

BLESS

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

BLESS ASSET
GROUP

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ (แบบ 69-1) และหนังสือชี้ชวน

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ปจำกัด (มหาชน)

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

เสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ต่อประชาชนจำนวน 200,000,000.00 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.40 บาท
โดยการจัดสรรหุ้นเป็นไปตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย

ระยะเวลาจองซื้อ

ระหว่างวันที่ 29-30 มิถุนายน – 1 กรกฎาคม 2565

ที่ปรึกษาทางการเงิน

บริษัทหลักทรัพย์ ทรีนีตี้ จำกัด

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย

บริษัทหลักทรัพย์ ทรีนีตี้ จำกัด

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวน

วันที่ 23 ธันวาคม 2564

วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ

วันที่ 23 มิถุนายน 2565

<u>คำเตือน</u>

ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับผู้ออกหลักทรัพย์และเงื่อนไขของหลักทรัพย์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุนและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวนนี้ มิได้เป็นการแสดงว่าคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุนในหลักทรัพย์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหลักทรัพย์ที่เสนอขาย หรือรับรองความครบถ้วนและถูกต้องของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวนแต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวนนี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหลักทรัพย์

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวนมีข้อความหรือรายการที่เป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหลักทรัพย์ที่ได้ซื้อหลักทรัพย์ไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับและยังเป็นเจ้าของหลักทรัพย์อยู่ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทหรือเจ้าของหลักทรัพย์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รู้หรือควรจะได้รู้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวนเป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 (สอง) ปีนับจากวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนดังกล่าวมีผลใช้บังคับ

บุคคลทั่วไปสามารถขอตรวจสอบหรือขอสำเนาแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และ ร่างหนังสือชี้ชวนได้ที่ศูนย์สารสนเทศตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เลขที่ 333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ในเวลาทำการของสำนักงานหรือทาง www.sec.or.th

คำเตือน: การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ก่อนการตัดสินใจลงทุน

สารบัญ

			หน้า
ส่วนที่ 1	**ข้อมูลสรุป (Executive Summary)**		ส่วนที่ 1 หน้า 1
ส่วนที่ 2	**บริษัทที่ออกหลักทรัพย์**		
	ส่วนที่ 2.1	วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ส่วนที่ 2.1 หน้า 1
	ส่วนที่ 2.2	การประกอบธุรกิจ	
		1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	ส่วนที่ 2.2.1 หน้า 1
		2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ส่วนที่ 2.2.2 หน้า 1
		3. ปัจจัยความเสี่ยง	ส่วนที่ 2.2.3 หน้า 1
		4. การวิจัยและพัฒนา	ส่วนที่ 2.2.4 หน้า 1
		5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	ส่วนที่ 2.2.5 หน้า 1
		6. โครงการในอนาคต	ส่วนที่ 2.2.6 หน้า 1
		7. ข้อพิพาททางกฎหมาย	ส่วนที่ 2.2.7 หน้า 1
		8. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	ส่วนที่ 2.2.8 หน้า 1
	ส่วนที่ 2.3	การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	
		9. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	ส่วนที่ 2.3.9 หน้า 1
		10. โครงสร้างการจัดการ	ส่วนที่ 2.3.10 หน้า 1
		11. การกำกับดูแลกิจการ	ส่วนที่ 2.3.11 หน้า 1
		12. ความรับผิดชอบต่อสังคม	ส่วนที่ 2.3.12 หน้า 1
		13. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	ส่วนที่ 2.3.13 หน้า 1
		14. รายการระหว่างกัน	ส่วนที่ 2.3.14 หน้า 1
	ส่วนที่ 2.4	ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	
		15. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	ส่วนที่ 2.4.15 หน้า 1
		16. คำอธิบายและวิเคราะห์ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน	ส่วนที่ 2.4.16 หน้า 1
ส่วนที่ 3	**ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์**		
	1.	รายละเอียดของหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ส่วนที่ 3.1 หน้า 1
	2.	ข้อจำกัดการโอนหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ส่วนที่ 3.2 หน้า 1
	3.	ที่มาของการกำหนดราคาหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ส่วนที่ 3.3 หน้า 1
	4.	ข้อมูลทางการเงินเพื่อประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย	ส่วนที่ 3.4 หน้า 1
	5.	ราคาหุ้นสามัญในตลาดรอง	ส่วนที่ 3.5 หน้า 1
	6.	การจอง การจำหน่าย และการจัดสรร	ส่วนที่ 3.6 หน้า 1
ส่วนที่ 4	**การรับรองความถูกต้องของข้อมูล**		ส่วนที่ 4 หน้า 1

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท

เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

เอกสารแนบ 4 แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อย

เอกสารแนบ 5 รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

เอกสารแนบ 6 งบการเงินรวมของบริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562
งบการเงินรวมของบริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563
งบการเงินรวมของบริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
งบการเงินรวมระหว่างกาลของบริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565

คำนิยามและคำย่อ

คำนิยามและคำย่อ

นอกจากจะได้มีการกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในเอกสารฉบับนี้ ให้คำดังต่อไปนี้มีคำนิยามดังนี้

บริษัทฯ หรือ **BLESS**	หมายถึง	บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ปจำกัด (มหาชน)
บริษัทย่อย	หมายถึง	บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด และ บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด
BA	หมายถึง	บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด
BB	หมายถึง	บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด
โครงการ	หมายถึง	1. โครงการเบล็สทาวน์ รามอินทรา - เกษตรนวมินทร์ 2. โครงการเบล็สทาวน์ ศรีนครินทร์ - หนามแดง 3. โครงการเบล็สทาวน์ กรุงเทพ - ปทุมธานี 4. โครงการเบล็สทาวน์ สุขุมวิท 50 5. โครงการเบล็สเซอร์ จรัญสนิทวงศ์ 96/1 6. โครงการเมลิโซ่ พาร์ค ศรีนครินทร์ – หนามแดง 7. โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค สุขุมวิท – บางปู 8. โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค วงแหวน – ลำลูกกา 9. โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค รังสิต – คลอง 3 10. โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์ -เทพารักษ์ 11. โครงการเบล็สวิลล์ สุขุมวิท – บางปู 12. โครงการเบล็สวิลล์ พระยาสุเรนท์ 25 13. โครงการเบล็สวิลล์ รามอินทรา 117 14. โครงการเบล็สวิลล์ รามอินทรา 117 – เจริญพัฒนา 8 15. โครงการเบล็สซิงตัน วงแหวนฯ – ลำลูกกา
โครงการเบล็สทาวน์	หมายถึง	1. โครงการเบล็สทาวน์ รามอินทรา - เกษตรนวมินทร์ 2. โครงการเบล็สทาวน์ ศรีนครินทร์ - หนามแดง 3. โครงการเบล็สทาวน์ กรุงเทพ - ปทุมธานี 4. โครงการเบล็สทาวน์ สุขุมวิท 50
โครงการเบล็สเซอร์	หมายถึง	โครงการเบล็สเซอร์ จรัญสนิทวงศ์ 96/1
โครงการเมลิโซ่ พาร์ค	หมายถึง	โครงการเมลิโซ่ พาร์ค ศรีนครินทร์ – หนามแดง
โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค	หมายถึง	1. โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค สุขุมวิท – บางปู 2. โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค วงแหวน – ลำลูกกา 3. โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค รังสิต – คลอง 3 4. โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์ -เทพารักษ์

โครงการเบล็สวิลล์	หมายถึง	1. โครงการเบล็สวิลล์ สุขุมวิท – บางปู 2. โครงการเบล็สวิลล์ พระยาสุเรนท์ 25 3. โครงการเบล็สวิลล์ รามอินทรา 117 4. โครงการเบล็สวิลล์ รามอินทรา 117 – เจริญพัฒนา 8
โครงการเบล็สซิงตัน	หมายถึง	โครงการเบล็สซิงตัน วงแหวนฯ – ลำลูกกา
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด
ผู้ตรวจสอบระบบควบคุมภายใน หรือ ผู้ตรวจสอบภายใน	หมายถึง	บริษัท ไอ.เอ.พี อินเทอร์นอล ออดิท จำกัด
ที่ปรึกษาทางกฎหมาย	หมายถึง	บริษัท แชนด์เล่อร์ เอ็มเอชเอ็ม จำกัด
สำนักงาน ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตลท.	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
MAI	หมายถึง	Market for Alternative Investment หรือ ตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ
TSD	หมายถึง	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
พ.ร.บ.	หมายถึง	พระราชบัญญัติ
พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ. บริษัทมหาชน	หมายถึง	พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะ และความเสี่ยงของบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูล ในรายละเอียดจากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์และบริษัทฯ หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนที่บริษัทฯ ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ข้อมูลสรุปของการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อประชาชน
บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลาการเสนอขาย: 29-30 มิถุนายน และ 1 กรกฎาคม 2565

ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย

ผู้เสนอขาย : บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “BLESS”)

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่พักอาศัยเพื่อขาย แบ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์หลากหลายรูปแบบประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียมชั้นเตี้ย (Low rise)

จำนวนหุ้นที่เสนอขาย : หุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 200,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 25.00 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดภายหลังการเสนอขายครั้งนี้

สัดส่วนการเสนอขายหุ้น :

ประเภทผู้ลงทุน	จำนวนหุ้นที่เสนอขาย (หุ้น)	สัดส่วนที่เสนอขาย (ร้อยละ)
1. บุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ จำนวนไม่เกิน	150,000,000	75.00
2. ผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ และบริษัทย่อย จำนวนไม่เกิน	30,000,000	15.00
3. กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน	20,000,000	10.00
รวมทั้งหมด	**200,000,000**	**100.00**

เงื่อนไขในการจัดจำหน่าย : ☑ รับประกันการจำหน่ายอย่างแน่นอนทั้งจำนวน (Firm Underwriting)
☐ ไม่รับประกันการจำหน่าย (Best Effort)

ราคาเสนอขายต่อประชาชน : 1.40 บาทต่อหุ้น

มูลค่าการเสนอขายรวม : 280,000,000 บาท

มูลค่าที่ตราไว้ (Par) : 0.50 บาทต่อหุ้น

มูลค่าตามราคาบัญชี (Book value) : 1.49 บาทต่อหุ้น คำนวณจากส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จากงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ซึ่งเท่ากับ 896.89 ล้านบาท และหารด้วยจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ก่อนการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้ จำนวน 600.00 ล้านหุ้น และ 1.12 บาทต่อหุ้น คำนวณจากส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จากงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ซึ่งเท่ากับ 896.89 ล้านบาท และหารด้วยจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ หลังการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้ จำนวน 800.00 ล้านหุ้น (Fully Diluted)

การเสนอขายหุ้นหรือหลักทรัพย์แปลงสภาพในช่วง 6 เดือนก่อนหน้ายื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงานจนถึงช่วงเสนอขาย

☐ ไม่มี ☑ มี

บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,000,000 หุ้น ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนรายชื่อผู้ถือหุ้นที่ปรากฏอยู่ในทะเบียนรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 21 กันยายน 2564 ในราคาหุ้นละ 20.00 บาท โดยมีมูลค่าที่ตราไว้เท่ากับ 10.00 บาทต่อหุ้น (หรือคิดเป็นการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 200,000,000 หุ้น ที่ราคา 1.00 บาทต่อหุ้น โดยมีราคาพาร์หุ้นละ 0.50 บาท) โดยมีอัตราส่วนการจองซื้อ 2 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ โดยบริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวเมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2564 ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทฯ เท่ากับ 300,000,000 บาท

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ออกและเสนอขายหลักทรัพย์กับกลุ่มที่ปรึกษาทางการเงินและหรือผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ เช่น การถือหุ้นระหว่างกัน การมีกรรมการ ผู้บริหาร บุคลากร ของที่ปรึกษาทางการเงินและหรือผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของผู้ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ การกู้ยืมจากกลุ่มที่ปรึกษาทางการเงินและหรือกลุ่มผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และความสัมพันธ์อื่นที่อาจทำให้ที่ปรึกษาทางการเงินและหรือผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ขาดความเป็นอิสระในการทำหน้าที่

☑ ไม่มี ☐ มี

ที่มาของการกำหนดราคาเสนอขายและข้อมูลทางการเงินเพื่อประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย :

การกำหนดราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในครั้งนี้ พิจารณาจากอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earning Ratio : P/E) ทั้งนี้ ราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขาย หุ้นละ 1.40 บาท คิดเป็นอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 15.61 เท่า ซึ่งคำนวณจากผลประกอบการ 4 ไตรมาสย้อนหลังของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2564 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565 ซึ่งมีกำไรสุทธิรวมเท่ากับ 71.73 ล้านบาท เมื่อหารด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้เท่ากับ 800 ล้านหุ้น (Fully Diluted) จะได้กำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.09 บาท ทั้งนี้ อัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้นที่เสนอขายดังกล่าวคำนวณจากผลประกอบการในอดีต โดยที่ยังมิได้พิจารณาถึงผลการดำเนินงานในอนาคต ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญปัจจัยหนึ่งที่นักลงทุนควรพิจารณาประกอบการตัดสินใจการลงทุน

สัดส่วนหุ้นของ "ผู้มีส่วนร่วมในการบริหาร" ที่ไม่ติด silent period :

จำนวน 130,000,000 หุ้น หรือร้อยละ 16.25 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้

ตลาดรอง : ☐ SET ☑ MAI

หมวดธุรกิจ (Sector) : อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (PROPCON)

เกณฑ์การเข้าจดทะเบียน : ☑ Profit Test ☐ Market Capitalization Test

วัตถุประสงค์การใช้เงิน :

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") มีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้ จำนวน 280.00 ล้านบาท ภายหลังหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหลักทรัพย์ ประมาณ 9.66 ล้านบาท คงเหลือเงินจากการเสนอขายหุ้นประมาณ 270.34 ล้านบาท ไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ ดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ
1. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือเพื่อขยายธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย	220.00	ภายในปี 2566
2. เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ยืม (1)	15.00	ภายในปี 2566
3. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย	35.34	ภายในปี 2566
รวม	**270.34**	

หมายเหตุ : (1) หนี้เงินกู้ยืม หมายถึงเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ของบริษัทฯ

(โปรดพิจารณาหุ้นกู้ของบริษัทฯ เพิ่มเติมที่ 2.3.9 ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น)

จำนวนเงินลงทุนและระยะเวลาที่ใช้เงินตามวัตถุประสงค์การใช้เงินข้างต้น เป็นการประมาณการตามแผนธุรกิจในปัจจุบันของกลุ่มบริษัทฯ โดยแผนการใช้เงินที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากประมาณการที่ระบุไว้ข้างต้น และในอนาคตบริษัทฯ อาจมีความจำเป็น หรืออาจเห็นควรให้จัดสรรเงินสุทธิตามที่ระบุข้างต้นในจำนวนที่แตกต่างออกไป หรือใช้เงินสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากการประมาณการข้างต้น

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ :

<u>บริษัทฯ</u>

บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในไม่น้อยกว่าร้อยละ 40.00 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ หลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและเงินสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ

และตามกฎหมายแล้ว และการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวนั้นจะต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานตามปกติของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ โดยขึ้นอยู่กับแผนการลงทุน เงื่อนไข และข้อจำกัดตามที่กำหนดไว้ในสัญญากู้ยืมเงินหรือสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน สภาพคล่องทางการเงิน สภาวะตลาด ความจำเป็นในการใช้เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน การขยายธุรกิจ และปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ของบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัท อาจพิจารณาทบทวนและแก้ไขนโยบายการจ่ายเงินปันผลเป็นครั้งคราว เพื่อให้เป็นไปตามแผนการเติบโตทางธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต

การจ่ายเงินปันผลห้ามมิให้จ่ายเงินปันผลจากเงินประเภทอื่นนอกจากเงินกำไรในกรณีที่บริษัทฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ห้ามมิให้จ่ายเงินปันผล เงินปันผลให้จ่ายตามจำนวนหุ้น หุ้นละเท่าๆ กัน โดยจำนวนเงินปันผลที่จ่ายจะต้องไม่เกินกว่ากำไรสะสมของงบการเงินเฉพาะกิจการ และการจ่ายเงินปันผลต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้ โดยให้รายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

<u>บริษัทย่อย</u>

บริษัทย่อยมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 40.00 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการ หลังจากหักภาษีเงินได้นิติบุคคล และเงินทุนสำรองต่างๆ ทุกประเภท ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทย่อยและตามกฎหมายแล้ว และการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวนั้นจะต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานตามปกติของบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ โดยขึ้นอยู่กับแผนการลงทุน เงื่อนไข และข้อจำกัดตามที่กำหนดไว้ในสัญญากู้ยืมเงินหรือสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน สภาพคล่องทางการเงิน สภาวะตลาด ความจำเป็นในการใช้เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน การขยายธุรกิจ และปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ของบริษัทย่อย โดยคณะกรรมการบริษัทย่อย อาจพิจารณาทบทวนและแก้ไขนโยบายการจ่ายเงินปันผลเป็นครั้งคราว เพื่อให้เป็นไปตามแผนการเติบโตางธุรกิจของบริษัทย่อย ในอนาคต

(โปรดพิจารณารายละเอียดนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ส่วนที่ 2.3.9 ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น)

ทั้งนี้ บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีเงื่อนไขจากสัญญาสินเชื่อที่ได้ทำกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งซึ่งกำหนดว่า หากบริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด มีความประสงค์จะทำการจ่ายเงินปันผลจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สถาบันการเงินกำหนด

(โปรดพิจารณารายละเอียดเงื่อนไขการจ่ายเงินปันผลตามส่วนที่ 2.2.5 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ)

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เสนอขายหลักทรัพย์ :

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “BLESS”) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2553 ด้วยทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่พักอาศัยเพื่อขาย แบ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์หลากหลายรูปแบบประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียมชั้นเตี้ย (Low rise) ภายใต้ชื่อโครงการ Blessington, Mellizo Park, Bless Town, Blessity Park, Bless Ville และ Bleisure ซึ่งแบ่งตามประเภทโครงการและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยมีนายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ เป็นผู้บริหารที่มีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมากว่า 20 ปี ก่อนย้ายออกมาและก่อตั้งบริษัทฯ ขึ้นโดยมีความเชื่อมั่นที่จะเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นถึงคุณภาพและมาตรฐานการก่อสร้างที่พิถีพิถันในทุกขั้นตอน ซึ่งบริษัทฯ มีแนวคิดหลักในการออกแบบฟังก์ชันการใช้งานของบ้านให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการใช้สอยจริงทุกตารางเมตรรวมไปถึงสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งภายในและภายนอกโครงการที่สะดวกและปลอดภัย เพื่อให้บ้านเป็นมากกว่าที่อยู่อาศัย

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด (“BA”) และบริษัทฯ ยังมีบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ได้แก่ บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด (“BB”) ทำให้บริษัทฯ สามารถควบคุมคุณภาพ มาตรฐาน ต้นทุนการก่อสร้างและปรับเปลี่ยนการบริหารงานภายในได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ปัจจุบัน บริษัทฯ เน้นทำโครงการที่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มี 1) โครงการที่ปิดการขายแล้ว จำนวน 6 โครงการ 2) โครงการที่อยู่ในระหว่างการขาย 8 โครงการ และ 3) โครงการในอนาคต จำนวน 1 โครงการ โดยบริษัทฯ แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2564 โดยมีทุนจดทะเบียน 400.00 ล้านบาท และทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 300.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 600,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ :

โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ก่อนการเสนอขายหุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) ในครั้งนี้ สามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเสนอขายหุ้นสามัญ		หลังการเสนอขายหุ้นสามัญ	
		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1.	**กลุ่มโกวิทจินดาชัย**	**319,500,000**	**53.25**	**319,500,000**	**39.94**
1.1	นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง	297,000,000	49.50	297,000,000 (2)	37.13 (2)
1.2	นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย	22,500,000	3.75	22,500,000 (2)	2.81 (2)
2.	**กลุ่มสุขเจริญไกรศรี** (1)	**250,500,000**	**41.75**	**250,500,000**	**31.31**
2.1	นายฉัฐพล สุขเจริญไกรศรี	57,000,000	9.50	57,000,000	7.13
2.2	นายณัฐพงษ์ สุขเจริญไกรศรี	57,000,000	9.50	57,000,000 (2)	7.13 (2)
2.3	นายปิยะณัฐ สุขเจริญไกรศรี	57,000,000	9.50	57,000,000	7.13
2.3	นางสาวสลิลทิพย์ สุขเจริญไกรศรี	57,000,000	9.50	57,000,000	7.13
2.4	นายธารินทร์ บวรวนิชยกูร	22,500,000	3.75	22,500,000 (2)	2.81 (2)

3.	**นายพีรนัฏฐ์ ตันติพจน์**	**30,000,000**	**5.00**	**30,000,000**	**3.75**
	รวมก่อนเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน (ก่อน IPO)	**600,000,000**	**100.00**	**600,000,000**	**75.00**
4.	**ประชาชน**	**-**	**-**	**200,000,000**	25.00
4.1	เสนอขายต่อกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย [2]			20,000,000	2.50
4.2	ผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ และบริษัทย่อย			30,000,000	3.75
4.3	เสนอขายต่อประชาชน			150,000,000	18.75
	รวมหลังเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน (หลัง IPO)	**-**	**-**	**800,000,000**	**100.00**

หมายเหตุ

(1) การจัดกลุ่มผู้ถือหุ้น แสดงการจัดกลุ่มตามความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้นที่เป็นครอบครัวเดียวกันหรือเข้าถือหุ้นในบริษัทฯ ในเวลาเดียวกัน โดยไม่เกี่ยวข้องกับลักษณะความสัมพันธ์หรือพฤติกรรมที่เข้าลักษณะเป็นการกระทำร่วมกับบุคคลอื่น ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 17/2552 และ มิใช่การจัดกลุ่มเพื่อวัตถุประสงค์การนับรวมหลักทรัพย์เพื่อพิจารณาหน้าที่ตามมาตรา 246 และมาตรา 247 แห่ง พรบ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) แต่อย่างใด

(2) ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ นายณัฐพงษ์ สุขเจริญไกรศรี นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย และนายธารินทร์ บวรวนิชยกูร จะถือหุ้น จำนวน 57,500,000 หุ้น 298,000,000 หุ้น 23,500,000 หุ้น และ 23,400,000 หุ้น ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.19 ร้อยละ 37.25 ร้อยละ 2.94 และ ร้อยละ 2.93 ตามลำดับ (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.3 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ หัวข้อ 10. โครงสร้างการจัดการ หัวข้อย่อย 10.9.1 ค่าตอบแทนกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อย หมวด ข. ค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน และ 10.9.2 ค่าตอบแทนผู้บริหาร หมวด ข. ค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน)

สัดส่วนรายได้ :

บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์หลายรูปแบบ สามารถแยกเป็นรายโครงการและแยกตามประเภทอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2562 - 2564 และสำหรับงวด 3 เดือนแรก สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ได้ดังนี้

โครงสร้างรายได้	งบการเงิน									
	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564		งวด 3 เดือน ปี 2564		งวด 3 เดือน ปี 2565	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้จากการขายและให้บริการ	557.10	99.79	894.65	99.91	795.62	99.70	186.29	99.86	173.21	99.45
รายได้อื่น[1]	1.17	0.21	0.83	0.09	2.42	0.30	0.27	0.14	0.95	0.55
รวมรายได้	**558.27**	**100.00**	**895.48**	**100.00**	**798.04**	**100.00**	**186.56**	**100.00**	**174.16**	**100.00**

หมายเหตุ :

[1]รายได้อื่น มาจากรายได้จากการยกเลิกสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ของลูกค้า

โครงสร้างรายได้	งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ)						งบการเงิน (สอบทานแล้ว)			
	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564		งวด 3 เดือน ปี 2564		งวด 3 เดือน ปี 2565	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
โครงการเบล็สทาวน์										
• รามอินทรา –เกษตรนวมินทร์	115.60	20.75	84.82	9.48	14.20	1.78	3.09	1.66	-	-
• ศรีนครินทร์ – หนามแดง	179.97	32.30	52.17	5.83	25.73	3.23	15.04	8.07	-	-
• กรุงเทพ – ปทุมธานี	18.04	3.24	45.91	5.13	86.95	10.93	14.67	7.87	12.89	7.44
• สุขุมวิท 50	8.47	1.52	-	-	-	-	-	-	-	-
โครงการเบล็สเซอร์[1]										
• จรัญสนิทวงศ์ 96/1	94.32	16.93	153.35	17.14	91.87	11.55	43.82	23.52	8.99	5.19
โครงการเมลิโซ่ พาร์ค										
• ศรีนครินทร์ – หนามแดง	24.39	4.38	153.23	17.13	81.10	10.19	35.92	19.28	-	-
โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค										
• สุขุมวิท – บางปู	111.16	19.95	326.74	36.52	266.86	33.54	57.81	31.03	71.80	41.45
• วงแหวน – ลำลูกกา	-	-	78.43	8.77	141.77	17.82	15.94	8.56	34.55	19.95
• รังสิต – คลอง 3					42.69	5.37	-	-	11.04	6.37
• ศรีนครินทร์ – เทพารักษ์					44.46	5.59	-	-	33.94	19.59
โครงการเบล็สวิลล์										
• สุขุมวิท – บางปู[1]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
• รามอินทรา 117	2.77	0.50	-	-	-	-	-	-	-	-
• รามอินทรา 117 – เจริญพัฒนา 8	2.38	0.43	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากการขายและให้บริการ	**557.10**	**100.00**	**894.65**	**100.00**	**795.62**	**100.00**	**186.29**	**100.00**	**173.21**	**100.00**

หมายเหตุ :

[1]โครงการที่ดำเนินการพัฒนาโดยบริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100

คณะกรรมการบริษัท :

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวนทั้งสิ้น 7 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล			ตำแหน่ง
1.	นาวาอากาศตรี ศิธา	ทิวารี	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการบริษัท
2.	นายวิกิต	ขจรณรงค์วณิช	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ
3.	นายยอดพจน์	วงศ์รักมิตร	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
4.	ดร.ภูษิต	วงศ์หล่อสายชล	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
5.	นายณัฐพงษ์	สุขเจริญไกรศรี	กรรมการ/ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
6.	นางสาวนิภา	อภิรัตนรุ่งเรือง	กรรมการ/ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน/ กรรมการบริหาร / เลขานุการบริษัท / ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานพัฒนาธุรกิจ
7.	นายชัยวัฒน์	โกวิทจินดาชัย	กรรมการ/ ประธานกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

สรุปปัจจัยความเสี่ยง :

1. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

1.1 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีการแข่งขันสูง

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบเป็นหลัก ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง มีผู้ประกอบการหลายรายทั้งที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่และผู้ประกอบการขนาดเล็ก มีการเปิดตัวโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ส่งผลให้มีอุปทานเป็นจำนวนมาก อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีนโยบายในการพัฒนาโครงการโดยคำนึงถึงปัจจัยด้านต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง รูปแบบ ฟังก์ชั่นการใช้งาน คุณภาพ รวมถึงราคาที่สามารถแข่งขันได้ในตลาด เพื่อให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคมากที่สุด รวมถึงกลยุทธ์ด้านการตลาดที่มีการศึกษาความต้องการผู้บริโภคอย่างสม่ำเสมอ และนำเสนอสินค้าโดยมุ่งเน้นเจาะกลุ่มลูกเป้าหมาย

1.2 ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการในอนาคตขึ้นอยู่กับความสำเร็จของโครงการที่พัฒนาอยู่

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการเสนอขายและการพัฒนาจำนวน 8 โครงการ ซึ่งหากกลุ่มโครงการดังกล่าวไม่สามารถขายได้ตามแผนที่กำหนด อาจทำให้กลุ่มบริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดให้ต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการตั้งแต่การพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้งก่อนซื้อที่ดิน การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและสำรวจความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เพื่อให้สามารถนำเสนอสินค้าได้ตรงตามความต้องการ รวมถึงการติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของแต่ละโครงการอย่างใกล้ชิด เพื่อสามารถพิจารณาปรับกลยุทธ์ในการทำงานได้อย่างทันท่วงทีในกรณีที่ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด

1.3 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

ปัจจัยสำคัญสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การจัดหาที่ดินทำเลศักยภาพสำหรับที่ตั้งโครงการ และปัจจัยด้านราคา ซึ่งในบางกรณีหากที่ดินบริเวณที่บริษัทฯ มองหาเป็นบริเวณที่มีผู้ประกอบการรายอื่นต้องการ ก็จะทำให้เกิดการแข่งขันทางด้านราคา และจะส่งผลกระทบกับต้นทุนในการพัฒนาโครงการ รวมถึงการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาของบริษัทฯ ด้วยเช่นกัน อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีการลงพื้นที่เพื่อเสาะหาทำเลที่ตั้งด้วยตัวเอง และการรับข้อมูลจาก

บุคคลภายนอก เช่น นายหน้าค้าที่ดิน เป็นต้น และหากพบที่ดินที่น่าสนใจ ก่อนเริ่มซื้อที่ดิน บริษัทฯ จะมีการส่งทีมงานเพื่อลงสำรวจพื้นที่และวิเคราะห์กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และความเป็นไปได้ในการพัฒนา รวมถึงจัดทำประมาณการผลตอบแทนจากการลงทุน ซึ่งที่ผ่านมา บริษัทฯ สามารถจัดหาที่ดินที่เหมาะสมในการพัฒนาได้อย่างต่อเนื่องและเป็นไปตามแผนธุรกิจ

1.4 ความเสี่ยงจากการที่ลูกค้าไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ตามกำหนด

บริษัทฯ รับรู้รายได้เมื่อบริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ ซึ่งโดยกรณีทั่วไปเมื่อลูกค้ามีความประสงค์จะซื้อบ้านของบริษัทฯ ลูกค้าจะต้องชำระเงินจองหรือเงินมัดจำ พร้อมติดต่อกับสถาบันการเงินเพื่อขอสินเชื่อในการซื้อที่อยู่อาศัยดังกล่าว และเมื่อลูกค้าได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อก็จะทำการนัดหมายเพื่อทำสัญญาซื้อขายและกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์บ้านต่อไป ซึ่งอาจมีในบางกรณีที่การโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าไม่สามารถทำได้ตามที่กำหนด โดยมีปัจจัยหลักมาจากการที่ลูกค้าเปลี่ยนใจยกเลิกการจอง หรือลูกค้าไม่ได้รับการอนุมัติวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เป็นต้น อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีการกำหนดแผนในการป้องกันโดยเริ่มตั้งแต่ขั้นตอนการเริ่มพัฒนาโครงการจะมีทีมงานลงพื้นที่เพื่อทำการสำรวจและวิเคราะห์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รวมถึงการสำรวจโครงการอื่นๆ ที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงเพื่อประเมินคู่แข่ง จากนั้นจะมีการนำผลการศึกษาไปจัดทำเป็นรายงานความเป็นไปได้ของโครงการโดยการพิจารณาแบบบ้านที่สามารถตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้า ในช่วงราคาที่เหมาะสมและสามารถแข่งขันได้กับคู่แข่ง นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีทีมขายที่สามารถให้ความช่วยเหลือและให้คำแนะนำลูกค้าในการเตรียมตัวเพื่อขออนุมัติวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เพื่ออำนวยความสะดวกในการขอสินเชื่อให้แก่ลูกค้า และเพิ่มโอกาสในการได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อมากขึ้น

1.5 ความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนการพัฒนาโครงการ

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปจะใช้เวลาในการพัฒนานับตั้งแต่เริ่มต้นประมาณ 12 – 36 เดือน ขึ้นอยู่กับขนาดของแต่ละโครงการ โดยบริษัทฯ จะวางแผนประมาณการต้นทุนเพื่อกำหนดราคาขายของและพิจารณาอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม โดยต้นทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญอย่างหนึ่ง ได้แก่ ต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้าง เช่น ปูน หรือเหล็ก เป็นต้น ซึ่งสินค้าดังกล่าวเป็นสินค้าโภคภัณฑ์และมีความผันผวนตามราคาในตลาดโลก ดังนั้น ในกรณีที่ต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวสูงขึ้น อาจส่งผลกระทบกับผลประกอบการของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้มีการสำรวจราคาวัสดุก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ เพื่อประมาณการราคาต้นทุนในการพัฒนาโครงการที่เหมาะสม และเมื่อเริ่มต้นพัฒนาโครงการก็จะดำเนินการเจรจากับซัพพลายเออร์เพื่อกำหนดราคาซื้อขายไว้ล่วงหน้าเพื่อป้องกันความผันผวนของต้นทุนดังกล่าว

1.6 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้าง และแรงงานที่มีคุณภาพ

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปจะต้องอาศัยผู้รับเหมา แรงงาน วิศวกรที่ปรึกษา วิศวกรผู้ควบคุมงานที่มีความรู้ความชำนาญที่จะสามารถก่อสร้างและพัฒนาโครงการให้มีคุณภาพที่ดี เสร็จทันเวลา และเป็นที่พึงพอใจแก่ลูกค้า ซึ่งการจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง และแรงงานที่มีคุณภาพ เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญอย่างหนึ่งของธุรกิจ และในกรณีที่ผู้รับเหมาหรือแรงงานไม่มีคุณภาพที่ดีพอ จะทำให้เกิดผลกระทบในทางลบกับโครงการ ทั้งด้านต้นทุนที่เพิ่มขึ้นจากความเสียหายในการทำงาน ความล่าช้าจากการก่อสร้างทำให้ไม่สามารถทำได้ตามเวลาที่กำหนด รวมถึงชื่อเสียงของบริษัทฯ อย่างไรก็ดี บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด (“BB”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย และเป็นผู้รับเหมาหลักในทุกโครงการก่อสร้างของบริษัทฯ มีบุคลากรส่วนใหญ่เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงาน ตั้งแต่ระดับวิศวกรโครงการ (Site Manager) เจ้าหน้าที่ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง (Foreman) ในการควบคุมการทำงานของผู้รับเหมารายย่อยและแรงงานอย่างใกล้ชิด เพื่อให้การดำเนินการก่อสร้างเป็นไปอย่างมีคุณภาพ และตามระยะเวลาที่กำหนด

1.7 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และการเมือง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องปฏิบัติตามข้อกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน กฎระเบียบที่เกี่ยวกับการกำหนดขอบเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) ข้อบังคับของผังเมือง และการเปลี่ยนแปลงขอบเขตการประเมินและการจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น ก็อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงาน และต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีหน่วยงานด้านรัฐกิจสัมพันธ์ทำหน้าที่ในการติดตามข้อมูลข่าวสารอย่างใกล้ชิด เพื่อเตรียมพร้อมในการรับมือกับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นอย่างทันท่วงที โดยผู้บริหารและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ทำการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงและผลกระทบต่อภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ และได้ดำเนินการเพื่อรับมือกับการเปลี่ยนแปลงมาได้อย่างเหมาะสม ส่งผลให้บริษัทฯ เติบโตขึ้นมาได้อย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน

1.8 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

นโยบายการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน ถือเป็นหนึ่งในปัจจัยที่มีผลกระทบต่อธุรกิจการประกอบธุรกิจของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่ต้องขอสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย โดยหากสถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ก็อาจทำให้ผู้ขอสินเชื่อมีโอกาสได้รับอนุมัติลดลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบกับการขายและรายได้ของบริษัทฯ อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีการเตรียมพร้อมพนักงานขายให้มีความสามารถในการวิเคราะห์ข้อมูลลูกค้าเบื้องต้นทั้งด้านคุณสมบัติผู้กู้ และความสามารถในการชำระหนี้ รวมถึงให้คำแนะนำในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่อเพิ่มโอกาสในการได้รับอนุมัติสินเชื่อของลูกค้าและโอกาสในการขายของบริษัทฯ

1.9 ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อของเชื้อไวรัสโคโรนา (“COVID-19”)

การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ได้ส่งผลกระทบกับภาวะเศรษฐกิจไปทั่วโลกตั้งแต่ช่วงปลายปี 2562 จนถึงปัจจุบัน ทำให้เกิดภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว โดยผู้ประกอบการไม่สามารถดำเนินธุรกิจได้ตามปกติ และอาจทำให้รายได้ลดลง และทำให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลงเช่นกัน เป็นผลให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค เนื่องจากการซื้อที่อยู่อาศัยถือเป็นการใช้จ่ายเงินที่มีมูลค่าสูงและเป็นภาระหนี้สินระยะยาว ดังนั้น ผู้บริโภคจึงอาจการชะลอการพิจารณาซื้อที่อยู่อาศัยออกไป ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้และผลประกอบการของบริษัทฯ อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้มีการศึกษาและวิเคราะห์แนวทางและมาตรการต่างๆ ในการรับมือกับผลกระทบดังกล่าว โดยขยายกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายเพิ่มขึ้น หรือกลุ่มที่ได้รับผลกระทบน้อย การควบคุมค่าใช้จ่าย โดยเฉพาะต้นทุนการก่อสร้างและการพัฒนาโครงการ และการทำการตลาด และการส่งเสริมการขาย จะเน้นการทำตลาดผ่านระบบออนไลน์มากขึ้น เป็นต้น

1.10 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีรายการเงินกู้ยืมจากคุณนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ เป็นมูลค่าคงค้างจำนวน 245.00 ล้านบาท โดยมีเงื่อนไขในการกู้ยืมที่สำคัญคือให้กู้ครั้งละไม่เกิน 50.0 ล้านบาท และการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเมื่อผู้ให้กู้ทวงถาม และบริษัทฯ สามารถชำระคืนเงินต้นบางส่วนพร้อมดอกเบี้ย หรือชำระคืนทั้งหมดได้ก่อนการทวงถาม โดยผู้ให้กู้จะไม่คิดค่าใช้จ่ายใดๆ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.00 - 4.25 ต่อปี ทั้งนี้ เนื่องจากในช่วงที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้มีการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งแม้จะได้รับการสนับสนุนวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน แต่ด้วยเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ส่วนใหญ่ที่กำหนดให้การเบิกใช้เงินกู้จะทำได้ก็ต่อเมื่อโครงการสามารถพัฒนาและขายได้แล้วตามเงื่อนไขที่กำหนด ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องใช้เงินทุนเพิ่มเติมจึงต้องพึ่งพิงเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้มีนโยบายในการลดการพึ่งพิงทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

โดยจะดำเนินการไม่ให้มีการกู้ยืมกรรมการเพิ่มเติม รวมทั้งจะทยอยชำระคืนชำระคืนเงินกู้ตามแผนที่กำหนด โดยภายหลังจากบริษัทฯ ได้รับอนุญาตให้สามารถเสนอขายหุ้นให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก จะทำให้บริษัทฯ มีฐานเงินทุนที่แข็งแกร่งขึ้น และมีเครื่องมือทางการเงินและแหล่งเงินทุนที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

1.11 ความเสี่ยงจากการไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาสินเชื่อ

ณ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หุ้นกู้ และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ โดยภาระหนี้สินดังกล่าวมีข้อกำหนดและเงื่อนไขรวมถึงข้อกำหนดทางการเงิน (Financial Covenant) ในสัญญาหรือข้อกำหนดสิทธิ เช่น การห้ามก่อข้อผูกพัน หนี้ หรือภาระใดๆ โดยการกู้ยืม หรือค้ำประกันจนทำให้อัตราส่วนของหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) หรือ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) สูงเกินกว่าอัตราที่กำหนด หรือการควบคุมสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทผู้กู้ให้เป็นไปตามที่กำหนด โดยในการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินต่างๆ จะต้องเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขของแต่ละสถาบันการเงิน ซึ่งหากบริษัทฯ ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดต่างๆ ที่ระบุในสัญญาสินเชื่อเงินกู้ หรือข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ได้ อาจเป็นเหตุให้ผู้ให้กู้มีสิทธิเรียกให้บริษัทฯ ชำระหนี้ก่อนกำหนดตามสัญญา และ/หรือ ปฏิเสธที่จะให้เงินกู้เพิ่มเติมตามวงเงินสินเชื่อ ซึ่งอาจส่งผลกระทบกับฐานะการเงินและผลประกอบการของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้มีความสัมพันธ์ที่ดีกับสถาบันการเงินผู้ให้สินเชื่อ และได้รับการสนับสนุนด้วยดีมาอย่างต่อเนื่อง และบริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการติดตามการปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามสัญญาโดยเคร่งครัดเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อกำหนดของสัญญาสินเชื่อดังกล่าว

1.12 ความเสี่ยงด้านความสามารถในการจ่ายปันผลขอบริษัทฯ

บริษัทฯ มีนโยบายในการจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการหลังหักภาษี และเงินสำรองต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนด รวมถึงภาระผูกพันตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ โดยความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ขึ้นอยู่กับผลประกอบการในอนาคต ฐานะทางการเงิน และสถานการณ์ทางธุรกิจในแต่ละช่วงเวลา และการพิจารณาโดยคณะกรรมการบริษัท นอกจากนี้ สัญญาเงินกู้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย อาจมีเงื่อนไขและข้อจำกัดที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาจ่ายปันผล เช่น อาจกำหนดให้บริษัทฯ ต้องขอความยินยอมจากสถาบันการเงินผู้ให้กู้ก่อนดำเนินการจ่ายปันผล ซึ่งที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้รับการผ่อนผันเงื่อนไขการจ่ายเงินปันผลจากสถาบันการเงินผู้ให้กู้แล้ว แต่บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด (“BB”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะต้องขอความยินยอมจากธนาคารผู้ให้กู้ก่อนการดำเนินการจ่ายเงินปันผล ดังนั้น ในกรณีที่ BB ไม่ได้รับความยินยอมให้จ่ายเงินปันผล ก็จะทำให้บริษัทฯ ในฐานะผู้ถือหุ้นของ BB ไม่ได้รับเงินปันผล และจะส่งผลกระทบกับการจ่ายปันผลของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเช่นกัน

1.13 ความเสี่ยงด้านการด้อยค่าจากโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

ในกรณีที่เป็นที่ดินที่มีทำเลที่ดี หรือเป็นทำเลศักยภาพ อาจทำให้เจ้าของที่ดิน มีอำนาจในการต่อรองสูง และอาจทำให้ราคาที่ดินแปลงดังกล่าวมีมูลค่าสูงกว่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียง ดังนั้น ในการคัดเลือกที่ดิน บริษัทฯ จึงได้กำหนดให้ต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนา เพื่อประเมินโอกาสทางธุรกิจ การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รูปแบบการโครงการ รวมทั้งประมาณการมูลค่า ผลตอบแทนจากการลงทุนและดำเนินการพัฒนาโดยเร็วภายหลังจากได้รับอนุมัติให้ลงทุนในโครงการดังกล่าวได้ นอกจากนี้ อาจมีบางกรณีที่การพัฒนาหรือยอดขายไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ทำให้อาจต้องพิจารณาชะลอแผนการพัฒนาออกไป อย่างไรก็ดี บริษัทฯ จะจัดประเภทที่ดินหรือโครงการดังกล่าว เป็นรายการที่ดินหรือโครงการรอการพัฒนา และ จะจัดให้มีการประเมินการด้อยค่าของทรัพย์สินดังกล่าว ด้วยวิธีต่างๆ เช่น การประเมินมูลค่าโครงการหรือที่ดิน โดยผู้ประเมินราคา หรือการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งในกรณีที่ราคาประเมินต่ำกว่ามูลค่า

ทางบัญชี อาจเป็นข้อบ่งชี้ว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเกิดการด้อยค่า โดยบริษัทฯ จะพิจารณาการตั้งด้อยค่าของสินทรัพย์รายการดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักการและมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไป

2. ความเสี่ยงในการบริหารจัดการ

2.1 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหารหลัก

การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของนายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย ซึ่งปัจจุบันดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และนางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง ซึ่งปัจจุบันดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการอาวุโส สายงานพัฒนาธุรกิจ โดยนายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย และนางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง เป็นบุคคลที่มีประสบการณ์และความรู้ความสามารถทางด้านการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยอย่างมาก และเป็นผู้ที่มีบทบาทสำคัญในการกำหนดทิศทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงการบริหารงานของนายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย และนางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง อย่างไรก็ดี บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายการสรรหาผู้สืบทอดตำแหน่งที่สำคัญ เพื่อสรรหาบุคคลที่จะสืบทอดตำแหน่งที่สำคัญ เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงบุคคลการบางราย และสามารถบริหารจัดการธุรกิจของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดโครงสร้างการจัดการที่เหมาะสมและชัดเจน รวมถึงมีการกระจายอำนาจในการบริหารงานตามความเหมาะสม และส่งเสริมให้บุคลากรในทุกระดับมีส่วนร่วมในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยมีผู้บริหารในแต่ละสายงานซึ่งเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นผู้ควบคุมการดำเนินงานของแต่ละสายงาน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะช่วยพัฒนาบุคลากรของบริษัทฯ ให้มีความรู้ความสามารถ และลดการพึ่งพิงผู้บริหารหลักบางราย

3. ความเสี่ยงจากการเสนอขายหลักทรัพย์

3.1 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ อยู่ระหว่างการยื่นคำขออนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ

บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนในครั้งนี้ ก่อนที่จะได้รับทราบผลการพิจารณาของตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ในการรับหุ้นสามัญของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ซึ่งผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนที่หลักทรัพย์ของบริษัทฯ จะได้รับอนุญาตให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ และอาจส่งผลให้ผู้ลงทุนไม่ได้รับผลตอบแทนจากการขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามที่คาดการณ์ไว้ รวมทั้งอาจมีความเสี่ยงจากสภาพคล่องหากไม่มีตลาดรองสำหรับการซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้ยื่นคำขออนุญาตให้รับหุ้นสามัญของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ แล้ว โดยมีบริษัทหลักทรัพย์ ทรีนีตี้ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งได้พิจารณาแล้วว่าบริษัทฯ มีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะสามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ได้ ตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับหลักทรัพย์จดทะเบียน การเปิดเผยสารสนเทศ การรายงานการถือครองหลักทรัพย์ และการเพิกถอนหลักทรัพย์จดทะเบียนใน “ตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ” พ.ศ. 2558 บังคับใช้วันที่ 16 พฤษภาคม 2558 ยกเว้นคุณสมบัติเรื่องการกระจายการถือหุ้นรายย่อย ซึ่งบริษัทฯ ต้องมีจำนวนผู้ถือหุ้นสามัญรายย่อยไม่น้อยกว่า 300 ราย และต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของทุนชำระแล้ว โดยที่ปรึกษาทางการเงินคาดว่าภายหลังการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้แล้วเสร็จ บริษัทฯ จะมีคุณสมบัติเกี่ยวกับการกระจายการถือหุ้นรายย่อยครบถ้วนตามเกณฑ์ที่กำหนดข้างต้น

3.2 ความเสี่ยงจากการที่ราคาหุ้นผันผวน และอาจไม่สามารถขายหุ้นได้เท่ากับหรือสูงกว่าราคาเสนอขายในครั้งนี้

ภายหลังจากการนำหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรียบร้อยแล้ว นักลงทุนจะสามารถซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ ได้ในตลาดรองโดยราคาของหุ้นสามัญของบริษัทฯ อาจมีความผันผวน โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ การเปลี่ยนแปลงนโยบายของภาครัฐและการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยดังกล่าวข้างต้น ล้วนเป็นปัจจัยเสี่ยงและอาจส่งผลให้ราคาหุ้นสามัญของบริษัทฯ มีความผันผวนทั้งสิ้น ดังนั้น ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มบริษัทฯ รวมถึงพิจารณาปัจจัยข้างต้นประกอบอย่างละเอียดรอบคอบเพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากความผันผวนของราคาหุ้นในอนาคต ที่อาจทำให้ผู้ลงทุนไม่ได้รับผลตอบแทนหรือสิทธิที่ควรจะได้รับหรือสูญเสียเงินลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วน

3.3 ความเสี่ยงจากการที่โอกาสของผู้ถือหุ้นเดิมที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศไทยอาจมีข้อจำกัดในการจองซื้อหุ้นใหม่ที่เสนอขายในอนาคต

ในอนาคต บริษัทฯ อาจมีการเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่โดยการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ได้ตามเหตุผลและความจำเป็นในแต่ละช่วงเวลา หากบริษัทฯ เสนอสิทธิในการจองซื้อหลักทรัพย์ใหม่หรือสิทธิอื่นใดให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม บริษัทฯ มีดุลยพินิจในการพิจารณาเลือกวิธีการเสนอสิทธิดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเสนอสิทธิในการจองซื้อหลักทรัพย์ใหม่หรือเสนอสิทธิอื่นใดในลักษณะเดียวกันให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม บริษัทฯ อาจมีข้อจำกัดทำให้ไม่สามารถเสนอสิทธิดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่อยู่นอกประเทศไทย และ/หรือ บริษัทฯ อาจถูกจำกัดด้วยบทบัญญัติทางกฎหมายในบางประเทศซึ่งห้ามมิให้นักลงทุนบางรายเข้าจองซื้อหุ้นใหม่ที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นในอนาคต เช่น บริษัทฯ ถูกจำกัดไม่ให้เสนอสิทธิดังกล่าวให้กับบุคคลสัญชาติอเมริกัน เว้นแต่ (ก) แบบแสดงรายการข้อมูลตามกฎหมายหลักทรัพย์ของประเทศสหรัฐอเมริกามีผลบังคับใช้แล้ว หรือ (ข) การเสนอสิทธิในการจองซื้อหลักทรัพย์ใหม่ดังกล่าว หรือการเสนอสิทธิในการจองซื้อหลักทรัพย์อ้างอิงของผู้ลงทุนรายดังกล่าวได้รับการยกเว้นการจดทะเบียนภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ของประเทศสหรัฐอเมริกา การปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์หรือบทบัญญัติทางกฎระเบียบอื่นๆ ในบางประเทศ อาจเป็นข้อจำกัดมิให้ผู้ลงทุนบางรายสามารถเข้าจองซื้อหุ้นใหม่ที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นในอนาคต และส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นของนักลงทุนเหล่านั้นลดลง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีหน้าที่ในการจดทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในประเทศใด ๆ ที่อยู่นอกประเทศไทย เพื่อให้นักลงทุนต่างชาติได้รับสิทธิในการจองซื้อหุ้นใหม่ที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ที่บริษัทฯ อาจดำเนินการในอนาคต

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติม ในส่วนที่ 2.2.3 ปัจจัยเสี่ยง)

สรุปฐานะการเงินของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562-2564 และสำหรับงวด 3 เดือนแรก สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565: **รายละเอียด**	**หน่วย**	**งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม**			**งบการเงินสำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม**
		2562	**2563**	**2564**	**2565**
สินทรัพย์รวม	ล้านบาท	1,990.08	2,234.24	2,210.61	2,180.04
หนี้สินรวม	ล้านบาท	1,279.36	1,408.97	1,327.18	1,283.14
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	ล้านบาท	710.72	825.26	883.43	896.89
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E)	เท่า	1.80	1.71	1.50	1.43
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E)	เท่า	1.13	1.29	1.27	1.20
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)	ร้อยละ	4.37	5.42	3.60	3.24[1]
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)	ร้อยละ	12.35	14.91	9.37	8.22[1]

หมายเหตุ: [1] คำนวณอัตราส่วนสำหรับ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ด้วยวิธีการปรับยอดรายงานในงบกำไรขาดทุนให้เป็นยอดเต็มปี (Annualized)

สรุปผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562-2564 และสำหรับงวด 3 เดือนแรก สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565:

รายละเอียด	หน่วย	งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม			งบการเงินสำหรับงวด สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม	
		2562	2563	2564	2564	2565
รายได้จากการขายและให้บริการ	ล้านบาท	557.10	894.65	795.62	186.29	173.21
รายได้รวม	ล้านบาท	558.2	895.48	798.04	186.56	174.16
ต้นทุนขายและให้บริการ	ล้านบาท	348.01	619.93	553.79	125.42	120.33
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	ล้านบาท	45.65	64.32	61.43	14.34	15.06
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ล้านบาท	59.41	64.90	82.00	18.86	21.36
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	453.07	749.15	697.21	158.63	156.75
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	ล้านบาท	82.65	114.54	80.07	21.80	13.46
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	37.53	30.71	30.40	32.67	30.53
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	14.81	12.79	10.03	11.69	7.73
กำไรต่อหุ้น (EPS) [2]	บาท/หุ้น	0.21	0.29	0.15	0.06	0.02
กำไรสุทธิต่อหุ้น (EPS) (fully diluted) [3]	บาท/หุ้น	0.10	0.14	0.10	0.03	0.02

หมายเหตุ: [2] กำไรสุทธิต่อหุ้นคำนวณโดยอ้างอิงจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อการวิเคราะห์เปรียบเทียบ โดยหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกในระหว่างปี

[3] กำไรสุทธิต่อหุ้น – Fully Diluted คำนวณโดยอ้างอิงจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายและเรียกชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหุ้นแก่ประชาชน จำนวน 800 ล้านหุ้น

คำอธิบายเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน:

ผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิในที่ดินและที่อยู่อาศัยให้แก่ลูกค้า และจะบันทึกรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับราคาขายหักด้วยค่าใช้จ่ายผันแปรที่บริษัทฯ ให้แก่ลูกค้า เช่น ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ เงินประกันน้ำ-ไฟ ค่าส่วนกลาง เป็นต้น ทั้งนี้ เดิมรายได้จากการขายและให้บริการประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากงานรับเหมาก่อสร้างและขายวัสดุก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม ในปี 2564 ฝ่ายบริหารได้พิจารณาถึงความเหมาะสมของการจัดประเภทรายการสินค้าที่บริษัทย่อยราย บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด ขายวัสดุก่อสร้างให้แก่ผู้รับเหมาช่วง และได้รับรู้เป็นรายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง ต่อมาเนื่องจากสินค้าที่ขายเป็นวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ และได้ถูกส่งมอบกลับให้บริษัทฯ เป็นงวดงานตามเงื่อนไขในสัญญาจ้าง ซึ่งถือว่ารายการดังกล่าว ไม่มีเนื้อหาเชิงพาณิชย์ และไม่ถือว่าเป็นรายการขาย จึงแสดงเป็นรายการสุทธิด้วยต้นทุนขาย และบริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงรายการค่าวัสดุก่อสร้าง (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมที่ ส่วนที่ 2.3.16 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ) ทั้งนี้ ภายหลังการเปลี่ยนแปลงวิธีการบันทึกบัญชีแล้ว ส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการสำหรับปี 2562 - 2564 จำนวน 557.10 ล้านบาท 894.65 ล้านบาท และ 795.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.79 ร้อยละ 99.91 และร้อยละ 99.70 ของรายได้รวมตามลำดับ ในขณะที่งวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการเท่ากับ 186.29 และ 173.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.85 และร้อยละ 99.45 ตามลำดับายได้จากการขายและให้บริการในสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เพิ่มขึ้น 337.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 69.17 จากปี 2562 จากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการใหม่ 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ

เบล็สซิตี้ พาร์ค วงแหวน - ลำลูกกา และการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจากโครงการที่เปิดตัวก่อนหน้า เช่น โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค สุขุมวิท - บางปู โครงการเบล็สเซอร์ จรัญสนิทวงศ์ 96/1 โครงการเมลิโซ่ พาร์ค ศรีนครินทร์ - หนามแดง โครงการเบล็สทาวน์ รามอินทรา - เกษตรนวมินทร์ โครงการเบล็สทาวน์ ศรีนครินทร์ - หนามแดง และโครงการเบล็สทาวน์ ติวานนท์ – ปทุมธานี

รายได้จากการขายและให้บริการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ลดลง (99.03) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (11.07) โดยมีสาเหตุหลักมาจากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจ จากปัญหาการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 จึงส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง และการโอนกรรมสิทธิ์เกิดการล่าช้าเนื่องจากนโยบายป้องกันการระบาดของภาครัฐ เช่น การปิดแคมป์คนงานก่อสร้าง เป็นต้น อย่างไรก็ดี แม้จะได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจ แต่บริษัทฯ ยังมีการเปิดขายโครงการใหม่ระหว่างปี จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค รังสิต – คลองสาม และโครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์ – เทพารักษ์ เพื่อรองรับความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยของผู้บริโภคในอนาคต

สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 บรัษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการลดลง (13.08) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (7.02) จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้โครงการเบล็สเซอร์ จรัญฯ 96/1 ซึ่งในไตรมาสที่ 1 ปี 2564 โครงการนี้มียอดรับรู้รายได้ 22 ห้อง เทียบกับไตรมาส 1 ปี 2565 ที่มีเพียง 4 ห้อง เนื่องจากโครงการใกล้ขายหมด ขณะที่โครงการใหม่คือ Blessity Park รังสิต ตลอง3 และ ศรีนครินทร์ เทพารักษ์ ยังอยู่ในช่วงเริ่มต้นของการรับรู้รายได้

บริษัทฯ มีต้นทุนขายและให้บริการสำหรับปี 2562 - 2564 ของบริษัทฯ ภายหลังการเปลี่ยนแปลงวิธีการบันทึกบัญชีแล้ว จำนวน 348.01 ล้านบาท 619.93 ล้านบาท และ 553.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 62.34 ร้อยละ 69.23 และร้อยละ 69.39 ของรายได้รวมตามลำดับ โดยต้นทุนขายในปี 2563 เพิ่มขึ้น 271.92 ล้านบาท ตามการเพิ่มขึ้นของยอดขาย แต่สัดส่วนของต้นทุนขายและให้บริการต่อรายได้รวมสำหรับปี 2563 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการปรับราคาขายลงเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันช่วงภาวะวิกฤตเศรษฐกิจ ในขณะที่ต้นทุนขายและให้บริการปี 2564 ลดลงจากปี 2563 จำนวน (66.14) ล้านบาท ตามรายได้จากการขายที่ลดลง โดยมีสัดส่วนของต้นทุนขายและให้บริการต่อรายได้รวมใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า

ต้นทุนขายและให้บริการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 125.42 ล้านบาท และ 120.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 67.23 และร้อยละ 69.09 ของรายได้จากการขายและให้บริการ ตามลำดับ โดยงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ลดลง (5.09) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (4.06) จากงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงสอดคล้องกับการลดลงของต้นทุนขายและให้บริการ และการปรับลดราคาขายเพื่อให้แข่งขันกับคู่แข่งได้ ทำให้มีอัตราส่วนต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้น บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นในปี 2562 – 2564 จำนวน 209.09 ล้านบาท 274.72 ล้านบาท และ 241.83 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 37.53 ร้อยละ 30.71 และ 30.40 ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นและลดลงของกำไรขั้นต้นสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในปี 2563 และลดลงในปี 2564 ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ในปี 2563 มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงเนื่องจากการปรับราคาขายเพื่อกระตุ้นยอดขายจากสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 และเพื่อให้ราคาอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับบริษัทคู่แข่งได้ ในขณะที่ปี 2564 อัตรากำไรขั้นต้นยังคงมีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิในปี 2563 เพิ่มขึ้น 31.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.57 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายและให้บริการเพิ่มมากขึ้นจากการเปิดโครงการใหม่ 1 โครงการ และการขายต่อเนื่องจากโครงการเดิม และสำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลง (34.46) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ

(30.09) จากปี 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก รายได้จากการขายและให้บริการ และกำไรขั้นต้นที่ลดลงจากการแพร่ระบาด COVID-19 ซึ่งส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง และการโอนกรรมสิทธิ์เกิดการล่าช้าเนื่องจากนโยบายป้องกันการระบาดของภาครัฐ เช่น การปิดแคมป์คนงานก่อสร้าง รวมถึงการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยมีสาเหตุหลักมาจาก เงินเดือน ค่าตอบแทนกรรมการ และค่าที่ปรึกษาในการเตรียมตัวเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ สำหรับกำไรสุทธิในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ลดลง (8.34) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (38.25) จากงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก รายได้จากการขายและให้บริการที่ลดลง และกำไรขั้นต้นที่ลดลง รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการจัดจำหน่าย โดยมีจุดประสงค์เพื่อกระตุ้นยอดขายของบริษัทฯ และค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้น โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และค่าธรรมเนียมวิชาชีพที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มจำนวนพนักงานเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ และการเตรียมความพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 - 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 1,990.08 ล้านบาท 2,234.24 ล้านบาท และ 2,210.61 ล้านบาท และ 2,245.17 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลัก ได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และที่ดินรอการพัฒนา ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนรวมประมาณร้อยละ 90.15 ถึงร้อยละ 93.90 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด

- สำหรับสินทรัพย์หมุนเวียน บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย คือ โครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ โดยจะแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณการแล้วแต่ราคาใดต่ำกว่า ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัทฯ และจะโอนเป็นต้นทุนขายและให้บริการในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการส่งมอบบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดและได้รับเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว หรือเมื่อมีการโอนผลประโยชน์และความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญไปยังผู้ซื้อ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในแต่ละปีขึ้นอยู่กับจำนวนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ความคืบหน้าในการก่อสร้าง และยอดโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าของแต่ละโครงการ โดย ณ สิ้นปี 2562 – 2564 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายคิดเป็นร้อยละ 90.15 ร้อยละ 75.19 ร้อยละ 70.62 และร้อยละ 71.29 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ
- สำหรับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน บริษัทฯ มีที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 418.04 ล้านบาท โดยที่ดินแปลงดังกล่าวบริเวณถนนกรุงเทพ – นนทบุรี เดิมได้แสดงอยู่ในรายการต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เนื่องจากบริษัทฯ มีแผนในการพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ชะลอแผนการพัฒนาโครงการออกไปและยังไม่มีแผนในการพัฒนาโครงการบนพื้นที่ดินดังกล่าวในระยะเวลา 1-2 ปีนี้ จึงโอนรายการที่ดินดังกล่าวจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย มาเป็นรายการที่ดินรอการพัฒนา ในขณะที่ในระหว่างปี 2564 บริษัทฯ ได้ทำการโอนที่ดินนอกจัดสรรโครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ ซึ่งที่ดินส่วนดังกล่าว ส่วนหนึ่งอยู่ในแนวเวนคืนที่ดินของราชการเพื่อก่อสร้างถนนสายใหม่ จึงโอนรายการที่ดินดังกล่าวจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย มาเป็นรายการที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 70.02 ล้านบาท ส่งผลให้ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 488.06 ล้านบาท

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 – 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 1,279.36 ล้านบาท 1,408.97 ล้านบาท 1,327.18 ล้านบาท และ 1,283.14 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลัก ประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้

- บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 – 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 153.16 ล้านบาท 171.00 ล้านบาท 245.00 ล้านบาท และ 220.00 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 7.70 ร้อยละ 7.65 ร้อยละ 11.08 และร้อยละ 10.09 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ร้อยละ 4.00 – ร้อยละ 4.25 ต่อปี สำหรับปี 2563 โดยที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการกู้เงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อใช้ในการซื้อที่ดินแปลงใหม่เพื่อพัฒนาโครงการ รวมถึงเพื่อใช้สำหรับเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 245.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.08 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 74.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 43.27 จากสิ้นปี 2563 โดยหลักเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า รวมถึงการพัฒนาโครงการใหม่ที่เกิดขึ้น และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 220.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.09 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ลดลงจำนวน 25.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.20 จากสิ้นปี 2564 จากการทยอยชำระคืนหนี้และไม่มีการกู้เพิ่มในช่วงที่ผ่านมา
- บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562-2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 351.43 ล้านบาท 343.43 ล้านบาท 580.94 ล้านบาท และ 558.40 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ สิ้นปี 2563 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารจำนวน 597.03 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 26.72 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 245.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 69.89 จากสิ้นปี 2562 โดยยอดการเบิกวงเงินกู้ยืมระยะยาวส่วนใหญ่เป็นของโครงการที่พัฒนาต่อเนื่องจากสิ้นปี 2562 โดยมีรายการหลักจากโครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค วงแหวน – ลำลูกกา โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค รังสิต – คลอง 3 และโครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์ – เทพารักษ์ ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2563 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมตามสัญญาการเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 867.93 ล้านบาท และ ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารจำนวน 580.94 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 26.28 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ลดลงจำนวน (16.09) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (2.69) จากสิ้นปี 2563 โดยยอดการชำระคืนวงเงินกู้ยืมระยะยาวส่วนใหญ่เป็นของโครงการที่พัฒนาต่อเนื่องจากสิ้นปี 2563 โดยมีรายการหลักจากโครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค วงแหวน – ลำลูกกา โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค รังสิต – คลอง 3 และโครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์ – เทพารักษ์ และเริ่มทยอยชำระคืนหนี้เงินกู้โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค วงแหวน – ลำลูกกา ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมตามสัญญาการเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 841.08 ล้านบาท และณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารจำนวน 558.40 ล้านบาท ลดลงจำนวน (22.55) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (3.88) จากสิ้นปี 2564 โดยยอดการเบิกวงเงินกู้ยืมระยะยาวที่ลดลงมาจากการทยอยชำระคืนในช่วงที่ผ่านมา ทั้งนี้ ยอดค้างเงินกู้ยืมระยะยาวส่วนใหญ่เป็นของโครงการที่พัฒนาต่อเนื่องมาจากปีก่อน โดยมีรายการหลักจากโครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค วงแหวน – ลำลูกกา โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค รังสิต – คลอง 3 โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์ – เทพารักษ์ โครงการเบล็สซิงตัน วงแหวนฯ – ลำลูกกา และโครงการเบล็สวิลล์ สุขุมวิท-บางปู

- บริษัทฯ ได้เริ่มออกหุ้นกู้ในปี 2562 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2561 เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2561 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีหุ้นกู้ จำนวน 300 ล้านบาท เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท และมีกำหนดไถ่ถอนในเดือนมีนาคม 2564 โดยหุ้นกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียน และบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ รวมไปถึงการลงทุนในการพัฒนาโครงการใหม่
  ต่อมา ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2563 เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2563 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 300.00 ล้านบาท เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 18 มีนาคม 2564 โดยหุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท มีอายุ 1 ปี 9 เดือน ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนธันวาคม 2565 และค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทฯ

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 - 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 710.72 ล้านบาท 825.26 ล้านบาท 883.43 ล้านบาท และ 896.89 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนของผู้ถือหุ้นประกอบด้วย ทุนที่ออกและชำระแล้ว ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ ส่วนลดมูลค่าจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยและกำไรสะสม โดยสาเหตุหลักที่เพิ่มขึ้นมาจากกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และการเพิ่มทุนในปี 2564 ทั้งนี้ ในปี 2564 บริษัทฯ มีกำไรสะสมลดลงการจ่ายปันผลจำนวน (222.30) ล้านบาท และจัดสรรสำรองตามกฎหมายจำนวน 11.70 ล้านบาท และ ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 896.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.52 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิจากผลประกอบการงวด 3 เดือนแรกจำนวน 13.46 ล้านบาท

(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมที่ ส่วนที่ 2.3.16 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ)

นักลงทุนสัมพันธ์

ชื่อ : นายพงศ์ทิพย์ พงศ์คำ
สถานที่ติดต่อ : เลขที่ 609/154 ถนนนวมินทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10230
โทรศัพท์ : 02-930-7155-8

ส่วนที่ 2.1

วัตถุประสงค์การใช้เงิน

ชื่อบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ (ภาษาไทย)	:	บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
ชื่อบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ (ภาษาอังกฤษ)	:	Bless Asset Group Public Company Limited
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 609/154 ถนนนวมินทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107564000448
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่พักอาศัยเพื่อขาย แบ่งเป็น อสังหาริมทรัพย์หลากหลายรูปแบบประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม 2 ชั้น และ 3 ชั้น และคอนโดมิเนียมชั้นเตี้ย (Low rise)
Website	:	www.bagroup.co.th
โทรศัพท์	:	02-930-7155-8
โทรสาร	:	02-948-8304-5

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) มีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้ จำนวน 280.00 ล้านบาท ภายหลังหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหลักทรัพย์ ประมาณ 9.66 ล้านบาท คงเหลือเงินจากการเสนอขายหุ้นประมาณ 270.34 ล้านบาท ไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ
1. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในการซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือเพื่อขยายธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย	220.00	ภายในปี 2566
2. เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ยืม[(1)]	15.00	ภายในปี 2566
3. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย	35.34	ภายในปี 2566
รวม	**270.34**	

หมายเหตุ : [(1)] หนี้เงินกู้ยืม หมายถึงเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ของบริษัทฯ

(โปรดพิจารณาหุ้นกู้ของบริษัทฯ เพิ่มเติมที่ 2.3.9 ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น)

จำนวนเงินลงทุนและระยะเวลาที่ใช้เงินตามวัตถุประสงค์การใช้เงินข้างต้น เป็นการประมาณการตามแผนธุรกิจในปัจจุบันของกลุ่มบริษัทฯ โดยแผนการใช้เงินที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากประมาณการที่ระบุไว้ข้างต้น และในอนาคตบริษัทฯ อาจมีความจำเป็น หรืออาจเห็นควรให้จัดสรรเงินสุทธิตามที่ระบุข้างต้นในจำนวนที่แตกต่างออกไป หรือใช้เงินสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากการประมาณการข้างต้น ทั้งนี้ การใช้เงินตามวัตถุประสงค์ในข้อ (1) – (3) จะไม่สูงกว่าเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนในครั้งนี้ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2.6 โครงการในอนาคต)

ส่วนที่ 2.2

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ" หรือ "BLESS") ก่อตั้งเมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2553 ด้วยทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่พักอาศัยเพื่อขาย แบ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์หลากหลายรูปแบบประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม 2 ชั้น และ 3 ชั้น และคอนโดมิเนียมชั้นเตี้ย (Low rise) โดยมีนายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ เป็นผู้บริหารที่มีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมากว่า 20 ปี ก่อนย้ายออกมาและก่อตั้งบริษัทฯ ขึ้นโดยมีความเชื่อมั่นที่จะเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นถึงคุณภาพและมาตรฐานการก่อสร้างที่พิถีพิถันในทุกขั้นตอน ซึ่งบริษัทฯ มีแนวคิดหลักในการออกแบบฟังก์ชันการใช้งานของบ้านให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการใช้สอยจริงทุกตารางเมตรรวมไปถึงสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งภายในและภายนอกโครงการที่สะดวกและปลอดภัย เพื่อให้บ้านเป็นมากกว่าที่อยู่อาศัย

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ทำให้บริษัทฯ สามารถควบคุมคุณภาพ มาตรฐาน ต้นทุนการก่อสร้างและปรับเปลี่ยนการบริหารงานภายในได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ปัจจุบัน บริษัทฯ เน้นทำโครงการที่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มี 1) โครงการที่ปิดการขายแล้ว จำนวน 6 โครงการ 2) โครงการที่อยู่ในระหว่างการขาย 8 โครงการ และ 3) โครงการในอนาคต จำนวน 1 โครงการ โดยบริษัทฯ แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2564 โดยมีทุนจดทะเบียน 400.00 ล้านบาท และทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 300.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 600,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

1.2 วิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมายและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ

1.2.1 วิสัยทัศน์

พัฒนาที่อยู่อาศัยให้มีคุณภาพและได้มาตรฐาน เพื่อให้บ้านเป็นมากกว่าที่อยู่อาศัย ให้ทุกครอบครัวมีความสุขตลอดเวลาที่ได้อยู่ในโครงการ

1.2.2 พันธกิจ

"Produce Work with Responsibility"	ผลิตผลงานด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม
"Creative Vision & Investment"	มีวิสัยทัศน์ด้านสร้างสรรค์และการลงทุน
"Complacency for Customer"	สร้างความพึงพอใจและความผูกพันแก่ลูกค้า
"Support of Ability Development"	สนับสนุนการพัฒนาความสามารถการทำงาน
"Disruption"	ตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและทันเวลาเพื่อสร้างความยั่งยืน

1.2.3 กลยุทธ์ของบริษัทฯ

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (“BLESS”) เข้าใจดีว่า “บ้าน” คือ พื้นที่ความสุขที่คุณและครอบครัวใช้เวลาอยู่ร่วมกันไปตลอดชีวิต เราจึงทุ่มเทให้ความสำคัญกับการใช้เวลาแห่งความสุขร่วมกันเป็นสำคัญ โดยทุกโครงการของบริษัทฯ เราให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลโครงการที่สะดวกเพื่อให้ทุกคนได้กลับมาอยู่ร่วมกันได้เร็วขึ้น ให้พื้นที่ที่ใช้สอยทั้งภายในบ้านและภายในโครงการได้มากกว่าที่อื่น ๆ เพื่อให้ทุกคนใช้เวลาร่วมกันได้เต็มที่ ให้วัสดุและอุปกรณ์ที่ดีกว่าในทุกจุด เพื่อความสุขที่ครบถ้วนในทุกรายละเอียด บริษัทฯ ได้นำเทคโนโลยีและนวัตกรรมมาช่วยในการบริหารจัดการตั้งแต่การวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า การออกแบบบ้าน และบริการหลังการขาย ตามวิสัยทัศน์ “More than happiness is BLESSED LIFE” มากกว่าความสุข คือความสุขของชีวิต

บริษัทฯ ได้แบ่งความสุขของผู้อยู่อาศัยเป็น 4 ด้าน ประกอบด้วย ความสุขดังนี้

1) “Bless Time” ลูกค้าจะได้รับความสุขในการเข้าอยู่อาศัยได้อย่างรวดเร็ว สามารถเข้าอยู่อาศัยได้ทันที
2) “Bless Home” ความสุขที่ลูกค้าได้อยู่บ้านที่ดี ไม่มีปัญหา วัสดุที่ได้มาตรฐาน โครงสร้างแข็งแรงตลอดอายุการใช้งานตามระยะเวลาประกัน
3) “Bless Life” ความสุขที่ลูกค้าได้อยู่บ้านที่เพิ่มคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น เป็นบ้านที่มีความปลอดภัย มีความคุ้มค่าและมีสิ่งอำนวยความสะดวก
4) “Bless Family” ความสุขที่ได้อยู่ในครอบครัว พร้อมส่วนกลางที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก มีความทันสมัย นำเทคโนโลยีมาช่วยในการบริหารจัดการโครงการ

โดยบริษัทฯ จะผนึกรวมความสุข 4 ด้านเข้ากับกลยุทธ์ทั้ง 4 มิติ อันประกอบด้วย

1) ด้านความสุขของลูกค้า (Customer Happiness)

มิติต่อลูกค้า (Customer) บริษัทฯ จะให้ความสำคัญเรื่องทำเลที่ตั้งของโครงการให้มีทำเลที่ดี ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และโครงการมีสภาพแวดล้อมที่ดีและปลอดภัย ลูกค้าจะรับมอบบ้านที่มีคุณภาพตามระยะเวลาที่กำหนด โดยบ้านทุกหลังได้รับการดูแลใส่ใจและถูกตรวจสอบในทุกขั้นตอนการผลิต ในขณะที่บริษัทฯ ได้ออกแบบบ้านให้มีพื้นที่พิเศษ พื้นที่ของความสุขรักษาสมดุลของครอบครัว ของคนทุกวัย ผ่านการใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมตั้งแต่ขั้นตอนก่อนซื้อบ้านจนถึงขั้นตอนลูกค้าเข้าอยู่อาศัย เพื่อให้ลูกค้ามั่นใจและรู้สึกอุ่นใจและมีความสุขที่ได้อยู่ในครอบครัว “BLESS”

มิติต่อพนักงาน (Employee) พนักงานจะอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าตั้งแต่การเลือกประเภทบ้านที่เหมาะสมแก่ลูกค้า การเตรียมเอกสารในการทำสัญญา ให้คำแนะนำการทำเรื่องยื่นกู้กับธนาคาร ให้คำปรึกษาหลังการขาย หากลูกค้ามีปัญหาสามารถติดต่อได้ตลอดเวลา

มิติต่อคู่ค้า (Supplier) ลูกค้าได้วัสดุที่มีมาตรฐาน และคุ้มค่ามากกว่าคู่แข่ง เนื่องจากบริษัทฯ มีคู่ค้าที่มีความผูกพันและดำเนินธุรกิจร่วมกันมาอย่างยาวนาน รวมถึงบริษัทฯ มีผู้เชี่ยวชาญด้านการก่อสร้าง มีทีมรับเหมาก่อสร้างเป็นของตนเอง มีทีมช่างที่คอยสนับสนุนงานต่าง ๆ เพื่อให้ลูกค้าและครอบครัวรู้สึกสบายใจและคุ้มค่าในการเข้ามาอยู่ร่วมกันในโครงการ

มิติต่อสังคมและชุมชน (Community) บริษัทฯ ใส่ใจในทุกรายละเอียดในการอยู่อาศัยและจัดสรรพื้นที่ในโครงการเป็นอย่างดีเพื่อส่งเสริมกิจกรรมต่าง ๆ ในโครงการ เพื่อให้ลูกค้าได้อยู่ในสิ่งแวดล้อมที่ดี เมื่อลูกค้ามีสิ่งแวดล้อมที่ดี การใช้ชีวิตอยู่ในโครงการก็จะมีความสุข ทำให้สังคมโดยรอบก็จะมีความสุขตามไปด้วย

2) ด้านความสุขในการบริหารงานภายใน (Internal Process Happiness)

มิติต่อลูกค้า (Customer) ทางบริษัทฯ มีการออกแบบกระบวนการภายในเพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดีกับลูกค้า โดยการนำเทคโนโลยีต่าง ๆ เข้ามาช่วยในรูปแบบ Digital Transformation ซึ่งเป็นการนำซอฟต์แวร์มาบริหารงานภายในองค์กร (BLESS Technology) เช่น สามารถเยี่ยมชมโครงการผ่านช่องทางออนไลน์ (BLESS VR360°) ลูกค้าสามารถเซ็นรับบ้านผ่านช่องทางออนไลน์ได้ เป็นต้น เพื่อให้ลูกค้าได้รับความสะดวกสบายในการรับบริการและสะดวกต่อการใช้บริการหลังการขาย เนื่องจากมีเทคโนโลยีเข้ามาช่วย ซึ่งทำให้ง่ายในการสื่อสาร หรือ การได้รับความช่วยเหลือที่รวดเร็วมากขึ้น (BLESS Service)

มิติต่อพนักงาน (Employee) บริษัทฯ ได้ออกแบบกระบวนการทำงานภายในเพื่อให้พนักงานจะสามารถบริหารงานภายองค์กรได้กระชับ รวดเร็ว และมีความถูกต้องอย่างเหมาะสม โดยการทำงานต้องเสร็จตรงตามเป้าหมาย กำจัดกระบวนการทำงานที่เป็นคอขวด โดยจะใช้เวลาได้อย่างคุ้มค่า มีประสิทธิภาพ และง่ายต่อการให้บริการแก่ลูกค้า รวมไปถึงการบริการหลังการขาย หรือขอความช่วยเหลือได้อย่างรวดเร็ว และประหยัดเวลามากขึ้น

มิติต่อคู่ค้า (Supplier) บริษัทฯ ได้นำการวิเคราะห์ข้อมูล (Data Analytics) เข้ามาช่วยในการวิเคราะห์ต้นทุนของวัสดุ (BOQ) ทำให้ช่วยลดต้นทุน ลดความเสี่ยงที่จะเกิด Cost Over Run ได้ อีกทั้งมีการเชื่อมโยง Supply Chain ของบริษัทฯ เข้าด้วยกัน ตั้งแต่ ผู้ผลิต ผู้จัดจำหน่าย ผู้รับเหมา และ เจ้าของโครงการ จนกลายเป็น BLESS Ecosystem

มิติต่อสังคมและชุมชน (Community) ลดมลพิษที่มีต่อชุมชน เนื่องจากมีการวิเคราะห์ข้อมูลที่ถูกต้องและแม่นยำ ในการสั่งซื้อวัสดุ และอุปกรณ์ในการก่อสร้าง เพิ่มความสะดวกในการสัญจรภายในโครงการ (Smart Mobility)

3) ด้านความสุขในการเรียนรู้และเติบโต (Long-Term Growth Happiness)

มิติต่อลูกค้า (Customer) พนักงานมีความเชี่ยวชาญในการแนะนำ ชี้แจงรายละเอียดของโครงการ และสามารถให้คำปรึกษากับลูกค้าในทุกกระบวนการของการทำธุรกรรมทางสินทรัพย์กับสถาบันทางการเงินได้เป็นอย่างดี เพื่อให้ลูกค้าได้อาศัยอยู่ในโครงการที่เหมาะสมกับการดำเนินชีวิตของลูกค้า “Best in class home for all”

มิติต่อพนักงาน (Employee) พนักงานได้รับการอบรมและฝึกฝนในการคิดวิเคราะห์เพื่อเป็นเหมือนเพื่อนคู่คิดให้กับลูกค้าให้สามารถเลือกบ้านที่เหมาะสมกับความต้องการได้ พนักงานสามารถให้คำปรึกษาด้านการขอสินเชื่อ เอกสารการยื่นกู้ แนะนำดอกเบี้ยที่เหมาะสม เพื่อวางแผนการเงินได้ตามที่ลูกค้าต้องการ เพื่อส่งมอบความคุ้มค่าให้กับลูกค้าในการใส่ใจรายละเอียดในงานบริการ

มิติต่อคู่ค้า (Supplier) บริษัทฯ มีทีมงานในการพัฒนาด้านเทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ ๆ เพื่อลดต้นทุนในการขนส่งวัสดุการก่อสร้าง เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการก่อสร้าง ให้มีความแข็งแรง ทนทาน ได้มาตรฐาน และผู้อยู่อาศัยได้รับความปลอดภัยอย่างยั่งยืน Build the best in class home for all

มิติต่อสังคมและชุมชน (Community) เมื่อใช้ประโยชน์จากเทคโนโลยีและนวัตกรรมที่ทันสมัยอย่างชาญฉลาด จะทำให้สังคมและชุมชน มีสุขภาพและคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น มีความปลอดภัย และมีความสุขในการดำรงชีวิตอย่างยั่งยืน

4) ด้านความสุขเรื่องการเงิน (Long-Term Finance Happiness)

มิติต่อลูกค้า (Customer) บริษัทฯ ช่วยลดต้นทุนในการอยู่อาศัยของลูกค้า (Cost of Living) เพราะบริษัทฯ ใส่ใจตั้งแต่การเลือกทำเลของแต่ละโครงการ พร้อมกับการสนับสนุนการต่อเติม ตกแต่งภายใน ในราคาที่เหมาะสม

และคุ้มค่า เนื่องจากบริษัทฯ มีคู่ค้าและพันธมิตรทางธุรกิจที่ให้เงื่อนไขที่พิเศษกว่าคู่แข่ง และบริษัทฯ มีสิทธิพิเศษกับลูกค้าต่าง ๆ ที่ให้ความคุ้มค่ามากที่สุด เช่น การแนะนำลูกค้ารายใหม่ มาเป็นส่วนหนึ่งของครอบครัว “BLESS” จะได้รับสิทธิประโยชน์ตามแต่ละโปรโมชั่นอีกด้วย

มิติต่อพนักงาน (Employee) เมื่อผลประกอบการของบริษัทมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง พนักงานจะได้รับผลตอบแทนที่มากขึ้น เช่น การเพิ่มเงินเดือน สวัสดิการที่ดีขึ้น และโบนัสเพิ่มขึ้น เป็นต้น

มิติต่อคู่ค้า (Supplier) เมื่อผลประกอบการของบริษัทมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง สภาพคล่องทางการเงิน มีความมั่นคง บริษัทฯ คำนึงถึงประโยชน์กับคู่ค้า เพื่อให้คู่ค้าจึงมั่นใจในการร่วมงานกับบริษัทฯ พร้อมเติบโตไปด้วยกันอย่างยั่งยืน

มิติต่อสังคมและชุมชน (Community) บริษัทฯ มีทีมงานที่มีความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ในการออกแบบและวางแผนโครงการ และมีนโยบายส่งเสริมการจ้างงานในชุมชนที่ตั้งของโครงการ ทำให้สามารถเพิ่มการจ้างงานแก่ประชาชน และผู้รับเหมาในพื้นที่ ทำให้ประชาชนในพื้นที่มีรายได้เพิ่มขึ้น สร้างภาพลักษณ์ที่ดีต่อโครงการ

มิติต่อผู้ถือหุ้น (Shareholder) การเติบโตของบริษัทฯ การขยายธุรกิจ และการสร้าง BLESS Ecosystem จะทำให้ต้นทุนในการผลิตลดลงเป็นอย่างมาก ประสิทธิภาพของผลิตผลจะมีปริมาณเพิ่มขึ้น ทำให้มีรายได้และกำไรเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้การจ่ายเงินปันผลสูงขึ้น ตามไปด้วย

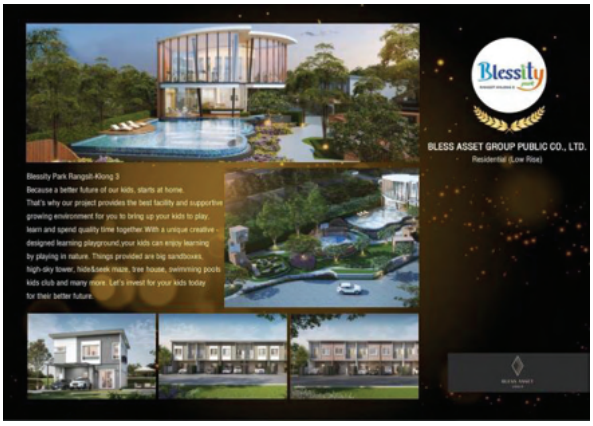
1.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

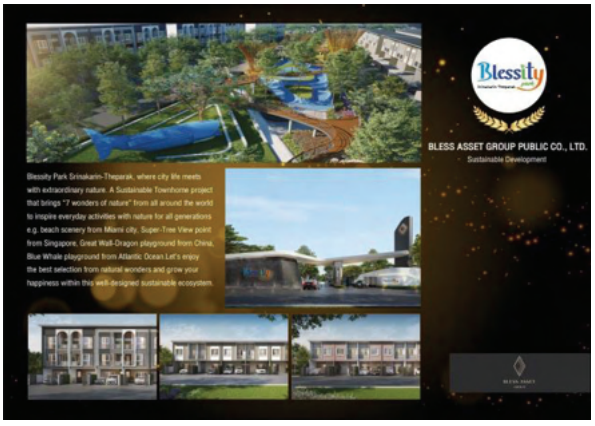
ปี	รายละเอียด
เดือนสิงหาคม 2551	• ก่อตั้ง BA ด้วยทุนจดทะเบียน 10.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท จำนวน 1,000,000 หุ้น ประกอบธุรกิจในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
เดือนมิถุนายน 2552	• ก่อตั้ง BB ด้วยทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท จำนวน 100,000 หุ้น ประกอบธุรกิจในการรับเหมาก่อสร้าง
เดือนมีนาคม 2553	• ก่อตั้ง BLESS ด้วยทุนจดทะเบียน 5.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท จำนวน 500,000 หุ้น ประกอบธุรกิจในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียมชั้นเตี้ย (Low rise)
เดือนพฤษภาคม 2554	• บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 100.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท จำนวน 10,000,000 หุ้น เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการและดำเนินการก่อสร้าง
ไตรมาส 3 ปี 2555	• บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาและเปิดโครงการแรก ได้แก่ โครงการเบล็สวิลล์ พระยาสุเรนท์ 25 (Bless Ville Prayasuren 25) ซึ่งเป็นโครงการรูปแบบทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 117 ยูนิต มูลค่าโครงการ 234.00 ล้านบาท
ไตรมาส 2 ปี 2556	• บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาและเปิดโครงการเบล็สทาวน์ สุขุมวิท 50 (Bless Town Sukumvit 50) โครงการทาวน์โฮม 3 ชั้นครึ่ง จำนวน 56 ยูนิต มูลค่าโครงการ 504 ล้านบาท
เดือนเมษายน 2558	• บริษัทฯ ได้ปรับโครงสร้างโดยการซื้อหุ้น BA ในสัดส่วนร้อยละ 99.99
ไตรมาส 1 ปี 2558	• บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาและเปิดโครงการเบล็สวิลล์ รามอินทรา 117 (Bless Ville Ramintra 117) โครงการทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 115 ยูนิต มูลค่าโครงการ 291 ล้านบาท
ไตรมาส 4 ปี 2558	• บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาและเปิดโครงการเบล็สทาวน์ รามอินทรา-เกษตรนวมินทร์ (Bless Ville Ramintra - Kaset nawamin) โครงการทาวน์โฮม 3 ชั้น จำนวน 133 ยูนิต มูลค่าโครงการ 411 ล้านบาท
ไตรมาส 2 ปี 2559	• บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาและเปิดโครงการเบล็สทาวน์ ศรีนครินทร์ – หนามแดง (Bless Town Srinakarin – Namdang) โครงการทาวน์โฮม 3 ชั้น จำนวน 238 ยูนิต มูลค่าโครงการ 780 ล้านบาท
ไตรมาส 3 ปี 2559	• บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาและเปิดโครงการเบล็สทาวน์ กรุงเทพฯ-ปทุมธานี (Bless Town Bangkok-Pathumthani) โครงการทาวน์โฮม 3 ชั้น จำนวน 148 ยูนิต มูลค่าโครงการ 401 ล้านบาท

ปี	รายละเอียด
ไตรมาส 4 ปี 2559	• บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาและเปิดโครงการเบล็สวิลล์ รามอินทรา 117 – เจริญพัฒนา 8 (Bless Ville Ramintra 117 – Charoenpattana 8) โครงการทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 115 ยูนิต มูลค่าโครงการ 230 ล้านบาท
เดือนมิถุนายน 2560	• บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 200.00 ล้านบาท และมีทุนชำระแล้ว 200.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.00 บาท จำนวน 20,000,000 หุ้น เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการและดำเนินการก่อสร้าง
เดือนพฤศจิกายน 2560	• บริษัทฯ ได้ปรับโครงสร้างโดยการซื้อหุ้น BB ในสัดส่วนร้อยละ 99.99
ไตรมาส 1 ปี 2561	• บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาและเปิดโครงการเบล็สเชอร์ จรัญสนิทวงศ์ 96/1 (Bleisure Charan 96/1) ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม 8 ชั้น จำนวน 193 ยูนิต มูลค่าโครงการ 396.00 ล้านบาท • บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาและเปิดโครงการเมลิโซ่พาร์ค ศรีนครินทร์-หนามแดง (Mellizo Park Srinakarin – Namdang) ซึ่งเป็นโครงการบ้านแฝด 2 ชั้น สไตล์ Spanish Mediterranean จำนวน 58 ยูนิต มูลค่าโครงการ 255.00 ล้านบาท
ไตรมาส 1 ปี 2562	• บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาและเปิดโครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค สุขุมวิท-บางปู (Blessity Park Sukhumvit – Bangpu) โครงการทาวน์โฮม 2 ชั้น 252 ยูนิต และบ้านแฝด 2 ชั้น 66 ยูนิต มูลค่าโครงการ 897 ล้านบาท
ไตรมาส 3 ปี 2562	• บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาและเปิดโครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค วงแหวนฯ – ลำลูกกา (Blessity Park Wongwaen – Lum Lukka) โครงการทาวน์โฮม 2 ชั้น 251 ยูนิต และบ้านแฝด 2 ชั้น 49 ยูนิต มูลค่าโครงการ 822 ล้านบาท
ไตรมาส 2 ปี 2563	• บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาและเปิดโครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค รังสิต –คลอง 3 (Blessity Park Rangsit – Klong 3) โครงการทาวน์โฮม 2 ชั้น 296 ยูนิต และบ้านแฝด 2 ชั้น 22 ยูนิต มูลค่าโครงการ 712 ล้านบาท
เดือนกันยายน 2564	• ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2564 มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 300.00 ล้านบาท โดยการออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน
เดือนพฤศจิกายน 2564	• ต่อมา ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2564 มีมติอนุมัติเรื่องสำคัญ ดังนี้ ○ แปรสภาพจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเปลี่ยนแปลงชื่อเป็นบริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)* ○ เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จาก 10.00 บาทต่อหุ้น เป็น 0.50 บาทต่อหุ้น ○ เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 100,000,000 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 300,000,000 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 400,000,000 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 200,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 0.50 บาทต่อหุ้น และอนุมัติให้มีการจัดสรรหุ้นเพื่อเสนอขายต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering: IPO) เป็นจำนวนไม่เกิน 200,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 0.50 บาทต่อหุ้น ○ ให้นำหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ *หมายเหตุ: บริษัทฯ ได้ทำการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนเมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2564

1.4 ผลงานและรางวัลของบริษัทฯ

จากที่ผู้บริหารของบริษัทฯ เป็นผู้มีประสบการณ์ในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มากว่า 20 ปี จึงทำให้มีความเข้าใจในเชิงลึกและมีความเชี่ยวชาญในอุตสาหกรรม ซึ่งนำพาให้บริษัทฯ เติบโตอย่างยั่งยืนโดยมุ่งเน้นระบบการบริหารจัดการด้วยหลักธรรมาภิบาลที่ดี เอาใจใส่ลูกค้า พนักงาน ชุมชนและสิ่งแวดล้อม เป็นผลให้บริษัทฯ ได้รับรางวัลที่แสดงถึงความสำเร็จและความมุ่งมั่นในการบริหารองค์กร โดย ณ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัทฯ ได้รับรางวัลเกียรติยศจำนวน 2 รางวัล ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในประเทศไทย หรือ FIABCI-THAI Prix D'Excellence Awards 2021 ประเภทที่อยู่แนวราบ และ อสังหาริมทรัพย์ด้านการรักษาสิ่งแวดล้อม ได้แก่ โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค รังสิต – คลอง 3 และ โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์ - เทพารักษ์ ตามลำดับ จากสมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์สากล หรือ FIABCI-THAI ซึ่งเป็นการมอบรางวัลระดับนานาชาติที่เป็นที่ยอมรับในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในระดับสากล





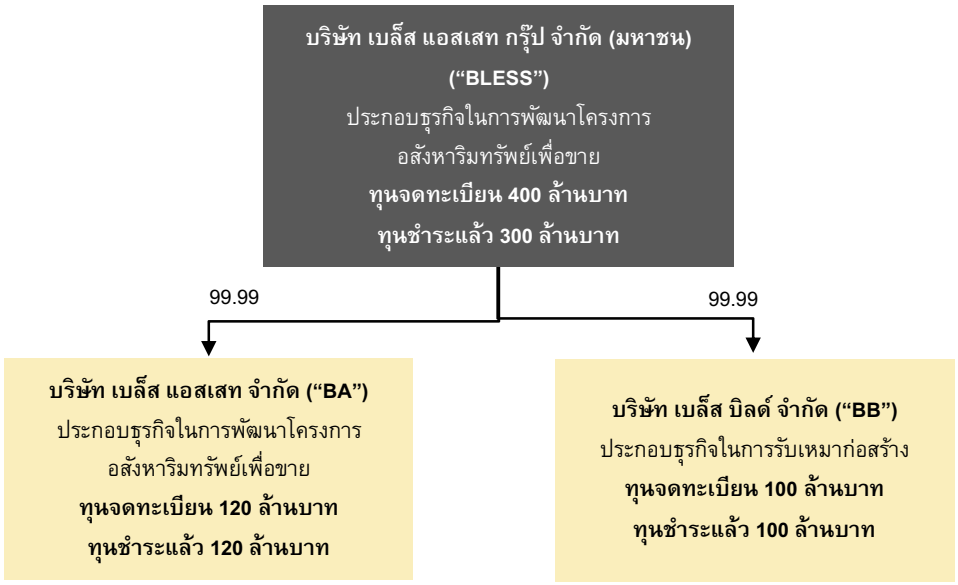




ที่มา: FIABCI-THAI และ บริษัทฯ

1.5 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีการถือหุ้นหรือลงทุนในบริษัทย่อย โดยมีรายละเอียด ดังนี้



1.6 ความสัมพันธ์กับกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่

- ไม่มี -

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 โครงสร้างรายได้

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “BLESS”) ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่พักอาศัยเพื่อขาย แบ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์หลากหลายรูปแบบประกอบด้วยบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม 2 ชั้น และ 3 ชั้น และคอนโดมิเนียมชั้นเตี้ย (Low rise) ในเขตพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑล ซึ่งในปัจจุบันมีโครงการอยู่กระจายตามพื้นที่ทางทิศเหนือและทิศตะวันออกเฉียงใต้ของจังหวัดกรุงเทพมหานคร โดยบริษัทฯ มุ่งเน้นคุณภาพและมาตรฐานงานก่อสร้างที่พิถีพิถันทุกขั้นตอน และการออกแบบสถาปัตยกรรมภายนอกที่ทันสมัย พร้อมฟังก์ชั่นการใช้งานของบ้านให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการใช้สอยจริงทุกตารางเมตรสอดคล้องกับรูปแบบความเป็นอยู่ของชุมชน รวมไปถึงการคมนาคมภายในและภายนอกโครงการที่สะดวกปลอดภัย ตรงตามความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และการใช้ชีวิตประจำวัน โดยบริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาโครงการประเภททั้งแนวราบและแนวสูง ทั้งนี้ สำหรับปี 2562 – 2564 และงวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 สามารถแยกเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้อื่นได้ดังนี้

โครงสร้างรายได้	งบการเงิน									
	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564		งวด 3 เดือน ปี 2564		งวด 3 เดือน ปี 2565	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้จากการขายและให้บริการ	557.10	99.79	894.65	99.91	795.62	99.70	186.29	99.86	173.21	99.45
รายได้อื่น[1]	1.17	0.21	0.83	0.09	2.42	0.30	0.27	0.14	0.95	0.55
รวมรายได้	**558.27**	**100.00**	**895.48**	**100.00**	**798.04**	**100.00**	**186.56**	**100.00**	**174.16**	**100.00**

หมายเหตุ :

[1]รายได้อื่น มาจากรายได้จากการยกเลิกสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ของลูกค้า

บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์หลายรูปแบบ สามารถแยกเป็นรายโครงการและแยกตามประเภทอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2562 – 2564 และงวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ได้ดังนี้

โครงสร้างรายได้	งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ)						งบการเงิน (สอบทานแล้ว)			
	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564		งวด 3 เดือน ปี 2564		งวด 3 เดือน ปี 2565	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
โครงการเบล็สทาวน์										
• รามอินทรา – เกษตรนวมินทร์	115.60	20.29	84.82	9.36	14.20	1.78	3.09	1.66	-	-
• ศรีนครินทร์ - หนามแดง	179.97	31.58	52.17	5.76	25.73	3.23	15.04	8.07	-	-
• กรุงเทพ - ปทุมธานี	18.04	3.17	45.91	5.07	86.95	10.93	14.67	7.87	12.89	7.44
• สุขุมวิท 50	8.47	1.49	-	-	-	-	-	-	-	-
โครงการเบล็สเซอร์[1]										
• จรัญสนิทวงศ์ 96/1	94.32	16.55	153.35	16.92	91.87	11.55	43.82	23.52	8.99	5.19
โครงการเมลิโซ่ พาร์ค										
• ศรีนครินทร์ – หนามแดง	24.39	4.28	153.23	16.91	81.10	10.19	35.92	19.28	-	-
โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค										
• สุขุมวิท – บางปู	111.16	19.51	326.74	36.03	262.86	33.04	57.81	31.03	71.80	41.45
• วงแหวนฯ – ลำลูกกา	-	-	78.43	8.66	145.76	18.32	15.94	8.56	34.55	19.95
• รังสิต – คลอง 3	-	-	-	-	42.69	5.37	-	-	11.04	6.37
• ศรีนครินทร์ - เทพารักษ์	-	-	-	-	44.46	5.59	-	-	33.94	19.59
โครงการเบล็สวิลล์										
• สุขุมวิท – บางปู[1]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

โครงสร้างรายได้	งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ)						งบการเงิน (สอบทานแล้ว)			
	ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564		งวด 3 เดือน ปี 2564		งวด 3 เดือน ปี 2565	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
• รามอินทรา 117	2.77	0.49	-	-	-	-	-	-	-	-
• รามอินทรา 117 – เจริญพัฒนา 8	2.38	0.42	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากโครงการ	**557.10**	**100.00**	**894.65**	**100.00**	**795.62**	**100.00**	**186.29**	**100.00**	**173.21**	**100.00**
ขายที่ดินเปล่า	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากการขายและให้บริการ	**557.10**	**100.00**	**894.65**	**100.00**	**795.62**	**100.00**	**186.29**	**100.00**	**173.21**	**100.00**

หมายเหตุ :

[1] โครงการที่ดำเนินการพัฒนาโดยบริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100

2.2 ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย แบ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์หลากหลายรูปแบบ ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม 2 ชั้น และ 3 ชั้น และคอนโดมิเนียมชั้นเตี้ย (Low rise) โดยมุ่งเน้นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ ในทำเลศักยภาพที่มีความพร้อมด้านโครงสร้างพื้นฐาน ด้านสาธารณูปโภค สามารถเดินทางเข้าสู่ตัวเมืองได้สะดวก เช่น ใกล้จุดขึ้นทางด่วนกาญจนภิเษกหมายเลข 9 ทางด่วนศรีรัช ขั้นที่ 1 และ 2 ทางพิเศษเฉลิมมหานคร ขั้นที่ 1 ทางด่วนฉลองรัช ทางด่วนบูรพาวิถี ทางด่วนอุดรรัถยา และทำเลที่ใกล้รถไฟฟ้าส่วนต่อขยายที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง หรือที่อยู่ในแผนการขยายในอนาคต เช่น รถไฟฟ้าสายสีเหลือง รถไฟฟ้าสายสีแดง และรถไฟฟ้าสายสีเขียวส่วนต่อขยาย รวมถึงรถไฟฟ้าที่มีการเปิดให้บริการแล้วในช่วงที่ผ่านมา เช่น รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินส่วนต่อขยาย เป็นต้น เพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าที่เน้นการเดินทางสะดวกใกล้เมือง และใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้างสรรพสินค้า สถานประกอบการ ได้แก่ โรงเรียน โรงพยาบาล ซึ่งตอบสนองทุกด้านในการใช้ชีวิต ในพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานครรอบนอกและปริมณฑล โดยพื้นที่พัฒนาโครงการอยู่ทางทิศเหนือของจังหวัดกรุงเทพมหานคร ได้แก่ จังหวัดปทุมธานี และขยายโครงการไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของจังหวัดกรุงเทพมหานคร ได้แก่ จังหวัดสมุทรปราการ โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีโครงการทั้งหมด 15 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการที่อยู่ระหว่างการขายอยู่ทั้งสิ้น จำนวน 8 โครงการ (2) โครงการที่ปิดการขายแล้ว จำนวน 6 โครงการ และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและพัฒนาระบบสาธารณูปโภค จำนวน 1 โครงการ (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ 2.2.6 โครงการในอนาคต) โดยมีรายละเอียดดังนี้

สถานะการขาย การโอนกรรมสิทธิ์ และการก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565

โครงการ	หน่วย: ไร่ - งาน – วา			ประเภทที่อยู่อาศัย	การก่อสร้าง			การขาย								การโอนกรรมสิทธิ์			
	พื้นที่โครงการ	พื้นที่ส่วนกลาง	พื้นที่ขายโครงการ		เดือน/ปี ที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ และ/หรือบ้านหลังแรกสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้	เดือน/ปี ที่คาดว่าจะแล้วเสร็จทั้งโครงการ	ความคืบหน้าของโครงการ (ร้อยละ)	ช่วงเวลาที่เริ่มเปิดขาย	หน่วย	จำนวนทั้งหมด (1)		จำนวนที่ขายแล้วสะสม (2)		จำนวนคงเหลือรอขาย (3) = (1) – (2)		ความคืบหน้าการขาย (ร้อยละ)	จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนห้องคงเหลือรอโอนกรรมสิทธิ์	
										หน่วย	ลบ.	หน่วย	ลบ.	หน่วย	ลบ.		หน่วย	ลบ.	หน่วย	ลบ.
โครงการเบล็สทาวน์																				
รามอินทรา - เกษตรนวมินทร์	11-3-55	4-3-12.2	7-0-42.8	ทาวน์โฮม 3 ชั้น	มี.ค. 59	พ.ย. 2563	100.00	ไตรมาส 1 ปี 2559	ยูนิต	133	411	132	406	1	5	99.25	132	406	-	-
ศรีนครินทร์ – หนามแดง	20-3-72	7-3-57	13-0-15	ทาวน์โฮม 3 ชั้น	ส.ค. 59		100.00	ไตรมาส 2 ปี 2559	ยูนิต	238	780	238	780	-	-	100.00	238	780	-	-
กรุงเทพ – ปทุมธานี*	13-0-31.4	4-3-20.46	8-1-10.94	ทาวน์โฮม 3 ชั้น	มิ.ย. 60	ธ.ค. 2565	88.30	ไตรมาส 2 ปี 2559	ยูนิต	148	401	109	286	39	115	73.65	94	245	15	41
สุขุมวิท 50	5-1-67.60	2-1-18.30	3-0-49.30	ทาวน์โฮม 3 ชั้นครึ่ง	ส.ค. 56		100.00	ไตรมาส 2 ปี 2556	ยูนิต	56	504	56	504	-	-	100.00	56	504	-	-
โครงการเบล็สเซอร์																				
จรัญสนิทวงศ์ 96/1	2-0-2	879 ตารางเมตร	2,712.42 ตารางเมตร	คอนโดมิเนียม 8 ชั้น	ก.พ. 62	ก.พ. 2565	100.00	ไตรมาส 1 ปี 2561	ยูนิต	193	396	181	351	12	45	93.78	179	347	2	4
โครงการเมลิโซ่ พาร์ค																				
ศรีนครินทร์ – หนามแดง	9-2-52	4-1-26.4	5-1-25.6	บ้านแฝด 2 ชั้น	ก.ย. 62		100.00	ไตรมาส 1 ปี 2561	ยูนิต	58	255	58	255	-	-	100.00	58	255	-	-
โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค																				
สุขุมวิท – บางปู	29-2-88.5	11-0-85.6	18-2-2.9	ทาวน์โฮม 2 ชั้น และบ้านแฝด 2 ชั้น	ก.ย. 62	เม.ย. 2565	93.00	ไตรมาส 1 ปี 2562	ยูนิต	318	897	307	850	11	47	96.54	281	753	26	97
วงแหวนฯ – ลำลูกกา	26-3-18.5	10-0-52.5	16-2-66	ทาวน์โฮม 2 ชั้น และบ้านแฝด 2 ชั้น	ส.ค. 63	พ.ย. 2565	56.00	ไตรมาส 3 ปี 2562	ยูนิต	300	816	117	304	183	512	39.00	100	252	17	52
รังสิต – คลอง 3	28-1-26	12-0-24.5	16-1-1.5	ทาวน์โฮม 2 ชั้น และ	ต.ค. 64	มิ.ย. 2566	38.00	ไตรมาส 2 ปี 2563	ยูนิต	318	712	43	103	275	609	13.52	19	52	24	51

โครงการ	หน่วย: ไร่ - งาน – วา			ประเภทที่อยู่อาศัย	การก่อสร้าง			การขาย								การโอนกรรมสิทธิ์			
	พื้นที่โครงการ	พื้นที่ส่วนกลาง	พื้นที่ขายโครงการ		เดือน/ปี ที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ และ/หรือบ้านหลังแรกสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้	เดือน/ปี ที่คาดว่าจะแล้วเสร็จทั้งโครงการ	ความคืบหน้าของโครงการ (ร้อยละ)	ช่วงเวลาที่เริ่มเปิดขาย	หน่วย	จำนวนทั้งหมด (1)		จำนวนที่ขายแล้วสะสม (2)		จำนวนคงเหลือรอขาย (3) = (1) – (2)		ความคืบหน้าการขาย (ร้อยละ)	จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนห้องคงเหลือรอโอนกรรมสิทธิ์	
										หน่วย	ลบ.	หน่วย	ลบ.	หน่วย	ลบ.		หน่วย	ลบ.	หน่วย	ลบ.
				บ้านแฝด 2 ชั้น																
ศรีนครินทร์ - เทพารักษ์	41-3-86.2	17-1-16.30	24-2-69.90	ทาวน์โฮม 3 ชั้น และ 2 ชั้น	ธ.ค. 64	ธ.ค. 2566	25.78	ไตรมาส 2 ปี 2564	ยูนิต	494	1,456	49	144	445	1,312	9.92	27	77	22	67
โครงการเบล็สวิลล์																				
สุขุมวิท – บางปู	11-2-97	4-3-71	6-3-26	ทาวน์โฮม 2 ชั้น	มี.ค. 65	ต.ค. 2565	13.52	ไตรมาส 2 ปี 2564	ยูนิต	147	380	21	55	126	357	14.29	-	-	21	55
พระยาสุเรนท์ 25	10-2-89	3-3-32.40	6-3-56.60	ทาวน์โฮม 2 ชั้น	มิ.ย. 56		100.00	ไตรมาส 3 ปี 2555	ยูนิต	117	234	117	234	-	-	100.00	117	234	-	-
รามอินทรา 117	10-2-50	4-1-15.50	6-1-34.50	ทาวน์โฮม 2 ชั้น	ส.ค. 58		100.00	ไตรมาส 1 ปี 2558	ยูนิต	115	291	115	291	-	-	100.00	115	291	-	-
รามอินทรา 117 – เจริญพัฒนา 8	10-1-0	4-1-70.60	5-3-29.40	ทาวน์โฮม 2 ชั้น	ก.พ. 60		100.00	ไตรมาส 4 ปี 2559	ยูนิต	115	230	115	230	-	-	100.00	115	230	-	-

*หมายเหตุ: โครงการเบล็สทาวน์ กรุงเทพ -ปทุมธานี ไม่รวมอาคารพาณิชย์ ซึ่งอยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ มีมูลค่าโครงการประมาณ 84 ล้านบาท และคาดว่าจะสามารถเปิดขายได้ภายในไตรมาส 1 ปี 2566

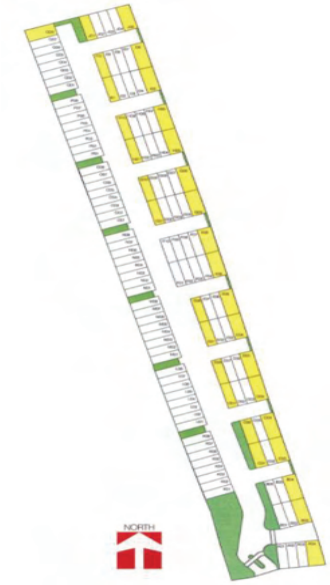
(1) โครงการที่อยู่ระหว่างการขาย



1. โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค รังสิต-คลอง 3
2. โครงการเบล็สทาวน์ กรุงเทพฯ – ปทุมธานี
3. โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค วงแหวนฯ – ลำลูกกา
4. โครงการเบล็สทาวน์ รามอินทรา – เกษตรนวมินทร์
5. โครงการเบล็สเซอร์ จรัญฯ 96/1
6. โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์ – เทพารักษ์
7. โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค สุขุมวิท – บางปู
8. โครงการเบล็สวิลล์ สุขุมวิท – บางปู

1. โครงการเบล็สทาวน์

1.1 โครงการเบล็สทาวน์ รามอินทรา - เกษตรนวมินทร์

ภาพบรรยากาศโครงการ	
	
แผนผังบริเวณโครงการ	**แผนที่ตั้งโครงการ**
	

ตัวอย่างผลิตภัณฑ์		
ที่ตั้ง	ซอยรามอินทรา 127 แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร 10510	
สถานะ	อยู่ระหว่างการขาย	
พื้นที่โครงการและพื้นที่ใช้สอย	11-3-55 ไร่ / 182 ตารางเมตร	
ลักษณะโครงการ	โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบขนาดเล็ก ประกอบด้วย • ทาวน์โฮม 3 ชั้น แบบ Open Plan จำนวน 133 ยูนิต โดยมีจำนวน 6 – 10 ยูนิตต่อซอย	

ลักษณะเฉพาะ	โครงการบ้านจัดสรรโครงการคุณภาพ ทำเลศักยภาพ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน ในราคาที่เหมาะสม ประเภททาวน์โฮม 3 ชั้น แบบ Open Plan 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ห้องเก็บของ 2 ที่จอดรถ
มูลค่าโครงการ	411 ล้านบาท
ราคาขายเริ่มต้น	2.59 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	• กลุ่มพนักงานบริษัท หรือ เจ้าของกิจการขนาดเล็กและขนาดกลาง • อายุเฉลี่ย 28 ถึง 50 ปี • มองหาทำเลใกล้รถไฟฟ้า สำหรับอยู่อาศัยหรือปรับพื้นที่รองรับการทำงานจากที่บ้าน
จุดเด่นของโครงการ	ทำเลศักยภาพ: • ใกล้ห้างสรรพสินค้า ได้แก่ ห้างแฟชั่น ไอส์แลนด์ บิ๊กซี โลตัส • เดินทางสะดวก ถนนรามอินทรา ถนนหทัยราษฎร์ ถนนสุวินทวงศ์ ถนนเสรีไทย ถนนรามคำแหง ถนนเกษตรนวมินทร์ ถนนประเสริฐมนูกิจ ใกล้ทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา วงแหวนรอบนอก และใกล้รถไฟฟ้าสายสีชมพู (สถานีเศษฐบุตรบำเพ็ญ) สิ่งอำนวยความสะดวก: สวนส่วนกลาง ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง และการเข้า-ออกโครงการด้วย Access Card

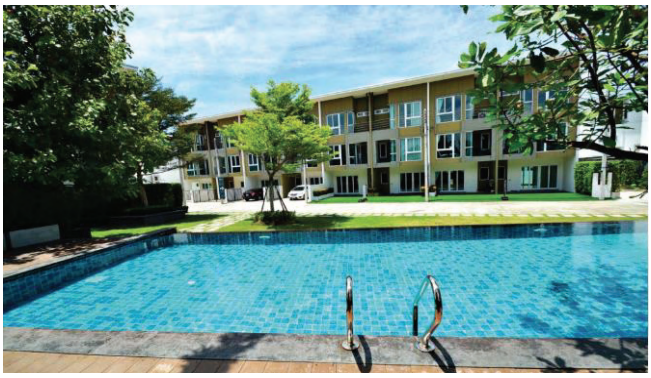
หมายเหตุ : โครงการดังกล่าวได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย รวมทั้งดำเนินการตามข้อกฎหมาย กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

บรรยากาศภายในอาคาร



ที่มา: ข้อมูลและภาพประกอบจากบริษัทฯ

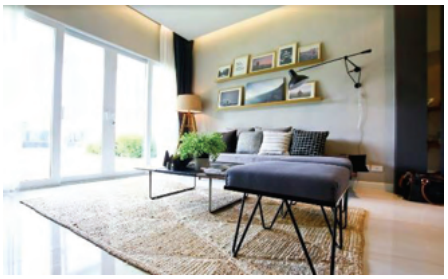
1.2 โครงการเบล็สทาวน์ กรุงเทพ - ปทุมธานี

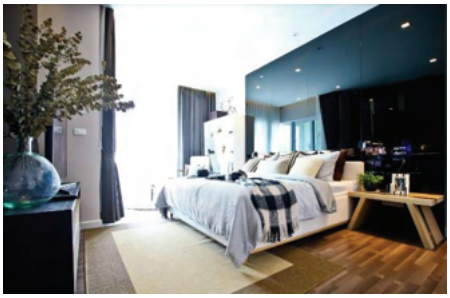
ภาพบรรยากาศโครงการ	
	
แผนผังบริเวณโครงการ	แผนที่ตั้งโครงการ
	
ตัวอย่างผลิตภัณฑ์	 
ที่ตั้ง	ถนน 345 ตำบล บางขะแยง อำเภอเมืองปทุมธานี ปทุมธานี 12000
สถานะ	อยู่ระหว่างการขาย
พื้นที่โครงการและพื้นที่ใช้สอย	13-0-31.4 ไร่ / 182 ตารางเมตร
ลักษณะโครงการ	โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบขนาดเล็ก ประกอบด้วย • ทาวน์โฮม 3 ชั้น แบบ Open Plan จำนวน 158 ยูนิต

ลักษณะเฉพาะ	โครงการบ้านจัดสรรโครงการคุณภาพ ทำเลศักยภาพ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน ในราคาที่เหมาะสม ประเภททาวน์โฮม 3 ชั้น แบบ Open Plan 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ห้องเก็บของ 2 ที่จอดรถ
มูลค่าโครงการ	401 ล้านบาท
ราคาขายเริ่มต้น	2.59 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	• กลุ่มพนักงานบริษัท หรือ เจ้าของกิจการขนาดเล็กและขนาดกลาง • อายุเฉลี่ย 28 ถึง 50 ปี • มองหาทำเลใกล้รถไฟฟ้า สำหรับอยู่อาศัยหรือปรับพื้นที่รองรับการทำงานจากที่บ้าน
จุดเด่นของโครงการ	ทำเลศักยภาพ: • ใกล้ห้างสรรพสินค้า ได้แก่ โรบินสันศรีสนาม เดอะทรี เซ็นทรัลแจ้งวัฒนะ และเมืองทองธานี • ติดถนนใหญ่ (ถนน 345) • เชื่อมต่อ ถนนแจ้งวัฒนะแหล่งธุรกิจใหม่ ถนนติวานนท์ ถนนรังสิต ใกล้ทางด่วนศรีสนาม อินทรา วงแหวนกาญจนาภิเษก (วงแหวนรอบนอก) และใกล้รถไฟฟ้าสายสีชมพู (สถานีห้าแยกปากเกร็ด) สิ่งอำนวยความสะดวก: สวนส่วนกลาง สระว่ายน้ำ ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง และการเข้า-ออกโครงการด้วย Access Card

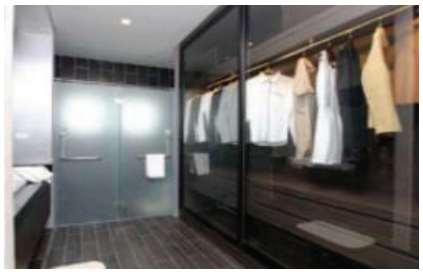
หมายเหตุ : โครงการดังกล่าวได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย รวมทั้งดำเนินการตามข้อกฎหมาย กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

บรรยากาศภายในอาคาร





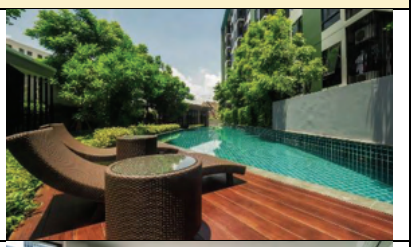
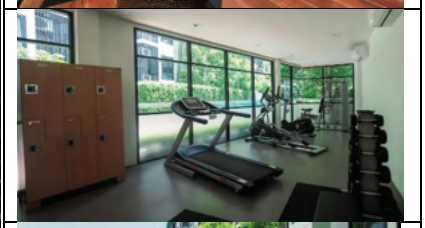
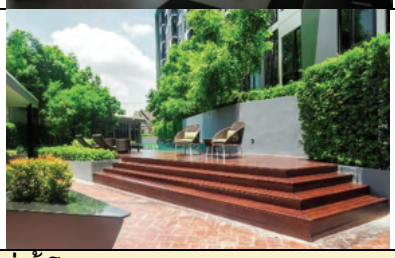




ที่มา: ข้อมูลและภาพประกอบจากบริษัทฯ

2. โครงการเบล็สเซอร์

2.1 โครงการเบล็สเซอร์ จรัญสนิทวงศ์ 96/1

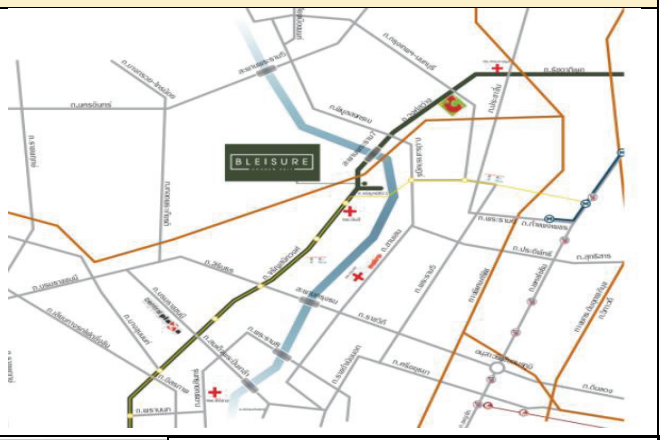
ภาพบรรยากาศโครงการ

แผนผังบริเวณโครงการ



แผนที่ตั้งโครงการ

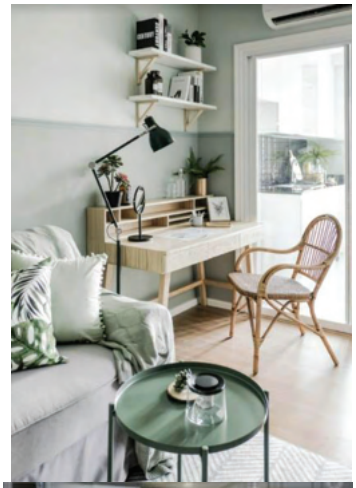
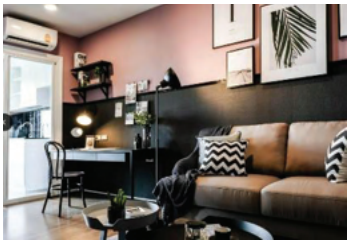
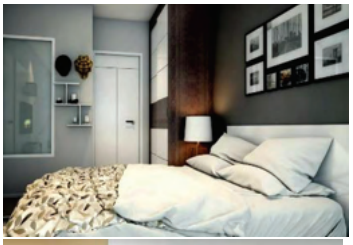
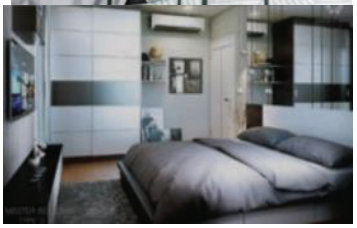


ตัวอย่างผลิตภัณฑ์	 
ที่ตั้ง	ถนนจรัญสนิทวงศ์ ซอยจรัญสนิทวงศ์ 96/1 แขวง บางอ้อ เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร 10700
สถานะ	อยู่ระหว่างการขาย

พื้นที่โครงการและพื้นที่ใช้สอย	2-0-2 ไร่ /28-48.10 ตารางเมตร
ลักษณะโครงการ	โครงการที่อยู่อาศัยแนวสูงขนาดเล็ก ประเภทคอนโดมิเนียมสไตล์รีสอร์ท 8 ชั้น จำนวน 193 ยูนิต
ลักษณะเฉพาะ	โครงการคุณภาพ ทำเลศักยภาพ เดินทางสะดวก ในราคาที่เหมาะสม ประเภทคอนโดมิเนียมสไตล์รีสอร์ท 8 ชั้น ทั้งหมด 5 รูปแบบ ดังนี้ • Type A ขนาด 28 ตารางเมตร • Type B ขนาด 33.50 ตารางเมตร • Type C ขนาด 35 ตารางเมตร • Type D ขนาด 42 ตารางเมตร • Type E ขนาด 48 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	396 ล้านบาท
ราคาขายเริ่มต้น	1.79 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	• กลุ่มคนรุ่นใหม่วัยเริ่มทำงาน (First Jobber) อายุเฉลี่ย 25 ถึง 35 ปี มองหาคอนโดทำเลเมืองแนวรถไฟฟ้าใกล้ที่เดินทางสะดวก และที่อยู่อาศัยที่ให้ความเป็นส่วนตัวในราคาที่คุ้มค่า
จุดเด่นของโครงการ	ทำเลศักยภาพ: • ใกล้สถานพยาบาล ได้แก่ รพ. ยันฮี • เชื่อมต่อ ถนนจรัญสนิทวงศ์ ทางด่วนพิเศษศรีรัช และใกล้รถไฟฟ้าใต้ดิน สิ่งอำนวยความสะดวก: ส่วนกลาง สระว่ายน้ำ และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง

หมายเหตุ : โครงการดังกล่าวได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย รวมทั้งดำเนินการตามข้อกฎหมาย กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

บรรยากาศภายในอาคาร





ที่มา: ข้อมูลและภาพประกอบจากบริษัทฯ

3. โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค

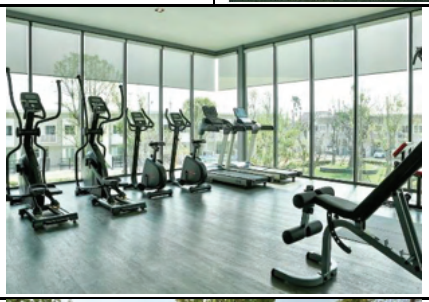
3.1 โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค สุขุมวิท – บางปู

ภาพบรรยากาศโครงการ

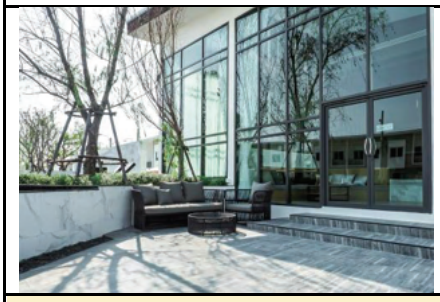














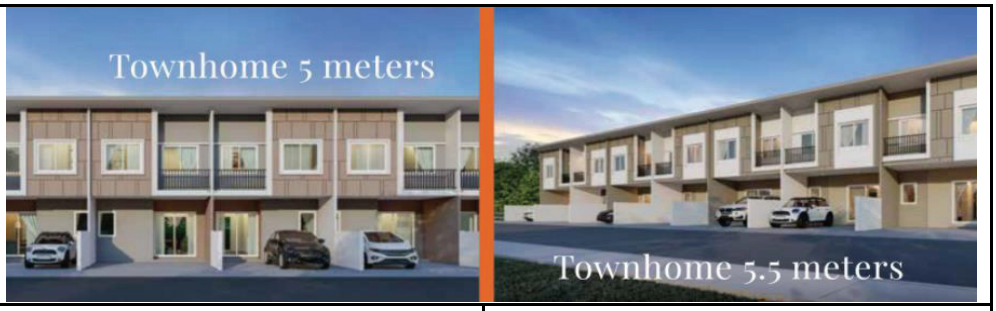


แผนผังบริเวณโครงการ



แผนที่ตั้งโครงการ



ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ ทาวน์โฮม 2 ชั้น	 หน้ากว้าง 5 เมตร / หน้ากว้าง 5.5 เมตร 
ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ บ้านแฝด 2 ชั้น	
ที่ตั้ง	ซอยเทศบาล บางปู 47 ตำบล ท้ายบ้านใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ สมุทรปราการ 10280
สถานะ	อยู่ระหว่างการขาย
พื้นที่โครงการและพื้นที่ใช้สอย	29-2-88.5 ไร่ /110-150 ตารางเมตร
ลักษณะโครงการ	โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบขนาดกลาง ประกอบด้วย • ทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 252 ยูนิต • บ้านแฝด 2 ชั้น 66 ยูนิต
ลักษณะเฉพาะ	โครงการบ้านจัดสรรโครงการคุณภาพหลากหลายรูปแบบ ทำเลศักยภาพ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน ในราคาที่เหมาะสม • ประเภททาวน์โฮม 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.5 เมตร 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ • ประเภททาวน์โฮม 2 ชั้น หน้ากว้าง 5 เมตร 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ • ประเภทบ้านแฝด 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ
มูลค่าโครงการ	897 ล้านบาท
ราคาขายเริ่มต้น	ทาวน์โฮม 2 ชั้น ราคา 1.99 ล้านบาท

	บ้านแฝด 2 ชั้น ราคา 3.59 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	• กลุ่มครอบครัวขนาดเริ่มต้น และ ครอบครอบขยาย • อายุเฉลี่ย 25 ถึง 50 ปี • พนักงานบริษัท ระดับกลาง หรือ ระดับบริหาร หรือ เจ้าของกิจการ • มองหาที่อยู่เพื่อพักผ่อนอยู่อาศัยเพิ่มคุณภาพชีวิตที่ดีของครอบครัว และคิดเผื่ออนาคต โดยเลือกทำเลเพิ่มมูลค่าในอนาคต
จุดเด่นของโครงการ	ทำเลศักยภาพ: • ใกล้ห้างสรรพสินค้า ได้แก่ โรบินสันสมุทรปราการ • ใกล้สถานศึกษา ได้แก่ โรงเรียนสมุทรปราการ • ใกล้สถานพยาบาล ได้แก่ โรงพยาบาลสมุทรปราการ และโรงพยาบาลเมืองสมุทรปากน้ำ • เดินทางสะดวก ใกล้รถไฟฟ้าสายสีเขียว (สถานีเคหะฯ) สิ่งอำนวยความสะดวก: ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง คลับเฮ้าส์ สระว่ายน้ำ Co-working space และสวนสาธารณะ

หมายเหตุ : โครงการดังกล่าวได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย รวมทั้งดำเนินการตามข้อกฎหมาย กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

บรรยากาศภายในอาคาร

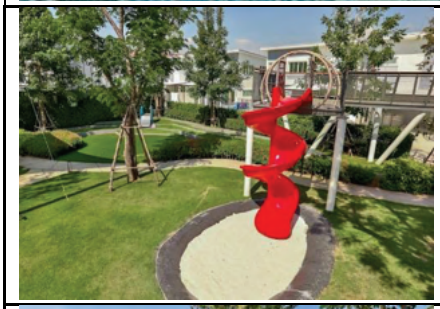


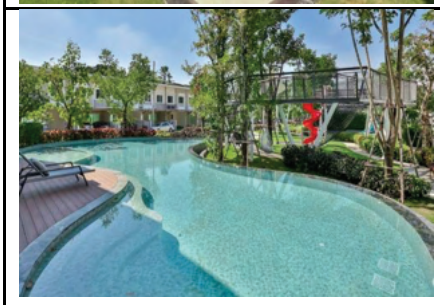
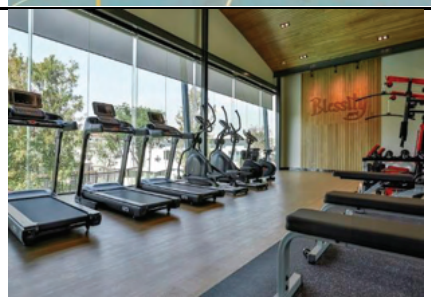
ที่มา: ข้อมูลและภาพประกอบจากบริษัทฯ

3.2 โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค วงแหวนฯ – ลำลูกกา

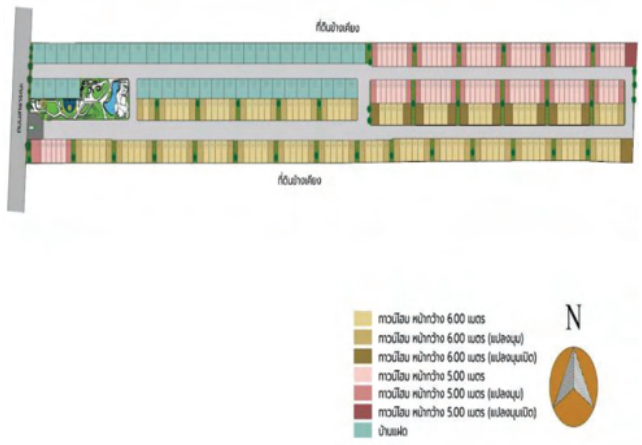
ภาพบรรยากาศโครงการ






แผนผังบริเวณโครงการ



แผนที่ตั้งโครงการ



ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ ทาวน์โฮม 2 ชั้น		
	หน้ากว้าง 5 เมตร	หน้ากว้าง 6 เมตร
		
ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ บ้านแฝดและบ้านเดี่ยว 2 ชั้น		
ที่ตั้ง	ซอยข้างไปรษณีย์สาขาลำลูกกา ตำบล บึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา ปทุมธานี 12150	
สถานะ	อยู่ระหว่างการขาย	
พื้นที่โครงการและพื้นที่ใช้สอย	26-3-18.5 ไร่ / 105.42 – 141.20 ตารางเมตร	
ลักษณะโครงการ	โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบขนาดกลาง ประกอบด้วย • ทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 251 ยูนิต • บ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 49 ยูนิต	
ลักษณะเฉพาะ	โครงการบ้านจัดสรรโครงการคุณภาพหลากหลายรูปแบบ ทำเลศักยภาพ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน ในราคาที่เหมาะสม • ประเภททาวน์โฮม 2 ชั้น หน้ากว้าง 6 เมตร 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ • ประเภททาวน์โฮม 2 ชั้น หน้ากว้าง 5 เมตร 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ • ประเภทบ้านแฝด 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ	
มูลค่าโครงการ	816 ล้านบาท	
ราคาขายเริ่มต้น	ทาวน์โฮม 2 ชั้น ราคา 1.99 ล้านบาท บ้านแฝด 2 ชั้น ราคา 3.59 ล้านบาท	

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	• กลุ่มครอบครัวขนาดเริ่มต้น และ ครอบครอบขยาย • อายุเฉลี่ย 25 ถึง 50 ปี • พนักงานบริษัท ระดับกลาง หรือ ระดับบริหาร หรือ เจ้าของกิจการ • มองหาที่อยู่เพื่อพักผ่อนอยู่อาศัยเพิ่มคุณภาพชีวิตที่ดีของครอบครัว และคิดเผื่ออนาคต โดยเลือกทำเลเพิ่มมูลค่าในอนาคต
จุดเด่นของโครงการ	ทำเลศักยภาพ: • ใกล้ห้างสรรพสินค้า/ตลาด ได้แก่ โฮมโปร บิ๊กซีคลอง 5 โลตัสคลอง 6 ตลาดลำลูกกา • ใกล้สถานศึกษา ได้แก่ โรงเรียนเปรมฤทัย • ใกล้สถานพยาบาล ได้แก่ โรงพยาบาลสายไหม • เดินทางสะดวก ถนนวงแหวนฯ - ลำลูกกา และใกล้รถไฟฟ้าสายสีเขียว สิ่งอำนวยความสะดวก: ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง คลับเฮ้าส์ สระว่ายน้ำ Co-working space และสวนสาธารณะ

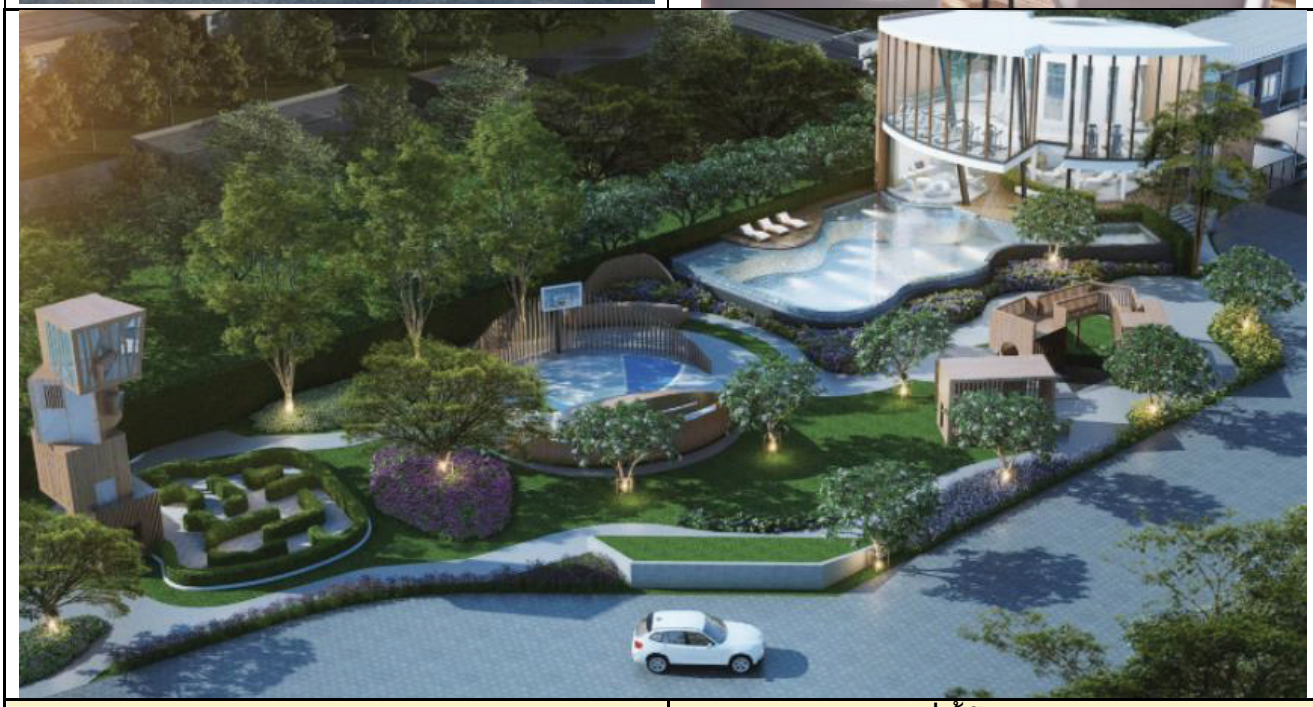
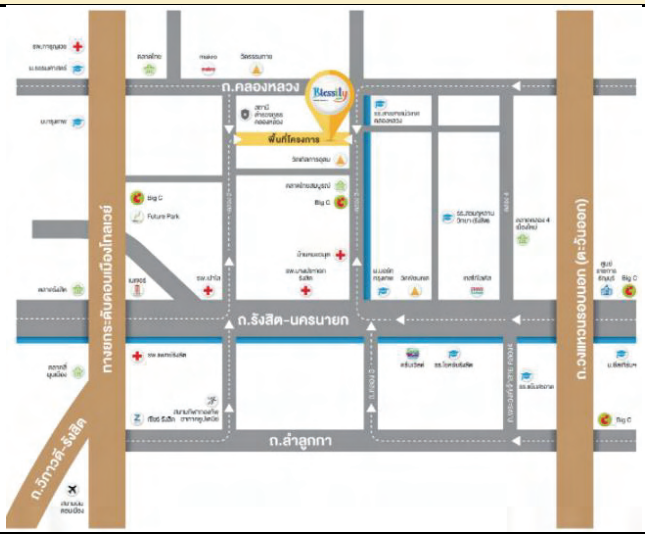
หมายเหตุ : โครงการดังกล่าวได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย รวมทั้งดำเนินการตามข้อกฎหมาย กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

บรรยากาศภายในอาคาร



ที่มา: ข้อมูลและภาพประกอบจากบริษัทฯ

3.3 โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค รังสิต – คลอง 3

ภาพบรรยากาศโครงการ	
	
	
แผนผังบริเวณโครงการ	**แผนที่ตั้งโครงการ**
	

ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ ทาวน์โฮม 2 ชั้น		
	หน้ากว้าง 5 เมตร	หน้ากว้าง 5.5 เมตร
		
ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ บ้านแฝด 2 ชั้น		
ที่ตั้ง	ถนนเลียบคลองสาม ตำบล คลองสาม อำเภอคลองหลวง ปทุมธานี 12120	
สถานะ	อยู่ระหว่างการขาย	
พื้นที่โครงการและพื้นที่ใช้สอย	28-1-26 ไร่ / 110 - 144 ตารางเมตร	
ลักษณะโครงการ	โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบขนาดกลาง ประกอบด้วย • ทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 296 ยูนิต • บ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 22 ยูนิต	
ลักษณะเฉพาะ	โครงการบ้านจัดสรรโครงการคุณภาพหลากหลายรูปแบบ ทำเลศักยภาพ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน ในราคาที่เหมาะสม • ประเภททาวน์โฮม 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.5 เมตร 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ • ประเภททาวน์โฮม 2 ชั้น หน้ากว้าง 5 เมตร 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ • ประเภทบ้านแฝด 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ	
มูลค่าโครงการ	712 ล้านบาท	
ราคาขายเริ่มต้น	ทาวน์โฮม 2 ชั้น ราคา 1.99 ล้านบาท บ้านแฝด 2 ชั้น ราคา 3.39 ล้านบาท	
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	• กลุ่มครอบครัวขนาดเริ่มต้น และ ครอบครอบขยาย • อายุเฉลี่ย 25 ถึง 50 ปี	

	• พนักงานบริษัท ระดับกลาง หรือ ระดับบริหาร หรือ เจ้าของกิจการ • มองหาที่อยู่เพื่อพักผ่อนอยู่อาศัยเพิ่มคุณภาพชีวิตที่ดีของครอบครัว และคิดเผื่ออนาคต โดยเลือกทำเลเพิ่มมูลค่าในอนาคต
จุดเด่นของโครงการ	ทำเลศักยภาพ: • ใกล้ห้างสรรพสินค้า/ตลาด ได้แก่ บิ๊กซีคลอง 3 ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เซียร์ รังสิต • ใกล้สถานศึกษา ได้แก่ โรงเรียนสารสาสน์วิเทศคลองหลวง โรงเรียนโชคชัย รังสิต โรงเรียนนานาชาติสยาม มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี • ใกล้สถานพยาบาล ได้แก่ โรงพยาบาลบางประกอก รังสิต โรงพยาบาลเปาโล รังสิต • เดินทางสะดวก ถนนคลองหลวง ถนนรังสิต-นครนายก ถนนวงแหวนรอบนอกตะวันออก และทางยกระดับอุตราภิมุข • อื่นๆ ได้แก่ Dream World สิ่งอำนวยความสะดวก: ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง การเข้า-ออกโครงการด้วยระบบ Key Card Access พร้อมกล้อง CCTV ส่วนกลางประกอบด้วยอาคารสโมสร ฟิตเนส สระว่ายน้ำระบบน้ำเกลือ สวนสาธารณะ สนามบาสเกตบอล และสนามเด็กเล่น

หมายเหตุ : โครงการดังกล่าวได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย รวมทั้งดำเนินการตามข้อกฎหมาย กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

บรรยากาศภายในอาคาร



ที่มา: ข้อมูลและภาพประกอบจากบริษัทฯ

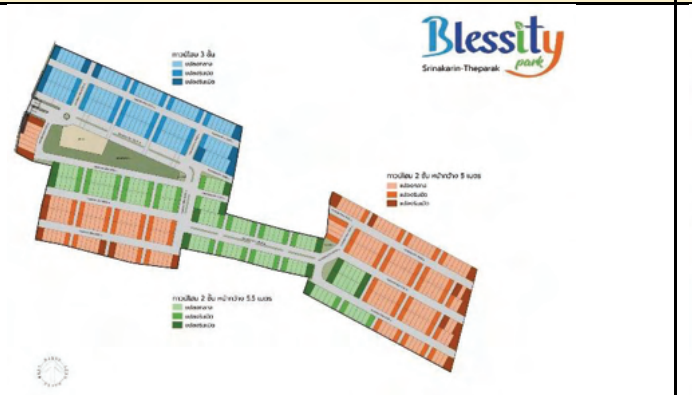
3.4 โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์ – เทพารักษ์

ภาพบรรยากาศโครงการ





แผนผังบริเวณโครงการ



แผนที่ตั้งโครงการ



ตัวอย่างผลิตภัณฑ์
ทาวน์โฮม 2 ชั้น





หน้ากว้าง 5 เมตร

หน้ากว้าง 5.5 เมตร





ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ ทาวน์โฮม 3 ชั้น	 
ที่ตั้ง	ซอยวงศ์แพทย์ ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
สถานะ	อยู่ระหว่างการขาย
พื้นที่โครงการและพื้นที่ใช้สอย	41-3-86.2 ไร่ / 108 - 171 ตารางเมตร
ลักษณะโครงการ	โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบขนาดใหญ่ ประกอบด้วย • ทาวน์โฮม 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.5 เมตร จำนวน 142 ยูนิต • ทาวน์โฮม 2 ชั้น หน้ากว้าง 5 เมตร จำนวน 232 ยูนิต • ทาวน์โฮม 3 ชั้น หน้ากว้าง 5 เมตร จำนวน 120 ยูนิต
ลักษณะเฉพาะ	สวนส่วนกลางขนาดใหญ่กว่า 2 ไร่ สโมสร Clubhouse ขนาดใหญ่พร้อมสระว่ายน้ำ ฟิตเนส Co-working space และโถงต้อนรับ รวมถึงลานกิจกรรม เช่น เส้นทางลู่วิ่ง สนามลานสเก็ต สาถนที่ปั่นจักรยาน Sky walk และเครื่องเล่นเด็กเล็กและเด็กโต
มูลค่าโครงการ	1,456 ล้านบาท
ราคาขายเริ่มต้น	2.39 – 5.12 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	• กลุ่มครอบครัวขนาดเริ่มต้น และต้องการขยาย • อายุเฉลี่ย 25 ถึง 50 ปี • พนักงานบริษัท ระดับกลาง หรือระดับบริหาร หรือเจ้าของกิจการ ตั้งแต่ขนาดเล็กจนถึงใหญ่ • บุคคลผู้มองหาที่อยู่เพื่อพักผ่อนอยู่อาศัยเพิ่มคุณภาพชีวิตที่ดีของครอบครัว และคิดเผื่ออนาคตเลือกทำเลเพิ่มมูลค่าในอนาคต
จุดเด่นของโครงการ	ทาวน์โฮมคุณภาพเยี่ยม และส่วนกลาง ขนาดใหญ่ระดับมาสเตอร์พีชรองรับทำเลทอง บนถนนเทพารักษ์ แบบบ้านดีไซน์ใหม่ Modern Arch

หมายเหตุ : โครงการดังกล่าวได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย รวมทั้งดำเนินการตามข้อกฎหมาย กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

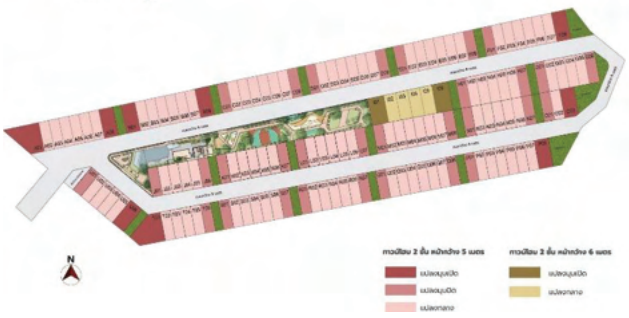
บรรยากาศภายในอาคาร



ที่มา: ข้อมูลและภาพประกอบจากบริษัทฯ

5. โครงการเบล็สวิลล์

5.1 โครงการเบล็สวิลล์ สุขุมวิท – บางปู

ภาพบรรยากาศโครงการ	
	
แผนผังบริเวณโครงการ	**แผนที่ตั้งโครงการ**
	

ตัวอย่างผลิตภัณฑ์		
	หน้ากว้าง 5 เมตร	หน้ากว้าง 6 เมตร
		
ที่ตั้ง	ซอยเทศบาล บางปู 47 ตำบล ท้ายบ้านใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ สมุทรปราการ 10280	
สถานะ	อยู่ระหว่างการขาย	

พื้นที่โครงการและพื้นที่ใช้สอย	11-2-97 ไร่ / 108 – 118 ตารางเมตร
ลักษณะโครงการ	โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบขนาดกลาง ประกอบด้วย • ทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน หน้ากว้าง 6 เมตร 6 ยูนิต • ทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน หน้ากว้าง 5 เมตร 141 ยูนิต
ลักษณะเฉพาะ	โครงการบ้านจัดสรรโครงการคุณภาพ ทำเลศักยภาพ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน ในราคาที่เหมาะสม • ประเภททาวน์โฮม 2 ชั้น หน้ากว้าง 6 เมตร 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ • ประเภททาวน์โฮม 2 ชั้น หน้ากว้าง 5 เมตร 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ
มูลค่าโครงการ	380 ล้านบาท
ราคาขายเริ่มต้น	2.39 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	• กลุ่มคนรุ่นใหม่ วัยเริ่มทำงาน (First jobber) • อายุเฉลี่ย 25 ถึง 35 ปี • มองหาที่อยู่อาศัยที่คุ้มค่า ทำเลที่เดินทางสะดวกใกล้รถไฟฟ้า และระบบสาธารณูปโภคชุมชน ตอบสนองความต้องการการเริ่มต้นชีวิตครอบครัว และชีวิตการงาน
จุดเด่นของโครงการ	ทำเลศักยภาพ: • ใกล้ห้างสรรพสินค้า ได้แก่ โรบินสัน และบิ๊กซีสมุทรปราการ • ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีเคหะฯ • เชื่อมต่อ ถนนแพรกษา ถนนสุขุมวิท เส้นทางลัดสามารถเข้าออกได้หลายเส้นทาง สิ่งอำนวยความสะดวก: สวนส่วนกลาง สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ห้องเด็กเล่น สกายวอร์ค Co-Working Space ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง และการเข้า-ออกโครงการด้วย Access Card

หมายเหตุ : โครงการดังกล่าวได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย รวมทั้งดำเนินการตามข้อกฎหมาย กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

บรรยากาศภายในอาคาร

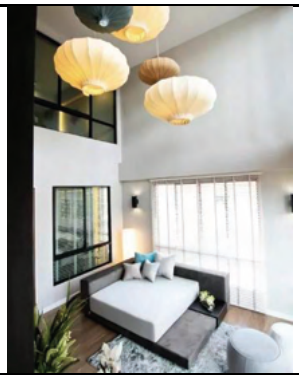


ที่มา: ข้อมูลและภาพประกอบจากบริษัทฯ

(2) โครงการที่ปิดการขายแล้ว

1. โครงการเบล็สทาวน์

1.1 โครงการเบล็สทาวน์ สุขุมวิท 50

ภาพบรรยากาศโครงการ	
	
แผนที่ตั้งโครงการ	
	
ตัวอย่างผลิตภัณฑ์	 
ที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 50 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
สถานะ	ปิดการขาย
พื้นที่โครงการและพื้นที่ใช้สอย	5-1-67.60 / 240 ตารางเมตร
ลักษณะโครงการ	โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบขนาดเล็ก ประกอบด้วย • ทาวน์โฮม 3 ชั้นครึ่ง จำนวน 56 ยูนิต
ลักษณะเฉพาะ	โครงการบ้านจัดสรรโครงการคุณภาพ ทำเลศักยภาพ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน ในราคาที่เหมาะสม ประเภททาวน์โฮม 3 ชั้นครึ่ง แบบ Modern Loft Townhome 3 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ
มูลค่าโครงการ	504 ล้านบาท
ราคาขายเริ่มต้น	8.99 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	• กลุ่มพนักงานบริษัท หรือ เจ้าของกิจการขนาดเล็กและขนาดกลาง

	• อายุเฉลี่ย 28 ถึง 50 ปี • มองหาทำเลใกล้รถไฟฟ้า สำหรับอยู่อาศัยหรือปรับพื้นที่รองรับการทำงานจากที่บ้าน
จุดเด่นของโครงการ	ทำเลศักยภาพ: • ตั้งอยู่ในซอยย่อยของซอยสุขุมวิท 50 ซึ่งเป็นซอยเดียวกับสถานีสูบน้ำพระโขนง (ซอยโรงเรียนเสาวนิต) ห่างจากสถานีอ่อนนุช ประมาณ 900 เมตร • ใกล้ทางด่วนพิเศษฉลองรัช 700 เมตร • ใกล้ห้างสรรพสินค้าโลตัส สิ่งอำนวยความสะดวก: สนามเด็กเล่น สวนหย่อม ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง และการเข้า-ออกโครงการด้วย Access Card

หมายเหตุ : โครงการดังกล่าวได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย รวมทั้งดำเนินการตามข้อกฎหมาย กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

1.2 โครงการเบล็สทาวน์ ศรีนครินทร์ - หนามแดง

ภาพบรรยากาศโครงการ





แผนที่ตั้งโครงการ



ตัวอย่างผลิตภัณฑ์	 
ที่ตั้ง	ถนนหนามแดง-บางพลี ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี สมุทรปราการ 10540
สถานะ	ปิดการขาย
พื้นที่โครงการและพื้นที่ใช้สอย	20-3-72 ไร่ / 182 ตารางเมตร
ลักษณะโครงการ	โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบขนาดเล็ก ประกอบด้วย • ทาวน์โฮม 3 ชั้น แบบ Open Plan จำนวน 238 ยูนิต
ลักษณะเฉพาะ	โครงการบ้านจัดสรรโครงการคุณภาพ ทำเลศักยภาพ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน ในราคาที่เหมาะสม ประเภททาวน์โฮม 3 ชั้น แบบ Open Plan 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ห้องเก็บของ 2 ที่จอดรถ
มูลค่าโครงการ	780 ล้านบาท
ราคาขายเริ่มต้น	2.69 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	• กลุ่มพนักงานบริษัท หรือ เจ้าของกิจการขนาดเล็กและขนาดกลาง • อายุเฉลี่ย 28 ถึง 50 ปี • มองหาทำเลใกล้รถไฟฟ้า สำหรับอยู่อาศัยหรือปรับพื้นที่รองรับการทำงานจากที่บ้าน
จุดเด่นของโครงการ	ทำเลศักยภาพ: • ใกล้ห้างสรรพสินค้า ได้แก่ ห้างเมกาบางนา บิ๊กซีบางนา และเซ็นทรัลบางนา • เดินทางสะดวก ถนนศรีนครินทร์ ถนนบางนา ถนนกิ่งแก้ว ถนนเทพารักษ์ ใกล้ทางด่วนวงแหวนรอบนอก และใกล้รถไฟฟ้าสายสีเหลือง (สถานีศรีด่าน) สิ่งอำนวยความสะดวก: สวนส่วนกลาง ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง การเข้า-ออกโครงการด้วย Access Card สโมสรและสระว่ายน้ำ รวมถึง 3 สวนสาธารณะ

หมายเหตุ : โครงการดังกล่าวได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย รวมทั้งดำเนินการตามข้อกฎหมาย กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

2. โครงการเบล็สวิลล์

2.1 โครงการเบล็สวิลล์ พระยาสุเรนท์ 25

ภาพบรรยากาศโครงการ	
	
แผนที่ตั้งโครงการ	
	
ตัวอย่างผลิตภัณฑ์	 
ที่ตั้ง	ซอยพระยาสุเรนทร์ 25 ถนนรามอินทรา 109 – พระยาสุเรนทร์ แขวงบางชัน เขต คลองสามวา กรุงเทพมหานคร 10510
สถานะ	ปิดการขาย
พื้นที่โครงการและพื้นที่ใช้สอย	10-2-89 ไร่ / 132 ตารางเมตร
ลักษณะโครงการ	โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบขนาดเล็ก ประกอบด้วย • ทาวน์โฮม 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร จำนวน 117 ยูนิต
ลักษณะเฉพาะ	โครงการบ้านจัดสรรโครงการคุณภาพ ทำเลศักยภาพ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน ในราคาที่เหมาะสม เน้นการออกแบบให้มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดียิ่งขึ้น • ประเภททาวน์โฮม 2 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ
มูลค่าโครงการ	234 ล้านบาท
ราคาขายเริ่มต้น	1.69 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	• กลุ่มคนรุ่นใหม่ วัยเริ่มทำงาน (First jobber) • อายุเฉลี่ย 25 ถึง 35 ปี

	• มองหาที่อยู่อาศัยที่คุ้มค่า ทำเลที่เดินทางสะดวกใกล้รถไฟฟ้า และระบบสาธารณูปโภค ชุมชน ตอบสนองความต้องการการเริ่มต้นชีวิตครอบครัว และชีวิตการงาน
จุดเด่นของโครงการ	ทำเลศักยภาพ: • ใกล้รถไฟฟ้าสายสีชมพู สถานีรามอินทรา • สามารถเข้า-ออกได้หลากหลายเส้นทาง เช่น ถนนรามอินทรา ถนนปัญญาราม อินทรา ถนนเลียบคลองสอง และอื่นๆ • ใกล้ห้างสรรพสินค้าแฟชั่นไอส์แลนด์ และห้างสรรพสินค้าพรอมมาเนด สิ่งอำนวยความสะดวก: • สวนสาธารณะขนาดใหญ่ พร้อมเครื่องเล่นและระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง

หมายเหตุ : โครงการดังกล่าวได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย รวมทั้งดำเนินการตามข้อกฎหมาย กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

2.2 โครงการเบล็สวิลล์ รามอินทรา 117

ภาพบรรยากาศโครงการ



แผนที่ตั้งโครงการ



ตัวอย่างผลิตภัณฑ์		
ที่ตั้ง	ซอยรามอินทรา 117 ถนนรามอินทรา แขวงบางชัน เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร 10510	
สถานะ	ปิดการขาย	
พื้นที่โครงการและพื้นที่ใช้สอย	10-2-50 ไร่ / 126 ตารางเมตร	
ลักษณะโครงการ	โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบขนาดเล็ก ประกอบด้วย • ทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 115 ยูนิต	
ลักษณะเฉพาะ	โครงการบ้านจัดสรรโครงการคุณภาพ ทำเลศักยภาพ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน ในราคาที่เหมาะสม ประเภททาวน์โฮม 2 ชั้น แบบ Modern Townhome 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ	
มูลค่าโครงการ	291 ล้านบาท	
ราคาขายเริ่มต้น	1.89 ล้านบาท	
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	• กลุ่มคนรุ่นใหม่ วัยเริ่มทำงาน (First jobber) • อายุเฉลี่ย 25 ถึง 35 ปี • มองหาที่อยู่อาศัยที่คุ้มค่า ทำเลที่เดินทางสะดวกใกล้รถไฟฟ้า และระบบสาธารณูปโภคชุมชน ตอบสนองความต้องการการเริ่มต้นชีวิตครอบครัว และชีวิตการงาน	
จุดเด่นของโครงการ	โครงการใหม่ Modern Space Townhome ระยะ 800 เมตร จากถนนรามอินทรา ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพู	

หมายเหตุ : โครงการดังกล่าวได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย รวมทั้งดำเนินการตามข้อกฎหมาย กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

2.3 โครงการ เบล็สวิลล์ รามอินทรา 117 – เจริญพัฒนา 8

ภาพบรรยากาศโครงการ	
	
แผนที่ตั้งโครงการ	
	
ตัวอย่างผลิตภัณฑ์	  
ที่ตั้ง	ซอยรามอินทรา 117 เจริญพัฒนา ซอย 8 ถนนรามอินทรา แขวงบางชัน เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร10510
สถานะ	ปิดการขาย
พื้นที่โครงการและพื้นที่ใช้สอย	10-1-0 ไร่ /126 ตารางเมตร
ลักษณะโครงการ	โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบขนาดเล็ก ประกอบด้วย • ทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 115 ยูนิต
ลักษณะเฉพาะ	โครงการบ้านจัดสรรโครงการคุณภาพ ทำเลศักยภาพ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน ในราคาที่เหมาะสม ประเภททาวน์โฮม 2 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ
มูลค่าโครงการ	230 ล้านบาท
ราคาขายเริ่มต้น	1.79 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	• กลุ่มคนรุ่นใหม่ วัยเริ่มทำงาน (First jobber) • อายุเฉลี่ย 25 ถึง 35 ปี • มองหาที่อยู่อาศัยที่คุ้มค่า ทำเลที่เดินทางสะดวกใกล้รถไฟฟ้า และระบบสาธารณูปโภคชุมชน ตอบสนองความต้องการการเริ่มต้นชีวิตครอบครัว และชีวิตการงาน

จุดเด่นของโครงการ	โครงการใหม่ Modern Space Townhome ระยะ 800 เมตร จากถนนรามอินทรา ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพู

หมายเหตุ : โครงการดังกล่าวได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย รวมทั้งดำเนินการตามข้อกฎหมาย กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

4. โครงการเมลิโซ่พาร์ค

4.1 โครงการเมลิโซ่พาร์ค ศรีนครินทร์ – หนามแดง

ภาพบรรยากาศโครงการ



แผนที่ตั้งโครงการ



ตัวอย่างผลิตภัณฑ์	 
ที่ตั้ง	ถนนหนามแดง ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
สถานะ	ปิดการขาย
พื้นที่โครงการและพื้นที่ใช้สอย	9-2-52 ไร่ / 136 ตารางเมตร
ลักษณะโครงการ	โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบขนาดเล็ก ประกอบด้วย • บ้านแฝด 2 ชั้น แบบ Spanish Mediterranean จำนวน 58 ยูนิต

ลักษณะเฉพาะ	โครงการบ้านจัดสรรโครงการคุณภาพ ทำเลศักยภาพ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน ในราคาที่เหมาะสม ประเภทบ้านแฝด 2 แบบ Spanish Mediterranean ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ
มูลค่าโครงการ	255 ล้านบาท
ราคาขายเริ่มต้น	4.59 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	• กลุ่มผู้บริหารระดับกลางถึงระดับสูง หรือ เจ้าของธุรกิจขนาดกลางถึงขนาดใหญ่ • อายุเฉลี่ย 35 ถึง 50 ปี • คนรุ่นใหม่ที่ประสบความสำเร็จ มีความเป็นตัวเองสะท้อนตัวตนที่ทันสมัย และมีฐานะที่มั่นคง
จุดเด่นของโครงการ	ทำเลศักยภาพ: • ใกล้ห้างสรรพสินค้า ได้แก่ เมกาบางนา • เดินทางสะดวก ถนนศรีนครินทร์ และใกล้รถไฟฟ้าสายเหลือง (สถานีศรีด่าน) • ใกล้สถานศึกษา ได้แก่ โรงเรียนนานาชาติสิงค์โปร์กรุงเทพฯ และโรงเรียนสารสาสน์วิเทศสุวรรณภูมิ สิ่งอำนวยความสะดวก: 2 สวนสาธารณะระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง และKey Card Access

หมายเหตุ : โครงการดังกล่าวได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย รวมทั้งดำเนินการตามข้อกฎหมาย กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

การตลาดและการแข่งขัน

2.3.1 กลยุทธ์การแข่งขัน

ปัจจุบัน การแข่งขันในอุตสาหกรรมที่พักอาศัยประเภทแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม และแนวสูง ได้แก่ คอนโดมิเนียม มีคู่แข่งหลายราย ตั้งแต่ผู้ประกอบการรายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ไปจนถึงผู้ประกอบการท้องถิ่นที่มีขนาดเล็ก โดยกลุ่มที่มีการแข่งขันสูง ได้แก่ กลุ่มผู้พัฒนาโครงการที่มีทำเลที่ตั้งโครงการตามแนวรถไฟฟ้า ทางด่วน เส้นทางคมนาคมหลัก และอยู่ใกล้กับแหล่งชุมชน ซึ่งผู้ประกอบการแต่ละรายจำเป็นต้องศึกษาความต้องการของผู้บริโภค หรือกลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจน รวมถึงสร้างความแตกต่างของโครงการ เพื่อทำให้โครงการประสบความสำเร็จในการขาย ทั้งนี้ บริษัท มีความเชื่อมั่นในโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งสามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการอื่นได้ เนื่องจากบริษัทฯ มีศักยภาพในการแข่งขัน สรุปได้ดังนี้

- **ทำเลที่ตั้งโครงการ**

  บริษัทฯ เน้นพัฒนาโครงการในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจใหม่ ได้แก่ บริเวณชานเมืองกรุงเทพฯ และปริมณฑล ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาพื้นที่อย่างละเอียดรอบคอบ และผ่านการพิจารณาจากความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ของผู้บริหารที่มีมาอย่างยาวนาน นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้วิเคราะห์ปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น จำนวนประชากร สภาพแวดล้อมโดยรอบ และ การคมนาคมสู่เส้นทางหลัก รวมถึง ต้นทุนที่ดิน ทำให้บริษัทฯ สามารถเลือกทำเลที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการและสามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ

- **การบริหารควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง**

  บริษัทฯ ก่อตั้งโดยผู้บริหารที่มีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นผู้บริหารที่มีประสบการณ์ในการบริหารบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมานานกว่า 20 ปี และมีบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด (“BB”) ซึ่งดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ทำให้บริษัทฯ สามารถวางแผนงานการก่อสร้างควบคุมคุณภาพและบริหารต้นทุนในการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นผลให้บริษัทฯ สามารถกำหนดราคาขายโครงการในราคาที่เหมาะสม

- **ลักษณะผลิตภัณฑ์**

  ผลิตภัณฑ์ของทางบริษัทฯ ถือเป็นหัวใจหลักอันดับหนึ่งที่สำคัญต่อผู้บริโภค ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม บ้านแฝด และคอนโดมิเนียม โดยแต่ละประเภทจะมีลักษณะที่ตั้งทำเลแตกต่างกัน เพื่อรองรับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายที่มีความต้องการที่แตกต่างกัน โดยบริษัทฯ จะคำนึงถึงการอำนวยความสะดวกของผู้บริโภคเป็นหลักจากที่บริษัทฯ ได้มีการศึกษาและวิเคราะห์เชิงลึกเพื่อพัฒนาผลิตภัณฑ์ของโครงการต่างๆ ให้เหมาะสมกับลักษณะความเป็นอยู่ของผู้อาศัย

โดยสร้างจุดเด่นและฟังก์ชั่นที่ตอบรับกับยุคสมัย โดยเริ่มตั้งแต่ฟังก์ชั่นการใช้งานและการออกแบบโดยแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยที่ตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้า รวมทั้งความมุ่งมั่นในการสร้างมาตรฐานและคุณภาพในด้านต่างๆ โดยบริษัทฯ มีนโยบายที่มุ่งเน้นการคัดสรรสิ่งที่ดีที่สุดให้กับผู้บริโภค นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังใช้แนวคิดการการออกแบบบ้านให้เป็น Smart Home ที่สอดคล้องวิถีชีวิตแบบใหม่ (New Normal) โดยออกแบบโครงการและเครื่องใช้ภายในบ้านให้สามารถใช้งานได้โดยเทคโนโลยีที่ลดการสัมผัส (Touchless) ตั้งแต่การเปิดประตูรั้วบ้านระบบรีโมทอัตโนมัติ พื้นที่ส่วนกลางที่ไร้จุดสัมผัสทั้งก็อกน้ำ กระจกเงาภายในห้องน้ำ ประตูทางเข้าส่วนกลาง Automatic Doors สวิตช์มือโบกระบบชักโครก โถปัสสาวะระบบ Touchless โดยเพียงใช้มือผ่านเพื่อสั่งการระบบสุขภัณฑ์ Flush และมุ่งเน้นอุปกรณ์ที่ใช้งานในบ้านที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เช่น หลอดไฟ LED ที่ประหยัดพลังงาน การใช้แอร์อินเวอร์เตอร์ (Inverter) ประหยัดพลังงาน พร้อมเทคโนโลยีคอมเพรสเซอร์อินเวอร์เตอร์แบบสวิง ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน และสามารถใช้งานผ่านระบบผ่าน Application บนมือถือ รวมถึง มีกล้อง CCTV IP Camera 360 ภายในบ้าน และระบบกันขโมยตามประตูหรือหน้าต่าง เพื่อเน้นความปลอดภัยสำหรับผู้พักอาศัยภายใน

นอกจากการให้ความสำคัญกับตัวบ้านแล้ว บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับสิ่งอำนวยความสะดวกและสภาพแวดล้อมภายในโครงการ โดยได้ทำการออกแบบโครงการที่มีผลิตภัณฑ์แบบผสมผสานร่วมสมัยและออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้มีขนาดใหญ่กว่าคู่แข่งที่ราคาใกล้เคียงกันเพื่อการใช้งานดำเนินกิจกรรมต่างๆ อาทิ สโมสรพร้อมพื้นที่ต้อนรับ Co-Working Space ฟิตเนส สระว่ายน้ำ พื้นที่สีเขียวบริเวณกว้างในโครงการ และ Sky Walk สำหรับชมบรรยายกาศธรรมชาติ และพื้นที่กิจกรรมเล่นกีฬา เช่น สนามบาส และลานกว้าง เพื่อตอบสนองความต้องการของครอบครัวของผู้อาศัย โดยพื้นที่ส่วนกลางในโครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ ถูกออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวมากกว่า ร้อยละ 5 ของพื้นที่โครงการ ซึ่งมากกว่ามาตรฐานตามที่กฎหมายจัดสรรได้กำหนดไว้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ทำการออกแบบผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายในโครงการเพื่อตอบสนองด้านราคาของลูกค้าแต่ละราย เช่น โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค ที่มีลักษณะผลิตภัณฑ์แบบผสมผสาน (Mixed Product) ระหว่างทาวน์โฮมกับบ้านแฝด หรือ ทาวน์โฮม 3 ชั้น

- **คุณภาพและมาตรฐานของผลิตภัณฑ์**

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะสร้างสินค้าที่มีคุณภาพและมาตรฐานเพื่อให้ผู้บริโภคเกิดความพึงพอใจในการใช้งาน โดยเริ่มตั้งแต่การก่อสร้างที่เลือกใช้ระบบงานก่อสร้างที่เป็นเอกลักษณ์ เพื่อให้ได้คุณภาพที่ดีและเหมาะสมกับการใช้งานของลูกค้า เช่น การก่อสร้างผนังระบบ Wall form ซึ่งมีความแข็งแรง ลดรอยต่อวัสดุ และประหยัดเวลา สามารถควบคุมมาตรฐานได้จากการที่บริษัทฯ มีพื้นที่ในการก่อสร้างวัสดุแบบหล่อสำหรับงานก่อสร้างของตัวเอง ซึ่งบริษัทฯ มีบริษัทย่อยเป็นผู้รับเหมาหลักเป็นของตนเองทำให้การควบคุมคุณภาพสามารถกำหนดได้ตั้งแต่ต้นทางรวมไปถึงระบบผลิตหน้างาน อีกทั้งยังได้มีการออกแบบผังโครงการให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อม และการเลือกใช้วัสดุต่างๆ รวมถึงสุขภัณฑ์ที่ใช้สำหรับผู้บริโภค ให้เหมาะสมกับการใช้งานที่ร่วมสมัยและเป็นภาพลักษณ์เดียวกัน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการออกแบบการใช้วัสดุปูพื้นที่เป็นกระเบื้องยางพื้น SPC (Stone Plastic Composite) ที่มีส่วนผสมระหว่างพลาสติก PVC ซึ่งมีคุณสมบัติเหนียว ยืดหยุ่น และแคลเซียมคาร์บอเนต ที่ให้คุณสมบัติแข็งแรงทนทาน ทนน้ำ ทนปลวก ได้ดี ซึ่งเป็นมิตรต่อคน สัตว์และสิ่งแวดล้อม

2.3.2 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

บริษัทฯ ได้มีนโยบายในการสร้างบ้านเพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการที่แตกต่างกัน ทั้งในเรื่องของทำเล ที่ตั้งโครงการ รูปแบบโครงการ รูปแบบบ้าน และขนาดพื้นที่ใช้สอย ซึ่งบริษัทได้แยกผลิตภัณฑ์ภายใต้ชื่อโครงการที่แตกต่างกัน เพื่อให้ลูกค้าสามารถเลือกซื้อที่อยู่อาศัยได้ตรงกับความต้องการ นอกจากนี้ บริษัทยังใช้การกำหนดราคาผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ราคาตลาด และสามารถแข่งขันได้ เมื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่นๆ บนทำเลเดียวกันหรือใกล้เคียง

โดยกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทฯ ได้แก่ กลุ่มวัยเริ่มต้นทำงาน กลุ่มครอบครัวขนาดเล็ก ที่ต้องการพักอาศัยในทำเลกรุงเทพรอบนอกหรือปริมณฑล ที่สามารถเดินทางเข้าสู่กรุงเทพชั้นในสะดวก กลุ่มผู้พักอาศัยที่ทำงานอยู่ใกล้ทำเลที่ตั้งของโครงการ รวมถึงกลุ่มผู้ที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณดังกล่าวและมองหาที่พักอาศัยในละแวกเดิม เป็นต้น โดยสามารถแบ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายตามแบนด์ของบริษัทฯ ได้ดังนี้

โครงการ	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
BLESSINGTON โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมใน หัวข้อ 2.2.6 โครงการในอนาคต	ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของธุรกิจขนาดใหญ่ หรือเจ้าของธุรกิจ SME ที่มีประสบความสำเร็จกับธุรกิจของตนเอง หรือต่อยอดธุรกิจครอบครัว บุคคลผู้มีอายุเฉลี่ย 35 ถึง 50 ปี มีความต้องการซื้อทรัพย์สินเพื่ออยู่อาศัย ลงทุนในอนาคต และ/หรือ เพื่อส่งต่อให้แก่ครอบครัว ระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือน : 300,000 บาท ขึ้นไป
MELLIZO PARK	ผู้บริหารระดับกลางและระดับสูง หรือเจ้าของธุรกิจขนาดกลาง และขนาดใหญ่ บุคคลผู้มีอายุเฉลี่ย 35 ถึง 50 ปี หรือ เป็นคนรุ่นใหม่ที่ประสบความสำเร็จ มีความเป็นตัวของตัวเองซึ่งสะท้อนตัวตนที่ทันสมัย และมีฐานะที่มั่นคง ระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือน : 60,000 - 150,000 บาท ขึ้นไป
BLESS TOWN	กลุ่มพนักงานบริษัท ระดับต้นถึงผู้จัดการ เจ้าของกิจการขนาดเล็กและขนาดกลาง บุคคลผู้มีอายุเฉลี่ย 28 ถึง 50 ปี ผู้มองหาที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ ทำเลที่ดีใกล้รถไฟฟ้าและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับทำกิจกรรมต่าง ๆ ทั้งอยู่อาศัยหรือปรับพื้นที่รองรับการทำงานจากที่บ้าน ระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือน : 35,000 - 100,000 บาท ขึ้นไป
Blessity park	กลุ่มครอบครัวขนาดเริ่มต้น และ ครอบครัวที่เริ่มมีการขยาย บุคคลผู้มีอายุเฉลี่ย 25 ถึง 50 ปี เป็นพนักงานบริษัท ระดับกลางถึงระดับบริหาร หรือเจ้าของกิจการตั้งแต่ขนาดเล็ก จนถึงขนาดใหญ่ มองหาที่อยู่เพื่อพักผ่อนอยู่อาศัยเพิ่มคุณภาพชีวิตที่ดีของครอบครัว และคิดเผื่ออนาคตเลือกทำเลเพิ่มมูลค่าในอนาคต ระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือน : 25,000 - 100,000 บาท ขึ้นไป
Bless Ville	กลุ่มคนรุ่นใหม่วัยเริ่มทำงาน (First jobber) บุคคลผู้มีอายุเฉลี่ย 25 ถึง 35 ปี มองหาที่อยู่อาศัยที่คุ้มค่า ทำเลที่เดินทางสะดวกใกล้รถไฟฟ้า และระบบสาธารณูปโภคชุมชน ตอบสนองความต้องการการเริ่มต้นชีวิตครอบครัวและชีวิตการงาน ระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือน : 20,000 - 40,000 บาท ขึ้นไป
BLEISURE CHARUN 94/1	กลุ่มคนรุ่นใหม่วัยเริ่มทำงาน (First Jobber) บุคคลผู้อายุเฉลี่ย 25 ถึง 35 มองหาคอนโดทำเลเมืองแนวรถไฟฟ้าใกล้ที่ทำงานเดินทางสะดวก และที่อยู่อาศัยที่ให้ความเป็นส่วนตัว ในราคาที่คุ้มค่า ระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือน : 20,000 - 40,000 บาท ขึ้นไป

บริษัทฯ แบ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

- **ตลาดเป้าหมายหลัก**

  เน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักในพื้นที่บริเวณโดยรอบของโครงการ ซึ่งทางบริษัทฯ เลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่ในแหล่งชุมชนที่เน้นการเดินทางสะดวกและมีสิ่งอำนวยความสะดวก ทำให้เกิดความต้องการซื้อจากผู้บริโภค ที่มีความต้องการขยายครอบครัว หรือ เปลี่ยนสภาพแวดล้อมจากเดิมเพื่อคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยที่ดีขึ้น หรือ ใกล้บ้านญาติ ที่ทำงาน หรือสถานศึกษา ซึ่งเป็นปัจจัยหลักในการตัดสินใจเลือกซื้อ และมุ่งเน้นความคุ้มค่าและจุดเด่นที่แตกต่างจากคู่แข่งขัน

- **ตลาดเป้าหมายรอง**

  สำหรับกลุ่มลูกค้ารองเป็นกลุ่มที่อาศัยอยู่นอกบริเวณพื้นที่และมีแนวโน้มต้องการหรือมองหาแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ โดยมีปัจจัยความต้องการที่แตกต่างกว่ากลุ่มลูกค้าหลัก เช่น ต้องการพื้นที่สำหรับพักอาศัยขนาดใหญ่ขึ้น หรือต้องการความสงบและเป็นส่วนตัวมากกว่าการอยู่ในเมือง เป็นต้น ทั้งนี้ กลุ่มเป้าหมายรองมีโอกาสและแนวโน้มให้ความสนใจโดยคำนึงถึงองค์ประกอบของโครงการ เช่น ทำเลที่ตั้ง แบบบ้าน ราคา และสภาพแวดล้อมภายในโครงการ เป็นหลัก

2.3.3 การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทฯ มีพนักงานขายที่ดูแลด้านการขาย โดยเป็นทีมงานที่มีความรู้ด้านผลิตภัณฑ์ เป็นมืออาชีพ และมีประสบการณ์สูง ซึ่งสามารถให้ข้อแนะนำและคำปรึกษาในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวกับโครงการแก่ลูกค้า รวมถึงด้านสินเชื่อ บริษัทฯ มุ่งเน้นหลักการขายแบบเชิงจิตวิทยาเพื่อสร้างความประทับใจในการให้บริการโดยพนักงานต้องได้รับการอบรมเพื่อพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่อง

สำหรับในแต่ละโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขายจะต้องมีพนักงานขายประจำอยู่ที่โครงการนั้นๆ เพื่อให้ข้อมูลแก่ผู้ที่สนใจเข้าชมบ้านของบริษัทฯ โดยพนักงานขายต้องตอบสนองความต้องการของลูกค้าโดย การพาชมดูบ้านตัวอย่าง ส่วนกลาง และระบบสาธารณูปโภค ให้กับลูกค้าที่เยี่ยมชมโครงการ

- **สำนักงานขายและพนักงานขาย (Personal selling)**

  บริษัทฯ กำหนดให้มีสำนักงานขายที่ตั้งอยู่ในแต่ละโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย โดยสำนักงานขายมีการตกแต่งสำนักงานที่สวยงาม เพื่อสร้างบรรยากาศให้เข้าใจถึงรูปแบบ แนวคิดของทางโครงการ และมีการควบคุมมาตรฐานด้านความสะอาด การบริการ ซึ่งมีพนักงานขายที่พร้อมให้ข้อมูลของผลิตภัณฑ์ที่ถูกต้อง ตรงกับความต้องการ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการอบรมและพัฒนาพนักงานอย่างต่อเนื่อง ทั้งในส่วนของผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ เองและความรู้ด้านอื่นๆ เพื่อช่วยเหลือลูกค้าในการพิจารณา เช่น การประเมินความสามารถในการชำระเงิน หรือให้คำแนะนำด้านการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน เป็นต้น เพื่อให้เป็นผู้เชี่ยวชาญและสามารถให้คำแนะนำ รวมถึงคำปรึกษาได้ตรงกับสิ่งที่ผู้บริโภคต้องการ

- **การออกบูธกับธนาคารพันธมิตร**

  บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการเลือกกิจกรรมทางตลาดที่เหมาะสมกับสภาวะเศรษฐกิจและโอกาส เพื่อให้ผลลัพธ์ที่ดีที่สุด และเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด โดยพิจารณาจากความเหมาะสมของช่วงเวลาเป็นสำคัญ และมุ่งเน้นประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ

- **สื่อออนไลน์ / อินเตอร์เน็ต**

  บริษัทฯ มีการทำการตลาดหรือการขายผ่านช่องทางต่างๆ เช่น Website : http://www.bagroup.co.th ซึ่งเป็นเว็บไซต์ของบริษัท และช่องทางออนไลน์อื่น เช่น Facebook Fanpage / Line / Instagram และ Youtube ได้แก่ Bless Asset Group นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีช่องทางอื่นให้สามารถเข้าชม เช่น การพาชมแบบ Virtual Tour 360 องศา บนเว็บไซต์ของทางบริษัทฯ โดยพนักงานขายทุกโครงการสามารถพาลูกค้าเยี่ยมชมบ้านแบบออนไลน์ผ่านช่องทางออนไลน์ หรือการวีดีโอคอล ซึ่งลูกค้าสามารถขอนัดหมายวันและเวลาล่วงหน้าได้

  นอกจากนี้ ลูกค้าที่สนใจหรือต้องการข้อมูลเพิ่มเติม ยังสามารถติดต่อเข้ามาที่เบอร์โทรศัพท์ ซึ่งจะมีเจ้าหน้าที่ Call Center ที่สามารถตอบทุกข้อซักถามที่ลูกค้าสอบถาม ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถรับทราบและตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคได้มากยิ่งขึ้น

2.3.5 ภาวะอุตสาหกรรม

<u>ภาพรวมเศรษฐกิจไทย</u>

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยไตรมาส 4 ของปี 2564

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“สภาพัฒน์”) รายงานภาพรวมเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 ผลิตภัณฑ์มวลรวมประเทศ (GDP) ขยายตัวร้อยละ 1.9 เทียบกับหดตัวร้อยละ 0.2 ในไตรมาสก่อนหน้า (อ้างอิงจากแผนภูมิที่ 1) เนื่องจากได้รับผลกระทบของ การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยในด้านต่างๆ อาทิ เช่น ด้านการใช้จ่าย การบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐกลับมาขยายตัวจากการปรับตัวลดลงในไตรมาสก่อนหน้า ประกอบกับการขยายตัวของการส่งออกสินค้าและบริการ รวมไปถึงการใช้จ่ายภาครัฐที่เพิ่มขึ้น ขณะเดียวกันในส่วนด้านการผลิตนั้น การผลิตอุตสาหกรรมสาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า และสาขาไฟฟ้า ก๊าซกลับมาขยายตัว สาขาการขายส่งการขายปลีกและการซ่อมแซมฯ ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาการก่อสร้าง สาขาเกษตรกรรมและการประมงชะลอตัวลดลง

ภาพรวมเศรษฐกิจไทย ปี 2564

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2564 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.6 ปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ จากการลดลงร้อยละ 6.2 ในปี 2563 (อ้างอิงจากแผนภูมิที่ 1) โดยมีปัจจัยสนับสนุน ดังนี้

(1) การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ขยายตัวร้อยละ 0.3 เนื่องจาก
   a. การผ่อนคลายมาตรการป้องกันและควบคุมการระบาดของภาครัฐเพิ่มเติม
   b. การดำเนินมาตรการของภาครัฐเพื่อรักษาแรงขับเคลื่อนของการบริโภคอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งมาตรการช่วยเหลือด้านการจ้างงาน
   c. การเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติตามการผ่อนคลายมาตรการป้องกันและควบคุมการระบาดภายใต้เงื่อนไขและมาตรการทางสาธารณสุข

(2) การลงทุนรวม ขยายตัวร้อยละ 3.4 โดยการลงทุนภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2 และร้อยละ 3.8 ตามลำดับ

(3) การส่งออกสินค้า ขยายตัวร้อยละ 18.8 โดยปริมาณและราคาส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.0 และร้อยละ 3.3 ตามลำดับ

(4) สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารลดลงร้อยละ 14.4 ปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับการลดลงร้อยละ 37.5 ในปี 2563 สอดคล้องกับการดำเนินมาตรการกระตุ้นภาคการท่องเที่ยวและการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ

แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2565

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2565 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 3.5 – 4.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก

(1) การฟื้นตัวของอุปสงค์ในประเทศ แม้จะเผชิญกับการแพร่ระบาดของสายพันธุ์โอมิครอน แต่การปรับพฤติกรรมของประชาชนและภาคธุรกิจต่อแนวทางในการปฏิบัติตัวเพื่อดูแลและป้องกันการระบาด ประกอบกับความคืบหน้าในการกระจายวัคซีน จะส่งผลให้ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2565 ภาครัฐจะสามารถผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดได้ตามลำดับ

(2) การฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยวระหว่างประเทศภายใต้นโยบายการเปิดประเทศของภาครัฐ

(3) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้าตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากสถานการณ์การแพร่ระบาดที่คลี่คลายและความคืบหน้าในการกระจายวัคซีน

(4) การขับเคลื่อนจากการลงทุนภาครัฐ ทั้งจากการเบิกจ่ายภายใต้กรอบงบประมาณประจำปี งบรัฐวิสาหกิจ และกรอบการใช้จ่ายภายใต้ พระราชกำหนดเงินกู้ฯ เพิ่มเติม

อย่างไรก็ตาม ยังมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงสำคัญที่อาจทำให้การขยายตัวทางเศรษฐกิจมีความแตกต่างจากการคาดการณ์ดังกล่าว ซึ่งประกอบด้วย

(1) ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ท่ามกลางการกลายพันธุ์ของไวรัสที่ทำให้เชื้อสามารถแพร่ระบาดได้ รวดเร็วมากขึ้น ซึ่งมีแนวโน้มที่จะส่งผลต่อประสิทธิภาพของวัคซีนในการป้องกันการติดเชื้อ

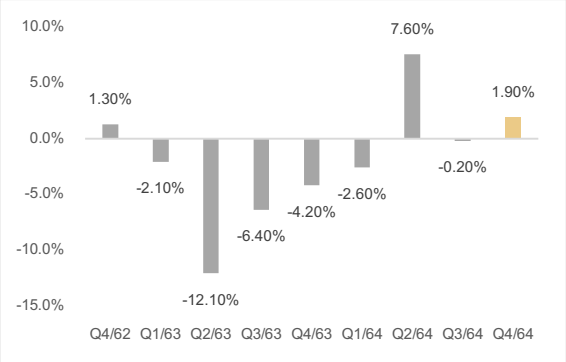
(2) แรงกดดันด้านเงินเฟ้อที่สูงขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของราคาพลังงานและราคาสินค้าโภคภัณฑ์ในตลาดโลก ซึ่งอาจเป็นข้อจำกัดต่อการฟื้นตัวของอุปสงค์ในประเทศ

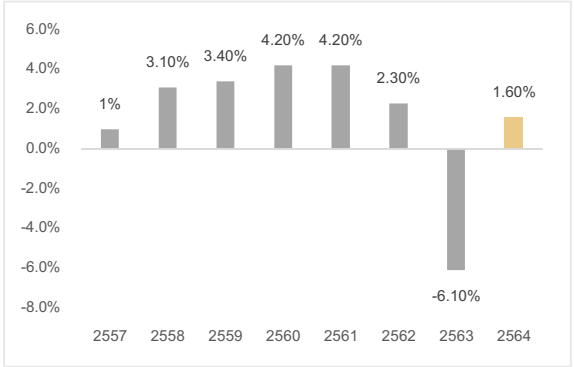
(3) เงื่อนไขด้านฐานะทางการเงินของภาคครัวเรือนและธุรกิจ โดยเฉพาะการเพิ่มขึ้นของภาระหนี้สินภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจที่เพิ่มขึ้นมากเมื่อเทียบกับช่วงก่อนการแพร่ระบาด

(4) แรงขับเคลื่อนจากการขยายตัวของภาคการส่งออกและการผลิตภาคอุตสาหกรรมยังมีความเสี่ยงที่จะได้รับผลกระทบจากปัญหาข้อจำกัดในห่วงโซ่การผลิตและโลจิสติกส์ระหว่างประเทศที่ยังคงยืดเยื้อ รวมถึงการการขาดแคลนแรงงานต่างด้าว

(5) ความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจและการเงินโลกที่อาจส่งผลต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจและเสถียรภาพเศรษฐกิจไทย

<u>แผนภูมิที่ 1: ผลิตภัณฑ์มวลรวมประเทศ (GDP)</u>





ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“สภาพัฒน์”)

จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย (“ธปท.”) ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2564 ประเทศไทยมีเงินให้กู้ยืมแก่ภาคครัวเรือนหรือหนี้ครัวเรือน เท่ากับ 14.35 ล้านล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อ GDP ยังคงตัวอยู่ในระดับสูงที่ร้อยละ 89.3 โดยสาเหตุหลักมาจากการเติบโตของ Nominal GDP ที่สูงขึ้น ขณะที่การขยายตัวของหนี้ครัวเรือนใกล้เคียงเดิม หนี้ครัวเรือนที่ปรับเพิ่มขึ้นจะเป็นแรงกดดันเพิ่มเติมต่อการฟื้นตัวของการบริโภคและเศรษฐกิจไทยในระยะต่อไป นอกจากนี้ ภาคครัวเรือนยังเผชิญความเสี่ยงจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง ตามสถานการณ์การแพร่ระบาดของ โควิด-19 ซึ่งส่งผลต่อความสามารถในการชำระหนี้ของภาคครัวเรือน ทั้งนี้ ในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 หนี้ครัวเรือนส่วนใหญ่เป็นสินเชื่อเพื่อการซื้อสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 4.95 ล้านล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.49 ของเงินให้กู้ยืมแก่ภาคครัวเรือนรวม

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมยังคงอยู่ในระดับต่ำอย่างต่อเนื่อง เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2565 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติเป็นเอกฉันท์ให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 0.50 ต่อปี เพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง

ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (MLR) โดยเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศไทยเท่ากับร้อยละ 6.67 ต่อปี

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นหนึ่งในธุรกิจที่มีบทบาทสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศไทย โดยในปี 2563 นั้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นมีมูลค่าตลาดคิดเป็นสัดส่วนถึงร้อยละ 8 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) โดยทั่วไปอสังหาริมทรัพย์นั้นสามารถแบ่งเป็น 3 ประเภทหลัก ได้แก่ ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม ประเทศไทยมีอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในสัดส่วนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 66.67 ของมูลค่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ ในส่วนของตลาดที่อยู่อาศัยนั้นสามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ ได้แก่ ที่อยู่อาศัยประเภทปลูกสร้างเอง และที่อยู่อาศัยที่พัฒนาโดยผู้ประกอบการ ในปี 2563 นั้น ที่อยู่อาศัยประเภทปลูกสร้างเองมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 20.00 ในขณะที่อยู่อาศัยที่พัฒนาโดยผู้ประกอบการสัดส่วนประมาณร้อยละ 80.00 อ้างอิงจากวิจัยกรุงศรี อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมานั้น ธปท.พบว่าตัวเลขหนี้เสีย (NPL) และการเก็งกำไรในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงราคาที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นจากอุปสงค์เทียม จึงมีการบังคับใช้มาตรการ Macroprudential หรือการกำกับควบคุมการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย "Loan to Value หรือ LTV" หรืออัตราส่วนสินเชื่อต่อราคาบ้าน ซึ่งเริ่มบังคับในเดือนเมษายน 2562 เพื่อป้องกันโอกาสเกิดวิกฤตฟองสบู่ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อไม่ให้ส่งผลต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวม อย่างไรก็ดี ต่อมามีการชะลอตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธปท.จึงได้เริ่มออกนโยบายผ่อนปรนมาตรการ LTV ดังกล่าวตั้งแต่มกราคม 2563 ทั้งนี้ ในเดือนตุลาคม 2564 ธนาคารแห่งประเทศได้ประกาศผ่อนคลายมาตรการ LTV ชั่วคราว สำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพื่อพยุงภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยรายละเอียดดังนี้

ราคาบ้าน	จำนวนสัญญา	การวางดาวน์ขั้นต่ำ
ไม่เกิน 10 ล้านบาท	สัญญากู้หลังแรก	**กู้ได้เต็มมูลค่าบ้าน** **และกู้เพิ่มได้ 10%** สำหรับซื้อเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งบ้านหรือสิ่งจำเป็นอื่นในการเข้าอยู่อาศัย
	สัญญากู้หลังที่ 2	**กู้ได้เต็มมูลค่าบ้าน** จากเดิม 10% หากผ่อนสัญญาแรกแล้ว 2 ปีขึ้นไป หรือ 20% หากผ่อนสัญญาแรกไม่ถึง 2 ปี
	สัญญากู้หลังที่ 3 ขึ้นไป	**กู้ได้เต็มมูลค่าบ้าน** จากเดิม 30%
10 บ้านบาทขึ้นไป	สัญญากู้หลังที่ 1	**กู้ได้เต็มมูลค่าบ้าน** จากเดิม 10%
	สัญญากู้หลังที่ 2	**กู้ได้เต็มมูลค่าบ้าน** จากเดิม 20%
	สัญญากู้หลังที่ 3 ขึ้นไป	**กู้ได้เต็มมูลค่าบ้าน** จากเดิม 30%

อย่างไรก็ดี ในปี 2563-2564 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ที่ยืดเยื้อ ทั้งทางด้านอุปสงค์และอุปทาน ดังนั้นเพื่อบรรเทาผลกระทบจากสถานการณ์ รัฐบาลได้มีการมาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ อาทิ เช่น

(1) มาตรการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยในอัตราร้อยละ 90.00 ของจำนวนภาษีที่คำนวนได้
(2) มาตรการเลื่อนการประกาศอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ไปเป็นปี 2565
(3) มาตรการลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์เหลือร้อยละ 0.01 และลดค่าจดจำนองอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 0.01 สำหรับการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินพร้อมอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์จากผู้จัดสรรที่ดินตามกฎหมาย หรืออาคารชุดจากผู้ประกอบการจดทะเบียนอาคารชุด ในราคาขายและวงเงินจำนองไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อยูนิต รวมถึงการขยายมาตรการดังกล่าวไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 อย่างไรก็ตามต้องเป็นการโอนและจดจำนองในคราวเดียวกันเท่านั้น เป็นต้น

ทั้งนี้ คาดว่ามาตรการกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นและการจัดรายการส่งเสริมการขายของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ร่วมกับแนวโน้มในการคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ในระดับต่ำมากที่ร้อยละ 0.50 จะมีส่วนช่วยกระตุ้นผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และแบ่งเบาภาระของผู้ซื้อ ซึ่งนับเป็นปัจจัยบวกที่สำคัญต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย ปี 2564

จากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (“REIC”) และ ดีดีพร็อพเพอร์ตี้ (“DDProperty”) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 อยู่ในภาวะชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง จากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ที่ยาวนาน ส่งผลทางลบต่อกำลังกำลังซื้อภายในประเทศที่ยังไม่ฟื้นตัวชัดเจน การตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยที่นานขึ้น ปัญหาเรื่องหนี้ครัวเรือนที่ยังคงสูง และความเข้มงวดในการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน รวมถึงส่งผลให้การก่อสร้างเป็นไปได้ยากลำบากจากการปิดแคมป์คนงานในเขตพื้นที่สีแดงเข้ม แม้ภายหลังจะมีการผ่อนคลายให้กลับมาดำเนินการได้ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนด แต่โดยรวมยังส่งผลให้การส่งมอบงานล่าช้า ขณะเดียวกันผู้ประกอบการต้องแบกรับภาระต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้นจากทั้งราคาวัสดุก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายด้านสาธารณสุขที่สูงขึ้นตามมาตรการควบคุมที่เข้มงวดขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อสภาพคล่องของผู้ประกอบการ โดยเฉพาะผู้ประกอบการขนาดกลางและเล็ก

ในด้านอุปสงค์ การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2564 หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ มีจำนวน 265,493 หน่วย ลดลงจากปี 2563 ร้อยละ -21.6 ซึ่งปี 2564 เป็นปีที่มีหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ต่ำสุดในรอบ 7 ปีนับตั้งแต่ปี 2558 ที่มีจำนวน 375,035 หน่วย ทั้งนี้ในส่วนของแนวราบลดลงร้อยละ -25.7 และอาคารชุดลดลงร้อยละ –26.6 ในส่วนของมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2564 มีจำนวน 802,720 ล้านบาท

ลดลงจากปี 2563 ร้อยละ -13.5 โดยมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบลดลงร้อยละ -11.0 และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดลดลงร้อยละ –18.5

ในด้านอุปทาน การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศในปี 2564 มีจำนวน 66,835 หน่วยลดลงจากปี 2563 ร้อยละ -23.9 นับว่าเป็นปีที่มีการออกใบอนุญาตจัดสรรต่ำสุดในรอบ 15 ปี นับตั้งแต่ปี 2550 จากการชะลอตัวของภาคอสังหาฯ ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ชะลอการเปิดโครงการใหม่ โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมแนวสูง แต่จะเน้นระบายส่วนคงค้าง โดยใช้โปรโมชั่นและส่วนลดต่างๆ เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจของผู้บริโภค อย่างไรก็ดีแม้อุปทานจะลดลง แต่บ้านแนวราบเป็นสินค้าที่ผู้ประกอบการและผู้ซื้อหันให้ความสนใจ กลุ่มบ้านเดี่ยว และบ้านแฝดได้รับความนิยมสูงเพิ่มขึ้น ด้วยการเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมผู้บริโภค ทำให้ผู้ประกอบการมีการปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจไปพัฒนาโครงการบ้านแนวราบเข้าสู่ตลาดมากกว่าอาคารชุด

ในด้านของสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศในปี 2564 มีมูลค่า 612,074 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 เพียงร้อยละ -0.002 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างในปี 2564 มีมูลค่า 4,501,460 ล้านบาท เพิ่มจากปี 2563 ร้อยละ 5.8

แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย ปี 2565

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (“REIC”) คาดการณ์ว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2565 จะมีการเปิดตัวโครงการใหม่ เพิ่มขึ้นมากกว่าในปี 2564 โดยจะยังคงมีการเปิดโครงการแนวราบในสัดส่วนที่มากกว่าอาคารชุดจากการตอบรับของผู้บริโภคที่มากกว่า ในขณะที่อาคารชุดจะค่อยๆ ฟื้นตัวจากการที่ผู้ประกอบการเน้นระบายส่วนคงค้าง รวมถึงการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินทำให้ผู้ประกอบการจำเป็นต้องสร้างอาคารชุดเพื่อให้สอดคล้องกำลังซื้อ อย่างไรก็ดีผู้ประกอบการบ้านใหม่จะยังคงมีโปรโมชั่นส่วนลดและของแถมเพื่อกระตุ้นการตัดสินใจของผู้ซื้อ แต่มีแนวโน้มไม่มากเท่ากับปี 2564 และจะมีการขยายตัวขึ้นในกลุ่มของการโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสอง ลูกค้าหลักจะเป็นคนไทยที่เป็นกลุ่ม Gen-Y, Gen-Z ลงมา ที่ประกอบอาชีพอิสระมากขึ้น

ในด้านอุปสงค์คาดว่าจะมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น โดยคาดว่าจะมีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 332,192 จะเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 25.1 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ 10.5 ถึง 35.5 การโอนกรรมสิทธิ์แนวราบจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.6 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ 12.2 ถึง 37.1 ขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.1 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ 7.2 ถึง 32.4 ในส่วนของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์คาดว่าปี 2565 จะมีมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 909,864 ล้านบาท จะเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 13.3 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ 0.9 ถึง 23.9 โดยการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.2 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ -0.9 ถึง 21.2 ขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.2 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ 4.6 ถึง 29.9

ในด้านอุปทานคาดว่าจะมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นเช่นกัน โดยคาดว่าจะมีหน่วยการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินประมาณ 85,538 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.0 จากปี 2564 หรือเพิ่มขึ้นอยู่ในช่วงร้อยละ 15.2 ถึง 40.8 ในด้านที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนคาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประมาณ 105,307 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 35.3 จากปี 2564 หรือเพิ่มขึ้นอยู่ในช่วงร้อยละ 21.8 ถึง 48.8

ด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศคาดว่าปี 2565 จะมีมูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศประมาณ 627,548 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 2.5 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ -7.7 ถึง 12.8 และคาดว่าจะมีมูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างประมาณ 4,748,189 ล้านบาท จะเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 5.5 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ -5.1 ถึง 10.8

อย่างไรก็ดี ในปี 2565 ยังคงมีความเสี่ยง หากมีการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่มากจนต้องมีมาตรการล็อกดาวน์จะส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถฟื้นตัวได้ดังที่คาดการณ์ นอกจากนี้การขาดแคลนแรงงานอาจส่งผลให้การก่อสร้างล่าช้า และอาจทำให้แผนการส่งมอบล่าช้าไปด้วย ซึ่งอาจจะส่งผลต่อการระบาย Backlog ของผู้ประกอบการและอาจส่งผลให้หนี้เสีย (Non-Performing Loan) สูงขึ้น ทำให้สถาบันการเงินอาจจะมีนโยบายสินเชื่อที่เข้มงวดขึ้นอีกในปี 2565

2.3.6 การแข่งขัน

บริษัทฯ พิจารณาทำเลที่ตั้งของโครงการ ซึ่งบริษัทฯ เชื่อว่าเป็นทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโต เนื่องจากตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ส่วนต่อขยายของชุมชนเมืองจากเขตกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ตามแนวขยายตัวของระบบโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง ทั้งทางบก ระบบราง ที่ขยายตัวจากกรุงเทพฯ ในทุกทิศทาง ตั้งอยู่ใกล้จุดเชื่อมต่อซึ่งสามารถทะลุถึงถนนหลัก หรือทางด่วนที่สำคัญ รวมทั้งทุกโครงการของบริษัทฯ จะเน้นการออกแบบที่เหมาะกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแต่ละโครงการ

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 สภาพการแข่งขันในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการของบริษัทฯ ที่อยู่ระหว่างดำเนินการ มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

แบรนด์ของบริษัทฯ	ลักษณะผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
เบล็สทาวน์	ทาวน์โฮม 3 ชั้น	โครงการเบล็สทาวน์ รามอินทรา - เกษตรนวมินทร์ ราคาขายเฉลี่ย 3.1 ล้าน	บ้านกลางเมือง ลาดพร้าว เสรีไทย บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาขายเฉลี่ย 3.99 - 4.9 ล้าน) สัมมากร อเวนิว รามอินทรา-วงแหวน บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) (ราคาขายเฉลี่ย 3.3 - 5 ล้าน) ซิกเนเจอร์ รามอินทรา 109 พระยาสุเรนทร์ บริษัท ปริญสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาขายเฉลี่ย 2.99 - 4 ล้าน)
เบล็สทาวน์	ทาวน์โฮม 3 ชั้น	โครงการเบล็สทาวน์ กรุงเทพ - ปทุมธานี ราคาเฉลี่ย ทาวน์โฮม 3 ชั้น 2.72 ล้าน	ศุภลักษณ์ โคซี่ ปทุมธานี บริษัท สร้างสรรค์บ้านและที่ดิน จำกัด (ราคาขายเฉลี่ย 2.99 - 4.8 ล้าน) เดอะคอนเนค ปทุมธานี บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตรท จำกัด (มหาชน) (ราคาขายเฉลี่ย 1.99 - 3 ล้าน) เอส เกต กรุงเทพ ปทุมธานี บริษัท เปี่ยมสุข พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ราคาเฉลี่ย 1.69 - 4 ล้าน) สัมมากร อเวนิว ชัยพฤกษ์ วงแหวน บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) (ราคาขายเฉลี่ย 2.89 - 4 ล้าน) ชวนชื่นทาวน์ ราชพฤกษ์ 345 บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (ราคาขายเฉลี่ย 2.59 - 3.7 ล้าน)
เบล็สเซอร์	คอนโดมิเนียม	โครงการเบล็สเซอร์ จรัญสนิทวงศ์ 96/1 ราคาขายเฉลี่ย 2.36 ล้าน	ชาโตว์ อินทาวน์ จรัญสนิทวงศ์ 96 บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (ราคาขายเฉลี่ย 1.89 - 3 ล้าน) ไอดีโอ จรัญ 70 ริเวอร์วิว บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ราคาขายเฉลี่ย 1.59 - 3.9 ล้าน)

แบรนด์ของบริษัทฯ	ลักษณะผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			ลุมพินี ซีเล็คเต็ด จรัญ 65 สิรินธร สเตชั่น บริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ราคาขายเฉลี่ย 1.79 - 2.5 ล้าน) เดอ ลาพีส จรัญ 81 บริษัท แกรนดี ยูนิตี้ ดิเวลล็อปเมนท์ จำกัด (ราคาขายเฉลี่ย 2.39 - 4 ล้าน) โมเดิร์น คอนโด บางพลัด จรัญ 79 บริษัท โมเดิร์น เฮาส์ พร้อพเพอร์ตี้ จำกัด (ราคาขายเฉลี่ย 1.59 - 2.5 ล้าน) เดอะทรี จรัญ บางพลัด บมจ.พฤกษา เรียลเอสเตรท จำกัด (มหาชน) (ราคาขายเฉลี่ย 1.99 - 4 ล้าน) เดอะไนน์คอนโด บริษัท โชคสว่างเคหะการ จำกัด (ราคาขายเฉลี่ย 1.3 - 2.4 ล้าน)
เบล็สซิตี้ พาร์ค	ทาวน์โฮม 2 ชั้น / บ้านแฝด	โครงการ เบล็สซิตี้ พาร์ค สุขุมวิท-บางปู ราคาเฉลี่ยทาวน์โฮม 2.45 ล้านบาท ราคาเฉลี่ยบ้านแฝด 4.12 ล้านบาท	บ้านพฤกษา สุขุมวิท-บางปู บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2-3 ล้านบาท) สิวารมณ์ เนเจอร์ พลัส (สุขุมวิท-บางปู) บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.69-4.29 ล้านบาท) โกลเด้น ทาวน์ 2 ศรีนครินทร์-สุขุมวิท บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2-3 ล้านบาท) เจ วิลล่า สุขุมวิท-แพรกษา บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2-6 ล้านบาท) อินดี้ ศรีนครินทร์-แพรกษา บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.69-3.9 ล้านบาท) เลอนีโอ ไพร์ม แพรกษา บริษัท น้อมบุญ จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.99-5 ล้านบาท) เอเรสท์ แพรกษา บริษัท รสิกา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4-6.9 ล้านบาท)

แบรนด์ของบริษัทฯ	ลักษณะผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
เบล็สซิตี้ พาร์ค	ทาวน์โฮม 2 ชั้น / บ้านแฝด	โครงการเบล็สซิตี้พาร์ค วงแหวน - ลำลูกกา ราคาเฉลี่ย ทาวน์โฮม 2.05 ลบ. ราคาเฉลี่ย บ้านแฝด 4 ลบ.	โครงการบ้านฟ้าปิยรมย์ นีโอลา บริษัท NC Group จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย ต่อหลัง 3.30 - 3.69 ลบ.) โครงการ บ้านฟ้าปิยรมย์ เทนโด บริษัท NC Group จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย ต่อหลัง 2.29 - 3.0 ลบ.) โครงการ ศุภาลัยไพรด์ (วงแหวนลำลูกกา คลอง6) บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย ต่อหลัง 1.99 - 2.50 ลบ.) โครงการลลิล ทาวน์ แลนซ์โอ วงแหวนลำลูกกา คลอง6 บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 1.89 - 2.50 ลบ.) โครงการ ริคโค้ ทาวน์ วงแหวน ลำลูกกา บริษัท พูลผลทรัพย์ จำกัด (ราคาเฉลี่ย 2.59 - 3.09 ลบ.) โครงการ ริคโค้ ทาวน์ วงแหวน ลำลูกกา เฟพ บางนา บริษัท พูลผลทรัพย์ จำกัด (ราคาเฉลี่ย 3.99 - 4.89 ลบ.) โครงการ เดอะแพลนท์ ซิตี้ วงแหวนลูกกา คลอง5 บริษัท พฤกษาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 1.99 - 2.50 ลบ.)
เบล็สซิตี้ พาร์ค	ทาวน์โฮม 2 ชั้น / บ้านแฝด	โครงการเบล็สซิตี้พาร์ค รังสิต - คลอง3 ราคาเฉลี่ย ทาวน์โฮม 2.15 ลบ. ราคาเฉลี่ย บ้านแฝด 3.45 ลบ.	โครงการ สิริเพลส รังสิต - คลอง 2 บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 1.9 - 2.9 ล้านบาท) โครงการ indy รังสิต - คลอง 2 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.3-2.9 ล้านบาท) โครงการ ชวนชื่นทาวน์ รังสิต – คลอง 3 บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 1.99 - 2.2 ล้านบาท) โครงการ โกลเด้น ทาวน์ รังสิต - คลอง 3 บริษัท เฟรเซอร์สพร็อพเพอร์ตี้โฮม (ประเทศไทย) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 1.99 - 2.23 ล้านบาท) โครงการ Perfect Zone รังสิตคลอง 3 บริษัท ไพน์เฮิร์สท วิลซ์ จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 1.69 - 2.24 ล้านบาท)

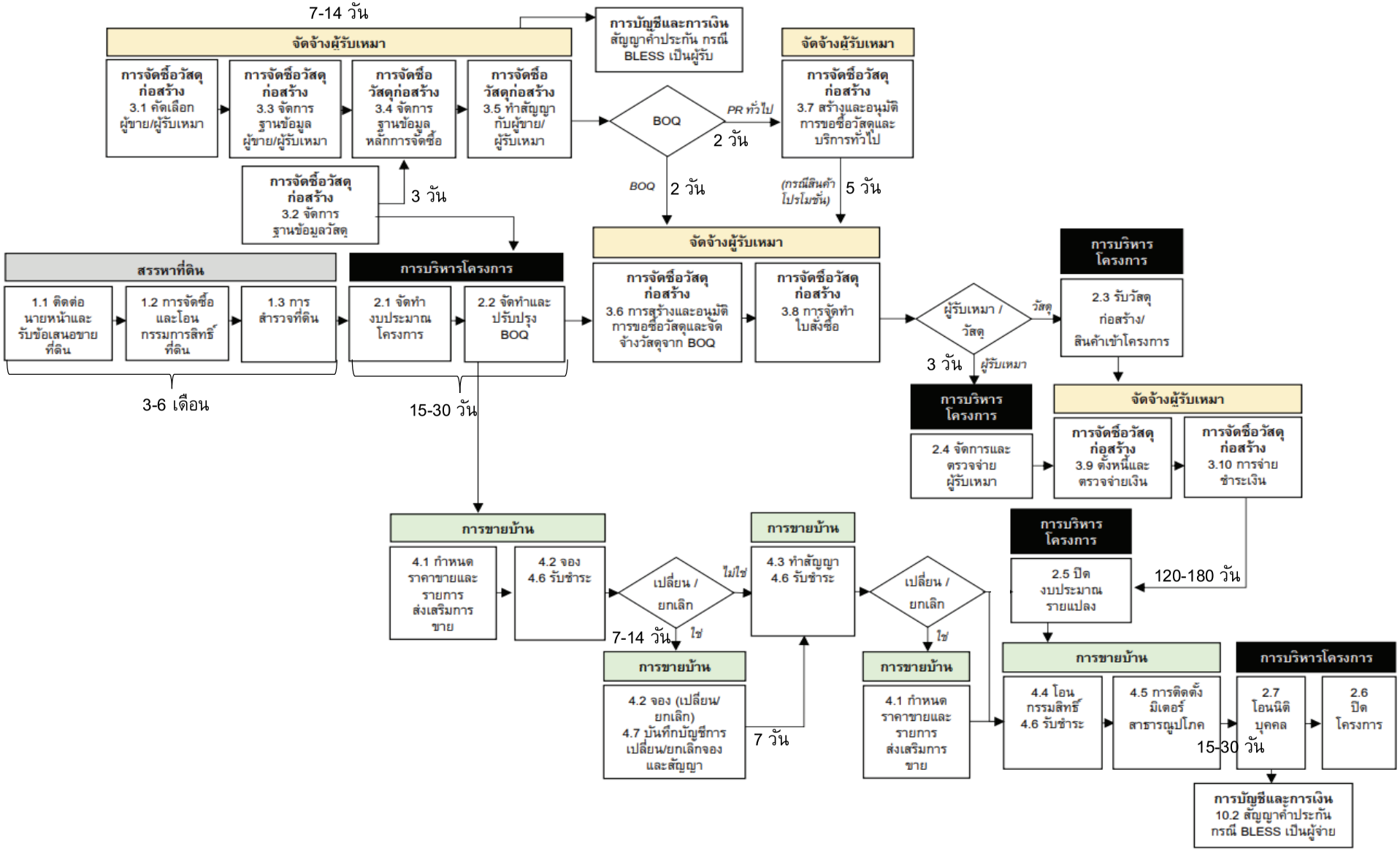
แบรนด์ของบริษัทฯ	ลักษณะผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			โครงการ พฤกษา รังสิต อเวนิว 1 บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 1.79 - 2.24 ล้านบาท) โครงการ บ้านพฤกษา ไพร์ม รังสิต- คลอง3 บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 1.7 ล้านบาท) โครงการ เดอะนิช รังสิต-คลอง 3 บริษัท กานดา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
เบล็สซิตี้ พาร์ค	ทาวน์โฮม 2 ชั้น / ทาวน์โฮม 3 ชั้น	โครงการ เบล็สซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ (ราคาเฉลี่ยทาวน์โฮม 2 ชั้น 2.75 ล้านบาท) (ราคาเฉลี่ยทาวน์โอม 3 ชั้น 3.55 ล้านบาท)	สิริเพลส บางนา-เทพารักษ์ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.19-3.29 ล้านบาท) เดอะ มิราเคิล เทพารักษ์ บริษัท อัคร บ้านและที่ดิน จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.5 ล้านบาท) พรีโน่ ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.69-3.29 ล้านบาท) ดิสทริค เทพารักษ์ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.69-4.99 ล้านบาท) ไลโอ บลิสซ์ ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.55 ล้านบาท) นครทอง ลิฟวิ่ง บางนา-เทพารักษ์ บริษัท นครทองกรุ๊ป จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.49-3.99 ล้านบาท) เกรทเทียร์ ทาวน์ บางนา-เทพารักษ์ บริษัท แกรนด์ ทรีนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.69-4.29 ล้านบาท) อัลติจูด คราฟท์ บางนา บริษัท อัลติจูด บางนา 1 จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.99-4.29 ล้านบาท)
เบล็สวิลล์	ทาวน์โฮม 2 ชั้น	โครงการเบล็สวิลล์ สุขุมวิท – บางปู (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.58 ล้านบาท)	บ้านพฤกษา สุขุมวิท-บางปู บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2-3 ล้านบาท) สิวารมณ์ เนเจอร์ พลัส (สุขุมวิท-บางปู) บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด

แบรนด์ของบริษัทฯ	ลักษณะผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			(ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.69-4.29 ล้านบาท) โกลเด้น ทาวน์ 2 ศรีนครินทร์-สุขุมวิท บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2-3 ล้านบาท) เจ ซิตี้ สุขุมวิท-แพรกษา บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 1.79-3 ล้านบาท) อินดี้ 2 ศรีนครินทร์-แพรกษา บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.69-3.9 ล้านบาท)
เบล็สซิงตัน	บ้านเดี่ยว	โครงการเบล็สซิงตัน วงแหวนฯ – ลำลูกกา	โครงการ เศรษฐสิริ วงแหวน - ลำลูกกา บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.59 - 12 ล้านบาท) โครงการ บ้านฟ้าปิยรมย์ นอร์เดิร์น ทางด่วนวงแหวน-ลำลูกกาคลอง 6 บริษัท เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 11.41 ล้านบาท) โครงการ เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา - วงแหวน บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.89 - 8 ล้านบาท) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา บริษัท บริทาเนีย จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 7.79 ล้านบาท) โครงการ เดอะ ซิตี้ รามอินทรา 2 The City Ramintra 2 บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 9-15 ล้านบาท) โครงการ เซนโทร วงแหวน-จตุโชติ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.39 - 8 ล้านบาท) โครงการ ลัดดารมย์ วงแหวน-รามอินทรา บริษัท ควอลตี้เฮ้าส์ จำกัด(มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 9 - 15 ล้านบาท) โครงการ คาซ่า วิลล์ รามอินทรา-หทัยราษฎร์ บริษัท ควอลตี้เฮ้าส์ จำกัด(มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5 ล้านบาท) โครงการ แกรนดิโอ รามอินทรา – วงแหวน

แบรนด์ของบริษัทฯ	ลักษณะผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 7 -12 ล้านบาท) โครงการเลค เลเจนด์ แจ้งวัฒนะ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 26-77 ล้านบาท)

2.4 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัทฯ มีขั้นตอนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ ดังนี้



2.4.1 การจัดหาที่ดิน

คณะกรรมการบริษัทจะมีการพิจารณากำหนดแนวทางรวมถึงงบประมาณการลงทุนซื้อที่ดินใหม่ในแต่ละปี เพื่อเป็นกรอบในการดำเนินงาน โดยในการจัดหาที่ดินของบริษัทฯ จะดำเนินการโดยฝ่ายรัฐกิจสัมพันธ์ โดยจะพิจารณาจากที่ดินที่มีศักยภาพสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง โดยปัจจัยหลักในการพิจารณาได้แก่ ทำเลที่ตั้ง กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย สภาพแวดล้อม รูปแบบของที่ดิน ขนาดพื้นที่โครงการ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายผังเมือง เป็นหลัก และจะนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาถึงโอกาสและความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ โดยในขั้นตอนของการพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการจะมีการประชุมร่วมกับฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด รวมถึงการกำหนดรูปแบบของโครงการให้เหมาะสมกับทำเลที่ตั้ง ศึกษาความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในพื้นที่นั้น การพัฒนาสาธารณูปโภคในบริเวณนั้น เช่น ใกล้โรงพยาบาล ศูนย์การค้า มหาวิทยาลัย เป็นต้น ความพร้อมของบริษัทฯ ด้านการเงิน การก่อสร้าง ข้อกฎหมายและกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับพัฒนาโครงการ เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดินตามพระราชบัญญัติผังเมือง ข้อบังคับท้องถิ่นหรือพื้นที่ห้ามการก่อสร้าง รวมถึงข้อกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมและชุมชน เป็นต้น รวมทั้งมีการประเมินผลตอบแทนเบื้องต้นจากการลงทุนในที่ดิน เพื่อทำรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือ คณะกรรมการบริหาร หรือ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติตามอำนาจอนุมัติดำเนินการต่อไป

ภายหลังการอนุมัติซื้อที่ดินแล้ว บริษัทฯ โดยฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะเริ่มดำเนินการในการพัฒนาที่ดินโดยเร็ว ซึ่งเป็นไปตามแนวทางการทำงานของบริษัทฯ ที่ไม่ต้องการมีภาระในการถือครองที่ดิน ลดความเสี่ยงด้านการเปลี่ยนแปลงข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีที่สุดในการพัฒนาโครงการ

ทั้งนี้ ในการจัดหาที่ดินของบริษัทฯ มีทั้งรูปแบบที่บริษัทฯ เป็นผู้จัดหาและรวบรวมเอง หรือมีการติดต่อผ่านตัวแทนหรือนายหน้า โดยตัวแทนหรือนายหน้าดังกล่าว ต้องไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ และการจ่ายค่าคอมมิชชั่นให้แก่นายหน้าจะเป็นไปตามอัตราที่ตกลงกันอ้างอิงตามอัตราตลาดทั่วไป นอกจากนี้ บริษัทฯ ไม่มีนโยบายในการถือครองที่ดินเปล่าที่ยังไม่พร้อมจะพัฒนา หรือการถือครองเพื่อเก็งกำไรในอนาคต

2.4.2 การออกแบบโครงการและการออกแบบผลิตภัณฑ์

บริษัทฯ มีฝ่ายออกแบบช่วยในการศึกษาและพัฒนาการออกแบบผลิตภัณฑ์ร่วมกับฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ เมื่อโครงการได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ฝ่ายบริหารจะมอบหมายให้ฝ่ายออกแบบทำการออกแบบผังโครงการและออกแบบผลิตภัณฑ์และการก่อสร้าง ให้สอดคล้องกับแผนงานการขาย การกำหนดแผนการก่อสร้าง กำหนดวัสดุที่มีมาตรฐานในก่อสร้างและตกแต่งเพื่อฝ่ายก่อสร้างและฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องที่จะได้ดำเนินการตามแบบที่กำหนด

2.4.3 การขออนุญาตจัดสรร ขออนุญาตก่อสร้าง และการเปิดขายโครงการ

บริษัทฯ มีการดำเนินการเพื่อขออนุญาตจัดสรรและอนุญาตก่อสร้างกับหน่วยงานราชการโดยฝ่ายงานรัฐกิจสัมพันธ์ ซึ่งที่ผ่านมา บริษัทฯ มีประสบการณ์ มีความรู้ความเชี่ยวชาญในเรื่องกฎหมาย ข้อบังคับ และประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรและการขออนุญาตก่อสร้างเป็นอย่างดี จึงทำให้การอนุญาตจัดสรรและการขออนุญาตก่อสร้างของบริษัทฯ เป็นไปด้วยดี

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีฝ่ายการตลาดและฝ่ายขาย เพื่อศึกษาสถานการณ์และวางแผนการเปิดขายโครงการอย่างเหมาะสมในแต่ละช่วงเวลา ซึ่งในบางโครงการของบริษัทฯ มีการแบ่งโครงการในการพัฒนาซึ่งจะต่อเนื่องไปในโครงการในอนาคต ซึ่งในโครงการขนาดใหญ่บริษัทฯ มีการทยอยขายในแต่ละส่วนของโครงการเพื่อให้เหมาะสมกับแผนการตลาด การบริหารเงิน และการบริหารจัดการโครงการ

2.4.4 การวางแผนและบริหารการก่อสร้าง

เมื่อมีแผนงานโครงการที่ชัดเจนฝ่ายบริหารโครงการจะทำแผนงานก่อสร้างให้สอดคล้องกับแผนของโครงการ ในแผนงานการก่อสร้างจะกำหนดระยะเวลาการก่อสร้างและการจัดสรรทรัพยากรทั้งวัสดุและกำลังคน โดยมีฝ่ายจัดซื้อและสรรหาดำเนินการสรรหาวัสดุและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพยากรต่าง ๆ ให้สอดคล้องตามเวลาที่กำหนด มีการกำหนดขั้นตอนต่าง ๆ ที่เหมาะสมโดยมีผู้บริหารที่มีประสบการณ์กำหนดแผนงานร่วมกัน เพื่อให้การบริหารจัดการเกี่ยวกับงานก่อสร้างเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับแผนงานของโครงการ อาทิ การเริ่มโครงการจะมีการปรับที่ดินให้แล้วเสร็จ และดำเนินการทำงานฐานราก จึงลงมือก่อสร้างในแต่ละ

ส่วนให้เป็นไปตามแผน เป็นต้น นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารโครงการ ต้องมีการรายงานความคืบหน้าของโครงการแก่คณะกรรมการบริหารอย่างสม่ำเสมอ

2.4.5 การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างรวมถึงสินค้าจำเป็นสำหรับการพัฒนาโครงการ

การพัฒนาโครงการของบริษัทฯ

บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาและเป็นเจ้าของโครงการโดยเริ่มตั้งแต่การจัดซื้อที่ดิน การออกแบบบ้าน และทำการยื่นขออนุญาตจัดสรร การยื่นขออนุญาตก่อสร้าง การดำเนินการก่อสร้าง การควบคุมคุณภาพ และตรวจสอบคุณภาพการก่อสร้างตลอดจนการให้บริการหลังการขาย โดยบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม บ้านแฝด และคอนโดมิเนียมชั้นเตี้ย ในบริเวณชานเมือง และปริมณฑล

การคัดเลือกผู้รับเหมา

ในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ จะมีทีมวิศวกรของบริษัทฯ เป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้าง โดยจะมีการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างรับผิดชอบแต่ละงาน ได้แก่ งานฐานรากและโครงสร้างพื้นฐาน งานโครงสร้างอาคาร ผู้รับเหมาก่อสร้างหลังคา และงานภายในอาคาร เป็นต้น ซึ่งผู้รับเหมาจะรับผิดชอบการก่อสร้างตามคุณสมบัติและมาตรฐานที่บริษัทฯ กำหนด โดยบริษัทฯ จะมีทีมวิศวกรตรวจสอบคุณภาพงานก่อนรับมอบและติดตามงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนของบริษัทฯ ในการจัดจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจะขึ้นอยู่กับขนาดและความซับซ้อนของแต่ละโครงการ โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้ควบคุมการก่อสร้างเอง โดยจัดหาวัสดุก่อสร้างบางประเภทที่มีการใช้เป็นจำนวนมากและในรูปแบบที่เหมือนกัน เช่น กระเบื้อง หลังคา หน้าต่าง และวัสดุสุขภัณฑ์ เป็นต้น เพื่อให้ได้วัสดุที่สวยงามและมีคุณภาพ ดังนั้น บริษัทฯ จึงเป็นผู้ทำการจัดหาและสั่งซื้อวัสดุประเภทนี้จากผู้ผลิตด้วยตนเอง การจัดซื้อวัสดุก่อสร้างจากผู้ผลิตเป็นจำนวนมากทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนการผลิตสินค้าเพื่อจัดจำหน่ายที่ถูกลง และมีอำนาจต่อรองกับผู้ผลิต โดยบริษัทฯ จะมอบหมายให้ฝ่ายจัดซื้อทำการเจรจากับผู้ผลิตและผู้ขายเพื่อวางแผนการสั่งซื้อให้เหมาะสมกับระยะเวลาในการก่อสร้างล่วงหน้า ตั้งแต่ช่วงเริ่มโครงการ เพื่อลดผลกระทบในกรณีที่อาจเกิดความผันผวนด้านราคา อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ไม่มีนโยบายในการจัดเก็บสต๊อกวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างเป็นสินค้าคงเหลือ

การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

บริษัทฯ มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างที่จะมาทำงานก่อสร้างในแต่ละโครงการ ซึ่งหลังจากที่มีการออกแบบรูปแบบบ้านหรืออาคารที่จะสร้างในโครงการเรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ จะทำการประเมินราคาตามรายการปริมาณวัสดุ (BOM: Bill of Materials) และปริมาณแรงงานและราคา (BOQ: Bill of Quantities) เพื่อใช้เป็นมาตรฐานในการกำหนดราคากลางในเบื้องต้น และใช้เป็นแนวทางและมาตรฐานในการสรุปคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างในการพัฒนาโครงการนั้นๆ โดยผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทฯ จะพิจารณาเลือก จะต้องเป็นผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ มีประสบการณ์ในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ และมีทีมงานที่มีความสามารถ มีประสบการณ์ และสภาพคล่องทางการเงินเหมาะสมกับขนาดของงานที่ว่าจ้าง โดยบริษัทฯ มีระยะเวลาการชำระสินเชื่อการค้าแก่คู่ค้า (Credit term with Supplier) อยู่ที่ประมาณ 30 – 60 วัน

ทั้งนี้ ในช่วงที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการว่าจ้าง บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด (”BB”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เป็นผู้รับเหมาหลักโครงการของบริษัทฯ โดย BB อาจมีการว่าจ้างผู้รับเหมาช่วง (Sub-Contractor) เพื่อรับผิดชอบงานก่อสร้างด้านต่างๆ เช่น งานโครงสร้างและงานหลังคา เป็นต้น โดยผู้รับเหมาช่วงที่ BB เลือกใช้ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มที่มีการร่วมงานกับบริษัทฯ มานาน และมีประวัติการทำงานที่ดี รวมทั้งจะต้องมีรายชื่อปรากฏอยู่ในบัญชีรายชื่อผู้รับเหมา (Approved Vender List) ของบริษัทฯ

2.4.6 การควบคุมคุณภาพงานก่อสร้าง

บริษัทฯ มีการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด ซึ่งฝ่ายควบคุมคุณภาพและตรวจสอบของบริษัทฯ จะทำหน้าที่ร่วมกับฝ่ายบริหารโครงการของบริษัทฯ ในการควบคุมการทำงานของผู้รับเหมาก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้างที่ถูกต้องครบถ้วนตามแบบและใช้วัสดุอุปกรณ์ที่ได้มาตรฐาน รวมถึงสร้างเสร็จภายในเวลาที่กำหนด โดยการกำหนดการตรวจสอบจะเป็นไปตามช่วงระยะเวลาตามความคืบหน้าของการก่อสร้าง นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ติดตั้งและพัฒนาระบบควบคุมคุณภาพในขั้นตอนงานก่อสร้างอย่างละเอียดโดยการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการตรวจสอบมาตรฐานคุณภาพในรูปแบบดิจิตอล ซึ่งสามารถเก็บรายละเอียดจุดบกพร่องของชิ้นงาน และนำไปปรับปรุงแก้ไขได้ในอนาคต โดยบริษัทฯ มีทีมวิศวกรควบคุมการก่อสร้างและตรวจสอบทุกขั้นตอนพร้อมจัดทำรายงานความคืบหน้าและมาตรการก่อสร้างเข้าส่วนกลางอย่างสม่ำเสมอ พร้อมทั้งมีการทำสรุปรายสัปดาห์และรายเดือนให้ผู้บริหารได้รับทราบเพื่อพิจารณาว่าลูกค้าจะได้รับสินค้าที่มีคุณภาพและทันเวลากำหนดของโครงการ

2.4.7 การขายและโอนกรรมสิทธิ์

สำหรับการขายบ้านจัดสรรโดยทั่วไป อาทิ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เมื่อผู้พัฒนาเริ่มเปิดโครงการก็จะเปิดให้ผู้สนใจซื้อทำการจองตั้งแต่วันแรกในการเปิดโครงการ โดยอาจยังไม่มีการลงมือก่อสร้างเมื่อมีการจองซื้อ ซึ่งเจ้าของโครงการจะเริ่มก่อสร้างตามที่ลูกค้าได้จองซื้อและทำสัญญาไว้กับผู้ประกอบการ เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงในกรณีที่มีการลงทุนก่อสร้างแล้ว หรือมีผู้ซื้อไม่เป็นไปตามจำนวนที่มีการก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันที่สูงขึ้นในจังหวัดกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ทำให้กลุ่มบุคคลผู้สนใจซื้อบ้านหรืออสังหาริมทรัพย์อาจไม่นิยมในการจองหรือทำสัญญาจะซื้อขายในขณะที่ยังก่อสร้างโครงสร้างของอาคารยังไม่แล้วเสร็จ ซึ่งบริษัทฯ เล็งเห็นถึงพฤติกรรมของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เปลี่ยนแปลงไป และให้ความสำคัญต่อความต้องการของลูกค้าเป็นหลัก จึงทำให้บริษัทฯ เริ่มลงมือก่อสร้างอาคารประเภทต่างๆ ไปตามที่บริษัทฯ วางแผนไว้ก่อนการเปิดขายโครงการ และมีบ้านหรือห้องตัวอย่างเพื่อประกอบการตัดสินใจของลูกค้า

เมื่อมีบุคคลที่สนใจเข้ามาเยี่ยมชมโครงการแต่ละโครงการของบริษัทฯ พนักงานฝ่ายขายจะพาเยี่ยมชมโครงการและ บ้านตัวอย่าง หรืออาคารที่มีการสร้างแล้วเสร็จหรือใกล้แล้วเสร็จตามประเภทอาคารที่ลูกค้าให้ความสนใจพร้อมทั้งให้ข้อมูล รายละเอียดต่างๆ หลักเกณฑ์การจอง การเข้าทำสัญญาจะซื้อขาย การชำระเงินในวันจอง การชำระเงินในวันทำสัญญา ตลอดจนการผ่อนชำระเงินดาวน์ เป็นต้น เมื่อผู้เยี่ยมชมโครงการสนใจที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทใด แปลงใด ก็จะมีเจรจารายละเอียดต่างๆ เพิ่มเติมให้เป็นตามแนวทางหรือหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนดไว้ โดยผู้สนใจซื้อต้องชำระเงินจอง เงินมัดจำ และ/หรือชำระเงินดาวน์ตามข้อกำหนดหรือหลักเกณฑ์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ หากผู้สนใจซื้อมีการเจรจาขอผ่อนผันเงื่อนไขการจองใด ฝ่ายขายจะสรุปสิ่งที่ผู้สนใจซื้อขอผ่อนผันที่ไม่เป็นไปตามเกณฑ์หรือข้อกำหนดของบริษัทฯ แล้วสรุปเพื่อขออนุมัติกับผู้มีอำนาจอนุมัติ เมื่อได้รับอนุมัติแล้วฝ่ายขายจะจัดทำใบจองพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องโดยมีรายละเอียดต่างๆ ตามที่กล่าวและตามที่มีการเจรจาต่างจากหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด

ขั้นตอนในการพิจารณาดำเนินการเกี่ยวกับการขาย ดังนี้

1. เมื่อเจรจาในรายละเอียดต่างๆ จนเป็นที่ยุติหรือตามที่มีการได้รับอนุมัติผ่อนผันจากผู้มีอำนาจก็ให้ผู้สนใจซื้อ ทำใบจองให้ไว้กับบริษัทฯ พร้อมทั้งมีการชำระเงินตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด ซึ่งจำนวนเงินจะขึ้นอยู่กับลักษณะของสิ่งปลูกสร้าง จำนวนยูนิตที่ซื้อ โดยกำหนดให้ผู้ซื้อผ่อนชำระเงินดาวน์ตามหลักเกณฑ์หรือข้อกำหนดของบริษัทฯ ไม่เกิน 4 ถึง 6 งวด ทั้งนี้ บริษัทฯ กำหนดให้ลูกค้ามาทำสัญญาจะซื้อจะขายตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนดหรือตามที่เจรจากัน ตามนโยบายของบริษัทฯ จะต้องไม่เกิน 7 ถึง 14 วัน นับตั้งแต่ทำสัญญาในใบจอง

   สำหรับการผ่อนชำระเงินดาวน์ จะต้องเป็นไปตามที่กำหนดเงื่อนไขไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งระบุถึงกำหนดจำนวนเงินที่ต้องชำระในแต่ละงวด กำหนดเวลาชำระ โดยมีเงื่อนไขที่แตกต่างกันออกไปขึ้นอยู่กับความพร้อมของบ้านทั้งนี้ เพื่อให้ลูกค้าที่มีประสงค์ซื้อบ้านจัดสรร หรือคอนโดมิเนียมภายใต้โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ทางบริษัทฯ จึงกำหนดแนวทางปฏิบัติ สามารถสรุปดังนี้

   1.1 บริษัทฯ มอบหมายให้การกำหนดราคาเป็นดุลยพินิจของผู้อำนวยการอาวุโสสายงานขายและการตลาด ซึ่งเป็นจำนวนที่ลูกค้าตกลงชำระกับบริษัทฯ ตามสัญญาจะซื้อจะขาย เพื่อผ่อนชำระเงินดาวน์ค่าบ้านจัดสรร หรือคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างก่อสร้างจนโอนกรรมสิทธิ์

1.2 บริษัทฯ จะกำหนดระยะเวลาการผ่อนชำระเงินดาวน์โดยพิจารณาจากแผนงานก่อสร้างแล้วเสร็จของแต่ละโครงการ โดยระยะเวลาผ่านดาวน์ของลูกค้าแต่ละหลังขึ้นอยู่กับช่วงเวลาที่ตกลงจนถึงโอนกรรมสิทธิ์ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีนโยบายการติดตามการผ่อนดาวน์เพื่อดูแลและอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้า

2. การทำสัญญาจะซื้อจะขายกับลูกค้า ฝ่ายขายจะใช้แบบฟอร์มสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งเป็นแบบฟอร์มมาตรฐานของบริษัทฯ ในสัญญาจะซื้อจะขาย โดยมีการระบุสาระสำคัญต่างๆ ในสัญญาให้เป็นไปตามที่ระบุในใบจอง ซึ่งมีสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายที่บริษัทฯ ทำกับลูกค้า ทั้งนี้ ในส่วนที่จะมีผลกระทบกับบริษัทฯ อันเนื่องจากลูกค้าไม่สามารถมารับโอนกรรมสิทธิ์ได้ มีดังนี้

2.1. กรณีลูกค้าที่มีความสนใจและทำข้อตกลงโดยการทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว แต่อาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยขอยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายกับบริษัทฯ ผู้ซื้อยินยอมให้บริษัทฯ ริบเงินที่ชำระไว้แล้วทั้งหมด (เงินมัดจำตามใบจอง เงินวันทำสัญญา และเงินที่ผ่อนชำระเงินดาวน์) เป็นไปตามเงื่อนไขที่บริษัทฯ กำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งลูกค้าจะต้องรับทราบเงื่อนไขนั้นตั้งแต่วันจองซื้อ

2.2. กรณีลูกค้าขอยื่นกู้จากธนาคารแล้วไม่ได้รับการอนุมัติ ทำให้ลูกค้าไม่สามารถที่จะมารับโอนกรรมสิทธิ์ได้ บริษัทฯ จะคืนเงินที่ชำระไว้แล้วทั้งหมด (เงินมัดจำตามใบจอง เงินวันทำสัญญา และเงินที่ผ่อนชำระเงินดาวน์) โดยการคืนเงินที่ชำระแล้วนั้น เป็นไปตามเงื่อนไขที่บริษัทฯ กำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งลูกค้าจะต้องรับทราบเงื่อนไขนั้นตั้งแต่วันจองซื้อ

3. การโอนกรรมสิทธิ์ : บริษัทฯ จะทำการนัดโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า โดยบริษัทฯ ต้องออกใบนัดและสรุปจำนวนเงินที่เหลือที่ต้องชำระรวมทั้งค่าธรรมเนียม รวมถึงการประสานงานกับเจ้าหน้าที่สถาบันการเงินทั้งในด้านการชำระเงิน และ/หรือ การจดจำนองอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่ลูกค้ามีการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน) พร้อมทั้งแจ้งเตรียมเอกสารเพื่อรับมอบโอนกรรมสิทธิ์เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้า

ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ลูกค้าจะต้องตรวจรับมอบบ้าน โดยบริษัทฯ จะทำการนัดหมายกับลูกค้า และมีการตรวจรับมอบบ้านพร้อมพนักงานขายและพนักงานฝ่ายก่อสร้าง โดยมีใบรายการตรวจรับมอบบ้านให้ลูกค้าลงนามซึ่งเมื่อตรวจรับมอบบ้านแล้วเสร็จ จะทำการนัดโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งการรับประกันบ้านของลูกค้าจะเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายบ้านของลูกค้า

2.4.8 การบริการหลังการขาย

ภายหลังจากแต่ละโครงการได้เริ่มขายและโอนบ้านให้แก่ผู้ซื้อแล้ว ฝ่ายบริหารชุมชนของบริษัทฯ จะเข้ามาดูแลบริการหลังการขายให้แก่ลูกบ้าน โดยมีหน้าที่รับผิดชอบการดูแลความเรียบร้อยและการบำรุงรักษาสินทรัพย์ของโครงการ โดยวางแผนและควบคุมการทำงานด้านบริหารชุมชนให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ อยู่ในสภาพเรียบร้อย สร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้าภายหลังการขาย รวมทั้งประสานงานแก้ไขปัญหาให้กับลูกค้าไปจนถึงการจัดตั้งนิติบุคคลและโอนสินทรัพย์ให้เสร็จสิ้น

<u>การบริหารงานก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร</u>

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการให้บริการแก่ผู้พักอาศัยจึงได้ดำเนินการมอบหมายให้ฝ่ายบริหารชุมชนทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินงานและผู้ประสานงานสำหรับงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เช่น การจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพปกติเรียบร้อยพร้อมใช้งานอยู่เสมอ การวางแผนและควบคุมการปิดแจ้งซ่อมต่างๆ รวมถึงงานรับประกันให้เป็นไปอย่างครบถ้วน ตรงตามเวลาที่กำหนด โดยควบคุมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการดำเนินงาน เพื่อนำมาใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ซึ่งบริษัทฯ จะเป็นผู้ดูแลและบริหารเงินกองทุนค่าบริการสาธารณะของโครงการ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ลูกบ้านในโครงการก่อนจนกว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคล โดยฝ่ายบริหารชุมชนจะจัดให้มีการประชุมแต่งตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจะเป็นผู้ควบคุมการจัดตั้ง รวมถึงส่งมอบนิติบุคคล ตลอดจนโอนทรัพย์สิน และสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แล้วเสร็จครบถ้วนตามเวลาที่กำหนด ตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินและพระราชบัญญัติอาคารชุดข้อบังคับและระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด

2.5 ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎระเบียบของหน่วยงานราชการในเรื่องของการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้โครงการอาคารชุดที่มีจำนวนตั้งแต่ 80 หน่วยขึ้นไป หรือโครงการบ้านจัดสรรที่มีพื้นที่เกินกว่า 100 ไร่ขึ้นไป หรือมีจำนวนตั้งแต่ 500 หลังขึ้นไปต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีมาตรการต่างๆ เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นสิ่งที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญและจัดให้มีในทุกโครงการตามมาตรฐานที่กำหนดอย่างเคร่งครัด พิจารณาถึงการได้รับผลกระทบของสิ่งแวดล้อมรอบข้างจากการปรับพื้นที่โครงการ การนำขยะหรือสิ่งเหลือใช้จากการพัฒนาโครงการไปทิ้งหรือกำจัดตามมาตรฐานสิ่งแวดล้อม เป็นต้น จึงไม่เคยมีประเด็นที่ได้รับการร้องเรียนในเรื่องผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม รวมทั้งไม่มีกรณีพิพาทหรือถูกฟ้องร้องเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมแต่อย่างใด และไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

2.6 หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัท

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น จำเป็นต้องดำเนินการภายใต้กฎหมาย กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เช่น

- การขออนุญาตจัดสรรที่ดินต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยยื่นคำขออนุญาตจัดสรรต่อกรมที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และผ่านการอนุมัติโดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินของจังหวัดซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่
- การขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อสำนักงานเทศบาล หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
- การขอเชื่อมทางต่อกรมทางหลวงและกรมทางหลวงชนบท
- การทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ในกรณีการพัฒนาโครงการที่เข้าข่ายต้องทำ EIA

ซึ่งที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกโครงการภายใต้กฎหมาย รวมทั้งดำเนินการตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัดและถูกต้องมาโดยตลอด

2.7 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 โครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการของบริษัทฯ มีจำนวนยูนิตที่ลูกค้าได้ทำสัญญาซื้อขายแล้ว แต่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์จำนวน 127 หลัง คิดเป็นมูลค่า 367 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	บ้านทั้งหมด (1) = (2) + (3) หรือ = (3) + (4) + (5)		บ้านที่สร้างเสร็จพร้อมขาย (2)		บ้านที่อยู่ในระหว่างพัฒนา/ก่อสร้าง (3)		บ้านที่โอนแล้วสะสม (4)		บ้านที่จองและทำสัญญาแล้ว (5)		บ้านคงเหลือขาย (6)		
	จำนวน (หลัง)	มูลค่า[2] (ล้านบาท)	จำนวน (หลัง)	มูลค่า[2] (ล้านบาท)	จำนวน (หลัง)	มูลค่า[2] (ล้านบาท)	จำนวน (หลัง)	มูลค่า[2] (ล้านบาท)	จำนวน (หลัง)	มูลค่า[2] (ล้านบาท)	จำนวน (หลัง)	มูลค่า[2] (ล้านบาท)	คงเหลือขาย (ร้อยละ)[1]
โครงการเบล็สทาว์ รามอินทรา – เกษตรนวมินทร์	133	411	133	411	0	0	132	406	0	0	1	5	0.75
โครงการเบล็สทาวน์ กรุงเทพ - ปทุมธานี	148	401	102	266	46	135	94	245	15	41	39	115	26.35
โครงการเบล็สเซอร์ จรัญสนิทวงศ์ 96/1	193	396	193	396	0	0	179	347	2	4	12	45	6.22
โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค สุขุมวิท – บางปู	318	897	294	797	24	100	281	753	26	97	11	47	3.46
โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค วงแหวนฯ – ลำลูกกา	300	816	149	391	151	425	100	252	17	52	183	512	61.00
โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค รังสิต – คลอง 3	318	712	82	206	236	506	15	41	26	59	277	612	87.11
โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์ – เทพารักษ์	494	1,456	50	150	444	1,306	27	77	22	67	445	1,312	90.08
โครงการเบล็สวิลล์ สุขุมวิท – บางปู	147	380	0	0	147	380	0	0	21	55	126	325	85.71
รวม	**2,051**	**5,469**	**1,026**	**2,667**	**1,025**	**2,802**	**832**	**2,132**	**127**	**367**	**1,092**	**2,970**	**53.24**

หมายเหตุ :

1. ร้อยละมูลค่าบ้านคงเหลือขายต่อมูลค่าบ้านทั้งหมด
2. แสดงมูลค่าตามราคาขายเฉลี่ยของบ้านในแต่ละโครงการ

3. ปัจจัยเสี่ยง

การลงทุนในหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้มีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยง รวมทั้งรายละเอียดซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน หรือราคาหุ้นสามัญของบริษัทฯ อย่างรอบคอบ ทั้งนี้ ปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ เป็นความเสี่ยงที่บริษัทฯ ประเมินไว้ตามสถานการณ์และข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นที่บริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้ หรือเป็นความเสี่ยงที่บริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่เป็นนัยสำคัญในปัจจุบัน ที่อาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ ในอนาคตได้

นอกจากนี้ ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์อนาคตที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ เช่น การใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดว่า” “เห็นว่า” “อาจ” หรือ “อาจจะ” เป็นต้น หรือคำหรือข้อความอื่นในลักษณะทำนองเดียวกัน หรือการคาดการณ์เกี่ยวกับแผนการประกอบธุรกิจ ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ นโยบายของรัฐบาล และอื่นๆ เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากการคาดการณ์หรือคาดคะเนได้

ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทฯ หรือผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ลงทุน และแนวทางในการลดผลกระทบ หรือแนวทางป้องกันความเสี่ยงสามารถสรุปได้ ดังนี้

3.1 ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

3.1.1 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีการแข่งขันสูง

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบเป็นหลัก ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง มีผู้ประกอบการหลายรายทั้งที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่และผู้ประกอบการขนาดเล็ก มีการเปิดตัวโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ส่งผลให้มีอุปทานเป็นจำนวนมาก โดยผู้ประกอบการแต่ละรายมีการนำเสนอกลยุทธ์ในการส่งเสริมการขายและการตลาด ส่งผลให้มีการแข่งขันที่สูงในตลาด

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวเป็นอย่างดี จึงได้มีนโยบายในการพัฒนาโครงการโดยคำนึงถึงปัจจัยด้านต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง รูปแบบ ฟังก์ชั่นการใช้งาน คุณภาพ รวมถึงราคาที่สามารถแข่งขันได้ในตลาด เพื่อให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคมากที่สุด รวมถึงกลยุทธ์ด้านการตลาดที่มีการศึกษาความต้องการผู้บริโภคอย่างสม่ำเสมอ และนำเสนอสินค้าโดยมุ่งเน้นเจาะกลุ่มลูกเป้าหมาย ส่งผลให้ที่ผ่านมาบริษัทฯ มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องทั้งด้านรายได้และผลกำไรจากการดำเนินงาน

3.1.2 ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการในอนาคตขึ้นอยู่กับความสำเร็จของโครงการที่พัฒนาอยู่

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการเสนอขายและการพัฒนาจำนวน 8 โครงการ และมีมูลค่าคงเหลือขายประมาณ 2,970 ล้านบาท ซึ่งหากกลุ่มโครงการดังกล่าวไม่สามารถขายได้ตามแผนที่กำหนด อาจทำให้กลุ่มบริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ

กลุ่มบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวเป็นอย่างดี จึงได้กำหนดให้ต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการตั้งแต่การพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้งก่อนซื้อที่ดิน การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและสำรวจความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เพื่อให้สามารถนำเสนอสินค้าได้ตรงตามความต้องการ รวมถึงการติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของแต่ละโครงการอย่างใกล้ชิด เพื่อสามารถพิจารณาปรับกลยุทธ์ในการทำงานได้อย่างทันท่วงทีในกรณีที่ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้

3.1.3 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

ปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คือการจัดหาที่ดินทำเลที่ตั้งโครงการ ซึ่งทำเลที่ดินที่มีศักยภาพจะทำให้โครงการประสบความสำเร็จ อย่างไรก็ดี นอกจากศักยภาพของทำเลที่ตั้งแล้ว ปัจจัยด้านราคาก็เป็นองค์ประกอบที่สำคัญอย่างหนึ่ง ซึ่งในบางกรณีหากที่ดินบริเวณที่บริษัทฯ มองหาเป็นบริเวณที่มีผู้ประกอบการรายอื่นต้องการ ก็จะทำให้เกิดการแข่งขันทางด้านราคา และจะส่งผลกระทบกับต้นทุนในการพัฒนาโครงการ รวมถึงการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาของบริษัทฯ ด้วยเช่นกัน

ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มุ่งเน้นในการพัฒนาโครงการในพื้นที่กรุงเทพรอบนอก และปริมณฑล โดยเน้นบริเวณที่มีระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานครบครัน อยู่ใกล้แหล่งชุมชน สามารถเดินทางเข้าออกได้สะดวก และต้องมีขนาดพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับโครงการของบริษัทฯ โดยจะมีการลงพื้นที่เพื่อเสาะหาทำเลที่ตั้งด้วยตัวเอง และการรับข้อมูลจากบุคคลภายนอก เช่น นายหน้าค้าที่ดิน เป็นต้น และหากพบที่ดินที่น่าสนใจ ก่อนเริ่มซื้อที่ดินจะมีการส่งทีมงานเพื่อลงสำรวจพื้นที่และวิเคราะห์กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และความเป็นไปได้ในการพัฒนา รวมถึงจัดทำประมาณการผลตอบแทนจากการลงทุน ซึ่งที่ผ่านมา บริษัทฯ สามารถจัดหาที่ดินที่เหมาะสมในการพัฒนาได้อย่างต่อเนื่องและเป็นไปตามแผนธุรกิจ และโครงการของบริษัทฯ จะได้รับการตอบรับที่ดี ส่งผลให้บริษัทฯ มียอดขายและผลประกอบการที่เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงที่ผ่านมา

ทั้งนี้ ภายหลังจากการซื้อที่ดินเสร็จสิ้นแล้ว โดยปกติบริษัทฯ จะเริ่มทำการพัฒนาที่ดินทันที โดยมีเป้าหมายในการเปิดขายโครงการให้ได้ภายในระยะเวลาประมาณไม่เกิน 180 – 200 วัน นับจากวันเริ่มก่อสร้าง โดยบริษัทฯ ไม่มีนโยบายในการถือครองที่ดินเปล่าที่ยังไม่พร้อมจะพัฒนา หรือการถือครองเพื่อเก็งกำไรในอนาคตแต่อย่างใด

3.1.4 ความเสี่ยงจากการที่ลูกค้าไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ตามกำหนด

ด้วยธุรกิจของบริษัทฯ การรับรู้รายได้จะเกิดขึ้นเมื่อบริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ ซึ่งโดยกรณีทั่วไปเมื่อลูกค้ามีความประสงค์จะซื้อบ้านของบริษัทฯ ลูกค้าจะต้องชำระเงินจองหรือเงินมัดจำ พร้อมติดต่อกับสถาบันการเงินเพื่อขอสินเชื่อในการซื้อที่อยู่อาศัยดังกล่าว และเมื่อลูกค้าได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อก็จะทำการนัดหมายเพื่อทำสัญญาซื้อขายและกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์บ้านต่อไป

อย่างไรก็ดี อาจมีในบางกรณีที่การโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าไม่สามารถทำได้ตามที่กำหนด โดยมีปัจจัยหลักมาจากการที่ลูกค้าเปลี่ยนใจยกเลิกการจอง หรือลูกค้าไม่ได้รับการอนุมัติวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เป็นต้น ซึ่งการไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามกำหนด อาจส่งผลให้ผลประกอบการของบริษัทฯ ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวเป็นอย่างดี จึงได้กำหนดแผนในการป้องกันโดยเริ่มตั้งแต่ขั้นตอนการเริ่มพัฒนาโครงการจะมีทีมงานลงพื้นที่เพื่อทำการสำรวจและวิเคราะห์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รวมถึงการสำรวจโครงการอื่นๆ ที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงเพื่อประเมินคู่แข่ง จากนั้นจะมีการนำผลการศึกษาไปจัดทำเป็นรายงานความเป็นไปได้ของโครงการโดยการพิจารณาแบบบ้านที่สามารถตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้า ในช่วงราคาที่เหมาะสมและสามารถแข่งขันได้กับคู่แข่ง จากนั้นจะนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริหารหรือที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีทีมขายที่สามารถให้ความช่วยเหลือและให้คำแนะนำลูกค้าในการเตรียมตัวเพื่อขออนุมัติวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน โดยเริ่มตั้งแต่การสอบถามข้อมูลเบื้องต้นของลูกค้าเพื่อวิเคราะห์ถึงความสามารถในการชำระคืนเงินกู้และความพร้อมในการขอสินเชื่อ รวมถึงการช่วยติดต่อและประสานงานกับเจ้าหน้าที่ของสถาบันการเงินต่างๆ เพื่ออำนวยความสะดวกในการขอสินเชื่อให้แก่ลูกค้า และเพิ่มโอกาสในการได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อมากขึ้น

3.1.5 ความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนการพัฒนาโครงการ

ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยทั่วไปจะใช้เวลาในการพัฒนานับตั้งแต่เริ่มต้นประมาณ 12 – 36 เดือน โดยประมาณ ขึ้นอยู่กับขนาดของแต่ละโครงการ โดยบริษัทฯ จะวางแผนประมาณการต้นทุนเพื่อกำหนดราคาขายของและ

พิจารณาอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม โดยต้นทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญอย่างหนึ่ง ได้แก่ ต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้าง เช่น ปูน หรือเหล็ก เป็นต้น ซึ่งสินค้าดังกล่าวเป็นสินค้าโภคภัณฑ์และมีความผันผวนตามราคาในตลาดโลก ดังนั้น ในกรณีที่ต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวสูงขึ้น อาจส่งผลกระทบกับผลประกอบการของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา (2562 – 2564) และงวด 3 เดือนแรก ปี 2565 ต้นทุนขายและบริการมีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ 62.47 ร้อยละ 69.29 ร้อยละ 69.60 และร้อยละ 69.47 ของรายได้จากการขายและบริการ

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญแก่เรื่องดังกล่าวเป็นอย่างดี จึงได้มีการสำรวจราคาวัสดุก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ เพื่อประมาณการราคาต้นทุนในการพัฒนาโครงการที่เหมาะสม และเมื่อเริ่มต้นพัฒนาโครงการก็จะดำเนินการเจรจากับซัพพลายเออร์เพื่อกำหนดราคาซื้อขายไว้ล่วงหน้าเพื่อป้องกันความผันผวนของต้นทุนดังกล่าว

3.1.6 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้าง และแรงงานที่มีคุณภาพ

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปจะต้องอาศัยผู้รับเหมา แรงงาน วิศวกรที่ปรึกษา วิศวกรผู้ควบคุมงานที่มีความรู้ความชำนาญที่จะสามารถก่อสร้างและพัฒนาโครงการให้มีคุณภาพที่ดี เสร็จทันเวลา และเป็นที่พึงพอใจแก่ลูกค้า ซึ่งการจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง และแรงงานที่มีคุณภาพ นับเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญอย่างหนึ่งของธุรกิจ และในกรณีที่ผู้รับเหมาหรือแรงงานไม่มีคุณภาพที่ดีพอ จะทำให้เกิดผลกระทบในทางลบกับโครงการ ทั้งด้านต้นทุนที่เพิ่มขึ้นจากความเสียหายในการทำงาน ความล่าช้าจากการก่อสร้างทำให้ไม่สามารถทำได้ตามเวลาที่กำหนด รวมถึงชื่อเสียงของบริษัทฯ ในกรณีที่ลูกค้าได้รับมอบงานที่ไม่มีคุณภาพที่ดีพอ

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงปัจจัยดังกล่าวเป็นอย่างดี จึงได้กำหนดให้บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด (“BB”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100 เป็นผู้รับเหมาหลักในทุกโครงการก่อสร้างของบริษัทฯ โดย BB จะรับผิดชอบงานด้านการก่อสร้างตัวบ้านเป็นหลัก ซึ่ง BB มีบุคลากรส่วนใหญ่เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงาน ตั้งแต่ระดับวิศวกรโครงการ (Site Manager) เจ้าหน้าที่ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง (Foreman) เพื่อควบคุมการทำงานของผู้รับเหมารายย่อยและแรงงานอย่างใกล้ชิด เพื่อให้การดำเนินการก่อสร้างเป็นไปอย่างมีคุณภาพ และตามระยะเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้มีการกำหนดระเบียบปฏิบัติ คุณสมบัติ และการประเมินคุณภาพของผู้รับเหมาโครงการไว้อย่างชัดเจน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้รับเหมาของโครงการจะมีมาตรฐานการทำงานที่ดี และสามารถส่งมอบงานได้อย่างมีประสิทธิภาพเพียงพอ อีกทั้งผู้รับเหมาส่วนใหญ่จะมีกำหนดการรับประกันคุณภาพในการทำงานและมีการหักเงินประกันผลงาน (Retention) เพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นภายหลังการรับมอบงาน

3.1.7 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และการเมือง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องปฏิบัติตามข้อกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนมาก ดังนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตามพ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน กฎระเบียบที่เกี่ยวกับการกำหนดขอบเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) ข้อบังคับของผังเมือง รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงขอบเขตการประเมินและการจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น ก็อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงาน และต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยทางด้านการเมืองที่อาจส่งผลกระทบกับผลประกอบการของบริษัทฯ ด้วยเช่นกัน โดยนโยบายที่ส่งผลกระทบกับบธุรกิจโดยตรงมีทั้งนโยบายการเงิน เช่น อัตราดอกเบี้ย นโยบาย LTV เป็นต้น และนโยบายการคลัง เช่น

การจัดเก็บภาษี หรือค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น ซึ่งการเปลี่ยนแปลงในนโยบายดังกล่าว จะมีผลต่อการดำเนินธุรกิจและการตัดสินใจซื้อทรัพย์สินของผู้บริโภคเช่นกัน

ความเสี่ยงในข้อนี้ยังรวมถึงความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนที่ดิน โดยการที่หน่วยงานภาครัฐหรือหน่วยงานราชการทำการบังคับขอซื้อที่ดินคืนจากเจ้าของที่ดิน เพื่อนำไปใช้ในกิจการที่เป็นสาธารณประโยชน์ พัฒนาระบบสาธารณูปโภคของประเทศ เช่น สร้างถนน สร้างทางพิเศษหรือทางด่วน เป็นต้น ดังนั้น หากเกิดกรณีที่ดินของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในแนวเขตเวนคืน ก็จะทำให้บริษัทฯ เสียพื้นที่ในการพัฒนาตามแผนเดิมที่กำหนดไว้ได้ อย่างไรก็ดี เจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนจะได้รับเงินค่าทดแทนที่เป็นธรรมจากหน่วยงานรัฐ

ในกรณีที่บริษัทฯ คาดการณ์หรือเห็นว่ายังมีความไม่แน่นอนที่ที่ดินของบริษัทฯ อาจอยู่ในแนวที่ถูกเวนคืน บริษัทฯ จะทำการแบ่งส่วนที่ดินที่อาจถูกเวนคืนแยกออกจากส่วนที่พัฒนาเป็นโครงการ และจัดประเภทที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินนอกจัดสรร โดยที่ดินนอกจัดสรร หมายถึงที่ดินที่ยังไม่มีแผนการพัฒนาที่ชัดเจนภายในระยะเวลาอันใกล้ และได้จัดประเภทเป็นที่ดินรอการพัฒนาในงบการเงิน

ซึ่งที่ผ่านมา มีโครงการแห่งหนึ่งของบริษัทฯ ได้แก่ โครงการ เบล็สซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์ – เทพารักษ์ โดยบริษัทฯ แบ่งที่ดินเป็นส่วนที่จัดสรรขนาด 41-3-86.2 ไร่ และที่ดินนอกจัดสรรขนาด 12-3-63.6 ไร่ ซึ่งต่อมาที่ดินนอกจัดสรรดังกล่าวอยู่ในแนวเขตเวนคืนที่ดินบางส่วน และบริษัทฯ ยังสามารถพัฒนาที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนได้ โดยคาดว่าที่ดินที่จะพัฒนานี้ จะกลายเป็นที่ดินที่มีศักยภาพและมูลค่าเพิ่มขึ้นในอนาคต เนื่องจากอยู่ติดกับถนนทางหลวงชนบทสาย ง.10 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2556 ซึ่งออกตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้กำหนดแนวทางในการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต โดยบริษัทฯ กำหนดให้ต้องทำการตรวจสอบแนวถนนดังกล่าวอีกครั้งก่อนการพัฒนา หรือก่อนทำนิติกรรมใดๆ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนด กฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี โดยมีหน่วยงานด้านรัฐกิจสัมพันธ์ทำหน้าที่ในการติดตามข้อมูลข่าวสารอย่างใกล้ชิด เพื่อเตรียมพร้อมในการรับมือกับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นอย่างทันท่วงที โดยที่ผ่านมา นับตั้งแต่ก่อตั้งบริษัทฯ ในปี 2553 บริษัทฯ ได้เผชิญหน้ากับการเปลี่ยนแปลงมาโดยตลอด และผู้บริหารและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ทำการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงและผลกระทบต่อภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ และได้ดำเนินการเพื่อรับมือกับการเปลี่ยนแปลงมาได้อย่างเหมาะสม ส่งผลให้บริษัทฯ เติบโตขึ้นมาได้อย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน

3.1.8 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

นโยบายการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน ถือเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อธุรกิจการประกอบธุรกิจของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่ต้องขอสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย โดยหากสถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ก็อาจทำให้ผู้ขอสินเชื่อมีโอกาสได้รับอนุมัติลดลง ซึ่งจะส่งผลกระทบกับการขายและรายได้ของบริษัทฯ ด้วยเช่นกัน

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีแนวทางในการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยได้มีการเตรียมพร้อมพนักงานขายให้มีความสามารถในการวิเคราะห์ข้อมูลลูกค้าเบื้องต้นทั้งด้านคุณสมบัติผู้กู้ และความสามารถในการชำระหนี้ รวมถึงให้คำแนะนำในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เพื่อเพิ่มโอกาสในการได้รับอนุมัติสินเชื่อของลูกค้าและโอกาสในการขายของบริษัทฯ เช่นกัน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้มีการติดต่อและประสานงานกับสถาบันการเงินอย่างใกล้ชิด เพิ่มติดตามสถานการณ์ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายหรือมาตราการต่างๆ เพื่อวางแผนในการรับมือกับความเปลี่ยนแปลงได้อย่างเหมาะสม

3.1.9 ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อของเชื้อไวรัสโคโรนา (“COVID-19”)

การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ได้ส่งผลกระทบกับภาวะเศรษฐกิจไปทั่วโลกตั้งแต่ช่วงปลายปี 2562 จนถึงปัจจุบัน โดยในส่วนของประเทศไทย ภาครัฐได้มีการออกมาตรการที่เข้มงวดเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ซึ่งมาตรการต่างๆ เช่น การควบคุมการเดินทาง การปิดหรือจำกัดการเข้าใช้บริการในสถานประกอบการประเภทต่างๆ อาทิ โรงแรม ห้างสรรพสินค้า ร้านอาหาร เป็นต้น รวมทั้งการจำกัดช่วงเวลาการเดินทาง (Curfew) ล้วนส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการในหลายอุตสาหกรรมและประชาชนในวงกว้าง ทำให้ไม่สามารถดำเนินธุรกิจได้ รายได้ลดลง และเกิดภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว

จากปัญหาด้านการชะลอตัว และความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ และกำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง ทำให้เกิดความเสี่ยงในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย เนื่องจากการซื้อที่อยู่อาศัยถือเป็นการใช้จ่ายเงินที่มีมูลค่าสูงและเป็นภาระหนี้สินระยะยาว ดังนั้น ผู้บริโภคจึงอาจการชะลอการพิจารณาซื้อที่อยู่อาศัยออกไป ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้และผลประกอบการของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม ในช่วงสถานการณ์ COVID-19 ผู้ประกอบการหลายรายได้มีการออกนโยบายส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นยอดขายและระบายสินค้า และมีการแข่งขันที่สูง ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ยปรับตัวลดลง ประกอบกับภาครัฐได้ออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจเพื่อเร่งให้เกิดการใช้จ่าย โดยมาตรการที่ส่งผลกระทบเชิงบวกโดยตรงกับบริษัทฯ ได้แก่ การปรับลดค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ ค่าจดจำนองอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงนโยบายการเงินที่ทำให้อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลง ซึ่งมาตรการของทั้งผู้ประกอบการและหน่วยงานภาครัฐที่ออกในช่วงที่ผ่านมา ส่งผลให้ผู้บริโภคที่ไม่ได้รับผลกระทบในเชิงลบจาก COVID-19 สามารถพิจารณาเลือกซื้อบ้านได้เร็วขึ้นจากการได้รับประโยชน์จากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคาดว่าสถานการณ์การแพร่ระบาด COVID-19 จะเริ่มส่งสัญญาณที่ดีขึ้น โดยพิจารณาจากจำนวนผู้ติดเชื้อที่ลดลง และมีผู้ฉีดวัคซีนมากขึ้น รวมถึงมีการพัฒนาการด้านยารักษาโรค ซึ่งปัจจัยดังกล่าวข้างต้นจะทำให้เศรษฐกิจจะเริ่มกลับเข้าสู่ภาวะปกติเช่นเดียวกับกำลังซื้อของผู้บริโภค ในขณะเดียวกัน หลายองค์กรก็เริ่มมีการปรับตัวโดยให้พนักงานทำงานจากบ้าน (Work From Home) มากขึ้น ดังนั้น ผู้บริโภคจะให้ความสนใจในการซื้อบ้านแนวราบมากขึ้นจากการที่มีพื้นที่ใช้สอยและความเป็นส่วนตัวมากกว่า ซึ่งจะเป็นผลกระทบในเชิงบวกกับบริษัทฯ เช่นกัน

ทั้งนี้ ที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 เช่น การชะลอของการก่อสร้างจากการที่ภาครัฐมีมาตรการปิดแคมป์คนงานและการที่มีแรงงานบางส่วนติดเชื้อ รวมถึงผลกระทบฝั่งลูกค้าจากการที่ลูกค้าบางส่วนมีความสามารถในการชำระเงินลดลง ทำให้โดนปฏิเสธการกู้เงินเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงิน รวมถึงการอนุมัติสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ที่เข้มงวดมากขึ้น ล้วนเป็นอุปสรรคที่ส่งผลกระทบกับรายได้ของบริษัทฯ ในช่วงที่ผ่านมา

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงปัญหาดังกล่าวเป็นอย่างดี จึงได้มีการศึกษาและวิเคราะห์แนวทางและมาตรการต่างๆ ในการรับมือกับผลกระทบดังกล่าว ดังนี้

1. การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบน้อย หรือได้รับผลเชิงบวกจากสถานการณ์ COVID-19 เช่น กลุ่ม Logistics, บุคลากรทางการแพทย์ และอุตสาหกรรมด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ เป็นต้น โดยการพัฒนาโครงการใหม่จะเน้นกลุ่มลูกค้าอุตสหากรรมที่ไม่ได้รับผลกระทบดังกล่าว เป็นหลัก
2. เพิ่มสินค้าให้ครอบคลุมกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายเพิ่มขึ้น เพื่อกระจายความเสี่ยงด้านแหล่งที่มา ของรายได้ของบริษัทฯ โดยเฉพาะกลุ่มผู้บริโภคที่มีกำลังซื้อสูง ซึ่งบริษัทฯ ได้เตรียมเปิดขายโครงการบ้านเดี่ยวระดับราคาขั้น

ต่ำ 8 ล้านบาท ซึ่งจากข้อมูลในช่วงที่ผ่านมาพบว่าโครงการบ้านระดับดังกล่าว เป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบน้อย และยังสามารถขายได้

3. การทำการตลาด และการส่งเสริมการขาย จะเน้นการทำตลาดผ่านระบบออนไลน์มากขึ้น โดยเฉพาะช่องทาง Social Media ต่างๆ เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายมากขึ้น
4. การควบคุมค่าใช้จ่าย โดยเฉพาะต้นทุนการก่อสร้างและการพัฒนาโครงการ บริษัทฯ จะทำการประเมินยอดขายอย่างใกล้ชิด ผ่านการประชุมติดตามโดยคณะกรรมการบริหาร ซึ่งจะจัดขึ้นอย่างน้อยเดือนละ 2 ครั้ง โดยหากโครงการไหนมียอดขายไม่เป็นไปตามกำหนด จะพิจารณาชะลอการก่อสร้าง และไปพัฒนาโครงการที่ขายได้ดีกว่า ทั้งนี้ เพื่อเป็นการบริหารเงินสดภายในของบริษัทฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีแผนการตลาดเพื่อส่งเสริมการขายอื่นๆ เช่น การลดเงินจอง หรือการแถมสิ่งของต่างๆ หรือการตลาดรูปแบบอื่นๆ โดยรูปแบบของโปรโมชั่นจะขึ้นอยู่กับสถานการณ์ของแต่ละโครงการในแต่ละช่วงเวลาตามที่บริษัทฯ เห็นเหมาะสม

3.1.10 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีรายการเงินกู้ยืมจากคุณนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการและผู้บริหารบริษัทฯ เป็นมูลค่าคงค้างจำนวน 220.00 ล้านบาท โดยมีเงื่อนไขในการกู้ยืมที่สำคัญคือให้กู้ครั้งละไม่เกิน 50.0 ล้านบาท และการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเมื่อผู้ให้กู้ทวงถาม และบริษัทฯ สามารถชำระคืนเงินต้นบางส่วนพร้อมดอกเบี้ย หรือชำระคืนทั้งหมดได้ก่อนการทวงถาม โดยผู้ให้กู้จะไม่คิดค่าใช้จ่ายใดๆ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.00-4.25 ต่อปี ซึ่งที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ทำการกู้ยืมเงินจากคุณนิภา เนื่องจากใช้เป็นเงินทุนในการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ รวมถึงใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ ทั้งนี้ เนื่องจากในช่วงที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้มีการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งแม้จะได้รับการสนับสนุนวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน แต่ด้วยเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ส่วนใหญ่ที่กำหนดให้การเบิกใช้เงินกู้จะทำได้ก็ต่อเมื่อโครงการสามารถพัฒนาและขายได้แล้วตามเงื่อนไขที่กำหนด ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องใช้เงินทุนเพิ่มเติมจึงต้องพึ่งพิงเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้มีนโยบายในการลดการพึ่งพิงทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน โดยจะดำเนินการไม่ให้มีการกู้ยืมกรรมการเพิ่มเติม รวมทั้งจะทยอยชำระคืนชำระคืนเงินกู้ตามแผนที่กำหนด นอกจากนี้ ภายหลังจากบริษัทฯ ได้รับอนุญาตให้สามารถเสนอขายหุ้นให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ จะทำให้บริษัทฯ มีฐานเงินทุนที่แข็งแกร่งขึ้น และมีเครื่องมือทางการเงินและแหล่งเงินทุนที่เพิ่มขึ้น เช่น การออกหุ้นกู้ ใบสำคัญแสดงสิทธิ เป็นต้น ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันอย่างที่เคยเป็นมาในอดีต

3.1.11 ความเสี่ยงจากการไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อกำหนดของสัญญาสินเชื่อ

ณ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หุ้นกู้ และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการจำนวน 558.40 ล้านบาท 297.79 ล้านบาท และ 220.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 43.52 ร้อยละ 23.21 และร้อยละ 17.15 ของหนี้สินรวม โดยภาระหนี้สินดังกล่าวมีข้อกำหนดและเงื่อนไขรวมถึงข้อกำหนดทางการเงิน (Financial Covenant) ในสัญญาหรือข้อกำหนดสิทธิ เช่น การห้ามก่อข้อผูกพัน หนี้ หรือภาระใดๆ โดยการกู้ยืม หรือค้ำประกันจนทำให้อัตราส่วนของหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) หรือ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) สูงเกินกว่าอัตราที่กำหนด หรือการควบคุมสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทผู้กู้ให้เป็นไปตามที่กำหนด โดยในการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินต่างๆ จะต้องเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขของแต่ละสถาบันการเงิน

โดยตัวอย่าง Financial covenant ที่สำคัญ เช่น อัตราส่วน D/E Ratio จะอยู่ในช่วง 1.5 - 2 เท่า เป็นต้น ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทฯ สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไข โดยมีอัตราส่วน D/E Ratio ซึ่งคำนวณตามวิธีที่แต่ละสถาบันการเงินกำหนด ต่ำกว่า

เงื่อนไขในสัญญา โดยในช่วงปี 2562 - 2564 มีสัดส่วนอยู่ที่ 0.80 – 0.94 เท่า เป็นต้น (โปรดพิจารณารายละเอียดเงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญตามที่เปิดเผยในส่วนที่ 2.2.5)

ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ขอสินเชื่อ ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ที่ระบุในสัญญาสินเชื่อเงินกู้ หรือข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ได้ อาจเป็นเหตุให้ผู้ขอสินเชื่อผิดนัดหรือผิดสัญญา ซึ่งจะเป็นผลให้ผู้ให้กู้มีสิทธิเรียกให้บริษัทฯ ชำระหนี้ก่อนกำหนดตามสัญญา และ/หรือ ปฏิเสธที่จะให้เงินกู้เพิ่มเติมตามวงเงินสินเชื่อ ซึ่งอาจส่งผลกระทบกับฐานะการเงินและผลประกอบการของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้ขอสินเชื่อจะได้รับการผ่อนผันจากผู้ให้สินเชื่อแล้ว นอกจากนี้ หากภายใต้สัญญาสินเชื่อฉบับใดฉบับหนึ่งที่บริษัทฯ ทำกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง มีกรณีผิดนัดหรือผิดสัญญาเกิดขึ้น อาจมีผลให้เป็นเหตุผิดนัดของสัญญาสินเชื่อฉบับอื่นด้วย (Cross Default)

อย่างไรก็ดี ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มีความสัมพันธ์ที่ดีกับสถาบันการเงินผู้ให้สินเชื่อ และได้รับการสนับสนุนด้วยดีมาอย่างต่อเนื่อง และบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของความเสี่ยงดังกล่าวเป็นอย่างดี จึงได้กำหนดให้มีการติดตามการปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามสัญญาโดยเคร่งครัดเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อกำหนดของสัญญาสินเชื่อดังกล่าว

3.1.12 ความเสี่ยงด้านความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

บริษัทฯ มีนโยบายในการจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการหลังหักภาษี และเงินสำรองต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนด รวมถึงภาระผูกพันตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ โดยความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ขึ้นอยู่กับผลประกอบการในอนาคต ฐานะทางการเงิน และสถานการณ์ทางธุรกิจในแต่ละช่วงเวลา และการพิจารณาโดยคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ หากผลประกอบการในอนาคตของบริษัทฯ ไม่เป็นไปตามแผนที่กำหนด หรือ บริษัทฯ มีแผนในการขยายกิจการและต้องใช้เงินสดเพื่อการลงทุน หรือเป็นไปตามเงื่อนไข หรือข้อกำหนดทางการเงินในสัญญาเงินกู้ หรือเหตุผลและปัจจัยอื่นๆ นอกเหนือจากที่กล่าวข้างต้น คณะกรรมการบริษัทอาจพิจารณาอนุมัติการงดจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นตามความเหมาะสมเพื่อให้สอดคล้องสถานการณ์ในแต่ละช่วงเวลา

นอกจากนี้ สัญญาเงินกู้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย อาจมีเงื่อนไขและข้อจำกัดที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาจ่ายปันผล เช่น อาจกำหนดให้บริษัทฯ ต้องขอความยินยอมจากสถาบันการเงินผู้ให้กู้ก่อนดำเนินการจ่ายปันผล ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้รับการผ่อนผันเงื่อนไขการจ่ายเงินปันผลจากสถาบันการเงินผู้ให้กู้แล้ว แต่บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด (“BB”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะต้องขอความยินยอมจากธนาคารผู้ให้กู้ก่อนการดำเนินการจ่ายเงินปันผล ดังนั้น ในกรณีที่ BB ไม่ได้รับความยินยอมให้จ่ายเงินปันผล ก็จะทำให้บริษัทฯ ในฐานะผู้ถือหุ้นของ BB ไม่ได้รับเงินปันผล และจะส่งผลกระทบกับการจ่ายปันผลของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเช่นกัน (โปรดพิจารณารายละเอียดเงื่อนไขการจ่ายเงินปันผลตามส่วนที่ 2.2.5 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ)

3.1.13. ความเสี่ยงด้านการด้อยค่าจากโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

ในการพัฒนาโครงการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยที่สำคัญอย่างหนึ่งคือการเลือกซื้อที่ดิน โดยเฉพาะในทำเลที่มีศักยภาพ อาจมีการแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่น รวมทั้งอาจต้องมีการรวบรวมที่ดินจากผู้ขายหลายราย เพื่อให้ได้เนื้อที่ที่เหมาะสมกับการพัฒนา ซึ่งในกรณีที่เป็นที่ดินที่มีทำเลที่ดี จะทำให้เจ้าของที่ดินมีอำนาจในการต่อรองสูง และอาจทำให้ราคาที่ดินแปลงดังกล่าวมีมูลค่าสูงกว่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียง ดังนั้นในการคัดเลือกที่ดิน บริษัทฯ จึงได้กำหนดให้ต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนา เพื่อประเมินโอกาสทางธุรกิจ การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รูปแบบการโครงการ รวมทั้งประมาณการมูลค่า ผลตอบแทนจากการลงทุน และดำเนินการพัฒนาโดยเร็วภายหลังจากได้รับอนุมัติให้ลงทุนในโครงการดังกล่าวได้

อย่างไรก็ดี ในการพัฒนาโครงการ อาจมีบางกรณีที่การพัฒนาหรือยอดขายไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ทำให้อาจต้องพิจารณาชะลอแผนการพัฒนาออกไป โดยในโครงการที่มีการชะลอการพัฒนา รวมถึงโครงการที่แผนการพัฒนาโครงการถูกเลื่อนออกไปและยังไม่มีแผนพัฒนาที่ชัดเจนภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทฯ จะจัดประเภทที่ดินหรือโครงการดังกล่าว เป็นรายการที่ดินหรือโครงการรอการพัฒนา และจะจัดให้มีการประเมินการด้อยค่าของทรัพย์สินดังกล่าว ด้วยวิธีต่างๆ เช่น การประเมินมูลค่าโครงการหรือที่ดินโดยผู้ประเมินราคา หรือการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งในกรณีที่ราคาประเมินต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชี อาจเป็นข้อบ่งชี้ว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเกิดการด้อยค่า โดยบริษัทฯ จะพิจารณาการตั้งด้อยค่าของสินทรัพย์รายการดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักการและมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไป

3.2 ความเสี่ยงในการบริหารจัดการ

3.2.1 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหารหลัก

ตลอดเวลาที่ผ่านมา การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของนายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย ซึ่งปัจจุบันดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และนางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง ซึ่งปัจจุบันดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการอาวุโส สายงานพัฒนาธุรกิจ โดยนายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย และนางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง เป็นบุคคลที่มีประสบการณ์และความรู้ความสามารถทางด้านการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยอย่างมาก และเป็นผู้ที่มีบทบาทสำคัญในการกำหนดทิศทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ดังนั้น บริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงการบริหารงานของนายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย และนางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวเป็นอย่างดี บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายการสรรหาผู้สืบทอดตำแหน่งที่สำคัญ เพื่อสรรหาบุคคลที่จะสืบทอดตำแหน่งที่สำคัญ ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสายงาน เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงบุคคลการบางราย และสามารถบริหารจัดการธุรกิจของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดโครงสร้างการจัดการที่เหมาะสมและชัดเจน รวมถึงมีการกระจายอำนาจในการบริหารงานตามความเหมาะสม และส่งเสริมให้บุคลากรในทุกระดับมีส่วนร่วมในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยมีผู้บริหารในแต่ละสายงานซึ่งเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นผู้ควบคุมการดำเนินงานของแต่ละสายงาน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะช่วยพัฒนาบุคลากรของบริษัทฯ ให้มีความรู้ความสามารถ และลดการพึ่งพิงผู้บริหารหลักบางราย รวมถึงจัดตั้งคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะทำงานบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการบริหาร เข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทฯ และตัดสินใจเรื่องต่างๆ ตามอำนาจหน้าที่ที่ได้กำหนดไว้ เพื่อเป็นการลดการพึ่งพิงผู้บริหารรายดังกล่าว

3.3 ความเสี่ยงจากการเสนอขายหลักทรัพย์

3.3.1 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ อยู่ระหว่างการยื่นคำขออนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ

บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนในครั้งนี้ ก่อนที่จะได้รับทราบผลการพิจารณาของตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ในการรับหุ้นสามัญของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ซึ่งผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนที่หลักทรัพย์ของบริษัทฯ จะได้รับอนุญาตให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ และอาจส่งผลให้ผู้ลงทุนไม่ได้รับผลตอบแทนจากการขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ตามที่คาดการณ์ไว้ รวมทั้งอาจมีความเสี่ยงจากสภาพคล่องหากไม่มีตลาดรองสำหรับการซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ยื่นคำขออนุญาตให้รับหุ้นสามัญของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ แล้ว โดยมีบริษัทหลักทรัพย์ ทรีนีตี้ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งได้พิจารณาแล้วว่าบริษัทฯ มีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะสามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ได้ ตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับหลักทรัพย์จดทะเบียน การเปิดเผยสารสนเทศ การรายงานการถือครองหลักทรัพย์ และการเพิกถอนหลักทรัพย์จดทะเบียนใน “ตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ” พ.ศ. 2558 บังคับใช้วันที่ 16 พฤษภาคม 2558 ยกเว้นคุณสมบัติเรื่องการกระจายการถือหุ้นรายย่อย ซึ่งบริษัทฯ ต้องมีจำนวนผู้ถือหุ้นสามัญรายย่อยไม่น้อยกว่า 300 ราย และต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของทุนชำระแล้ว โดยที่ปรึกษาทางการเงินคาดว่าภายหลังการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้แล้วเสร็จ บริษัทฯ จะมีคุณสมบัติเกี่ยวกับการกระจายการถือหุ้นรายย่อยครบถ้วนตามเกณฑ์ที่กำหนดข้างต้น

3.3.2 ความเสี่ยงจากการที่ราคาหุ้นผันผวนและอาจไม่สามารถขายหุ้นได้เท่ากับหรือสูงกว่าราคาเสนอขายในครั้งนี้

ภายหลังจากการนำหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรียบร้อยแล้ว นักลงทุนจะสามารถซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ ได้ในตลาดรองโดยราคาของหุ้นสามัญของบริษัทฯ อาจมีความผันผวน โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ การเปลี่ยนแปลงนโยบายของภาครัฐและการเปลี่ยนแ ปลงกฎเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยดังกล่าวข้างต้น ล้วนเป็นปัจจัยเสี่ยงและอาจส่งผลให้ราคาหุ้นสามัญของบริษัทฯ มีความผันผวนทั้งสิ้น ดังนั้น ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มบริษัทฯ รวมถึงพิจารณาปัจจัยข้างต้นประกอบอย่างละเอียดรอบคอบเพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากความผันผวนของราคาหุ้นในอนาคต ที่อาจทำให้ผู้ลงทุนไม่ได้รับผลตอบแทนหรือสิทธิที่ควรจะได้รับหรือสูญเสียเงินลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วน

3.3.3 ความเสี่ยงจากการที่โอกาสของผู้ถือหุ้นเดิมที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศไทยอาจมีข้อจำกัดในการจองซื้อหุ้นใหม่ที่เสนอขายในอนาคต

ในอนาคต บริษัทฯ อาจมีการเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่โดยการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ได้ตามเหตุผลและความจำเป็นในแต่ละช่วงเวลา หากบริษัทฯ เสนอสิทธิในการจองซื้อหลักทรัพย์ใหม่หรือสิทธิอื่นใดให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม บริษัทฯ มีดุลยพินิจในการพิจารณาเลือกวิธีการเสนอสิทธิดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเสนอสิทธิในการจองซื้อหลักทรัพย์ใหม่หรือเสนอสิทธิอื่นใดในลักษณะเดียวกันให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม บริษัทฯ อาจมีข้อจำกัดทำให้ไม่สามารถเสนอสิทธิดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่อยู่นอกประเทศไทย และ/หรือ บริษัทฯ อาจถูกจำกัดด้วยบทบัญญัติทางกฎหมายในบางประเทศซึ่งห้ามมิให้นักลงทุนบางรายเข้าจองซื้อหุ้นใหม่ที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นในอนาคต เช่น บริษัทฯ ถูกจำกัดไม่ให้เสนอสิทธิดังกล่าวให้กับบุคคลสัญชาติอเมริกัน เว้นแต่ (ก) แบบแสดงรายการข้อมูลตามกฎหมายหลักทรัพย์ของประเทศสหรัฐอเมริกามีผลบังคับใช้แล้ว หรือ (ข) การเสนอสิทธิในการจองซื้อหลักทรัพย์ใหม่ดังกล่าว หรือการเสนอสิทธิในการจองซื้อหลักทรัพย์อ้างอิงของผู้ลงทุนรายดังกล่าวได้รับการยกเว้น

การจดทะเบียนภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ของประเทศสหรัฐอเมริกา การปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์หรือบทบัญญัติทางกฎระเบียบอื่นๆ ในบางประเทศ อาจเป็นข้อจำกัดมิให้ผู้ลงทุนบางรายสามารถเข้าจองซื้อหุ้นใหม่ที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นในอนาคต และส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นของนักลงทุนเหล่านั้นลดลง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีหน้าที่ในการจดทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในประเทศใด ๆ ที่อยู่นอกประเทศไทย เพื่อให้นักลงทุนต่างชาติได้รับสิทธิในการจองซื้อหุ้นใหม่ที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ที่บริษัทฯ อาจดำเนินการในอนาคต

4. การวิจัยและพัฒนา

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญอย่างยิ่งกับการพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการซึ่งมุ่งเน้นการสนองตอบต่อความต้องการ และสร้างความพึงพอใจสูงกับลูกค้า อีกทั้งสอดคล้องกับชีวิตวิถีใหม่ (New Normal) อันเนื่องมาจากผลกระทบการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรน่า ตั้งแต่กระบวนการออกแบบผลิตภัณฑ์ วิธีการก่อสร้าง การควบคุมคุณภาพการก่อสร้าง การตกแต่ง แนวคิดการใช้เลือกวัสดุ อุปกรณ์เพื่อการใช้งานของผู้อยู่อาศัย สิ่งอำนวยความสะดวกที่ทันสมัย ตอบโจทย์ทุกเพศทุกวัย ไปจนถึงการพัฒนาความเรียบร้อยสวยงาม และการใช้ประโยชน์สูงสุดจากพื้นที่ส่วนกลางให้เติมเต็มคุณภาพการใช้ชีวิตภายนอกบ้านอย่างสมบูรณ์แบบ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ได้มีหน่วยงานที่รับผิดชอบ หรือมอบหมายงานด้านการวิจัยและพัฒนาโดยตรงให้กับหน่วยงานใดเป็นการเฉพาะ และไม่มีค่าใช้จ่ายในการวิจัยและพัฒนาในช่วงระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (2562 - 2564) แต่อย่างใด โดยผู้บริหารได้ใช้การให้นโยบายปรับปรุงพัฒนางานกับแต่ละฝ่ายงานอยู่สม่ำเสมอและต่อเนื่อง ทำให้มีการพัฒนาผลงานซึ่งมุ่งเน้นผลลัพธ์ที่ดีกว่าเดิมอย่างมีนัยสำคัญ โดยมีการปรับปรุงและพัฒนาที่สำคัญได้แก่

การก่อสร้างและตกแต่ง (Construction & Interior)

บริษัทฯ ใช้ระบบก่อสร้างที่มีโครงสร้างผนังคอนกรีตเสริมเหล็กรับน้ำหนักแบบหล่อในที่ (Load Bearing Wall Structure) โดยใช้แบบหล่อผนัง Wall Form ซึ่งได้รับการออกแบบและผลิตเองจากโรงผลิตที่เป็นหน่วยงานภายในของบริษัทโดยตรง ทำให้เพิ่มประสิทธิภาพในการก่อสร้างทั้งเรื่องคุณภาพ ระยะเวลา และความถูกต้องตามแบบของงานก่อสร้างหน้างาน รวมถึงเรื่องงบประมาณก่อสร้างที่น้อยลงจากการใช้แรงงานคนน้อยกว่าระบบก่อสร้างปกติ ทำให้ผลลัพธ์ที่ได้จากการเทคอนกรีตนั้นมีผิวที่เรียบ ซึ่งต้องการงานตกแต่งผิวเพียงเล็กน้อยเท่านั้นเพื่อเก็บงานผนัง (Skimming) ซึ่งประหยัดเวลาและวัสดุกว่าระบบก่อฉาบ หรือแม้แต่ระบบผนังสำเร็จรูป (Precast) ซึ่งมีรอยต่อชิ้นผนังมาก วัสดุอุดรอยต่อมีอายุการใช้งานที่สั้นกว่า ทำให้เพิ่มโอกาสการรั่วซึมและมีค่าใช้จ่ายในการขนส่งค่อนข้างสูง ซึ่งผลลัพธ์จากระบบก่อสร้างของบริษัทฯ ได้รับการพิสูจน์แล้วว่าสามารถป้องกันการรั่วซึมของน้ำได้กว่าการก่อสร้างแบบอื่นโดยทั่วไป

5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

5.1 ทรัพย์สินถาวรหลัก

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 รายการและมูลค่าสุทธิตามบัญชีหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมของทรัพย์สินถาวรหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทฯ มีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,554.09	โปรดพิจารณารายละเอียดตามข้อ 5.1.1	โปรดพิจารณารายละเอียดตามข้อ 5.1.1
ที่ดินรอการพัฒนา	488.06	โปรดพิจารณารายละเอียดตามข้อ 5.1.2	โปรดพิจารณารายละเอียดตามข้อ 5.1.2
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	46.22	โปรดพิจารณารายละเอียดตามข้อ 5.1.3	โปรดพิจารณารายละเอียดตามข้อ 5.1.3
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4.39	โปรดพิจารณารายละเอียดตามข้อ 5.1.4	โปรดพิจารณารายละเอียดตามข้อ 5.1.4
รวม	**2,092.76**		

ทั้งนี้ รายการทรัพย์สินถาวรของบริษัทฯ ตามที่แสดงไว้ข้างต้นสามารถแสดงรายละเอียดตามประเภทของทรัพย์สินได้ดังนี้

5.1.1 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทฯ เป็นสินทรัพย์ประเภทบ้านพร้อมที่ดินที่ถือครองไว้เพื่อขาย มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 1,554.09 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

โครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน[1]		ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
			ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ณ วันที่		
โครงการเบล็สทาวน์ ราม อินทรา – เกษตรนวมินทร์	ซอยรามอินทรา 127 ถนนราม อินทรา แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร	4.83	5.20	29 กันยายน 2564	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
โครงการเบล็สทาวน์ กรุงเทพ – ปทุมธานี	ถนนสายสะพานนนทบุรี-บางบัวทอง (ทล.345) ตำบลบางขะแยง อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี	144.71	92.22[2]	29 กันยายน 2564	เป็นเจ้าของ	โฉนดที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว และ/หรือที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดิน มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ วงเงินจำนองรวม 296.25 ล้านบาท
โครงการเบล็สเซอร์ จรัญสนิทวงศ์ 96/1	ซอยจรัญสนิทวงศ์ 96/1 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงบางอ้อ เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร	18.69	47.94	29 กันยายน 2564	เป็นเจ้าของ	ไม่มีภาระผูกพัน
โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค สุขุมวิท-บางปู	ซอยเทศบาลบางปู 47 ถนนสุขุมวิท ตำบลท้ายบ้านใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ	88.68	105.67	4 ตุลาคม 2564	เป็นเจ้าของ	โฉนดที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว และ/หรือที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดิน มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน เพื่อ

[1] ราคาประเมินอ้างอิงรายงานประเมินทรัพย์สินซึ่งประเมินโดย บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ และเป็นการประเมินโดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ โปรดอ้างอิงรายละเอียด จากเอกสารแนบ 4 (รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน) โดยปรับปรุงด้วยต้นทุนของมูลค่างานที่ได้ส่งมอบให้ลูกค้าแล้วในช่วงระหว่างเดือนตุลาคม 2564 - มีนาคม 2565

[2] ราคาประเมินประกอบด้วย มูลค่าโครงการตามสภาพการพัฒนาปัจจุบัน มูลค่าประเมิน 101,118,240.00 บาทซึ่งประเมินโดยวิธีการมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) และที่ดินรอการพัฒนาในอนาคต มูลค่าตลาดที่ประเมิน 24,328,000.00 บาทซึ่งประเมินโดยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) โดยผู้ประเมินมิได้ทำการประเมินอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงดังกล่าวที่รวมอยู่ในมูลค่าทางบัญชีของโครงการเนื่องจาก ณ ช่วงเวลาที่ประเมินบริษัทฯ ได้ชะลอแผนการพัฒนาที่ดินแปลงดังกล่าว

โครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน[1]		ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
			ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ณ วันที่		
						เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ วงเงินจำนองรวม 455.40 ล้านบาท
โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค วงแหวน-ลำลูกกา	ถนนลำลูกกา ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	332.87	335.16	29 กันยายน 2564	เป็นเจ้าของ	โฉนดที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วและ/หรือที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดิน มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ วงเงินจำนองรวม 412.00 ล้านบาท
โครงการเบล็สวิลล์ สุขุมวิท - บางปู	บางปูใหม่นคร 3 ซอย 18/2 /ซอยเทศบาลบางปู 47 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลท้ายบ้านใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ	116.88	86.85[3]	29 กันยายน 2564	เป็นเจ้าของ	โฉนดที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วและ/หรือที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดิน มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ วงเงินจำนองรวม 240.00 ล้านบาท
โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค รังสิต-คลอง 3	ถนนเลียบคลองสาม ตำบลคลองสาม อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	285.90	341.60	29 กันยายน 2564	เป็นเจ้าของ	โฉนดที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วและ/หรือที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดิน มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ วงเงินจำนองรวม 352.00 ล้านบาท

[3] ราคาประเมินได้มีการจัดทำตั้งแต่วันที่ 29 กันยายน 2564 ด้วยวิธีการต้นทุนตามสภาพการพัฒนา ณ วันที่ดังกล่าว โดยปัจจุบันโครงการเบล็สวิลล์ สุขุมวิท – บางปูได้มีการพัฒนาเพิ่มเติม มูลค่าสุทธิทางบัญชีของโครงการเบล็สวิลล์ สุขุมวิท - บางปู จึงสูงกว่าราคาประเมินตามสถานะการพัฒนาของโครงการในปัจจุบัน

โครงการ	ที่ตั้ง	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน[1]		ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
			ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ณ วันที่		
โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์-เทพารักษ์	ซอยวงศ์แพทย์ ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	444.43	439.79[4]	29 กันยายน 2564	เป็นเจ้าของ	โฉนดที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว และ/หรือที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดิน มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ วงเงินจำนองรวม 841.00 ล้านบาท
โครงการเบล็สซิงตัน วงแหวน-ลำลูกกา	ซอยบึงคำพร้อย ถนนนิมิตรใหม่ และถนนเลียบวงแหวนฯ ฝั่งตะวันออก ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	116.90	139.54	29 กันยายน 2564	เป็นเจ้าของ	โฉนดที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว และ/หรือที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดิน มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ วงเงินจำนองรวม 295.80 ล้านบาท
ค่าวัสดุก่อสร้าง		0.19				
		1,554.09				

5.1.2 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 488.06 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

[4] ราคาประเมินประกอบด้วย มูลค่าโครงการตามสภาพการพัฒนาปัจจุบัน มูลค่าประเมิน 489,752,015.51 บาทซึ่งประเมินโดยวิธีการมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)

สถานที่ตั้ง	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ถนนกรุงเทพ-นนทบุรี แขวงวงศ์สว่าง เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร	4-1-69.5	418.04	495.50[5]	25 มกราคม 2564	เป็นเจ้าของ	มีภาระผูกพันภายใต้หุ้นกู้ มูลค่า 300.00 ล้านบาท
โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ (ที่ดินนอกจัดสรร)[6]	12-3-63.60	70.02	67.13[7]	29 กันยายน 2564	เป็นเจ้าของ	โฉนดที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว และ/หรือที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดิน มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อวงเงินจำนองรวม 841.00 ล้านบาท
รวม		**488.06**				

5.1.3 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัทฯ มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 46.22 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

[5] ราคาประเมินอ้างอิงรายงานประเมินทรัพย์สินซึ่งประเมินโดย บริษัท แลนด์มาร์ค คอนซัลแทนส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ โดยประเมิน ณ วันที่ 25 มกราคม 2564 และเป็นการประเมินโดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ

[6] ที่ดินนอกจัดสรรโครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ คือที่ดินส่วนที่ปัจจุบันยังไม่มีแผนการพัฒนาที่ชัดเจนภายในรอบระยะเวลารายงานนับจากปีปัจจุบัน

[7] ราคาประเมินอ้างอิงรายงานประเมินทรัพย์สินซึ่งประเมินโดย บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ โดยประเมิน ณ วันที่ 29 กันยายน 2564 ซึ่งผู้ประเมินราคามีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเฉพาะส่วนที่ดิน ด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดโดยไม่รวมค่าถมดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ และต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นในระหว่างการพัฒนาในอดีต

สินทรัพย์	ที่ตั้ง	วัตถุประสงค์การถือครอง	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดินสำนักงาน	สำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ	ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ	20.00	เป็นเจ้าของ	ภาระผูกพันกับสภาบันการเงินภายใต้สัญญาวงเงิน
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	สำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ	ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ	3.85	เป็นเจ้าของ	ภาระผูกพันกับสภาบันการเงินภายใต้สัญญาวงเงิน
เครื่องจักรและอุปกรณ์	สำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ	ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ	16.37	เป็นเจ้าของ	ปลอดภาระผูกพัน
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	สำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ	ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ	1.44	เป็นเจ้าของ	ปลอดภาระผูกพัน
ยานพาหนะ	-	รถยนต์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ	3.46	เป็นเจ้าของ	ปลอดภาระผูกพัน
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ	0.98	สัญญาเช่าอุปกรณ์สำนักงาน	ภาระผูกพันภายใต้สัญญาเช่า
สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง	-	ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ	0.12	เป็นเจ้าของ	ปลอดภาระผูกพัน
		รวม	**46.22**		

5.1.4 ทรัพย์สินที่ไม่มีตัวตนที่สำคัญ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัทฯ มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินเท่ากับ 4.39 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

สินทรัพย์	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	1.16	เป็นเจ้าของ	ปลอดภาระผูกพัน
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง[8]	3.23	เป็นเจ้าของ	ปลอดภาระผูกพัน
รวม	**4.39**		

[8] โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง คือ ระบบ SoftPro on Web สำหรับการพัฒนาระบบก่อสร้างและระบบขาย เพื่อให้มีประสิทธิภาพในการดำเนินงานมากยิ่งขึ้น รวมทั้งพัฒนางานระบบบัญชี เพื่อให้สามารถจัดทำรายงานได้ตรงกับความต้องการใช้งานมากยิ่งขึ้น โดยคาดว่าจะสามารถเริ่มใช้งานได้ภายในปี 2565

5.2 สรุปสัญญาที่สำคัญ

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ โดยมีรายละเอียดของสัญญาที่สำคัญ ดังนี้

5.2.1 สัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้าง

ประเภทสัญญา	สัญญาเช่าอาคารเพื่อใช้ในการเก็บเอกสาร และเครื่องใช้สำนักงาน
คู่สัญญา	ผู้ให้เช่า : นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย ผู้เช่า : บริษัทฯ
ความสัมพันธ์ของคู่สัญญา	เป็นญาติของนายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย ซึ่งเป็นกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
วันที่ทำสัญญา	1 ก.ค. 2561
ระยะเวลาของสัญญา	1 ก.ค. 2561- 30 มิ.ย. 2567
รายละเอียดของสัญญา	เช่าอาคาร ณ หมู่บ้านเกตุนุติ ถนนนวมินทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร เพื่อนำไปใช้เป็นสถานที่ตั้งสำนักงาน หรือใช้ในการประกอบกิจการตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่า เดือนละ 1,000 บาท
การต่ออายุสัญญาและการเลิกสัญญา	- ผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญา โดยให้ผู้เช่าแจ้งความจำนงการขอต่ออายุสัญญาเช่าแก่ผู้ให้เช่าล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อพิจารณาอย่างน้อย 2 เดือน ทุกครั้งที่ผู้เช่าจะขอต่ออายุสัญญาเช่าออกไป
เงื่อนไขที่สำคัญอื่น	- ผู้เช่าตกลงว่าจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่า ไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงหรือโอนสิทธิ์การเช่าให้ผู้อื่น ไม่ว่าโดยนิตินัย หรือพฤตินัย เว้นแต่จะได้รับการยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

ประเภทสัญญา	สัญญาเช่าพื้นที่ภายในโกดังสินค้าเพื่อใช้ในการเก็บวัสดุอุปกรณ์ที่เกี่ยวกับการก่อสร้าง
คู่สัญญา	ผู้ให้เช่า : นายกุลชัย จุติสมุทร ผู้เช่า : บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด (“BB”)
ความสัมพันธ์ของคู่สัญญา	ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ
วันที่ทำสัญญา	1 ม.ค. 2565
ระยะเวลาของสัญญา	1 ม.ค. 2565- 31 ธ.ค. 2565
รายละเอียดของสัญญา	เช่าพื้นที่ (บางส่วน) ในโกดังสินค้า ณ ตำบลคลองเจ็ด อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าเดือนละ 50,000 บาท
การต่ออายุสัญญาและการเลิกสัญญา	- ผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญา โดยให้ผู้เช่าแจ้งความประสงค์ให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างน้อย 15 วัน - ภายในระยะเวลาการเช่าสัญญานี้ยังไม่สิ้นสุด ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา หากฝ่าฝืนผู้ให้เช่ายอมให้ปรับในอัตราเท่ากับจำนวนเงินค่าเช่าทั้งหมดตลอดการเช่าตามสัญญา ทั้งนี้ ผู้เช่ามีสิทธิฟ้องร้องค่าเสียหายอีกส่วนหนึ่งด้วย และไม่ตัดสิทธิผู้เช่าที่จะเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญาได้อีกด้วย
เงื่อนไขที่สำคัญอื่น	- ผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่า หรือนำทรัพย์ที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับการยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร - เมื่อสัญญาเช่าครบตามกำหนดสัญญาฉบับนี้หรือฉบับต่ออายุ ผู้เช่าจะจัดการรื้อถอน ขนย้ายสิ่งทรัพย์สินและบริวารออกไป (ถ้ามี) และส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 60 วันนับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่า

ประเภทสัญญา	สัญญาเช่าสำนักงานและห้องพักคนงานเพื่อเป็นออฟฟิศ และที่พักอาศัยของคนงาน
คู่สัญญา	ผู้ให้เช่า : นางสาวปุณยนุช จุติสมุทร ผู้เช่า : บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด (“BB”)

ความสัมพันธ์ของคู่สัญญา	ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ
วันที่ทำสัญญา	1 ต.ค. 2562
ระยะเวลาของสัญญา	1 ต.ค. 2562- 31 ธ.ค. 2565
รายละเอียดของสัญญา	เช่าสำนักงานและห้องพักคนงาน ซึ่งตั้งอยู่ในตำบลคลองเจ็ด อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าเดือนละ 10,000 บาท
การต่ออายุสัญญาและการเลิกสัญญา	- ผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญา โดยให้ผู้เช่าแจ้งความประสงค์ให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างน้อย 15 วัน - ภายในระยะเวลาการเช่าสัญญานี้ยังไม่สิ้นสุด ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา หากฝ่าฝืนผู้ให้เช่ายอมให้ปรับในอัตราเท่ากับจำนวนเงินค่าเช่าทั้งหมดตลอดการเช่าตามสัญญา ทั้งนี้ ผู้เช่ามีสิทธิฟ้องร้องค่าเสียหายอีกส่วนหนึ่งด้วย และไม่ตัดสิทธิผู้เช่าที่จะเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญาได้อีกด้วย
เงื่อนไขที่สำคัญอื่น	- ผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่า หรือนำทรัพย์ที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับการยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร - เมื่อสัญญาเช่าครบตามกำหนดสัญญาฉบับนี้หรือฉบับต่ออายุ ผู้เช่าจะจัดการรื้อถอน ขนย้ายสิ่งทรัพย์สินและบริวารออกไป (ถ้ามี) และส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 60 วันนับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่า

ประเภทสัญญา	สัญญาเช่าที่ดินบางส่วนเพื่อเป็นที่ตั้งบ้านพักคนงานและจัดวางวัสดุอุปกรณ์เพื่อสนับสนุนงานก่อสร้าง
คู่สัญญา	ผู้ให้เช่า : ครอบครัวอดิศัยธรรม ผู้เช่า : บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด (“BB”)
ความสัมพันธ์ของคู่สัญญา	ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ
วันที่ทำสัญญา	1 ก.พ. 2565
ระยะเวลาของสัญญา	1 ก.พ. 2565- 31 ม.ค. 2566
รายละเอียดของสัญญา	เช่าที่ดินบางส่วน ตำบลท้ายบ้าน อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
อัตราค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	อัตราค่าเช่าปีละ 102,000 บาท
การต่ออายุสัญญาและการเลิกสัญญา	- ภายในระยะเวลาการเช่าสัญญานี้ยังไม่สิ้นสุด ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา หากฝ่าฝืนผู้ให้เช่ายอมให้ปรับในอัตราเท่ากับจำนวนเงินค่าเช่าทั้งหมดตลอดการเช่าตามสัญญา ทั้งนี้ ผู้เช่ามีสิทธิฟ้องร้องค่าเสียหายอีกส่วนหนึ่งด้วย และไม่ตัดสิทธิผู้เช่าที่จะเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญาได้อีกด้วย
เงื่อนไขที่สำคัญอื่น	- เมื่อสัญญาเช่าครบตามกำหนดสัญญาฉบับนี้หรือฉบับต่ออายุ ผู้เช่าจะจัดการรื้อถอน ขนย้ายสิ่งทรัพย์สินและบริวารออกไป (ถ้ามี) และส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 15 วันนับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่า

5.2.2 สัญญาเช่าซื้อ

ลำดับ	คู่สัญญา	เลขที่สัญญา	วันที่ทำสัญญา	วันสิ้นสุดการผ่อน	ระยะสัญญาโดยประมาณ (ปี)	ประเภท
1	บริษัท ไทยโอริกซ์ลีสซิ่ง จำกัด	TOL19-H0066	30 มี.ค. 2562	30 มี.ค. 2567	5	เครื่องถ่ายเอกสาร
2	บริษัท ไทยโอริกซ์ลีสซิ่ง จำกัด	TOL19-H0106	30 มี.ค. 2562	30 มี.ค. 2566	4	เครื่องถ่ายเอกสาร

ลำดับ	คู่สัญญา	เลขที่สัญญา	วันที่ทำสัญญา	วันสิ้นสุดการผ่อน	ระยะสัญญาโดยประมาณ (ปี)	ประเภท
3	บริษัท ไทยโอริกซ์ลีสซิ่ง จำกัด	TOL19-H0107	30 มี.ค. 2562	30 มี.ค. 2566	4	เครื่องถ่ายเอกสาร
4	บริษัท ไทยโอริกซ์ลีสซิ่ง จำกัด	TOL19-H0391	30 ก.ค. 2562	30 ก.ค. 2566	4	เครื่องถ่ายเอกสาร
5	บริษัท ไทยโอริกซ์ลีสซิ่ง จำกัด	TOL19-H0548	30 ก.ย. 2562	30 ก.ย. 2566	4	เครื่องถ่ายเอกสาร
6	บริษัท ฮิตาชิ แคปปิตอล (ประเทศไทย) จำกัด	FL20-001532	31 ก.ค. 2563	30 ก.ย. 2567	4	เครื่องถ่ายเอกสาร
7	บริษัท ฮิตาชิ แคปปิตอล (ประเทศไทย) จำกัด	FL20-002032	1 ต.ค. 2563	30 พ.ย. 2567	4	เครื่องถ่ายเอกสาร

5.2.3 กรมธรรม์ประกันภัย

1) กรมธรรม์ประกันภัยก่อสร้าง

โครงการ	เบล็สซิตี้ พาร์ค รังสิต-คลอง 3
ประเภทกรมธรรม์	กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงทุกชนิดของผู้รับเหมาก่อสร้าง
วันที่ทำสัญญา	11 สิงหาคม 2564
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2564 ถึงวันที่ 11 สิงหาคม 2565
ทุนประกันภัย	ส่วนที่ 1 และ 2 198,383,000.00 บาท ส่วนที่ 3 ไม่เกิน 10,000,000.00 บาท
ผู้เอาประกัน	บริษัทฯ
ผู้รับผลประโยชน์	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ตามภาระผูกพัน

โครงการ	เบล็สทาวน์ กรุงเทพฯ-ปทุมธานี
ประเภทกรมธรรม์	ประกันอัคคีภัย โดยรายละเอียดทรัพย์สินที่เอาประกันภัย มีดังนี้ ตัวอาคาร (ไม่รวมรากฐานของสิ่งปลูกสร้าง) รวมส่วนปรับปรุงต่อเติมอาคาร
วันที่ทำสัญญา	24 มีนาคม 2565
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 24 มีนาคม 2565 ถึงวันที่ 24 มีนาคม 2566
ทุนประกันภัย	40,500,000.0 บาท
ผู้เอาประกัน	บริษัทฯ
ผู้รับผลประโยชน์	ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขา ลุมพินี

โครงการ	เบล็สซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์-เทพารักษ์
ประเภทกรมธรรม์	กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงทุกชนิดของผู้รับเหมาก่อสร้าง
วันที่ทำสัญญา	22 ธันวาคม 2564
ระยะเวลาประกันภัย	2 ปี ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2566
ทุนประกันภัย	ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบที่ 1 ส่วนที่ 1 และ 2 จำนวน 181,983,000.00 บาท ส่วนที่ 3 จำนวนไม่เกิน 2,000,000.00 บาท

	<u>ทาวน์โฮม 2 ชั้น แบบที่ 2</u> ส่วนที่ 1 และ 2 จำนวน 93,680,000.00 บาท ส่วนที่ 3 จำนวนไม่เกิน 2,000,000.00 บาท <u>ทาวน์โฮม 3 ชั้น</u> ส่วนที่ 1 และ 2 จำนวน 127,840,000.00 บาท ส่วนที่ 3 จำนวนไม่เกิน 2,000,000.00 บาท
ผู้เอาประกัน	บริษัทฯ
ผู้รับผลประโยชน์	ไม่มี

2) กรมธรรม์ประกันภัย อาคารสำนักงาน

ประเภทกรมธรรม์	ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน โดยรายละเอียดทรัพย์สินที่เอาประกันภัย มีดังนี้ สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมรากฐาน) รวมส่วนปรับปรุงต่อเติมอาคารเฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่งติดตั้งตรึงตราอุปกรณ์เครื่องใช้ฟ้าทุกชนิด ระบบสาธารณูปโภคทุกชนิด รวมถึงทรัพย์สินของผู้เอาประกันภัย ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ และทรัพย์สินที่อยู่ในความครอบคลุม หรือดูแลของผู้เอาประกันภัยในฐานะผู้รักษาทรัพย์ เงื่อนไข - หากผู้รับประกันภัยต้องการบอกเลิกกรมธรรม์ ผู้รับประกันภัยจะต้องแจ้งล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน โดยในกรณีนี้ ผู้รับประกันภัยจะคืนเบี้ยประกันภัยให้ผู้เอาประกันภัยโดยหักเบี้ยประกันภัยของระยะเวลาที่กรมธรรม์ประกันภัยนี้ได้ใช้บังคับมาแล้วออกตามส่วน - หากผู้เอาประกันภัยต้องการบอกเลิกกรมธรรม์ ผู้เอาประกันภัยต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร และมีสิทธิได้รับเบี้ยประกันภัยคืนหลังจากหักเบี้ยประกันภัยสำหรับระยะเวลาที่กรมธรรม์ประกันภัยนี้ได้ใช้บังคับมาแล้วออกตามเบี้ยประกันระยะสั้นนี้
วันที่ทำสัญญา	20 ตุลาคม 2564
ระยะเวลาประกันภัย	1 ปี ตั้งแต่วันที่ 27 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 27 ตุลาคม 2565
ทุนประกันภัย	13,960,000.00 บาท
ผู้เอาประกัน	บริษัทฯ
ผู้รับผลประโยชน์	ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

5.2.4 สัญญาจ้างเหมาแรงงาน

ในการจัดหาแรงงานเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ นั้น บริษัทฯ จะใช้วิธีการว่าจ้างผู้รับเหมาจัดหาแรงงานภายนอก (Outsource) ซึ่งสำหรับลักษณะสัญญาทั่วไปที่บริษัทฯ ทำกับผู้รับเหมาจัดหาแรงงานภายนอก มีดังต่อไปนี้

1) สัญญาว่าจ้างผู้รับเหมางานก่อสร้างหลัก

ตัวอย่างประเภทสัญญา	สัญญาจ้างเหมางานโครงสร้างอาคารสันทนาการ และโครงสร้างสระว่ายน้ำ, สัญญาจ้างเหมางานซุ้มโครงการ, สัญญาจ้างเหมางานถนนโครงการ, สัญญาจ้างเหมางานท่อลอดและบ่อควบคุมน้ำทิ้ง, สัญญาจ้างเหมางานวางท่อขยายเขตจำหน่ายน้ำ, สัญญาจ้างบริการถมดินและปรับเกลี่ยดินแปลง, สัญญาจ้างบริการขนส่งดิน, สัญญาจ้างออกแบบวิศวกรรมโครงสร้าง และสัญญาอื่นๆ
ผู้ว่าจ้าง	บริษัทฯ
ผู้รับจ้าง	ผู้รับเหมาก่อสร้าง
ความสัมพันธ์ของคู่สัญญา	ผู้รับเหมาทั่วไป
ระยะเวลาของสัญญา	ประมาณ 1 เดือนถึง 2 ปี ขึ้นอยู่กับลักษณะงาน และระยะเวลาการก่อสร้างสำหรับแต่ละโครงการ
ราคา	ตามที่ระบุไว้ในสัญญา
เงื่อนไขการชำระเงิน	แบ่งตามแต่ละงวดงานที่ระบุไว้ในสัญญาโดยจะชำระเงินเมื่อผู้รับจ้างได้ปฏิบัติงานเสร็จเรียบร้อยตามแบบและรายการปริมาณงานและส่งมอบงานในแต่ละงวดงาน
การรับประกันผลงาน	ผู้รับจ้างจะต้องรับประกันผลงานเป็นระยะเวลา 1-2 ปี ขึ้นอยู่กับสัญญา นับแต่วันรับมอบงาน หรือวันที่ความชำรุดบกพร่องปรากฏขึ้น โดยถือเอาวันที่เกิดขึ้นทีหลังเป็นหลักตามที่ระบุไว้ในสัญญา
การต่ออายุสัญญา	หากผู้รับจ้างไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ด้วยเหตุจำเป็นและเจตนาสุจริตต่อผู้ว่าจ้าง และมีความประสงค์ขอขยายระยะเวลากำหนดวันส่งมอบงาน ผู้รับจ้างจะต้องทำเป็นหนังสือแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรพร้อมด้วยหลักฐานภายในระยะเวลาที่กำหนดตามแต่ละสัญญา นับจากเหตุหรือพฤติการณ์นั้นสิ้นสุดลง และจะต้องได้รับการพิจารณาเห็นชอบให้ขยายระยะเวลาส่งมอบงานออกไปจากผู้ว่าจ้างเท่านั้น
การปรับ	กรณีที่ส่งมอบงานล่าช้าเกินกว่ากำหนดจะมีการเรียกค่าใช้จ่ายและค่าปรับ ดังนี้ - ปรับผู้รับจ้างเป็นรายวันวันละ 0.1% ของมูลค่างานทั้งหมด นับแต่วันกำหนดแล้วเสร็จและส่งมอบงาน ไปจนกว่างานจะแล้วเสร็จและส่งมอบงาน - เรียกค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้รับจ้างทำงานล่าช้า (ถ้ามี) - เรียกค่าใช้จ่ายในการควบคุมงานที่จ้าง ซึ่งผู้ว่าจ้างได้จ้างได้จ้างผู้ควบคุมงานอีกต่อหนึ่ง เป็นรายวันวันละ 0.1% ของมูลค่างานทั้งหมด นับแต่วันกำหนดแล้วเสร็จและส่งมอบงาน ไปจนกว่างานจะแล้วเสร็จและส่งมอบงาน
เงื่อนไขอื่น ๆ	- หากระหว่างที่ส่งมอบงานล่าช้าและผู้ว่าจ้างได้เรียกค่าปรับจากผู้รับจ้างแล้ว ผู้ว่าจ้างเห็นว่าผู้รับจ้างไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ผู้รับจ้างตกลงให้ผู้ว่าจ้างบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้

	- ผู้รับจ้างยินยอมให้หักเงินประกันผลงานไว้ในอัตราร้อยละ 5 ของเงินค่าจ้างที่ต้องชำระแก่ผู้รับจ้างในแต่ละงวดงาน หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญา เพื่อนำมาชำระค่าใช้จ่ายในการแก้ไขความชำรุดเสียหายที่เกิดขึ้น ซึ่งหากไม่พอ ผู้รับจ้างตกลงชำระส่วนที่ขาดภายใน 30 วัน นับจากวันที่ผู้ว่าจ้างเรียกร้องค่าเสียหายส่วนที่ขาด ทั้งนี้ ผู้ว่าจ้างตกลงคืนเงินประกันผลงานที่เหลือแก่ผู้รับจ้างภายใน 1 ปี นับจากวันที่ผู้ว่าจ้างชำระค่างวดสุดท้ายแล้ว

2) สัญญาจ้างเหมาบริการอื่น ๆ

ตัวอย่างประเภทสัญญา	สัญญาจ้างบริการทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง, สัญญาจ้างบริการรักษาความปลอดภัย หรืออื่นๆ
ผู้ว่าจ้าง	บริษัทฯ
ผู้รับจ้าง	ผู้รับเหมา
ความสัมพันธ์ของคู่สัญญา	ผู้ให้บริการทั่วไป
ระยะเวลาของสัญญา	ประมาณ 3 เดือน ถึง 1 ปี ขึ้นอยู่กับแต่ละโครงการ
ราคา	ตามที่ระบุไว้ในสัญญา
เงื่อนไขการชำระเงิน	ผู้ว่าจ้างชำระค่าบริการรายเดือน
การต่ออายุสัญญา	หากฝ่ายใดประสงค์จะต่อสัญญา ให้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน
เงื่อนไขอื่น ๆ	- ผู้ว่าจ้างต้องรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ว่าจ้าง หากผู้รับจ้างกระทำหรืองดเว้นการกระทำใดๆ อันทำให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของผู้ว่าจ้าง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากภัยธรรมชาติที่มิอาจดูแลหรือป้องกันได้

5.2.5 สัญญาเงินกู้

1) สัญญาเงินกู้เพื่อพัฒนาโครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค รังสิต-คลอง 3

ผู้ให้กู้	**สถาบันการเงินแห่งที่ 1**
ผู้กู้ (ผู้ใช้สินเชื่อ)	บริษัทฯ
วงเงินกู้ระยะยาว	เงินกู้ระยะยาว 265.00 ล้านบาท
ยอดคงค้าง ณ 31 มีนาคม 2565	เงินกู้ระยะยาว 114.18 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ตามที่ระบุในสัญญา
วันที่ลงนาม	30 กันยายน 2563
ระยะเวลา	48 เดือน
วัตถุประสงค์	เพื่อพัฒนาโครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค รังสิต-คลอง 3

เงื่อนไขสำคัญ	- ผู้ใช้สินเชื่อจะไม่ก่อข้อผูกพัน หนี้ หรือภาระใด ๆ โดยการกู้ยืม หรือค้ำประกัน จนทำให้อัตราส่วนของหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) โดยคำนวณจากหนี้สินรวม ลบด้วยเงินกู้ยืมกรรมการ/บริษัทในเครือที่เกี่ยวข้อง หารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นบวกด้วยเงินกู้ยืมกรรมการ/บริษัทในเครือและตั๋วแลกเงินไม่เกิน 350.0 ล้านบาท ในเวลาใด ๆ เกิน 2 ต่อ 1 แต่ทั้งนี้ต้องต่ำไม่กว่า 0 - หากมีเหตุการณ์ใด ๆ ทำให้เชื่อได้ว่าเกิดการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญในทางที่ไม่เป็นคุณกับการประกอบกิจการ สินทรัพย์ หนี้สิน หรือสถานะ รวมถึง การเลิกกิจการ การชำระบัญชี หรือการเปลี่ยนแปลงประเภทธุรกิจ หรือสัดส่วนของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือเปลี่ยนแปลงกรรมการ หรือคณะผู้บริหารเกิดขึ้น ผู้ใช้สินเชื่อจะยอมให้ผู้ให้กู้ถือว่าเป็นการผิดชำระ และภาระหนี้ถึงกำหนดชำระโดยทันที - ห้ามโอนสิทธิและ/หรือประโยชน์และ/หรือหน้าที่ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนที่มีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลใดโดยเด็ดขาด - อย่างไรก็ดี ทางสถาบันการเงินได้มีการอนุโลมสำหรับการนำ บจก. เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ กำหนดให้กรณีเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นกลุ่มเดิมจากการทำ Initial Public Offering จากเดิมถือหุ้นร้อยละ 100 เป็นถือหุ้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 67 และคุณชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัยและคุณนิภา อภิรัตนรุ่งเรืองถือหุ้นในบริษัทฯ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 35
หลักประกัน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว และ/หรือที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดิน ที่ใช้พัฒนาโครงการ
ผู้ค้ำประกัน	นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย โดยภาระค้ำประกันจะสิ้นสุดลงเมื่อหุ้นสามัญของบริษัทฯ เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ

2) สัญญาเงินกู้เพื่อพัฒนาโครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์-เทพารักษ์

ผู้ให้กู้	**สถาบันการเงินแห่งที่** 1
ผู้กู้ (ผู้ใช้สินเชื่อ)	บริษัทฯ
วงเงินกู้ระยะยาว	เงินกู้ระยะยาว 636.00 ล้านบาท
ยอดคงค้าง ณ 31 มีนาคม 2565	เงินกู้ระยะยาว 242.64 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ตามที่ระบุในสัญญา
วันที่ลงนาม	16 มีนาคม 2563
ระยะเวลา	48 เดือน
วัตถุประสงค์	เพื่อพัฒนาโครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์-เทพารักษ์
เงื่อนไขสำคัญ	- ผู้ใช้สินเชื่อจะไม่ก่อข้อผูกพัน หนี้ หรือภาระใด ๆ โดยการกู้ยืม หรือค้ำประกัน จนทำให้อัตราส่วนของหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) โดยคำนวณจากหนี้สินรวม ลบด้วยเงินกู้ยืมกรรมการ/บริษัทในเครือที่เกี่ยวข้อง หารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นบวกด้วยเงินกู้ยืมกรรมการ/บริษัทในเครือและตั๋วแลกเงินไม่เกิน 350.0 ล้านบาท ในเวลาใด ๆ เกิน 2 ต่อ 1 แต่ทั้งนี้ต้องต่ำไม่กว่า 0 - หากมีเหตุการณ์ใด ๆ ทำให้เชื่อได้ว่าเกิดการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญในทางที่เป็นคุณกับการประกอบกิจการ สินทรัพย์ หนี้สิน หรือสถานะ รวมถึง การเลิกกิจการ การชำระบัญชี หรือการเปลี่ยนแปลงประเภทธุรกิจ หรือสัดส่วนของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือเปลี่ยนแปลงกรรมการ หรือคณะผู้บริหารเกิดขึ้น ผู้ใช้สินเชื่อจะยอมให้ผู้ให้กู้ถือว่าเป็นการผิดชำระ และภาระหนี้ถึงกำหนดชำระโดยทันที

	- ห้ามโอนสิทธิและ/หรือประโยชน์และ/หรือหน้าที่ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนที่มีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลใดโดยเด็ดขาด - ทางสถาบันการเงินได้มีการอนุโลมสำหรับการนำ บจก. เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ กำหนดให้กรณีเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นกลุ่มเดิมจากการทำ Initial Public Offering จากเดิมถือหุ้นร้อยละ 100 เป็นถือหุ้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 67 และคุณชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัยและคุณนิภา อภิรัตนรุ่งเรืองถือหุ้นในบริษัทฯ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 35
หลักประกัน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว และ/หรือที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดิน ที่ใช้พัฒนาโครงการ
ผู้ค้ำประกัน	นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย โดยภาระค้ำประกันจะสิ้นสุดลงเมื่อหุ้นสามัญของบริษัทฯ เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ

3) สัญญาเงินกู้เพื่อพัฒนาโครงการ เบล็สซิตี้ พาร์ค วงแหวน-ลำลูกกา

ผู้ให้กู้	**สถาบันการเงินแห่งที่ 2**
ผู้กู้ (ผู้ใช้สินเชื่อ)	บริษัทฯ
วงเงินกู้ระยะยาว	เงินกู้ระยะยาว 363.0 ล้านบาท
ยอดคงค้าง ณ 31 มีนาคม 2565	เงินกู้ระยะยาว 71.23 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ตามที่ระบุในสัญญา
วันที่ลงนาม	10 ตุลาคม 2561
ระยะเวลา	48 เดือน
วัตถุประสงค์	เพื่อพัฒนาโครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค วงแหวน-ลำลูกกา
เงื่อนไขสำคัญ	- ผู้ใช้สินเชื่อจะไม่ลดทุนจดทะเบียน หรือเข้าควบกับนิติบุคคลอื่น หรือจัดตั้งหรือลงทุนในนิติบุคคลอื่นเพื่อดำเนินการแทน หรือร่วมกับนิติบุคคลอื่นด้วยประการใดๆก็ตาม เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากผู้ให้กู้ก่อน - ผู้ใช้สินเชื่อจะไม่เปลี่ยนแปลงสภาพความเป็นนิติบุคคล คณะกรรมการ หรือแก้ไข เปลี่ยนแปลงหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับ และ/หรือ วัตถุประสงค์ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากผู้ให้กู้ก่อน - ผู้ใช้สินเชื่อจะไม่จ่ายเงินปันผล ไม่ว่าเฉพาะกาลหรือประจำปี หรือแจกจ่ายให้ผลประโยชน์ หรือผลตอบแทนใดๆ แก่ผู้ถือหุ้น ไม่ว่ารายใดรายหนึ่งหรือทั้งหมด และไม่ว่าจะโดยทางใดหรือวิธีการใด เว้นแต่ผู้ให้กู้เห็นว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่กระทบกระเทือนต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ - จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุน ไว้ในอัตราไม่เกิน 1.5:1 เว้นแต่ผู้ให้กู้จะพิจารณาเห็นสมควรกำหนดเป็นอย่างอื่น - ควบคุมสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นในบริษัทผู้กู้ไม่ให้มีการเปลี่ยนปลงสัดส่วนการถือหุ้นแตกต่างไปจากสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันทำสัญญานี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากผู้ให้กู้ - ผู้ใช้สินเชื่อจะไม่ชำระหนี้สินอันดับรอง (Subordinated debt) ให้แก่เจ้าหนี้อันดับรอง เว้นแต่ผู้ใช้สินเชื่อจะชำระหนี้ตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ให้กู้ครบถ้วนเสร็จสิ้น หรือผู้ให้กู้ได้ตกลงให้ความเห็นชอบเป็นหนังสือ

	- ทางสถาบันการเงินได้ให้ความยินยอมแก่บริษัทฯ ในการเพิ่มทุน การจ่ายเงินปันผล การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อสนับสนุนการปรับโครงสร้างของบริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด ในการเตรียมการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และยื่น Filing ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยไม่ถือว่าเป็นการผิดเงื่อนไขตามสัญญากู้เงินของบริษัทฯ แต่อย่างใด
หลักประกัน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว และ/หรือที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดิน ที่ใช้พัฒนาโครงการ
ผู้ค้ำประกัน	นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัยและนางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง โดยจะสามารถยกเลิกการค้ำประกันได้เมื่อบริษัทฯ มีการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนครั้งแรกและมีการนำเข้าจดทะเบียนทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ (First Day Trade) เรียบร้อยแล้ว

4) สัญญาเงินกู้เพื่อพัฒนาโครงการเบล็สซิงตัน วงแหวนฯ – ลำลูกกา

ผู้ให้กู้	**สถาบันการเงินแห่งที่ 2**
ผู้กู้ (ผู้ใช้สินเชื่อ)	บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด (“BA”)
วงเงินกู้ระยะยาว	เงินกู้ระยะยาว 230.80 ล้านบาท
ยอดคงค้าง ณ 31 มีนาคม 2565	เงินกู้ระยะยาว 74.28 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ตามที่ระบุในสัญญา
วันที่ลงนาม	25 ธันวาคม 2563
ระยะเวลา	36 เดือน
วัตถุประสงค์	เพื่อพัฒนาโครงการ
เงื่อนไขสำคัญ	- ผู้ใช้สินเชื่อจะไม่ก่อภาระหนี้สินหรือภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่ผู้ให้กู้เห็นว่ากรณีดังกล่าวเป็นการดำเนินการตามธุรกิจปกติของผู้กู้ หรือผู้ให้กู้ได้ให้ความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือแก่ผู้ให้กู้แล้ว - ผู้ใช้สินเชื่อจะไม่ลดทุนจดทะเบียน หรือเข้าควบกับนิติบุคคลอื่น หรือจัดตั้งหรือลงทุนในนิติบุคคลอื่นเพื่อดำเนินการแทน หรือร่วมกับนิติบุคคลอื่นด้วยประการใดๆก็ตาม เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากผู้ให้กู้ก่อน - ผู้ใช้สินเชื่อจะไม่เปลี่ยนแปลงสภาพความเป็นนิติบุคคล คณะกรรมการ หรือแก้ไข เปลี่ยนแปลงหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับ และ/หรือ วัตถุประสงค์ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากผู้ให้กู้ก่อน - ผู้ใช้สินเชื่อจะไม่จ่ายเงินปันผล ไม่ว่าเฉพาะกาลกรือประจำปี หรือแจกจ่ายให้ผลประโยชน์ หรือผลตอบแทนใดๆ แก่ผู้ถือหุ้น ไม่ว่ารายใดรายหนึ่งหรือทั้งหมด และไม่ว่าจะโดยทางใดหรือวิธีการใด เว้นแต่ผู้ให้กู้เห็นว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่กระทบกระเทือนต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ - จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุน ไว้ในอัตราไม่เกิน 2:1 เว้นแต่ผู้ให้กู้จะพิจารณาเห็นสมควรกำหนดเป็นอย่างอื่น - ทางสถาบันการเงินให้ความยินยอมแก่บริษัทฯ ในการเพิ่มทุน การจ่ายเงินปันผล และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อสนับสนุนการปรับโครงสร้างของบริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด ในการเตรียมการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และยื่น Filing ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยไม่ถือว่าเป็นการผิดเงื่อนไขตามสัญญากู้เงินของบริษัทฯ แต่อย่างใด

หลักประกัน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว และ/หรือที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดิน ที่ใช้พัฒนาโครงการ
ผู้ค้ำประกัน	บริษัทฯ และนายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย โดยจะสามารถยกเลิกการค้ำประกันโดยคุณชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัยได้เมื่อบริษัทฯ มีการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนครั้งแรกและมีการนำเข้าจดทะเบียนทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ (First Day Trade) เรียบร้อยแล้ว

5) สัญญาเงินกู้ระยะสั้นตามตั๋วสัญญาใช้เงินโครงการสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ (Soft Loan) สำหรับผู้ประกอบธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจาก Covid-19

ผู้ให้กู้	**สถาบันการเงินแห่งที่ 3**
ผู้กู้ (ผู้ใช้สินเชื่อ)	บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด (“BB”)
วงเงินสินเชื่อ	1) เงินกู้สินเชื่อระยะสั้นวงเงินไม่เกิน 12.0 ล้านบาท 2) เงินกู้จำนวน 8.0 ล้านบาท
ยอดคงค้าง ณ 31 มีนาคม 2565	1) เงินกู้สินเชื่อระยะสั้นวงเงินไม่เกิน 12.00 ล้านบาท 2) เงินกู้จำนวน 2.86 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ตามที่ระบุในสัญญา
วันที่ลงนาม	28 สิงหาคม 2563
ระยะเวลา	1) เงินกู้สินเชื่อระยะสั้นระยะเวลา ไม่เกิน 1 ปีแต่สามารถทำการต่อสัญญาได้ครั้งละ 1 ปี 2) เงินกู้ระยะเวลา ไม่เกิน 7 ปี นับจากวันที่ 28 สิงหาคม 2563
วัตถุประสงค์	เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการและเสริมสภาพคล่องค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารให้กับผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19)
เงื่อนไขสำคัญ	- ผู้ใช้สินเชื่อตกลงรับรองว่า ธุรกิจหรือกิจการของผู้ใช้สินเชื่อได้รับผลกระทบจากการระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม - ผู้ใช้สินเชื่อมีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะได้รับความช่วยเหลือตามโครงการ ตามที่ผู้กู้ได้ให้คำรับรองและคำยืนยันไว้ในแบบแสดงความจำนงขอเข้าร่วมโครงการสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ (Soft Loan) สำหรับผู้ประกอบธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 - ผู้ใช้สินเชื่อจะไม่ดำเนินการต่อ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากธนาคารก่อน - ก่อหนี้เพิ่มเติม เว้นแต่เป็นการก่อหนี้ในทางการค้าปกติ - ค้ำประกันหรือตกลงยินยอมชดใช้ค่าเสียหาย - ให้เงินกู้ยืมแก่กรรมการ ผู้ถือหุ้น หรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือลงทุนเพิ่มเติม - ห้ามชำระหนี้เงินกู้ยืมใด ๆคืนให้แก่กรรมการก่อนชำระหนี้แก่ธนาคารจนหมดสิ้น - ห้ามจ่ายเงินปันผล หรือตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้น หรือเงินกู้ยืมกรรมการ และบริษัทในเครือเว้นแต่ได้รับความยินยอมจากธนาคารเป็นลายลักษณ์อักษร ตลอดอายุสัญญาเงินกู้ - ต้องรักษาสถานะบริษัท ตามงบการเงินฉบับจัดส่งสรรพากรไม่ให้มีผลขาดทุนเกินทุนตลอดอายุสัญญาเงินกู้ หากมีเหตุดังกล่าวให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากผู้ถือหุ้นเดิม หรือจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อให้ส่วนของทุนเป็นบวก

	- ในการจ่ายเงินปันผล หรือผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นนั้น บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัดจะต้องแสดงเอกสารงบสรรพากรเพื่อให้ทางสถาบันการเงินพิจารณาผ่อนผันเงื่อนไขดังกล่าว
หลักประกัน	ที่ดินกรรมสิทธิ์ บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด และสิ่งปลูกสร้างกรรมสิทธิ์ บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด
ผู้ค้ำประกัน	บริษัทฯ และนางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง ทั้งนี้ไม่สามารถยกเลิกการค้ำประกันของนางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรืองได้เนื่องจากสัญญาดังกล่าวเกิดก่อนการที่บริษัทฯ จะเข้าตลาดหลักทรัพย์

6) สัญญาวงเงินสินเชื่อ เพื่อพัฒนาโครงการ เบล็สวิลล์ สุขุมวิท- บางปู

ผู้ให้กู้	**สถาบันการเงินแห่งที่ 4**
ผู้กู้ (ผู้ใช้สินเชื่อ)	บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด (BA)
วงเงินสินเชื่อ	ตั๋วอาวัล (P/N) 43.20 ล้านบาท วงเงินกู้ 125.61 ล้านบาท
ยอดคงค้าง ณ 31 มีนาคม 2565	ตั๋วอาวัล (P/N) - ล้านบาท วงเงินกู้ 43.20 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ตามที่ระบุในสัญญา
วันที่ลงนาม	ตั๋วอาวัล 7 มิถุนายน 2564 เงินกู้ 28 พฤษภาคม 2564 และ 29 พฤศจิกายน 2564
ระยะเวลา	1 ปี นับแต่วันเบิกเงินกู้งวดแรก (รวมระยะเวลาการออกตั๋วอาวัล) เงินกู้เพื่อเสริมสภาพคล่องธุรกิจ 3 ปี นับแต่วันเบิกเงินกู้งวดแรก
วัตถุประสงค์	เพื่อสนับสนุนโครงการ เบล็สวิลล์ สุขุมวิท- บางปู และชำระคืนตั๋วอาวัลเมื่อตั๋วอาวัลครบกำหนด
เงื่อนไขสำคัญ	- ผู้กู้จะต้องเสนอ Project Loan ให้ธนาคารพิจารณา ภายใน 1 ปี นับจากวันที่เบิกใช้วงเงินการอาวัล กรณีที่ไม่สามารถเสนอ Project Loan ได้ ภายในกำหนดระยะเวลาข้างต้น ผู้กู้ตกลงชำระหนี้เงินต้นคืนธนาคารทั้งจำนวน เมื่อครบกำหนดระยะเวลา - ผู้กู้ตกลงเบิกเงินกู้ 43.20 ล้านบาท เพื่อชำระคืนตั๋วอาวัลจำนวน 43.20 ล้านบาทเมื่อตั๋วอาวัลครบกำหนด - ผู้กู้ตกลงเปิดบัญชีสำรองเพื่อการชำระหนี้ (DSRA) ไว้กับธนาคาร และเมื่อได้รับอนุมัติวงเงิน Project Loan ผู้กู้สามารถขอยกเลิกบัญชี DSRA ดังกล่าว - เงินกู้ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2564 ผู้กู้ต้องชำระคืนเงินต้นด้วยการปลอดจำนองบ้านและที่ดินในโครงการเบล็สวิลล์ สุขุมวิท-บางปู - ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันนั้นสามารถทำประกันภัยได้ ผู้กู้ตกลงทำประกันภัยทรัพย์สินกับบริษัทประกันภัยที่น่าเชื่อถือ
หลักประกัน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว และ/หรือที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดิน

ผู้ค้ำประกัน	บริษัทฯ นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย และนางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง โดยจะสามารถยกเลิกการค้ำประกันของบริษัทฯ นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย และนางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง ได้เมื่อบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และต้องมีการซื้อขายแลกเปลี่ยนในตลาดหลักทรัพย์

7) สัญญาวงเงินสินเชื่อ

ผู้ให้กู้	**สถาบันการเงินแห่งที่ 4**
ผู้กู้ (ผู้ใช้สินเชื่อ)	บริษัทฯ
วงเงินสินเชื่อ	ตั๋วอาวัล (P/N) 21.60 ล้านบาท วงเงินกู้ (Term loan) 21.60 ล้านบาท วงเงินกู้เพื่อเสริมสภาพคล่องธุรกิจ 10.00 ล้านบาท
ยอดคงค้าง ณ 31 มีนาคม 2565	ตั๋วอาวัล (P/N) - ล้านบาท วงเงินกู้ (Term loan) - ล้านบาท วงเงินกู้เพื่อเสริมสภาพคล่องธุรกิจ 10.00 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ตามที่ระบุในสัญญา
วันที่ลงนาม	ตั๋วอาวัล 7 มิถุนายน 2564 เงินกู้ (Term loan) 28 พฤษภาคม 2564 เงินกู้เพื่อเสริมสภาพคล่องธุรกิจ 29 พฤศจิกายน 2564
ระยะเวลา	เงินกู้ (Term Loan) 2 ปี 6 เดือน นับแต่วันเบิกเงินกู้งวดแรก เงินกู้เพื่อเสริมสภาพคล่องธุรกิจ 3 ปี นับแต่วันเบิกเงินกู้งวดแรก
วัตถุประสงค์	ใช้ในการดำเนินธุรกิจ
เงื่อนไขสำคัญ	- กำหนดภาระหนี้เงินกู้ตามสัญญาลงวันที่ 28 พฤษภาคม 2564 และวงเงินอาวัล รวมกันสูงสุดไม่เกิน 21.6 ล้านบาท - ผู้กู้จะต้องชำระเงินต้นโดยการปลอดจำนองบ้านและที่ดินในโครงการ เบล็สทาวน์ กรุงเทพฯ - ปทุมธานี แปลงละ 2,000,000 บาท ต่อหลัง จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น โดยให้ปลอดชำระเงินกู้ตามสัญญากู้ยืมเงิน ลงวันที่ 28 พฤษภาคม 2564 วงเงิน 21.60 ล้านบาท และชำระหนี้เงินกู้ตามฉบับลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2564 ตามลำดับ - ในกรณีที่ BA ชำระคืนเงินกู้โครงการเบล็สวิลล์ สุขุมวิท-บางปูครบถ้วนแล้ว และวงเงินกู้ตามสัญญาฉบับลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2564 ยังมีภาระหนี้อยู่ BA จะต้องนำเงินจากการปลอดจำนองโครงการดังกล่าว มาชำระคืนเงินกู้ตามสัญญานี้ด้วย - กรณีที่ผู้กู้เข้าจดทะเบียนและมีการซื้อขายแลกเปลี่ยนในตลาดหลักทรัพย์ และยังคงมีภาระหนี้เงินกู้เหลืออยู่ ผู้กู้ตกลงชำระภายใน 6 เดือน นับจากวันที่เข้า trade ในตลาดหลักทรัพย์ - กรณีที่ผู้กู้เข้าจดทะเบียนและมีการซื้อขายแลกเปลี่ยนในตลาดหลักทรัพย์ ทางสถาบันการเงินยินยอมให้มีการยกเลิกการค้ำประกันของนายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย และนางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง - ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันนั้นสามารถทำประกันภัยได้ ผู้กู้ตกลงทำประกันภัยทรัพย์สินกับบริษัทประกันภัยที่น่าเชื่อถือ
หลักประกัน	ที่ดิน

ผู้ค้ำประกัน	- สำหรับวงเงินกู้ และตั๋วอาวัล ค้ำประกันโดยนายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย และนางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง โดยจะสามารถยกเลิกการค้ำประกันได้เมื่อบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และต้องมีการซื้อขายแลกเปลี่ยนในตลาดหลักทรัพย์ - สำหรับวงเงินกู้เพื่อเสริมสภาพคล่องธุรกิจ ค้ำประกันโดยนายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย และบรรษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม โดยสามารถยกเลิกการค้ำประกันโดยนายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัยได้ เมื่อบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และต้องมีการซื้อขายแลกเปลี่ยนในตลาดหลักทรัพย์

8) เงินกู้ยืมกรรมการ*

ผู้ให้กู้	นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง
ผู้กู้ (ผู้ใช้สินเชื่อ)	บริษัทฯ
ยอดคงค้าง ณ 31 มีนาคม 2565	220.00 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 4.00 - 4.25
ระยะเวลา	กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม
เงื่อนไขสำคัญ	ผู้ใช้สินเชื่อตกลงชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยคืนแก่ผู้ให้กู้ เมื่อผู้ให้กู้ทวงถามให้ชำระหนี้
หลักประกัน	ไม่มี
ผู้ค้ำประกัน	ไม่มี

หมายเหตุ: บริษัทฯ ได้มีนโยบายในการลดการพึ่งพิงทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน โดยโปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน 2.2.3 ปัจจัยเสี่ยง ข้อ 3.1.10 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

5.4 นโยบายการลงทุนและการกำกับดูแลการดำเนินงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

นโยบายการลงทุน

บริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนที่สอดคล้องกับเป้าหมาย วิสัยทัศน์ และแผนกลยุทธ์ ในการสร้างความเจริญเติบโตของบริษัทฯ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีผลประกอบการหรือผลกำไรเพิ่มขึ้น หรือลงทุนในธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ (Synergy) ให้กับบริษัทฯ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ และเพื่อให้บริษัทฯ บรรลุเป้าหมายในการเป็นผู้ประกอบการชั้นนำในธุรกิจหลักของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมอาจพิจารณาลงทุนในธุรกิจอื่นเพิ่มเติม หากเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพ มีการเติบโต หรือสามารถต่อยอดทางธุรกิจ หรือเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีในการลงทุน โดยการพิจารณาการลงทุนของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมนั้น บริษัทฯ จะทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนและพิจารณาศักยภาพและปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุน โดยมีขั้นตอนการวิเคราะห์การลงทุนอย่างเหมาะสม ซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบและ/หรือการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ในการขออนุมัติการลงทุนของดังกล่าวจะต้องสอดคล้องเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง

นโยบายการกำกับดูแลการดำเนินงาน

บริษัทฯ กำหนดนโยบายการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดมาตรการและกลไกทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อให้บริษัทฯ สามารถกำกับดูแลและบริหารจัดการกิจการของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม รวมถึงการติดตามดูแลให้บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมมีการปฏิบัติตามมาตรการและกลไกต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ได้ และเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประกาศ ข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อรักษาผลประโยชน์เงินลงทุนของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมดังกล่าว โดยมีการดำเนินการดังนี้

1. บริษัทฯ มีหน้าที่แต่งตั้งบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัทฯ เข้าไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละบริษัท ซึ่งบุคคลดังกล่าวต้องมีคุณสมบัติและประสบการณ์ที่เหมาะสมกับธุรกิจดังกล่าวและไม่มีผลประโยชน์ขัดแย้งในทางธุรกิจ โดยผู้แทนดังกล่าวจะต้องบริหารและจัดการธุรกิจของบริษัทฯ ย่อยให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. หากการเข้าทำรายการ หรือการดำเนินการใดๆ ของบริษัทย่อยเข้าข่ายหรือเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามประกาศรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และ/หรือรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องขออนุมัติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และ/หรือขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (แล้วแต่กรณี) หรือขออนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายก่อนการเข้าทำรายการ บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมจะเข้าทำรายการหรือดำเนินการนั้นได้ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

   นอกจากนี้ หากในการเข้าทำรายการหรือการเกิดเหตุการณ์บางกรณีของบริษัทย่อยอันทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด กรรมการผู้แทนของบริษัทย่อยดังกล่าวมีหน้าที่ต้องแจ้งมายังฝ่ายจัดการของบริษัทฯ ในทันทีที่ทราบว่าบริษัทย่อยมีแผนที่จะเข้าทำรายการหรือเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว
3. คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมแต่ละบริษัทจะมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่สำคัญตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการ

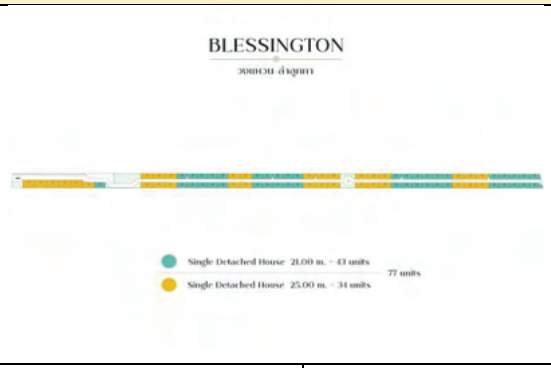
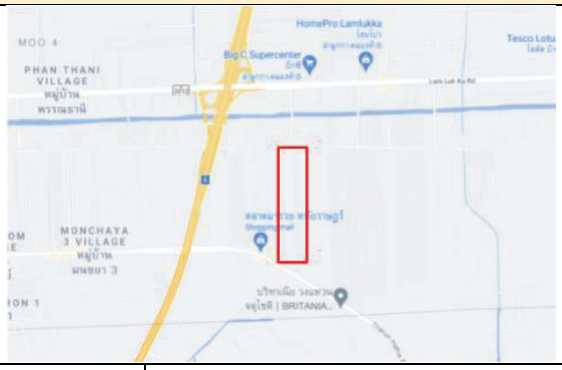
ดำเนินงานให้แก่บริษัทฯ ทราบ โดยนำประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาใช้บังคับโดยอนุโลม รวมทั้งเปิดเผยและนำส่งข้อมูลส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการบริษัทให้ทราบถึงความสัมพันธ์ และการทำธุรกรรมกับบริษัทฯ บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

4. บริษัทฯ มีหน้าที่กำหนดแผนงานและดำเนินการที่จำเป็น เพื่อทำให้มั่นใจได้ว่าบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน และบริษัทฯ จะดำเนินการที่จำเป็นและติดตามให้บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมมีระบบในการเปิดเผยข้อมูล ระบบควบคุมภายในที่เพียงพอ ระบบบริหารความเสี่ยง ระบบการป้องกันการทุจริต ที่เหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ
5. บริษัทฯ มีหน้าที่ติดตามอย่างใกล้ชิดถึงผลประกอบการและการดำเนินงานของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมดังกล่าว และนำเสนอผลการวิเคราะห์รวมถึงแสดงความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมนั้น ๆ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณากำหนดนโยบายหรือปรับปรุงส่งเสริมให้ธุรกิจของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม มีการพัฒนาและเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง

6. โครงการในอนาคต

บริษัทฯ มุ่งมั่นในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักอาศัยแนวราบและเป็นบริษัทฯ ที่เติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน โดยบริษัทฯ มีแผนการพัฒนาโครงการในอนาคตที่สอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมายในแต่ละพื้นที่ ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ในกรุงเทพฯ ปริมณฑล และจังหวัดข้างเคียงที่มีศักยภาพ มุ่งเน้นทำเลที่มีศักยภาพและมีสิ่งอำนวยความสะดวกในการใช้ชีวิต โดยในการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จะพิจารณาอย่างรอบคอบในทุกขั้นตอนของการดำเนินงาน เพื่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีโครงการในอนาคตที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งเป็นโครงการที่มีการซื้อที่ดินและเริ่มพัฒนาแล้ว แต่ยังไม่ได้ทำการเปิดการขาย จำนวน 1 โครงการ ซึ่งมีมูลค่าประมาณ 720 ล้านบาท โดยสามารถสรุปรายละเอียดได้ ดังนี้

6.1 โครงการเบล็สซิงตัน วงแหวนฯ – ลำลูกกา

แผนผังบริเวณโครงการ	แผนที่ตั้งโครงการ
	

ตัวอย่างผลิตภัณฑ์	 
ที่ตั้ง	ซอยบึงคำพร้อย ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา ปทุมธานี 12150
สถานะ	อยู่ระหว่างการก่อสร้างและพัฒนาสาธารณูปโภค
พื้นที่โครงการและพื้นที่ใช้สอย	22-0-29.9 ไร่ / 13-2-24 ไร่
ลักษณะโครงการ	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
ลักษณะเฉพาะ	บ้านเดี่ยว สไตล์ยุโรปร่วมสมัย ประกอบด้วย • บ้านเดี่ยว หน้ากว้าง 21 เมตร จำนวน 43 ยูนิต • บ้านเดี่ยว หน้ากว้าง 25 เมตร จำนวน 34 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	720 ล้านบาท
ราคาขายเฉลี่ย	9.35 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของธุรกิจขนาดใหญ่ หรือเจ้าของธุรกิจ SME

จุดเด่นของโครงการ	โครงการที่มีความเป็นส่วนตัวสูงและพื้นที่ใช้สอยบ้านขนาดและฟังค์ชั่นเหนือคู่แข่ง พร้อมส่วนกลางขนาดใหญ่
ระหว่างเวลาการก่อสร้าง	ไตรมาส 3 ปี 2564 - ไตรมาส 4 ปี 2567
ช่วงที่เริ่มเปิดขาย	คาดว่าประมาณ ไตรมาส 4 ปี 2565

หมายเหตุ : โครงการดังกล่าวได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย รวมทั้งดำเนินการตามข้อกฎหมาย กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

7. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมาย ที่อาจมีผลกระทบต่อสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5.00 ของสัดส่วนของผู้ถือหุ้น และไม่มีข้อพิพาทที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อพิพาทที่มิได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทฯ

8. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

8.1 ข้อมูลทั่วไป (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565)

8.1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทฯ

ชื่อบริษัท	บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 609/154 ถนนนวมินทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10230
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่พักอาศัยเพื่อขาย แบ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์หลากหลายรูปแบบประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม 2 ชั้น และ 3 ชั้น และคอนโดมิเนียมชั้นเตี้ย (Low rise)
โทรศัพท์	02-930-7155-8
โทรสาร	02-948-8304-5
เว็บไซต์	https://www.bagroup.co.th
ทุนจดทะเบียน	400,000,000 บาท / 800,000,000 หุ้น (มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท / หุ้น โดยเป็นหุ้นที่เรียกชำระครบแล้ว จำนวน 600,000,000 หุ้น และจำนวน 200,000,000 หุ้น เป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนสำหรับการเสนอขาย IPO ในครั้งนี้)
ทุนชำระแล้ว	300,000,000 บาท / 600,000,000 หุ้น (มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท/หุ้น)

8.1.2 ข้อมูลเกี่ยวกับนิติบุคคลที่บริษัทฯ ถือหุ้นทางตรงตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

1.

ชื่อบริษัท	บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด (“BB”)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 609/154 ถนนนวมินทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร
ประเภทธุรกิจ	รับเหมาก่อสร้าง
สัดส่วนการถือหุ้นโดยบริษัทฯ	ร้อยละ 100
โทรศัพท์	02-930-7155-8
โทรสาร	02-948-8304
ทุนชำระแล้ว	100,000,000 บาท / 10,000,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้ 10 บาท / หุ้น โดยเป็นหุ้นที่เรียกชำระครบแล้ว จำนวน 10,000,000 หุ้น)

2.

ชื่อบริษัท	บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด (“BA”)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 609/154 ถนนนวมินทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
สัดส่วนการถือหุ้นโดยบริษัทฯ	ร้อยละ 100
โทรศัพท์	02-930-7155-8
โทรสาร	02-948-8304

ทุนชำระแล้ว	120,000,000 บาท / 12,000,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้ 10 บาท / หุ้น โดยเป็นหุ้นที่เรียกชำระครบแล้ว จำนวน 12,000,000 หุ้น)

8.1.3 นายทะเบียนหลักทรัพย์

ชื่อบริษัท	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรพย์แห่งประเทศไทย ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	02-229-2800
โทรสาร	02-359-1259

8.1.4 ผู้สอบบัญชี

ชื่อบริษัท	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 100/72 อาคารเลขที่ ชั้น 22 ถนนพระรามเก้า แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	02-645-0109
โทรสาร	02-645-0110

8.1.5 ที่ปรึกษาทางการเงิน

ชื่อบริษัท	บริษัทหลักทรัพย์ ทรีนีตี้ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 179 อาคารบางกอกซิตี้ทาวเวอร์ ชั้น 25 - 26, 29 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์	02-343-9500
โทรสาร	02-343-9663

8.1.6 ที่ปรึกษากฎหมาย

ชื่อบริษัท	บริษัท แชนด์เล่อร์ เอ็มเอชเอ็ม จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	98 อาคารสาทร สแควร์ ออฟฟิศ ชั้น 17 และ ชั้น 36 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	02-009-5000
โทรสาร	02-009-5080

8.1.7 ผู้ตรวจสอบภายใน

ชื่อบริษัท	บริษัท ไอ.เอ.พี. อินเทอร์นอล ออดิท จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 57 ชั้น 1 ห้อง 1 เอฟ 203 ถนนรัตนาธิเบศร์ ตำบลบางกระสอ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี 11000
โทรศัพท์	02-408-4366
โทรสาร	02-408-4367

8.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี -

ส่วนที่ 2.3

การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

9. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

9.1 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน และทุนที่เรียกชำระแล้ว มีรายละเอียดดังนี้

ทุนจดทะเบียน	:	400,000,000 บาท
ทุนที่เรียกชำระแล้ว	:	300,000,000 บาท
แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ	:	600,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	:	0.50 บาท

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ขออนุญาตเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชน จำนวน 200,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท และ ภายหลังจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนในครั้งนี้ บริษัทฯ จะมีทุนชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 400,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 800,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

9.2 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนในครั้งนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อน IPO		หลัง IPO	
		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1.	**กลุ่มโกวิทจินดาชัย**	**319,500,000**	**53.25**	**319,500,000**	**39.94**
1.1	นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง	297,000,000	49.50	297,000,000 (2)	37.13 (2)
1.2	นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย	22,500,000	3.75	22,500,000 (2)	2.81 (2)
2.	**กลุ่มสุขเจริญไกรศรี (1)**	**250,500,000**	**41.75**	**250,500,000**	**31.31**
2.1	นายฉัฐพล สุขเจริญไกรศรี	57,000,000	9.50	57,000,000	7.13
2.2	นายณัฐพงษ์ สุขเจริญไกรศรี	57,000,000	9.50	57,000,000 (2)	7.13 (2)
2.3	นายปิยะณัฐ สุขเจริญไกรศรี	57,000,000	9.50	57,000,000	7.13
2.3	นางสาวสลิลทิพย์ สุขเจริญไกรศรี	57,000,000	9.50	57,000,000	7.13
2.4	นายธารินทร์ บวรวนิชยกูร	22,500,000	3.75	22,500,000 (2)	2.81 (2)
3.	**นายพีรนัฏฐ์ ตันติพจน์**	**30,000,000**	**5.00**	**30,000,000**	**3.75**
	รวมก่อนเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน (ก่อน IPO)	**600,000,000**	**100.00**	**600,000,000**	**75.00**
4.	**ประชาชน**	**-**	**-**	**200,000,000**	**25.00**
4.1	เสนอขายต่อกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (2)			20,000,000	2.50
4.2	ผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ และบริษัทย่อย			30,000,000	3.75
4.3	เสนอขายต่อประชาชน			150,000,000	18.75
	รวมหลังเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน (หลัง IPO)	**-**	**-**	**800,000,000**	**100.00**

หมายเหตุ

(1) การจัดกลุ่มผู้ถือหุ้น แสดงการจัดกลุ่มตามความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้นที่เป็นครอบครัวเดียวกันหรือเข้าถือหุ้นในบริษัทฯ ในเวลาเดียวกัน โดยไม่เกี่ยวข้องกับลักษณะความสัมพันธ์หรือพฤติกรรมที่เข้าลักษณะเป็นการกระทำร่วมกับบุคคลอื่น ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 17/2552 และ มิใช่การจัดกลุ่มเพื่อวัตถุประสงค์การนับรวมหลักทรัพย์เพื่อพิจารณาหน้าที่ตามมาตรา 246 และมาตรา 247 แห่ง พรบ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) แต่อย่างใด

(2) ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ นายณัฐพงษ์ สุขเจริญไกรศรี นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย และนายธารินทร์ บวรวนิชยกูร จะถือหุ้น จำนวน 57,500,000 หุ้น 298,000,000 หุ้น 23,500,000 หุ้น และ 23,400,000 หุ้น ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.19 ร้อยละ 37.25 ร้อยละ 2.94 และ ร้อยละ 2.93 ตามลำดับ (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.3 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ หัวข้อ 10. โครงสร้างการจัดการ หัวข้อย่อย 10.9.1 ค่าตอบแทนกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อย หมวด ข. ค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน และ 10.9.2 ค่าตอบแทนผู้บริหาร หมวด ข. ค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน)

9.3 ข้อตกลงระหว่างกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในเรื่องที่มีผลกระทบต่อการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานของบริษัทฯ โดยที่ข้อตกลงดังกล่าวมีบริษัทฯ ร่วมลงนาม

- ไม่มี –

9.4 การออกหลักทรัพย์อื่น

บริษัทฯ มีหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ประเภทหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้น และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยผู้ออกหุ้นกู้ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทหุ้นกู้	วันที่ออก	วันครบกำหนดไถ่ถอน	มูลค่าเสนอขาย (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย[1]	หลักประกันของหุ้นกู้	เงื่อนไขอื่น
หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้น และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	18 มีนาคม 2564	15 ธันวาคม 2565	300.00	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.00 ต่อปี	จำนองกรรมสิทธิ์ที่ดินเปล่า 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 6 โฉนด ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ โดยมีมูลค่าหลักประกันไม่ต่ำกว่า 1.50 เท่าของมูลค่าตราสารหนี้ที่ออกและขายได้	- ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน นับแต่วันครบกำหนด 1 ปี (วันที่ 18 มีนาคม 2565) เป็นต้นไป - ผู้ออกหุ้นกู้ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นรบระยะเวลาบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุสัญญาหุ้นกู้ไม่เกิน 3:1 - ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่ประกาศจ่ายเงินปันผลในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระเงินต้นและ/หรือดอกเบี้ยหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระแล้ว หรือมีเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ที่อาจกลายเป็นเหตุผิดนัดเกิดขึ้น - นอกเหนือจากหลักประกันหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ที่ผู้ออกหุ้นกู้ได้ให้ไว้หรือทำขึ้นก่อนวันออกหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่จำนอง จำนำ ก่อภาระหลักประกันหรือภาระผูกพันใด ๆ เหนือทรัพย์สินและ/หรือรายได้สำคัญที่ใช้ในการประกอบธุรกิจตลอดเวลาที่ยังคงมีหนี้ตามหุ้นกู้ เว้นแต่เป็นการก่อภาระผูกพันที่ได้รับการยกเว้นตามรายละเอียดในข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นกู้ - ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกัน หรือทรัพย์สินทดแทน รวมมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกัน ต่อหนี้เงิน ไม่น้อยกว่า 1.5:1

หมายเหตุ: ผู้ออกหุ้นกู้จะชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ได้แก่ วันที่ 18 มีนาคม วันที่ 18 มิถุนายน วันที่ 18 กันยายน และวันที่ 18 ธันวาคม ตลอดอายุหุ้นกู้ โดยจะชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 18 มิถุนายน 2564 และวันชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายตรงกับวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ เว้นแต่กรณีไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

[1]การคำนวณดอกเบี้ยใช้หลักเกณฑ์ 1 ปี เท่ากับ 365 วัน และการนับจำนวนวันที่ผ่านไปตามจริงในแต่ละงวดดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง หากวันครบกำหนดชำระเงินตามหุ้นกู้ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ไม่ตรงกับวันทำการ ให้เลื่อนวันชำระดอกเบี้ยเป็นวันทำการถัดไป โดยผู้ออกหุ้นกู้ไม่จำเป็นต้องจ่ายดอกเบี้ยหรือเงินเพิ่มใดๆ สำหรับการเลื่อนวันกำหนดชำระดอกเบี้ยดังกล่าว ยกเว้นวันกำหนดชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายโดยจะคำนวณดอกเบี้ยเพิ่มตามระยะเวลาที่เลื่อนออกไปเป็นรายวันจนถึง (แต่ไม่รวม) วันที่ชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายดังกล่าว

9.5 ข้อจำกัดการโอนหุ้น

- ไม่มี –

9.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2564 วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 ได้มีการอนุมัตินโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ดังนี้

บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในไม่น้อยกว่าร้อยละ 40.00 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ หลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและเงินสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ และตามกฎหมายแล้ว และการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวนั้นจะต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานตามปกติของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ โดยขึ้นอยู่กับแผนการลงทุน เงื่อนไข และข้อจำกัดตามที่กำหนดไว้ในสัญญากู้ยืมเงินหรือสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน สภาพคล่องทางการเงิน สภาวะตลาด ความจำเป็นในการใช้เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน การขยายธุรกิจ และปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ของบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัท อาจพิจารณาทบทวนและแก้ไขนโยบายการจ่ายเงินปันผลเป็นครั้งคราว เพื่อให้เป็นไปตามแผนการเติบโตทางธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต

การจ่ายเงินปันผลห้ามมิให้จ่ายเงินปันผลจากเงินประเภทอื่นนอกจากเงินกำไรในกรณีที่บริษัทฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ห้ามมิให้จ่ายเงินปันผล เว้นแต่เป็นกรณีของหุ้นบุริมสิทธิที่ข้อบังคับระบุไว้เป็นการอื่น เงินปันผลให้จ่ายตามจำนวนหุ้น หุ้นละเท่าๆ กัน โดยจำนวนเงินปันผลที่จ่ายจะต้องไม่เกินกว่ากำไรสะสมของงบการเงินเฉพาะกิจการ และการจ่ายเงินปันผลต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้ โดยให้รายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

ทั้งนี้ ในส่วนของการจ่ายปันผลของบริษัทย่อย ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2564 วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 ได้มีการอนุมัตินโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท ดังนี้

บริษัทย่อยมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 40.00 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการ หลังจากหักภาษีเงินได้นิติบุคคล และเงินทุนสำรองต่างๆ ทุกประเภท ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทย่อยและตามกฎหมายแล้ว และการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวนั้นจะต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานตามปกติของบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ โดยขึ้นอยู่กับแผนการลงทุน เงื่อนไข และข้อจำกัดตามที่กำหนดไว้ในสัญญากู้ยืมเงินหรือสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน สภาพคล่องทางการเงิน สภาวะตลาด ความจำเป็นในการใช้เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน การขยายธุรกิจ และปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ของบริษัทย่อย โดยคณะกรรมการบริษัทย่อย อาจพิจารณาทบทวนและแก้ไขนโยบายการจ่ายเงินปันผลเป็นครั้งคราว เพื่อให้เป็นไปตามแผนการเติบโตางธุรกิจของบริษัทย่อย ในอนาคต

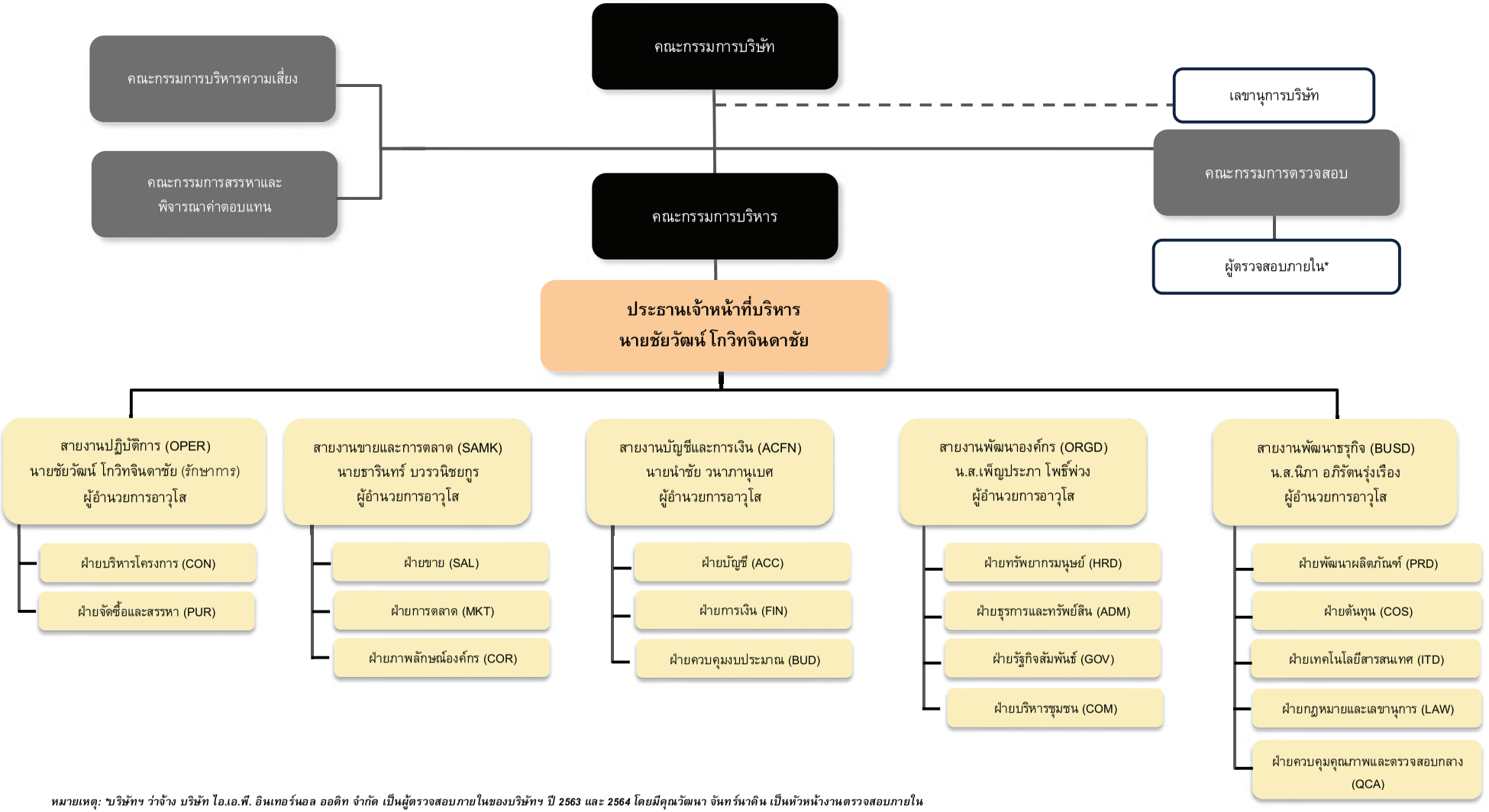
การจ่ายเงินปันผลห้ามมิให้จ่ายเงินปันผลจากเงินประเภทอื่นนอกจากเงินกำไรในกรณีที่บริษัทย่อยยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ห้ามมิให้จ่ายเงินปันผล เว้นแต่เป็นกรณีของหุ้นบุริมสิทธิที่ข้อบังคับระบุไว้เป็นการอื่น เงินปันผลให้จ่ายตามจำนวนหุ้น หุ้นละเท่าๆ กัน โดยจำนวนเงินปันผลที่จ่ายจะต้องไม่เกินกว่ากำไรสะสมของงบการเงินเฉพาะกิจการ และการจ่ายเงินปันผลต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ซึ่งคณะกรรมการบริษัทย่อยมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้ โดยให้รายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

อย่างไรก็ดี บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญากู้เงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในประเทศไทยลงวันที่ 28 สิงหาคม 2563 และมีเงื่อนไขที่กำหนดว่า หากบริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด มีความประสงค์จะทำการจ่ายเงินปันผลจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สถาบันการเงินกำหนด (โปรดพิจารณารายละเอียดเงื่อนไขการจ่ายเงินปันผลตามส่วนที่ 2.2.5 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ)

10. โครงสร้างการจัดการ

10.1 แผนภาพโครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 มีโครงสร้างการจัดการ ดังนี้



*หมายเหตุ: *บริษัทฯ ว่าจ้าง บริษัท ไอ.เอ.พี. อินเทอร์นอล ออดิท จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ปี 2563 และ 2564 โดยมีคุณวัฒนา จันทร์นาคิน เป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน*

10.2 คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการ 7 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล			ตำแหน่ง
1.	นาวาอากาศตรี ศิธา	ทิวารี	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการบริษัท
2.	นายวิกิต	ขจรณรงค์วณิช	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ
3.	นายยอดพจน์	วงศ์รักมิตร	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
4.	ดร.ภูษิต	วงศ์หล่อสายชล	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการบริหารความเสี่ยง/ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
5.	นายณัฐพงษ์	สุขเจริญไกรศรี	กรรมการ/ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
6.	นางสาวนิภา	อภิรัตนรุ่งเรือง	กรรมการ/ กรรมการบริหารความเสี่ยง/ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน/ กรรมการบริหาร/ เลขานุการบริษัท / ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานพัฒนาธุรกิจ
7.	นายชัยวัฒน์	โกวิทจินดาชัย	กรรมการ/ กรรมการบริหารความเสี่ยง / ประธานกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานปฏิบัติการ (รักษาการ)

หมายเหตุ: ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2562 มีมติแต่งตั้ง นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง ให้ทำหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัท

<u>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท</u>

นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย หรือนางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง หรือนายณัฐพงษ์ สุขเจริญไกรศรี สองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

<u>การประชุมคณะกรรมการบริษัท</u>

การประชุมคณะกรรมการบริษัท สำหรับปี 2563 ปี 2564 และงวด 3 เดือน ปี 2565 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ-สกุล			จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/จำนวนครั้งการประชุมทั้งหมด (ภายหลังเข้ารับตำแหน่ง)		
			ปี 2563	ปี 2564	งวด 3 เดือน ปี 2565
1.	นาวาอากาศตรี ศิธา	ทิวารี	1/1[1]	6/6	1/1
2.	นายวิกิต	ขจรณรงค์วณิช	5/5	6/6	1/1
3.	นายยอดพจน์	วงศ์รักมิตร	4/5	6/6	1/1
4.	ดร.ภูษิต	วงศ์หล่อสายชล	5/5	6/6	1/1
5.	นายณัฐพงษ์	สุขเจริญไกรศรี	5/5	5/6	1/1
6.	นางสาวนิภา	อภิรัตนรุ่งเรือง	5/5	6/6	1/1
7.	นายชัยวัฒน์	โกวิทจินดาชัย	5/5	6/6	1/1

หมายเหตุ: [1] ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2563 เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2563 มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทเข้าใหม่ จำนวน 1 ท่าน ได้แก่ นาวาอากาศตรี ศิธา ทิวารี

10.3 คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการตรวจสอบ 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล		ตำแหน่ง
1. นายวิกิต	ขจรณรงค์วณิช	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายยอดพจน์	วงศ์รักมิตร	กรรมการตรวจสอบ
3. ดร.ภูษิต	วงศ์หล่อสายชล	กรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ: ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2564 มีมติแต่งตั้งนายพงษ์พันธ์ จันทร์มิด เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

โดยที่ นายวิกิต ขจรณรงค์วณิช เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินของบริษัทฯ (รายละเอียดประวัติการศึกษาและประสบการณ์ทำงานตามเอกสารแนบ 1) และมีนายพงษ์พันธ์ จันทร์มิด เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

<u>การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ</u>

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ สำหรับปี 2563 ปี 2564 และงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ-สกุล			จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/จำนวนครั้งการประชุมทั้งหมด		
			ปี 2563	ปี 2564	งวด 3 เดือน ปี 2565
1	นายวิกิต	ขจรณรงค์วณิช	4/4	4/4	1/1
2	นายยอดพจน์	วงศ์รักมิตร	3/4	4/4	1/1
3	ดร.ภูษิต	วงศ์หล่อสายชล	4/4	4/4	1/1

10.4 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการ 5 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล		ตำแหน่ง
1. นายยอดพจน์	วงศ์รักมิตร	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นายวิกิต	ขจรณรงค์วณิช	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. ดร.ภูษิต	วงศ์หล่อสายชล	กรรมการบริหารความเสี่ยง
4. นางสาวนิภา	อภิรัตนรุ่งเรือง	กรรมการบริหารความเสี่ยง
5. นายชัยวัฒน์	โกวิทจินดาชัย	กรรมการบริหารความเสี่ยง

โดยมี นายพงษ์พันธ์ จันทร์มิด เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

การประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

การประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง สำหรับปี 2563 ปี 2564 และงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ-สกุล			จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/จำนวนครั้งการประชุมทั้งหมด		
			ปี 2563	ปี 2564	งวด 3 เดือน ปี 2565
1.	นายยอดพจน์	วงศ์รักมิตร	2/2	4/4	1/1
2.	นายวิกิต	ขจรณรงค์วณิช	2/2	4/4	1/1
3.	ดร.ภูษิต	วงศ์หล่อสายชล	2/2	4/4	1/1
4.	นางสาวนิภา	อภิรัตนรุ่งเรือง	2/2	4/4	1/1
5.	นายชัยวัฒน์	โกวิทจินดาชัย[1]	-	1/1[1]	1/1

หมายเหตุ : [1]ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2564 มีมติแต่งตั้ง นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย ให้ทำหน้าที่กรรมการบริหารความเสี่ยง

10.5 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการ 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล			ตำแหน่ง
1.	ดร.ภูษิต	วงศ์หล่อสายชล	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
2.	นายณัฐพงษ์	สุขเจริญไกรศรี	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
3.	นางสาวนิภา	อภิรัตนรุ่งเรือง	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

โดยมี นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง เป็นเลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน สำหรับปี 2563 ปี 2564 และงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ-สกุล			จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/จำนวนครั้งการประชุมทั้งหมด		
			ปี 2563	ปี 2564	งวด 3 เดือน ปี 2565
1.	ดร.ภูษิต	วงศ์หล่อสายชล	2/2	3/3	1/1
2.	นายณัฐพงษ์	สุขเจริญไกรศรี	2/2	2/3	1/1
3.	นางสาวนิภา	อภิรัตนรุ่งเรือง	2/2	3/3	1/1

10.6 คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 คณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยกรรมการ 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล			ตำแหน่ง
1.	นายชัยวัฒน์	โกวิทจินดาชัย	ประธานกรรมการบริหาร
2.	นางสาวนิภา	อภิรัตนรุ่งเรือง	กรรมการบริหาร
3	นายนำชัย	วนาภานุเบศ	กรรมการบริหาร

โดยมี นายพงษ์พันธ์ จันทร์มิด เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหาร

การประชุมคณะกรรมการบริหาร

การประชุมคณะกรรมการบริหาร สำหรับปี 2563 ปี 2564 และงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ-สกุล			จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/จำนวนครั้งการประชุมทั้งหมด (ภายหลังเข้ารับตำแหน่ง)		
			ปี 2563	ปี 2564	งวด 3 เดือน ปี 2565
1.	นายชัยวัฒน์	โกวิทจินดาชัย	23/23	24/24	6/6
2.	นางสาวนิภา	อภิรัตนรุ่งเรือง	23/23	24/24	6/6
3	นายนำชัย	วนาภานุเบศ	-	9/9*	6/6

หมายเหตุ: *ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2564 มีมติแต่งตั้งนายนำชัย วนาภานุเบศ เป็นกรรมการบริหาร

10.7 ผู้บริหารของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ผู้บริหารของบริษัทฯ มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล			ตำแหน่ง
1.	นายชัยวัฒน์	โกวิทจินดาชัย	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานปฏิบัติการ (รักษาการ)
2.	นายนำชัย	วนาภานุเบศ	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานบัญชีและการเงิน
3.	นายธารินทร์	บวรวนิชยกูร	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานขายและการตลาด
4.	นางสาวเพ็ญประภา	โพธิ์พ่วง	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานพัฒนาองค์กร
5.	นางสาวนิภา	อภิรัตนรุ่งเรือง	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานพัฒนาธุรกิจ

ทั้งนี้ รายละเอียดประวัติการศึกษาและประสบการณ์ทำงานของผู้บริหาร ปรากฏตามเอกสารแนบ 1

10.8 เลขานุการบริษัท และผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

10.8.1 เลขานุการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2562 ได้มีมติแต่งตั้งให้นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2564 มีมติอนุมัติขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท ดังนี้

1. จัดทำและเก็บรักษาทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการบริษัท รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทและเอกสารประกอบการประชุม รายงานประจำปีของบริษัทฯ หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นและเอกสารประกอบการประชุม
2. จัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียตามมาตรา 89/14 ซึ่งจัดทำโดยกรรมการและผู้บริหาร ให้ประธานกรรมการบริษัทและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทฯ ได้รับรายงานนั้น และเก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร
3. ให้คำแนะนำเบื้องต้นเกี่ยวกับข้อกำหนด กฎหมาย และระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ของบริษัทฯ ที่คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารต้องทราบและติดตามให้มีการปฏิบัติตามอย่างถูกต้องสม่ำเสมอ รวมถึงรายงานการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนด และ/หรือ กฎหมายที่มีนัยสำคัญให้คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารรับทราบ
4. ดูแล และประสานงานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ ข้อกำหนด และมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีได้อย่างครบถ้วนถูกต้อง
5. จัดการประชุมผู้ถือหุ้นและการประชุมคณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัทฯ และข้อพึงปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
6. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องที่กำกับบริษัทฯ ตามระเบียบและข้อกำหนดของหน่วยงานดังกล่าว
7. ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัท และการดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และ/หรือ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

โดยที่นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง ได้ผ่านการอบรมหลักสูตรผู้ปฏิบัติงานเลขานุการบริษัท รุ่นที่ 103/2562 จากสมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย ซึ่งประวัติของผู้ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัทปรากฏตามเอกสารแนบ 1

10.8.2 ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

นายนำชัย วนาภานุเบศ ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการเงินและบัญชี เป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน และนายนาวี เป้าทอง ดำรงตำแหน่ง ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชี เป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชีของบริษัทฯ (รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 1)

10.9 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

10.9.1 ค่าตอบแทนกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อย เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติต่อไป

ทั้งนี้ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2565 ได้มีมติอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อยประจำปี 2565 ในวงเงินไม่เกิน 1.23 ล้านบาท

ค่าตอบแทนรายเดือนและค่าเบี้ยประชุม

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2565 ได้มีมติอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อยประจำปี 2565 โดยพิจารณาความเหมาะสมกับบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบในการกำกับดูแลงานของบริษัทฯ โดยเปรียบเทียบกับอุตสาหกรรม ขอบเขตของบทบาทและความรับผิดชอบ รวมถึงประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการแต่ละท่านต่อบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตำแหน่ง	ค่าเบี้ยประชุมประจำปี 2563 (บาท/ครั้ง)	ค่าเบี้ยประชุมประจำปี 2564 (บาท/ครั้ง)	ค่าเบี้ยประชุมประจำปี 2565 (บาท/ครั้ง)
คณะกรรมการบริษัท			
ประธานกรรมการบริษัท	-	40,000.00	40,000.00
กรรมการบริษัท	10,000.00	15,000.00	15,000.00
คณะกรรมการตรวจสอบ			
ประธานกรรมการตรวจสอบ	15,000.00	30,000.00	30,000.00
กรรมการตรวจสอบ	10,000.00	15,000.00	15,000.00
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง			
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	15,000.00	20,000.00	20,000.00
กรรมการบริหารความเสี่ยง	10,000.00	15,000.00	15,000.00
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน			
ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	15,000.00	20,000.00	20,000.00
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	10,000.00	15,000.00	15,000.00
คณะกรรมการบริหาร			
ประธานกรรมการบริหาร	-	-	-
กรรมการบริหาร	-	-	-

ทั้งนี้ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีรวมค่าใช้จ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อย ดังนี้

ชื่อ – นามสกุล	ค่าตอบแทน (บาท) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563				รวม (บาท)
	คณะกรรมการ	คณะกรรม การตรวจสอบ	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	
1. นาวาอากาศตรี ศิธา ทิวารี	40,000.00	-	-	-	40,000.00
2. นายวิกิต ขจรณรงค์วณิช	50,000.00	60,000.00	25,000.00	-	135,000.00
3. นายยอดพจน์ วงศ์รักมิตร	40,000.00	30,000.00	15,000.00	-	85,000.00
4. ดร.ภูษิต วงศ์หล่อสายชล	50,000.00	40,000.00	20,000.00	30,000.00	140,000.00
5. นายณัฐพงษ์ สุขเจริญไกรศรี	50,000.00	-	-	20,000.00	70,000.00
6. นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง*	-	-	-	-	-
7. นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย*	-	-	-	-	-
รวม	**230,000.00**	**130,000.00**	**60,000.00**	**50,000.00**	**470,000.00**

ทั้งนี้ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีรวมค่าใช้จ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อย ดังนี้

ชื่อ – นามสกุล	ค่าตอบแทน (บาท) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564				รวม (บาท)
	คณะกรรมการ	คณะกรรม การตรวจสอบ	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	
1. นาวาอากาศตรี ศิธา ทิวารี	240,000.00	-	-	-	240,000.00
2. นายวิกิต ขจรณรงค์วณิช	85,000.00	105,000.00	55,000.00	-	245,000.00
3. นายยอดพจน์ วงศ์รักมิตร	85,000.00	55,000.00	75,000.00	-	215,000.00
4. ดร.ภูษิต วงศ์หล่อสายชล	85,000.00	55,000.00	55,000.00	55,000.00	250,000.00
5. นายณัฐพงษ์ สุขเจริญไกรศรี	70,000.00	-	-	25,000.00	95,000.00
6. นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง*	-	-	-	-	-
7. นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย*	-	-	-	-	-
8. นายนำชัย วนาภานุเบศ*	-	-	-	-	-
รวม	**565,000.00**	**215,000.00**	**185,000.00**	**80,000.00**	**1,045,000.00**

หมายเหตุ * กรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่ได้รับรายได้ประจำจากบริษัทฯ จะไม่มีสิทธิได้รับค่าเบี้ยประชุม

ทั้งนี้ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีรวมค่าใช้จ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อย ดังนี้

ชื่อ – นามสกุล	ค่าตอบแทน (บาท) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565				รวม (บาท)
	คณะกรรมการ	คณะกรรม การตรวจสอบ	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	
1. นาวาอากาศตรี ศิธา ทิวารี	40,000.00	-	-	-	40,000.00
2. นายวิกิต ขจรณรงค์วณิช	15,000.00	30,000.00	15,000.00	-	60,000.00
3. นายยอดพจน์ วงศ์รักมิตร	15,000.00	15,000.00	20,000.00	-	50,000.00
4. ดร.ภูษิต วงศ์หล่อสายชล	15,000.00	15,000.00	15,000.00	20,000.00	65,000.00
5. นายณัฐพงษ์ สุขเจริญไกรศรี	15,000.00	-	-	15,000.00	30,000.00
6. นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง*	-	-	-	-	-
7. นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย*	-	-	-	-	-
8. นายนำชัย วนาภานุเบศ*	-	-	-	-	-
รวม	**100,000.00**	**60,000.00**	**50,000.00**	**35,000.00**	**245,000.00**

หมายเหตุ * กรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่ได้รับรายได้ประจำจากบริษัทฯ จะไม่มีสิทธิได้รับค่าเบี้ยประชุม

10.9.2 ค่าตอบแทนผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณาโครงสร้างค่าตอบแทน รูปแบบและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนการทำงาน (ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช่ตัวเงิน) รวมถึงผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ ของกรรมการ กรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ทั้งค่าตอบแทนในอัตราคงที่ (เช่น ค่าตอบแทนประจำ เบี้ยประชุม) และค่าตอบแทนตามผลดำเนินงานของบริษัทฯ (เช่น โบนัส บำเหน็จ รางวัล) ให้เหมาะสม เป็นธรรม และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการกำหนดอัตราค่าจ้าง ค่าตอบแทน บำเหน็จรางวัล เงินโบนัส และปรับขึ้นเงินเดือนสำหรับกรรมการ กรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาต่อไป (แล้วแต่กรณี)

ค่าตอบแทนผู้บริหาร

สำหรับปีสิ้นสุด 2563 บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหารของบริษัทฯ รวม 5 ราย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นประมาณ 6.84 ล้านบาท โดยค่าตอบแทนดังกล่าวเป็นค่าตอบแทนในรูปแบบเงินเดือน โบนัส ประกันสังคม และสวัสดิการอื่นๆ เป็นต้น

สำหรับปีสิ้นสุด 2564 บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหารของบริษัทฯ รวม 5 ราย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นประมาณ 8.03 ล้านบาท โดยค่าตอบแทนดังกล่าวเป็นค่าตอบแทนในรูปแบบเงินเดือน โบนัส ประกันสังคม และสวัสดิการอื่นๆ เป็นต้น

สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหารของบริษัทฯ รวม 5 ราย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นประมาณ 2.49 ล้านบาท โดยค่าตอบแทนดังกล่าวเป็นค่าตอบแทนในรูปแบบเงินเดือน โบนัส ประกันสังคม และสวัสดิการอื่นๆ เป็นต้น

10.9.3 ค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงินของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2564 ได้มีมติเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ จาก 10.00 บาทต่อหุ้น เป็น 0.50 บาทต่อหุ้น และได้มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 100.0 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 300.0 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 400.0 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 200,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 0.50 บาทต่อหุ้น และอนุมัติให้มีการจัดสรรหุ้นเพื่อเสนอขายต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering: IPO) เป็นจำนวนไม่เกิน 200,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 0.50 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 25.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนในครั้งนี้ และได้อนุมัติการจัดสรรหุ้นให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท หรือ คณะกรรมการบริหาร หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท หรือ คณะกรรมการบริหาร หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจในการจัดสรรหุ้นสามัญให้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ต่อมา ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565 และที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 10/2565 เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2565 ได้มีมติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อเสนอขายให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ จำนวนไม่เกินร้อยละ 10 หรือคิดเป็นจำนวนไม่เกิน 20,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 2.50 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนในครั้งนี้ โดยมีราคาเสนอขายเป็นราคาเดียวกันกับที่เสนอขายให้แก่ประชาชน และเสนอขายพร้อมกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชน ทั้งนี้ รายละเอียดของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ที่ได้รับการจัดสรรและจองซื้อหุ้นมีดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง	จำนวนหุ้นที่ได้รับการจัดสรร	ร้อยละของจำนวนหุ้นสามัญที่เสนอขายในครั้งนี้
1. นาวาอากาศตรี ศิชา ทิวารี	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการบริษัท	ไม่เกิน 600,000	0.30
2. นายวิกิต ขจรณรงค์วณิช	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ	ไม่เกิน 600,000	0. 30
3. นายยอดพจน์ วงศ์รักมิตร	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	ไม่เกิน 600,000	0. 30
4. ดร.ภูษิต วงศ์หล่อสายชล	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการบริหารความเสี่ยง/ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	ไม่เกิน 600,000	0. 30
5. นายณัฐพงษ์ สุขเจริญไกรศรี	กรรมการ/ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	ไม่เกิน 600,000	0.30
6. นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง	กรรมการ/ กรรมการบริหารความเสี่ยง/ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน/ กรรมการบริหาร/ เลขานุการบริษัท / ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานพัฒนาธุรกิจ	ไม่เกิน 1,000,000	0.50
7. นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย	กรรมการ/ กรรมการบริหารความเสี่ยง / ประธานกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานปฏิบัติการ (รักษาการ)	ไม่เกิน 1,000,000	0. 50
8. นายนำชัย วนาภานุเบศ	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานบัญชีและการเงิน	ไม่เกิน 910,000	0.46
9. นายธารินทร์ บวรวนิชยกูร	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานขายและการตลาด	ไม่เกิน 900,000	0.45
10. นางสาวเพ็ญประภา โพธิ์พ่วง	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานพัฒนาองค์กร	ไม่เกิน 895,000	0.45
รวม		**ไม่เกิน 7,705,000**	**3.86**

10.9.4 นโยบายและวิธีการกำหนดค่าตอบแทนและโครงสร้างค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะมีการทำหน้าที่พิจารณาโครงสร้างค่าตอบแทน รูปแบบและหลักเกณฑ์การจ่าย และการปรับเปลี่ยนค่าตอบแทนการทำงาน รวมถึงผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ ของกรรมการ กรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ให้เหมาะสม เป็นธรรม และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และจูงใจให้คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารนำพาองค์กรให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว ทั้งนี้ ในส่วนของค่าตอบแทน (เช่น ค่าเบี้ยประชุม) จะมีการวิเคราะห์เปรียบเทียบค่าตอบแทนกรรมการกับบริษัทฯ อสังหาริมทรัพย์อื่น โดยมีการเปรียบเทียบยอดขาย รายได้ กำไร และจำนวนคณะกรรมการ เพื่อพิจารณาทบทวนค่าตอบแทนกรรมการ (ค่าเบี้ยประชุม) ให้เหมาะสมและทัดเทียมกับบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาต่อไป (แล้วแต่กรณี)

10.10 บุคลากร

10.10.1 จำนวนบุคลากร

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีจำนวนบุคลากรแบ่งตามฝ่ายงาน (ไม่นับรวมผู้บริหาร) ดังนี้

รายการ	จำนวนพนักงาน (คน) ณ วันที่		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 มีนาคม 2565
บุคลากรประจำของบริษัทฯ และบริษัทย่อย			
ฝ่ายบริหาร	6	6	6
ฝ่ายบริหารโครงการ (CON)	30	33	34
ฝ่ายจัดซื้อและสรรหา (PUR)	3	3	3
ฝ่ายขาย (SAL)	17	13	14
ฝ่ายการตลาด (MKT)	6	7	7
ฝ่ายบัญชี (ACC)	10	11	10
ฝ่ายการเงิน (FIN)	2	3	3
ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ (HRD)	3	2	4
ฝ่ายธุรการและทรัพย์สิน (ADM)	4	5	4
ฝ่ายรัฐกิจสัมพันธ์ (GOV)	4	4	4
ฝ่ายบริหารชุมชน (COM)	10	10	12
ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์ (PRD)	8	8	8
ฝ่ายต้นทุน (COS)	6	4	4
ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ (ITD)	3	2	4
ฝ่ายกฎหมายและเลขานุการ (LAW)	6	7	7
ฝ่ายควบคุมคุณภาพและตรวจสอบกลาง (QCA)	4	8	9
ฝ่ายโรงเหล็ก (STE)	6	12	12
รวมพนักงานประจำของบริษัทฯ และบริษัทย่อย	**128**	**138**	**145**

10.10.2 ค่าตอบแทนพนักงาน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้จ่ายค่าตอบแทนพนักงาน (ไม่นับรวมผู้บริหาร) คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 28.82 ล้านบาท ซึ่งค่าตอบแทนดังกล่าว ได้แก่ เงินเดือน โบนัส เงินสมทบกองทุนประกันสังคม และสวัสดิการอื่นๆ เป็นต้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้จ่ายค่าตอบแทนพนักงาน (ไม่นับรวมผู้บริหาร) คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 36.67 ล้านบาท ซึ่งค่าตอบแทนดังกล่าว ได้แก่ เงินเดือน โบนัส เงินสมทบกองทุนประกันสังคม และสวัสดิการอื่นๆ เป็นต้น

สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้จ่ายค่าตอบแทนพนักงาน (ไม่นับรวมผู้บริหาร) คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 9.87 ล้านบาท ซึ่งค่าตอบแทนดังกล่าว ได้แก่ เงินเดือน โบนัส เงินสมทบกองทุนประกันสังคม และสวัสดิการอื่นๆ เป็นต้น

10.10.3 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน ภายใต้การจัดการของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ-ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน บริษัทหลัก ทรัพย์จัดการกองทุน ทิสโก้ จำกัด ตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 (รวมทั้งที่มีการแก้ไข)

ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญใน 3 ปีที่ผ่านมา

บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

10.10.4 นโยบายพัฒนาบุคลากร

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของทรัพยากรบุคคลที่ถือเป็นสินทรัพย์ที่สำคัญที่สุดในการดำเนินธุรกิจ และเป็นส่วนสำคัญที่จะทำให้บริษัทฯ บรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ บริษัทฯ จึงกำหนดนโยบายเพื่อมุ่งเน้นการพัฒนาทักษะและความคิดของพนักงาน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานในทุกด้านของพนักงานในทุกระดับอย่างต่อเนื่อง อันส่งผลให้เกิดแนวความคิดเชิงสร้างสรรค์ เพื่อเพิ่มคุณค่าเชิงนวัตกรรมให้แก่บริษัทฯ ซึ่งถือเป็นหนึ่งในกลยุทธ์ที่สำคัญของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติดังนี้

นโยบาย

1. บริษัทฯ ถือว่าทรัพยากรบุคคลเป็นสิ่งที่มีคุณค่าต่อการพัฒนาองค์กรให้เติบโตอย่างยั่งยืน ดังนั้น พนักงานทุกคนจะได้รับการฝึกอบรบและพัฒนาให้มีค่านิยมและขีดความสามารถในการปฏิบัติงานอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง รวมทั้งส่งเสริมให้บุคลากรสามารถพัฒนาความรู้ความชำนาญจากการปฏิบัติงานจริงตามแต่ละสายงานของบุคลากรรายนั้น ๆ เพื่อความเจริญก้าวหน้าตามเส้นทางสายอาชีพ (Career Path)
2. บริษัทฯ ส่งเสริมและดำเนินการให้มีการสัมมนาและการฝึกอบรมจากทั้งภายในและภายนอกบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องให้แก่บุคลากรของบริษัทฯ ในทุกระดับ ตั้งแต่ระดับผู้บริหารไปจนถึงระดับปฏิบัติการ เพื่อพัฒนาความรู้ความสามารถ และศักยภาพในการทำงาน พร้อมทั้งให้นำความรู้ที่ได้รับจากการฝึกอบรมมาปรับปรุงการดำเนินงานในบริษัทฯ ให้ดียิ่งขึ้น
3. บริษัทฯ จัดให้มีการประเมินความต้องการและจำเป็นในการพัฒนาบุคลากรของบริษัทฯ ในทุกระดับ ตั้งแต่ระดับผู้บริหารไปจนถึงระดับปฏิบัติการ และกำหนดขึ้นเป็นแผนพัฒนาทรัพยากรบุคคลของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการพัฒนาบริษัท และเป็นการเตรียมพร้อมให้แก่บุคลากรของบริษัทฯ เพื่อรับกับความรับผิดชอบที่เพิ่มขึ้น ความก้าวหน้าในสายอาชีพ และความสามารถที่จะเข้ารับตำแหน่งงานที่ว่างได้
4. บริษัทฯ จะจัดกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อสร้างความใกล้ชิดสนิทสนมความคุ้นเคยความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้บริหารและพนักงานในทุกตำแหน่งให้สามารถเพิ่มคุณภาพการทำงาน
5. บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการมีความรับผิดชอบต่อสังคม (Social Responsibility) จึงพร้อมให้ความร่วมมือกับสถาบันภายนอกด้านการฝึกอบรมและพัฒนาทรัพยากรบุคคล ด้านการขอเข้าศึกษาดูงาน ด้านการรับนักศึกษาฝึกงาน ทั้งนี้ เพื่อเป็นการพัฒนาทุนมนุษย์ของชุมชน สังคม และประเทศชาติ ให้มีภูมิปัญญาแห่งความรอบรู้ (Wisdom)

แนวปฏิบัติ

1. พนักงานต้องได้รับการปฐมนิเทศเกี่ยวกับธุรกิจของกลุ่มบริษัท และบริษัทที่ตนเองสังกัด ตลอดจนรับทราบบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบในงานที่ทำก่อนเข้ารับหน้าที่ในตำแหน่งนั้น ๆ
2. นอกจากการปฐมนิเทศ พนักงานต้องได้รับการอบรมเกี่ยวกับความปลอดภัยในการทำงาน และการรักษาสภาพแวดล้อมของที่ทำงาน รวมถึงการรักษาสภาพแวดล้อมของชุมชนข้างเคียง
3. พนักงานต้องเข้ารับการอบรมและพัฒนาความรู้ความสามารถตามหลักสูตรที่บริษัทกำหนดขึ้นไว้แต่ละตำแหน่งงาน

11. การกำกับดูแลกิจการ

11.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (“บริษัทฯ”) ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีว่าเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยส่งเสริมการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยให้มีประสิทธิภาพและมีการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน และเป็นไปตามวัตถุประสงค์ กลยุทธ์ นโยบาย แผนงานและงบประมาณที่กำหนดไว้ ซึ่งจะนำไปสู่ประโยชน์สูงสุดต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ตั้งแต่ผู้ถือหุ้น พนักงาน ลูกค้า คู่แข่งขัน คู่ค้า เจ้าหนี้ พนักงาน ภาครัฐ และชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม ดังนั้น เพื่อเป็นแนวทางในการบริหารองค์กรและกำกับดูแลกิจการ ทำให้เกิดความเชื่อมั่นว่าการดำเนินงานใด ๆ ของบริษัทฯ เป็นไปด้วยความเป็นธรรม โปร่งใส ชัดเจน สามารถตรวจสอบได้ และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย บริษัทฯ จึงจัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยยึดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งหลักสากลของ The Organization for Economic Cooperation and Development (OECD) และ ASEAN CG Scorecard โดยคณะกรรมการบริษัทจะทบทวนและสอบทานนโยบายการกำกับดูแลกิจการของกลุ่มบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้สอดคล้องถูกต้องตามข้อกำหนดและข้อบังคับทางกฎหมาย รวมถึงทบทวนเพื่อเกิดผลในทางปฏิบัติที่ดียิ่งขึ้นต่อไป ทั้งนี้ หลักการกำกับดูแลกิจการครอบคลุมหลักการสำคัญตามหลักปฏิบัติสำคัญ 8 หลัก ดังนี้

หลักปฏิบัติ 1: ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน (Establish Clear Leadership Role and Responsibilities of the Board)

หลักปฏิบัติ 1.1

คณะกรรมการบริษัทต้องมีความเข้าใจบทบาทหน้าที่และตระหนักถึงความรับผิดชอบในฐานะผู้นำที่ต้องกำกับดูแลให้องค์กรมีการบริหารจัดการที่ดี ซึ่งครอบคลุมถึง

(1) การกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมาย
(2) การกำหนดกลยุทธ์ นโยบายการดำเนินงาน ตลอดจนการจัดสรรทรัพยากรสำคัญเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย
(3) การติดตาม ประเมินผล และดูแลการรายงานผลการดำเนินงาน

หลักปฏิบัติ 1.2

คณะกรรมการบริษัทต้องกำกับดูแลบริษัทฯ ให้นำไปสู่ผลการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Governance Outcome) โดยครอบคลุมอย่างน้อยดังนี้

(1) ให้สามารถแข่งขันได้และมีผลประกอบการที่ดีในระยะยาว
(2) ประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม เคารพสิทธิ และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย
(3) ดำเนินการที่เป็นประโยชน์ต่อสังคม รวมถึงการพัฒนาและ/หรือลดผลกระทบด้านลบต่อสิ่งแวดล้อม
(4) ให้สามารถปรับตัวได้ภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลง

<u>แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ</u>

1.2.1 คณะกรรมการบริษัทจะคำนึงถึงจริยธรรม ผลกระทบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญนอกเหนือจากผลประกอบการทางการเงิน

1.2.2 คณะกรรมการบริษัทจะประพฤติตนเป็นแบบอย่างในฐานะผู้นำในการกำกับดูแลกิจการ เพื่อสร้างและขับเคลื่อนวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในจริยธรรม

1.2.3 คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีนโยบายสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ที่แสดงถึงหลักการและแนวทางในการดำเนินงานเป็นลายลักษณ์อักษร อาทิ จรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ (Code of Conduct) เป็นต้น

1.2.4 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มีการสื่อสารเพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนเข้าใจ มีกลไกเพียงพอที่เอื้อให้มีการปฏิบัติจริงตามนโยบายข้างต้น ติดตามผลการปฏิบัติ และทบทวนนโยบายและการปฏิบัติเป็นประจำ

หลักปฏิบัติ 1.3

คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้กรรมการและผู้บริหารทุกคนปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบระมัดระวัง (Duty of Care) และซื่อสัตย์สุจริตต่อองค์กร (Duty of Loyalty) และดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

<u>แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ</u>

1.3.1 ในการพิจารณาว่ากรรมการและผู้บริหารได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และซื่อสัตย์สุจริตต่อองค์กรแล้วหรือไม่นั้น อย่างน้อยคณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น มาตรา 89/7 มาตรา 89/8 มาตรา 89/9 และมาตรา 89/10 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

1.3.2 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้บริษัทฯ มีระบบหรือกลไกอย่างเพียงพอที่จะมั่นใจได้ว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจนนโยบายหรือแนวทางที่ได้กำหนดไว้ รวมทั้งมีกระบวนการอนุมัติการดำเนินงานที่สำคัญ เช่น การอนุมัติธุรกรรมที่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน การได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การจ่ายเงินปันผล เป็นต้น

หลักปฏิบัติ 1.4

คณะกรรมการบริษัทจะทำความเข้าใจขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท และกำหนดขอบเขตการมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน ตลอดจนติดตามดูแลให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและฝ่ายจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย

<u>แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ</u>

1.4.1 คณะกรรมการบริษัทจะจัดทำกฎบัตรคณะกรรมการบริษัทที่ระบุหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทเพื่อใช้อ้างอิงในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการทุกคน และจะจัดให้มีการทบทวนกฎบัตรดังกล่าวเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง รวมทั้งทบทวนการแบ่งบทบาทหน้าที่คณะกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับทิศทางขององค์กร

1.4.2 คณะกรรมการบริษัทจะทำความเข้าใจขอบเขตหน้าที่ของตนและมอบหมายอำนาจการจัดการบริษัทฯ ให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและฝ่ายจัดการโดยทำเป็นลายลักษณ์อักษร อย่างไรก็ดี การมอบหมายดังกล่าวมิได้เป็นการปลดเปลื้องหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริษัทจะต้องติดตามดูแลให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและฝ่ายจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการจะเป็นไป

ตามที่กำหนดในกฎบัตรต่าง ๆ ของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งระเบียบการกระจายอำนาจของบริษัทฯ ซึ่งสามารถแบ่งออกตามลักษณะการดำเนินการ ดังนี้

(1) <u>เรื่องที่ควรดูแลให้มีการดำเนินการ</u>

หมายถึง เรื่องที่คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบหลักให้มีในการดำเนินการอย่างเหมาะสม ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทอาจมอบหมายให้ฝ่ายจัดการเป็นผู้เสนอเรื่องเพื่อพิจารณาได้ ซึ่งรวมถึงเรื่องดังต่อไปนี้

ก. การกำหนดวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลักในการประกอบธุรกิจ

ข. การสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในจริยธรรม รวมทั้งประพฤติตนเป็นต้นแบบ

ค. การดูแลโครงสร้างและการปฏิบัติของคณะกรรมการบริษัทให้เหมาะสมต่อการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักในการประกอบธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ

ง. การสรรหา พัฒนา กำหนดค่าตอบแทน และประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

จ. การกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนที่เป็นเครื่องจูงใจให้บุคลากรปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กร

(2) <u>เรื่องที่ดำเนินการร่วมกับฝ่ายจัดการ</u>

หมายถึง เรื่องที่คณะกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการจะพิจารณาร่วมกัน โดยฝ่ายจัดการเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ ซึ่งคณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้นโยบายภาพรวมสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ และเป้าหมายหลักในการประกอบธุรกิจ รวมทั้งมอบหมายให้ฝ่ายจัดการไปดำเนินการโดยคณะกรรมการบริษัทติดตามและให้ฝ่ายจัดการรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบเป็นระยะ ๆ ตามที่เหมาะสม ซึ่งรวมถึงเรื่องดังต่อไปนี้

ก. การกำหนดและทบทวนกลยุทธ์ เป้าหมาย และแผนงานประจำปี

ข. การดูแลความเหมาะสมเพียงพอของระบบบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน

ค. การกำหนดอำนาจดำเนินการที่เหมาะสมกับความรับผิดชอบของฝ่ายจัดการ

ง. การกำหนดกรอบการจัดสรรทรัพยากร การพัฒนาและงบประมาณ เช่น นโยบายและแผนการบริหารจัดการบุคคล และนโยบายด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ

จ. การติดตามและประเมินผลการดำเนินงาน

ฉ. การดูแลให้การเปิดเผยข้อมูลทางการเงินและไม่ใช่การเงินมีความน่าเชื่อถือ

(3) <u>เรื่องที่คณะกรรมการบริษัทไม่ควรดำเนินการ</u>

หมายถึง เรื่องที่คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลระดับนโยบาย โดยมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและฝ่ายจัดการเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการดำเนินการ ซึ่งได้แก่เรื่องดังต่อไปนี้

ก. การจัดการ (Execution) ให้เป็นไปตามกลยุทธ์ นโยบาย แผนงานที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติแล้ว ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทจะปล่อยให้ฝ่ายจัดการรับผิดชอบการตัดสินใจดำเนินงานตามกรอบนโยบายที่กำหนดไว้และติดตามดูแลผล โดยไม่แทรกแซงการตัดสินใจ เว้นแต่มีเหตุจำเป็น

ข. เรื่องที่ข้อกำหนดห้ามไว้ เช่น การอนุมัติรายการที่กรรมการมีส่วนได้เสีย เป็นต้น

หลักปฏิบัติ 2: กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน (Define Objectives that Promote Sustainable Value Creation)

หลักปฏิบัติ 2.1

คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดหรือดูแลให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทฯ (Objectives) เป็นไปเพื่อความยั่งยืน โดยเป็นวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้ทั้งบริษัทฯ ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

2.1.1 คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่รับผิดชอบดูแลให้บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายหลัก (Objectives) ที่ชัดเจน เหมาะสม สามารถใช้เป็นแนวคิดหลักในการกำหนดรูปแบบธุรกิจ (Business Model) และสื่อสารให้ทุกคนในองค์กรขับเคลื่อนไปในทิศทางเดียวกัน โดยจะกำหนดเป็นวิสัยทัศน์และค่านิยมร่วมขององค์กร (Vision and Values) หรือวัตถุประสงค์และหลักการ (Principles and Purposes) หรืออื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน

2.1.2 ในการบรรลุวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายหลัก คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดรูปแบบธุรกิจ (Business Model) ที่สามารถสร้างคุณค่าให้ทั้งแก่บริษัทฯ ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวมควบคู่กันไปโดยพิจารณาถึง

(1) สภาพแวดล้อมและการเปลี่ยนแปลงปัจจัยต่าง ๆ รวมทั้งการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสม

(2) ความต้องการของลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสีย

(3) ความพร้อม ความชำนาญ และความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ

(4) วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งบริษัทฯ

(5) กลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทฯ

(6) ความสามารถในการทำกำไรหรือแข่งขันด้วยการสร้างคุณค่าให้บริษัทฯ และลูกค้า (Value Proposition)

(7) ความสามารถในการดำรงอยู่ของบริษัทฯ ในระยะยาว ภายใต้ปัจจัยทั้งโอกาสและความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียได้

2.1.3 คณะกรรมการบริษัทจะส่งเสริมค่านิยมขององค์กรในการกำกับดูแลกิจการที่ดี เช่น ความรับผิดชอบในผลการกระทำ (Accountability) ความเที่ยงธรรม (Integrity) ความโปร่งใส (Transparency) ความเอาใจใส่ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (Due Consideration of Social and Environmental Responsibilities) เป็นต้น

2.1.4 คณะกรรมการบริษัทจะส่งเสริมการสื่อสาร และเสริมสร้างให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กรสะท้อนอยู่ในการตัดสินใจและการดำเนินงานของบุคลากรในทุกระดับจนกลายเป็นวัฒนธรรมองค์กร

หลักปฏิบัติ 2.2

คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้วัตถุประสงค์และเป้าหมาย ตลอดจนกลยุทธ์ในระยะเวลาปานกลางและ/หรือประจำปีของบริษัทฯ สอดคล้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทฯ โดยมีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสมและปลอดภัย

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

2.2.1 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้การจัดทำกลยุทธ์และแผนงานประจำปีที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงปัจจัยแวดล้อมของบริษัทฯ ณ ขณะนั้น ตลอดจนโอกาสและความ

เสี่ยงที่ยอมรับได้และสนับสนุนให้มีการจัดทำหรือทบทวนวัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์สำหรับระยะปานกลาง 3-5 ปีด้วย เพื่อให้มั่นใจว่ากลยุทธ์และแผนงานประจำปีได้คำนึงถึงผลกระทบในระยะเวลาที่ยาวขึ้นและยังพอจะคาดการณ์ได้ตามสมควร

2.2.2 ในการกำหนดกลยุทธ์และแผนงานประจำปี คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มีการวิเคราะห์สภาพแวดล้อม ปัจจัยและความเสี่ยงต่าง ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องตลอดสาย Value Chain รวมทั้งปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจมีผลต่อการบรรลุเป้าหมายหลักของบริษัทฯ โดยมีกลไกที่ทำให้เข้าใจความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียอย่างแท้จริง

(1) ระบุวิธีการ กระบวนการ ช่องทางการมีส่วนร่วมหรือช่องทางการสื่อสารระหว่างผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัทฯ ไว้ชัดเจน เพื่อให้บริษัทฯ สามารถเข้าถึงและได้รับข้อมูล ประเด็น หรือความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มได้อย่างถูกต้องใกล้เคียงมากที่สุด

(2) ระบุผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ทั้งภายในและภายนอก ทั้งที่เป็นตัวบุคคล กลุ่มบุคคล หน่วยงานองค์กร เช่น พนักงาน ผู้ลงทุน ลูกค้า คู่ค้า ชุมชน หน่วยงานราชการ หน่วยงานกำกับดูแล เป็นต้น

(3) ระบุประเด็นและความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อนำไปวิเคราะห์และจัดระดับประเด็นดังกล่าวตามความสำคัญและผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อทั้งบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ เพื่อเลือกเรื่องสำคัญที่จะเป็นการสร้างคุณค่าร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียมาดำเนินการให้เกิดผล

2.2.3 ในการกำหนดกลยุทธ์ คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มีการส่งเสริมการสร้างนวัตกรรม และนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้ในการสร้างความสามารถในการแข่งขันและตอบสนองความต้องการของผู้มีส่วนได้เสีย โดยยังคงอยู่บนพื้นฐานของความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

2.2.4 คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดเป้าหมายให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจและศักยภาพของบริษัท โดยจะพิจารณากำหนดเป้าหมายทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช่ตัวเงิน นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทจะตระหนักถึงความเสี่ยงของการตั้งเป้าหมายที่อาจนำไปสู่การประพฤติที่ผิดกฎหมายหรือขาดจริยธรรม (Unethical Conduct)

2.2.5 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มีการถ่ายทอดวัตถุประสงค์และเป้าหมายผ่านกลยุทธ์และแผนงานให้ทั่วทั้งองค์กร

2.2.6 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มีการจัดสรรทรัพยากรและการควบคุมการดำเนินงานที่เหมาะสม และติดตามการดำเนินการตามกลยุทธ์และแผนงานประจำปี โดยจัดให้มีผู้ทำหน้าที่รับผิดชอบ ดูแล และติดตามผลการดำเนินงาน

หลักปฏิบัติ 3: เสริมสร้างคณะกรรมการบริษัทที่มีประสิทธิผล (Strengthen Board Effectiveness)

หลักปฏิบัติ 3.1

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่รับผิดชอบในการกำหนดและทบทวนโครงสร้างคณะกรรมการบริษัท ทั้งในเรื่องขนาดองค์ประกอบ สัดส่วนกรรมการที่เป็นอิสระที่เหมาะสมและจำเป็นต่อการนำพาองค์กรสู่วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักที่กำหนดไว้

<u>แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ</u>

3.1.1 คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ดูแลให้คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลาย ทั้งในด้านทักษะ ประสบการณ์ ความสามารถและคุณลักษณะเฉพาะด้าน ตลอดจนเพศและอายุ ที่จำเป็นต่อการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทฯ โดยจัดทำตารางองค์ประกอบความรู้ความชำนาญของ

กรรมการ (Skills Matrix) เพื่อให้มั่นใจว่าจะได้คณะกรรมการบริษัทโดยรวมที่มีคุณสมบัติเหมาะสม สามารถเข้าใจและตอบสนองความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียได้ และมีกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารอย่างน้อย 1 คน ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจหรืออุตสาหกรรมหลักที่บริษัทฯ ดำเนินกิจการอยู่

3.1.2 คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาจำนวนกรรมการที่เหมาะสม สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยต้องมีจำนวนกรรมการไม่น้อยกว่า 5 คน และไม่ควรเกิน 12 คน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาด ประเภท และความซับซ้อนของธุรกิจ

3.1.3 คณะกรรมการบริษัทจะมีสัดส่วนระหว่างกรรมการที่เป็นผู้บริหารและกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารที่สะท้อนอำนาจที่ถ่วงดุลกันอย่างเหมาะสม โดยส่วนใหญ่ควรเป็นกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารที่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำงานของฝ่ายจัดการได้อย่างอิสระ และกรรมการอิสระมีจำนวนและคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งดูแลให้กรรมการอิสระสามารถทำงานร่วมกับคณะกรรมการบริษัททั้งหมดได้อย่างมีประสิทธิภาพและสามารถแสดงความเห็นได้อย่างอิสระ

3.1.4 คณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการเปิดเผยนโยบายในการกำหนดองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทที่มีความหลากหลาย และข้อมูลกรรมการ อาทิ อายุ เพศ ประวัติการศึกษา ประสบการณ์ สัดส่วนการถือหุ้น จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ และการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่นในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) และอาจพิจารณาเปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

หลักปฏิบัติ 3.2

คณะกรรมการบริษัทจะเลือกบุคคลที่เหมาะสมเป็นประธานกรรมการบริษัทและดูแลให้มั่นใจว่าองค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเอื้อต่อการใช้ดุลพินิจในการตัดสินใจอย่างมีอิสระ

<u>แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ</u>

3.2.1 ประธานกรรมการบริษัทควรเป็นกรรมการอิสระและไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

3.2.2 ประธานกรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีหน้าที่ความรับผิดชอบต่างกัน คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดอำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหารให้ชัดเจน และเพื่อไม่ให้คนใดคนหนึ่งมีอำนาจโดยไม่จำกัด โดยจะแยกบุคคลที่ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัทออกจากบุคคลที่ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

3.2.3 ประธานกรรมการบริษัทมีบทบาทเป็นผู้นำของคณะกรรมการบริษัท โดยหน้าที่ของประธานกรรมการบริษัทจะครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การกำกับ ติดตาม และดูแลให้มั่นใจได้ว่าการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กร

(2) การดูแลให้มั่นใจว่ากรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการส่งเสริมให้เกิดวัฒนธรรมองค์กรที่มีจริยธรรมและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

(3) การกำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยหารือร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และมีมาตรการที่ดูแลให้เรื่องสำคัญได้ถูกบรรจุเป็นวาระการประชุม

(4) การจัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเรื่องและมากพอที่กรรมการจะอภิปรายประเด็นสำคัญกันอย่างรอบคอบโดยทั่วกัน การส่งเสริมให้กรรมการมีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบ ให้ความเห็นได้อย่างอิสระ

(5) การเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกรรมการที่เป็นผู้บริหารและกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และระหว่างคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการ

3.2.4 ในกรณีที่ประธานกรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหารไม่ได้แยกจากกันอย่างชัดเจน เช่น ประธานกรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นบุคคลเดียวกัน ประธานกรรมการบริษัทไม่เป็นกรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นบุคคลในครอบครัวเดียวกัน หรือประธานกรรมการบริษัทเป็นสมาชิกในคณะกรรมการบริหาร หรือคณะทำงาน หรือได้รับมอบหมายให้มีหน้าที่ความรับผิดชอบด้านการบริหาร คณะกรรมการบริษัทจะส่งเสริมให้เกิดการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการ โดยพิจารณาให้องค์ประกอบคณะกรรมการบริษัทจะประกอบด้วยกรรมการอิสระมากกว่ากึ่งหนึ่ง หรือแต่งตั้งกรรมการอิสระคนหนึ่งร่วมพิจารณากำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท

3.2.5 คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดนโยบายให้กรรมการอิสระมีการดำรงตำแหน่งต่อเนื่องไม่เกิน 9 ปีนับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระครั้งแรก ในกรณีที่จะแต่งตั้งกรรมการอิสระนั้นให้ดำรงตำแหน่งต่อไป คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลถึงความจำเป็นดังกล่าว

3.2.6 เพื่อให้เรื่องสำคัญได้รับการพิจารณาในรายละเอียดอย่างรอบคอบ คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อพิจารณาประเด็นเฉพาะเรื่อง กลั่นกรองข้อมูล และเสนอแนวทางพิจารณาก่อนเสนอให้คณะกรรมการบริษัทอนุมัติต่อไป

3.2.7 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มีการเปิดเผยบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย จำนวนครั้งของการประชุม และจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมในปีที่ผ่านมา รวมทั้งรายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุด

หลักปฏิบัติ 3.3

คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้การสรรหาและคัดเลือกกรรมการมีกระบวนการที่โปร่งใสและชัดเจน เพื่อให้ได้คณะกรรมการบริษัทที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับองค์ประกอบที่กำหนดไว้

<u>แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ</u>

3.3.1 คณะกรรมการบริษัทจะแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน โดยควรพิจารณาให้สมาชิกส่วนใหญ่และประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นกรรมการอิสระ

3.3.2 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนต้องจัดให้มีการประชุมเพื่อพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคลเพื่อให้ได้กรรมการที่มีคุณสมบัติที่จะทำให้คณะกรรมการบริษัทมีองค์ประกอบความรู้ความชำนาญที่เหมาะสม รวมทั้งมีการพิจารณาประวัติของบุคคลดังกล่าว และเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท ก่อนจะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งกรรมการ นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นจะได้รับข้อมูลอย่างเพียงพอเกี่ยวกับบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อดำรงตำแหน่งกรรมการเพื่อประกอบการตัดสินใจ

3.3.3 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนต้องทบทวนหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหากรรมการเพื่อเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัท ก่อนที่จะมีการสรรหากรรมการที่ครบวาระ และในกรณีที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเสนอชื่อกรรมการรายเดิม จะต้องคำนึงถึงผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการรายดังกล่าวประกอบด้วย

3.3.4 ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งบุคคลใดให้เป็นที่ปรึกษาของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน จะต้องมีการเปิดเผยข้อมูลของที่ปรึกษานั้นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) รวมทั้งความเป็นอิสระหรือไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

หลักปฏิบัติ 3.4

ในการเสนอค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัทให้ผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการบริษัทควรพิจารณาให้โครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนมีความเหมาะสมกับความรับผิดชอบและจูงใจให้คณะกรรมการบริษัทนำพาองค์กรให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

3.4.1 คณะกรรมการบริษัทจะแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ซึ่งสมาชิกส่วนใหญ่และประธานควรเป็นกรรมการอิสระ เพื่อทำหน้าที่พิจารณานโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทน

3.4.2 ค่าตอบแทนของกรรมการต้องสอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายระยะยาวของบริษัทฯ ประสบการณ์ ภาระหน้าที่ ขอบเขตของบทบาทและความรับผิดชอบ (Accountability and Responsibility) รวมถึงประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการแต่ละคน กรรมการที่ได้รับมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้น เช่น เป็นสมาชิกของคณะกรรมการชุดย่อยควรได้รับค่าตอบแทนเพิ่มที่เหมาะสมด้วย ทั้งนี้ ค่าตอบแทนกรรมการควรอยู่ในลักษณะที่เปรียบเทียบได้กับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในธุรกิจที่คล้ายคลึงกันและบริษัทที่มีขนาดใกล้เคียงกัน

3.4.3 ผู้ถือหุ้นเป็นผู้อนุมัติโครงสร้างค่าตอบแทน รูปแบบและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ (ทั้งที่เป็นตัวเงิน และไม่ใช่ตัวเงิน) รวมถึงผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ ของกรรมการ โดยคณะกรรมการบริษัทควรพิจารณาค่าตอบแทนแต่ละรูปแบบให้มีความเหมาะสม เป็นธรรม และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งค่าตอบแทนในอัตราคงที่ (เช่น ค่าตอบแทนประจำ เบี้ยประชุม เป็นต้น) และค่าตอบแทนตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ (เช่น โบนัส บำเหน็จ เป็นต้น) โดยเชื่อมโยงกับมูลค่าที่บริษัทฯ สร้างให้กับผู้ถือหุ้น แต่ไม่ควรอยู่ในระดับที่สูงเกินไป จนทำให้เกิดการมุ่งเน้นแต่ผลประกอบการระยะสั้น

3.4.4 คณะกรรมการบริษัทจะเปิดเผยนโยบายและหลักเกณฑ์การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการที่สะท้อนถึงภาระหน้าที่ และความรับผิดชอบของแต่ละคน รวมทั้งรูปแบบและจำนวนของค่าตอบแทนด้วย ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าตอบแทนที่เปิดเผย ควรรวมถึงค่าตอบแทนที่กรรมการแต่ละท่านได้รับจากการเป็นกรรมการของบริษัทย่อยด้วย

3.4.5 ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งบุคคลใดเป็นที่ปรึกษาของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลของที่ปรึกษานั้นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) รวมทั้งความเป็นอิสระหรือการไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

หลักปฏิบัติ 3.5

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลให้กรรมการทุกคนมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่และจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

3.5.1 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มั่นใจว่ามีกลไกสนับสนุนให้กรรมการเข้าใจบทบาทหน้าที่ของตน

3.5.2 คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดหลักเกณฑ์ในการดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่นของกรรมการ โดยพิจารณาถึงประสิทธิภาพการทำงานของกรรมการที่ดำรงตำแหน่งหลายบริษัท และเพื่อให้มั่นใจว่ากรรมการสามารถทุ่มเทเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ในบริษัทฯ ได้อย่างเพียงพอ โดยจะกำหนดจำนวนบริษัทจดทะเบียนที่กรรมการแต่ละคนจะไปดำรงตำแหน่งให้เหมาะสมกับลักษณะหรือสภาพธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งนี้ การเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนไม่ควรเกิน 5 บริษัทจดทะเบียน เนื่องจากประสิทธิภาพของการ

ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการบริษัทอาจลดลง หากจำนวนบริษัทที่กรรมการไปดำรงตำแหน่งมีมากเกินไป และให้มีการเปิดเผยหลักเกณฑ์ดังกล่าว

3.5.3 คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีระบบการรายงานการดำรงตำแหน่งอื่นของกรรมการและเปิดเผยให้เป็นที่รับทราบ

3.5.4 ในกรณีที่กรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารในกิจการอื่นหรือมีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในกิจการอื่นที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือสามารถใช้โอกาสหรือข้อมูลของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม (ถ้ามี) เพื่อประโยชน์ของตน คณะกรรมการบริษัทต้องดูแลให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีมาตรการป้องกันอย่างเพียงพอและมีการแจ้งให้ผู้ถือหุ้นรับทราบตามที่กำหนดภายใต้กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

3.5.5 กรรมการแต่ละคนควรจะเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนการประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งหมดที่ได้จัดให้มีขึ้นในรอบปี เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นที่ทำให้ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้

หลักปฏิบัติ 3.6

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลให้มีกรอบและกลไกในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทฯ ไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ในระดับที่เหมาะสมกับสัดส่วนการถือหุ้นในกิจการแต่ละแห่ง รวมทั้งดำเนินการให้บริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทฯ ไปลงทุนมีความเข้าใจในเรื่องดังกล่าวถูกต้องตรงกันด้วย

<u>แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ</u>

3.6.1 คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณากำหนดนโยบายการกำกับดูแลบริษัทย่อย ซึ่งรวมถึง

(1) กำหนดระดับการแต่งตั้งบุคคลไปเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยโดยอาจกำหนดให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้ง หรือในกรณีบริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทขนาดเล็กที่เป็น Operating Arms ของบริษัท คณะกรรมการบริษัทอาจมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งก็ได้

(2) กำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัทฯ ตามข้อ (1) และให้ตัวแทนของบริษัทฯ ดูแลให้การปฏิบัติเป็นไปตามนโยบายของบริษัทย่อย และในกรณีที่บริษัทย่อยมีผู้ร่วมลงทุนอื่น คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดนโยบายให้ตัวแทนทำหน้าที่อย่างดีที่สุดเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทย่อย และให้สอดคล้องกับนโยบายของบริษัทแม่

(3) ระบบการควบคุมภายในของบริษัทย่อยที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอและการทำรายการต่าง ๆ เป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมาย และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

(4) การเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การทำรายการอื่นที่สำคัญ การเพิ่มทุน การลดทุน การเลิกบริษัทย่อย เป็นต้น

3.6.2 หากเป็นการเข้าร่วมลงทุนในกิจการอื่นอย่างมีนัยสำคัญ เช่น มีสัดส่วนการถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียง ตั้งแต่ร้อยละ 20 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 และจำนวนเงินลงทุนหรืออาจต้องลงทุนเพิ่มเติมมีนัยสำคัญต่อบริษัทฯ ในกรณีที่จำเป็นคณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มีการจัดทำสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholders' Agreement) หรือข้อตกลงอื่นเพื่อให้เกิดความชัดเจนเกี่ยวกับอำนาจในการบริหารจัดการและการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญ การติดตามผลการดำเนินงาน เพื่อสามารถใช้เป็นข้อมูลในการจัดทำงบการเงินของบริษัทได้ตามมาตรฐานและกำหนดเวลา

หลักปฏิบัติ 3.7

คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ประจำปีของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการรายบุคคล โดยผลการประเมินจะถูกนำไปใช้สำหรับการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ต่อไปด้วย

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

3.7.1 คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยจะประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทร่วมกันพิจารณาผลงานและปัญหา เพื่อการปรับปรุงแก้ไขต่อไป โดยควรกำหนดบรรทัดฐานที่จะใช้เปรียบเทียบกับผลปฏิบัติงานอย่างมีหลักเกณฑ์

3.7.2 ในการประเมินผลการปฏิบัติงาน ควรประเมินทั้งแบบคณะและรายบุคคล โดยอย่างน้อยต้องเป็นวิธีประเมินด้วยตนเอง (Self-Evaluation) หรือคณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาใช้วิธีประเมินแบบไขว้ (Cross Evaluation)
ร่วมด้วยก็ได้ รวมทั้งเปิดเผยหลักเกณฑ์ ขั้นตอนและผลการประเมินในภาพรวมไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

3.7.3 คณะกรรมการบริษัทอาจพิจารณาจัดให้มีที่ปรึกษาภายนอกมาช่วยในการกำหนดแนวทาง และเสนอแนะประเด็นในการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยทุก ๆ 3 ปี และเปิดเผยการดำเนินการดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปี

3.7.4 ผลการประเมินของคณะกรรมการบริษัทจะถูกนำไปใช้ประกอบพิจารณาความเหมาะสมขององค์ประกอบคณะกรรมการบริษัท

หลักปฏิบัติ 3.8

คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้คณะกรรมการบริษัทและกรรมการแต่ละคนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ ลักษณะการประกอบธุรกิจ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ตลอดจนสนับสนุนให้กรรมการทุกคนได้รับการเสริมสร้างทักษะและความรู้สำหรับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการอย่างสม่ำเสมอ

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

3.8.1 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มั่นใจว่าบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการใหม่ จะได้รับการแนะนำและมีข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ ซึ่งรวมถึงความเข้าใจในวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยมองค์กร ตลอดจนลักษณะธุรกิจ และแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

3.8.2 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้กรรมการได้รับการอบรมและพัฒนาความรู้ที่จำเป็นอย่างต่อเนื่อง

3.8.3 คณะกรรมการบริษัทจะทำความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมาย กฎเกณฑ์ มาตรฐาน ความเสี่ยง และสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ รวมทั้งได้รับทราบข้อมูลที่เป็นปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ

3.8.4 คณะกรรมการบริษัทจะเปิดเผยข้อมูลการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องของคณะกรรมการบริษัทในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

หลักปฏิบัติ 3.9

คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเป็นไปด้วยความเรียบร้อยสามารถเข้าถึงข้อมูลที่จำเป็น และมีเลขานุการบริษัทที่มีความรู้และประสบการณ์ที่จำเป็นและเหมาะสมต่อการสนับสนุนการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัท

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

3.9.1 คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีกำหนดการประชุมและวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นการล่วงหน้า เพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้

3.9.2 จำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาให้เหมาะสมกับภาระหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ แต่ไม่ควรน้อยกว่า 4 ครั้งต่อปี ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทไม่ได้มีการประชุมทุกเดือน คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดให้ฝ่ายจัดการรายงานผลการดำเนินงานให้คณะกรรมการบริษัททราบในเดือนที่ไม่ได้มีการประชุม เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทสามารถกำกับควบคุมและดูแลการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการได้อย่างต่อเนื่องและทันการณ์

3.9.3 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มีกลไกให้กรรมการแต่ละคน รวมทั้งฝ่ายจัดการมีอิสระที่จะเสนอเรื่องที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ เข้าสู่วาระการประชุม

3.9.4 เอกสารประกอบการประชุมจะจัดส่งให้แก่กรรมการ เป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม (หรือระยะเวลาอื่นใดที่สั้นกว่าตามที่กฎหมายกำหนด) โดยอาจส่งผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลอย่าง เว้นแต่เป็นกรณีจำเป็นเร่งด่วน เพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัทฯ ให้สามารถแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นและ/หรือกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้

3.9.5 คณะกรรมการบริษัทจะสนับสนุนให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเชิญผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้สารสนเทศรายละเอียดเพิ่มเติมในฐานะที่เกี่ยวข้องกับปัญหาโดยตรง และเพื่อให้มีโอกาสรู้จักผู้บริหารระดับสูงสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาแผนการสืบทอดตำแหน่ง

3.9.6 คณะกรรมการบริษัทจะเข้าถึงสารสนเทศที่จำเป็นเพิ่มเติมได้จากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เลขานุการบริษัท หรือผู้บริหารอื่นที่ได้รับมอบหมาย ภายในขอบเขตนโยบายที่กำหนด และในกรณีที่จำเป็นคณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีความเห็นอิสระจากที่ปรึกษาหรือผู้ประกอบวิชาชีพภายนอก โดยถือเป็นค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ

3.9.7 คณะกรรมการบริษัทจะสนับสนุนให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมีโอกาสที่จะประชุมระหว่างกันเองได้ตามความจำเป็นเพื่ออภิปรายปัญหาต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วย โดยแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบถึงผลการประชุมด้วย

3.9.8 คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดคุณสมบัติและประสบการณ์ของเลขานุการบริษัทที่เหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ในการให้คำแนะนำเกี่ยวกับด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่คณะกรรมการบริษัทจะต้องทราบ ดูแลการจัดการเอกสารการประชุมคณะกรรมการบริษัท เอกสารสำคัญต่าง ๆ และกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการบริษัท นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทจะเปิดเผยคุณสมบัติและประสบการณ์ของเลขานุการบริษัทในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) และอาจพิจารณาเปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

3.9.9 เลขานุการบริษัทจะได้รับการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องที่จะเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ และในกรณีที่มีหลักสูตรรับรอง (Certified Program) เลขานุการบริษัทจะเข้ารับการอบรมหลักสูตรดังกล่าวด้วย

หลักปฏิบัติ 4: สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร (Ensure Effective CEO and People Management)

หลักปฏิบัติ 4.1

คณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการให้มั่นใจว่ามีการสรรหาและพัฒนาประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงให้มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่เป้าหมาย

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

4.1.1 คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาหรือมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

4.1.2 คณะกรรมการบริษัทจะติดตามดูแลให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารดูแลให้มีผู้บริหารระดับสูงที่เหมาะสม โดยอย่างน้อยคณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนต้องร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหาและแต่งตั้งบุคคล เห็นชอบบุคคลที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเสนอให้เป็นผู้บริหารระดับสูง

4.1.3 เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างต่อเนื่อง คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มีแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เพื่อเป็นการเตรียมสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง โดยจะพิจารณาให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารทบทวนแผนสืบทอดตำแหน่ง และรายงานผลการดำเนินงานตามแผนสืบทอดตำแหน่งต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบและ/หรือพิจารณาเป็นระยะด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

4.1.4 คณะกรรมการบริษัทจะส่งเสริมและสนับสนุนให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงได้รับการอบรมและพัฒนา เพื่อเพิ่มพูนความรู้และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติงาน

4.1.5 คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติในการไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงอย่างชัดเจน ทั้งประเภทของตำแหน่งกรรมการ และจำนวนบริษัทที่สามารถไปดำรงตำแหน่งได้

หลักปฏิบัติ 4.2

คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มีการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนและการประเมินผลที่เหมาะสม

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

4.2.1 คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนที่เป็นเครื่องจูงใจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้บริหารระดับสูง และบุคลากรอื่น ๆ ทุกระดับ ปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กรและสอดคล้องกับผลประโยชน์ของบริษัทในระยะยาว ซึ่งรวมถึง

(1) การพิจารณาความความเหมาะสมของสัดส่วนค่าตอบแทนที่เป็นเงินเดือน ผลการดำเนินงานระยะสั้น เช่น โบนัส และผลการดำเนินงานระยะยาว เช่น Employee Stock Ownership Plan

(2) การกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการจ่ายค่าตอบแทน ควรคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ระดับค่าตอบแทนสูงกว่าหรือเท่ากับระดับอุตสาหกรรมโดยประมาณ ทั้งนี้ โดยเปรียบเทียบและคำนึงถึงผลการดำเนินงานของบริษัทด้วย

(3) การกำหนดนโยบายเกี่ยวกับเกณฑ์การประเมินผลและการสื่อสารให้เป็นที่รับทราบ

4.2.2 คณะกรรมการบริษัท (ไม่รวมกรรมการที่เป็นผู้บริหาร) จะต้องมีบทบาทเกี่ยวกับค่าตอบแทนและการประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร อย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) เห็นชอบหลักเกณฑ์การประเมินผลงานประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยมีเกณฑ์การประเมินผลงานที่จูงใจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารบริหารกิจการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก กลยุทธ์ และสอดคล้องกับผลประโยชน์ของกิจการในระยะยาว โดยสื่อสารให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบเกณฑ์การประเมินเป็นการล่วงหน้า

(2) ประเมินผลงานประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปี หรือมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้ประเมิน และประธานกรรมการบริษัทหรือกรรมการอาวุโสต้องเป็นผู้สื่อสารผลการพิจารณา รวมทั้งประเด็นเพื่อการพัฒนาให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบ

(3) อนุมัติค่าตอบแทนประจำปีของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และพิจารณาผลประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และปัจจัยอื่น ๆ ประกอบด้วย

4.2.3 คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาหลักเกณฑ์และปัจจัยในการประเมินผลงาน ตลอดจนอนุมัติโครงสร้างค่าตอบแทนของผู้บริหารระดับสูง และติดตามให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารประเมินผู้บริหารระดับสูงที่สอดคล้องกับหลักการประเมินดังกล่าว

4.2.4 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มีการกำหนดหลักเกณฑ์และปัจจัยในการประเมินผลงานสำหรับทั้งองค์กร

หลักปฏิบัติ 4.3

คณะกรรมการบริษัทจะทำความเข้าใจโครงสร้างและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้นที่อาจมีผลกระทบต่อการบริหารและการดำเนินงานของกิจการ

<u>แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ</u>

4.3.1 คณะกรรมการบริษัทจะทำความเข้าใจโครงสร้างและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้น ซึ่งอาจอยู่ในรูปแบบของข้อตกลงภายในกิจการครอบครัว (ไม่ว่าจะเป็นลายลักษณ์อักษรหรือไม่) ข้อตกลงผู้ถือหุ้น หรือนโยบายของกลุ่มบริษัทแม่ซึ่งมีผลต่ออำนาจในการควบคุมการบริหารจัดการกิจการ

4.3.2 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลไม่ให้ข้อตกลงตามข้อ 4.3.1 (หากมี) เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท เช่น การมีบุคคลที่เหมาะสมมาสืบทอดตำแหน่ง

4.3.3 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลตามข้อตกลงที่มีผลกระทบต่อการควบคุมกิจการ

หลักปฏิบัติ 4.4

คณะกรรมการบริษัทจะติดตามดูแลการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวน ความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และแรงจูงใจที่เหมาะสม

<u>แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ</u>

4.4.1 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มีการบริหารทรัพยากรบุคคลที่สอดคล้องกับทิศทางและกลยุทธ์ขององค์กร ให้พนักงานในทุกระดับมีความรู้ ความสามารถ แรงจูงใจที่เหมาะสม และได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม เพื่อรักษาบุคลากรที่มีความสามารถขององค์กรไว้

4.4.2 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มีการจัดตั้งกองทุนสำรองรองเลี้ยงชีพหรือกลไกอื่นเพื่อดูแลให้พนักงานมีการออมที่เหมาะสมสำหรับรองรับการเกษียณ รวมทั้งสนับสนุนให้พนักงานมีความรู้ความเข้าใจในการบริหารจัดการเงินการเลือกนโยบายการลงทุนที่สอดคล้องกับช่วงอายุ ระดับความเสี่ยง หรืออาจพิจารณาดูแลให้มีนโยบายการลงทุนแบบ Life Path

หลักปฏิบัติ 5: ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ (Nurture Innovation and Responsible Business)

หลักปฏิบัติ 5.1

คณะกรรมการบริษัทจะให้ความสำคัญและสนับสนุนการสร้างนวัตกรรมที่ที่ก่อให้เกิดมูลค่าแก่ธุรกิจควบคู่ไปกับการสร้างคุณประโยชน์ต่อลูกค้าหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง และมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

5.1.1 คณะกรรมการบริษัทจะให้ความสำคัญกับการสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ส่งเสริมให้เกิดนวัตกรรม และดูแลให้ฝ่ายจัดการนำไปเป็นส่วนหนึ่งในการทบทวนกลยุทธ์ การวางแผนพัฒนาปรับปรุงการดำเนินงาน และการติดตามผลการดำเนินงาน

5.1.2 คณะกรรมการบริษัทจะส่งเสริมการสร้างนวัตกรรมเพื่อเพิ่มคุณค่าให้บริษัทฯ ตามสภาพปัจจัยแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ ซึ่งอาจครอบคลุมการกำหนดรูปแบบธุรกิจ (Business Model) วิธีคิดมุมมองในการออกแบบและพัฒนาสินค้าและบริการ การวิจัย การปรับปรุงกระบวนการผลิตและกระบวนการทำงาน รวมทั้งการร่วมมือกับคู่ค้า

ทั้งนี้ นวัตกรรมข้างต้นควรมีลักษณะเป็นไปเพื่อการสร้างประโยชน์ร่วมกันทั้งแก่บริษัทฯ ลูกค้า คู่ค้า สังคม และสิ่งแวดล้อม และไม่สนับสนุนให้เกิดพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสม กิจกรรมที่ผิดกฎหมายหรือขาดจริยธรรม

หลักปฏิบัติ 5.2

คณะกรรมการบริษัทจะติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และสะท้อนอยู่ในแผนดำเนินการ (Operational Plan) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าทุกฝ่ายขององค์กรได้ดำเนินการสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลักและแผนกลยุทธ์ (Strategies) ของบริษัทฯ

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

5.2.1 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มีกลไกที่ทำให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ไม่ละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อเป็นแนวทางให้ทุกส่วนในองค์กรสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก ที่เป็นไปด้วยความยั่งยืน โดยจัดทำนโยบายหรือแนวปฏิบัติให้ครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

(1) ความรับผิดชอบต่อพนักงานและลูกจ้าง โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้องและปฏิบัติต่อพนักงานและลูกจ้างอย่างเป็นธรรมและเคารพสิทธิมนุษยชน ได้แก่ การกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่น ๆ ที่เป็นธรรม การจัดสวัสดิการที่ไม่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนดหรือมากกว่าตามความเหมาะสม การดูแลสุขภาพอนามัยและความปลอดภัยในการทำงาน การอบรมให้ความรู้ พัฒนาศักยภาพและส่งเสริมความก้าวหน้า รวมถึงเปิดโอกาสให้พนักงานมีโอกาสพัฒนาทักษะการทำงานในด้านอื่น ๆ

(2) ความรับผิดชอบต่อลูกค้า โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง และคำนึงถึงสุขภาพ ความปลอดภัย ความเป็นธรรม การเก็บรักษาข้อมูลลูกค้า การบริการหลังการขายตลอดช่วงอายุสินค้าและบริการ การติดตามวัดผลความพึงพอใจของลูกค้าเพื่อการพัฒนาปรับปรุงสินค้าและบริการ รวมทั้งการโฆษณาประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขายต้องกระทำอย่างมีความรับผิดชอบ ไม่ทำให้เกิดความเข้าใจผิด หรือใช้ประโยชน์จากความเข้าใจผิดของลูกค้า

(3) ความรับผิดชอบต่อคู่ค้า โดยมีกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างและเงื่อนไขสัญญาหรือข้อตกลงที่เป็นธรรม การช่วยให้ความรู้ พัฒนาศักยภาพและยกระดับความสามารถในการผลิตและให้บริการให้ได้มาตรฐาน ชี้แจงและดูแลให้คู่ค้าเคารพสิทธิมนุษยชนและปฏิบัติต่อแรงงานตนเองอย่างเป็นธรรม รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมถึงติดตามตรวจสอบและประเมินผลคู่ค้า เพื่อพัฒนาการประกอบธุรกิจระหว่างกันอย่างยั่งยืน

(4) ความรับผิดชอบต่อชุมชน โดยนำความรู้และประสบการณ์ทางธุรกิจมาพัฒนาโครงการที่สามารถสร้างเสริมประโยชน์ต่อชุมชนได้อย่างเป็นรูปธรรม มีการติดตามและวัดผลความคืบหน้าและความสำเร็จในระยะยาว

(5) ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม โดยป้องกัน ลด จัดการและดูแลให้มั่นใจว่าบริษัทฯ จะไม่สร้างหรือก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งครอบคลุมการใช้วัตถุดิบ การใช้พลังงาน การใช้น้ำ การใช้ทรัพยากรหมุนเวียน การดูแลและฟื้นฟูความหลากหลายทางชีวภาพที่ได้รับผลกระทบจากการประกอบธุรกิจ การปลดปล่อยและจัดการของเสียที่เกิดจากการประกอบธุรกิจ การปล่อยก๊าซเรือนกระจก เป็นต้น

(6) การแข่งขันอย่างเป็นธรรม โดยการประกอบธุรกิจอย่างเปิดเผยโปร่งใสและไม่สร้างความได้เปรียบทางการแข่งขันอย่างไม่เป็นธรรม

(7) การต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชั่น โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง และกำหนดให้บริษัทมีและประกาศนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่นต่อสาธารณะ โดยบริษัทฯ อาจพิจารณาเข้าร่วมเป็นภาคีเครือข่ายในการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชั่น รวมถึงสนับสนุนให้บริษัทอื่น ๆ และคู่ค้ามีและประกาศนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น รวมทั้งเข้าร่วมเป็นภาคีเครือข่ายด้วย

หลักปฏิบัติ 5.3

คณะกรรมการบริษัทจะติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดสรรและจัดการทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล โดยคำนึงถึงผลกระทบและการพัฒนาทรัพยากรตลอดสาย Value Chain เพื่อให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักได้อย่างยั่งยืน

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

5.3.1 คณะกรรมการบริษัทจะตระหนักถึงความจำเป็นของทรัพยากรที่ต้องใช้ รวมทั้งตระหนักว่าการใช้ทรัพยากรแต่ละประเภทมีผลกระทบต่อกันและกัน

5.3.2 คณะกรรมการบริษัทจะตระหนักว่ารูปแบบธุรกิจ (Business Model) ที่ต่างกัน ทำให้เกิดผลกระทบต่อทรัพยากรที่ต่างกันด้วย ดังนั้น ในการตัดสินใจเลือกรูปแบบธุรกิจ ให้คำนึงถึงผลกระทบและความคุ้มค่าที่จะเกิดขึ้นต่อทรัพยากร โดยยังคงอยู่บนพื้นฐานของการมีจริยธรรม มีความรับผิดชอบและสร้างคุณค่าให้แก่บริษัทอย่างยั่งยืน

5.3.3 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มั่นใจว่าในการบรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายหลักของกิจการ ฝ่ายจัดการมีการทบทวน พัฒนา ดูแล การใช้ทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายในและภายนอกอยู่เสมอ

ทั้งนี้ ทรัพยากรที่บริษัทฯ พึงคำนึงถึงมีอย่างน้อย 6 ประเภท ได้แก่ การเงิน (Financial Capital) การผลิต (Manufactured Capital) ภูมิปัญญา (Intellectual Capital) ด้านบุคลากร (Human Capital) สังคมและความสัมพันธ์ (Social and Relationship Capital) และธรรมชาติ (Natural Capital)

หลักปฏิบัติ 5.4

คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีกรอบการกำกับดูแลและการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศระดับองค์กร ที่สอดคล้องกับความต้องการของบริษัท รวมทั้งดูแลให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจและพัฒนาการดำเนินงาน การบริหารความเสี่ยง เพื่อให้บริษัทฯ สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทฯ

<u>แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ</u>

5.4.1 คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีนโยบายในเรื่องการจัดสรรและการบริหารทรัพยากรด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ซึ่งครอบคลุมถึงการจัดสรรทรัพยากรให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ และการกำหนดแนวทางเพื่อรองรับในกรณีที่ไม่สามารถจัดสรรทรัพยากรได้เพียงพอตามที่กำหนดไว้

5.4.2 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้การบริหารความเสี่ยงขององค์กรครอบคลุมถึงการบริหารและจัดการความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศด้วย

5.4.3 คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีนโยบายความมั่นคงปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ทั้งนี้ กรอบการกำกับดูแลและการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศระดับองค์กร ซึ่งครอบคลุมถึงเรื่องดังนี้

(1) บริษัทฯ ได้ทำตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับและมาตรฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ

(2) บริษัทฯ มีระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูล การรักษาความลับ (Confidentiality) การรักษาความน่าเชื่อถือ (Integrity) และความพร้อมใช้ของข้อมูล (Availability) รวมทั้งป้องกันมิให้มีการนำข้อมูลไปใช้ในทางมิชอบ หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อมูลโดยไม่ได้รับอนุญาต

(3) บริษัทฯ ได้พิจารณาความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และมีมาตรการในการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวในด้านต่าง ๆ เช่น การบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Management) การบริหารจัดการเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อความมั่นคงปลอดภัยของระบบสารสนเทศ (Incident Management) การบริหารจัดการทรัพย์สินสารสนเทศ (Asset Management) เป็นต้น

(4) บริษัทฯ ได้พิจารณาการจัดสรรและบริหารทรัพยากรด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ มีการกำหนดหลักเกณฑ์และปัจจัยในการกำหนดลำดับความสำคัญของแผนงานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ เช่น ความเหมาะสมสอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ ผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ความเร่งด่วนในการใช้งบประมาณและทรัพยากรบุคคลด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และความสอดคล้องกับรูปแบบธุรกิจ (Business Model) เป็นต้น

หลักปฏิบัติ 6: ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม (Strengthen Effective Risk Management and Internal Control)

หลักปฏิบัติ 6.1

คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่จะทำให้บรรลุวัตถุประสงค์อย่างมีประสิทธิผล และมีการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

<u>แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ</u>

6.1.1 คณะกรรมการบริษัทจะทำความเข้าใจความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัทฯ และอนุมัติความเสี่ยงที่ยอมรับได้

6.1.2 คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาและอนุมัตินโยบายการบริหารความเสี่ยงที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก กลยุทธ์ และความเสี่ยงที่ยอมรับได้ของบริษัทฯ สำหรับเป็นกรอบการปฏิบัติงานใน

กระบวนการบริหารความเสี่ยงของทุกคนในองค์กรให้เป็นทิศทางเดียวกัน ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทจะให้ความสำคัญกับสัญญาณเตือนภัยล่วงหน้าและดูแลให้มีการทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

6.1.3 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้บริษัทฯ มีการระบุความเสี่ยง โดยพิจารณาปัจจัยทั้งภายนอกและภายในองค์กรที่อาจส่งผลให้บริษัทฯ ไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้

ทั้งนี้ ความเสี่ยงหลักที่คณะกรรมการบริษัทจะให้ความสำคัญ อาจแบ่งออกเป็น ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน (Operational Risk) ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk) และความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับ (Compliance Risk) เป็นต้น

6.1.4 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ได้มีการประเมินผลกระทบและโอกาสที่เกิดขึ้นของความเสี่ยงที่ได้ระบุไว้เพื่อจัดลำดับความเสี่ยง และมีวิธีจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม เช่น การยอมรับความเสี่ยง (Take) การลดหรือการควบคุมความเสี่ยง (Treat) การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง (Terminate) และการถ่ายโอนความเสี่ยง (Transfer)

6.1.5 คณะกรรมการบริษัทอาจมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงหรือคณะกรรมการตรวจสอบกลั่นกรองข้อ 6.1.1 – 6.1.4 ก่อนเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาตามที่เหมาะสมกับธุรกิจ

6.1.6 คณะกรรมการบริษัทจะติดตามและประเมินประสิทธิผลของการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ

6.1.7 คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ดูแลให้บริษัทประกอบธุรกิจให้เป็นไปตามกฎหมาย และมาตรฐานที่เกี่ยวข้องทั้งของในประเทศและในระดับสากล

6.1.8 ในกรณีที่บริษัทมีบริษัทย่อยหรือกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (เช่น มีสัดส่วนการถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงตั้งแต่ร้อยละ 20 แต่ไม่เกินร้อยละ 50) คณะกรรมการบริษัทจะนำผลประเมินระบบควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงมาเป็นส่วนหนึ่งในการพิจารณาตามข้อ 6.1.1 – 6.1.7 ด้วย

หลักปฏิบัติ 6.2

คณะกรรมการบริษัทจะจัดตั้งคณะกรรมการตรวจสอบที่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพและอิสระ

<u>แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ</u>

6.2.1 คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 3 คน ซึ่งทุกคนต้องเป็นกรรมการอิสระ และมีคุณสมบัติและหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

6.2.2 คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบไว้เป็นลายลักษณ์อักษร โดยมีหน้าที่อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) สอบทานให้บริษัทฯ มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและครบถ้วน (Accuracy and Completeness)

(2) สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในและระบบการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล

(3) สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

(4) พิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน

(5) พิจารณา คัดเลือก เสนอบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชี และพิจารณาเสนอค่าตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

(6) พิจารณารายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ

(7) สอบทานความถูกต้องของเอกสารอ้างอิงและแบบประเมินตนเองเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชั่นของบริษัทในกรณีที่บริษัทพิจารณาเข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต

6.2.3 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้บริษัทจัดให้มีกลไกหรือเครื่องมือที่จะทำให้คณะกรรมการตรวจสอบสามารถเข้าถึงข้อมูลที่จำเป็นต่อการปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย เช่น เอื้ออำนวยให้คณะกรรมการตรวจสอบสามารถเรียกผู้ที่เกี่ยวข้องมาให้ข้อมูล การได้หารือร่วมกับผู้สอบบัญชี หรือแสวงหาความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นใดมาประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบได้

6.2.4 คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีบุคคลหรือหน่วยงานตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้รับผิดชอบในการพัฒนาและสอบทานประสิทธิภาพระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน พร้อมทั้งรายงานให้คณะกรรมการตรวจสอบและเปิดเผยรายงานการสอบทานไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

6.2.5 คณะกรรมการตรวจสอบต้องให้ความเห็นถึงความเพียงพอของระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน และเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

หลักปฏิบัติ 6.3

คณะกรรมการบริษัทจะติดตามดูแลและจัดการความขัดแย้งของผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นได้ระหว่างบริษัทฯ กับฝ่ายจัดการ คณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้น รวมไปถึงการป้องกันการใช้ประโยชน์อันมิควรในทรัพย์สิน ข้อมูล และโอกาสของบริษัทฯ และการทำธุรกรรมกับผู้ที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวโยงกับบริษัทฯ ในลักษณะที่ไม่สมควร

<u>แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ</u>

6.3.1 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มีระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูล ซึ่งรวมถึงการกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติในการรักษาความลับ (Confidentiality) การรักษาความน่าเชื่อถือ (Integrity) และความพร้อมใช้ของข้อมูล (Availability) รวมทั้งการจัดการข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ (Market Sensitive Information) นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้กรรมการ ผู้บริหารระดับสูง และพนักงาน ตลอดจนบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้อง อาทิ ที่ปรึกษาทางกฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงิน ปฏิบัติตามระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลด้วย

6.3.2 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มีการจัดการและติดตามรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ รวมทั้งดูแลให้มีแนวทางและวิธีปฏิบัติเพื่อให้การทำรายการดังกล่าวเป็นไปตามขั้นตอนการดำเนินการ และการเปิดเผยข้อมูล ตามที่กฎหมายกำหนดและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ โดยที่ผู้มีส่วนได้เสียไม่ควรมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

6.3.3 คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดให้กรรมการรายงานการมีส่วนได้เสียอย่างน้อยก่อนการพิจารณาวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท และบันทึกไว้ในรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้กรรมการที่มีส่วนได้เสียอย่างมีนัยสำคัญในลักษณะที่อาจทำให้กรรมการรายดังกล่าวไม่สามารถให้ความเห็นได้อย่างอิสระ งดเว้นจากการมีส่วนร่วมในการประชุมพิจารณาในวาระนั้น

หลักปฏิบัติ 6.4

คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มีการจัดทำนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านคอร์รัปชั่นที่ชัดเจน และสื่อสารในทุกระดับขององค์กรและต่อคนนอกเพื่อให้เกิดการนำไปปฏิบัติได้จริง

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

6.4.1 คณะกรรมการบริษัทจะจัดทำนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น และจัดให้มีโครงการ หรือแนวทางในการต่อต้านการทุจริต การคอร์รัปชั่น รวมถึงการสนับสนุนกิจกรรมที่ส่งเสริมและปลูกฝังให้พนักงานทุกคนปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

หลักปฏิบัติ 6.5

คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้บริษัทฯ มีกลไกในการรับเรื่องร้องเรียนและการดำเนินการกรณีมีการชี้เบาะแส

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

6.5.1 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มีกลไกและกระบวนการจัดการข้อร้องเรียนของผู้มีส่วนได้เสีย และดูแลให้มีการจัดช่องทางเพื่อการรับข้อร้องเรียนที่มีความสะดวกและมีมากกว่าหนึ่งช่องทาง รวมทั้งเปิดเผยช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนไว้ในเว็บไซต์ และ/หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

6.5.2 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มีนโยบายและแนวทางที่ชัดเจนในกรณีที่มีการชี้เบาะแส โดยจะกำหนดให้มีช่องทางในการแจ้งเบาะแสผ่านทางอีเมลของบริษัทฯ หรือผ่านกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ที่ได้รับมอบหมาย เช่น ประธานกรรมการตรวจสอบ หรือบุคคลอื่นที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการตรวจสอบ เช่น หัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน รวมทั้งมีกระบวนการตรวจสอบข้อมูล การดำเนินการ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท

6.5.3 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มีมาตรการคุ้มครองที่เหมาะสมแก่ผู้แจ้งเบาะแสที่แจ้งเบาะแสด้วยเจตนาสุจริต

หลักปฏิบัติ 7: รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล (Ensure Disclosure and Financial Integrity)

หลักปฏิบัติ 7.1

คณะกรรมการบริษัทมีความรับผิดชอบในการดูแลให้ระบบการจัดทำรายงานทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา เป็นไปตามกฎเกณฑ์ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

7.1.1 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและเปิดเผยข้อมูล มีความรู้ ทักษะ และประสบการณ์ที่เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ และมีจำนวนเพียงพอ โดยบุคลากรดังกล่าวหมายรวมถึงผู้บริหารสูงสุดสายงานบัญชีและการเงิน ผู้จัดทำบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน เลขานุการบริษัท และนักลงทุนสัมพันธ์

7.1.2 ในการให้ความเห็นชอบการเปิดเผยข้อมูล คณะกรรมการบริษัทจะคำนึงถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องโดยในกรณีที่เป็นรายงานทางการเงิน จะพิจารณาปัจจัยอย่างน้อยดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ผลการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน

(2) ความเห็นของผู้สอบบัญชีในรายงานทางการเงิน และข้อสังเกตของผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน รวมทั้งข้อสังเกตของผู้สอบบัญชีผ่านการสื่อสารในช่องทางอื่น ๆ (ถ้ามี)

(3) ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

(4) ความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก กลยุทธ์และนโยบายของบริษัท

7.1.3 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้การเปิดเผยข้อมูล ซึ่งรวมถึงงบการเงิน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) สะท้อนฐานะการเงินและผลการดำเนินงานอย่างเพียงพอ รวมทั้งสนับสนุนให้บริษัทฯ จัดทำคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis หรือ MD&A) เพื่อประกอบการเปิดเผยงบการเงินทุกไตรมาส ทั้งนี้ เพื่อให้นักลงทุนได้รับทราบข้อมูลและเข้าใจการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในแต่ละไตรมาสได้ดียิ่งขึ้น นอกจากข้อมูลตัวเลขในงบการเงินเพียงอย่างเดียว

7.1.4 ในกรณีที่การเปิดเผยข้อมูลรายการใดเกี่ยวข้องกับกรรมการรายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะ กรรมการรายนั้นจะดูแลให้การเปิดเผยในส่วนของตนมีความครบถ้วนถูกต้องด้วย เช่น ข้อมูลผู้ถือหุ้นของกลุ่มตน การเปิดเผยในส่วนที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholders' Agreement) ของกลุ่มตน

หลักปฏิบัติ 7.2

คณะกรรมการบริษัทจะติดตามดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้

<u>แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ</u>

7.2.1 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้ฝ่ายจัดการมีการติดตามและประเมินฐานะทางการเงินของบริษัทฯ และมีการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ โดยให้คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการร่วมกันหาทางแก้ไขโดยเร็ว หากเริ่มมีสัญญาณบ่งชี้ถึงปัญหาสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้

7.2.2 ในการอนุมัติการทำรายการใด ๆ หรือการเสนอความเห็นให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาให้มั่นใจได้ว่าการทำรายการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินกิจการ สภาพคล่องทางการเงิน หรือความสามารถในการชำระหนี้

หลักปฏิบัติ 7.3

ในภาวะที่บริษัทฯ ประสบปัญหาทางการเงินหรือมีแนวโน้มจะประสบปัญหา คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ มีแผนในการแก้ไขปัญหา หรือมีกลไกอื่นที่จะสามารถแก้ไขปัญหาทางการเงินได้ ทั้งนี้ ภายใต้การคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

<u>แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ</u>

7.3.1 ในกรณีที่บริษัทฯ มีแนวโน้มที่จะไม่สามารถชำระหนี้หรือมีปัญหาทางการเงิน คณะกรรมการบริษัทจะติดตามอย่างใกล้ชิด และดูแลให้บริษัทฯ ประกอบธุรกิจด้วยความระมัดระวัง และปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล

7.3.2 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้บริษัทฯ กำหนดแผนการแก้ไขปัญหาทางการเงิน โดยคำนึงถึงความเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งรวมถึงเจ้าหนี้ ตลอดจนติดตามการแก้ไขปัญหา โดยให้ฝ่ายจัดการรายงานสถานะอย่างสม่ำเสมอ

7.3.3 คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาให้มั่นใจได้ว่าการพิจารณาตัดสินใจใด ๆ ในการแก้ไขปัญหาทางการเงินของบริษัทฯ ไม่ว่าจะด้วยวิธีการใดจะต้องเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล

หลักปฏิบัติ 7.4

คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาจัดทำรายงานความยั่งยืนตามความเหมาะสม

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

7.4.1 คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาความเหมาะสมในการเปิดเผยข้อมูลการปฏิบัติตามกฎหมาย การปฏิบัติตามจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น การปฏิบัติต่อพนักงานและผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งรวมถึงการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม และการเคารพสิทธิมนุษยชน รวมทั้งความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงถึงกรอบการรายงานที่ได้รับการยอมรับในประเทศหรือในระดับสากล ทั้งนี้ อาจเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) หรืออาจจัดทำเป็นเล่มแยกต่างหากตามความเหมาะสมของบริษัทฯ

7.4.2 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้ข้อมูลที่เปิดเผยเป็นเรื่องที่สำคัญ และสะท้อนการปฏิบัติที่จะนำไปสู่การสร้างคุณค่าแก่บริษัทฯ อย่างยั่งยืน

หลักปฏิบัติ 7.5

คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดให้มีหน่วยงาน หรือผู้รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ที่ทำหน้าที่ในการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียอื่น เช่น นักลงทุน นักวิเคราะห์ ให้เป็นไปอย่างเหมาะสม เท่าเทียมกัน และทันเวลา

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

7.5.1 คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีนโยบายการสื่อสาร (Communication Policy) และนโยบายการเปิดเผยข้อมูล (Disclosure Policy) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการสื่อสารและการเปิดเผยข้อมูลต่อบุคคลภายนอกเป็นไปอย่างเหมาะสม เท่าเทียมกัน ทันเวลา ใช้ช่องทางที่เหมาะสม ปกป้องข้อมูลลับและข้อมูลที่มีต่อผลต่อราคาหลักทรัพย์ รวมทั้งมีการสื่อสารให้เข้าใจตรงกันทั้งองค์กรในการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว

7.5.2 คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีการกำหนดผู้ที่รับผิดชอบการให้ข้อมูลกับบุคคลภายนอก โดยเป็นผู้ที่มีความเหมาะสมกับการปฏิบัติหน้าที่ เข้าใจธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก ค่านิยม และสามารถสื่อสารกับตลาดทุนได้เป็นอย่างดี

7.5.3 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้ฝ่ายจัดการกำหนดทิศทางและสนับสนุนงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ เช่น การจัดให้มีหลักปฏิบัติในการให้ข้อมูล นโยบายการป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน รวมทั้งกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของนักลงทุนสัมพันธ์ให้ชัดเจน เพื่อให้การสื่อสารและการเปิดเผยข้อมูลเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

หลักปฏิบัติ 7.6

คณะกรรมการบริษัทจะส่งเสริมให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเผยแพร่ข้อมูล

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

7.6.1 นอกจากการเผยแพร่ข้อมูลตามเกณฑ์ที่กำหนดและผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว คณะกรรมการบริษัทอาจจะพิจารณาให้มีการเปิดเผยข้อมูลทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่านช่องทางอื่นด้วย เช่น เว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยกระทำอย่างสม่ำเสมอ พร้อมทั้งนำเสนอข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน

ทั้งนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณาเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

(1) วิสัยทัศน์และค่านิยมของบริษัทฯ

(2) ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ

(3) รายชื่อคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร

(4) งบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานทั้งฉบับปัจจุบันและของปีก่อนหน้า

(5) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ที่สามารถให้ดาวน์โหลดได้

(6) ข้อมูลหรือเอกสารอื่นใดที่บริษัทฯ นำเสนอต่อนักวิเคราะห์ ผู้จัดการกองทุน หรือ สื่อต่าง ๆ

(7) โครงสร้างการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม

(8) โครงสร้างกลุ่มบริษัท รวมถึงบริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทร่วมค้า และ Special Purpose Enterprises/Vehicles (SPEs/SPVs) (หากมี)

(9) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งทางตรงและทางอ้อมที่ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและมีสิทธิออกเสียง

(10) การถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมของกรรมการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้บริหาร

(11) หนังสือเชิญประชุมสามัญและวิสามัญผู้ถือหุ้น

(12) ข้อบังคับของบริษัท หนังสือบริคณห์สนธิ

(13) นโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น นโยบายความมั่นคงปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ นโยบายการบริหารความเสี่ยง รวมถึงวิธีการจัดการความเสี่ยงด้านต่าง ๆ

(14) กฎบัตร หรือหน้าที่ความรับผิดชอบ คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการบริษัท รวมถึงเรื่องที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท กฎบัตร หรือหน้าที่ความรับผิดชอบ คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุดของบริษัทฯ

(15) จรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงจรรยาบรรณของนักลงทุนสัมพันธ์

(16) ข้อมูลติดต่อหน่วยงานหรือร้องเรียน หรือบุคคลที่รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ เลขานุการบริษัท เช่น ชื่อบุคคลที่สามารถให้ข้อมูลได้ หมายเลขโทรศัพท์ อีเมล

หลักปฏิบัติ 8: สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น (Ensure Engagement and Communication with Shareholders)

หลักปฏิบัติ 8.1

คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มั่นใจว่าผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัทฯ

<u>แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ</u>

8.1.1 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้เรื่องสำคัญ ทั้งประเด็นที่กำหนดในกฎหมายและประเด็นที่อาจมีผลกระทบต่อทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้ผ่านการพิจารณาและ/หรือการอนุมัติของผู้ถือหุ้น โดยเรื่องสำคัญดังกล่าวถูกบรรจุเป็นวาระการประชุมผู้ถือหุ้น

8.1.2 คณะกรรมการบริษัทจะสนับสนุนการมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้น เช่น

(1) การกำหนดหลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาบรรจุเรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอเป็นวาระการประชุม ซึ่งหากกรณีคณะกรรมการบริษัทปฏิเสธเรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอบรรจุเป็นวาระ คณะกรรมการบริษัทต้องแจ้งเหตุผลให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบ

(2) หลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มีการเปิดเผยหลักเกณฑ์ดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า

8.1.3 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นมีข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอต่อการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้น

8.1.4 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มีการส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้อง และเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทล่วงหน้าก่อนการประชุมโดยเป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ โดยควรดำเนินการดังกล่าวล่วงหน้าอย่างน้อย 28 วันก่อนวันประชุม

8.1.5 คณะกรรมการบริษัทจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุม โดยกำหนดหลักเกณฑ์การส่งคำถามล่วงหน้า และเผยแพร่หลักเกณฑ์ดังกล่าวไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ด้วย

8.1.6 หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและเอกสารที่เกี่ยวข้องจะถูกจัดทำเป็นภาษาไทย โดยจะดำเนินการจัดทำภาษาอังกฤษทั้งฉบับเพื่อเผยแพร่ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ด้วย ทั้งนี้ รายละเอียดในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นจะประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังนี้

(1) วัน เวลา และสถานที่จัดประชุมผู้ถือหุ้น

(2) วาระการประชุม โดยระบุว่าเป็นวาระเพื่อทราบ หรือเพื่ออนุมัติ รวมทั้งแบ่งเป็นเรื่อง ๆ อย่างชัดเจน เช่น ในวาระที่เกี่ยวกับกรรมการ ได้แยกเรื่องการเลือกตั้งกรรมการ และการอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการเป็นแต่ละวาระ

(3) วัตถุประสงค์และเหตุผล และความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในแต่ละวาระการประชุมที่เสนอซึ่งรวมถึง

ก. วาระอนุมัติจ่ายปันผล – นโยบายการจ่ายเงินปันผล อัตราเงินปันผลที่เสนอจ่าย พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบ ในกรณีที่เสนอให้งดจ่ายปันผล ให้อธิบายเหตุผลและข้อมูลประกอบ

ข. วาระแต่งตั้งกรรมการ – ระบุชื่อ อายุ ประวัติการศึกษาและการทำงาน จำนวนบริษัทจดทะเบียนและบริษัททั่วไปที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ หลักเกณฑ์และวิธีการสรรหา ประเภทของกรรมการที่เสนอ และในกรณีที่เป็นการเสนอชื่อกรรมการเดิมกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกครั้ง ให้ระบุข้อมูลการเข้าร่วมประชุมปีที่ผ่านมา และวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ

ค. วาระอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการ – นโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการแต่ละตำแหน่ง และค่าตอบแทนกรรมการทุกรูปแบบทั้งที่เป็นตัวเงินและสิทธิประโยชน์อื่น ๆ

ง. วาระแต่งตั้งผู้สอบบัญชี – ชื่อผู้สอบบัญชี บริษัทที่สังกัด ประสบการณ์ทำงาน ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี ค่าสอบบัญชีและค่าบริการอื่น

(4) หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่กระทรวงพาณิชย์กำหนด

(5) ข้อมูลประกอบการประชุมอื่น ๆ เช่น ขั้นตอนการออกเสียงลงคะแนน การนับและแจ้งผลคะแนนเสียง สิทธิของหุ้นแต่ละประเภทในการลงคะแนนเสียง ข้อมูลของกรรมการอิสระที่บริษัทฯ เสนอเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น เอกสารที่ผู้ถือหุ้นต้องแสดงก่อนเข้าประชุม เอกสารประกอบการมอบฉันทะ และแผนที่ของสถานที่จัดประชุม เป็นต้น

หลักปฏิบัติ 8.2

คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใส มีประสิทธิภาพและเอื้อให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิของตน

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

8.2.1 คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดวัน เวลา และสถานที่ประชุม โดยคำนึงถึงความสะดวกในการเข้าร่วมประชุมของผู้ถือหุ้น เช่น ช่วงเวลาการประชุมที่เหมาะสมและเพียงพอต่อการอภิปราย สถานที่จัดประชุมที่สะดวกต่อการเดินทาง เป็นต้น

8.2.2 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลไม่ให้มีการกระทำใด ๆ ที่เป็นการจำกัดโอกาสการเข้าประชุมหรือสร้างภาระให้ผู้ถือหุ้นจนเกินควร เช่น ไม่กำหนดให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะต้องนำเอกสารหรือหลักฐานแสดงตนเกินกว่าที่กำหนดไว้ในแนวทางปฏิบัติของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

8.2.3 คณะกรรมการบริษัทจะส่งเสริมการนำเทคโนโลยีมาใช้กับการประชุมผู้ถือหุ้น การลงทะเบียนผู้ถือหุ้น การนับคะแนนและแสดงผล เพื่อให้การดำเนินการประชุมสามารถกระทำได้รวดเร็ว ถูกต้อง แม่นยำ โดยอาจพิจารณาให้มีการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

8.2.4 ประธานกรรมการบริษัทเป็นประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้น มีหน้าที่ดูแลให้การประชุมให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และข้อบังคับของบริษัทฯ จัดสรรเวลาสำหรับแต่ละวาระการประชุมที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอย่างเหมาะสม และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความเห็นและตั้งคำถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ

8.2.5 เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถร่วมตัดสินใจในเรื่องสำคัญได้ กรรมการในฐานะผู้เข้าร่วมประชุมและในฐานะผู้ถือหุ้นไม่ควรสนับสนุนการเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งเป็นการล่วงหน้าโดยไม่จำเป็น โดยเฉพาะวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนตัดสินใจ

8.2.6 สนับสนุนให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมการประชุม เพื่อผู้ถือหุ้นสามารถซักถามในประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องได้

8.2.7 ก่อนเริ่มการประชุม ให้บริษัทฯ แจ้งผู้ถือหุ้นให้ทราบถึงจำนวนและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและของผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะ วิธีการประชุม การลงคะแนนเสียง และการนับคะแนนเสียง

8.2.8 ในกรณีที่วาระใดมีหลายรายการ ประธานที่ประชุมจะจัดให้มีการลงมติแยกในแต่ละรายการ เช่น ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในการแต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลในวาระการแต่งตั้งกรรมการ

8.2.9 คณะกรรมการบริษัทจะสนับสนุนให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในวาระที่สำคัญ และส่งเสริมให้มีบุคคลที่เป็นอิสระเป็นผู้ตรวจนับหรือตรวจสอบคะแนนเสียงในการประชุม และเปิดเผยผลการลงคะแนนที่เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง ในแต่ละวาระให้ที่ประชุมทราบ พร้อมทั้งบันทึกไว้ในรายงานการประชุม

หลักปฏิบัติ 8.3

คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้การเปิดเผยมติที่ประชุมและการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

8.3.1 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้บริษัทฯ เปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมผลการลงคะแนนเสียงภายในวันทำการถัดไป ผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

8.3.2 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้การจัดส่งสำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใน 14 วันนับจากวันประชุมผู้ถือหุ้น

8.3.3 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มีรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นได้บันทึกข้อมูลอย่างน้อยดังนี้

(1) รายชื่อกรรมการและผู้บริหารที่เข้าประชุม และสัดส่วนกรรมการที่เข้าร่วมการประชุม ไม่เข้าร่วมการประชุม

(2) วิธีการลงคะแนนและนับคะแนน มติที่ประชุม และผลการลงคะแนน (เห็นชอบ ไม่เห็นชอบ งดออกเสียง) ของแต่ละวาระ

(3) ประเด็นคำถามและคำตอบในที่ประชุม รวมทั้งชื่อ-นามสกุลของผู้ถามและผู้ตอบ

11.2 โครงสร้างกรรมการของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 โครงสร้างกรรมการของบริษัทฯ ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย รวม 4 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหาร ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการแต่ละชุดของบริษัทฯ มีรายละเอียดต่อไปดังนี้

11.2.1 คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการ 7 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล		ตำแหน่ง
1. นาวาอากาศตรี ศิธา	ทิวารี	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการบริษัท
2. นายวิกิต	ขจรณรงค์วณิช	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ/ กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นายยอดพจน์	วงศ์รักมิตร	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
4. ดร.ภูษิต	วงศ์หล่อสายชล	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการบริหารความเสี่ยง/ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
5. นายณัฐพงษ์	สุขเจริญไกรศรี	กรรมการ/ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
6. นางสาวนิภา	อภิรัตนรุ่งเรือง	กรรมการ/ กรรมการบริหารความเสี่ยง/ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน/ กรรมการบริหาร/ เลขานุการบริษัท/ ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานพัฒนาธุรกิจ
7. นายชัยวัฒน์	โกวิทจินดาชัย	กรรมการ/ กรรมการบริหารความเสี่ยง /ประธานกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร /ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานปฏิบัติการ (รักษาการ)

หมายเหตุ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการบริษัทตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่ง (1) หุ้นต่อ (1) เสียง

2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เลือกตั้งบุคคลเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ ในกรณีที่เลือกตั้งบุคคลหลายคนเป็นกรรมการ จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้

3) ในกรณีเลือกตั้งบุคคลหลายคนเป็นกรรมการให้บุคคลที่ได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้นในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการ

เลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้นให้ประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

โดยมีนางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง ทำหน้าที่เป็นเลขานุการ โดยที่นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง ได้ผ่านการอบรมหลักสูตรผู้ปฏิบัติงานเลขานุการบริษัท รุ่นที่ 103/2562 จากสมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย ซึ่งประวัติของผู้ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัทปรากฏตามเอกสารแนบ 1

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2564 มีมติอนุมัติกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ดังนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่และกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริตเพื่อรักษาสิทธิและผลประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทุกราย
2. กำหนดวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ ทิศทางในการดำเนินธุรกิจ วัตถุประสงค์ นโยบาย เป้าหมาย แผนธุรกิจ งบประมาณ โครงสร้างการบริหารจัดการ และอำนาจอนุมัติและดำเนินการ (Delegation of Authority) ของบริษัทฯ ตามที่คณะกรรมการบริหารนำเสนอ รวมถึงกำกับดูแลการบริหารงานและผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ฝ่ายจัดการหรือบุคคลใด ๆ ซึ่งได้รับมอบหมายให้ทำหน้าที่ดังกล่าว และส่งเสริมให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจและผลการดำเนินงานเพื่อให้เป็นไปตามวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ ทิศทางในการดำเนินธุรกิจ วัตถุประสงค์ นโยบาย เป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณ ที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลเพื่อเพิ่มมูลค่าสูงสุดให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้น โดยจัดให้มีการทบทวนกลยุทธ์ ทิศทางการดำเนินธุรกิจ แผนธุรกิจ และงบประมาณ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้สามารถปรับตัวให้เหมาะสมกับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจ การตลาด และสภาวะการแข่งขันที่เปลี่ยนไป
3. ติดตามและประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่รวมถึงดูแลการรายงานผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการและคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ เพื่อให้บรรลุกลยุทธ์และเป็นไปตามแผนธุรกิจและงบประมาณ
4. กำกับดูแลให้มีการกำหนดกรอบ นโยบาย และโครงสร้างค่าตอบแทน รวมถึงนโยบายเกี่ยวกับการจ่ายค่าตอบแทน ที่เหมาะสมและจูงใจให้กรรมการ กรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ ปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กร และสอดคล้องกับผลประโยชน์ของกิจการในระยะยาว ซึ่งรวมถึงการพิจารณาความเหมาะสมของสัดส่วนค่าตอบแทนที่เป็นเงินเดือน (ทั้งที่เป็นตัวเงินและมิใช่ตัวเงิน) และค่าตอบแทนที่สัมพันธ์กับผลการดำเนินงานระยะสั้นและผลการดำเนินงานระยะยาวของกิจการ ขนาดของธุรกิจ ความรับผิดชอบของบุคคลดังกล่าวและเปรียบเทียบกับข้อมูลการจ่ายผลตอบแทนของบริษัทจดทะเบียนอื่น ๆ ในธุรกิจประเภทเดียวกันและบริษัทที่มีขนาดใกล้เคียงกันตามคำแนะนำของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
5. กำหนดให้มีแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เพื่อเป็นการเตรียมสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง รวมถึงกำกับดูแลให้กิจการมีการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวน ความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และแรงจูงใจที่เหมาะสม
6. ดำเนินการให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีระบบงานบัญชีที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และจัดให้มีการรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ และถูกต้องเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรอง

โดยทั่วไปของแต่ละประเทศที่บริษัทประกอบธุรกิจอยู่ รวมทั้งจัดให้มีระบบควบคุมภายใน และระบบตรวจสอบภายในที่เพียงพอและเหมาะสม และระบบจัดเก็บเอกสารที่ทำให้สามารถตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลได้ในภายหลัง และส่งเสริมให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเผยแพร่ข้อมูล

7. ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างต่อเนื่องเพื่อให้เป็นไปตามแผนการดำเนินงานและงบประมาณของบริษัทฯ
8. กำกับดูแลให้มีการรักษาความปลอดภัยของข้อมูล ซึ่งรวมถึงการกำหนดนโยบายในการรักษาความลับ
9. การจัดการข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ การกำหนดช่วงเวลาที่ควรงดเว้นการซื้อขายหลักทรัพย์ก่อนมีการเปิดเผยข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ตลอดจนดูแลให้พนักงานและบุคคลที่เกี่ยวข้องปฏิบัติตามนโยบายที่เกี่ยวข้องด้วย
10. รับทราบรายงานการตรวจสอบของคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัท
11. กำกับดูแลให้กิจการมีกลไกในการรับเรื่องร้องเรียนและดำเนินการกรณีมีการชี้เบาะแส
12. พิจารณาอนุมัติการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (ในกรณีที่ขนาดของรายการไม่จำเป็นต้องได้รับการพิจารณาโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น) การลงทุนในธุรกิจใหม่ และการดำเนินงานใด ๆ ให้เป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
13. พิจารณาอนุมัติรายการที่เกี่ยวโยงกัน (ในกรณีที่ขนาดของรายการไม่จำเป็นต้องได้รับการพิจารณาโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น) ให้เป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และพิจารณาอนุมัติหลักการที่เกี่ยวกับข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไปในการเข้าทำธุรกรรมระหว่างบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย กับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง เพื่อกำหนดกรอบการดำเนินการให้ฝ่ายจัดการมีอำนาจดำเนินการธุรกรรมดังกล่าวภายใต้กรอบและขอบเขตของกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
14. พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล (หากมี) ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป
15. สอบทานกระบวนการและนโยบายในการบริหารความเสี่ยงและทบทวนการปฏิบัติงาน
16. ดูแลไม่ให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทและบริษัทย่อย ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการรายใดมีส่วนได้เสียในธุรกรรมใดที่ทำกับบริษัทฯ หรือมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ เพิ่มขึ้นหรือลดลง ให้กรรมการรายดังกล่าวแจ้งให้บริษัทฯ ทราบโดยไม่ชักช้า
17. กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และความรับผิดชอบต่อสังคม รวมถึงการต่อต้านการคอร์รัปชั่นและจัดให้มีการปรับใช้นโยบายดังกล่าวอย่างมีประสิทธิภาพ
18. พิจารณาและเสนอค่าตอบแทน (ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช่ตัวเงิน) รวมถึงผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ ของคณะกรรมการบริษัทให้มีความเหมาะสม ตามคำเสนอแนะของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติต่อไป
19. แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย เช่น คณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ คณะกรรมการชุดย่อยอื่นใด เพื่อช่วยเหลือและสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทตามความเหมาะสม รวมถึงแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ
20. แต่งตั้งเลขานุการบริษัทตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อช่วยเหลือคณะกรรมการบริษัทในการปฏิบัติงานต่าง ๆ เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
21. สามารถเรียกขอข้อมูลจากหน่วยงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อประกอบการพิจารณาเพิ่มเติมในเรื่องต่าง ๆ ได้

22. ขอความเห็นทางวิชาชีพจากบุคคลภายนอกหากมีความจำเป็นเพื่อประกอบการตัดสินใจที่เหมาะสม
23. จัดทำรายงานประจำปีและรับผิดชอบต่อการจัดทำและเปิดเผยงบการเงินเพื่อแสดงถึงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปีที่ผ่านมา ซึ่งตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ก่อนที่จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น
24. ประเมินผลการทำงานของกรรมการบริษัททั้งคณะ รวมทั้งประเมินผลการทำงานของกรรมการบริษัทเป็นรายบุคคล เพื่อพิจารณาทบทวนผลงาน ปัญหาและอุปสรรคในแต่ละปี เพื่อสามารถนำผลการประเมินไปใช้ในการพัฒนาและปรับปรุงการปฏิบัติงานในด้านต่าง ๆ ได้
25. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของบริษัทฯ
26. พิจารณาอนุมัติเรื่องต่าง ๆ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ อย่างเป็นธรรม
27. มอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัท หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัทสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบาย และหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้
28. ทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการบริษัทให้สอดคล้องกับสภาวการณ์

11.2.2 คณะกรรมการชุดย่อย

11.2.2.1 คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการตรวจสอบ 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล			ตำแหน่ง
1.	นายวิกิต	ขจรณรงค์วณิช	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2.	นายยอดพจน์	วงศ์รักมิตร	กรรมการตรวจสอบ
3.	ดร.ภูษิต	วงศ์หล่อสายชล	กรรมการตรวจสอบ

โดยที่ นายวิกิต ขจรณรงค์วณิช เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินของบริษัทฯ (รายละเอียดประวัติการศึกษาและประสบการณ์ทำงานตามเอกสารแนบ 1)

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2564 มีมติอนุมัติกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

1. สอบทานรายงานทางการเงินเพื่อให้มั่นใจว่า มีความถูกต้องและเชื่อถือได้ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีภายนอก และผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี
2. สอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ให้มีความเหมาะสมและมีประสิทธิผล และอาจเสนอแนะให้มีการสอบทานหรือตรวจสอบรายการใดที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นสิ่งสำคัญ พร้อมทั้งนำข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการปรับปรุงแก้ไขระบบการควบคุมภายในที่สำคัญและจำเป็นเสนอคณะกรรมการบริษัท โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีภายนอก และผู้จัดการแผนกตรวจสอบระบบงานภายใน
3. สอบทานการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมถึงประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ
4. พิจารณาคัดเลือก และเสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่ผู้สอบบัญชี เพื่อให้ดำเนินการตรวจสอบบัญชี ระบบควบคุม และงบการเงินของบริษัทฯ โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจและความรับผิดชอบในการคัดเลือก ประเมินผลเสนอค่าตอบแทน และกำกับดูแลการทำงานของสำนักงานสอบบัญชีหรือการดำเนินการตรวจสอบอื่นใด บริการสอบทานหรือการให้ความเชื่อมั่นสำหรับบริษัทของผู้สอบบัญชีของบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัท
5. ผู้ตรวจสอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชีแต่ละแห่งจะรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจในการอนุมัติเงื่อนไขและค่าบริการเบื้องต้นสำหรับบริการด้านการตรวจสอบและบริการอื่นที่เสนอโดยผู้ตรวจสอบบัญชี ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบจะให้คำแนะนำต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อเสนอต่อผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติแต่งตั้งผู้ตรวจสอบบัญชีและค่าบริการตรวจสอบบัญชี
6. ประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารและผู้ตรวจสอบบัญชีตามความเหมาะสม เกี่ยวกับปัญหาและข้อจำกัดในการตรวจสอบรวมถึงการดำเนินการของฝ่ายบริหารต่อปัญหาหรือข้อจำกัดนั้น ๆ และนโยบายการบริหารและการประเมินความเสี่ยงของบริษัทฯ รวมถึงความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญและมาตรการของฝ่ายบริหารในการควบคุมและลดความเสี่ยงดังกล่าว นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบยังต้องดำเนินการแก้ไขความขัดแย้งใด ๆ ระหว่างผู้บริหารกับผู้สอบบัญชีที่เกี่ยวข้องกับรายงานทางการเงิน รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
7. ส่งเสริมและสร้างความมั่นใจเกี่ยวกับความเป็นอิสระของผู้ตรวจสอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบต้องหารือกับผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารและบริษัทฯ รวมถึงความสัมพันธ์ใด ๆ หรือบริการใด ๆ ระหว่างผู้สอบบัญชีกับบริษัทฯ ตลอดจนความสัมพันธ์อื่นใดที่อาจส่งผลกระทบต่อความเที่ยงธรรมของผู้ตรวจสอบบัญชี
8. สอบทานรายงานทางการเงินของบริษัทฯ มาตรฐานการบัญชี และนโยบายบัญชี และการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญเกี่ยวกับมาตรฐานบัญชี หลักการ หรือแนวทางปฏิบัติ รวมถึงการตัดสินใจทางบัญชีที่สำคัญ ที่ส่งผลกระทบต่อรายงานทางการเงินของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงทางเลือกความสมเหตุสมผล และผลของการตัดสินใจดังกล่าว
9. พิจารณาให้ความเห็นรายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ

10. สอบทานและอนุมัติหรือให้สัตยาบันในธุรกรรมใด ๆ ระหว่างบริษัทฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นธุรกรรมที่ถูกกำหนดให้เปิดเผยข้อมูลตามกฎเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
11. สอบทานแผนงานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ตามวิธีการและมาตรฐานที่ยอมรับโดยทั่วไป
12. รายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบให้คณะกรรมการบริษัททราบอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง
13. พิจารณาแต่งตั้ง ถอดถอน และประเมินผลงานของหัวหน้างานฝ่ายตรวจสอบภายในและเจ้าหน้าที่ของฝ่ายตรวจสอบภายใน
14. ในการปฏิบัติงานตามขอบเขตหน้าที่ ให้คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจเชิญให้ฝ่ายจัดการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องมาให้ความเห็นเข้าร่วมประชุมหรือส่งเอกสารที่เห็นว่าเกี่ยวข้องหรือจำเป็น
15. กำกับดูแลการปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ พิจารณาทบทวนและปรับปรุงนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัททุก ๆ ปี เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา รวมทั้งจัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ
16. คณะกรรมการตรวจสอบควรมีการประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
17. พิจารณาทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ
18. ในกรณีที่พบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ เช่น รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การทุจริต หรือมีสิ่งผิดปกติ หรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบการควบคุมภายใน การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการ ตรวจสอบเห็นสมควร หากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาตามที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานว่ามีราย การหรือการกระทำดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
19. ดูแลให้บริษัทฯ มีช่องทางการรับแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียนต่าง ๆ เกี่ยวกับรายงานในงบการเงินที่ไม่เหมาะสมหรือประเด็นอื่น โดยทำให้ผู้แจ้งเบาะแสมั่นใจว่ามีกระบวนการสอบทานที่เป็นอิสระ และมีการดำเนินการติดตามที่เหมาะสม
20. ในกรณีจำเป็น คณะกรรมการตรวจสอบสามารถว่าจ้างและ/หรือขอคำปรึกษาจากที่ปรึกษาภายนอกหรือผู้เชี่ยวชาญทางวิชาชีพเกี่ยวกับการปฏิบัติงานตรวจสอบ โดยบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายตามระเบียบของบริษัทฯ
21. ปฏิบัติงานอื่นตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายภายในขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

11.2.2.2 คณะกรรมการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการ 5 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล			ตำแหน่ง
1.	นายยอดพจน์	วงศ์รักมิตร	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2.	นายวิกิต	ขจรณรงค์วณิช	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3.	ดร.ภูษิต	วงศ์หล่อสายชล	กรรมการบริหารความเสี่ยง
4.	นางสาวนิภา	อภิรัตนรุ่งเรือง	กรรมการบริหารความเสี่ยง
5.	นายชัยวัฒน์	โกวิทจินดาชัย	กรรมการบริหารความเสี่ยง

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2564 มีมติอนุมัติกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

1. กำหนด ทบทวน และพัฒนานโยบายและกรอบการบริหารความเสี่ยงขององค์กร (Enterprise Risk Management Policy) โดยให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก กลยุทธ์ และระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) รวมถึงสภาวการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปทั้งนี้ เพื่อเป็นกรอบการปฏิบัติงานในกระบวนการบริหารความเสี่ยงสำหรับพนักงานทุกระดับในองค์กร นำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
2. กำกับดูแลให้บริษัทฯ มีการระบุความเสี่ยง โดยพิจารณาปัจจัยเสี่ยงทั้งภายนอกและภายในองค์กรที่อาจส่งผลให้บริษัทฯ ไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ โดยอย่างน้อย ให้ครอบคลุมถึงความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน (Operational Risk) ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk) และความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับ (Compliance Risk)
3. กำกับดูแลให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ได้มีการประเมินผลกระทบและโอกาสที่เกิดขึ้นของความเสี่ยงที่ได้ระบุไว้ เพื่อจัดลำดับความเสี่ยง และบริษัทฯ มีวิธีจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม ไม่ว่าจะเป็นการยอมรับความเสี่ยง การลดหรือควบคุมความเสี่ยง การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง และการถ่ายโอนความเสี่ยง
4. สนับสนุนและผลักดันให้เกิดความร่วมมือในการบริหารความเสี่ยงทุกระดับขององค์กร
5. ติดตามและประเมินประสิทธิผลของนโยบายการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการพิจารณาทบทวนความเหมาะสมและเพียงพอของนโยบาย กลยุทธ์ และแนวปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงขององค์กร เพื่อให้มั่นใจว่านโยบาย กลยุทธ์ และแนวปฏิบัติดังกล่าวมีความสอดคล้องกับกลยุทธ์และทิศทางธุรกิจ และสามารถกำกับดูแลระดับความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้
6. รายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเสี่ยงและการจัดการความเสี่ยง รวมทั้งให้คำแนะนำและการสนับสนุนแก่คณะกรรมการบริษัท ในเรื่องนโยบายการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กร รวมถึงส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการปรับปรุงและพัฒนาระบบบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ และในกรณีที่มีปัจจัย หรือเหตุการณ์สำคัญ ซึ่งอาจผลกระทบต่อบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อทราบและพิจารณาโดยเร็วที่สุด
7. สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความเสี่ยงที่สำคัญ เพื่อพิจารณาถึงความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

8. พิจารณารายงานผลการบริหารความเสี่ยงองค์กร และให้ข้อคิดเห็นในความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น รวมทั้งกำหนดแนวทางการกำหนดมาตรการควบคุม หรือบรรเทา และการพัฒนาระบบการจัดการบริหารความเสี่ยงองค์กรให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง
9. พิจารณารายงานผลการประเมินโอกาสที่จะเกิดการทุจริตขึ้น รวมถึงผลกระทบโดยครอบคลุมการทุจริตแบบต่าง ๆ เช่น การจัดทำรายงานทางการเงินเท็จ การทำให้สูญเสียทรัพย์สิน การคอร์รัปชัน การที่ผู้บริหารสามารถฝ่าฝืนระบบควบคุมภายใน (Management Override of Internal Controls) การเปลี่ยนแปลงข้อมูลในรายงานที่สำคัญ การได้มาหรือใช้ไปซึ่งทรัพย์สินโดยไม่ถูกต้อง เป็นต้น
10. ทบทวนและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไขกฎบัตรของคณะกรรมการนโยบายความเสี่ยงให้สอดคล้องกับสภาวการณ์
11. สามารถขอความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาวิชาชีพอื่นใด เมื่อเห็นว่าจำเป็น ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ตามสมควร
12. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

11.2.2.3 คณะกรรมการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการ 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล			ตำแหน่ง
1.	ดร.ภูษิต	วงศ์หล่อสายชล	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
2.	นายณัฐพงษ์	สุขเจริญไกรศรี	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
3.	นางสาวนิภา	อภิรัตนรุ่งเรือง	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2564 มีมติอนุมัติกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ดังนี้

1. <u>ด้านการสรรหา</u>
   - 1.1 พิจารณาโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ในเรื่องขององค์ประกอบจำนวนคณะกรรมการที่เหมาะสมกับขนาด ประเภท และความซับซ้อนของธุรกิจ
   - 1.2 กำหนดคุณสมบัติ หลักเกณฑ์ และนโยบายในการสรรหากรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ โดยพิจารณาความเหมาะสมของจำนวน โครงสร้าง และองค์ประกอบของคณะกรรมการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติ (แล้วแต่กรณี)
   - 1.3 พิจารณาความเป็นอิสระของกรรมการอิสระแต่ละท่าน เพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการอิสระของบริษัทฯ เป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วน
   - 1.4 พิจารณาสรรหา คัดเลือก และเสนอบุคคลที่เหมาะสมให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทที่ครบวาระและ/หรือมีตำแหน่งว่างลง และ/หรือแต่งตั้งเพิ่ม (แล้วแต่กรณี)
   - 1.5 พิจารณารูปแบบและกระบวนการในการพัฒนากรรมการ กรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับธุรกิจของบริษัทฯ และสภาวการณ์

1.6 จัดทำและทบทวนแผนการพัฒนาประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง เพื่อเตรียมความพร้อมเป็นแผนต่อเนื่องให้มีผู้สืบทอดงาน (Succession Plan) ในกรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือผู้บริหารระดับสูงในตำแหน่งนั้น ๆ เกษียณอายุหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทฯ สามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง

1.7 ปฏิบัติการอื่นใดเกี่ยวกับการสรรหาตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

2. <u>ด้านการพิจารณาค่าตอบแทน</u>

2.1 พิจารณาโครงสร้างค่าตอบแทน รูปแบบและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนการทำงาน (ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช่ตัวเงิน) รวมถึงผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ ของกรรมการ กรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ทั้งค่าตอบแทนในอัตราคงที่ (เช่น ค่าตอบแทนประจำ เบี้ยประชุม) และค่าตอบแทนตามผลดำเนินงานของบริษัทฯ (เช่น โบนัส บำเหน็จ รางวัล) ให้เหมาะสม เป็นธรรม และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการกำหนดอัตราค่าจ้างค่าตอบแทน บำเหน็จรางวัล เงินโบนัส และปรับขึ้นเงินเดือนสำหรับกรรมการ กรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาต่อไป (แล้วแต่กรณี)

2.2 พิจารณาแนวทางการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการให้สอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายระยะยาวของบริษัทฯ ประสบการณ์ ภาระหน้าที่ ขอบเขตของบทบาทและความรับผิดชอบ (Accountability and Responsibility) รวมถึงประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการแต่ละคน ทั้งนี้ค่าตอบแทนกรรมการควรอยู่ในลักษณะที่เปรียบเทียบได้กับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในธุรกิจที่คล้ายคลึงกันและบริษัทที่มีขนาดใกล้เคียงกัน รวมถึงพิจารณาแนวทางการกำหนดค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทฯ และสอดคล้องกับผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในระยะยาว

2.3 รับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัท และมีหน้าที่ให้คำชี้แจง ตอบคำถามเรื่องค่าตอบแทนของกรรมการ กรรมการชุดย่อย และผู้บริหารของบริษัทฯ ในที่ประชุมผู้ถือหุ้น

2.4 พิจารณาเกณฑ์ประเมินผลประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ

2.5 ทบทวนและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไขกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนให้สอดคล้องกับสภาวการณ์

2.6 สามารถเรียกขอข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องจากฝ่ายบริหารและหน่วยงานต่างๆ เพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงานของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนให้บรรลุตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย

2.7 ปฏิบัติการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

11.2.2.4 คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 คณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยกรรมการ 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล			ตำแหน่ง
1.	นายชัยวัฒน์	โกวิทจินดาชัย	ประธานกรรมการบริหาร
2.	นางสาวนิภา	อภิรัตนรุ่งเรือง	กรรมการบริหาร
3	นายนำชัย	วนาภานุเบศ	กรรมการบริหาร

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2564 มีมติอนุมัติกฎบัตรคณะกรรมการบริหาร และกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร ดังนี้

1. จัดทำและนำเสนอนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ และแผนงานประจำปี กำหนดแผนธุรกิจงบประมาณประจำปีและอำนาจบริหารต่าง ๆ ของบริษัท เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
2. รับผิดชอบในการบริหารกิจการของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามทิศทาง เป้าหมาย นโยบายทางธุรกิจของบริษัทฯ
3. รับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง วางโครงสร้างองค์กรและกำหนดตำแหน่งหน้าที่ของบริษัท รวมทั้งปรับปรุงแก้ไข เมื่อดำเนินการไปแล้วให้รายงานต่อคณะกรรมการบริษัททราบ
4. ทบทวน ปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการบริหาร และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติ
5. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุน การจัดทำธุรกรรมการเงินกับสถาบันการเงิน เพื่อเปิดบัญชี การกู้ยืมหรือการขอสินเชื่อ การจำนำ การจำนอง การค้ำประกัน การให้กู้ยืมเงิน รวมถึงการซื้อขายจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดิน เพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัทฯ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ หรือการดำเนินงานต่าง ๆ ภายในวงเงินที่กำหนดไว้ในระเบียบการกระจายอำนาจของบริษัทฯ ทั้งนี้ การกระทำดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือกฎหมายอื่นใดในเรื่องที่เกี่ยวข้องด้วย
6. กำหนดโครงสร้างองค์กรและอำนาจการบริหารจัดการ โดยให้ครอบคลุมรายละเอียดการคัดเลือกการว่าจ้าง การโยกย้าย การฝึกอบรม และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ ในระดับผู้บริหาร
7. กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และอาจแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และคณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิกเปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้น ๆ ได้
8. พิจารณากลั่นกรองและให้ความเห็นชอบเรื่องต่าง ๆ ที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติหรือให้ความเห็นชอบ เว้นแต่ เรื่องใดที่คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการชุดย่อยอื่นเป็นผู้ดำเนินการไว้แล้ว
9. มีอำนาจแต่งตั้งที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินการของบริษัทฯ และ/หรือเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
10. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหารหรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) ของตนเอง มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นลักษณะการดำเนินธุรกรรมที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้ ซึ่งเป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมถึงประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

11.2.5 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2564 มีมติอนุมัติขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ดังนี้

1. กำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ กลยุทธ์ แผนธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมทั้งกำหนดโครงสร้าง และอำนาจบริหารงาน เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริหารและ/หรือคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป
2. สื่อสารนโยบาย วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ กลยุทธ์ และแผนธุรกิจของบริษัทฯ ที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริหารและ/หรือคณะกรรมการบริษัท (แล้วแต่กรณี) ให้ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ใช้เป็นกรอบในการจัดทำแผนงานและบริหารจัดการธุรกิจของแต่ละหน่วยงาน
3. กำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามแผนงานต่าง ๆ ที่วางไว้ รวมทั้งให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อกำหนดของหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเป็นไปตามวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อนำมาซึ่งผลประกอบการที่ได้ตั้งเป้าหมาย ทั้งในส่วนที่เป็นเป้าหมายทางการเงินและมิใช่การเงิน
4. อนุมัติการเข้าทำสัญญาและ/หรือธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ (เช่น การซื้อขาย การลงทุนหรือร่วมลงทุนกับบุคคลอื่นเพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัทฯ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ) ภายในวงเงินที่กำหนดไว้ในระเบียบการกระจายอำนาจของบริษัทฯ และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทกำหนด และ/หรือ ตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ตามข้อบังคับของบริษัท
5. อนุมัติการกู้ยืมเงิน และการขอสินเชื่อใด ๆ จากสถาบันการเงิน การให้กู้ยืม ตลอดจนการจำนำ จำนอง หรือเข้าเป็นผู้ค้ำประกันของบริษัทและบริษัทย่อย ภายในวงเงินที่กำหนดไว้ในระเบียบการกระจายอำนาจของบริษัทฯ หรือตามที่คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทกำหนด
6. อนุมัติรายจ่ายต่าง ๆ รวมทั้งค่าตอบแทนใด ๆ ภายใต้งบประมาณ แผนงาน หรือกรอบการดำเนินงานที่ได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการบริษัท และตามอำนาจดำเนินงานที่ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว
7. พัฒนาองค์กรให้มีผลการดำเนินงานและผลประกอบการที่ดี และมีการปรับปรุงพัฒนาอย่างสม่ำเสมอต่อเนื่องเพื่อให้องค์กรเติบโตอย่างยั่งยืน
8. ดำเนินการให้มีการศึกษาโอกาสในการลงทุนในโครงการใหม่ ๆ ที่ดี โดยทำการศึกษาทางด้านเทคนิคและด้านการเงินอย่างเหมาะสมและครบถ้วนเพื่อประกอบการตัดสินใจ
9. ติดตาม ตรวจสอบ และควบคุมผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อให้มีผลประกอบการที่ดีตามเป้าหมาย และรายงานต่อคณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส รวมถึงหาโอกาสปรับปรุงและพัฒนาให้มีผลประกอบการที่ดีขึ้น
10. มีอำนาจออกคำสั่ง ระเบียบ ประกาศ บันทึก เพื่อให้ปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบายและผลประโยชน์ของบริษัทฯ และเพื่อรักษาระเบียบวินัยการทำงานภายในองค์กร
11. ดูแลให้บริษัทฯ มีระบบปฏิบัติการควบคุมภายในที่เหมาะสมตามแนวทางที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือคณะกรรมการบริษัท
12. ดูแลให้บริษัทฯ มีระบบการจัดการและควบคุมความเสี่ยงที่เหมาะสม และเป็นไปตามแนวทางที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และ/หรือคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือคณะกรรมการบริษัท
13. ดูแลเกี่ยวกับการบริหารจัดการด้านทรัพยากรบุคคลของบริษัทฯ ในภาพรวม

14. นำเสนอชื่อเพื่อแต่งตั้งผู้บริหารระดับที่หนึ่งรองจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารที่ว่างลง และ/หรือผู้บริหารปัจจุบันที่ได้รับมอบหมายหน้าที่ความรับผิดชอบ และเทียบเท่าผู้บริหารระดับที่หนึ่งรองจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมถึงกำหนดค่าตอบแทน ปรับเงินเดือน ปรับระดับ รวมทั้งการพิจารณา และบริหารจัดการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว ต่อคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เพื่อพิจารณาและนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติต่อไป
15. พิจารณาและอนุมัติการว่าจ้าง เลิกจ้าง เลื่อนตำแหน่ง ลงโทษทางวินัย โยกย้าย ปรับระดับ ขึ้นเงินเดือน หรือปรับอัตราเงินเดือน ตลอดจนพิจารณาความดีความชอบประการอื่นของพนักงานของบริษัทฯ รวมถึงการพิจารณา และบริหารจัดการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในข้อ 14 ข้างต้น หรือตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหาร ทั้งนี้ ภายใต้งบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
16. กำกับดูแลให้มีการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทน รวมถึงการกำหนดอัตราค่าจ้าง ค่าตอบแทน บำเหน็จรางวัล เงินโบนัส และปรับขึ้นเงินเดือนสำหรับผู้บริหารและพนักงานบริษัทในตำแหน่งถัดลงไปจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ภายใต้กรอบและนโยบายที่คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้
17. ดำเนินการให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันและรายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รวมตลอดจนระเบียบบริษัทซึ่งมีมติอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัท
18. แต่งตั้งที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ภายในวงเงินที่กำหนดไว้ในระเบียบการกระจายอำนาจของบริษัท และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทกำหนด และเพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
19. เป็นตัวแทนของบริษัทฯ ในการประชาสัมพันธ์องค์กรต่อสาธารณะโดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของการสร้างเครือข่ายความสัมพันธ์และภาพลักษณ์ที่ดีขององค์กรในระดับประเทศและระดับสากล
20. สนับสนุนการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสม สม่ำเสมอ และจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเป็นมาตรฐานและโปร่งใส
21. พิจารณาอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันที่เป็นเงื่อนไขปกติทางการค้าโดยทั่วไปที่มีลักษณะเป็นไปตามกรอบที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ ซึ่งได้รับอนุมัติเป็นลักการจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว และภายใวงเงินที่กำหนดไว้ในระเบียบการกระจายอำนาจของบริษัทฯ
22. มีอำนาจในการมอบอำนาจและ/หรือมอบอำนาจช่วงให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดในนามของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ภายใต้ขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ และ/หรือบริษัทได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือผู้รับมอบอำนาจจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้นจะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือผู้รับมอบอำนาจจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อยของบริษัท ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้
23. ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทและ/หรือคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ รวมทั้งมีอำนาจดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว

11.3 การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

11.3.1 กรรมการอิสระและวิธีการสรรหากรรมการ

11.3.1.1 คณะกรรมการบริษัท

องค์ประกอบ

1. กรรมการบริษัทให้มีจำนวนตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกำหนด แต่คณะกรรมการบริษัทต้องประกอบด้วยกรรมการจำนวนอย่างน้อยห้า (5) คน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดนั้นต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร
2. คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 3 คน
3. กรรมการบริษัทไม่จำเป็นต้องเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
4. ประธานควรเป็นกรรมการอิสระ และไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
5. ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการบริษัท และในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร อาจพิจารณาเลือกกรรมการอีกคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานกรรมการบริษัทก็ได้

คุณสมบัติ

1. มีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่มีลักษณะต้องห้ามในการเป็นกรรมการตามที่กำหนดในกฎหมายบริษัทมหาชนจำกัดและกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งต้องไม่มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด
2. เป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ที่เหมาะสม มีความซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนมีความรู้ความเข้าใจถึงคุณสมบัติ หน้าที่ และความรับผิดชอบของตน รวมทั้งสามารถอุทิศเวลาอย่างเพียงพอในการดำเนินหน้าที่กรรมการบริษัท
3. กรรมการบริษัทอาจดำรงตำแหน่งกรรมการในกิจการอื่นได้ แต่ต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัท โดยกรรมการควรดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ไม่เกิน 5 บริษัท
4. กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามที่บริษัทฯ กำหนด และเป็นไปตามแนวทางที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

การเลือกตั้งและวาระการดำรงตำแหน่ง

1. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะเป็นผู้ทำการสรรหาและเสนอชื่อบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในข้อ 3. ข้างต้น เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยจะนำเสนอชื่อบุคคลดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) พิจารณาเลือกตั้งต่อไป
2. ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้เลือกตั้งกรรมการบริษัท โดยมติแต่งตั้งกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ในกรณีที่มีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด แต่ในกรณีที่เป็นการเลือกตั้งกรรมการแทนตำแหน่งกรรมการที่ว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการบริษัท

สามารถเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในข้อ 3. ข้างต้น เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการได้ ทั้งนี้ บุคคลซึ่งเข้ารับตำแหน่งเป็นกรรมการในกรณีดังกล่าวให้อยู่ในตำแหน่งเพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่ง

3. ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด ถ้าจำนวนกรรมการแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้ที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม ทั้งนี้ กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับสลากกัน ส่วนปีต่อ ๆ ไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ซึ่งหากมีจำนวนไม่เท่ากับจำนวนกรรมการที่ต้องออกตามวาระในอัตราหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด ให้วิธีจับสลากจากกรรมการซึ่งอยู่ในตำแหน่งนานที่สุดลำดับถัดไป โดยกรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามารับตำแหน่งได้

   ทั้งนี้ กรรมการอิสระจะดำรงตำแหน่งต่อเนื่องได้ไม่เกิน 9 ปี เว้นแต่คณะกรรมการบริษัทจะเห็นสมควรพิจารณาขยายระยะเวลาการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระตามเหตุผลและความจำเป็น

   นอกจากกรณีพ้นจากตำแหน่งตามวาระดังกล่าวแล้ว กรรมการบริษัทอาจพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

   (ก) ตาย
   (ข) ลาออก
   (ค) ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการบริษัทหรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย หรือมีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
   (ง) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้พ้นจากตำแหน่ง
   (จ) ศาลมีคำสั่งให้ออก

4. กรรมการบริษัทคนใดจะลาออกจากตำแหน่ง ให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัท โดยมีผลนับแต่วันที่บริษัทได้รับจดหมายลาออก

11.3.1.2 คณะกรรมการตรวจสอบ

<u>องค์ประกอบ</u>

1. คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการตรวจสอบจำนวนอย่างน้อย 3 คน และต้องได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
2. กรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน ต้องมีความรู้และประสบการณ์ด้านการบัญชีหรือการเงินอย่างเพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่สอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้
3. ประธานกรรมการตรวจสอบต้องมาจากกรรมการอิสระ
4. ประธานกรรมการตรวจสอบต้องได้รับแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบเลือกกรรมการตรวจสอบคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการตรวจสอบ
5. ให้คณะกรรมการตรวจสอบแต่งตั้งเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อช่วยเหลือการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม การจัดเตรียมวาระการประชุม การนำส่งเอกสารประกอบการประชุม และการบันทึกรายงานการประชุม

คุณสมบัติ

1. เป็นกรรมการบริษัทผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่มีลักษณะต้องห้ามในการเป็นกรรมการอิสระตามที่กำหนดในกฎหมายบริษัทมหาชนจำกัดและกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2. มีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน ต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ด้านการบัญชีหรือการเงินอย่างเพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่สอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้
3. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
4. ไม่เป็นกรรมการของบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกันเฉพาะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน
5. เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในฐานะกรรมการตรวจสอบ ได้รับความเชื่อถือและเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป รวมทั้งสามารถอุทิศเวลาอย่างเพียงพอในการดำเนินหน้าที่กรรมการตรวจสอบ

วาระการดำรงตำแหน่ง

1. ให้กรรมการตรวจสอบมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และกรรมการตรวจสอบซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระ อาจได้รับการแต่งตั้งใหม่อีกได้ นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระดังกล่าวข้างต้น กรรมการตรวจสอบพ้นจากตำแหน่งเมื่อ
   (ก) ตาย
   (ข) ลาออก
   (ค) ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการตรวจสอบตามกฎบัตรนี้ และ/หรือตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือ
   (ง) พ้นวาระจากการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท
2. กรรมการตรวจสอบคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นใบลาออกต่อประธานกรรมการบริษัทโดยควรแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าอย่างน้อย 1 เดือน พร้อมเหตุผล เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งกรรมการอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนทดแทนกรรมการตรวจสอบที่ลาออก ในกรณีที่กรรมการตรวจสอบพ้นจากตำแหน่งทั้งคณะ ให้กรรมการตรวจสอบที่พ้นจากตำแหน่งต้องรักษาการในตำแหน่งเพื่อดำเนินการต่อไปก่อนจนกว่าคณะกรรมการตรวจสอบชุดใหม่จะเข้ารับหน้าที่
3. ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการตรวจสอบว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนขึ้นเป็นกรรมการตรวจสอบแทนภายใน 90 วัน เพื่อให้กรรมการตรวจสอบมีจำนวนครบตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด โดยบุคคลที่เข้าเป็นกรรมการตรวจสอบแทนอยู่ในตำแหน่งได้เพียงวาระที่ยังคงเหลืออยู่ของกรรมการตรวจสอบซึ่งตนแทน

11.3.1.3 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

องค์ประกอบ

1. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยกรรมการบริหารความเสี่ยงอย่างน้อย 3 คน โดยจะประกอบด้วยกรรมการบริษัทอย่างน้อย 1 คน และกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 คน และต้องได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
2. ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยงต้องได้รับแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเลือกกกรมการบริหารความเสี่ยงคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
3. ให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงแต่งตั้งเลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อช่วยเหลือการดำเนินงานของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม การจัดเตรียมวาระการประชุม การนำส่งเอกสารประกอบการประชุม และการบันทึกรายงานการประชุม

คุณสมบัติ

1. มีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่มีลักษณะต้องห้ามในการเป็นกรรมการบริษัทและ/หรือกรรมการอิสระ (กรณีกรรมการบริหารความเสี่ยงดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัทและ/หรือกรรมการอิสระด้วย) ตามที่กำหนดในกฎหมายบริษัทมหาชนจำกัดและกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2. เป็นผู้มีความเข้าใจในธุรกิจและมีประสบการณ์ตรงในธุรกิจบริษัทเพื่อกำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยงให้ครอบคลุมทั้งองค์กร รวมทั้งกำกับดูแลให้มีระบบหรือกระบวนการบริหารจัดการความเสี่ยงเพื่อลดผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทฯ อย่างเหมาะสม
3. มีความรู้ความเข้าใจถึงคุณสมบัติ หน้าที่ และความรับผิดชอบของตน รวมทั้งสามารถอุทิศเวลาอย่างเพียงพอในการดำเนินหน้าที่กรรมการบริหารความเสี่ยง

วาระการดำรงตำแหน่ง

1. กรรมการบริหารความเสี่ยงมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และให้เป็นไปตามวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท (กรณีกรรมการบริหารความเสี่ยงดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัทด้วย) ทั้งนี้ กรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งพ้นตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการบริหารความเสี่ยงได้อีก
2. ในกรณีที่กรรมการบริหารความเสี่ยงครบวาระการดำรงตำแหน่ง หรือไม่อาจดำรงตำแหน่งจนครบกำหนดวาระได้ ซึ่งจะส่งผลให้ มีจำนวนกรรมการบริหารความเสี่ยงต่ำกว่า 3 คน ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งกรรมการบริหารความเสี่ยงรายใหม่ให้มีจำนวนครบถ้วนในทันทีหรืออย่างช้าภายใน 3 เดือนนับแต่วันที่มีจำนวนกรรมการบริหารความเสี่ยงไม่ครบถ้วน เพื่อให้เกิดความต่อเนื่อง

11.3.1.4 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

องค์ประกอบ

1. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนประกอบด้วยกรรมการบริษัท และอย่างน้อย 1 คน ต้องเป็นกรรมการอิสระ โดยต้องได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
2. ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนควรเป็นกรรมการอิสระเพื่อความโปร่งใส และเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่

3. ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนต้องได้รับแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเลือกกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
4. ให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนแต่งตั้งเลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเพื่อช่วยเหลือการดำเนินงานของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม การจัดเตรียมวาระการประชุม การนำส่งเอกสารประกอบการประชุม และการบันทึกรายงานการประชุม

<u>คุณสมบัติ</u>

1. มีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่มีลักษณะต้องห้ามในการเป็นกรรมการบริษัทและ/หรือกรรมการอิสระ (กรณีกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัท และ/หรือผู้บริหาร และ/หรือกรรมการอิสระด้วย) ตามที่กำหนดในกฎหมายบริษัทมหาชนจำกัดและกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2. เป็นผู้มีความเข้าใจในธุรกิจและมีประสบการณ์ตรงในธุรกิจบริษัทฯ
3. มีความรู้ความเข้าใจถึงคุณสมบัติ หน้าที่ และความรับผิดชอบของตน รวมทั้งสามารถอุทิศเวลาอย่างเพียงพอในการดำเนินหน้าที่กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

<u>วาระการดำรงตำแหน่ง</u>

1. กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และให้เป็นไปตามวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท (กรณีกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัทด้วย) ทั้งนี้ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนซึ่งพ้นตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้อีก
2. ในกรณีที่กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนครบวาระการดำรงตำแหน่ง หรือไม่อาจดำรงตำแหน่งจนครบกำหนดวาระได้ ซึ่งจะส่งผลให้ มีจำนวนกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนต่ำกว่า 3 คน ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนรายใหม่ให้มีจำนวนครบถ้วนในทันทีหรืออย่างช้าภายใน 3 เดือนนับแต่วันที่มีจำนวนกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนไม่ครบถ้วน เพื่อให้เกิดความต่อเนื่อง

11.3.1.5 คณะกรรมการบริหาร

<u>องค์ประกอบ</u>

1. คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการบริหารอย่างน้อย 3 คน โดยจะประกอบด้วยกรรมการบริษัทจำนวนหนึ่งและอาจประกอบด้วยผู้บริหารของบริษัท และต้องได้รับการแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
2. ประธานกรรมการบริหารต้องได้รับแต่งตั้งจากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร
3. ให้คณะกรรมการบริหารแต่งตั้งเลขานุการคณะกรรมการบริหารเพื่อช่วยเหลือการดำเนินงานของคณะกรรมการบริหารเกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม การจัดเตรียมวาระการประชุม การนำส่งเอกสารประกอบการประชุม และการบันทึกรายงานการประชุม

คุณสมบัติ

1. มีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่มีลักษณะต้องห้ามในการเป็นกรรมการและ/หรือผู้บริหารตามที่กำหนดในกฎหมายบริษัทมหาชนจำกัดและกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2. เป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ที่เหมาะสม ตลอดจนมีความรู้ความเข้าใจถึงคุณสมบัติ หน้าที่ และความรับผิดชอบของตน รวมทั้งสามารถอุทิศเวลาอย่างเพียงพอในการดำเนินหน้าที่กรรมการบริหาร

วาระการดำรงตำแหน่ง

1. กรรมการบริหารมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และให้เป็นไปตามวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท (กรณีกรรมการบริหารดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัทด้วย) ทั้งนี้ กรรมการบริหารซึ่งพ้นตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการบริหารได้อีก
2. ในกรณีที่กรรมการบริหารครบวาระการดำรงตำแหน่ง หรือไม่อาจดำรงตำแหน่งจนครบกำหนดวาระได้ ซึ่งจะส่งผลให้ มีจำนวนกรรมการบริหารต่ำกว่า 3 คน ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งกรรมการบริหารรายใหม่ให้มีจำนวนครบถ้วนในทันทีหรืออย่างช้าภายใน 3 เดือนนับแต่วันที่มีจำนวนกรรมการบริหารไม่ครบถ้วน เพื่อให้เกิดความต่อเนื่อง

11.3.2 ผู้บริหารของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ผู้บริหารของบริษัทฯ มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล			ตำแหน่ง
1.	นายชัยวัฒน์	โกวิทจินดาชัย	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานปฏิบัติการ (รักษาการ)
2.	นายนำชัย	วนาภานุเบศ	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานบัญชีและการเงิน
3.	นายธารินทร์	บวรวนิชยกูร	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานขายและการตลาด
4.	นางสาวเพ็ญประภา	โพธิ์พ่วง	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานพัฒนาองค์กร
5.	นางสาวนิภา	อภิรัตนรุ่งเรือง	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานพัฒนาธุรกิจ

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2564 มีมติอนุมัตินโยบายการสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ดังนี้

บริษัทฯ มีการจัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่ง ในกรณีที่ผู้ดำรงตำแหน่งบริหารที่สำคัญไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้จนครบวาระหรือตำแหน่งว่างลงด้วยเหตุอื่นใด เพื่อเตรียมความพร้อมในการสร้างบุคลากรเข้าทดแทนตำแหน่งที่สำคัญ ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและโปร่งใส ตลอดจนเพื่อลดความเสี่ยงหรือผลกระทบจากการขาดความต่อเนื่องในการบริหารจัดการ โดยมีคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้จัดทำแผนสืบทอดตำแหน่งที่สำคัญ ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ทั้งนี้ บุคคลที่เหมาะสมจะถูกคัดเลือกโดยคณะกรรมการบริษัท ตามคำเสนอแนะของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหาคัดเลือกของบริษัทฯ ที่ได้มีการกำหนดไว้ กล่าวคือ เมื่อตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารว่างลงหรือผู้ดำรงตำแหน่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ คณะกรรมการบริษัทจะมอบหมาย

ให้ผู้ดำรงตำแหน่งใกล้เคียงหรือตำแหน่งรองลงมาเป็นผู้รักษาการชั่วคราว จนกว่าจะมีการสรรหาและคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะเป็นผู้กำหนดคุณสมบัติและหลักเกณฑ์ในการสรรหาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และพิจารณาคัดเลือกผู้ที่มีความเหมาะสมในด้านความรู้ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ มีวิสัยทัศน์ และเข้าใจวัฒนธรรมองค์กร เพื่อเสนอชื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งต่อไป

11.4 อำนาจอนุมัติของบริษัทฯ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2564 มีมติอนุมัติตารางอำนาจอนุมัติที่สำคัญของบริษัทฯ ดังนี้

ลำดับ	รายการ	ผู้มีอำนาจลงนาม				
		คก. บริษัท	คก. บริหาร	CEO	SVP	VP
1	การอนุมัติงบประมาณประจำปี/ กลางปี	อ	ล	ล		
2	อนุมัติซื้อที่ดินที่ของบประมาณไว้แล้วต่อโครงการ					
	- วงเงินไม่เกิน 200 ล้านบาท			อ	ล	ล
	- วงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท		อ	ล	ล	
	- วงเงินเกิน 500 ล้านบาท	อ	ล	ล		
3	การเสนอเพื่อพิจารณารายงานการวิเคราะห์การลงทุน (Feasibility Paper)					
	- วงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท		อ	ล	ล	
	- วงเงินเกิน 2,000 ล้านบาท	อ	ล	ล		
4	การอนุมัติรายจ่ายลงทุนที่ไม่มีในงบประมาณระหว่างงวด					
	- วงเงินไม่เกิน 20 ล้านบาท			อ	ล	ล
	- วงเงินไม่เกิน 50 ล้านบาท		อ	ล	ล	
	- วงเงินเกิน 50 ล้านบาท	อ	ล	ล		
5	การอนุมัติค่าใช้จ่ายในกรณีที่ไม่ได้ขอประจำปีไว้					
	- วงเงินไม่เกิน 10 ล้านบาท			อ	ล	ล
	- วงเงินไม่เกิน 20 ล้านบาท		อ	ล	ล	
	- วงเงินเกิน 20 ล้านบาท	อ	ล	ล		
6	การอนุมัติค่าใช้จ่ายภายใต้งบประจำปีที่ได้รับการอนุมัติแล้ว					
	- วงเงินไม่เกิน 20,000 บาท					
	- วงเงินไม่เกิน 50,000 บาท					อ
	- วงเงินไม่เกิน 100,000 บาท				อ	ล
	- วงเงินเกิน 100,000 บาท			อ	ล	ล
7	ค่าใช้จ่ายเกินงบประมาณ (การออก PR/ PO/ สัญญาว่าจ้าง)					
	- วงเงินไม่เกิน 2 ล้านบาท			อ	ล	ล
	- วงเงินเกิน 2 ล้านบาท (ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 5 ล้านบาทหรือ ร้อยละ 1 ของมูลค่าโครงการ)		อ	ล	ล	
8	การเสนอเพื่อพิจารณางบประมาณก่อสร้างโครงการ (Project Budget)					
	- มูลค่างบประมาณก่อสร้างไม่เกิน 500 ล้านบาท		อ	ล	ล	
	- มูลค่างบประมาณก่อสร้างเกิน 500 ล้านบาท	อ	ล	ล		
9	การอนุมัติปรับแก้ไขงบประมาณถาวร (Revised Budget)					
	- แก้ไขเพิ่มขึ้นหรือลดลงไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าโครงการ		อ	ล	ล	
	- แก้ไขเพิ่มขึ้นหรือลดลงเกินร้อยละ 10 ของมูลค่าโครงการ	อ	ล	ล		

หมายเหตุ:
คก. บริษัท หมายถึง คณะกรรมการบริษัท
คก. บริหาร หมายถึง คณะกรรมการบริหาร
CEO หมายถึง ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
SVP หมายถึง ผู้อำนวยการอาวุโส
VP หมายถึง ผู้อำนวยการฝ่าย
อ หมายถึง อนุมัติ
ล หมายถึง ลงนาม

11.5 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ กำหนดนโยบายการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อใช้เป็นกรอบการกำกับดูแลและติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมในระดับที่เหมาะสม เพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัทฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2564 มีมติอนุมัตินโยบายการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดังนี้

1. นโยบายการลงทุน

บริษัทมีนโยบายการลงทุนที่สอดคล้องกับเป้าหมาย วิสัยทัศน์ และแผนกลยุทธ์ ในการสร้างความเจริญเติบโตของบริษัทฯ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีผลประกอบการหรือผลกำไรเพิ่มขึ้น หรือลงทุนในธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ (Synergy) ให้กับบริษัทฯ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ และเพื่อให้บริษัทฯ บรรลุเป้าหมายในการเป็นผู้ประกอบการชั้นนำในธุรกิจหลักของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมอาจพิจารณาลงทุนในธุรกิจอื่นเพิ่มเติม หากเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพ มีการเติบโต หรือสามารถต่อยอดทางธุรกิจ หรือเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีในการลงทุน โดยการพิจารณาการลงทุนของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมนั้น บริษัทฯ จะทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนและพิจารณาศักยภาพและปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุน โดยมีขั้นตอนการวิเคราะห์การลงทุนอย่างเหมาะสม ซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบและ/หรือการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ในการขออนุมัติการลงทุนของดังกล่าวจะต้องสอดคล้องเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง

2. นโยบายการกำกับดูแลการดำเนินงาน

บริษัทฯ กำหนดนโยบายการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดมาตรการและกลไกทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อให้บริษัทฯ สามารถกำกับดูแลและบริหารจัดการกิจการของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม รวมถึงการติดตามดูแลให้บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมมีการปฏิบัติตามมาตรการและกลไกต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ได้ และเป็นไปตามนโยบายของบริษัท รวมถึงตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประกาศ ข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อรักษาผลประโยชน์เงินลงทุนของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมดังกล่าว โดยมีการดำเนินการดังนี้

2.1 บริษัทฯ มีหน้าที่แต่งตั้งบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัทฯ เข้าไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละบริษัทฯ ซึ่งบุคคลดังกล่าวต้องมีคุณสมบัติและประสบการณ์ที่เหมาะสมกับธุรกิจดังกล่าวและไม่มีผลประโยชน์ขัดแย้งในทางธุรกิจ โดยผู้แทนดังกล่าวจะต้องบริหารและจัดการธุรกิจของบริษัทย่อยให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2.2 หากการเข้าทำรายการ หรือการดำเนินการใดๆ ของบริษัทย่อยเข้าข่ายหรือเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามประกาศรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และ/หรือรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องขออนุมัติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และ/หรือขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (แล้วแต่กรณี) หรือขออนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายก่อนการเข้าทำรายการ บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมจะเข้าทำรายการหรือดำเนินการนั้นได้ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

นอกจากนี้ หากในการเข้าทำรายการหรือการเกิดเหตุการณ์บางกรณีของบริษัทย่อยอันทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด กรรมการผู้แทนของบริษัทย่อย

ดังกล่าวมีหน้าที่ต้องแจ้งมายังฝ่ายจัดการของบริษัทฯ ในทันทีที่ทราบว่าบริษัทย่อยมีแผนที่จะเข้าทำรายการหรือเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว

2.3 คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมแต่ละบริษัทจะมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่สำคัญตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานให้แก่บริษัทฯ ทราบ โดยนำประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาใช้บังคับโดยอนุโลม รวมทั้งเปิดเผยและนำส่งข้อมูลส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการบริษัทให้ทราบถึงความสัมพันธ์ และการทำธุรกรรมกับบริษัท บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

2.4 บริษัทฯ มีหน้าที่กำหนดแผนงานและดำเนินการที่จำเป็น เพื่อทำให้มั่นใจได้ว่าบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน และบริษัทฯ จะดำเนินการที่จำเป็นและติดตามให้บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมมีระบบในการเปิดเผยข้อมูล ระบบควบคุมภายใน ระบบบริหารความเสี่ยง และระบบการป้องกันการทุจริตที่เพียงพอและเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ

2.5 บริษัทฯ มีหน้าที่ติดตามอย่างใกล้ชิดถึงผลประกอบการและการดำเนินงานของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมดังกล่าว และนำเสนอผลการวิเคราะห์รวมถึงแสดงความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมนั้น ๆ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณากำหนดนโยบายหรือปรับปรุงส่งเสริมให้ธุรกิจของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม มีการพัฒนาและเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง

11.6 นโยบายการป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2564 มีมติอนุมัตินโยบายการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในดังนี้

1. ให้ความรู้แก่กรรมการและผู้บริหารของบริษัทเกี่ยวกับหน้าที่ในการจัดทำ เปิดเผย และนำส่งรายงานการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของตน คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ รวมทั้งนิติบุคคลที่ตนและบุคคลดังกล่าวถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และการถือหุ้นดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดในนิติบุคคลนั้น ต่อสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งให้ความรู้เรื่องการรายงานการได้มาหรือจำหน่ายหลักทรัพย์ของบริษัทตามมาตรา 246 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 298 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
2. กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารจัดทำ เปิดเผย และนำส่งรายงานการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของตน คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ รวมทั้งนิติบุคคลที่ตนและบุคคลดังกล่าวถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และการถือหุ้นดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดในนิติบุคคลนั้น ต่อสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยให้จัดส่งสำเนารายงานนี้ให้แก่บริษัทฯ ในวันเดียวกับวันที่นำส่งรายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทุกครั้ง ทั้งนี้ ให้แบบ ระยะเวลาและวิธีการในการจัดทำ เปิดเผย และนำส่งรายงานการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์และการได้มาหรือจำหน่ายหลักทรัพย์ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

3. กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่ได้รับทราบข้อมูลภายในซึ่งเป็นสาระสำคัญมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหรือมูลค่าของหลักทรัพย์ จะต้องงดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงเวลา 1 เดือนก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และในช่วงเวลา 24 ชั่วโมงภายหลังจากข้อมูลดังกล่าวของบริษัทฯ ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว ทั้งนี้ ในกรณีที่การเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวยังไม่เป็นที่แพร่หลายหรือเป็นข้อมูลที่มีความซับซ้อนมาก ควรรอถึง 48 ชั่วโมงภายหลังจากการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้แก่สาธารณชนทราบแล้ว จึงจะซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ได้
4. ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ ซึ่งตนได้ล่วงรู้มาในตำแหน่งหรือฐานะเช่นนั้น มาใช้เพื่อการซื้อหรือขาย หรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อหรือขายซึ่งหลักทรัพย์ของบริษัทฯ อันเป็นการเอาเปรียบบุคคลอื่นที่ซื้อขายหลักทรัพย์โดยไม่ทราบข้อมูลภายในดังกล่าว หรือใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาประโยชน์ไม่ว่าด้วยวิธีการใดในทางมิชอบ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือบุคคลอื่น หรือเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวเพื่อให้ผู้อื่นกระทำก็ตาม โดยตนได้รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม
5. ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเปิดเผยข้อมูลภายใน หรือความลับทางธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดจนข้อมูลความลับของคู่ค้าของบริษัทฯ ที่ตนได้รับทราบจากการปฏิบัติหน้าที่ต่อบุคคลภายนอก แม้พ้นสภาพการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อยไปแล้ว และแม้ว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวจะไม่ทำให้เกิดผลเสียหายแก่บริษัทฯ และคู่ค้าของบริษัทก็ตาม
6. กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหน้าที่เก็บรักษาความลับและ/หรือข้อมูลภายในของบริษัทฯ และต้องใช้ข้อมูลดังกล่าวเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เท่านั้น แม้พ้นสภาพการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยไปแล้ว รวมทั้งห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อย นำความลับและ/หรือข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่น ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม แม้ว่าการใช้หรือเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวจะไม่ทำให้เกิดผลเสียหายแก่บริษัทฯ ก็ตาม และไม่ว่าจะได้รับผลตอบแทนหรือไม่ก็ตาม
7. กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหน้าที่ปฏิบัติตามแนวทางการใช้ข้อมูลภายในตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) แนวปฏิบัติในการจัดการข้อมูลลับที่มีผลต่อราคาหลักทรัพย์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงกฎเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด
8. กำหนดให้การกระทำอันฝ่าฝืนระเบียบปฏิบัติดังกล่าวข้างต้นถือเป็นความผิดทางวินัยตามระเบียบที่บริษัทฯ กำหนดไว้ โดยการลงโทษจะพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความร้ายแรงของความผิดนั้น ๆ กรณี ตั้งแต่การตักเตือนด้วยวาจา การตักเตือนเป็นหนังสือ การภาคทัณฑ์ ตลอดจนการเลิกจ้าง ทั้งนี้ บุคคลดังกล่าวอาจได้รับโทษตามที่กฎหมายกำหนดไว้หากกระทำความผิดตามกฎหมาย

11.7 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

11.7.1 ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี

บริษัทฯ จ่ายค่าตอบแทนให้แก่บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด ในฐานะผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ทั้งนี้ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2565 ได้มีมติอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2565 มีรายละเอียดดังนี้

ค่าตอบแทน จากการสอบบัญชี	สำหรับงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2563 (บาท)	31 ธันวาคม 2564 (บาท)	31 มีนาคม 2565 (บาท)
บริษัทฯ	1,150,000	1,150,000	1,200,000
บริษัทย่อย	700,000	700,000	800,000
รวม	**1,850,000**	**1,850,000**	**2,000,000**

11.7.2 ค่าบริการอื่น

- ไม่มี –

11.8 การนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 ไปปรับใช้

บริษัทฯ มีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 และคณะกรรมการบริษัทมีกระบวนการในการทบทวนการนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 ไปปรับใช้ให้เหมาะสมกับบริบททางธุรกิจอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

11.9 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่น ๆ

- ไม่มี –

12. ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบของหลักธรรมาภิบาลที่ดี มีความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ โดยมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาธุรกิจควบคู่ไปกับการสร้างสมดุลทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยตั้งมั่นที่จะดำรงตนให้เป็นบริษัทฯ ที่เป็นแบบอย่างที่ดีของสังคมในการดำเนินธุรกิจให้เติบโตอย่างอย่างมั่นคงและยั่งยืนใน 3 มิติ คือ ด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental) ด้านสังคม (Social) ด้านการกำกับดูแล (Governance) หรือ ESG บนพื้นฐานของจริยธรรมและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งสามารถสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยคำนึงถึงผลกระทบในการดำเนินธุรกิจที่มีต่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในทุกด้าน โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2564 ได้มติอนุมัตินโยบายการดำเนินงานด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

12.1 นโยบายการดำเนินงานด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน

1. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสียไว้ในจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ โดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ตั้งแต่ผู้ถือหุ้น พนักงาน ลูกค้า คู่แข่งขัน คู่ค้า เจ้าหนี้ พนักงาน ภาครัฐ และชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม ทั้งยังส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญารวมถึงการต่อต้านการทุจริตทุกรูปแบบ ในหัวข้อต่างๆ ดังนี้

1.1 <u>การกำกับดูแลกิจการ</u>

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจอย่างถูกต้อง ด้วยความสุจริต เป็นธรรม โปร่งใส เปิดเผยข้อมูลที่สำคัญ และสามารถตรวจสอบได้ ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ และผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย รวมถึงมีการแบ่งปันผลประโยชน์อย่างเหมาะสมและเป็นธรรม

1.2 <u>ความรับผิดชอบต่อสังคม</u>

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายดำเนินธุรกิจด้านความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility: CSR) ภายใต้หลักพื้นฐานทางจริยธรรม เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมาเป็นแนวทาง เพื่อรักษาคุณภาพของการดำเนินงานทั้งทางด้านเศรษฐกิจ ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม อันจะนำไปสู่การพัฒนาธุรกิจที่ประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืน

1.3 <u>การกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับ</u>

บริษัทฯ และบริษัทย่อยให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมอาชีวอนามัย และความปลอดภัย รวมถึงการปฏิบัติตามจรรยาบรรณทางธุรกิจที่เป็นสากล โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องปฏิบัติตนให้อยู่ในกรอบของกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และต้องไม่มีส่วนรู้เห็น ช่วยเหลือหรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิด ฝ่าฝืนกฎหมาย กฎระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

1.4 <u>การกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินทางปัญญา</u>

บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่สนับสนุนการดำเนินการที่มีลักษณะเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาโดย กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องปฏิบัติตนให้อยู่ในกรอบของกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ

และต้องไม่มีส่วนรู้เห็น ช่วยเหลือ หรือกระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิด ฝ่าฝืนกฎหมาย กฎระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินทางปัญญา

1.5 <u>การส่งเสริมให้มีการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ</u>

บริษัทฯ และบริษัทย่อยส่งเสริมให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับในองค์กรใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพเหมาะสม เพียงพอ และเกิดประโยชน์สูงสุด รวมถึงสื่อสาร ให้ความรู้ สนับสนุนและสร้างจิตสำนึกแก่พนักงาน รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ในการบริหารการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่องค์กร

2. การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสและตระหนักถึงความสำคัญในเรื่องการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่นทุกรูปแบบ โดยดำเนินกิจการให้ถูกต้องตามกฎหมายและเป็นประโยชน์ต่อสังคม สนับสนุนให้พนักงานปฏิบัติงานอย่างมีคุณธรรมและเป็นพลเมืองที่ดี บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น (Anti-Corruption Policy) เพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติเพื่อป้องกันและต่อต้านปัญหาทุจริตคอร์รัปชั่นของบริษัทฯ และบริษัทย่อยให้ชัดเจนยิ่งขึ้น โดยสร้างวัฒนธรรมองค์กรให้ทุกคนตระหนักถึงพิษภัยของการทุจริตคอร์รัปชั่น สร้างค่านิยมที่ถูกต้อง และเพิ่มความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย เพื่อให้การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่นเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

3. การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายสนับสนุนและเคารพการปกป้องสิทธิมนุษยชน โดยการปฏิบัติต่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็นพนักงาน ชุมชน และสังคมรอบข้างด้วยความเคารพในคุณค่าของความเป็นมนุษย์ คำนึงถึงความเสมอภาคและเสรีภาพที่เท่าเทียมกัน ไม่ละเมิดสิทธิขั้นพื้นฐาน และไม่เลือกปฏิบัติไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของเชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา ภาษา สีผิว เพศ อายุ การศึกษา สภาวะทางร่างกาย หรือสถานะทางสังคม โดยจัดให้มีช่องทางในการร้องเรียนสำหรับผู้ที่ได้รับความเสียหายจากการถูกละเมิดสิทธิอันเกิดจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยตามช่องทางที่กำหนดในนโยบายการแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับการกระทำผิดหรือข้อร้องเรียนของบริษัทฯ ทั้งนี้ เพื่อให้การเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ ได้ดำเนินการสร้างองค์ความรู้ด้านสิทธิมนุษยชนและปลูกจิตสำนึกให้บุคลากรของบริษัทฯ ปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชน

4. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตระหนักถึงความสำคัญของการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์และปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม อันเป็นปัจจัยที่จะช่วยเพิ่มมูลค่าของกิจการและเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันและการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ในอนาคต ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติ ดังนี้

(1) เคารพสิทธิของพนักงานตามหลักสิทธิมนุษยชน และปฏิบัติตามกฎหมายแรงงาน

(2) จัดให้มีกระบวนการจ้างงาน และเงื่อนไขการจ้างงานที่เป็นธรรม รวมถึงการกำหนดค่าตอบแทน และการพิจารณาผลงานความดีความชอบภายใต้กระบวนการประเมินผลการทำงานที่เป็นธรรม

(3) ส่งเสริมการพัฒนาบุคลากร โดยจัดให้มีการจัดอบรม สัมมนา ฝึกอบรม รวมถึงส่งบุคลากรเข้าร่วมสัมมนาและฝึกอบรมวิชาการด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อพัฒนาความรู้ ความสามารถศักยภาพของบุคลากร รวมถึงปลูกฝังทัศนคติที่ดี มีคุณธรรม จริยธรรม และการทำงานเป็นทีมแก่บุคลากร นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังสนับสนุนการพัฒนาองค์กรและทรัพยากรบุคคล โดยเน้นกระบวนการทำงานที่มีประสิทธิภาพ การกำหนดบทบาทหน้าที่ของพนักงานให้ชัดเจน การกำหนดผลตอบแทนที่เหมาะสม การพัฒนาระบบการประเมินและเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานของพนักงาน

(4) จัดให้มีสวัสดิการด้านต่างๆ สำหรับพนักงานตามที่กฎหมายกำหนด เช่น ประกันสังคม เป็นต้น และนอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนด เช่น ประกันสุขภาพ และประกันอุบัติเหตุ เป็นต้น รวมถึงการให้เงินช่วยเหลือประเภทต่างๆ แก่พนักงาน

(5) ดำเนินการให้พนักงานปฏิบัติงานได้อย่างปลอดภัยและมีสุขอนามัยในสถานที่ทำงานที่ดี โดยจัดให้มีมาตรการป้องกันการเกิดอุบัติเหตุ และเสริมสร้างให้พนักงานมีจิตสำนึกด้านความปลอดภัย รวมถึงจัดการฝึกอบรม และส่งเสริมให้พนักงานมีสุขอนามัยที่ดี และดูแลสถานที่ทำงานให้ถูกสุขลักษณะ มีความปลอดภัยอยู่เสมอ

(6) เปิดโอกาสให้พนักงานสามารถแสดงความคิดเห็น หรือร้องเรียนเกี่ยวกับปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรม หรือการกระทำที่ไม่ถูกต้องในบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมถึงให้การคุ้มครองพนักงานที่รายงานเรื่องดังกล่าว

5. ความรับผิดชอบต่อลูกค้า

บริษัทฯ และบริษัทย่อยให้ความสำคัญกับสินค้าและบริการของลูกค้า และมุ่งมั่นในการสร้างความคุ้มค่า ความพึงพอใจ และความมั่นใจให้กับลูกค้า โดยเน้นหลักการพัฒนาโครงการที่เรียบง่ายแต่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า ภายใต้ความปลอดภัยและเทคโนโลยีที่เหมาะสม ให้ความสำคัญกับคุณภาพการก่อสร้าง ประกอบกับการให้บริการหลังการขายที่มีคุณภาพต่อลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งรักษาคุณภาพที่ได้มาตรฐานสากลและยกระดับมาตรฐานให้สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเป็นธรรม โดยไม่เลือกปฏิบัติ และไม่เปิดเผยข้อมูลของลูกค้าที่ตนได้ล่วงรู้มาเนื่องจากการดำเนินธุรกิจอันเป็นข้อมูลที่ตามปกติวิสัยจะพึงสงวนไว้ไม่เปิดเผย และไม่นำข้อมูลดังกล่าวมาใช้เพื่อผลประโยชน์ของตนเองและผู้เกี่ยวข้อง รวมถึงมีความซื่อสัตย์สุจริต ชี้แจงให้ลูกค้าทราบถึงสิทธิพึงมีพึงได้ และรักษาประโยชน์ของลูกค้า

6. การบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมเพื่อให้เกิดการพัฒนาที่ยั่งยืน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยให้ความสำคัญต่อความรับผิดชอบต่อสังคมในการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมเพื่อให้เกิดการพัฒนาที่ยั่งยืนโดยส่งเสริมให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัดในกระบวนการทำงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมถึงส่งเสริมการดำเนินการต่างๆ ที่จะช่วยลดมลภาวะ และช่วยปรับปรุงคุณภาพชีวิตมนุษย์ด้วยการขจัดปัญหาสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทฯ มีแนวปฏิบัติ ดังนี้

(1) บริษัทฯ และบริษัทย่อยให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติให้มีประสิทธิภาพสูงสุดโดยรณรงค์และให้ความรู้เกี่ยวกับการจัดการและการรักษาสภาพแวดล้อมแก่พนักงานและลูกค้า

(2) บริษัทฯ เป็นแบบอย่างที่ดีในการประหยัดพลังงานโดยมีเป้าหมายที่จะเป็นองค์กรสีเขียว โดยมีการประเมินความเสี่ยงและผลกระทบในเรื่องเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม สุขภาพ และความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอและบริษัทจะดำเนินกิจการภายใต้แนวคิดการใส่ใจและรักษาสิ่งแวดล้อม

(3) บริษัทฯ กำหนดแนวทางการบริหารในการใช้ทรัพยากรธรรมชาติ วัสดุ หรืออุปกรณ์ต่างๆ อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลรวมทั้งติดตามและรายงานผลการดำเนินงานด้านการพัฒนาอย่างต่อเนื่องเพื่อยกระดับการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

ทั้งนี้ การบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมเพื่อให้เกิดการพัฒนาที่ยั่งยืน ประกอบด้วย

6.1 <u>การบริหารจัดการด้านอนุรักษ์พลังงาน</u>

บริษัทฯ จะกำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานขององค์กร และจะปฏิบัติให้ถูกต้องสอดคล้องกับกฎหมายและข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์และการจัดการพลังงานและสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ บริษัทฯ จะกำหนดให้มีวัตถุประสงค์ เป้าหมาย และแผนดำเนินการอนุรักษ์พลังงาน รวมทั้งให้การสนับสนุนที่จำเป็นทั้งในด้านทรัพยากร บุคลากร

งบประมาณ โครงการ การฝึกอบรม ตลอดจนการมีส่วนร่วมในการจัดการพลังงาน การปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานขององค์กรอย่างต่อเนื่องการใช้พลังงานทดแทน และการพัฒนาระบบการจัดการและอุปกรณ์ประหยัดพลังงานอย่างเหมาะสม อีกทั้ง บริษัทฯ จะกำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหารและพนักงานทุกระดับ โดยต้องให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด มีส่วนร่วมในการนำเสนอความคิดเห็นเพื่อพัฒนาประสิทธิภาพการใช้พลังงาน มีการติดตามตรวจสอบและรายงานผลปฏิบัติงาน เพื่อนำไปสู่การควบคุมการใช้พลังงานให้คุ้มค่า และเกิดประโยชน์สูงสุด

6.2 <u>การบริหารจัดการน้ำ</u>

บริษัทฯ จะกำหนดนโยบาย แนวทางปฏิบัติ และกระบวนการการบริหารจัดการน้ำที่ใช้ในองค์กร ทั้งน้ำประปา น้ำฝน และน้ำที่ผ่านการบำบัดให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อการอุปโภคและบริโภค และส่งเสริมการพัฒนาเทคโนโลยีและนวัตกรรมเพื่อการบริหารจัดการน้ำอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อเพิ่มศักยภาพความมั่นคงในการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนให้การสนับสนุนที่จำเป็นทั้งในด้านทรัพยากรบุคลากร งบประมาณ และการปรับปรุงประสิทธิภาพของอุปกรณ์การใช้น้ำขององค์กรอย่างต่อเนื่องและเหมาะสม รวมถึง แบ่งปันการเข้าถึงแหล่งน้ำคุณภาพร่วมกับชุมชนอย่างเท่าเทียม นอกจากนี้ บริษัทฯ จะกำหนดมาตรการให้น้ำทิ้งที่ปล่อยออกจากอาคารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสู่ภายนอกจะต้องมีคุณภาพน้ำทิ้งที่ได้มาตรฐานสอดคล้องกับกฎหมาย หรือข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

6.3 <u>การบริหารจัดการขยะและของเสีย</u>

บริษัทฯ จะกำหนดมาตรการและแนวทางการบริหารจัดการขยะและของเสีย โดยกำหนดให้มีการจัดการขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลที่ถูกต้องตามหลักสุขาภิบาล ตั้งแต่การเก็บกัก การเก็บขน และการกำจัด ตลอดจนให้ความรู้ ส่งเสริม และสนับสนุนให้พนักงานทุกคนปฏิบัติตามมาตรการและแนวทางการบริหารจัดการขยะและของเสีย รวมทั้งให้มีส่วนร่วมในการจัดการคัดแยกขยะด้วยระบบการคัดแยกขยะที่มีประสิทธิภาพ มีจุดทิ้งขยะที่แยกประเภทอย่างชัดเจนและมีการกำจัดขยะที่เหมาะสมตรงตามประเภทขยะ และการลดปริมาณขยะและของเสีย โดยนำผลิตภัณฑ์ หรือวัสดุที่ทิ้งแล้วกลับมาใช้ให้เกิดประโยชน์ เช่น การนำกลับมาใช้ซ้ำ (Reuse) และการรีไซเคิล (Recycle) เป็นต้น

6.4 <u>การบริหารจัดการการปล่อยก๊าซเรือนกระจก/การบริหารจัดการการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ</u>

บริษัทฯ จะดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงการลดผลกระทบและการปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ โดยจะตั้งเป้าหมายลดและควบคุมการปล่อยก๊าซเรือนกระจกเพื่อมุ่งสู่การปล่อยคาร์บอนสุทธิเป็นศูนย์ นอกจากนี้ บริษัทฯ จะสร้างความตระหนักรู้ในเรื่องการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศให้แก่พนักงานทุกคน รวมทั้งส่งเสริมให้มีการใช้พลังงานหมุนเวียนทดแทนการใช้พลังงานจากเชื้อเพลิงฟอสซิลและเพิ่มศักยภาพการใช้พลังงานทดแทน ตลอดจนให้ความสำคัญกับผลิตภัณฑ์ที่ได้รับการรับการรับรองฉลากคาร์บอน โดยบริษัทฯ จะกำกับดูแลและดำเนินการอย่างจริงจังและต่อเนื่องตามแนวทางสากลในทุกหน่วยธุรกิจ เพื่อบรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้

7. การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายที่จะดำเนินธุรกิจที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจ และสังคม และยึดมั่นการปฏิบัติตนเป็นพลเมืองที่ดี และปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน โดยมีนโยบายส่งเสริมการสร้างความรู้สู่ชุมชน สร้างงาน และกระจายรายได้ ช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน เพื่อการพัฒนาสังคมและประเทศอย่างยั่งยืน

รวมทั้งสนับสนุนการจัดกิจกรรมและปลูกจิตสำนึกด้านความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างเป็นรูปธรรม เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการร่วมขับเคลื่อนสังคมไทยให้มีการพัฒนาด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน

นอกจากนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังเปิดโอกาสให้ชุมชน สังคม หรือผู้มีส่วนได้เสีย ที่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยตามความเป็นจริง สามารถสื่อสาร เสนอแนะ หรือร้องทุกข์ผ่านช่องทางที่บริษัทฯ ได้จัดเตรียมไว้

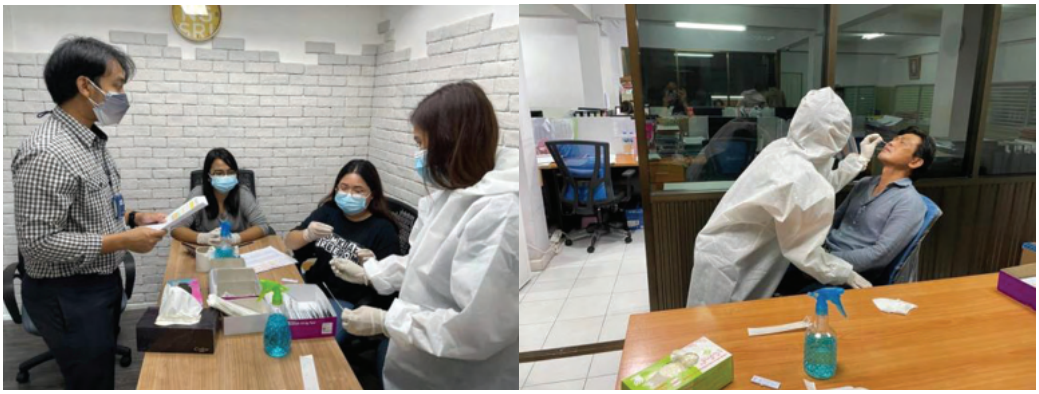
8. การมีนวัตกรรมและเผยแพร่นวัตกรรมซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะสนับสนุนให้มีนวัตกรรมทั้งในระดับกระบวนการทำงานในองค์กร และในระดับความร่วมมือระหว่างองค์กร ซึ่งนวัตกรรมดังกล่าว หมายถึง การริเริ่มทำสิ่งต่างๆ ด้วยวิธีใหม่ๆ นอกจากนี้ ยังอาจหมายถึงการเปลี่ยนแปลงทางความคิด เพื่อเป็นการเพิ่มมูลค่าเพิ่มให้แก่ธุรกิจ โดยมีเป้าหมายเพื่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในทางที่ดีขึ้นและก่อให้เกิดผลิตผลที่เพิ่มขึ้น ควบคู่ไปกับการสร้างประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

ทั้งนี้ การเผยแพร่นวัตกรรมถือเป็นความรับผิดชอบต่อสังคม โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะสื่อสารและเผยแพร่นวัตกรรมให้กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียรับทราบทั้งทางตรงและทางอ้อม ผ่านช่องทางการสื่อสารที่หลากหลายเพื่อให้มั่นใจว่าข้อมูลข่าวสารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย จะเข้าถึงกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้อย่างทั่วถึง

12.2 ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมในกระบวนการปฏิบัติงาน (CSR in Process)

<u>การปฏิบัติด้านแรงงานและสิ่งแวดล้อมในการทำงาน</u>



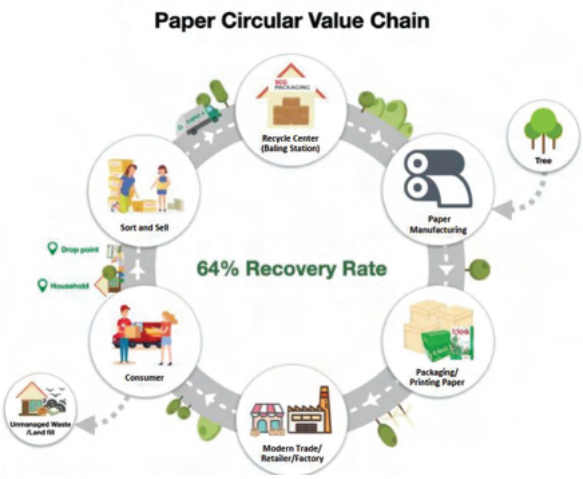
ในช่วงกลางปี 2564 จนถึงปัจจุบัน ทางบริษัทฯ ได้มีสวัสดิการให้แก่พนักงานทุกท่านตลอดจนถึงระดับผู้บริหาร และกรรมการของบริษัทฯ โดยให้ได้รับการตรวจหา COVID-19 ด้วยอุปกรณ์ชุดตรวจแบบ Antigen Test Kit หรือ ATK เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อ COVID-19 ภายในโครงการและสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ เนื่องจากขณะนั้นสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 มีความรุนแรงอย่างมาก ทำให้มีผู้ติดเชื้อและเสียชีวิตเป็นจำนวนมาก ทางบริษัทฯ จึงตระหนักถึงความสำคัญเรื่องความปลอดภัยของพนักงานทุกท่าน อีกทั้งบริษัทฯ ได้มีมาตรการให้พนักงานสามารถทำงานที่บ้าน (Work From Home) โดยมีระบบสนับสนุนเพื่อให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพในสถานการณ์ดังกล่าว เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้แก่พนักงานทุกท่าน และสร้างสภาพแวดล้อมในการทำงานให้สอดคล้องกับมาตรการของทางภาครัฐ

12.3 กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (CSR after Process)

ด้านธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม



ในเดือนกุมภาพันธ์ 2562 บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จึงมีโครงการเพื่อสร้างประโยชน์กลับคืนสู่สังคม โดยจัดทำโครงการปลูกป่าชายเลน “เบล็ส กรุ๊ป ทำดีตามรอยพ่อ ปลูกป่า จำนวน 300 ต้น” ซึ่งมีเป้าหมายเพื่อเพิ่มความหลากหลายทางชีวภาพ (Biodiversity) โดยโครงการมุ่งเน้นเพื่ออนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมประเภทป่าชายเลน และป้องกันภัยจากคลื่นลมในฤดูมรสุม รวมถึง อนุรักษ์แหล่งเพาะพันธุ์และที่อยู่อาศัยของสัตว์น้ำ





ในเดือนมกราคม 2564 บริษัทฯ ได้ร่วมกับ บริษัท เอสซีจี แพคเกจจิ้ง จำกัด (มหาชน) ภายใต้โครงการ “SCGP REXYCLE” โดยการนำกระดาษ หรือบรรจุภัณฑ์กระดาษที่ใช้แล้วภายในบริษัทฯ นำกลับมาใช้ประโยชน์ด้วยการรีไซเคิล เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับกระดาษ หรือบรรจุภัณฑ์กระดาษที่ใช้แล้ว นอกจากนี้ โครงการดังกล่าวยังเป็นการสนับสนุนให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องได้ตระหนักถึงความสำคัญของการใช้กระดาษ หรือบรรจุภัณฑ์กระดาษ ซึ่งเป็นการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและลดปริมาณขยะ และเป็นการทำสิ่งที่ดีเพื่อประโยชน์กลับคืนสู่สังคม

<u>ด้านสังคม</u>



ในเดือนตุลาคม 2561 บริษัทฯ ได้สนับสนุนสิ่งของโดยการบริจาคของใช้จำเป็นให้แก่กลุ่มชุมชนในหมู่บ้านบางปู เพื่อเป็นการช่วยเหลือประชาชนในพื้นที่และบริเวณโดยรอบ โดยบริษัทฯ มีเป้าหมายเพื่อให้สังคมมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น พร้อมกับสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างชุมชนกับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง





ในเดือนกันยายน 2562 บริษัทฯ และพนักงานทุกท่าน ได้ร่วมกันสนับสนุนสิ่งของและเครื่องใช้ที่จำเป็น เพื่อช่วยเหลือผู้ประสบภัยน้ำท่วมในภาคอีสานที่ได้รับความเดือดร้อนเป็นอย่างมาก ซึ่งทางบริษัทฯ ได้ส่งตัวแทนโดยการบริจาคสิ่งของที่ศูนย์รับบริจาคอาคารมาลีนนท์

12.4 การป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับคอร์รัปชั่น

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2564 ได้มติอนุมัตินโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ห้ามมิให้บุคลากรของบริษัทฯ และบริษัทย่อยทุกระดับดำเนินการ หรือยอมรับการทุจริตคอร์รัปชั่นทุกรูปแบบ ทั้งกับหน่วยงานของรัฐ หน่วยงานของเอกชน หรือบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้อง ทั้งโดยทางตรงและทางอ้อม เพื่อให้บุคคลดังกล่าวกระทำหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ เพื่อให้ได้มา หรือรักษาไว้ซึ่งธุรกิจของบริษัทฯ โดยมิชอบ หรือผลประโยชน์แก่ตนเอง หรือผู้อื่นอันไม่เหมาะสมตามหลักจริยธรรม เช่น การให้คำรับรองว่าจะให้ หรือการรับสิ่งของ การให้หรือรับของขวัญ การเลี้ยงรับรอง รับเงินเรี่ยไร รับเงินบริจาค และประโยชน์อื่นใดจากบุคคลอื่นที่มีผลประโยชน์กับธุรกิจ เป็นต้น

นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น ครอบคลุมถึง คู่ค้าธุรกิจ ลูกค้า และผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ ทุกฝ่าย ทั้งในประเทศและต่างประเทศ และบริษัทฯ จะจัดให้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น และทำการประเมินความเสี่ยงต่อการเกิดทุจริตคอร์รัปชั่นทั้งองค์กร เป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนดของกฎหมาย ภายใต้ศีลธรรมอันดี ทั้งนี้ หากมีการฝ่าฝืนกระทำการใด ๆ อันเป็นการสนับสนุน ช่วยเหลือ หรือให้ความร่วมมือกับการทุจริตคอร์รัปชั่น จะได้รับการพิจารณาโทษตามระเบียบที่บริษัทฯ กำหนดไว้และ/หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

12.5 การจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะลดผลกระทบเชิงลบต่อสิ่งแวดล้อม จึงให้ความความสำคัญต่อการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อม ซึ่งครอบคลุมเรื่องสำคัญ ได้แก่ การบริหารจัดการด้านอนุรักษ์พลังงาน การบริหารจัดการน้ำ การบริหารจัดการขยะและของเสีย รวมทั้งการบริหารจัดการการปล่อยก๊าซเรือนกระจก/การบริหารจัดการการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ โดยบริษัทฯ จะดำเนินการและควบคุมให้การดำเนินงานของบริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดูแลรักษา และหลีกเลี่ยงการทำลายสิ่งแวดล้อม โดยมีมาตรการที่เริ่มตั้งแต่การทำงานภายในองค์กร เช่น มาตรการประหยัดพลังงาน การลดปริมาณการใช้กระดาษ การคัดแยกขยะ การลด

ปริมาณขยะและของเสียโดยการนำกลับมาใช้ซ้ำ (Reuse) และการรีไซเคิล (Recycle) และจะให้ความสำคัญกับการเลือกใช้ผลิตภัณฑ์ที่ได้รับการรับรองฉลากคาร์บอน รวมถึงศึกษาแนวทางและวิธีการที่เหมาะสมเพื่อกำหนดเป็นมาตรการ หรือวิธีปฏิบัติงานที่เหมาะสมกับขั้นตอนในการปฏิบัติงานของบริษัทฯ เพื่อลดปัญหาการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาแนวทางการประเมินคาร์บอนฟุตพริ้นท์ขององค์กร ตลอดจนแนวทางการทวนสอบ โดยปัจจุบัน บริษัทฯ อยู่ระหว่างดำเนินการคัดเลือกและว่าจ้างผู้ทวนสอบจากองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (อบก.) เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นต่อข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในระดับสากล และจะทำการเปิดเผยข้อมูลให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดต่อไป

13. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

13.1 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญของการมีการจัดการระบบควบคุมภายในที่ดีเพื่อเป็นการสนับสนุนให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีระบบควบคุมภายในที่เพียงพอและครอบคลุมทุกด้าน เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีกลไกการตรวจสอบและถ่วงดุลที่มีประสิทธิภาพเพียงพอในการปกป้องดูแลรักษาทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทฯ อยู่เสมอ โดยจัดให้มีการกำหนดลำดับขั้นของอำนาจอนุมัติ (Delegation of Authority) เพื่อให้การบริหารจัดการทั้งในระดับผู้บริหารและพนักงาน มีการตรวจสอบและถ่วงดุลที่เหมาะสม มีการกำหนดระเบียบการปฏิบัติงานอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร มีหน่วยงานตรวจสอบภายในที่เป็นอิสระทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติงานของหน่วยงานในบริษัทฯ และบริษัทย่อยให้เป็นไปตามระเบียบที่วางไว้และรายงานโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ นอกจากนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอ เพื่อป้องกันการทุจริตที่อาจเกิดขึ้นกับกลุ่มบริษัทฯ โดยมีระบบงานที่ชัดเจนสามารถตรวจสอบได้ ซึ่งสอดคล้องกับแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2564 ซึ่งมีคณะกรรมการตรวจสอบทั้ง 3 ท่าน เข้าร่วมประชุมด้วยทุกท่าน คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบควบคุมภายในโดยการซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และอ้างอิงจากรายงานการตรวจสอบระบบการควบคุมภายใน และรายงานติดตามผลการตรวจสอบการควบคุมภายในที่ตรวจสอบและจัดทำผู้ตรวจสอบระบบควบคุมภายใน โดยคณะกรรมการบริษัทพิจารณาและประเมินระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทฯ ใน 5 ด้าน ตามแนวทางของ COSO (The Committee of Sponsoring Organizations of the Tread-way Commission) ประกอบด้วย

1) สภาพแวดล้อมการควบคุม (Control Environment)
2) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)
3) กิจกรรมการควบคุม (Control Activities)
4) สารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information and Communication) และ
5) กิจกรรมกำกับติดตามและประเมินผล (Monitoring Activities)

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในของบริษัทฯ มีความเพียงพอและเหมาะสม และบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีระบบควบคุมภายในในเรื่องการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงาน ให้สามารถป้องกันความเสี่ยงและทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย จากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวโยงกันอย่างเพียงพอแล้ว นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติแบบประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ ซึ่งจัดทำขึ้นตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังปรากฏในเอกสารแนบ 3

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีหน่วยงานตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระในการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายในโดยการว่าจ้างผู้ตรวจสอบระบบควบคุมภายในซึ่งเป็นหน่วยงานภายนอก (Outsource) ซึ่งได้แต่งตั้ง บริษัท ไอ.เอ.พี อินเทอร์นอล ออดิท จำกัด (“IAP”) โดยมีนายวัฒนา จันทร์นาคิน ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ และเป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน (โปรดดูรายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในตามเอกสารแนบ 3) และได้เริ่มเข้าปฏิบัติงานประเมินระบบควบคุมภายในตั้งแต่ 2563 โดยมีวัตถุประสงค์การตรวจสอบเพื่อประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในและออกรายงานผลการตรวจสอบ โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติของนายวัฒนา จันทร์นาคิน แล้วเห็นว่า มีความเหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว เนื่องจากเป็นผู้มีความรู้ในวิชาชีพ มีความเป็นอิสระ และมีประสบการณ์ในปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายในเป็นระยะเวลากว่า 17 ปี เคยเข้ารับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้อง

กับการปฏิบัติงานด้านตรวจสอบภายใน ได้แก่ โครงการอบรมเพื่อรับวุฒิบัตรด้านการตรวจสอบภายใน (IACP) สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ และอบรมหลักสูตร COSO 2013 กรอบแนวทางระบบการควบคุมภายใน. (Advanced Course) เป็นต้น โดยบริษัทฯ มีฝ่ายกฎหมายและฝ่ายเลขานุการ ซึ่งเป็นคณะทำงานเพื่อทำหน้าที่ประสานงานกับผู้ตรวจสอบที่ว่าจ้างจากภายนอก (outsource)

13.2 ความเห็นของผู้ตรวจสอบภายในต่อระบบควบคุมภายใน

บริษัทฯ มีคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อทำหน้าที่สอบทานให้มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล ตลอดจนสอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะมีการประชุมร่วมกันอย่างน้อยทุกไตรมาส เพื่อพิจารณาและดำเนินการให้มีรายงานทางการเงินที่ถูกต้องและมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนและเพียงพอ โดยขอบเขตของการสอบทานในระดับกระบวนการทางธุรกิจหลักของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สามารถสรุปได้ดังนี้

วงจรหลัก	ระบบหลัก	กิจกรรมปฏิบัติงานตรวจสอบภายใน
1. การบริหารงานโครงการ	1.1 ระบบการสรรหาที่ดิน	การรับความต้องการ/สรรหาและสำรวจที่ดิน
		การรับข้อเสนอขายที่ดิน และอนุมัติซื้อที่ดิน
	1.2 ระบบการบริหารงานโครงการ	การจัดทำงบประมาณโครงการ
		การจัดทำและปรับปรุง BOQ
		การควบคุมการก่อสร้าง (Cost/Time/Quality)
		การปิดงบประมาณรายแปลง (การบันทึกต้นทุนงานโครงการ)
		การปิดโครงการ
		การติดตั้งมิเตอร์สาธารณูปโภค
		การถอดค้ำประกันสาธารณูปโภค
	1.3 ระบบการบริหารนิติบุคคล	การสรรหาบริษัทบริหารนิติบุคคล
		การจัดตั้งนิติบุคคล
		การคืนเงินค้ำประกันค่าตกแต่งเพิ่มเติม
		การส่งมอบบ้าน
		การซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สิน
		การซ่อมประกันประจำปี
		การแจ้งค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (ค่าซ่อมบำรุงรักษา ค่าสาธารณูปโภคหรือค่าส่วนกลาง)
2. วงจรรายได้	2.1 ระบบขายและการตลาด	การกำหนดราคาขาย
		การกำหนดรายการส่งเสริมการขาย
		การเตรียมสัญญาการจอง
		การทำสัญญาจอง
		การยกเลิกการจอง
		การเปลี่ยนแปลงการจอง
		การเปลี่ยนแปลงรายการส่งเสริมการขาย
		การเตรียมสัญญาจะซื้อจะขาย
		การทำสัญญาจะซื้อจะขาย
		การยกเลิกสัญญา
		การเปลี่ยนแปลงสัญญา
		การตรวจรับยูนิตก่อนโอนกรรมสิทธิ์
		การเตรียมเอกสารก่อนโอนกรรมสิทธิ์
		การโอนกรรมสิทธิ์

วงจรหลัก	ระบบหลัก	กิจกรรมปฏิบัติงานตรวจสอบภายใน
	2.2 ระบบลูกหนี้และรับชำระ	การตรวจสอบเอกสารหลักฐาน
		การบันทึกบัญชีการเปลี่ยนแปลงการจองและสัญญา
		การบันทึกบัญชียกเลิกการจองและสัญญา
		การรับชำระเงิน
3. วงจรรายจ่าย	3.1 ระบบจัดซื้อ จัดจ้าง	การคัดเลือกผู้ขาย ผู้รับเหมา
		การจัดการฐานข้อมูล - ฐานข้อมูลวัสดุ - ฐานข้อมูลผู้ขายผู้รับเหมา - ฐานข้อมูลหลักการจัดซื้อ
		การทำสัญญา - ผู้ขาย - ผู้รับเหมา
		การขอซื้อวัสดุและจัดจ้างจาก BOQ
		การขอซื้อวัสดุและบริการทั่วไป - การหักเงินผู้รับเหมา กรณีซื้อวัสดุแทนผู้รับเหมา - การขออนุมัติงานเพิ่ม - ลด (ต้นทุน) - การขออนุมัติรายการส่งเสริมการขาย
		การสั่งซื้อวัสดุเพื่อใช้งาน
	3.2 ระบบตั้งหนี้และจ่ายชำระ	การตรวจสอบเอกสารหลักฐาน
		การบันทึกบัญชีตั้งหนี้
		การจ่ายชำระเงิน
	3.3 ระบบเงินสดย่อย	การตั้งวงเงินสดย่อย
		การเบิกเงินสดย่อย
		การเบิกชดเชยเงินสดย่อย
	3.4 ระบบเงินทดรองจ่าย	การเบิกทดรองจ่าย
		การเคลียร์เงินทดรองจ่าย
		การติดตามเงินทดรองจ่าย
4. วงจรอื่น	4.1 ระบบบัญชี และการเงิน	การจัดทำงบการเงิน
	4.2 ระบบบริหารทรัพยากรบุคคล	นโยบาย ระเบียบและขั้นตอนการปฏิบัติงาน
		วางแผนเกี่ยวกับกำลังคน หรือ การวางแผนทรัพยากรมนุษย์
		การสรรหาอัตรากำลังคน
		การฝึกอบรมและการพัฒนา
		ประเมินผลการปฏิบัติงานของบุคลากร
		การจ่ายเงินเดือนและค่าแรง
		การเลิกจ้างและลาออก
		การกำหนดสิทธิ์ในการเข้าถึงข้อมูล
		การปฏิบัติตามข้อกฎหมาย
		การสรรหาอัตรากำลังคน
		การจัดฝึกอบรม
		การจ่ายเงินเดือนและค่าแรง
	4.3 ระบบบริหารสินทรัพย์ถาวร	นโยบาย ระเบียบและขั้นตอนการปฏิบัติงาน
		การจัดซื้อสินทรัพย์ถาวร
		การรับสินทรัพย์จากการจัดซื้อ
		การสร้างและแก้ไขข้อมูลสินทรัพย์ถาวรในทะเบียนสินทรัพย์

วงจรหลัก	ระบบหลัก	กิจกรรมปฏิบัติงานตรวจสอบภายใน
		การโอนย้ายสินทรัพย์ถาวรระหว่างหน่วยงาน
		การตรวจนับสินทรัพย์ถาวร
		การตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร
		การคำนวณค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ถาวร
		การปรับปรุงค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ถาวร
		การควบคุมการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสินทรัพย์
		การทำประกันภัยสำหรับสินทรัพย์ถาวร
	4.4 ระบบตรวจสอบคุณภาพกลาง (QCA)	การควบคุมการก่อสร้างและการตรวจสอบคุณภาพการก่อสร้าง

ที่ผ่านมา IAP ได้ดำเนินการตรวจสอบระบบควบคุมภายในวงจร และระบบงานที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจตั้งแต่ปี 2563 และมีการติดตามการแก้ไขปรับปรุงประเด็นที่ตรวจพบ และนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณารับทราบอย่างต่อเนื่อง โดยในเดือนสิงหาคม 2563 IAP ได้เข้าทำการตรวจสอบระบบควบคุมภายใน ครั้งที่ 1 ประจำไตรมาสที่ 2/2563 ได้แก่ การตรวจติดตามประจำปีตั้งแต่ 2560 ถึง 2562 และรายงานผลการตรวจสอบต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 3/2563 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2563 ต่อมา ในเดือนพฤศจิกายน 2563 IAP ได้เข้าทำการตรวจสอบติดตามระบบควบคุมภายใน ครั้งที่ 2 ประจำไตรมาสที่ 3/2563 ได้แก่ การตรวจติดตามประจำปีตั้งแต่ 2560 ถึง 2562 เพื่อติดตามประเด็นคงค้าง และรายงานผลการตรวจสอบภายใน ประจำไตรมาสที่ 3/2563 ได้แก่ ระบบการสรรหาที่ดิน ระบบบริหารงานโครงการ ระบบการบริหารนิติบุคคล ต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 4/2563 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2563

สำหรับปี 2564 ในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 IAP ได้เข้าตรวจสอบติดตามระบบควบคุมภายใน ประจำไตรมาสที่ 3/2563 ได้แก่ ระบบการสรรหาที่ดิน ระบบบริหารงานโครงการ ระบบการบริหารนิติบุคคล และทำการตรวจสอบระบบควบคุมภายใน ประจำไตรมาสที่ 4/2563 ได้แก่ ระบบการขายและรับเงิน ระบบการตลาด และระบบลูกหนี้และรับชำระ โดยรายงานผลการตรวจสอบต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 พบข้อสังเกตทั้งหมด 5 ข้อ ซึ่งเป็นความเสี่ยงระดับสำคัญมาก 1 ข้อ และระดับสำคัญปานกลาง 4 ข้อ ซึ่งในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไขตามข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบภายในครบถ้วนแล้ว

ในเดือนพฤษภาคม 2564 IAP ได้เข้าตรวจสอบติดตามระบบควบคุมภายใน ประจำไตรมาสที่ 4/2563 ได้แก่ ระบบการขายและรับเงิน และระบบการตลาด และทำการตรวจสอบระบบควบคุมภายใน ประจำไตรมาสที่ 1/2564 ได้แก่ ระบบจัดซื้อจัดจ้าง ระบบตั้งหนี้และจ่ายชำระ ระบบเงินสดย่อย และระบบเงินทดรองจ่าย และรายงานผลการตรวจสอบต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2564 พบข้อสังเกตทั้งหมด 9 ข้อ ซึ่งเป็นความเสี่ยงระดับความสำคัญปานกลาง 4 และระดับความสำคัญน้อย 5 ข้อ ซึ่งบริษัทฯ ได้ชี้แจงสาเหตุและได้ดำเนินการแก้ไขตามข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบภายในครบถ้วนแล้ว

ในเดือนมิถุนายน 2564 IAP ได้เข้าตรวจสอบติดตามระบบควบคุมภายใน ประจำไตรมาสที่ 1/2564 ได้แก่ ระบบจัดซื้อจัดจ้าง ระบบตั้งหนี้และจ่ายชำระ ระบบเงินสดย่อย และระบบเงินทดรองจ่าย และทำการตรวจสอบระบบควบคุมภายใน ประจำไตรมาสที่ 2/2564 ได้แก่ ระบบบริหารทรัพยากรบุคคล และระบบบริหารสินทรัพย์ถาวร และรายงานผลการตรวจสอบต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2564 พบข้อสังเกตทั้งหมด 17 ข้อ ซึ่งเป็นความเสี่ยงระดับความสำคัญปานกลาง 4 และระดับความสำคัญน้อย 13 ข้อ ซึ่งบริษัทฯ ได้ชี้แจงสาเหตุและได้ทยอยดำเนินการแก้ไขตามข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบภายในแล้ว อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ยังมีประเด็นคงค้างที่อยู่ระหว่าง

ดำเนินการแก้ไข ทั้งหมด 2 ข้อ ซึ่งในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไขตามข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบภายในครบถ้วนแล้ว ดังนี้

ลำดับ	ข้อสังเกตที่ตรวจพบ และ ผลกระทบ	ข้อเสนอแนะ	การดำเนินการของบริษัท/ ผลการตรวจสอบติดตาม
วงจรอื่น			
ระบบบริหารทรัพยากรบุคคล			
1	ข้อที่ตรวจพบ: จากการสอบทานรายงานแสกนนิ้วเปรียบเทียบกับรายงานบัญชีเงินเดือนของ BLESS เดือนมีนาคม-พฤษภาคม 2564 จำนวน 86 รายการ คิดเป็นร้อยละ 100 พบว่า ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์มีการกำหนดรหัสพนักงานในรายงานแสกนนิ้วและรายงานบัญชีเงินเดือนอย่างครบถ้วนแล้ว อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มี 5 รายการ จากจำนวนทั้งหมด 86 รายการ หรือคิดเป็นร้อยละ 5.81 พบว่ารหัสพนักงานในรายงานเงินเดือนไม่สอดคล้องกับรหัสพนักงานในระบบสแกนนิ้วและไม่ตรงกับการเข้าปฏิบัติงานจริงของพนักงาน ซึ่งอาจทำให้มีผลต่อการจ่ายเงินเดือนค่าตอบแทนพนักงานของบริษัทฯ ความเสี่ยงและผลกระทบ: ข้อมูลของบริษัทฯ อาจไม่ถูกต้อง ระดับความสำคัญ: น้อย	ข้อเสนอแนะ: ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ควรกำหนดระเบียบการปฏิบัติงานที่ชัดเจน เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปในทิศทางเดียวกัน และบริษัทฯ ควรมีการสื่อสารระเบียบการปฏิบัติงานให้ชัดเจน รวมทั้งควรมีการติดตามการปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ	การดำเนินการของบริษัทฯ: บริษัทฯ ควรกำหนดระเบียบการปฏิบัติงานเรื่องการแสกนนิ้ว และหลักการคำนวณเงินเดือนค่าตอบแทนให้ชัดเจน และสื่อสารให้ ผู้ปฏิบัติงานรับทราบ ผลการตรวจติดตาม: • จากรายงานผลการตรวจติดตามระบบควบคุมภายใน ครั้งที่ 2/2564 เมื่อ 11 พฤศจิกายน 2564 บริษัทฯ มีการทบทวนระเบียบปฏิบัติการมาปฏิบัติงานของพนักงาน ให้สอดคล้องกับการปฏิบัติงานจริงแล้ว โดยกำหนดให้ผู้มีหน้าที่ลงเวลาเข้า-ออกงาน (Scan) ได้แก่ พนักงานตั้งแต่ระดับเจ้าหน้าที่จนถึงผู้อำนวยการ แต่ยังพบการสแกนนิ้วที่ไม่เป็นไปตามระเบียบซึ่งทางฝ่ายทรัพยากรบุคคลจะทำการตรวจสอบการสแกนนิ้วของพนักงานทุกคน สัปดาห์ละครั้งและดำเนินการทำรายงานการสรุปวันเวลาทำงานของพนักงานเป็นรายเดือนนำเสนอต่อผู้บังคับบัญชาของแต่ละฝ่ายงาน ภายในวันที่ 7 ของเดือนถัดไป • นอกจากนี้ บริษัทฯ ดำเนินการแก้ไขโดยได้ดำเนินการสรุปการบันทึกเข้างาน และดำเนินการสรุปอย่างน้อยเดือนละ 2 ครั้ง รวมถึงสื่อสารผ่านช่องทางที่บริษัทฯ กำหนด ได้แก่ทาง E-mail และ สถานที่ทำงาน เพื่อให้พนักงานดำเนินการทบทวน ปรับปรุงเวลาการปฏิบัติงาน นอกจากนี้ หากพนักงานท่านใดไม่ดำเนินการตามนโยบายดังกล่าว ทางบริษัทฯ จะดำเนินการตามระเบียบบทลงโทษของบริษัทฯ และสื่อสารให้กับพนักงานรับทราบ

ลำดับ	ข้อสังเกตที่ตรวจพบ และ ผลกระทบ	ข้อเสนอแนะ	การดำเนินการของบริษัท/ ผลการตรวจสอบติดตาม
			• ต่อมา จากการตรวจติดตามครั้งที่ 4/2564 เมื่อเดือนธันวาคม 2564 พบว่า บริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไขครบถ้วนแล้ว
2	ข้อที่ตรวจพบ: จากการสัมภาษณ์ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์เกี่ยวกับการดูข้อมูลการลาของพนักงาน และจากการสอบทานรายงานบันทึกการลาจากระบบสำหรับฝ่ายทรัพยากรมนุษย์เปรียบเทียบกับจำนวนวันลาที่พนักงานบันทึกในระบบ พบว่าบริษัทฯ มีการกำหนดให้พนักงานบันทึกการลาผ่านระบบและสอบทานสิทธิการลงคงเหลือในระบบ เว้นแต่ข้อมูลการลาของพนักงานในรายงานสรุปข้อมูลการปฏิบัติงาน ไม่สอดคล้องกับข้อมูลการลาในระบบที่พนักงานได้บันทึกในระบบ ซึ่งหลักเกณฑ์การควบคุมภายในที่ดี บริษัทฯ มีกำหนดให้มีการบันทึกลาผ่านระบบ ความเสี่ยงและผลกระทบ: ข้อมูลสิทธิการลาของบริษัทฯ อาจไม่เป็นปัจจุบัน และไม่สามารถนำข้อมูลไปใช้งานได้ และการใช้งานระบบไม่เต็มประสิทธิภาพ ระดับความสำคัญ: น้อย	ข้อเสนอแนะ: ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ ควรดำเนินการสื่อสาร ระเบียบ นโยบายให้ทุกส่วนงานที่เกี่ยวข้องรับทราบ และกำหนดระยะเวลาการดำเนินการที่ชัดเจน และควรมีการตรวจสอบการอนุมัติการลาของผู้มีอำนาจ และติดตามการอนุมัติของผู้มีอำนาจ โดยให้มีการอนุมัติอย่างทันเวลา ก่อนการตัดรอบจ่ายเงินเดือน นอกจากนี้ บริษัทฯ ควรดำเนินการทบทวนอำนาจการอนุมัติให้สอดคล้องเป็นไปตามโครงสร้างดำเนินการ	การดำเนินการของบริษัทฯ: บริษัทฯ ดำเนินการทบทวนการอนุมัติการลาให้สอดคล้องกับโครงสร้างดำเนินการ และสื่อสารระเบียบ/นโยบายให้ทุกส่วนงานที่เกี่ยวข้องรับทราบและกำหนดระยะเวลาการดำเนินการที่ชัดเจน ผลการตรวจติดตาม: • จากรายงานผลการตรวจติดตามระบบควบคุมภายใน ครั้งที่ 2/2564 เมื่อ 11 พฤศจิกายน 2564 รายงานสรุปข้อมูลการปฏิบัติงานไม่สอดคล้องกับรายงานการลาของพนักงาน เนื่องจากยังไม่ได้รับการอนุมัติตามโครงสร้างดำเนินการในระบบ และไม่พบการสื่อสารติดตามการอนุมัติให้ครบถ้วน ซึ่งบริษัทฯ จะออกระเบียบการอนุมัติการลา และสื่อสารไปยังผู้มีอำนาจอนุมัติเพื่อให้ทำการอนุมัติการลาภายในวันที่พนักงานขออนุมัติ และให้หัวหน้างาน ผู้มีอำนาจอนุมัติลาตรวจสอบคำขออนุมัติลาในระบบสัปดาห์ละ 1 ครั้ง และฝ่ายทรัพยากรมนุษย์จะสรุปข้อมูลการลาของพนักงาน พร้อมรายงานการแสกนนิ้วปฏิบัติงานให้แก่หัวหน้างาน ผู้มีอำนาจอนุมัติการลา เพื่อตรวจสอบภายในวันที่ 27 ของทุกเดือน • บริษัทฯ ดำเนินการแก้ไข โดยฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ ดำเนินการตรวจสอบบันทึกเข้างาน อย่างน้อยเดือนละ 2 ครั้ง พร้อมทั้งสรุปการบันทึกเข้างานสื่อสารผ่านช่องทางที่บริษัทฯ กำหนด ได้แก่ทาง E-mail และ สถานที่ทำงาน เพื่อให้พนักงานดำเนินการบันทึกการลา และผู้บังคับบัญชาของส่วนงานดำเนินการอนุมัติการลาในระบบให้ครบถ้วน สอดคล้องกับการปฏิบัติงานจริง นอกจากนี้ หากพนักงานท่านใดไม่ดำเนินการตามนโยบายดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตาม

ลำดับ	ข้อสังเกตที่ตรวจพบ และ ผลกระทบ	ข้อเสนอแนะ	การดำเนินการของบริษัท/ ผลการตรวจสอบติดตาม
			ระเบียบบทลงโทษของบริษัทฯ และสื่อสารให้กับพนักงานรับทราบ • ต่อมา จากการตรวจติดตามครั้งที่ 4/2564 เมื่อเดือนธันวาคม 2564 พบว่าบริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไขครบถ้วนแล้ว

ในเดือนพฤศจิกายน 2564 IAP ได้เข้าตรวจสอบติดตามระบบควบคุมภายใน ประจำไตรมาสที่ 2/2564 ได้แก่ ระบบบริหารทรัพยากรบุคคล และระบบบริหารสินทรัพย์ถาวร และทำการตรวจสอบระบบควบคุมภายใน ประจำไตรมาสที่ 3/2564 ได้แก่ ระบบขายและการตลาด ระบบลูกหนี้และรับชำระ ระบบจัดซื้อจัดจ้าง ระบบตั้งหนี้และจ่ายชำระ ระบบเงินสดย่อย ระบบเงินทดรองจ่าย ระบบบัญชีและการเงิน ระบบบริหารโครงการ ระบบการบริหารนิติบุคคล ระบบตรวจสอบคุณภาพกลาง (QCA) ระบบบริหารทรัพยากรบุคคล และระบบบริหารทรัพย์สิน และรายงานผลการตรวจสอบต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 4/2564 เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2564 พบข้อสังเกตทั้งหมด 2 ข้อ ซึ่งเป็นความเสี่ยงระดับความสำคัญน้อย 2 ข้อ ซึ่งบริษัทฯ ได้ชี้แจงสาเหตุและได้ทยอยดำเนินการแก้ไขตามข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบภายในแล้ว อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ยังมีประเด็นคงค้างที่อยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไข ทั้งหมด 2 ข้อ ซึ่งในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไขตามข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบภายในครบถ้วนแล้ว ดังนี้

ลำดับ	ข้อสังเกตที่ตรวจพบ และ ผลกระทบ	ข้อเสนอแนะ	การดำเนินการของบริษัท/ ผลการตรวจสอบติดตาม
วงจรอื่น			
ระบบธุรกรรมการบริหารทรัพย์สิน			
1	<u>ข้อที่ตรวจพบ:</u> จากการสอบทานทะเบียนคุมประกันภัย/ภาษี/พรบ. ทรัพย์สิน (รถยนต์) บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด (“BB”) จำนวน ทั้งหมด 17 รายการ คิดเป็นร้อยละ 100 พบว่าการต่อ พ.ร.บ. และภาษีรถยนต์ไม่เป็นไปตามที่พระราชบัญญัติรถยนต์และระเบียบกรมการขนส่งทางบกว่าด้วยการดำเนินการเกี่ยวกับทะเบียนและภาษีรถตามกฎหมายว่าด้วยรถยนต์ ซึ่งเกิน 3 ปี และไม่มีการแจ้งการไม่ใช้รถยนต์ต่อสำนักงานขนส่ง รายละเอียดดังนี้ • ไม่ต่อ พ.ร.บ. รถยนต์ จำนวน 1 รายการ จากจำนวนทั้งหมด 17 รายการ คิดเป็นร้อยละ 5.88 • ไม่ต่อภาษีรถยนต์ จำนวน 1 รายการ จากจำนวนทั้งหมด 17 รายการ คิดเป็นร้อยละ 5.88 ซึ่งหลักเกณฑ์การควบคุมภายในที่ดีนั้น กฎหมายบังคับให้รถทุกคันต้องท าประกัน พ.ร.บ. คุ้มครอง	<u>ข้อเสนอแนะ:</u> บริษัทฯ ควรกำชับผู้รับผิดชอบให้ดำเนินการสื่อสารผู้บริหาร เพื่อขออนุมัติการไม่ใช้รถ กรณีรถยนต์ชำรุดเสียหายใช้งานไม่ได้จากนั้นเมื่อได้รับการอนุมัติผู้รับผิดชอบดำเนินการแจ้งต่อสำนักงานขนส่งที่รถนั้นจดทะเบียนอยู่เพื่อดำเนินการ และควรกำชับผู้รับผิดชอบให้ดำเนินการจัดทำทะเบียนคุมการต่อภาษี พ.ร.บ. รถยนต์ให้เป็นปัจจุบัน และสำรวจการดำเนินงานการต่อภาษี พ.ร.บ. อย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามระยะเวลา	<u>การดำเนินการของบริษัทฯ:</u> บริษัทฯ ดำเนินการยกเลิกการถอดทะเบียนคืนขนส่ง กรณีรถยนต์ชำรุดเสียหาย หรือใช้งานไม่ได้ <u>ผลการตรวจติดตาม:</u> • บริษัทฯ ดำเนินการแก้ไข โดยได้ดำเนินการชำระภาษีประจำปีย้อนหลัง พร้อมทั้งดำเนินการคืนแผ่นป้ายทะเบียน • ต่อมา จากการตรวจติดตามครั้งที่ 4/2564 เมื่อเดือนธันวาคม 2564 พบว่าบริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไขครบถ้วนแล้ว

ลำดับ	ข้อสังเกตที่ตรวจพบ และ ผลกระทบ	ข้อเสนอแนะ	การดำเนินการของบริษัท/ ผลการตรวจสอบติดตาม
	ผู้ประสบภัยจากรถ เพื่อให้ความคุ้มครองกับตัวบุคคลที่ได้รับผลจากอุบัติเหตุ และรถทุกคันที่จดทะเบียนแล้ว ต้องเสียภาษีรถประจำปี เว้นแต่รถที่ได้รับการยกเว้น และหากรถยนต์ชำรุดหรือเลิกใช้งาน เจ้าของรถต้องดำเนินการติดต่อขอแจ้งการไม่ใช่รถต่อนายทะเบียน ณ สำนักงานขนส่งที่รถจดทะเบียน <u>ความเสี่ยงและผลกระทบ:</u> อาจเกิดค่าปรับ (กรณีขาดต่อภาษีรถยนต์จะเสียค่าปรับร้อยละ 1 ต่อเดือน และหากขาดต่อภาษีเกิน 3 ปี ทะเบียนรถจะถูกระงับทันทีตามกฎหมาย กรณีขาดต่อ พ.ร.บ. รถยนต์ มีโทษปรับไม่เกิน 10,000 บาท) <u>ระดับความสำคัญ:</u> น้อย		
2	<u>ข้อที่ตรวจพบ:</u> จากการตรวจสอบทะเบียนทรัพย์สินเดือนสิงหาคม เปรียบเทียบกับรายงานการตรวจนับทรัพย์สิน เดือนสิงหาคม 2564 โดยเลือกทรัพย์สินที่สูญหาย/ชำรุด/สถานที่ตั้งทรัพย์สินไม่ถูกต้อง จำนวนทั้งหมด 14 รายการ คิดเป็นร้อยละ 100 พบว่าบริษัทฯ มีการตรวจนับทรัพย์สินถาวร เดือนสิงหาคม 2564 และจัดทำรายงานการตรวจนับทรัพย์สิน เดือนสิงหาคม 2564 อย่างชัดเจน และมีรายการทรัพย์สินที่สูญหาย/ชำรุด/สถานที่ตั้งทรัพย์สินไม่ถูกต้อง แต่ทะเบียนทรัพย์สิน และรายงานค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินถาวรยังไม่มีการตัดทรัพย์สินที่ไม่สามารถใช้งานได้ หรือสูญหาย และยังไม่มีการเปลี่ยนสถานที่ตั้งของทรัพย์สินให้เป็นปัจจุบัน จำนวนทั้งหมด 11 รายการ จากจำนวนทั้งหมด 14 รายการ คิดเป็นร้อยละ 78.57 แบ่งเป็น • ทรัพย์สินสูญหาย จำนวน 3 รายการ จากจำนวนทั้งหมด 11 รายการ คิดเป็นร้อยละ 21.43 • ทรัพย์สินเสียหาย จำนวน 4 รายการ จากจำนวนทั้งหมด 11 รายการ คิดเป็นร้อยละ 28.57 • สถานที่ตั้งทรัพย์สินไม่สอดคล้องกับทะเบียนทรัพย์สิน จำนวน 4 รายการ จากจำนวนทั้งหมด 11 รายการ คิดเป็นร้อยละ 28.57 ซึ่งหลักเกณฑ์การควบคุมภายในที่ดีนั้น ข้อมูลรายงานทรัพย์สินและทรัพย์สินที่มีอยู่จริง ควรถูกต้องตรงกัน และเป็นปัจจุบัน และกรณีพบ	<u>ข้อเสนอแนะ:</u> บริษัทฯ ควรกำหนดระยะเวลาในการตัดจำหน่ายทรัพย์สินหลังจากได้รับรายงานผลการตรวจนับทรัพย์สิน อย่างน้อย 1 สัปดาห์ และกำชับให้ผู้ปฏิบัติงานปฏิบัติตามระเบียบเรื่องการตัดจำหน่ายทรัพย์สินถาวรที่บริษัทฯ กำหนด และควรมีการสื่อสารขั้นตอนการปฏิบัติงาน และระยะเวลาในการบันทึกตัดจำหน่ายทรัพย์สิน และปรับปรุงทะเบียนทรัพย์สินให้ผู้ที่เกี่ยวข้องรับทราบ และปฏิบัติตามระเบียบเรื่องการตัดจำหน่ายทรัพย์สินถาวร ที่บริษัทฯ กำหนด	<u>การดำเนินการของบริษัทฯ:</u> บริษัทฯ ได้ปรับปรุงคู่มือให้มีการระบุระยะเวลาในการตัดจำหน่ายทรัพย์สินหลังจากได้รับรายงานผลการตรวจนับทรัพย์สิน อย่างน้อย 1 สัปดาห์ และกำชับให้ผู้ปฏิบัติงานปฏิบัติตามระเบียบเรื่องการตัดจำหน่ายทรัพย์สินถาวร ที่บริษัทฯ กำหนด โดยสื่อสารขั้นตอนการปฏิบัติงานและระยะเวลาในการบันทึกตัดจำหน่ายทรัพย์สิน และปรับปรุงทะเบียนทรัพย์สินให้ผู้ที่เกี่ยวข้องรับทราบ และบริษัทฯ จะดำเนินการตัดจำหน่ายทรัพย์สินตามผลการตรวจนับทรัพย์สินที่ได้รับ <u>ผลการตรวจติดตาม:</u> • บริษัทฯ ดำเนินการแก้ไข โดยทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการทบทวนทะเบียนทรัพย์สิน ให้สอดคล้องกับผลการตรวจนับทรัพย์สิน โดยทบทวนสถานที่ตั้ง และทรัพย์สินที่สูญหาย/ชำรุด ทางบริษัทฯ ดำเนินการขออนุมัติเพื่อขอดำเนินการตัดจำหน่ายจากผู้มีอำนาจตามที่บริษัทฯ กำหนด • ต่อมา จากการตรวจติดตามครั้งที่ 4/2564 เมื่อเดือนธันวาคม 2564 พบว่าบริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไขครบถ้วนแล้ว

ลำดับ	ข้อสังเกตที่ตรวจพบ และ ผลกระทบ	ข้อเสนอแนะ	การดำเนินการของบริษัท/ ผลการตรวจสอบติดตาม
	ทรัพย์สินที่มีสภาพไม่พร้อมใช้งาน ให้นำเสนอบริษัทฯ พิจารณาตัดจำหน่าย ความเสี่ยงและผลกระทบ: ทำให้มีข้อมูลที่ไม่ถูกต้อง ระดับความสำคัญ: น้อย		

ต่อมา ในเดือนธันวาคม 2564 IAP ได้เข้าตรวจสอบติดตามระบบควบคุมภายใน ประจำไตรมาสที่ 3/2564 ได้แก่ ระบบขายและการตลาด ระบบลูกหนี้และรับชำระ ระบบจัดซื้อจัดจ้าง ระบบตั้งหนี้และจ่ายชำระ ระบบเงินสดย่อย ระบบเงินทดรองจ่าย ระบบบัญชีและการเงิน ระบบบริหารโครงการ ระบบการบริหารนิติบุคคล ระบบตรวจสอบคุณภาพกลาง (QCA) ระบบบริหารทรัพยากรบุคคล และระบบบริหารทรัพย์สิน และทำการตรวจสอบระบบควบคุมภายใน ประจำไตรมาสที่ 4/2564 ได้แก่ ระบบการบริหารงานโครงการ และรายงานผลการตรวจสอบต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565 ไม่พบข้อสังเกตจากระบบงานดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้แต่งตั้งบริษัท เบสท์ เอ็นเตอร์ไพร์ส แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด (“Best”) ซึ่งประกอบธุรกิจวางระบบการควบคุมภายใน และให้คำปรึกษาด้านการบริหารความเสี่ยงภายในองค์กร ซึ่งเป็นบริษัทภายใต้ผู้บริหารเดียวกันกับ IAP ให้ทำหน้าที่ในการเข้าตรวจระบบควบคุมภายในของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT Application Control) และการพัฒนาและปรับปรุง (Control Process Improvement) โดยได้ตรวจสอบระหว่างวันที่ 5 ถึง 8 ตุลาคม 2564 โดยวิธีการสอบทานของผู้ตรวจสอบภายในประกอบด้วยการสัมภาษณ์ผู้ปฏิบัติงานในฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ และผู้ปฏิบัติงานในฝ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และทำการทดสอบหน้าระบบโปรแกรมการทำงาน ดังนี้ 1) ระบบ SoftPro (ระบบ ERP) 2) ระบบ Blessed Total Solution (On web) และ 3) ระบบ BioSoft (ระบบสำหรับทรัพยากรบุคคลและค่าตอบแทน) ทั้งนี้ จากการประเมินพบข้อสังเกตทั้งหมด 3 ข้อ ซึ่งเป็นความเสี่ยงระดับปานกลาง 1 ข้อ และระดับต่ำ 2 ข้อ ซึ่งในปัจจุบันบริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไขครบถ้วนแล้ว สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ข้อสังเกตที่ตรวจพบ และ ผลกระทบ	ข้อเสนอแนะ	การดำเนินการของบริษัท/ ผลการตรวจสอบติดตาม
วงจรอื่น			
ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ			
1	ข้อที่ตรวจพบ: จากการตรวจสอบหน้าระบบโปรแกรม SoftPro (ERP) ใน Module ระบบรับชำระ พบว่าเมื่อฝ่ายการเงินทำการบันทึกข้อมูลเกี่ยวกับการนำฝากเช็ค (Cheque Deposit) เมื่อทำการกดบันทึกข้อมูลเรียบร้อยแล้ว รายการที่บันทึกจะถูกบันทึกเข้ารายงานบัญชีแยกประเภท (G/L) แม้จะยังไม่ผ่านการอนุมัติในระบบ ความเสี่ยงและผลกระทบ: ข้อมูลที่บันทึกอาจไม่ถูกต้องตามกระบวนการปฏิบัติงานที่ดี เนื่องจากขาดการตรวจสอบ และอนุมัติโดยผู้มีอำนาจอีกครั้ง ระดับความสำคัญ: ปานกลาง	ข้อเสนอแนะ: บริษัทฯ ควรมีการตั้งค่าในระบบ ให้ทุกรายการที่อยู่ในรายงานบัญชีแยกประเภท (G/L) จะต้องถูกตรวจสอบและอนุมัติโดยผู้มีอำนาจทุกครั้งตามระดับอำนาจที่บริษัทกำหนด	การดำเนินการของบริษัทฯ: บริษัทฯ ประสานงานฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศดำเนินการปรับปรุงกระบวนการในระบบ โดยกำหนดให้ต้องมีการอนุมัติ ผ่านระบบทุกครั้ง ก่อนบันทึกรายการเข้าในบัญชีแยกประเภท (G/L) ผลการตรวจติดตาม: • บริษัทฯ ดำเนินการแก้ไข โดยได้ดำเนินการทบทวนคู่มือการปฏิบัติงาน พร้อมทั้งกำชับผู้ปฏิบัติงานให้ดำเนินการตรวจสอบอนุมัติอย่างน้อยสัปดาห์ละ 1 ครั้ง ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการอนุมัติครบถ้วน

ลำดับ	ข้อสังเกตที่ตรวจพบ และ ผลกระทบ	ข้อเสนอแนะ	การดำเนินการของบริษัท/ ผลการตรวจสอบติดตาม
			• ต่อมา จากการตรวจติดตามในเดือนธันวาคม 2564 พบว่าบริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไขครบถ้วนแล้ว
2	ข้อที่ตรวจพบ: จากการตรวจสอบหน้าระบบโปรแกรม SoftPro (ERP) ใน Module ระบบตั้งหนี้ พบว่า กรณีหากผู้ปฏิบัติงานมีการยกเลิกรายการใบสำคัญจ่ายในระบบโปรแกรมจะไม่มีการบันทึกข้อมูลของเลขที่เอกสารไว้ ซึ่งจากการตรวจสอบรายการนั้นจะพบว่ามีเลขที่ข้าม ไปเรียงต่อกันอยู่ โดยข้อมูลที่ทำการยกเลิกไปนั้นจะไม่ถูกบันทึกในรายงานอีก รวมถึงรายงานบัญชีแยกประเภทจะไม่มีรายการที่ยกเลิกปรากฏ ความเสี่ยงและผลกระทบ: การปฏิบัติงานไม่เป็นไปตามมาตรฐานซอฟต์แวร์ของกรมสรรพากร ระดับความสำคัญ: น้อย	ข้อเสนอแนะ: กรณีมีการแก้ไขรายการที่มีการประมวลผล หรือรายการที่มีการบันทึกผิดพลาด ควรใช้วิธีการบันทึกรายการใหม่เพื่อหักลบกับรายการเดิมให้ได้ยอดที่ถูกต้อง หรือใช้วิธีการล้างรายการเดิมออก แล้วบันทึกรายการใหม่ ซึ่งวิธีนี้ต้องมีการบันทึกไว้ในรายงานการแก้ไขรายการและจะต้องสามารถอ้างอิงรายการเดิมที่มีการแก้ไขได้ โดยห้ามมิให้ใช้วิธีล้างรายการออกโดยไร้ร่องรอย ซึ่งตามมาตรฐานซอฟต์แวร์ของกรมสรรพากร เมื่อบันทึกข้อมูล และโอนเข้าบัญชีแยกประเภทแล้ว จะแก้ไขรายการนั้นๆ โดยไร้ร่องรอยไม่ได้ ถ้าจะแก้ไขต้องบันทึกรายการปรับปรุงตามวิธีการทางบัญชี	การดำเนินการของบริษัทฯ: บริษัทฯ ประสานงานฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศดำเนินการพัฒนาระบบโดยการเพิ่มให้มีปุ่มที่ใช้ในการยกเลิก (Void) รายการ เพื่อให้ระบบสามารถทำการเก็บประวัติรายการที่บันทึกนั้นไว้ ผลการตรวจติดตาม: • บริษัทฯ ดำเนินการแก้ไข โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการทบทวนระบบการทำงานโดยเพิ่มการยกเลิก (Void) ในระบบและสามารถเก็บประวัติรายการบันทึกไว้ได้เรียบร้อยแล้ว • ต่อมา จากการตรวจติดตามในเดือนธันวาคม 2564 พบว่าบริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไขครบถ้วนแล้ว
3	ข้อที่ตรวจพบ: จากการตรวจสอบหน้าระบบ Blessed Total Solution (On web) ใน Module ระบบลูกหนี้และรับชำระ พบว่ากรณีที่มีการรับเงินดาวน์จากลูกค้าในระบบ On web จะสามารถทำการเชื่อมโยงข้อมูลเข้าไปที่ระบบโปรแกรม SoftPro (ERP) เพื่อดึงไปบันทึกรายการทางบัญชีต่อ เว้นแต่กรณีที่เป็นการการรับเงินจอง ระบบโปรแกรมยังไม่สามารถทำการเชื่อมโยงข้อมูลเข้าระบบโปรแกรม SoftPro (ERP) ได้ โดยปัจจุบัน ฝ่ายบัญชีจะต้องทำการเข้าไปกดที่หน้าโปรแกรมของส่วนงาน IT เพื่อทำการกดเชื่อมโยงระบบให้สามารถดึงข้อมูลไปบันทึกรายการทางบัญชีต่อได้ ความเสี่ยงและผลกระทบ: ผู้ปฏิบัติงานอาจเกิดความล่าช้าในการทำงาน ระดับความสำคัญ: น้อย	ข้อเสนอแนะ: บริษัทฯ ควรมีการกำหนดให้ระบบ Blessed Total Solution (On web) ใน Module ระบบลูกหนี้และรับชำระหน้าการรับเงินจอง มีเมนูสำหรับ Post to G/L เสมือนหน้าระบบการรับเงินดาวน์	การดำเนินการของบริษัทฯ: บริษัทฯ ประสานงานฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศอยู่ระหว่างการพัฒนาระบบ Blessed Total Solution (On web) ให้ระบบสามารถทำการ Post to G/L ได้สำหรับเรื่องของการรับเงินจอง ผลการตรวจติดตาม: • บริษัทฯ ดำเนินการแก้ไข โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการทบทวนระบบการทำงานโดยเพิ่มการ Post to G/L ในระบบแล้ว • ต่อมา จากการตรวจติดตามในเดือนธันวาคม 2564 พบว่าบริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไขครบถ้วนแล้ว

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ไม่มีประเด็นความเสี่ยงคงค้างจากการตรวจสอบและสอบทานการควบคุมทั่วไปของระบบสารสนเทศ (IT General Control)

สำหรับปี 2565 ในเดือนพฤษภาคม 2565 IAP ได้เข้าตรวจสอบระบบควบคุมภายใน ประจำไตรมาสที่ 1/2565 ได้แก่ ระบบตรวจสอบคุณภาพกลาง (QCA) โดยรายงานผลการตรวจสอบต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565 พบข้อสังเกตทั้งหมด 6 ข้อ ซึ่งเป็นความเสี่ยงระดับความสำคัญปานกลาง 1 ข้อ และระดับความสำคัญน้อย 5 ข้อ ซึ่งในปัจจุบัน บริษัทฯ อยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไขตามข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบภายใน ดังนี้

ลำดับ	ข้อสังเกตที่ตรวจพบ และ ผลกระทบ	ข้อเสนอแนะ	การดำเนินการของบริษัท/ผลการตรวจสอบติดตาม
วงจรอื่น			
ระบบตรวจสอบคุณภาพกลาง (QCA)			
1) สภาพแวดล้อมการควบคุม			
1	ข้อที่ตรวจพบ: จากการสอบทานระเบียบคู่มือการปฏิบัติงานระบบตรวจสอบคุณภาพกลาง (QCA) ซึ่งสอดคล้องกับการปฏิบัติงาน และสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ตรวจสอบคุณภาพกลาง (QCA) พบว่ามีการจัดทำคู่มือการปฏิบัติงาน และมีการประกาศใช้อย่างเป็นทางการแล้ว แต่ยังมีข้อมูลที่ไม่เป็นปัจจุบัน ได้แก่ ไม่ทบทวนชื่อตำแหน่งงานให้เป็นปัจจุบัน เช่น คู่มือของฝ่ายควบคุมและประสานงานก่อสร้าง (CMC) แต่ปัจจุบันคือฝ่าย QCA เป็นต้น และไม่มีขั้นตอนการทำงานของระบบ Fast inspect ในคู่มือปฏิบัติงาน ความเสี่ยงและผลกระทบ: การปฏิบัติงานไม่ชัดเจน อาจทำให้เกิดความสับสนในการปฏิบัติงาน เนื่องจากคู่มือการปฏิบัติงานไม่เป็นปัจจุบัน ระดับความสำคัญ: น้อย	ข้อเสนอแนะ: บริษัทฯ ควรมีการกำหนดระยะเวลาในการทบทวนคู่มือการปฏิบัติงานให้เป็นปัจจุบันสอดคล้องกับการทำงานจริง อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง อีกทั้งควรมีการสอบทานการปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ	การดำเนินการของบริษัทฯ: บริษัทฯ อยู่ระหว่างทบทวนคู่มือปฏิบัติงานกับการปฏิบัติงานจริง และนำเสนอ เรื่อง การเพิ่มขั้นตอนการทำงานของระบบ Fast inspect เข้าไปในคู่มือต่อฝ่ายบริหารเพื่อพิจารณาอนุมัติ ผลการตรวจติดตาม: • อยู่ระหว่างการดำเนินการแก้ไข ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายใน 3 - 6 เดือน
2) การตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้าง (QC)			
2	ข้อที่ตรวจพบ: จากการสอบทานรายงานการตรวจสอบคุณภาพบ้าน และแผนกำหนดการส่งมอบบ้านของฝ่ายก่อสร้าง และสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ตรวจสอบคุณภาพ (QC) พบว่าฝ่าย QC ใช้เกณฑ์เข้าตรวจตามการเรียกร้องการส่งมอบของฝ่ายก่อสร้าง ทำให้การเข้าตรวจสอบคุณภาพไม่ทันต่อการส่งมอบของฝ่ายก่อสร้างตามไปด้วย ความเสี่ยงและผลกระทบ: จากการก่อสร้างล่าช้า เป็นผลให้ตรวจสอบคุณภาพ QC ล่าช้า และอาจส่งมอบบ้านไม่ทันตามแผนกำหนดส่งมอบ รวมถึงอาจทำให้ลูกค้าไม่ให้ความเชื่อมั่น และบริษัทฯ อาจไม่ได้รับเงินจากลูกค้าตามที่กำหนดไว้ ระดับความสำคัญ:	ข้อเสนอแนะ: บริษัทฯ ควรกำหนดให้มีการรายงานสถานะการการตรวจสอบว่าเป็นไปตามแผนการก่อสร้าง และควรให้ความสำคัญในการจัดประชุมแผนงานความคืบหน้างานของทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างสม่ำเสมอโดยไม่มีข้อยกเว้น เพื่อหารือถึงปัญหา และแนวทางการแก้ไขในปัญหาอย่างทันเวลา	การดำเนินการของบริษัทฯ: ฝ่ายก่อสร้าง และฝ่ายตรวจสอบคุณภาพ (QC) ของบริษัทฯ นำเครื่องมือ ได้แก่ ระบบ Fast inspect ซึ่งเป็นโปรแกรมในการวางแผนการก่อสร้าง มาปรับใช้ให้สอดคล้องกับแผนการเข้าตรวจสอบคุณภาพ และจัดตั้งทีมบริหารภาพรวมการก่อสร้างเพื่อติดตามผลของงานก่อสร้างโดยเฉพาะ ผลการตรวจติดตาม: • อยู่ระหว่างการดำเนินการแก้ไข ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายใน 3 - 6 เดือน

ลำดับ	ข้อสังเกตที่ตรวจพบ และ ผลกระทบ	ข้อเสนอแนะ	การดำเนินการของบริษัท/ ผลการตรวจสอบติดตาม
	ปานกลาง		
3	ข้อที่ตรวจพบ: จากการสอบทานรายงานการตรวจสอบคุณภาพบ้านในระบบ Fast inspect จำนวน 5 โครงการ ได้แก่ โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค 4 โครงการ และเบล็สวิลล์ 1 โครงการ และสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ตรวจสอบคุณภาพ (QC) พบว่าข้อมูลการตรวจสอบคุณภาพไม่ครบถ้วนทุกขั้นตอน และสถานะ Defect ที่ยังไม่ได้รับการแก้ไข ยังค้างอยู่ในระบบ Fast inspect ซึ่งฝ่ายก่อสร้างได้ดำเนินการแก้ไขแล้ว และแจ้งให้ตรวจสอบโดยวาจาแทนการแจ้งในระบบ Fast inspect แก่ฝ่าย QC ทราบในการเข้าตรวจงานการแก้ไขครั้งที่ 2 ตามขั้นตอนปฏิบัติงานในระบบ Fast inspect ความเสี่ยงและผลกระทบ: คุณภาพบ้านอาจไม่เป็นไปตามมาตรฐาน ข้อมูลหลักฐานอาจคลาดเคลื่อนและไม่ตรงกับความเป็นจริง รวมถึงอาจไม่สามารถยืนยันสถานะที่แท้จริงเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งอาจทำให้เกิดความสับสนในการปฏิบัติงานการบันทึกการตรวจสอบคุณภาพ และอาจเป็นผลให้ส่งมอบบ้านไม่ทันตามกำหนด ระดับความสำคัญ: น้อย	ข้อเสนอแนะ: บริษัทฯ ควรดำเนินการ ดังนี้ • ฝ่ายก่อสร้าง และฝ่ายคุณภาพต้องตระหนักถึงปฏิบัติงานตามระเบียบที่บริษัทฯ กำหนดอย่างเคร่งครัด • ควรสื่อสารและกำชับพนักงานให้ความสำคัญในการใช้งานของระบบ Fast inspect เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดของระบบ และมีการติดตามผล หรือสอบทานกระทบยอดงานระหว่างกัน พร้อม ทั้งสรุปรายงานในการเข้าตรวจงาน ของฝ่าย QC กับ การแจ้งเข้าตรวจ งานของฝ่ายก่อสร้างเป็นประจำ อย่างน้อยเดือนละ 2 ครั้ง อีกทั้ง ฝ่าย QC ควรมีการนำแผนการก่อสร้างเป็นเครื่องมือในการติดตามการส่งมอบบ้านของฝ่ายก่อสร้าง • ควรกำหนดดัชนีชี้วัด หัวข้อ การส่งงานตรวจสอบคุณภาพ เพื่อเป็นการประเมินและพัฒนากระบวนการปฏิบติงาน • ควรพิจารณาอุปกรณ์เครื่องมือที่รองรับโปรแกรมในมือถือของพนักงาน เช่น กำหนดให้มีเครื่องส่วนกลางเพื่อใช้สำหรับการตรวจโดยเฉพาะ • ควรทบทวนคู่มือการปฏิบัติงานโดยใส่รายละเอียดการทำงานของระบบ Fast inspect ลงในคู่มือ พร้อมทั้งกำหนดระยะเวลาการจัดทำใบงานในระบบ โดยต้องดำเนินการทบทวนการตรวจสอบให้แล้วเสร็จภายใน 2 วันทำการ หรือ หากระบบไม่สามารถเข้าบันทึกข้อมูลได้ ควรกำหนดแนวทางการจัดทำเอกสารอย่างชัดเจน	การดำเนินการของบริษัทฯ: บริษัทฯ ดำเนินการอัพเดทสถานะ Defect ให้เป็นปัจจุบัน และจัดตั้งทีมบริหารภาพรวมการก่อสร้างเพื่อติดตามผลของงานก่อสร้างโดยเฉพาะ รวมถึงกำชับผู้ใช้งาน (User) ระบบ Fast inspect ให้ปฏิบัติงานผ่านระบบทุกครั้ง หรือ ต้องเข้าไปอัพเดทสถานะงานหลังจากการตรวจสอบ ไม่เกิน 1 ถึง 2 วันทำการ และใช้รายงานจากระบบ Fast inspect เป็นหลักฐานประกอบการตรวจสอบหน้างานเพื่อใช้เป็นข้อมูลในการรายงานความคืบหน้าทุกครั้ง นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้หารือร่วมกับผู้พัฒนาระบบ (Programmer) ในการพัฒนาโปรแกรมระบบ Fast inspect เพื่อหาเครื่องมือที่จะช่วยให้ User ใช้ในการทำงานให้เกิดประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ผลการตรวจติดตาม: • อยู่ระหว่างการดำเนินการแก้ไข ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายใน 3 - 6 เดือน
4	ข้อที่ตรวจพบ: จากการสอบทานรายงานการตรวจสอบคุณภาพบ้าน และสังเกตการณ์ตรวจสอบคุณภาพที่โครงการเบล็สวิลล์ สุขุมวิท – บางปู และจากสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ตรวจสอบคุณภาพ (QC) พบว่าฝ่ายก่อสร้างไม่ตรวจสอบงานให้เรียบร้อย	ข้อเสนอแนะ: ฝ่ายก่อสร้างต้องตระหนักถึงการตรวจสอบคุณภาพงานผู้รับเหมา อย่างเคร่งครัด เพื่อลดผลกระทบจากการเสียต้นทุนในการแก้ไขงาน	การดำเนินการของบริษัทฯ: บริษัทฯ อยู่ระหว่างเพิ่มกำหนดดัชนีชี้วัดของฝ่ายก่อสร้างเกี่ยวกับเรื่องการตรวจสอบงานระหว่างก่อสร้างก่อนส่งมอบงานให้ฝ่ายตรวจสอบคุณภาพ (QC)

ลำดับ	ข้อสังเกตที่ตรวจพบ และ ผลกระทบ	ข้อเสนอแนะ	การดำเนินการของบริษัท/ ผลการตรวจสอบติดตาม
	ก่อนบันทึกการผ่านงาน และจากการเรียกร้องให้ฝ่าย QC เข้าตรวจสอบโครงการดังกล่าวบางแปลง โดยสุ่มตรวจ ณ 21 มีนาคม 2565 พบข้อสังเกต เช่น ชั้น 2 เทช่องผนังปูนไม่เรียบร้อย และขนาดเจาะรูแผ่นเหล็กไม่ได้มาตรฐาน <u>ความเสี่ยงและผลกระทบ</u>: บริษัทฯ อาจเสียต้นทุนในการแก้ไขงาน และอาจส่งมอบงานล่าช้ากว่าที่กำหนด <u>ระดับความสำคัญ</u>: น้อย		<u>ผลการตรวจติดตาม:</u> • อยู่ระหว่างการดำเนินการแก้ไข ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายใน 3 - 6 เดือน
3) การตรวจสอบการเบิกจ่ายผู้รับเหมา			
5	<u>ข้อที่ตรวจพบ</u>: อ้างอิงจากระเบียบ คู่มือการปฏิบัติงานระบบตรวจสอบคุณภาพกลาง (QCA) และชุดเอกสารการเบิกจ่ายผู้รับเหมา พบว่าไม่มีเอกสารใบส่งผลงานผู้รับเหมาแนบชุดเอกสารการจ่าย จำนวน 21 รายการ จาก 121 รายการ คิดเป็นร้อยละ 17.36 และไม่มีเอกสารปะหน้าสรุปใบเบิกผลงานผู้รับเหมาแนบชุดเอกสารการจ่าย จำนวน 2 รายการ จาก 121 ชุดรายการจ่าย คิดเป็นร้อยละ 1.65 และไม่มีเอกสาร Memo ใบเบิกจ่ายงวดงานแนบชุดเอกสารการจ่ายตามที่บริษัทฯ กำหนด จำนวน 79 รายการ จาก 121 ชุดรายการจ่าย คิดเป็นร้อยละ 65.29 รวมถึงไม่มีผังแปลนบ้านแนบชุดเอกสารการจ่ายตามที่บริษัทฯ กำหนด จำนวน 27 รายการ จาก 121 ชุดรายการจ่าย คิดเป็นร้อยละ 22.31 นอกจากนี้ไม่มีรูปภาพ แนบชุดเอกสารการจ่าย ตามที่บริษัทฯ กำหนด จำนวน 10 รายการ จาก 121 ชุดรายการจ่าย คิดเป็นร้อยละ 8.26 และไม่มีเอกสารใบเสร็จรับเงินแนบชุดเอกสารการจ่าย จำนวน 44 รายการ จาก 121 ชุดรายการจ่าย คิดเป็นร้อยละ 36.36 <u>ความเสี่ยงและผลกระทบ</u>: จากที่เอกสารไม่ครบถ้วน อาจทำให้มีการเบิกจ่ายที่ไม่สอดคล้องกับระเบียบที่บริษัทฯ กำหนด นอกจากนี้ อาจตรวจสอบไม่ได้ว่าการเบิกจ่ายของผู้รับเหมามีข้อมูลถูกต้องตรงตามระเบียบของบริษัทฯ <u>ระดับความสำคัญ</u>: น้อย	<u>ข้อเสนอแนะ</u>: หน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรตระหนักถึงความสำคัญกับความครบถ้วนของเอกสารตามระเบียบที่บริษัทฯ กำหนด และฝ่าย QA ควรนำเอกสารรายการตรวจสอบงานของผู้รับเหมาที่จัดทำขึ้นภายในฝ่ายแนบกับชุดเอกสารการเบิกจ่ายผู้รับเหมา เพื่อใช้เป็นหลักฐานสนับสนุนรายการเบิกจ่ายของผู้รับเหมา	<u>การดำเนินการของบริษัทฯ:</u> บริษัทฯ ดำเนินการโดยกำชับพนักงานและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยให้ความสำคัญในเรื่องของเอกสารที่แนบในชุดเบิกจ่ายตามระเบียบที่บริษัทฯ กำหนด <u>ผลการตรวจติดตาม:</u> • อยู่ระหว่างการดำเนินการแก้ไข ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายใน 3 - 6 เดือน

ลำดับ	ข้อสังเกตที่ตรวจพบ และ ผลกระทบ	ข้อเสนอแนะ	การดำเนินการของบริษัท/ ผลการตรวจสอบติดตาม
6	ข้อที่ตรวจพบ: อ้างอิงจากระเบียบ และคู่มือการปฏิบัติงานระบบตรวจสอบคุณภาพกลาง (QCA) และชุดเอกสารการเบิกจ่ายผู้รับเหมา พบว่าผู้รับเหมาไม่ระบุวันที่ในใบส่งผลงาน จำนวน 2 รายการ จาก 77 รายการ คิดเป็นร้อยละ 2.60 และไม่มี checklist ความครบถ้วนหลังจากผ่านการตรวจสอบงานผู้รับเหมาจากฝ่าย QA ในเอกสารใบเบิกผลงานผู้รับเหมาตามที่บริษัทฯ กำหนด จำนวน 22 รายการ จาก 79 รายการ คิดเป็นร้อยละ 27.85 นอกจากนี้ รูปภาพที่แนบไม่ชัดเจน เช่น งานปูกระเบื้องชั้น 1 และ ชั้น 2 แต่ภาพที่แนบเป็นภาพภายนอกโดยรวมของบ้าน เป็นต้น จำนวน 37 รายการ จาก 121 รายการ คิดเป็นร้อยละ 30.58 ความเสี่ยงและผลกระทบ: จากที่ข้อมูลไม่ครบถ้วน อาจทำให้มีหลักฐานการตรวจสอบที่ไม่เพียงพอ ระดับความสำคัญ: น้อย	ข้อเสนอแนะ: หน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรตระหนักถึงความสำคัญกับความครบถ้วนของข้อมูลตามระเบียบที่บริษัทฯ กำหนด และ บริษัทฯ ควรให้ความสำคัญในเรื่องความชัดเจนของรูปภาพงานที่ใช้แนบประกอบการเบิกจ่ายผู้รับเหมาให้ชัดเจน	การดำเนินการของบริษัทฯ: บริษัทฯ ดำเนินการโดยกำชับพนักงานและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ให้ความสำคัญในเรื่องของความครบถ้วนในการตรวจสอบของข้องมูล โดยเฉพาะการ Checklist ความครบถ้วนของงาน และรูปภาพตรวจสอบที่แนบในชุดเบิกจ่ายให้ชัดเจนตามระเบียบที่บริษัทฯ กำหนด ผลการตรวจติดตาม: • อยู่ระหว่างการดำเนินการแก้ไข ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายใน 3 - 6 เดือน

13.3 แผนการตรวจสอบประจำปี 2565

ครั้งที่	แผนการตรวจสอบภายใน	ขอบเขตงานที่ตรวจสอบ	ช่วงที่เข้าตรวจสอบ	รายงานผล
1/2565	1) การตรวจติดตามและการปรับปรุงระบบควบคุมภายใน ครั้งที่ 4/2564 2) การตรวจสอบการควบคุมภายในของระบบตรวจสอบคุณภาพกลาง (QCA)	• การควบคุมการก่อสร้าง • การตรวจสอบคุณภาพการก่อสร้าง • การตรวจสอบการเบิกจ่ายผู้รับเหมา	ประมาณเดือนมีนาคม ถึง เมษายน 2565	ประมาณเดือนพฤษภาคม 2565
2/2565	1) การตรวจติดตามและการปรับปรุงระบบควบคุมภายใน ครั้งที่ 1/2565 2) การตรวจสอบการควบคุมภายในของระบบจัดซื้อจัดจ้าง	• การจัดจ้างผู้รับเหมา • การจัดจ้างวัสดุก่อสร้าง • การจัดจ้างวัสดุทั่วไป	ประมาณเดือนมิถุนายน ถึง กรกฎาคม 2565	ประมาณเดือนสิงหาคม 2565
3/2565	1) การตรวจติดตามและการปรับปรุงระบบควบคุมภายใน ครั้งที่ 2/2565 2) การตรวจสอบการควบคุมภายในของระบบบัญชีและรายงานทางการเงิน	• การจัดทำงบการเงิน	ประมาณเดือนกันยายน ถึง ตุลาคม 2565	ประมาณเดือนพฤศจิกายน 2565
4/2565	1) การตรวจติดตามและการปรับปรุงระบบควบคุมภายใน ครั้งที่ 3/2565		ประมาณเดือนธันวาคม 2565 ถึง	ประมาณเดือนกุมภาพันธ์ 2566

ครั้งที่	แผนการตรวจสอบภายใน	ขอบเขตงานที่ตรวจสอบ	ช่วงที่เข้าตรวจสอบ	รายงานผล
	2) การตรวจสอบการควบคุมภายในของระบบบริหารทรัพยากรมนุษย์	• การสรรหาอัตรากำลังคน • การฝึกอบรมและการพัฒนา • ประเมินผลการปฏิบัติงานของบุคลากร • การจ่ายเงินเดือนและค่าแรง • การเลิกจ้างและลาออก • การปฏิบัติตามข้อกฎหมาย	มกราคม 2566	

13.4 ความเห็นของผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ

บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด (“ANS”) ได้ศึกษาและประเมินประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 โดยการประเมินประสิทธิภาพระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์ในการกำหนดขอบเขตการปฏิบัติงานตรวจสอบงบการเงินของบริษัทฯ ซึ่งได้ทำการ (1) ประเมินและทดสอบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงิน และ (2) ประเมินและทดสอบการควบคุมภายในทางด้านเทคโนโลยีสารสนเทศที่มุ่งเน้นเพื่อสนับสนุนการตรวจสอบงบการเงินเป็นหลัก โดยจากการประเมินและการตรวจสอบ ไม่พบข้อสังเกตเกี่ยวกับข้อบกพร่องในระบบควบคุมภายในที่มีนัยสำคัญ และผู้สอบบัญชีได้นำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565

13.5 หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท ไอ.เอ.พี อินเทอร์นอล ออดิท จำกัด (“IAP”) ให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ตั้งแต่ปี 2563 จนถึงปัจจุบัน ซึ่ง IAP ได้มอบหมายให้นายวัฒนา จันทร์นาคิน ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ทั้งนี้ ตามขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจในการให้ความเห็นชอบในการพิจารณาและอนุมัติแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้าย หัวหน้างานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน หรือให้ความเห็นชอบการพิจารณาว่าจ้างผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอกบริษัทฯ รวมทั้งในการกำหนด หรือปรับค่าตอบแทนผู้ตรวจสอบภายใน เพื่อสร้างความมั่นใจว่าหน่วยงานนี้ทำหน้าที่อย่างเป็นอิสระ โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในปรากฏในเอกสารแนบ 3

14. รายการระหว่างกัน

14.1 สรุปรายละเอียดความสัมพันธ์ของบุคคลและนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับบริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)

บุคคลและนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับบริษัทฯ ประกอบด้วย

(ก) กรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ

(ข) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

(ค) ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ

(ง) บุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต ทางการสมรสหรือ โดยการจดทะเบียนตามกฎหมายกับบุคคลตาม (ก) (ข) หรือ (ค) ซึ่งได้แก่ บิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง บุตร หรือคู่สมรสของบุตร

(จ) นิติบุคคลใดๆ ที่บุคคลตาม (ก) (ข) หรือ (ค) ถือหุ้น หรือมีอำนาจควบคุมหรือมีส่วนได้ส่วนเสียอื่นใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมอย่างมีนัยสำคัญ

โดยบริษัทฯ มีการทำรายการกับบุคคลและนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 ดังนี้

บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
1. นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย	-	- สามีของนางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง ซึ่งเป็นกรรมการ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ร้อยละ 49.5 - กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ - ถือหุ้นในบริษัทฯ ร้อยละ 3.75
2. นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง	-	- ภรรยาของนายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย ซึ่งเป็นกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ร้อยละ 3.75 - กรรมการของบริษัทฯ - ถือหุ้นในบริษัทฯ ร้อยละ 49.5
3. นางสาวสลิลทิพย์ สุขเจริญไกรศรี	-	- น้องสาวของนายณัฐพงษ์ สุขเจริญไกรศรี ซึ่งเป็นกรรมการ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ร้อยละ 9.5 - ถือหุ้นในบริษัทฯ ร้อยละ 9.5

14.2 สรุปรายละเอียดรายการระหว่างกันของบุคคลและนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับบริษัทฯ

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		รายละเอียดรายการ / ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
		งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565		
1. นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย	ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน			นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย ได้ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับเจ้าหนี้สถาบันการเงินให้แก่บริษัทฯ ในนามบุคคล ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่เจ้าหนี้สถาบันการเงินกำหนด โดยการค้ำประกันดังกล่าว ไม่มีการคิดค่าตอบแทนแต่อย่างใด	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เนื่องจากมีความจำเป็นที่จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขการขอรับการสนับสนุนสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ
	บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด[1]				
	- วงเงินค้ำประกันรวม	1,997.63	1,997.63		
	- ภาระคงเหลือ	925.75	669.58		
	บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด[1]				
	- วงเงินค้ำประกันรวม	463.91	463.91		
	- ภาระคงเหลือ	117.48	162.55		
2. นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง	เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน			บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจากนางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยทำเป็นสัญญาเงินกู้ คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.00 และร้อยละ 4.25 ต่อปี	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความจำเป็น โดยมีเงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ยสมเหตุสมผล สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากธนาคารพาณิชย์ที่บริษัทฯ ได้รับ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
	บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด				
	วงเงินกู้ยืม				
	- ยอดคงเหลือต้นงวด	171.00	245.00		
	- เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	211.00	0.00		
	- ลดลงระหว่างงวด	(137.00)	(25.00)		
	- ยอดคงเหลือ	245.00	220.00		
	ดอกเบี้ยจ่าย				
	บริษัทฯ ได้จ่ายค่าดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมดังกล่าว	11.16	2.51		
	ดอกเบี้ยค้างจ่าย				

[1] บริษัทฯ ได้รับการพิจารณาจากธนาคารพรณิชย์ให้สามารถยกเลิกการค้ำประกันได้เมื่อบริษัทฯ มีการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนครั้งแรกและมีการนำเข้าจดทะเบียนทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ (First Day Trade) เรียบร้อยแล้ว

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		รายละเอียดรายการ / ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
		งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565		
	บริษัทฯ มีดอกเบี้ยค้างจ่ายจากเงินกู้ยืมดังกล่าว	8.19	9.22		
	<u>ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน</u> **บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด**[1] - วงเงินค้ำประกันรวม - ภาระคงเหลือ **บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด**[1] - วงเงินค้ำประกันรวม - ภาระคงเหลือ **บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด** - วงเงินค้ำประกันรวม - ภาระคงเหลือ	 479.32 342.15 168.11 43.20 20.00 15.23	 457.72 143.47 168.11 46.17 20.00 14.86	นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง ได้ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับเจ้าหนี้สถาบันการเงินให้แก่บริษัทฯ ในนามบุคคล ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่เจ้าหนี้สถาบันการเงินกำหนด โดยการค้ำประกันดังกล่าว ไม่มีการคิดค่าตอบแทนแต่อย่างใด	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เนื่องจากมีความจำเป็นที่จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขการขอรับการสนับสนุนสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ
3. นางสาวสลิลทิพย์ สุขเจริญไกรศรี	**บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด** **<u>หุ้นกู้</u>** - ยอดคงเหลือต้นงวด - เพิ่มขึ้นระหว่างงวด - ลดลงระหว่างงวด - ยอดคงเหลือ	 3.00 - - 3.00	 3.00 - - 3.00	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ มูลค่า 300.00 ล้านบาท อายุ 1 ปี 9 เดือน เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2564 เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี มีหลักประกันเป็นที่ดินเปล่าของบริษัทฯ เนื้อที่ 4-1-69.5 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนกรุงเทพฯ – นนทบุรี	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีเงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ยเช่นเดียวกับที่เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นกู้รายอื่นๆ ถือเป็นเงื่อนไขการค้าทั่วไป และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

[1] บริษัทฯ ได้รับการพิจารณาจากธนาคารพรณิชย์ให้สามารถยกเลิกการค้ำประกันได้เมื่อบริษัทฯ มีการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนครั้งแรกและมีการนำเข้าจดทะเบียนทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ (First Day Trade) เรียบร้อยแล้ว

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		รายละเอียดรายการ / ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
		งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565		
	ดอกเบี้ยจ่าย บริษัทฯ ได้จ่ายค่าดอกเบี้ยจ่ายจากหุ้นกู้ดังกล่าว	0.16	0.04		
	ดอกเบี้ยค้างจ่าย บริษัทฯ มีดอกเบี้ยค้างจ่ายจากหุ้นกู้ดังกล่าว	0.01	0.01		

14.3 ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการระหว่างกัน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายการระหว่างกันดังกล่าวตามตารางข้างต้น และคณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นว่า รายการที่เกิดขึ้นมีความจำเป็น สมเหตุสมผลและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

14.4 มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

ในการเข้าทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทและ/หรือบริษัทย่อยนั้น บริษัทและ/หรือบริษัทย่อยจะปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันและหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้ที่มีส่วนได้เสียในรายการดังกล่าวจะไม่สามารถเข้ามามีส่วนร่วมใน

การอนุมัติรายการดังกล่าวได้ ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้รายการนั้นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ก่อนการเข้าทำรายการในเรื่องใด บริษัทจะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบก่อนเพื่อพิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการทำรายการและความสมเหตุสมผลของรายการนั้น ๆ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและบริษัทเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในการเข้าทำรายการธุรกิจปกติหรือรายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป และรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป ให้เป็นไปตามหลักการดังนี้

<u>การทำรายการระหว่างกันที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป</u>

การทำรายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการระหว่างกันที่มีข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ และ/หรือ สามารถแสดงให้เห็นได้ว่าการทำรายการดังกล่าวมีการกำหนดราคาหรือเงื่อนไขที่สมเหตุสมผลหรือเป็นธรรม ที่มีลักษณะเป็นไปตามกรอบที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ ซึ่งได้รับอนุมัติเป็นหลักการจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ให้ฝ่ายจัดการสามารถอนุมัติการทำรายการดังกล่าวได้ โดยบริษัทจะจัดทำรายงานสรุปการทำธุรกรรมดังกล่าวเพื่อรายงานในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและการประชุมคณะกรรมการบริษัทในทุกไตรมาส

<u>การทำรายการระหว่างกันที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าทั่วไป</u>

การทำรายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการระหว่างกันที่มีข้อตกลงทางการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไปจะต้องได้รับการพิจารณาและให้ความเห็นโดยคณะกรรมการตรวจสอบก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจะปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน และหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการระหว่างกันที่อาจจะเกิดขึ้น บริษัทจะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชี หรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีความเป็นอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการระหว่างกันดังกล่าวเพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือคณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความจำเป็นและมีความสมเหตุสมผล โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ ทั้งนี้ บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัท

และหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทหรือแบบรายงานอื่นใด (แล้วแต่กรณี) ตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

14.5 แนวโน้มหรือนโยบายการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

ในกรณีที่มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการระหว่างกันในอนาคต บริษัทจะกำหนดเงื่อนไขให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินการค้าปกติและเป็นราคาตลาด ซึ่งสามารถอ้างอิงเปรียบเทียบได้กับเงื่อนไขหรือราคาที่เกิดขึ้นกับธุรกรรมประเภทเดียวกันที่บริษัทหรือบริษัทย่อย (แล้วแต่กรณี) กระทำกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทจะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับราคา อัตราค่าตอบแทน รวมทั้งความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการดังกล่าว ซึ่งคณะกรรมการบริษัทจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทหรือบริษัทย่อย และการเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่เป็นการโยกย้าย หรือถ่ายเทผลประโยชน์ของบริษัท แต่เป็นการทำรายการที่ได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นทุกรายเป็นสำคัญ โดยผ่านขั้นตอนการพิจารณาตามระเบียบการกระจายอำนาจของบริษัทหรือระเบียบปฏิบัติของบริษัทย่อย (แล้วแต่กรณี) รวมทั้งผ่านคณะกรรมการชุดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ในระหว่างที่นโยบายฉบับนี้ยังไม่มีผลใช้บังคับ ก่อนที่บริษัทจะเข้าทำรายการระหว่างกัน บริษัทจะนำเสนอรายการดังกล่าวให้คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาให้ความเห็นและนำเสนอเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติต่อไป โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียจะไม่เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องดังกล่าว โดยนโยบายการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันจะมีผลใช้บังคับนับแต่วันที่บริษัทฯ เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) เป็นต้นไป

สำหรับรายการเงินกู้ยืมกรรมการที่มีอยู่ในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้มีนโยบายในการลดการพึ่งพิงทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน โดยจะดำเนินการไม่ให้มีการกู้ยืมกรรมการเพิ่มเติม รวมทั้งจะทยอยชำระคืนชำระคืนเงินกู้ตามแผนที่กำหนด นอกจากนี้ ภายหลังจากบริษัทฯ ได้รับอนุญาตให้สามารถเสนอขายหุ้นให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ จะทำให้บริษัทฯ มีฐานเงินทุนที่แข็งแกร่งขึ้น และมีเครื่องมือทางการเงินและแหล่งเงินทุนที่เพิ่มขึ้น เช่น การออกหุ้นกู้ ใบสำคัญแสดงสิทธิ เป็นต้น ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันอย่างที่เคยเป็นมาในอดีต

ส่วนที่ 2.4

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

15. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

15.1 สรุปรายงานการสอบบัญชีของบริษัทฯ

งวด	ชื่อผู้สอบบัญชี	ผู้สอบบัญชีอนุญาตเลขที่	บริษัทผู้สอบบัญชี
ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ฉบับตรวจสอบ)	นายยุทธพงษ์ เชื้อเมืองพาน	9445	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด
ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ฉบับตรวจสอบ)	นายยุทธพงษ์ เชื้อเมืองพาน	9445	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด
ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ฉบับตรวจสอบ)	นายยุทธพงษ์ เชื้อเมืองพาน	9445	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด
สามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ฉบับสอบทาน)	นายอธิพงศ์ อธิพงศ์สกุล	3500	บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด

สรุปรายงานการสอบบัญชีสำหรับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ผู้สอบบัญชีเห็นว่างบการเงินรวมและงบเฉพาะกิจการของบริษัทฯ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สรุปรายงานการสอบบัญชีสำหรับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ผู้สอบบัญชีเห็นว่างบการเงินรวมและงบเฉพาะกิจการของบริษัทฯ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สรุปรายงานการสอบบัญชีสำหรับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ผู้สอบบัญชีเห็นว่างบการเงินรวมและงบเฉพาะกิจการของบริษัทฯ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สรุปรายงานการสอบบัญชีสำหรับงบการเงินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565

ผู้สอบบัญชีไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล ของบริษัทฯ ไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของผู้สอบบัญชี

15.2 งบการเงิน

15.2.1 งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่						งบการเงินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 มีนาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	21.14	1.06	59.51	2.66	64.68	2.93	56.16	2.58
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	12.86	0.65	8.97	0.40	8.84	0.40	8.54	0.39
เงินมัดจำค่าที่ดิน	85.77	4.31	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,794.03	90.15	1,679.89	75.19	1,561.04	70.62	1,554.09	71.29
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	0.03	0.00	0.03	0.00	0.03	0.00	0.03	0.00
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**1,913.83**	**96.17**	**1,748.40**	**78.25**	**1,634.58**	**73.94**	**1,618.82**	**74.26**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน	1.74	0.09	1.69	0.08	22.65	1.02	7.05	0.32
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	11.43	0.57	5.87	0.26	3.25	0.15	4.45	0.20
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	-	-	418.04	18.71	488.06	22.08	488.06	22.39
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	46.07	2.32	43.79	1.96	46.94	2.12	46.22	2.12
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3.45	0.17	4.84	0.22	4.49	0.20	4.39	0.20
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	11.15	0.56	9.97	0.45	9.32	0.42	9.73	0.45
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2.41	0.12	1.65	0.07	1.32	0.06	1.32	0.06

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่						งบการเงินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 มีนาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**76.26**	**3.83**	**485.84**	**21.75**	**576.02**	**26.06**	**561.22**	**25.74**
รวมสินทรัพย์	**1,990.08**	**100.00**	**2,234.24**	**100.00**	**2,210.61**	**100.00**	**2,180.04**	**100.00**
หนี้สิน								
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	366.49	18.42	211.45	9.46	54.37	2.46	58.97	2.71
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	85.07	4.27	99.28	4.44	126.49	5.72	121.77	5.59
ต้นทุนที่ยังไม่เรียกชำระ	6.25	0.31	5.80	0.26	6.41	0.29	7.97	0.37
รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า	2.66	0.13	2.85	0.13	1.94	0.09	1.68	0.08
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	153.16	7.70	171.00	7.65	245.00	11.08	220.00	10.09
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	220.70	11.09	256.64	11.49	539.22	24.39	482.38	22.13
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.21	0.01	0.21	0.01	0.25	0.01	0.25	0.01
หุ้นกู้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	299.28	13.40	297.06	13.44	297.79	13.66
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	6.65	0.33	9.58	0.43	2.11	0.10	3.17	0.15
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**841.18**	**42.27**	**1,056.08**	**47.27**	**1,272.85**	**57.58**	**1,193.99**	**54.77**
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	130.73	6.57	340.39	15.24	41.72	1.89	76.02	3.49
หนี้สินตามสัญญาเช่า	0.49	0.02	0.44	0.02	0.32	0.01	0.25	0.01
หุ้นกู้	295.99	14.87	-	-	-	-	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1.08	0.05	0.90	0.04	0.72	0.03	0.67	0.03
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	2.50	0.13	2.98	0.13	3.24	0.15	3.41	0.16

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่						งบการเงินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 มีนาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	7.39	0.37	8.19	0.37	8.34	0.38	8.81	0.40
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**438.18**	**22.02**	**352.89**	**15.79**	**54.33**	**2.46**	**89.16**	**4.09**
รวมหนี้สิน	**1,279.36**	**64.29**	**1,408.97**	**63.06**	**1,327.18**	**60.04**	**1,283.14**	**58.86**
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนเรือนหุ้น								
ทุนจดทะเบียน	200.00	10.05	200.00	8.95	400.00	18.09	400.00	18.35
ทุนออกจำหน่ายและชำระแล้ว	200.00	10.05	200.00	8.95	300.00	13.57	300.00	13.76
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	300.00	15.07	300.00	13.43	400.00	18.09	400.00	18.35
ส่วนลดมูลค่าจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	2.63	0.13	2.63	0.12	2.63	0.12	2.63	0.12
กำไรสะสม								
ทุนสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	19.07	0.86	19.56	0.90
ยังไม่ได้จัดสรร	208.09	10.46	322.63	14.44	161.73	7.32	174.69	8.01
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	**710.72**	**35.71**	**825.26**	**36.94**	**883.43**	**39.96**	**896.89**	**41.14**
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**710.72**	**35.71**	**825.26**	**36.94**	**883.43**	**39.96**	**896.89**	**41.14**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**1,990.08**	**100.00**	**2,234.24**	**100.00**	**2,210.61**	**100.00**	**2,180.04**	**100.00**

15.2.2 งบแสดงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบแสดงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่						งบการเงินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่			
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 มีนาคม 2564		31 มีนาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้										
รายได้จากการขายและให้บริการ	557.10	99.79	894.65	99.91	795.62	99.70	186.29	99.85	173.21	99.45
รายได้อื่น	1.17	0.21	0.83	0.09	2.42	0.30	0.27	0.15	0.95	0.55
รวมรายได้	**558.27**	**100.00**	**895.48**	**100.00**	**798.04**	**100.00**	**186.56**	**100.00**	**174.16**	**100.00**
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนขายและให้บริการ	(348.01)	(62.34)	(619.93)	(69.23)	(553.79)	(69.39)	(125.42)	(67.23)	(120.33)	(69.09)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(45.65)	(8.18)	(64.32)	(7.18)	(61.43)	(7.70)	(14.34)	(7.69)	(15.06)	(8.65)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(59.41)	(10.64)	(64.90)	(7.25)	(82.00)	(10.28)	(18.86)	(10.11)	(21.36)	(12.27)
รวมค่าใช้จ่าย	**(453.07)**	**(81.16)**	**(749.15)**	**(83.66)**	**(697.21)**	**(87.37)**	**(158.63)**	**(85.03)**	**(156.75)**	**(90.01)**
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	**105.20**	**18.84**	**146.33**	**16.34**	**100.82**	**12.63**	**27.93**	**14.97**	**17.41**	**9.99**
ต้นทุนทางการเงิน	(0.32)	(0.06)	(2.36)	(0.26)	(0.39)	(0.05)	(0.37)	(0.20)	(0.50)	(0.28)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	**104.88**	**18.79**	**143.97**	**16.08**	**100.43**	**12.59**	**27.56**	**14.78**	**16.91**	**9.71**
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(22.22)	(3.98)	(29.43)	(3.29)	(20.36)	(2.55)	(5.76)	(3.09)	(3.45)	(1.98)
กำไรสำหรับปี	**82.65**	**14.81**	**114.54**	**12.79**	**80.07**	**10.03**	**21.80**	**11.69**	**13.46**	**7.73**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น										
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	-	-	-	0.40	0.05	0.40	0.21	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	82.65	14.81	114.54	12.79	80.47	10.08	22.20	11.90	13.46	7.73
การแบ่งปันกำไร										
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	82.65		114.54		80.07		21.80		13.46	
ส่วนที่เป็นของส่วนได้ส่วนเสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-	-		-	
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม										
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	82.65		114.54		80.47		22.20		13.46	

งบแสดงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่						งบการเงินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่			
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 มีนาคม 2564		31 มีนาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนที่เป็นของส่วนได้ส่วนเสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-	-		-	
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน										
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	4.13		0.29		0.18		0.05		0.02	

15.2.3 งบแสดงกระแสเงินสด

งบแสดงกระแสเงินสด	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่			งบการเงินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 มีนาคม 2564	31 มีนาคม 2565
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
กำไรสำหรับปี	82.65	114.54	80.07	21.80	13.46
รายการปรับกระทบยอดกำไรสำหรับปีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน					
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	4.04	2.90	2.98	0.63	0.79
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)	(0.00)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	-	-	0.05	-	-
กลับรายการประมาณการหนี้สิน	-	-	-	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	0.66	0.48	0.75	0.19	0.17
รายได้ดอกเบี้ย	(0.08)	(0.05)	(0.04)	(0.01)	(0.00)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่าย	0.32	2.36	0.39	0.37	0.50
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	22.22	29.43	20.36	5.76	3.45
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	**109.82**	**149.65**	**104.56**	**28.74**	**18.37**
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง					
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(0.30)	3.89	0.13	(0.78)	0.30
เงินมัดจำค่าที่ดิน	-	-	-	(7.20)	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	822.52	769.94	509.60	195.28	22.13
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(0.32)	0.76	0.33	0.43	-
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	2.48	8.50	24.88	28.06	(4.58)
รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า	(0.88)	0.19	(0.91)	0.33	(0.25)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2.61	0.79	0.15	(0.33)	0.47
เงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงาน	**935.93**	**933.72**	**638.74**	**244.53**	**36.44**
ดอกเบี้ยรับ	0.08	0.05	0.04	0.01	0.00
จ่ายดอกเบี้ยจ่าย	(37.88)	(57.34)	(57.84)	(21.40)	(13.31)

งบแสดงกระแสเงินสด	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่			งบการเงินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 มีนาคม 2564	31 มีนาคม 2565
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
จ่ายภาษีเงินได้	(22.56)	(19.94)	(24.83)	(3.55)	(4.05)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	**875.57**	**856.48**	**556.10**	**219.59**	**19.08**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	2.44	0.06	(20.96)	(5.00)	15.60
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	-	-	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(3.87)	(0.93)	(6.53)	(0.23)	(0.20)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1.13)	(1.69)	(0.07)	(0.01)	-
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมลงทุน	**(2.56)**	**(2.56)**	**(27.55)**	**(5.24)**	**15.40**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	157.79	(158.52)	(158.50)	(129.80)	4.60
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-
เงินสดชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	(636.56)	(198.16)	(137.00)	(62.00)	(25.00)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาเช่า	(0.75)	(0.23)	(0.21)	(0.05)	(0.06)
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	67.22
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(405.01)	(458.64)	(200.15)	(19.24)	(89.77)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	-	-	63.78	65.20	-
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	-	-	(68.99)	(65.20)	-
เงินสดรับจากหุ้นสามัญเพิ่มทุน	-	-	200.00	-	-
เงินปันผลจ่าย	-	-	(222.30)	-	-
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	**(884.54)**	**(815.55)**	**(523.38)**	**(211.08)**	**(43.01)**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	**(11.52)**	**38.37**	**5.17**	**3.26**	**(8.53)**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	32.67	21.14	59.51	59.51	64.68
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	**21.14**	**59.51**	**64.68**	**62.78**	**56.16**

15.2.4 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			งบการเงินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม
		2562	2563	2564	2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง					
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.28	1.66	1.28	1.36
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.04	0.06	0.06	0.05
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	1.06	0.90	0.44	0.02
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า[1]	เท่า	N/A	N/A	N/A	N/A
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย[1]	วัน	N/A	N/A	N/A	N/A
อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.20	0.36	0.34	0.34[2]
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	1820.27	1022.69	1068.04	1073.97
อัตราหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	7.70	14.45	11.45	10.65[2]
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	47.37	25.26	31.88	34.27
วงจรเงินสด	วัน	1772.89	997.42	1036.17	1039.70
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร					
อัตรากำไรขั้นต้น	%	37.53	30.71	30.40	30.53
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	18.88	16.36	12.67	10.05
อัตรากำไรอื่น	%	0.21	0.09	0.30	0.55
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	%	832.31	585.32	551.56	109.63
อัตรากำไรสุทธิ	%	14.81	12.79	10.03	7.73
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	12.35	14.91	9.37	8.22[2]
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน					
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	4.37	5.42	3.60	3.24[2]
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	186.41	46.24	16.66	15.04[2]
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.29	0.42	0.36	0.36[2]
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน					
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.80	1.71	1.50	1.43
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.13	1.29	1.27	1.20
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย	เท่า	1.99	2.15	1.59	1.18
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันทางการเงิน	เท่า	0.29	0.21	0.10	0.09[2]
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	N/A	N/A	2.78	N/A

หมายเหตุ : 1. อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า และระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งไม่มีลูกหนี้การค้า โดยลูกหนี้การค้าขทั้งหมดเป็นลูกหนี้จากการจำหน่ายสินค้าวัสดุก่อสร้างของบริษัทย่อยราย บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด

2. คำนวณอัตราส่วนสำหรับ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ด้วยวิธีการปรับยอดรายงานในงบกำไรขาดทุนให้เป็นยอดเต็มปี (Annualized)

16. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

16.1 ภาพรวมการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พื้นที่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบเพื่อขาย ประเภท ทาวน์โฮม 2 ชั้นและ 3 ชั้น บ้านแฝด บ้านเดี่ยว และแนวสูง คือ คอนโดมิเนียมชั้นเตี้ย (Low rise) หนึ่งแห่ง โดยในปัจจุบัน บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นรายได้หลักจากการประกอบธุรกิจ

โดยบริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิในที่ดินและที่อยู่อาศัยให้แก่ลูกค้า และจะบันทึกรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับราคาขายหักด้วยค่าใช้จ่ายผันแปรที่บริษัทฯ ให้แก่ลูกค้า เช่น ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ เงินประกันน้ำ-ไฟ ค่าส่วนกลาง เป็นต้น ทั้งนี้ เดิมรายได้จากการขายและให้บริการประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากงานรับเหมาก่อสร้างและขายวัสดุก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม ในปี 2564 ฝ่ายบริหารได้พิจารณาถึงความเหมาะสมของการจัดประเภทรายการสินค้าที่บริษัทย่อยราย บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด ขายวัสดุก่อสร้างให้แก่ผู้รับเหมาช่วง และได้รับรู้เป็นรายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง ต่อมาเนื่องจากสินค้าที่ขายเป็นวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ และได้ถูกส่งมอบกลับให้บริษัทฯ เป็นงวดงานตามเงื่อนไขในสัญญาจ้าง ซึ่งถือว่ารายการดังกล่าว ไม่มีเนื้อหาเชิงพาณิชย์ จึงไม่ถือว่าเป็นรายการขาย จึงแสดงเป็นรายการสุทธิด้วยต้นทุนขาย และบริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงรายการค่าวัสดุก่อสร้าง โดยในงวดปี 2564 ได้ปรับปรุงและแสดงรายการในงบการเงิน และสำหรับปี 2562 และ 2563 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการในปี 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย (ล้านบาท)	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม			งบการเงินรวมงวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม	
	2562*	2563	2564	2564	2565
รายได้จากการขายและให้บริการ (ก่อนจัดประเภทใหม่)	569.84	906.13	-	188.17	-
รายการจัดประเภทใหม่	(12.74)	(11.48)	-	(1.88)	-
รายได้จากการขายและให้บริการ (หลังจัดประเภทใหม่)	**557.10**	**894.65**	**795.62**	**186.29**	**173.21**
ต้นทุนขายและให้บริการ (ก่อนจัดประเภทใหม่)	360.75	631.41	-	127.30	-
รายการจัดประเภทใหม่	(12.74)	(11.48)	-	(1.88)	-
ต้นทุนขายและให้บริการ (หลังจัดประเภทใหม่)	**348.01**	**619.93**	**553.79**	**125.42**	**120.33**

หมายเหตุ: *ปรับปรุงข้อมูลตามการเปลี่ยนแปลงวิธีการบันทึกรายการรายได้จากการขายและให้บริการ และต้นทุนขายและให้บริการ ซึ่งเป็นข้อมูลที่จัดเตรียมโดยฝ่ายจัดการของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ภายหลังการเปลี่ยนแปลงวิธีการบันทึกบัญชีแล้ว ส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการสำหรับปี 2562 - 2564 จำนวน 557.10 ล้านบาท 894.65 ล้านบาท และ795.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.79 ร้อยละ 99.91 และร้อยละ 99.70 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในขณะที่งวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการเท่ากับ 186.29 และ 173.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.85 และร้อยละ 99.45 ตามลำดับ

รายได้จากการขายและให้บริการในสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เพิ่มขึ้น 337.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 60.59 จากปี 2562 จากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ โครงการใหม่ 1 โครงการ ได้แก่ โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค วงแหวน - ลำลูกกา และการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจากโครงการที่เปิดตัวก่อนหน้า เช่น โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค สุขุมวิท - บางปู โครงการเบล็สเซอร์ จรัญสนิทวงศ์ 96/1 โครงการเมลิโซ่ พาร์ค ศรีนครินทร์ - หนามแดง โครงการเบล็สทาวน์ ราม อินทรา - เกษตรนวมินทร์ โครงการเบล็สทาวน์ ศรีนครินทร์ - หนามแดง และโครงการเบล็สทาวน์ ติวานนท์ – ปทุมธานี

รายได้จากการขายและให้บริการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ลดลง (99.03) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (11.07) โดยมีสาเหตุหลักมาจากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจ จากปัญหาการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 จึงส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง และการโอนกรรมสิทธิ์เกิดการล่าช้าเนื่องจากนโยบายป้องกันการระบาดของภาครัฐ เช่น การปิดแคมป์คนงานก่อสร้าง เป็นต้น อย่างไรก็ดี แม้จะได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจ แต่บริษัทฯ ยังมีการเปิดขายโครงการใหม่ระหว่างปี จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค รังสิต – คลองสาม และโครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์ – เทพารักษ์ เพื่อรองรับความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยของผู้บริโภคในอนาคต

สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 บรัษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการลดลง (13.08) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (7.02) จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้โครงการเบล็สเซอร์ จรัญฯ 96/1 ซึ่งในไตรมาสที่ 1 ปี 2564 โครงการนี้มียอดรับรู้รายได้ 22 ห้อง เทียบกับไตรมาส 1 ปี 2565 ที่มีเพียง 4 ห้อง เนื่องจากโครงการใกล้ขายหมด ขณะที่โครงการใหม่คือ Blessity Park รังสิต ตลอง3 และ ศรีนครินทร์ เทพารักษ์ ยังอยู่ในช่วงเริ่มต้นของการรับรู้รายได้

ต้นทุนขายและให้บริการสำหรับปี 2562 – 2564 ของบริษัทฯ ภายหลังการเปลี่ยนแปลงวิธีการบันทึกบัญชีแล้ว บริษัทฯ มีต้นทุนขายและให้บริการสำหรับปี 2562 - 2564 จำนวน 348.01 ล้านบาท 619.93 ล้านบาท 553.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 62.34 ร้อยละ 69.23 และร้อยละ 69.39 ของรายได้รวมตามลำดับ

โดยต้นทุนขายในปี 2563 เพิ่มขึ้น 271.92 ล้านบาท ตามการเพิ่มขึ้นของยอดขาย แต่สัดส่วนของต้นทุนขายและให้บริการต่อรายได้รวมสำหรับปี 2563 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการปรับราคาขายลงเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันช่วงภาวะวิกฤตเศรษฐกิจ ในขณะที่ต้นทุนขายและให้บริการปี 2564 ลดลงจากปี 2563 จำนวน (66.14) ล้านบาท ตามรายได้จากการขายที่ลดลง โดยมีสัดส่วนของต้นทุนขายและให้บริการต่อรายได้รวมใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า

ต้นทุนขายและให้บริการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 125.42 ล้านบาท และ 120.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 67.23 และร้อยละ 69.09 ของรายได้จากการขายและให้บริการ ตามลำดับ โดยงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ลดลง (5.09) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (4.06) จากงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงสอดคล้องกับการลดลงของต้นทุนขายและให้บริการ และการปรับลดราคาขายเพื่อให้แข่งขันกับคู่แข่งได้ ทำให้มีอัตราส่วนต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้น

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นในปี 2562 – 2564 จำนวน 209.09 ล้านบาท 274.72 ล้านบาท และ 241.83 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 37.53 ร้อยละ 30.71 และร้อยละ 30.40 ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นและลดลงของกำไรขั้นต้นสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในปี 2563 และลดลงในปี 2564 ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ในปี 2563 มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงเนื่องจากการปรับราคาขายเพื่อกระตุ้นยอดขายจากสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 และเพื่อให้ราคาอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับบริษัทคู่แข่งได้ ในขณะที่ปี 2564 อัตรากำไรขั้นต้นยังคงมีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า

กำไรขั้นต้นสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 60.87 ล้านบาท และ 52.88 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 32.67 และร้อยละ 30.53 ตามลำดับ โดยงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ลดลง (7.99) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (13.13) จากงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง และการปรับลดราคาขายเพื่อให้สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้ ทำให้มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลง

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 31.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.57 จากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายและให้บริการเพิ่มมากขึ้นจากการเปิดโครงการใหม่ 1 โครงการ และการขายต่อเนื่องจากโครงการเดิม

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลง (34.46) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (30.09) จากปี 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก รายได้จากการขายและให้บริการ และกำไรขั้นต้นที่ลดลงจากการแพร่ระบาด COVID-19 ซึ่งส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง และการโอนกรรมสิทธิ์เกิดการล่าช้าเนื่องจากนโยบายป้องกันการระบาดของภาครัฐ เช่น การปิดแคมป์คนงานก่อสร้าง รวมถึงการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยมีสาเหตุหลักมาจาก เงินเดือน ค่าตอบแทนกรรมการ และค่าที่ปรึกษาในการเตรียมตัวเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

กำไรสุทธิในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ลดลง (8.34) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (38.25) จากงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก รายได้จากการขายและให้บริการที่ลดลง และกำไรขั้นต้นที่ลดลง รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการจัดจำหน่าย โดยมีจุดประสงค์เพื่อกระตุ้นยอดขายของบริษัทฯ และค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นโดยมีสาเหตุหลักมาจาก ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และค่าธรรมเนียมวิชาชีพที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มจำนวนพนักงานเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ และการเตรียมความพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						งบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	2562		2563		2564		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม	558.27	100.00	895.48	100.00	798.04	100.00	186.56	100.00	174.16	100.00
รายได้จากการขายและให้บริการ	557.10	99.79	894.65	99.91	795.62	99.70	186.29	99.85	173.21	99.45
กำไรขั้นต้น	209.09	37.53	274.72	30.71	241.83	30.40	60.87	32.67	52.88	30.53
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	105.20	18.84	146.33	16.34	100.82	12.63	27.93	14.97	17.41	9.99
กำไรสุทธิ	**82.65**	**14.81**	**114.54**	**12.79**	**80.07**	**10.03**	**21.80**	**11.69**	**13.46**	**7.73**

16.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

16.2.1 รายได้

<u>รายได้จากการขายและให้บริการ</u>

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการคือ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านให้แก่ลูกค้า และจะบันทึกรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับราคาขายหักด้วยค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯ จ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เช่น ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ เงินประกันน้ำ-ไฟ ค่าส่วนกลาง เป็นต้น ทั้งนี้ เดิมรายได้จากการขายและให้บริการประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากงานรับเหมาก่อสร้างและขายวัสดุก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม ในปี 2564 ฝ่ายบริหารได้พิจารณาถึงความเหมาะสมของการจัดประเภทรายการสินค้าที่บริษัทย่อยราย บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด ขายวัสดุก่อสร้างให้แก่ผู้รับเหมาช่วง และได้รับรู้เป็นรายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง ต่อมาเนื่องจากสินค้าที่ขายเป็นวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ และได้ถูกส่งมอบกลับให้บริษัทฯ เป็นงวดงานตามเงื่อนไขในสัญญาจ้าง ซึ่งถือว่ารายการดังกล่าว ไม่มีเนื้อหาเชิงพาณิชย์ จึงไม่ถือว่าเป็นรายการขาย จึงแสดงเป็นรายการสุทธิด้วยต้นทุนขาย และบริษัทฯ ได้ดำเนินการ

ปรับปรุงรายการค่าวัสดุก่อสร้าง โดยในงวดปี 2564 ได้ปรับปรุงและแสดงรายการในงบการเงิน และสำหรับปี 2562 และ 2563 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการในปี 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย (ล้านบาท)	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม			งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม	
	2562*	2563	2564	2564	2565
รายได้จากการขายและให้บริการ (ก่อนจัดประเภทใหม่)	569.84	906.13	-	188.17	-
รายการจัดประเภทใหม่	(12.74)	(11.48)	-	(1.88)	-
รายได้จากการขายและให้บริการ (หลังจัดประเภทใหม่)	**557.10**	**894.65**	**795.62**	**186.29**	**173.21**

หมายเหตุ: *ปรับปรุงข้อมูลตามการเปลี่ยนแปลงวิธีการบันทึกรายการรายได้จากการขายและให้บริการ และต้นทุนขายและให้บริการ ซึ่งเป็นข้อมูลที่จัดเตรียมโดยฝ่ายจัดการของบริษัทฯ

โดยรายได้จากการขายและให้บริการสำหรับปี 2562 - 2564 และงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 2565 เท่ากับ 557.10 ล้านบาท 894.65 ล้านบาท 795.62 ล้านบาท 186.29 ล้านบาท และ 173.21 ล้านบาทตามลำดับ โดยสามารถแบ่งรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามโครงการ รายได้จากการขายที่ดินเปล่า และรายได้อื่นได้ดังนี้

โครงสร้างรายได้	งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						งบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม			
	2562		2563		2564		2564		2565	
	ล้านบาท	สัดส่วน (ร้อยละ)	ล้านบาท	สัดส่วน (ร้อยละ)	ล้านบาท	สัดส่วน (ร้อยละ)	ล้านบาท	สัดส่วน (ร้อยละ)	ล้านบาท	สัดส่วน (ร้อยละ)
โครงการเบล็สทาวน์										
● รามอินทรา - เกษตรนวมินทร์	115.60	20.71	84.82	9.47	14.20	1.78	3.09	1.66	-	-
● ศรีนครินทร์ - หนามแดง	179.97	32.24	52.17	5.83	25.73	3.22	15.04	8.06	-	-
● กรุงเทพ - ปทุมธานี	18.04	3.23	45.91	5.13	86.95	10.90	14.67	7.86	12.89	7.40
● สุขุมวิท 50	8.47	1.52	-	-	-	-	-	-	-	-
โครงการเบล็สเซอร์										
● จรัญสนิทวงศ์ 96/1	94.32	16.89	153.35	17.13	91.87	11.51	43.82	23.49	8.99	5.16
โครงการเมลิโซ่ พาร์ค										
● ศรีนครินทร์ – หนามแดง	24.39	4.37	153.23	17.11	81.10	10.16	35.92	19.25	-	-
โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค										
● สุขุมวิท – บางปู	111.16	19.91	326.74	36.49	266.85	33.44	57.81	30.99	71.80	41.23
● วงแหวน – ลำลูกกา	-	-	78.43	8.76	141.77	17.77	15.94	8.55	34.55	19.84
● รังสิต – คลอง 3	-	-	-	-	42.69	5.35	-	-	11.04	6.34
● ศรีนครินทร์ - เทพารักษ์	-	-	-	-	44.46	5.57	-	-	33.94	19.49
โครงการเบล็สวิลล์										
● รามอินทรา 117	2.77	0.50	-	-	-	-	-	-	-	-
● รามอินทรา 117 – เจริญพัฒนา 8	2.38	0.43	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากการขายและให้บริการ	**557.10**	**99.79**	**894.65**	**99.91**	**795.62**	**99.70**	**186.29**	**99.85**	**173.21**	**99.45**
รายได้อื่น	1.17	0.21	0.83	0.09	2.42	0.30	0.27	0.15	0.95	0.55
รวมรายได้	**558.27**	**100.00**	**895.48**	**100.00**	**798.04**	**100.00**	**186.56**	**100.00**	**174.16**	**100.00**

หมายเหตุ : 1.รายได้อื่น มาจากรายได้จากการยกเลิกสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ของลูกค้า

ในปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการ จำนวน 894.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 337.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 60.59 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการเปิดขายโครงการใหม่ 1 โครงการ ได้แก่ โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค วงแหวน - ลำลูกกา และโครงการเดิมมีการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่อง

และเพิ่มมากขึ้นจากโครงการที่เปิดขายในปีก่อนหน้า ได้แก่ โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค สุขุมวิท - บางปู โครงการเบล็สเซอร์จรัญสนิทวงศ์ 96/1 โครงการเมลิโซ่ พาร์ค ศรีนครินทร์ – หนามแดง โครงการเบล็สทาวน์ รามอินทรา - เกษตรนวมินทร์ โครงการเบล็สทาวน์ ศรีนครินทร์ - หนามแดง และโครงการเบล็สทาวน์ กรุงเทพ - ปทุมธานี

ในปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการ จำนวน 795.62 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 จำนวน (99.03) ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ (11.07) โดยถึงแม้ว่าจะมีการเปิดขายโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค รังสิต – คลองสาม และ 2) โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์ - เทพารักษ์ ในปัจจุบัน รวมถึงการมียอดโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า ได้แก่ โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค สุขุมวิท – บางปู และโครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค วงแหวน - ลำลูกกา เป็นต้น แต่เนื่องจากปัญหาภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 จึงส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง และการโอนกรรมสิทธิ์เกิดการล่าช้าเนื่องจากนโยบายป้องกันการระบาดของภาครัฐ เช่น การปิดแคมป์คนงานก่อสร้าง ข้อจำกัดในการเข้าทำงานและการให้บริการของหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและบริการลดลงจากปีก่อนหน้า

สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการลดลง (12.40) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (6.65) จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้โครงการเบล็สเซอร์ จรัญฯ 96/1 ซึ่งในไตรมาสที่ 1 ปี 2564 โครงการนี้มียอดรับรู้รายได้ 22 ห้อง เทียบกับไตรมาส 1 ปี 2565 ที่มีเพียง 4 ห้อง เนื่องจากโครงการใกล้ขายหมด ขณะที่โครงการใหม่คือ Blessity Park รังสิต คลอง3 และ ศรีนครินทร์ เทพารักษ์ ยังอยู่ในช่วงเริ่มต้นของการรับรู้รายได้

<u>รายได้อื่น</u>

รายได้อื่นของบริษัทฯ ได้แก่ รายได้จากการยกเลิกสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ของลูกค้าเป็นหลัก โดยในปี 2562 – 2564 และงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 2565 บริษัทฯ มีรายได้อื่น จำนวน 1.17 ล้านบาท 0.83 ล้านบาท 2.42 ล้านบาท 0.27 ล้านบาท และ 0.95 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 0.21 ร้อยละ 0.09 ร้อยละ 0.30 ร้อยละ 0.15 และ ร้อยละ 0.55 ของรายได้รวม ตามลำดับ โดยสาเหตุหลักมาจากการที่ลูกค้าไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาจอง เช่น ผิดนัดชำระเงิน หรือไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ภายในระยะเวลาที่กำหนด

16.2.2 ต้นทุนขายและให้บริการ

ต้นทุนขายและให้บริการ ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดยในช่วงของการพัฒนาโครงการ ต้นทุนดังกล่าวจะถูกบันทึกและแสดงอยู่ในรายการต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัทฯ และจะโอนเป็นต้นทุนขายและให้บริการในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการส่งมอบบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดและได้รับเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว หรือเมื่อมีการโอนผลประโยชน์และความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญไปยังผู้ซื้อ

ทั้งนี้ เดิมต้นทุนขายและบริการประกอบด้วย ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ และต้นทุนจากงานรับเหมาก่อสร้างและขายวัสดุก่อสร้าง โดยในปี 2564 ฝ่ายบริหารได้พิจารณาถึงความเหมาะสมของการจัดประเภทรายการสินค้าที่บริษัทย่อยราย บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด ขายวัสดุก่อสร้างให้แก่ผู้รับเหมาช่วง และได้รับรู้เป็นรายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง ต่อมาเนื่องจากสินค้าที่ขายเป็นวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ และได้ถูกส่งมอบกลับให้บริษัทฯ เป็นงวดงานตามเงื่อนไขในสัญญาจ้าง ซึ่งถือว่ารายการดังกล่าว ไม่มีเนื้อหาเชิงพาณิชย์ จึงไม่ถือว่าเป็นรายการขาย จึงแสดงเป็นรายการสุทธิด้วยต้นทุนขาย และบริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงรายการค่าวัสดุก่อสร้าง โดยในงวดปี 2564 ได้ปรับปรุงและแสดงรายการในงบการเงิน และสำหรับปี 2562 และ 2563 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการในปี 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย (ล้านบาท)	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม			งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม	
	2562*	2563	2564	2564	2565
ต้นทุนขายและให้บริการ (ก่อนจัดประเภทใหม่)	360.75	631.41	-	127.30	-
รายการจัดประเภทใหม่	(12.74)	(11.48)	-	(1.88)	-
ต้นทุนขายและให้บริการ (หลังจัดประเภทใหม่)	**348.01**	**619.93**	**553.79**	**125.42**	**120.33**

หมายเหตุ: *ปรับปรุงข้อมูลตามการเปลี่ยนแปลงวิธีการบันทึกรายการรายได้จากการขายและให้บริการ และต้นทุนขายและให้บริการ ซึ่งเป็นข้อมูลที่จัดเตรียมโดยฝ่ายจัดการของบริษัทฯ

โดยรายละเอียดต้นทุนขายและให้บริการสำหรับปี 2562 – 2564 และงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดต้นทุนขายและให้บริการ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม						งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม			
	2562		2563		2564		2564		2565	
รายการ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนที่ดินและพัฒนาที่ดิน	116.20	33.39	222.32	35.86	182.01	32.87	43.20	34.44	39.82	33.09
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง	26.62	7.65	48.45	7.82	47.84	8.64	9.77	7.79	11.57	9.62
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้าน	178.01	51.15	279.64	45.11	255.54	46.14	58.25	46.45	53.32	44.31
ต้นทุนส่งเสริมการขาย	5.31	1.53	19.09	3.08	14.97	2.70	4.30	3.43	2.76	2.29
ต้นทุนดอกเบี้ยจ่าย (ต้นทุนดอกเบี้ยโครงการ)	16.02	4.60	40.81	6.58	42.99	7.76	7.97	6.35	10.58	8.79
ต้นทุนอื่น	5.86	1.68	9.62	1.55	10.42	1.88	1.94	1.55	2.28	1.89
รวมต้นทุนขายและให้บริการ	**348.01**	**100.00**	**619.93**	**100.00**	**553.79**	**100.00**	**125.42**	**100.00**	**120.33**	**100.00**

ต้นทุนขายและให้บริการสำหรับปี 2562 - 2564 เท่ากับ 348.01 ล้านบาท 619.93 ล้านบาท และ 553.79 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 62.47 ร้อยละ 69.29 และร้อยละ 69.60 ของรายได้จากการขายและให้บริการ โดยในปี 2563 เพิ่มขึ้น 271.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 78.13 จากปี 2562 เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้จากการขายและบริการของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น และมีสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้จากการขายและให้บริการเพิ่มขึ้น เนื่องจากผลกระทบจาก Covid 19 ทำให้บริษัทฯ ต้องปรับราคาขายลดลง รวมทั้งการเพิ่มโปรโมชั่น เช่น การให้ของแถม หรือส่วนลดราคาขาย เพื่อให้สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้ในช่วงดังกล่าว ในขณะที่ในปี 2564 ต้นทุนขายและให้บริการลดลง (66.14) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (10.67) จากปี 2563 โดยลดลงในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขายและให้บริการของบริษัทฯ ที่ลดลง และมีสัดส่วนต้นทุนขายและให้บริการต่อรายได้จากการขายและให้บริการใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า

ต้นทุนขายและให้บริการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 125.42 ล้านบาท และ 120.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 67.23 และร้อยละ 69.09 ของรายได้จากการขายและให้บริการ ตามลำดับ โดยงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ลดลง (5.09) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (4.06) จากงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงสอดคล้องกับการลดลงของต้นทุนขายและให้บริการ

16.2.3 กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นสำหรับปี 2562 - 2564 เท่ากับ 209.09 ล้านบาท 274.72 ล้านบาท และ 241.83 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 37.53 ร้อยละ 30.71 และร้อยละ 30.40 ตามลำดับ โดยกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2563 เพิ่มขึ้น 65.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 31.39 จากงวดก่อนหน้า ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายและให้บริการ อย่างไรก็ตาม สำหรับปี 2563 มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากในระหว่างปีบริษัทฯ มีการปรับลดราคาขายลงทุกโครงการ เพื่อกระตุ้นยอดขายจากสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว เพราะผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ในขณะที่กำไรขั้นต้นสำหรับปี 2564 ลดลง (32.89) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (11.97) จากปีก่อนหน้า ซึ่งมูลค่าที่ลดลงสอดคล้องกับรายได้จากการขายและให้บริการของบริษัทฯ ที่ลดลง และอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันจากปีก่อนหน้า

กำไรขั้นต้นสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 60.87 ล้านบาท และ 52.88 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 32.67 และร้อยละ 30.53 ตามลำดับ โดยงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ลดลง (7.99) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (13.13) จากงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง และมีอัตรากำไรข้างต้นลดลง จากการปรับลดราคาเพื่อให้สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้

16.2.4 ค่าใช้จ่าย

<u>ต้นทุนในการจัดจำหน่าย</u>

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายสำหรับปี 2562 - 2564 เท่ากับ 45.65 ล้านบาท 64.32 ล้านบาท และ 61.43 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 8.19 ร้อยละ 7.19 และร้อยละ 7.72 ของรายได้จากการขายและบริการ โดยต้นทุนในการจัดจำหน่ายประกอบด้วย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าใช้จ่ายพนักงานขาย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้แก่ ค่าโฆษณา ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา โดยมีรายละเอียดดังนี้

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 14.34 ล้านบาท และ 15.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ ร้อยละ 7.70 และร้อยละ 8.69 ของรายได้จากการขายและบริการ

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						งบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	2562		2563		2564		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายพนักงานฝ่ายขาย	5.61	12.29	7.62	11.85	5.71	9.29	1.40	9.77	1.65	10.93
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์	23.48	51.43	39.23	60.99	33.66	54.79	8.13	56.69	7.13	47.33
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ[1]	16.56	36.28	17.47	27.16	22.06	35.91	4.81	33.54	6.28	41.74
รวมต้นทุนในการจัดจำหน่าย	45.65	100.00	64.32	100.00	61.43	100.00	14.34	100.00	15.06	100.00
สัดส่วนต่อรายได้จากการขายและให้บริการ (ร้อยละ)	8.19		7.19		7.72		7.70		8.69	

หมายเหตุ: [1]ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าโฆษณา ค่าป้ายโฆษณา และค่าเช่าที่ตั้งป้ายโฆษณาเป็นหลัก

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 64.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากในปี 2562 จำนวน 18.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 40.90 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีบำรุงท้องที่ ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นตามยอดรายได้และการโอนที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 61.43 ล้านบาท ลดลงจากในปี 2563 จำนวน (2.89) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (4.50) โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีบำรุงท้องที่ และค่าใช้จ่ายพนักงานฝ่ายขาย ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขายและให้บริการ โดยมีการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายด้านการโฆษณาประชาสัมพันธ์เพื่อกระตุ้นยอดขายในช่วงเวลาเดียวกัน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 15.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากในงวดเดียวกันของปี 2564 จำนวน 0.71 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 4.98 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายอื่นๆ ซึ่งมาจากค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย และค่าประชาสัมพันธ์เป็นหลัก โดยมีจุดประสงค์เพื่อกระตุ้นยอดขายของบริษัทฯ

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าซ่อมแซม ค่าเสื่อมราคา ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ค่าใช้จ่ายบวกกลับทางภาษี ค่าเช่า ค่าเบี้ยประกัน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยในปี 2562 - 2564 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 59.41 ล้านบาท 64.90 ล้านบาท และ82.00 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 10.64 ร้อยละ 7.25 และร้อยละ 10.28 ของรายได้รวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						งบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	2562		2563		2564		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	28.17	47.42	28.77	44.33	41.04	50.05	9.65	51.14	10.96	51.28
ค่าเสื่อมราคา	4.04	6.80	2.90	4.46	2.98	3.63	0.63	3.35	0.79	3.72
ค่าสาธารณูปโภค	10.18	17.14	13.05	20.11	11.36	13.85	2.78	14.73	3.40	15.93
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	4.71	7.92	5.73	8.84	10.80	13.17	1.32	7.02	2.41	11.30
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ[1/]	12.31	20.72	14.45	22.27	15.83	19.31	4.48	23.77	3.80	17.77
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	**59.41**	**100.00**	**64.90**	**100.00**	**82.00**	**100.00**	**18.86**	**100.00**	**21.36**	**100.00**
สัดส่วนต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	10.66		7.25		10.31		10.13		12.33	

หมายเหตุ: [1/] ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าเบี้ยประกัน ค่าซ่อมแซม ค่าใช้จ่ายเดินทางและที่พัก ค่าธรรมเนียมหนังสือค้ำประกัน ค่าอบรมสัมมนา ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์ และค่าธรรมเนียมธนาคาร เป็นหลัก

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 64.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 5.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.24 โดยสาเหตุหลักเกิดจากค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ซึ่งเพิ่มขึ้นจากเปิดตัวของโครงการใหม่ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ จากการที่บริษัทฯ ว่าจ้างที่ปรึกษาด้านต่างๆ เพื่อเตรียมความพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ในขณะที่ปี 2564 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 82.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 17.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.34 โดยสาเหตุหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ทั้งในส่วนของเงินเดือนพนักงาน และค่าตอบแทนกรรมการ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการเตรียมความพร้อมของบุคลากรเพื่อขยายธุรกิจ และการจ้างที่ปรึกษาด้านต่างๆ เพื่อเตรียมความพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

สำหรับงวดสามเดือนแรกของปี 2565 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 21.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากในงวดเดียวกันของปี 2564 จำนวน 2.50 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 13.26 โดยมีรายการหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มจำนวนพนักงานเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ และการเตรียมความพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

16.2.5 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ได้แก่ ต้นทุนการกู้ยืมที่ไม่ได้ถูกบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประกอบด้วย ดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อเครื่องถ่ายเอกสาร และดอกเบี้ยของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่หยุดรับรู้เป็นต้นทุน โดยสำหรับปี 2562 – 2564 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 0.32 ล้านบาท 2.36 ล้านบาท และ

0.39 ล้านบาท ตามลำดับ โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.06 ร้อยละ 0.26 และร้อยละ 0.05 ของรายได้รวมในช่วงเวลาดังกล่าว โดยต้นทุนทางการเงินในปี 2563 มีต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทฯได้หยุดรับรู้ดอกเบี้ยของโครงการเบล็สเซอร์ จรัญสนิทวงศ์ 96/1 เป็นต้นทุนโครงการ ในขณะที่ปี 2564 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินลดลงเนื่องจากดอกเบี้ยเงินกู้สถาบันการเงินลดลงจากการชำระหนี้เงินกู้ยืมของโครงการเบล็สเซอร์ จรัญสนิทวงศ์ 96/1 หมดในเดือนตุลาคมปี 2563

สำหรับต้นทุนทางการเงินในงวดสามเดือนแรกของปี 2564 และ 2565 มีจำนวนเท่ากับ 0.37 ล้านบาท และ 0.50 ล้านบาท ตามลำดับ โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.20 และร้อยละ 0.28 ของรายได้รวมในช่วงเวลาดังกล่าว โดยต้นทุนทางการเงินของงวดสามเดือนแรกปี 2565 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า 0.13 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปี 2564 มีการโอนที่ดินบางส่วนของโครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ เป็นที่ดินนอกจัดสรร เนื่องจากอยู่ในแนวเวนคืนที่ดินของราชการเพื่อก่อสร้างถนนสายใหม่ ทำให้ไม่สามารถบันทึกดอกเบี้ยในส่วนที่โอนไปดังกล่าวเป็นต้นทุนโครงการได้ ทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น

16.2.6 กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						งบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	2562		2563		2564		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายและให้บริการ	557.10	99.79	894.65	99.91	795.62	99.70	186.29	99.85	173.21	99.45
รายได้อื่น	1.17	0.21	0.83	0.09	2.42	0.30	0.27	0.15	0.95	0.55
รวมรายได้	558.27	100.00	895.48	100.00	798.04	100.00	186.56	100.00	174.16	100.00
ต้นทุนขายและให้บริการ	(348.01)	(62.34)	(619.93)	(69.23)	(553.79)	(69.39)	(125.42)	(67.23)	(120.33)	(69.09)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(45.65)	(8.18)	(64.32)	(7.18)	(61.43)	(7.70)	(14.34)	(7.69)	(15.06)	(8.65)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(59.41)	(10.64)	(64.90)	(7.25)	(82.00)	(10.28)	(18.86)	(10.11)	(21.36)	(12.27)
ต้นทุนทางการเงิน	(0.32)	(0.06)	(2.36)	(0.32)	(0.39)	(0.05)	(0.37)	(0.20)	(0.50)	(0.28)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(22.22)	(3.89)	(29.43)	(3.24)	(20.36)	(2.55)	(5.76)	(3.09)	(3.45)	(1.98)
กำไรสุทธิ	**82.65**	**14.81**	**114.54**	**12.79**	**80.47**	**10.08**	**21.80**	**11.69**	**13.46**	**7.73**

กำไรสุทธิสำหรับปี 2562 - 2564 เท่ากับ 82.65 ล้านบาท 114.54 ล้านบาท และ 80.47 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 14.81 ร้อยละ 12.79 และร้อยละ 10.08 ตามลำดับ

กำไรสุทธิสำหรับปี 2563 เพิ่มขึ้น 31.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.57 จากปี 2562 ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายและให้บริการ โดยในปี 2563 มีอัตรากำไรสุทธิลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากในระหว่างปีบริษัทฯ มีการปรับลดราคาขายลงทุกโครงการ เพื่อกระตุ้นยอดขาย จากสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว เพราะผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ในขณะที่กำไรสุทธิสำหรับปี 2564 ลดลง (34.46) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (30.09) จากปี 2563 ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขายและให้บริการ โดยในปี 2564 มีอัตรากำไรสุทธิลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เนื่องจากกำไรขั้นต้นที่ลดลงตามยอดขาย ซึ่งได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัส Covid-19 รวมถึงการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยมีสาเหตุหลักมาจาก เงินเดือน ค่าตอบแทนกรรมการ และค่าที่ปรึกษาในการเตรียมตัวเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

กำไรสุทธิสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 21.80 ล้านบาท และ 13.46 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 11.69 และร้อยละ 7.73 ตามลำดับ

กำไรสุทธิสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ลดลง (8.34) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (38.25) จากงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายและบริการ เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง การปรับลดราคาขายเพื่อให้สามารถแข่งขันกับคู่แข่งในตลาดได้ทำให้มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลง รวมถึงการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการจัดจำหน่าย โดยมีจุดประสงค์เพื่อกระตุ้นยอดขายของบริษัทฯ และค่าใช้จ่ายในการบริหารโดยมีสาเหตุหลักมาจาก ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และค่าธรรมเนียมวิชาชีพที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มจำนวนพนักงานเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ และการเตรียมความพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

16.3 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

16.3.1 สินทรัพย์

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 1,990.08 ล้านบาท 2,234.24 ล้านบาท 2,210.61 ล้านบาท และ 2,245.17 ล้านบาทตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลัก ได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และที่ดินรอการพัฒนา ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนรวมประมาณร้อยละ 90.15 – 93.90 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด

- **สินทรัพย์หมุนเวียน**

<u>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด</u>

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 21.14 ล้านบาท 59.51 ล้านบาท และ 64.68 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 1.06 ร้อยละ 2.66 และร้อยละ 2.93 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 59.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 38.37 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 181.48 ซึ่งเกิดจากเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 856.48 ล้านบาท โดยเป็นเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 2.56 ล้านบาท และเงินสดสุทธิที่ใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 815.55 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 64.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2563 จำนวน 5.17 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.69 ซึ่งเกิดจากเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 556.10 ล้านบาท โดยเป็นเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 27.55 ล้านบาท และเงินสดสุทธิที่ใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 523.38 ล้านบาท

ในขณะที่งวดสามเดือน ปี 2565 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 56.16 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2564 จำนวน 8.53 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.18 ซึ่งเกิดจากเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 19.08 ล้านบาท โดยเป็นเงินสดสุทธิที่เพิ่มขึ้นจากกิจกรรมลงทุน จำนวน 15.40 ล้านบาท และเงินสดสุทธิที่ใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 43.01 ล้านบาท

<u>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</u>

ณ สิ้นปี 2562 – 2564 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 12.86 ล้านบาท 8.97 ล้านบาท 8.84 ล้านบาท และ 8.54 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.39 – 0.65 ของสินทรัพย์รวม โดยการเปลี่ยนแปลงของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นในแต่ละปีเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของลูกหนี้การค้า

จากการขายวัสดุก่อสร้างของบริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด และสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ได้แก่ ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า เงินทดรองจ่าย และลูกหนี้เงินกองทุนรักษ์บ้าน ซึ่งคือบัญชีเงินกองทุนส่วนกลางของแต่ละโครงการที่บริษัทฯ ได้ทำการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางของโครงการนั้นๆ เป็นหลัก ซึ่งในปี 2563 บริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง (3.89) ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ (30.25) จาก ณ สิ้นปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าที่ลดลง จำนวน (3.86) ล้านบาทโดยเป็นเงินจ่ายล่วงหน้าค่าพัฒนาที่ดินสำหรับโครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์ – เทพารักษ์

ในขณะที่ ณ สิ้นปี 2564 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง (0.13) ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ (1.41) จาก ณ สิ้นปี 2563

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง (0.30) ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ (3.34) จาก ณ สิ้นปี 2564

เงินมัดจำค่าที่ดิน

เงินมัดจำค่าที่ดินที่บริษัทฯ จ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหรือทดรองจ่ายให้กับตัวกลางในการรวบรวมที่ดิน เมื่อได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเรียบร้อยแล้ว จะย้ายไปบันทึกเป็นต้นทุนค่าพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือที่ดินรอการพัฒนา โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีเงินมัดจำค่าที่ดิน จำนวน 85.77 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจำนวน 497.73 ล้านบาท และได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายในเดือนมิถุนายน 2563 ทั้งนี้เงินมัดจำค่าที่ดิน ณ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วยเงินมัดจำค่าที่ดินของโครงการต่อไปนี้ 1. โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค รังสิต คลอง 3 จำนวนเงิน 22.36 ล้านบาท 2. โครงการ เบล็สซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ จำนวนเงิน 45.76 ล้านบาท และ 3. ที่ดิน ลำลูกกา คลอง 5 จำนวนเงิน 17.65 ล้านบาท (ซึ่งปัจจุบันเป็นที่ดินของบริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด โดยทางบริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด ได้ทำการขายให้กับบริษัทย่อยในวันที่ 31 กรกฎาคม 2563) ในขณะที่ ณ สิ้นปี 2563 สิ้นปี 2564 และสิ้นไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทฯ ไม่มีเงินมัดจำค่าที่ดิน

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทฯ คือ โครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ โดยจะแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณการแล้วแต่ราคาใดต่ำกว่า ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัทฯ และจะโอนเป็นต้นทุนขายและให้บริการในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการส่งมอบบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดและได้รับเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว หรือเมื่อมีการโอนผลประโยชน์และความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญไปยังผู้ซื้อ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในแต่ละปีขึ้นอยู่กับจำนวนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ความคืบหน้าในการก่อสร้าง และยอดโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าของแต่ละโครงการ

ณ สิ้นปี 2562 – 2564 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายคิดเป็นร้อยละ 90.15 ร้อยละ 75.19 ร้อยละ 70.62 และร้อยละ 71.29 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม						งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม	
	2562		2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	1,085.71	60.52	1,002.59	59.68	839.92	53.81	800.44	51.51
ค่าก่อสร้างและค่าควบคุมงานก่อสร้าง	464.67	25.90	401.94	23.93	411.56	26.36	431.95	27.79

รายการ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม						งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม	
	2562		2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนส่งเสริมการขาย	14.37	0.80	8.01	0.48	4.56	0.29	4.06	0.26
ระบบสาธารณูปโภคและส่วนกลาง	84.95	4.74	108.36	6.45	111.49	7.14	112.65	7.25
ต้นทุนดอกเบี้ย	89.94	5.01	104.86	6.24	126.56	8.11	130.94	8.43
ต้นทุนอื่น	24.43	1.36	19.18	1.14	15.76	1.01	14.65	0.94
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ	2.13	0.12	2.51	0.15	4.33	0.28	5.02	0.32
ต้นทุนสิ่งตอบแทนผันแปร	27.83	1.55	32.44	1.93	46.86	3.00	54.40	3.50
รวมต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	**1,794.03**	**100.00**	**1,679.89**	**100.00**	**1,561.04**	**100.00**	**1,554.09**	**100.00**
สัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	*90.15*		*75.19*		*70.62*		*71.29*	

รายละเอียดต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทฯ แยกตามโครงการ ณ สิ้นปี 2562 – 2564 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 สามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม						งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม	
	2562		2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เบล็สทาวน์ รามอินทรา - เกษตรนวมินทร์	78.00	4.35	16.73	1.00	4.74	0.30	4.83	0.31
เบล็สทาวน์ ศรีนครินทร์ - หนามแดง	50.98	2.84	15.86	0.94	-	-	-	-
เบล็สทาวน์ กรุงเทพ - ปทุมธานี	244.17	13.61	214.22	12.75	147.37	9.44	144.71	9.27
เบล็สทาวน์ สุขุมวิท 50	-	-	-	-	-	-	-	-
เบล็สเซอร์ จรัญสนิทวงศ์ 96/1	110.44	6.16	76.10	4.53	22.74	1.46	18.69	1.20
เมลิโซ่ พาร์ค ศรีนครินทร์-หนามแดง	183.88	10.25	66.91	3.98	-	-	-	-
เบล็สซิตี้ พาร์ค สุขุมวิท-บางปู	361.78	20.17	234.31	13.95	121.05	7.75	88.68	5.68
เบล็สซิตี้ พาร์ค วงแหวนฯ-ลำลูกกา	300.31	16.74	369.84	22.02	334.55	21.43	332.87	21.32
เบล็สซิตี้ พาร์ค รังสิต-คลองสาม	25.61	1.43	206.93	12.32	273.73	17.54	285.90	18.32
เบล็สซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์-เทพารักษ์	0.11	0.01	378.62	22.54	435.27	27.88	444.43	28.47
เบล็สวิลล์ รามอินทรา 117	-	-	-	-	-	-	-	-
เบล็สวิลล์ รามอินทรา 117 - เจริญพัฒนา8	-	-	-	-	-	-	-	-
เบล็สวิลล์ สุขุมวิท-บางปู	-	-	-	-	108.99	6.98	116.88	7.49
เบล็สชิงตัน วงแหวนฯ-ลำลูกกา	-	-	100.35	5.97	112.28	7.19	116.90	7.49
ที่ดินรอการพัฒนา กรุงเทพ-นนท์	438.76	24.46	-	-	-	-	-	-
ค่าวัสดุก่อสร้าง	-	-	-	-	0.32	0.02	0.19	0.01
รวมต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	**1,794.03**	**100.00**	**1,679.89**	**100.00**	**1,561.04**	**100.00**	**1,554.09**	**100%**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายสุทธิ จำนวน 1,679.89 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2562 จำนวน (114.14) ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ (6.36) โดยเกิดจากความคืบหน้าของการพัฒนาโครงการเดิมจำนวน 3 โครงการ และการเปิดตัวโครงการใหม่ 1 โครงการ อย่างไรก็ดี ในปี 2563 บริษัทฯ ได้ทำการโอนที่ดินแปลงหนึ่งบริเวณ ถนนกรุงเทพ - นนทบุรี ซึ่งเดิมบริษัทฯ มีแผนในการพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ชะลอแผนการพัฒนาโครงการออกไปและยังไม่มีแผนในการพัฒนาโครงการบนพื้นที่ดินดังกล่าวในระยะเวลา 1-2 ปีนี้ จึงโอนรายการที่ดินดังกล่าวจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย มาเป็นรายการที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 418.04 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายสุทธิ จำนวน 1,561.04 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2563 จำนวน 118.86 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ (7.08) โดยเกิดจากความคืบหน้าของการพัฒนาโครงการเดิมจำนวน 3 โครงการ และการเปิดตัวโครงการใหม่ 1 โครงการ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากการปิดแคมป์คนงานทำให้เกิดการชะลอตัวของการก่อสร้างโครงการ รวมถึงได้ทำการโอนที่ดินนอกจัดสรรโครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ ซึ่งที่ดินดังกล่าว ส่วนหนึ่งอยู่ในแนวเวนคืนที่ดินของราชการเพื่อก่อสร้างถนนสายใหม่ จึงโอนรายการที่ดินดังกล่าวจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย มาเป็นรายการที่ดินรอการพัฒนา จำนวน (70.02) ล้านบาท โดยที่ดินส่วนที่ไม่ได้อยู่แนวเวนคืนจะทำการพัฒนาต่อไปในอนาคต

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายสุทธิ จำนวน 1,554.09 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2564 จำนวน (6.94) ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ (0.44) เนื่องจากมีการโอนต้นทุนส่วนนี้ออกไปเป็นต้นทุนขายสำหรับโครงการที่การก่อสร้างบ้านส่วนใหญ่แล้วเสร็จ เช่น โครงการ Blessity Park สุขุมวิท บางปู เป็นต้น

- **สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน**

<u>สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน</u>

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน เดิมชื่อรายการเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน คือ เงินฝากกับธนาคารซึ่งบริษัทฯ ได้นำไปค้ำประกันหนังสือค้ำประกันเพื่อใช้สำหรับจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินจัดสรรของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2562 – 2564 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน จำนวน 1.74 ล้านบาท 1.69 ล้านบาท 22.65 ล้านบาท และ 7.05 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.09 ร้อยละ 0.08 ร้อยละ 1.02 และร้อยละ 0.32 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยการเปลี่ยนแปลงของจำนวนเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกันเป็นไปตามปริมาณการใช้ภาระหนังสือค้ำประกันจากโครงการอสังหาริมทรัพย์กับธนาคาร และในปี 2564 เพิ่มขึ้น 20.96 ล้านบาท เนื่องจากเงินค้ำประกันเงินกู้สำหรับโครงการเบล็สวิลล์ สุขุมวิท – บางปูเป็นจำนวน 20.00 ล้านบาท ในขณะที่ ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนลดลงจาก ณ สิ้นปี 2564 จำนวน (15.60) ล้านบาท เนื่องจากมีการไถ่ถอนเงินค้ำประกันเงินกู้สำหรับโครงการเบล็สวิลล์ สุขุมวิท – บางปู จำนวน 20.00 ล้านบาท จากการชำระหนี้ทั้งหมด

<u>สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน</u>

สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน โดยหลักคือ ภาษีที่ถูกหักจากการให้บริการรับเหมาก่อสร้างของบริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 – 2564 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 11.43 ล้านบาท 5.87 ล้านบาท 3.25 ล้านบาท และ 4.45 ล้านบาทตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.57 ร้อยละ 0.26 ร้อยละ 0.15 และร้อยละ 0.20 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

<u>ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 418.04 ล้านบาท โดยที่ดินแปลงดังกล่าวบริเวณถนนกรุงเทพ – นนทบุรี เดิมได้แสดงอยู่ในรายการต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เนื่องจากบริษัทฯ มีแผนในการพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ชะลอแผนการพัฒนาโครงการออกไปและยังไม่มีแผนในการพัฒนาโครงการบนพื้นที่ดินดังกล่าวในระยะเวลา 1-2 ปีนี้ จึงโอนรายการที่ดินดังกล่าวจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย มาเป็นรายการที่ดินรอการพัฒนา ในขณะที่ในระหว่างปี 2564 บริษัทฯ ได้ทำการโอนที่ดินนอกจัดสรรโครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ ซึ่งที่ดินส่วนดังกล่าว ดังกล่าว ส่วนหนึ่งอยู่ในแนวเวนคืนที่ดินของราชการเพื่อก่อสร้างถนนสายใหม่ จึงโอนรายการที่ดินดังกล่าวจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย มาเป็นรายการที่ดินรอการพัฒนา จำนวน (70.02) ล้านบาท โดยที่ดินส่วนที่ไม่ได้อยู่แนวเวนคืนจะทำการพัฒนาต่อไปใน

อนาคต ส่งผลให้ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 488.06 ล้านบาท

ทั้งนี้ ในสิ้นปี 2562 ไม่มีรายการดังกล่าว

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 46.07 ล้านบาท 43.79 ล้านบาท 46.94 ล้านบาท และ 46.22 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 2.32 ร้อยละ 1.96 ร้อยละ 2.12 และร้อยละ 2.12 ของสินทรัพย์รวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม						งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม	
	2562		2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ดินสำนักงาน	20.00	43.41	20.00	45.67	20.00	42.61	20.00	43.27
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	6.00	13.03	4.94	11.29	4.07	8.66	3.85	8.33
เครื่องจักรและอุปกรณ์	15.93	34.58	15.43	35.23	16.63	35.43	16.37	35.41
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	2.32	5.03	1.87	4.27	1.89	4.02	1.44	3.11
สินทรัพย์สิทธิการใช้	0.62	1.36	0.65	1.48	0.59	1.27	0.98	2.12
ยานพาหนะ	1.07	2.32	0.79	1.79	3.64	7.76	3.46	7.50
สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง	0.12	0.27	0.12	0.28	0.12	0.26	0.12	0.27
รวม	**46.07**	**100.00**	**43.79**	**100.00**	**46.94**	**100.00**	**46.22**	**100**

โดย ณ สิ้นปี 2563 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มีมูลค่าลดลงโดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าเสื่อมราคาที่เกิดขึ้นในแต่ละปี อย่างไรก็ดี ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น โดยมีสาเหตุหลักมาจากการซื้อยานพาหนะ และเครื่องจักรและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 3.45 ล้านบาท 4.84 ล้านบาท 4.49 ล้านบาท และ 4.39 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัทฯ คือ โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 11.15 ล้านบาท 9.97 ล้านบาท 9.32 ล้านบาท และ 9.73 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.56 ร้อยละ 0.45 ร้อยละ 0.42 และ ร้อยละ 0.45 ของสินทรัพย์รวม โดยสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราทางภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 2.41 ล้านบาท 1.65 ล้านบาท 1.32 ล้านบาท และ 1.32 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.12 ร้อยละ 0.07 ร้อยละ 0.06 และร้อยละ 0.06 ของสินทรัพย์รวม โดยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ได้แก่ เงินประกันมิเตอร์น้ำ ไฟฟ้า และเงินประกันอื่น เป็นต้น

แหล่งที่มาของเงินทุน

โครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ ประกอบด้วยหนี้สินคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 58.86 ถึงร้อยละ 64.29 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 35.71 ถึงร้อยละ 41.14 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 1,279.36 ล้านบาท 1,408.97 ล้านบาท 1,327.18 ล้านบาท และ 1,283.14 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลัก ประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 710.72 ล้านบาท 825.26 ล้านบาท 883.43 ล้านบาท และ 896.89 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนของผู้ถือหุ้นประกอบด้วย ทุนที่ออกและชำระแล้ว ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ ส่วนลดมูลค่าจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยและกำไรสะสม

16.3.2 หนี้สิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ 366.49 ล้านบาท 211.45 ล้านบาท 54.37 ล้านบาท และ 58.97 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 18.42 ร้อยละ 9.46 ร้อยละ 2.46 และร้อยละ 2.71 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น รวมถึงการใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 85.07 ล้านบาท 99.28 ล้านบาท 126.49 ล้านบาท และ 121.77 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 4.27 ร้อยละ 4.44 ร้อยละ 5.72 และร้อยละ 5.59 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ โดยประกอบด้วยเจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เจ้าหนี้กรมสรรพากร เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน เงินรับล่วงหน้าค่าส่วนกลาง และเจ้าหนี้อื่น ๆ

รายการ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม						งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม	
	2562		2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เจ้าหนี้การค้า								
เจ้าหนี้การค้าจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	44.28	52.06	41.54	41.83	55.19	43.63	50.14	41.18
เจ้าหนี้การค้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-	-	-
ตั๋วเงินจ่ายกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมเจ้าหนี้การค้า	44.28	52.06	41.54	41.83	55.19	43.63	50.14	41.18
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น								
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13.60	15.98	18.29	18.43	23.37	18.47	22.72	18.66

รายการ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม						งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม	
	2562		2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	3.48	4.09	3.45	3.47	4.11	3.25	4.89	4.01
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	11.46	13.48	16.57	16.69	18.21	14.39	18.43	15.14
เงินรับล่วงหน้าค่าส่วนกลาง	5.08	5.97	9.51	9.58	15.61	12.34	17.28	14.19
เจ้าหนี้อื่น ๆ	7.16	8.42	9.92	9.99	10.01	7.91	8.30	6.82
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	40.79	47.94	57.75	58.17	71.30	56.37	71.62	58.82
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	**85.07**	**100.00**	**99.28**	**100.00**	**126.49**	**100.00**	**121.77**	**100.00**

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เพิ่มขึ้น 14.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.71 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน เงินรับล่วงหน้าค่าส่วนกลาง และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายที่เพิ่มขึ้น เป็นหลัก โดยเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายที่เพิ่มขึ้นเป็นไปตามมูลค่าโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างที่มากขึ้น ในขณะที่เงินรับล่วงหน้าค่าส่วนกลางเพิ่มขึ้น เป็นไปตามรายได้จากการโอนขายบ้านที่เพิ่มขึ้น และบริษัทฯ อยู่ระหว่างเตรียมจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อบริหารโครงการต่อไป

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เพิ่มขึ้น 27.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.41 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าจากการขยายตัวของธุรกิจที่เป็นคู่ค้าในการจัดหาวัสดุก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เช่น ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวโยงค้างจ่าย เงินโบนัสค้างจ่าย เป็นต้น และเงินรับล่วงหน้าค่าส่วนกลาง

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ลดลง 4.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.74 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากเจ้าหนี้การค้าจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันลดลง

ต้นทุนที่ยังไม่เรียกชำระ

ต้นทุนที่ยังไม่เรียกชำระ หมายถึงต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้รับเหมาก่อสร้างทำเสร็จแล้ว แต่ยังไม่ครบกำหนดเงื่อนไขการเรียกเก็บเงิน โดย ณ สิ้นปี 2562 – 2564 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนที่ยังไม่เรียกชำระจำนวน 6.25 ล้านบาท 5.80 ล้านบาท 6.41 ล้านบาท และ 7.97 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.31 ร้อยละ 0.26 ร้อยละ 0.29 และร้อยละ 0.37 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ

รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า

รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 2.66 ล้านบาท 2.85 ล้านบาท 1.94 ล้านบาท และ 1.68 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.13 ร้อยละ 0.13 ร้อยละ 0.09 และร้อยละ 0.08 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ โดยรายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า ประกอบด้วย เงินค่าจอง ค่าทำสัญญา และค่าดาวน์บ้าน ที่ลูกค้าจ่ายให้แก่บริษัทฯ ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์

รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เพิ่มขึ้น 0.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.24 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯมีการเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2563 และลูกค้าได้ให้ความสนใจทำให้มีมูลค่าการจองเป็นจำนวนมากก่อนที่จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ต้นปี 2564

รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ลดลง (0.91) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (32.05) จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เนื่องจากมีลูกค้าที่ทำการจองและทำสัญญา ณ สิ้นปี 2564 ลดลงจากปี 2563

รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ลดลง (0.25) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (13.14) จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เนื่องจากมีลูกค้าที่ทำการจองและทำสัญญา ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2565 ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2564

<u>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u>

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 153.16 ล้านบาท 171.00 ล้านบาท 245.00 ล้านบาท และ 220.00 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 7.70 ร้อยละ 7.65 ร้อยละ 11.08 และร้อยละ 10.09 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ร้อยละ 4.00 – ร้อยละ 4.25 ต่อปี สำหรับปี 2563 โดยที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการกู้เงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อใช้ในการซื้อที่ดินแปลงใหม่เพื่อพัฒนาโครงการ รวมถึงเพื่อใช้สำหรับเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2563 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 171.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.65 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 17.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.65 จากสิ้นปี 2562 โดยหลักเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ เนื่องจากมีการเปิดตัวโครงการใหม่ จึงมีการกู้ยืมสุทธิเพิ่มเติมระหว่างปี

ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 245.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.08 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 74.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 43.27 จากสิ้นปี 2563 โดยหลักเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า รวมถึงการพัฒนาโครงการใหม่ที่เกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 220.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.09 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ลดลงจำนวน 25.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.20 จากสิ้นปี 2564 จากการทยอยชำระคืนหนี้และไม่มีการกู้เพิ่มในช่วงที่ผ่านมา

<u>เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</u>

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 351.43 ล้านบาท 343.43 ล้านบาท 580.94 ล้านบาท และ 558.40 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการสามารถจำแนกเป็นส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี และเกินกว่า 1 ปี ได้ดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม						งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม	
	2562		2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	220.70	62.80	256.64	42.99	539.22	92.82	482.38	86.39
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 1 ปี	130.73	37.20	340.39	57.01	41.72	7.18	76.02	13.61
รวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	**351.43**	**100.00**	**597.03**	**100.00**	**580.94**	**100.00**	**558.40**	**100.00**
สัดส่วนต่อหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (ร้อยละ)	*17.66*		*26.72*		*26.28*		*25.61*	

ณ สิ้นปี 2563 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารจำนวน 597.03 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 26.72 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 245.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 69.89 จากสิ้นปี 2562 โดยยอดการเบิกวงเงินกู้ยืมระยะยาวส่วนใหญ่เป็นของโครงการที่พัฒนาต่อเนื่องจากสิ้นปี 2562 โดยมีรายการหลักจากโครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค วงแหวน – ลำลูกกา โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค รังสิต – คลอง 3 และโครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์ – เทพารักษ์ ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2563 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมตามสัญญาการเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 867.93 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารจำนวน 580.94 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 26.28 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ลดลงจำนวน (16.09) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (2.69) จากสิ้นปี 2563 โดยยอดการ

ชำระคืนวงเงินกู้ยืมระยะยาวส่วนใหญ่เป็นของโครงการที่พัฒนาต่อเนื่องจากสิ้นปี 2563 โดยมีรายการหลักจากโครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค วงแหวน – ลำลูกกา โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค รังสิต – คลอง 3 และโครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์ – เทพารักษ์ และเริ่มทยอยชำระคืนหนี้เงินกู้โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค วงแหวน – ลำลูกกา ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมตามสัญญาการเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 841.08 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารจำนวน 558.40 ล้านบาท ลดลงจำนวน (22.55) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (3.88) จากสิ้นปี 2564 โดยยอดการเบิกวงเงินกู้ยืมระยะยาวที่ลดลงมาจากการทยอยชำระคืนในช่วงที่ผ่านมา ทั้งนี้ ยอดค้างเงินกู้ยืมระยะยาวส่วนใหญ่เป็นของโครงการที่พัฒนาต่อเนื่องมาจากปีก่อน โดยมีรายการหลักจากโครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค วงแหวน – ลำลูกกา โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค รังสิต – คลอง 3 โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์ – เทพารักษ์ โครงการเบล็สซิงตัน วงแหวนฯ – ลำลูกกา และโครงการเบล็สวิลล์ สุขุมวิท-บางปู

<u>หนี้สินตามสัญญาเช่า</u>

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 0.70 ล้านบาท 0.64 ล้านบาท 0.56 ล้านบาท และ 0.50 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.04 ร้อยละ 0.03 ร้อยละ 0.03 และร้อยละ 0.02 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ โดยหนี้สินตามสัญญาเช่าเกิดจากบริษัทฯ มีการทำสัญญาเช่าทางการเงินสำหรับอุปกรณ์สำนักงานซึ่งค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัทฯ หนี้สินตามสัญญาเช่าสามารถสรุปได้ดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม						งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม	
	2562		2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	0.21	30.24	0.21	30.24	0.25	43.84	0.25	49.95
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 1 ปี	0.49	69.76	0.49	69.76	0.32	56.16	0.25	50.05
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	**0.70**	**100.00**	**0.70**	**100.00**	**0.56**	**100.00**	**0.50**	**100.00**
สัดส่วนต่อหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมรวม (ร้อยละ)	*0.04*		*0.03*		*0.03*		*0.02*	

<u>หุ้นกู้</u>

บริษัทฯ ไม่มีการออกหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 295.99 ล้านบาท 299.28 ล้านบาท 297.06 ล้านบาท และ 297.79 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 14.87 ร้อยละ 13.40 ร้อยละ 13.44 และร้อยละ 13.66 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ

โดยบริษัทฯ ได้เริ่มออกหุ้นกู้ในปี 2562 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2561 เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2561 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีหุ้นกู้ จำนวน 300 ล้านบาท เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท และมีกำหนดไถ่ถอนในเดือนมีนาคม 2564 โดยหุ้นกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียน และบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ รวมไปถึงการลงทุนในการพัฒนาโครงการใหม่

ต่อมา ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2563 เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2563 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 300.00 ล้านบาท เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 18 มีนาคม 2564 โดยหุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ

1,000 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท มีอายุ 1 ปี 9 เดือน ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนธันวาคม 2565 และค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทฯ

รายการ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม						งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2562		2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	-	299.28	100.00	297.06	100.00	297.79	100.00
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 1 ปี	295.99	100.00	-	-	-	-	-	-
รวมหุ้นกู้	**295.99**	**100.00**	**299.28**	**100.00**	**297.06**	**100.00**	**297.79**	**100.00**
สัดส่วนต่อหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมรวม (ร้อยละ)	*14.87*		*13.40*		*13.44*		*13.66*	

<u>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเท่ากับ 1.08 ล้านบาท 0.90 ล้านบาท 0.72 ล้านบาท และ 0.67 ล้านบาท ตามลำดับ

<u>ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน</u>

ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน เป็นประมาณการค่าชดเชยผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ และผลประโยชน์ระยะยาวอื่นแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงานตามมาตรฐานบัญชี ฉบับ 19 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานเท่ากับ 2.50 ล้านบาท 2.98 ล้านบาท 3.24 ล้านบาท และ 3.41 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.13 ร้อยละ 0.13 ร้อยละ 0.15 และร้อยละ 0.16 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ โดยประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานในปี 2563 เพิ่มขึ้นจำนวน 0.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 19.20 มีสาเหตุหลักจากจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้น และสำหรับปี 2564 เพิ่มขึ้นจำนวน 0.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.56 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน เพิ่มขึ้นจำนวน 0.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 5.31

<u>หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น</u>

หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 7.39 ล้านบาท 8.19 ล้านบาท 8.34 ล้านบาท และ 8.81 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.37 ร้อยละ 0.37 ร้อยละ 0.38 และร้อยละ 0.40 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดย หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย เงินมัดจำรับและเงินค้ำประกัน และเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน ที่ครบกำหนดชำระเกิน 1 ปี โดยหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นที่เพิ่มขึ้นในปี 2562 2563 2564 และไตรมาส 1 ปี 2565 มีสาเหตุหลักมาจากจำนวนงานที่รับมอบจากผู้รับเหมามีมากขึ้นตามจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้น

16.3.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 825.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 114.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.12 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นในงวดดังกล่าว

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 883.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 58.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.05 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นในงวดดังกล่าวจำนวน 80.07 ล้านบาท ในขณะที่มีการจ่ายปันผลจำนวน (222.30) ล้านบาท และจัดสรรสำรองตามกฎหมายจำนวน 11.70 ล้านบาท และเรียกชำระหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 100.00 ล้านบาท โดยมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 100.00 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 896.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.52 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีกำไรสุทธิจากผลประกอบการงวด 3 เดือนแรก จำนวน 13.46 ล้านบาท

16.4 สภาพคล่อง

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			งบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม
	2562	2563	2564	2565
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	875.57	856.48	556.10	19.08
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(2.56)	(2.56)	(27.55)	15.40
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(884.54)	(815.55)	(523.38)	(43.01)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	**(11.52)**	**38.37**	**5.17**	**(8.53)**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี/งวด	32.67	21.14	59.51	64.68
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี/งวด	**21.14**	**59.51**	**64.68**	**56.16**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดรับสุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 875.57 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นเงินสดรับจากการลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ โครงการเบล็ส ทาวน์ สุขุมวิท 50 โครงการเบล็สวิลล์ รามอินทรา 117 โครงการเบล็สวิลล์ รามอินทรา 117 – เจริญพัฒนา 8 โครงการเบล็ส ทาวน์ รามอินทรา - เกษตรนวมินทร์ โครงการเบล็สทาวน์ ศรีนครินทร์ – หนามแดง โครงการเบล็สทาวน์ กรุงเทพ - ปทุมธานี โครงการเมลิโซ่ พาร์ค ศรีนครินทร์ - หนามแดง โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค สุขุมวิท – บางปู และโครงการเบล็ส เซอร์ จรัญสนิทวงศ์ 96/1 จำนวน 822.52 ล้านบาท กำไรสุทธิของปีจำนวน 82.65 ล้านบาท ส่วนกระแสเงินสดใช้ไปสุทธิจากการลงทุน จำนวน 2.56 ล้านบาท โดยรายการหลักมาจากการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (3.87) ล้านบาท และการซื้อสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน (1.13) ล้านบาท ตามลำดับ สุทธิกับเงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น 2.44 ล้านบาท และกระแสเงินสดใช้ไปสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 884.54 ล้านบาท โดยรายการหลักมาจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน (636.56) ล้านบาท และ (405.01) ล้านบาท สุทธิกับเงินเบิกเกินบัญชีและกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 157.79 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดรับสุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 856.48 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นเงินสดรับการลดลงของต้นทุนจากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ โครงการเบล็ส ซิตี้ พาร์ค วงแหวน – ลำลูกกา โครงการเบล็สทาวน์ รามอินทรา - เกษตรนวมินทร์ โครงการเบล็สทาวน์ ศรีนครินทร์ – หนามแดง โครงการเบล็สทาวน์ ติวานนท์ - ปทุมธานี โครงการเมลิโซ่ พาร์ค ศรีนครินทร์ - หนามแดง โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค สุขุมวิท – บางปู และโครงการเบล็สเซอร์ จรัญสนิทวงศ์ 96/1 จำนวน 769.94 ล้านบาท และกำไรสุทธิของปีจำนวน 114.54 ล้านบาท ส่วนกระแสเงินสดใช้ไปสุทธิจากการลงทุน จำนวน 2.56 ล้านบาท โดยรายการหลักมาจากการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และการซื้อสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน จำนวน (0.93) ล้านบาท และ (1.69) ล้านบาท ตามลำดับ และกระแสเงินสดใช้ไปสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 815.55 ล้านบาท โดยรายการหลักมาจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น

จากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน (198.16) ล้านบาท (458.64) ล้านบาท และ (158.52) ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดรับสุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 556.10 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นเงินสดรับการลดลงของต้นทุนจากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ โครงการเบล็ส ซิตี้ พาร์ค วงแหวน – ลำลูกกา โครงการเบล็สทาวน์ รามอินทรา - เกษตรนวมินทร์ โครงการเบล็สทาวน์ ศรีนครินทร์ – หนามแดง โครงการเบล็สทาวน์ ติวานนท์ - ปทุมธานี โครงการเมลิโซ่ พาร์ค ศรีนครินทร์ - หนามแดง โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค สุขุมวิท – บางปู และโครงการเบล็สเซอร์ จรัญสนิทวงศ์ 96/1 จำนวน 509.60 ล้านบาท กำไรสุทธิของปีจำนวน 80.07 ล้านบาท และเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น 24.88 ล้านบาท สุทธิกับดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้จำนวน (57.84) ล้านบาท และ (24.83) ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนกระแสเงินสดใช้ไปสุทธิจากการลงทุน จำนวน 27.55 ล้านบาท โดยรายการหลักมาจากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น และการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน (20.96) ล้านบาท และ (6.53) ล้านบาท ตามลำดับ และกระแสเงินสดใช้ไปสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน (523.38) ล้านบาท โดยรายการหลักมาจากการจ่ายเงินปันผล ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ชำระเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน (222.30) ล้านบาท (200.15) ล้านบาท (158.50) ล้านบาท และ (137.00) ล้านบาท ตามลำดับ สุทธิกับเงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 200.00 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดรับสุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 19.08 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นเงินสดรับการลดลงของต้นทุนจากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ โครงการเบล็ส ซิตี้ พาร์ค วงแหวน – ลำลูกกา โครงการเบล็สทาวน์ ติวานนท์ - ปทุมธานี โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค สุขุมวิท – บางปู โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์ - เทพารักษ์ และโครงการเบล็สเซอร์ จรัญสนิทวงศ์ 96/1 จำนวน 22.13 ล้านบาท และกำไรสุทธิของปีจำนวน 13.46 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 3.45 ล้านบาท สุทธิกับดอกเบี้ยจ่าย เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นที่เพิ่มขึ้นและภาษีเงินได้จำนวน (13.31) ล้านบาท (4.58) ล้านบาท และ (4.05) ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนกระแสเงินสดรับมาสุทธิจากการลงทุน จำนวน 15.40 ล้านบาท โดยรายการหลักมาจากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนลดลง และการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 15.60 ล้านบาท และ (0.20) ล้านบาท ตามลำดับ และกระแสเงินสดใช้ไปสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน (43.01) ล้านบาท โดยรายการหลักมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน (89.77) ล้านบาท และ (25.00) ล้านบาท ตามลำดับ สุทธิกับเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 67.22 ล้านบาท

16.5 การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

16.5.1 อัตราส่วนสภาพคล่อง

<u>อัตราส่วนสภาพคล่อง</u>

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 2.28 เท่า 1.66 เท่า 1.28 เท่า และ 1.36 เท่า ตามลำดับ

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนลดลง เนื่องจากการลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นผลมากจากการขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้แก่ลูกค้า และบริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น อันเป็นผลมาจากเงินกู้ยืมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และหุ้นกู้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนลดลง เนื่องจากการลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นผลมากจากการ

ขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้แก่ลูกค้า และบริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น อันเป็นผลมาจากเงินกู้ยืมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียนลดลง อันเป็นผลมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย

ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งไม่มีลูกหนี้การค้า โดยลูกหนี้การค้าขทั้งหมดเป็ฯลูกหนี้จากการจำหน่ายสินค้าวัสดุก่อสร้างของบริษัทย่อยราย บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด

ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย

ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 1,820.27 วัน 1,022.69 วัน 1,068.04 วัน และ 1,073.97 วัน หรือคิดเป็นประมาณ 2 – 6 ปี โดยเป็นไปตามลักษณะธุรกิจของบริษัทฯ มีการซื้อที่ดินเปล่าเพื่อรอการพัฒนา และมีระยะเวลาในการก่อสร้างบ้าน พัฒนาระบบสาธารณูปโภค จึงเริ่มมีการเปิดขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า ทั้งนี้ ในงวดปี 2563 และ ปี 2564 บริษัทฯ มีระยะเวลาขายเฉลี่ยที่ลดลง เนื่องจากมีต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่การโอนย้ายที่ดินแปลงหนึ่งซึ่งเดิมแสดงอยู่ในรายการต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรายการทรัพย์สิน ย้ายเป็นที่ดินรอการพัฒนาในระหว่างปี 2563 สำหรับงวดปี 2564 บริษัทฯ มีต้นทุนขายที่ลดลง หากแต่มีการโอนย้ายที่ดินแปลงหนึ่งซึ่งเดิมแสดงอยู่ในรายการต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรายการทรัพย์สิน ย้ายเป็นที่ดินรอการพัฒนา ในปี 2564 เช่นกัน

ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย

ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 47.37 วัน 25.26 วัน 31.88 วัน และ 34.27 วัน ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับเครดิตทางการค้าที่บริษัทฯ ได้รับจากคู่ค้า ทั้งนี้ ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยจะแปรผันตามจำนวนเจ้าหนี้การค้า ณ วันสิ้นงวดแต่ละงวด อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2564 มีระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยลดลง เนื่องจากในงวดปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่เจ้าหนี้การค้าอยู่ในระดับเดียวกับปี 2562 สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย เพิ่มขึ้นเนื่องจากมีต้นทุนขายที่ลดลงตามรายได้ และเจ้าหนี้การค้าที่เพิ่มขึ้นเทียบกับปี 2563 สำหรับไตรมาสแรก ปี 2565 บริษัทฯ มีระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย เพิ่มขึ้นเนื่องจากมีต้นทุนขายที่ลดลง และเจ้าหนี้การค้าที่เพิ่มขึ้นเทียบกับปี 2564

วงจรเงินสด

วงจรเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 1,772.89 วัน 997.42 วัน 1,036.17 วัน และ 1,039.70 ตามลำดับ โดยวงจรเงินสดคำนวณจากระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยหักด้วยระยะเวลาชำระหนี้ เนื่องจากธุรกิจของบริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีลูกหนี้การค้า

16.5.2 อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร

<u>อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น</u>

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับร้อยละ 12.35 ร้อยละ 14.91 ร้อยละ 9.37 และร้อยละ 8.22 ตามลำดับ

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เพิ่มขึ้นจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ลดลงจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของกำไรสุทธิตามการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น

อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ ร้อยละ 8.22 โดยอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ลดลงจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และกำไรสุทธิของบริษัทฯ

16.5.3 อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

<u>อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์</u>

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ วันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับร้อยละ 4.37 ร้อยละ 5.42 ร้อยละ 3.60 และร้อยละ 3.24 ตามลำดับ

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เพิ่มขึ้นจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ลดลงจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ตามการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ หากแต่สินทรัพย์ยังมีมูลค่าใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับร้อยละ 3.24 โดยอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ลดลงจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของกำไรสุทธิตามการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

<u>อัตราการหมุนของสินทรัพย์</u>

อัตราการหมุนของสินทรัพย์ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 0.29 เท่า 0.42 เท่า 0.36 เท่า และ 0.36 เท่าตามลำดับ

อัตราการหมุนของสินทรัพย์ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เพิ่มขึ้นจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยมีสาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้แก่ลูกค้าเพิ่มมากขึ้นจากการกระตุ้นยอดขายจากสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว เพราะผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19

อัตราการหมุนของสินทรัพย์ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ลดลงจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัส Covid-19

อัตราการหมุนของสินทรัพย์ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 0.36 เท่า โดยอัตราการหมุนของสินทรัพย์ในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

16.5.4 อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

<u>อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น</u>

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 1.80 เท่า 1.71 เท่า 1.50 เท่า และ 1.43 เท่าตามลำดับ

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการมีหนี้สินเพิ่มขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากมีการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมถึงการมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเนื่องจากการมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการมีหนี้สินลดลงเล็กน้อย เนื่องจากมีการเลดลงของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมถึงการมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเนื่องจากผลประกอบการ และการเพิ่มทุนในปี 2564

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการมีหนี้สินลดลงจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นกำไรของบริษัทฯ ในงวดดังกล่าว

<u>อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันทางการเงิน</u>

อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันทางการเงิน คำนวณจากกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) หารด้วยหนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย และหนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี

อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 0.29 เท่า 0.21 เท่า 0.10 เท่า และ 0.09 เท่า ตามลำดับ

อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และหุ้นกู้ส่วนที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ลดลง และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันทางการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ลดลง

<u>อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น</u>

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 มีนาคม 2565 เท่ากับ 1.13 เท่า 1.29 เท่า 1.27 เท่า และ 1.20 เท่าตามลำดับ

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และหุ้นกู้ส่วนที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น และการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

อนึ่ง การคำนวณอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินต่างๆ อาจมีข้อแตกต่างตามเงื่อนไขและวิธีการคำนวณตามที่แต่ระบุในสัญญาเงินกู้ของแต่ละสถาบันการเงิน

16.6 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานและฐานะการเงินในอนาคต

16.6.1 การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับ ของภาครัฐ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องปฏิบัติตามข้อกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนมาก ดังนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตามพ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน กฎระเบียบที่เกี่ยวกับการกำหนดขอบเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) ข้อบังคับของผังเมือง รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงขอบเขตการประเมินและการจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น ก็อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงาน และต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยทางด้านการเมืองที่อาจส่งผลกระทบกับผลประกอบการของบริษัทฯ ด้วยเช่นกัน โดยนโยบายที่ส่งผลกระทบกับบธุรกิจโดยตรงมีทั้งนโยบายการเงิน เช่น อัตราดอกเบี้ย นโยบาย LTV เป็นต้น และนโยบายการคลัง เช่น การจัดเก็บภาษี หรือค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น ซึ่งการเปลี่ยนแปลงในนโยบายดังกล่าว จะมีผลต่อการดำเนินธุรกิจ และการตัดสินใจซื้อทรัพย์สินของผู้บริโภคเช่นกัน

16.6.2 ความต่อเนื่องของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบเป็นหลัก ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง มีผู้ประกอบการหลายรายทั้งที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่และผู้ประกอบการขนาดเล็ก มีการเปิดตัวโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ส่งผลให้มีอุปทานเป็นจำนวนมาก โดยผู้ประกอบการแต่ละรายมีการนำเสนอกลยุทธ์ในการส่งเสริมการขายและการตลาด ส่งผลให้มีการแข่งขันที่สูงในตลาด ดังนั้นหากบริษัทฯ ไม่สามารถนำเสนอผลิตภัณฑ์ที่ตรงกับความต้องการของผู้ซื้อได้ หรือไม่สามารถพัฒนาโครงการและก่อสร้างบ้านเพื่อขายได้อย่างต่อเนื่อง จะส่งผลให้รายได้ของบริษัทฯ มีความผันผวน และมีผลประกอบการที่ไม่ต่อเนื่องสม่ำเสมอ

16.6.3 ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อของเชื้อไวรัสโคโรนา (“COVID-19”)

การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ได้ส่งผลกระทบกับภาวะเศรษฐกิจไปทั่วโลกตั้งแต่ช่วงปลายปี 2562 จนถึงปัจจุบัน ซึ่งจากปัญหาด้านการชะลอตัว และความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ และกำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง ทำให้เกิดความเสี่ยงในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย เนื่องจากการซื้อที่อยู่อาศัยถือเป็นการใช้จ่ายเงินที่มีมูลค่าสูงและเป็นภาระหนี้สินระยะยาว ดังนั้น ผู้บริโภคจึงอาจการชะลอการพิจารณาซื้อที่อยู่อาศัยออกไป ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้และผลประกอบการของบริษัทฯ

ส่วนที่ 3

ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์

ส่วนที่ 3

ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์

1. รายละเอียดของหลักทรัพย์ที่เสนอขาย

1.1 ลักษณะสำคัญของหุ้นสามัญที่เสนอขาย

การเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนในครั้งนี้ เป็นการเสนอขายหุ้นสามัญของบริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “BLESS”) จำนวน 200,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท คิดเป็นร้อยละ 25.00 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผู้เสนอขายหลักทรัพย์	:	บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) Bless Asset Group Public Company Limited
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	:	หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ
จำนวนหุ้นออกใหม่ที่เสนอขาย	:	จำนวน 200,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 25.00 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดภายหลังการเสนอขายครั้งนี้
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	:	0.50 บาท
ราคาเสนอขาย	:	1.40 บาทต่อหุ้น
มูลค่ารวมของหุ้นใหม่ที่เสนอขาย	:	280,000,000 บาท
ระยะเวลาเสนอขายหุ้นต่อประชาชน	:	วันที่ 29 มิถุนายน 2565 ถึงวันที่ 1 กรกฎาคม 2565

1.2 สัดส่วนการเสนอขายหุ้นสามัญ

การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 200,000,000 หุ้น โดยบริษัทฯ ในครั้งนี้ เป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2 และไม่มีการเสนอขายให้กับผู้จองซื้อรายย่อยหรือประชาชนเป็นการทั่วไป เนื่องจากจำนวนหุ้นที่เสนอขายในครั้งนี้มีจำนวนจำกัด ไม่เพียงพอต่อการเสนอขายต่อประชาชนทั่วไปในวงกว้าง ทั้งนี้ สัดส่วนการเสนอขายหุ้นสามัญในเบื้องต้นเป็นดังนี้

เสนอขายต่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
(ก) บุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์	150,000,000	75.00
(ข) ผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ	30,000,000	15.00
(ค) กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ	20,000,000	10.00
รวม	**200,000,000**	**100.00**

สัดส่วนที่จัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ลงทุนของบริษัทฯ ตามข้อ (ข) และ (ค) รวมแล้วจะไม่เกินร้อยละ 25.0 ของจำนวนหุ้นที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้

ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 ขอสงวนสิทธิในการใช้ดุลยพินิจในการเปลี่ยนแปลงจำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรให้แก่นักลงทุนแต่ละประเภทข้างต้น เพื่อให้การเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้ประสบความสำเร็จในการขายสูงสุด และเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 40/2557

เรื่อง การจำหน่ายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ประเภทหุ้นและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นของบริษัทที่ออกตราสารทุน ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2557 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์แต่ละราย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2 จะดำเนินการจัดจำหน่ายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่นักลงทุนซึ่งจัดอยู่ในประเภทผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 เท่านั้น จะเป็นผู้ดำเนินการจัดจำหน่ายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ ผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ และกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ

ในการพิจารณาประเภทของผู้ลงทุนให้ยึดตามนิยามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

บุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ หมายถึง บุคคลธรรมดา และ/หรือ นิติบุคคล ซึ่งคือผู้มีอุปการคุณที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม ได้แก่ ลูกค้าที่ซื้อขายหลักทรัพย์ และ/หรือ ผู้ที่คาดว่าจะเป็นลูกค้าที่เปิดบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ลูกค้าด้านวาณิชธนกิจ บริษัทคู่ค้า ผู้ให้คำปรึกษาทางธุรกิจ ผู้ที่ให้การสนับสนุนด้านข้อมูลทางธุรกิจ และผู้แนะนำธุรกิจด้านการซื้อขายหลักทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องด้านวาณิชธนกิจ ทั้งที่ติดต่อปัจจุบัน เคยติดต่อ และคาดว่าจะได้ติดต่อในอนาคตของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย และบริษัทในเครือของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย รวมถึงผู้ที่ได้เข้าร่วมฟังการนำเสนอข้อมูลของบริษัทฯ และในกรณีที่เป็นนิติบุคคลจะรวมถึงผู้ถือหุ้น และ/หรือ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบุคคลข้างต้นที่จองซื้อหุ้นผ่านผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ตามข้อ 6.2 ทั้งนี้ **ไม่รวมถึงผู้จองซื้อรายย่อยหรือประชาชนทั่วไป** และไม่รวมถึงการจัดสรรให้แก่ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม บริษัทใหญ่ และบริษัทย่อย และผู้ที่เกี่ยวข้องของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ.27/2559 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ บังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2559 เว้นแต่เป็นการจัดสรรหุ้นที่เหลือจากการจองซื้อทั้งหมด หรือเป็นการจัดสรรหุ้นเฉพาะกรณีที่เป็นกองทุนหรือนิติบุคคล ซึ่งสามารถได้รับการจัดสรรหุ้นตามเงื่อนไขที่กำหนดในประกาศดังกล่าว และไม่รวมถึงการจัดสรรหุ้นสามัญที่เสนอขายให้แก่บุคคลที่บริษัทถูกห้ามมิให้จัดสรรหุ้น หรือจัดสรรหุ้นให้แก่บุคคลที่มีความสัมพันธ์และผู้มีอุปการคุณเกินกว่าอัตราที่ประกาศกำหนดตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 40/2557 เรื่องการจำหน่ายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ประเภทหุ้นและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นของบริษัทที่ออกตราสารทุน บังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2557 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

สำหรับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย บุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย จะรวมถึงนักลงทุนสถาบันที่เคยเป็น หรือเป็นลูกค้าของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย หรือที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายต้องการชักชวนให้เป็นลูกค้าในอนาคตที่จองซื้อหุ้นผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1

นักลงทุนประเภทบุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ สามารถจองซื้อหุ้นผ่านผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2 ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 6.7.1 และจะจัดสรรตามดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 6.6.1

นักลงทุนสถาบัน หมายถึง ผู้ลงทุนประเภทสถาบันที่มีลักษณะใดลักษณะหนึ่งตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 17/2551 เรื่อง การกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้

(1) ธนาคารพาณิชย์

(2) บริษัทเงินทุน
(3) บริษัทหลักทรัพย์เพื่อเป็นสินทรัพย์ของตนเอง หรือเพื่อการบริหารกองทุนส่วนบุคคล หรือเพื่อการจัดการโครงการลงทุนที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์
(4) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์
(5) บริษัทประกันภัย
(6) ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณหรือนิติบุคคลอื่นที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
(7) ธนาคารแห่งประเทศไทย
(8) สถาบันการเงินระหว่างประเทศ
(9) กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน
(10) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
(11) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
(12) กองทุนรวม
(13) ผู้ลงทุนต่างประเทศซึ่งมีลักษณะเดียวกับผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (12) โดยอนุโลม

นักลงทุนสถาบันสามารถจองซื้อหุ้นผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 เท่านั้น โดยนักลงทุนสถาบันสามารถซื้อหุ้นได้ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 6.7.1 และในการจัดสรรหุ้นให้แก่นักลงทุนสถาบันจะอยู่ในดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 6.6.1

ผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ หมายถึง บุคคลธรรมดา และ/หรือ นิติบุคคลที่มีลักษณะของการอุปการคุณที่สร้างประโยชน์ให้แก่บริษัทฯ ทั้งในอดีต และปัจจุบัน ได้แก่

(1) บุคคลธรรมดา และ/หรือ นิติบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ เช่น ลูกค้า ผู้จัดหา/จำหน่ายวัตถุดิบ และ/หรือเครื่องจักรอุปกรณ์ ผู้รับจ้างผลิต ตัวแทนจำหน่ายสินค้า คู่สัญญาทางการค้า หุ้นส่วนทางธุรกิจ เป็นต้น
(2) ผู้ให้การสนับสนุน ช่วยเหลือ สร้างประโยชน์ ให้คำปรึกษาแนะนำแก่บริษัทในการดำเนินธุรกิจด้านต่าง ๆ เช่น การลงทุน การจัดหาแหล่งเงินทุน การพัฒนาโครงการ การจัดหาวัตถุดิบ การจัดหาแรงงาน การดำเนินงาน การบริหารงาน การวิจัยและพัฒนา ด้านการตลาด ด้านบัญชีการเงิน การขาย การโฆษณาประชาสัมพันธ์ ด้านเทคโนโลยี ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านการพัฒนาองค์กร ด้านกฎหมาย เป็นต้น
(3) ผู้มีความสัมพันธ์ด้านการจัดหาแหล่งเงินทุนให้กับบริษัท เช่น สถาบันการเงิน ผู้ให้สินเชื่อ ผู้สนับสนุนทางการเงิน เป็นต้น

ทั้งนี้ในกรณีที่นิตบุคคลซึ่งเป็นผู้มีอุปการคุณไม่มีนโยบายลงทุนในหลักทรัพย์ หรือไม่ต้องการลงทุนในหุ้น IPO ของบริษัท นิติบุคคลดังกล่าวอาจกำหนดบุคคลที่จะใช้สิทธิ์จองหุ้น IPO แทนได้ โดยบุคคลที่จะใช้สิทธิ์แทนต้องเป็นผู้มีความสัมพันธ์กับนิติบุคคล และมีส่วนร่วมในการสร้างประโยชน์แก่บริษัทที่เสนอขายหุ้น IPO ด้วย เช่น เจ้าของ ผู้บริหาร และพนักงานของนิติบุคคล (ครอบคลุมบุคคลที่มีความสัมพันธ์ใกล้ชิดคือคู่สมรมและบุตรของบุคคลดังกล่าวได้) โดยนิติบุคคลดังกล่าวต้องมีการจัดทำเอกสารแจ้งรายชื่อบุคคลที่จะจองหุ้น IPO ในส่วนดังกล่าวให้บริษัททราบ

ผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ สามารถจองซื้อหุ้นผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 เท่านั้น โดยผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ สามารถซื้อหุ้นได้ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 6.7.2 และในการจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ จะอยู่ในดุลยพินิจของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565 ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 6.6.2 ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการจัดสรรให้แก่ผู้จัด

จำหน่ายหลักทรัพย์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม บริษัทใหญ่ และบริษัทย่อย และผู้ที่เกี่ยวข้องของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ. 27/2559 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ บังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2559 เว้นแต่เป็นการจัดสรรหุ้นที่เหลือจากการจองซื้อทั้งหมด หรือเป็นการจัดสรรหุ้นเฉพาะกรณีที่เป็นกองทุนหรือนิติบุคคล ซึ่งสามารถได้รับการจัดสรรหุ้นตามเงื่อนไขที่กำหนดในประกาศดังกล่าว และไม่รวมถึงการจัดสรรหุ้นสามัญที่เสนอขายให้แก่บุคคลที่บริษัทถูกห้ามมิให้จัดสรรหุ้น หรือจัดสรรหุ้นให้แก่บุคคลที่มีความสัมพันธ์และผู้มีอุปการคุณเกินกว่าอัตราที่ประกาศกำหนด ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 40/2557 เรื่องการจำหน่ายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ประเภทหุ้นและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นของบริษัทที่ออกตราสารทุน บังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2557 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ หมายถึง กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ซึ่งสามารถจองซื้อหุ้นผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 เท่านั้น โดยกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ สามารถซื้อหุ้นได้ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 6.7.3 และในการจัดสรรหุ้นให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ จะอยู่ในดุลยพินิจของคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 6.6.3

1.3 สิทธิ ผลประโยชน์ และเงื่อนไขอื่น

หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ที่เสนอขายในครั้งนี้ มีสิทธิและผลประโยชน์ทางกฎหมายเท่าเทียมกับหุ้นสามัญที่ออกและจำหน่ายแล้วของบริษัทฯ ทุกประการ

1.4 ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เสนอขาย

บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะนำหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ยื่นคำขออนุญาตและเอกสารประกอบต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2564 ให้พิจารณารับหุ้นสามัญของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และบริษัทหลักทรัพย์ ทรีนีตี้ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน ได้พิจารณาคุณสมบัติของบริษัทฯ แล้วเห็นว่าบริษัทฯ มีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง การรับหลักทรัพย์จดทะเบียน การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหลักทรัพย์จดทะเบียนใน “ตลาดหลักทรัพย์เอ็มเอไอ” พ.ศ. 2563ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2563 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เว้นแต่คุณสมบัติเรื่องการกระจายการถือหุ้นให้แก่นักลงทุนรายย่อยซึ่งบริษัทฯ จะต้องมีผู้ถือหุ้นสามัญรายย่อยไม่น้อยกว่า 300 ราย และถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว และผู้ถือหุ้นดังกล่าวแต่ละรายจะต้องถือหุ้นไม่น้อยกว่า 1 หน่วยการซื้อขายที่ตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เมื่อบริษัทฯ ได้จำหน่ายหุ้นสามัญต่อประชาชนแล้ว จะทำให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติครบถ้วน ตามเกณฑ์การกระจายการถือหุ้นให้แก่นักลงทุนรายย่อย และบริษัทฯ จะดำเนินการให้ตลาดหลักทรัพย์รับหุ้นสามัญของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ต่อไป

1.5 ข้อมูลอื่น ๆ

ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่องการรับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ.2558 หมวด 5 การห้ามผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องขายหุ้นและหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนดบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 16 พฤษภาคม 2558 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) กำหนดห้ามผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นก่อนวันที่บริษัทฯ เสนอขายหุ้นต่อประชาชนนำหุ้นหรือหลักทรัพย์ที่อาจเป็นหุ้นจำนวนรวมกันเท่ากับร้อยละ 55 ของทุนที่ชำระแล้วภายหลังการเสนอขายในครั้งนี้ ออกขายภายในกำหนดระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันที่หุ้นของบริษัทฯ เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดย

ภายหลังจากวันที่หุ้นของบริษัทฯ ทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ครบ 6 เดือน ให้บุคคลที่ถูกสั่งห้ามขายสามารถขายหุ้นหรือหลักทรัพย์ที่ถูกสั่งห้ามขายได้ในจำนวนร้อยละ 25 และเมื่อครบกำหนด 1 ปี ให้บุคคลที่ถูกสั่งห้ามขายสามารถขายหุ้นหรือหลักทรัพย์ที่ถูกสั่งห้ามขายจำนวนที่เหลืออีกร้อยละ 75 ได้

2. ข้อจำกัดการโอนหลักทรัพย์ที่เสนอขาย

หุ้นสามัญของบริษัทฯ สามารถโอนกันได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่หุ้นสามัญที่ถือโดยคนต่างด้าว ณ ขณะใด ขณะหนึ่งต้องมีจำนวนรวมกันไม่เกินร้อยละ 49 ของทุนชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ การโอนหุ้นรายใดที่จะทำให้อัตราส่วนการถือครองหุ้นของบริษัทฯ โดยคนต่างด้าวเกินอัตราส่วนตามที่กฎหมายกำหนด บริษัทฯ มีสิทธิปฏิเสธการโอนหุ้นของบริษัทฯ รายนั้นได้

การโอนหุ้นของบริษัทฯ จะสมบูรณ์เมื่อผู้โอนได้สลักหลังใบหุ้น โดยระบุชื่อผู้รับโอนและลงลายมือชื่อของผู้โอนกับผู้รับโอน และส่งมอบใบหุ้นให้แก่ผู้รับโอน การโอนหุ้นจะใช้ยันกับบริษัทฯ ได้เมื่อบริษัทฯ ได้รับคำร้องขอให้ลงทะเบียนการโอนหุ้นแล้ว และจะใช้ยันบุคคลภายนอกได้เมื่อบริษัทฯ ได้ลงทะเบียนการโอนหุ้นดังกล่าวไว้ในสมุดทะเบียนหุ้นแล้วเท่านั้น เมื่อบริษัทฯ เห็นว่าการโอนหุ้นถูกต้องตามกฎหมาย ให้บริษัทฯ ลงทะเบียนการโอนหุ้นดังกล่าวภายใน 14 วันนับแต่วันได้รับคำร้องขอนั้น หรือหากบริษัทฯ เห็นว่าการโอนหุ้นนั้นไม่ถูกต้องสมบูรณ์บริษัทฯ จะแจ้งแก่ผู้ยื่นคำร้องขอภายใน 7 วันนับแต่วันได้รับคำร้องขอนั้น การโอนหุ้นที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้เป็นไปตามกฎข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

3. ที่มาของการกำหนดราคาหลักทรัพย์ที่เสนอขาย

การกำหนดราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในครั้งนี้ พิจารณาจากอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earning Ratio : P/E) ทั้งนี้ ราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขาย หุ้นละ 1.40 บาท คิดเป็นอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 15.61 เท่า ซึ่งคำนวณจากผลประกอบการ 4 ไตรมาสย้อนหลังของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2564 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565 ซึ่งมีกำไรสุทธิรวมเท่ากับ 71.73 ล้านบาท เมื่อหารด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้เท่ากับ 800 ล้านหุ้น (Fully Diluted) จะได้กำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.09 บาท ทั้งนี้ อัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้นที่เสนอขายดังกล่าวคำนวณจากผลประกอบการในอดีต โดยที่ยังมิได้พิจารณาถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

4. ข้อมูลทางการเงินเพื่อประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย

ในการพิจารณาข้อมูลทางการเงินของบริษัทจดทะเบียนเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย บริษัทจดทะเบียนที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงหรือใกล้เคียงกับการประกอบธุรกิจของบริษัท ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์ เอ็มเอไอ ได้แก่

1) บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) (“BRI”)
2) บริษัท พีซแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด (มหาชน) (“PEACE”)
3) บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) (“KUN”)
4) บริษัท ปริญสิริ จำกัด (มหาชน) (“PRIN”)
5) บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“LALIN”)

ตารางสรุปข้อมูลที่ใช้ในการเปรียบเทียบเป็นอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio: “P/E”) ในช่วงระยะเวลา 6 เดือนย้อนหลัง ตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 15 มิถุนายน 2565 ของบริษัทจดทะเบียนที่ดำเนินธุรกิจคล้ายคลึงกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ดังนี้

บริษัท	ลักษณะการประกอบุรกิจ	ตลาดรองที่จดทะเบียน/ หมวดธุรกิจ	P/E (เท่า)
1) บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) (“BRI”)[1]	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม	SET / อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	16.84
2) บริษัท พีซแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด (มหาชน) (“PEACE”)[2]	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	SET / อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	11.06
3) บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) (“KUN”)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	mai / อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง	11.33
4) บริษัท ปริญสิริ จำกัด (มหาชน) (“PRIN”)	บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย	SET / อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10.82
5) บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“LALIN”)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	SET / อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6.57

ที่มา: www.setsmart.com และ www.set.or.th

[1] บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) (“BRI”) เริ่มต้นซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2564

[2] บริษัท พีซแอนด์ลีฟวิ่ง จำกัด (มหาชน) (“PEACE”) เริ่มต้นซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2565

5. ราคาหุ้นสามัญในตลาดรอง

- ไม่มี -

6. การจอง การจำหน่าย และการจัดสรร

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 ขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดวิธีการขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อ วิธีการจองซื้อหุ้นสามัญและการชำระเงินค่าจองซื้อ และวิธีการจัดสรรหุ้นสามัญตามที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ตามความเหมาะสม ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ ทั้งนี้ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ลงทุน และเพื่อให้การเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้ประสบความสำเร็จ โดยการกระทำดังกล่าวจะอยู่บนพื้นฐานของความเป็นธรรม และจะไม่เป็นการขัดต่อกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

6.1 วิธีการเสนอขายหลักทรัพย์

การเสนอขายหุ้นสามัญต่อผู้ลงทุนในประเทศในครั้งนี้ จะเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2

6.2 ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์

6.2.1 ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย

บริษัทหลักทรัพย์ ทรีนีตี้ จำกัด
179 อาคารบางกอกซิตี้ทาวเวอร์ ชั้น 25-26 และชั้น 29
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 0-2343-9500, 0-2801-9100
โทรสาร 0-2801-9399
เว็ปไซต์ www.trinitythai.com

6.2.2 ผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย

บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
173 อาคารเอเซีย เซ็นเตอร์ ชั้น 8 - 11
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 0-2658-8888
เว็ปไซต์ www.kgieworld.co.th

บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน)
999/9 อาคารดิ ออฟฟิสเศส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 18, 25
ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ 0-2658-9000
เว็ปไซต์ www.fnsyrus.com

บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
175 อาคารสาธรซิตี้ทาวเวอร์ ชั้น 3, 11
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 0-2680-4004
เว็ปไซต์ www.asiaplus.co.th

บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบีเอสที จำกัด (มหาชน)
ชั้น 39 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ออลซีซั่นส์ เพลส
ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ 02-351-1800
เว็ปไซต์ www.ktbst.co.th

บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ชั่น พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน)
ชั้น 2 ชาญอิสสระทาวเวอร์ 1 942/81 พระราม 4
แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์ 02-117-7878
เว็ปไซต์ www.merchant.co.th/

6.3 เงื่อนไข และค่าตอบแทนในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์

6.3.1 เงื่อนไขในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์

บริษัทฯ ตกลงมอบหมายให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2 เป็นผู้ดำเนินการจัดจำหน่ายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ซึ่งการเสนอขายดังกล่าวจะเป็นการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 200,000,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.40 บาท โดยผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ตามข้อ 6.2 มีข้อตกลงยอมรับประกันการจัดจำหน่ายหุ้นประเภทรับประกันผลการจัดจำหน่ายอย่างแน่นอนทั้งจำนวน (Firm Underwriting) ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายหุ้น (Underwriting Agreement)

ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.1 มีสิทธิใช้ดุลยพินิจพิจารณายกเลิกการจัดจำหน่ายหุ้นสามัญในครั้งนี้ เมื่อเกิดเหตุการณ์ต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (Underwriting Agreement) ซึ่งรวมถึงเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

(1) เมื่อบริษัทฯ ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (Underwriting Agreement) หรือ

(2) เมื่อเกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางด้านการเงิน เศรษฐกิจ ภาวะการซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ หรือการเมืองทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในธุรกิจหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่อาจมีผลกระทบต่อการเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้ หรือ

(3) เมื่อมีการยกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (Underwriting Agreement) หรือ

(4) เมื่อมีเหตุที่ทำให้สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานราชการสั่งระงับหรือหยุดการเสนอขายหุ้นสามัญ หรือมีเหตุการณ์ใดที่ทำให้ไม่สามารถส่งมอบหุ้นสามัญที่เสนอขายได้

ทั้งนี้ รายละเอียดและเงื่อนไขการยกเลิกการเสนอขายและการจัดจำหน่ายหุ้นสามัญดังกล่าวข้างต้นจะเป็นไปตามรายละเอียดและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (Underwriting Agreement)

ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.1 ยกเลิกการเสนอขายหรือการจัดจำหน่ายหุ้นสามัญในครั้งนี้จากเหตุใดเหตุหนึ่งตามข้อกำหนดข้างต้น หรือเหตุอื่นที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (Underwriting Agreement) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อทั้งจำนวนให้แก่ผู้จองซื้อแต่ละรายที่จองซื้อหุ้นสามัญในส่วนของตนตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 6.9.4

6.3.2 ค่าตอบแทนในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์

ค่าตอบแทนการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายที่บริษัทฯ ต้องชำระให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 8,400,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยการชำระเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (Underwriting Agreement)

6.3.3 ประมาณการจำนวนเงินค่าหุ้นที่บริษัทฯ จะได้รับ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

หุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 200,000,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.40 บาท	280,000,000	บาท
หัก ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหลักทรัพย์	9,665,000	บาท
จำนวนเงินค่าหุ้นที่บริษัทฯ จะได้รับ	270,335,000	บาท
จำนวนเงินค่าหุ้นที่บริษัทฯ จะได้รับต่อหุ้น	1.35	บาท

6.4 ประมาณการค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหลักทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่	300,000	บาท
ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหุ้น	140,000	บาท
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเพิ่มทุน	100,000	บาท
ค่าธรรมเนียมการขออนุญาตให้รับหลักทรัพย์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน*	25,000	บาท
ค่าธรรมเนียมแรกเข้าของการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน*	100,000	บาท
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์โดยประมาณ	8,400,000	บาท
ค่าพิมพ์หนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหุ้น และเอกสารอื่นๆ โดยประมาณ	100,000	บาท
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ** โดยประมาณ	500,000	บาท
รวมค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น โดยประมาณ	9,665,000	บาท

หมายเหตุ: * ไม่รวมค่าธรรมเนียมรายปี

** ค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมถึง ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าตอบแทนนายทะเบียนหุ้น ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้ เป็นต้น

6.5 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน และใบจองซื้อหลักทรัพย์

6.5.1 สำหรับบุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์

สามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหุ้นสามัญได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2 ได้ตั้งแต่วันที่ 29 - 30 มิถุนายน 2565 และวันที่ 1 กรกฎาคม 2565 ตั้งแต่เวลา 9:00 – 16:00 น. หรือในวันและเวลาทำการของสำนักงานของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์

6.5.2 สำหรับผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ

สามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหุ้นสามัญได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 ได้ตั้งแต่วันที่ 29 - 30 มิถุนายน 2565 และวันที่ 1 กรกฎาคม 2565 ตั้งแต่เวลา 9:00 – 16:00 น. หรือในวันและเวลาทำการของสำนักงานของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์

6.5.3 สำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย

สามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหุ้นสามัญได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 ได้ตั้งแต่วันที่ 29 - 30 มิถุนายน 2565 และวันที่ 1 กรกฎาคม 2565 ตั้งแต่เวลา 9:00 – 16:00 น. หรือในวันและเวลาทำการของสำนักงานของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์

ทั้งนี้ บุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ และกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สามารถดาวน์โหลดหนังสือชี้ชวนซึ่งมีข้อมูลไม่แตกต่างจากหนังสือชี้ชวนที่ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อศึกษารายละเอียดการเสนอขายหุ้นสามัญครั้งนี้ได้ก่อนทำการจองซื้อจากเว็บไซต์ www.sec.or.th

6.6 วิธีการจัดสรรหลักทรัพย์

การจัดสรรหุ้นสามัญที่เสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายในครั้งนี้ แบ่งออกเป็น 3 ส่วน กล่าวคือ จัดสรรให้แก่ (1) บุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ จำนวนประมาณ 150,000,000 หุ้น (2) ผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ จำนวนประมาณ 30,000,000 หุ้น และ (3) กรรมการ ผู้บริหารและ/หรือพนักงานของบริษัทฯ จำนวนประมาณ 20,000,000 หุ้น

นอกจากนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญจะอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ดังนี้

(1) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 จะไม่จัดสรรหุ้นสามัญที่เสนอขายให้แก่ตนเอง ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่ร่วมจัดจำหน่าย กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม ของตนเอง และของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่ร่วมจัดจำหน่าย และผู้ที่เกี่ยวข้องของบุคคลเหล่านั้น รวมทั้งบริษัทใหญ่ บริษัทย่อยของตนเองและของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่ร่วมจัดจำหน่าย รวมถึงบริษัทย่อยของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2559 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และจะจัดสรรหุ้นสามัญให้แก่บุคคลที่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ ซึ่งได้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทใหญ่ของบริษัทฯ และผู้ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกองทุนส่วนบุคคลของบุคคลดังกล่าว ในจำนวนไม่เกินกว่าอัตราที่กำหนดตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 40/2557 เรื่อง การจำหน่ายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ประเภทหุ้นและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นของบริษัทที่ออกตราสารทุน ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2557 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เว้นแต่เป็นการจัดสรรหุ้นสามัญที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั้งหมด

(2) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.1 ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จัดสรรหุ้นสามัญที่เสนอขายให้ผู้จองซื้อรายใดรายหนึ่ง หากการจัดสรรดังกล่าวทำให้หรืออาจเป็นผลให้เป็นการกระทำการขัดต่อกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ หรือจะเป็นผลให้ต้องดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ หรือบทบัญญัติอื่นใดภายใต้กฎหมายไทย หรือไม่เป็นไปตามวิธีการ หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 3 นี้

(3) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 ขอสงวนสิทธิ์ที่จะใช้ดุลยพินิจเปลี่ยนแปลงจำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนในแต่ละประเภท เช่น อาจพิจารณาจัดสรรให้แก่บุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ในส่วนของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายเพิ่มเติม หากพิจารณาแล้วเห็นว่ามีหุ้นเหลือจากการจัดสรรในส่วนของนักลงทุนประเภทอื่น ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้ประสบความสำเร็จสูงสุด

การจัดสรรหุ้นสามัญในครั้งนี้ เป็นการปฏิบัติเพื่อให้สอดคล้องกับคุณสมบัติที่กำหนดตามข้อ 4(3) เรื่อง การกระจายการถือหุ้นรายย่อยภายใต้ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง การรับหลักทรัพย์จดทะเบียน การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหลักทรัพย์จดทะเบียนใน “ตลาดหลักทรัพย์เอ็มเอไอ” พ.ศ. 2563 ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2563 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

6.6.1 วิธีจัดสรรหุ้นให้แก่บุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์

การจัดสรรหุ้นสามัญให้แก่บุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ให้อยู่ในดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 โดยจะจัดสรรให้แก่บุคคลใด และ/หรือ ในจำนวนมากน้อยเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหุ้นสามัญให้แก่บุคคลใดก็ได้ ทั้งนี้ จำนวนหุ้นที่จัดสรรให้แก่บุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์จะมีจำนวนขั้นต่ำ 1,000 หุ้น และเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หุ้น

หากยอดการจองซื้อหุ้นสามัญของผู้จองซื้อที่เป็นบุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 ขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหุ้นสามัญก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

6.6.2 วิธีจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565 มีมติจัดสรรหุ้นสามัญจำนวนไม่เกินร้อยละ 15 หรือคิดเป็นจำนวนไม่เกิน 30,000,000 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ และมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท มีอำนาจในการจัดสรรหุ้นสามัญ โดยจะทำการจัดสรรหุ้นสามัญให้แก่บุคคลที่มีลักษณะการอุปการคุณเป็นไปตามที่ได้รับอนุมัติในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยจำนวนหุ้นที่จัดสรรให้แก่ผู้มีอุปการคุณของบริษัทจะมีจำนวนขั้นต่ำ 1,000 หุ้น และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หุ้น

หากยอดจองซื้อหุ้นสามัญของผู้จองซื้อที่เป็นผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ ครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2. ขอสงวนสิทธิโนการปิดรับจองซื้อหุ้นสามัญก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

6.6.3 วิธีจัดสรรหุ้นสามัญให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2564 มีมติจัดสรรหุ้นสามัญให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยมอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท หรือ คณะกรรมการบริหาร หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท หรือ คณะกรรมการบริหาร หรือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจในการจัดสรรหุ้นสามัญให้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ

บริษัทย่อย และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565 และที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 10/2565 เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2565 ได้มีมติจัดสรรหุ้นสามัญจำนวนไม่เกินร้อยละ 10 หรือคิดเป็นจำนวนไม่เกิน 20,000,000 หุ้น ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯและบริษัทย่อย โดยจำนวนหุ้นที่จัดสรรให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยฯ จะมีจำนวน ขั้นต่ำ 1,000 หุ้น และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หุ้น และจะเป็นราคาเสนอขายเดียวกันกับราคาเสนอขายหุ้นสามัญที่บริษัทฯ จัดสรรต่อประชาชนทั่วไป ทั้งนี้ ในกรณีที่มีหุ้นสามัญของบริษัทฯ เหลือจากการจัดสรรให้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย บริษัทฯ จะนำหุ้นที่เหลือดังกล่าวไปจัดสรรเพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไปต่อไป

หากยอดจองซื้อหุ้นสามัญของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 ขอสงวนสิทธิ์ในการปิดรับจองซื้อหุ้นสามัญก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

ทั้งนี้ กรรมการ และผู้บริหาร ที่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญในครั้งนี้ มีรายละเอียด ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง	จำนวนหุ้น ที่ได้รับการจัดสรร	ร้อยละของจำนวนหุ้นสามัญที่เสนอขายในครั้งนี้
1. นาวาอากาศตรี ศิธา ทิวารี	ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ	ไม่เกิน 600,000	0.30
2. นายวิกิต ขจรณรงค์วณิช	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ	ไม่เกิน 600,000	0.30
3. นายยอดพจน์ วงศ์รักมิตร	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	ไม่เกิน 600,000	0.30
4. ดร.ภูษิต วงศ์หล่อสายชล	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการบริหารความเสี่ยง/ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	ไม่เกิน 600,000	0.30
5. นายณัฐพงษ์ สุขเจริญไกรศรี	กรรมการ/ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	ไม่เกิน 600,000	0.30
6. นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง	กรรมการ/ กรรมการบริหารความเสี่ยง/ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน/ กรรมการบริหาร/ เลขานุการบริษัท / ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานพัฒนาธุรกิจ	ไม่เกิน 1,000,000	0.50
7. นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย	กรรมการ/ กรรมการบริหารความเสี่ยง / ประธานกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานปฏิบัติการ (รักษาการ)	ไม่เกิน 1,000,000	0.50
8. นายธารินทร์ บวรวนิชยกูร	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานขายและการตลาด	ไม่เกิน 900,000	0.45
9. นายนำชัย วนภานุเบศ	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานบัญชีและการเงิน	ไม่เกิน 910,000	0.46
10. นางสาว เพ็ญประภา โพธิ์พ่วง	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานพัฒนาองค์กร	ไม่เกิน 895,000	0.45
รวม		ไม่เกิน 7,705,000	3.86

ทั้งนี้ หุ้นสามัญส่วนที่เหลือจากความต้องการของบุคคลตามข้อ 6.6.1- 6.6.3 ให้จัดสรรตามดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.1

6.7 วันและวิธีการจอง และการชำระเงินค่าจองหลักทรัพย์

6.7.1 สำหรับผู้จองซื้อประเภทบุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์

เว้นแต่จะได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่นจากผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 ที่ผู้จองซื้อจะทำการจองซื้อ ผู้จองซื้อประเภทบุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์จะต้องปฏิบัติตามวิธีการดังต่อไปนี้

(ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหุ้นขั้นต่ำจำนวน 1,000 หุ้น และจะต้องเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หุ้น โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อหุ้นให้ถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อ หากผู้จองซื้อเป็นนิติบุคคล ใบจองซื้อจะต้องลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังนี้

- <u>ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย</u>

  สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่ไม่มีบัตรประจำตัวประชาชนให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ที่ยังไม่มีบัตรประจำตัวประชาชน จะต้องแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่พร้อมให้ผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง และ/หรือ กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ที่มีบัตรประจำตัวประชาชน จะต้องแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุของผู้เยาว์และของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่พร้อมให้ผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง) และคำยินยอมของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา หรือ ผู้แทนโดยชอบธรรม) รวมทั้งหลักฐานที่แสดงว่าสามารถจองซื้อหุ้นสามัญได้ถูกต้องตามกฎหมาย)

- <u>ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว</u>

  สำเนาใบต่างด้าวหรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์จะต้องแนบหลักฐานที่แสดงว่าสามารถจองซื้อหุ้นสามัญได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย)

- <u>ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย</u>

  สำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันยื่นใบจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

- <u>ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ</u>

  สำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) หรือสำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล (Affidavit) ที่ออกไม่เกิน 6 เดือนนับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ และหนังสือแสดงรายชื่อผู้มีอำนาจลงนามพร้อมตัวอย่างลายมือชื่อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัว

ประชาชน สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

กรณีผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ ไม่เป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือเปิดบัญชีกับผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ตามที่ระบุไว้ใน 6.2 หรือกับบริษัทหลักทรัพย์อื่น สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้วต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อของผู้จัดทำ หรือผู้ให้คำรับรองความถูกต้องของเอกสาร และให้เจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้องทำการรับรองลายมือชื่อและตราประทับของเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่ได้ดำเนินการข้างต้น ซึ่งต้องมีอายุไม่เกิน 6 เดือน นับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อและแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

<u>วิธีการจองซื้อ</u>

- <u>การจองซื้อโดยวิธีกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อ (Hard Copy)</u>

  กรณีผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยและต่างด้าว หรือนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทยหรือต่างประเทศ ผู้จองซื้อสามารถทำการจองซื้อตามวิธีการจองในข้อ 6.7.1 (ก) ได้

  กรณีผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยและต่างด้าว หรือนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทยหรือต่างประเทศ เป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือเปิดบัญชีอื่น ๆ กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 ที่จะทำการจองซื้อในช่วงระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีก่อนการจองซื้อ รวมทั้ง ได้จัดทำแบบสอบถามเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการจัดเก็บภาษีบุคคลอเมริกัน (U.S. Person) ที่อยู่นอกประเทศสหรัฐอเมริกา (Foreign Account Tax Compliance Act : FATCA) กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.1 หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.2 ที่จะทำการจองซื้อแล้ว ผู้จองซื้อดังกล่าวจะต้องกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อและลงลายมือชื่อ เพื่อใช้เป็นหลักฐานในการจองซื้อหุ้นสามัญ ให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.1 หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.2 ที่จะทำการจองซื้อ โดยไม่ต้องแนบเอกสารใด ๆ ประกอบการจองซื้อ

  ทั้งนี้ หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อเพื่อใช้เป็นหลักฐานในการจองซื้อหุ้นสามัญ และแนบแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) ประกอบการจองซื้อให้ถูกต้อง ครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อ ให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.1 หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.2 ที่จะทำการจองซื้อ นอกจากนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.1 หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกัน

การจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.2 ขอสงวนสิทธิ์ที่จะขอเอกสารประกอบการจองซื้อเพิ่มเติมจากผู้จองซื้อ รวมถึงเอกสารดังต่อไปนี้

(1) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุหรือหนังสือรับรองกรณีนิติบุคคล และ/หรือ เอกสารอื่น ๆ ตามที่ระบุในเอกสารประกอบการจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

(2) เอกสารตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD)

(3) แบบสอบถามเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการจัดเก็บภาษีบุคคลอเมริกัน (U.S Person) ที่อยู่นอกประเทศสหรัฐอเมริกา (Foreign Account Tax Compliance Act : FATCA)

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบหุ้น แต่ประสงค์จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหุ้นไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 ผู้จองซื้อจะต้องกรอกข้อมูลพร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อใน “เอกสารเพิ่มเติมประกอบการจองหลักทรัพย์เฉพาะผู้ที่ประสงค์นำหลักทรัพย์ฝากเข้าบัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ (Issuer Account) เท่านั้น”

- <u>การจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online)</u>

ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านช่องทางเว็บไซต์ (Website) ของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่สามารถให้บริการจองซื้อผ่านช่องทางเว็บไซต์ได้ ได้แก่ **บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเชีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์ เคทีบีเอสที จำกัด (มหาชน)** โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือบัญชีประเภทอื่นๆ กับผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2 ซึ่งผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC / CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีก่อนวันจองซื้อ รวมทั้งได้จัดทำแบบสอบถามเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการจัดเก็บภาษีบุคคลอเมริกัน (U.S. Person) ที่อยู่นอกประเทศสหรัฐอเมริกา (Foreign Account Tax Compliance Act : FATCA) กับผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2 ที่จะทำการจองซื้อแล้ว โดยผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2 ดังกล่าวจะทำการควบคุมดูแลการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์เพื่อให้รัดกุมเพียงพอ สามารถตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อได้ โดยใช้ชื่อผู้ใช้ (Username) และรหัสผ่าน (Password Login) และผู้จองซื้อต้องยืนยันว่าได้ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในหนังสือชี้ชวนหรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหลักทรัพย์ (Executive Summary) เป็นที่เรียบร้อยแล้วก่อนการส่งคำสั่งจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online) โดยผู้จองซื้อไม่ต้องกรอกข้อมูลและลงนามในใบจองซื้อ (Hard copy) รวมถึงไม่ต้องแนบเอกสารใดๆ ประกอบการจองซื้อ โดยผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์จะต้องมีการควบคุมดูแลการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ที่รัดกุมเพียงพอ สามารถตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อได้โดยใช้ชื่อผู้ใช้ (User Name) และรหัสผ่าน (Password login) และผู้จองซื้อต้องยืนยันว่าได้ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในหนังสือชี้ชวน หรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหลักทรัพย์ (Executive Summary) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และยินยอมผูกพันตามหนังสือชี้ชวนของหลักทรัพย์ดังกล่าว โดยผู้จองซื้อไม่ต้องแนบเอกสารใดๆ ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ได้จัดให้มีการเผยแพร่หนังสือชี้ชวนและเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของ

หลักทรัพย์ (Executive Summary) ของหลักทรัพย์ดังกล่าวในเว็บไซต์ของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ วิธีปฏิบัติการจองซื้อให้เป็นไปตามรายละเอียดหรือขั้นตอนที่ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์แต่ละรายกำหนดเพิ่มเติมสำหรับลูกค้าของตนในภายหลัง

ในการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ ผู้จองซื้อจะต้องดำเนินการจองซื้อด้วยตนเองและไม่เปิดเผยชื่อผู้ใช้ (User Name) และรหัสผ่าน (Password Login) ให้แก่ผู้ใดเพื่อดำเนินการจองซื้อแทนผู้จองซื้อ และผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ไม่มีหน้าที่ต้องตรวจสอบความถูกต้องสำหรับการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ของผู้จองซื้อดังกล่าว

- <u>การจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป</u>

ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านเจ้าหน้าที่ผู้แนะนำการลงทุนหรือ Investment Consultant (IC) ของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์โดยยืนยันการจองซื้อผ่านโทรศัพท์บันทึกเทปได้ ได้แก่ **บริษัทหลักทรัพย์ ทรีนีตี้ จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส** โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือบัญชีประเภทอื่นๆ กับผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2 และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC / CDD) และได้ดำเนินการจัดทำประเมินความสามารถรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีก่อนวันจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป รวมทั้งได้จัดทำแบบสอบถามเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการจัดเก็บภาษีบุคคลอเมริกัน (U.S.Person) ที่อยู่นอกประเทศสหรัฐอเมริกา (Foreign Account Tax Compliance Act : FATCA) กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 ที่จะทำการจองซื้อแล้ว โดยผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์จะต้องมีการควบคุมการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทปที่รัดกุมเพียงพอ และสามารถตรวจสอบความมีตัวตนของลูกค้าได้ และผู้จองซื้อต้องยืนยันว่าได้ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในหนังสือชี้ชวน หรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหลักทรัพย์ (Executive Summary) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และยินยอมผูกพันตามหนังสือชี้ชวนของหลักทรัพย์ดังกล่าว ก่อนการส่งคำสั่งจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป โดยผู้จองซื้อไม่ต้องกรอกข้อมูลและลงนามในใบจองซื้อ (Hard Copy) รวมถึงไม่ต้องแนบเอกสารใดๆ ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ต้องจัดให้มีหนังสือชี้ชวนและเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหลักทรัพย์ (Executive Summary) ในเว็บไซต์ (Website) ของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ โดยผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์จะต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ ดังนี้

  - ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ต้องตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป เช่น การสอบถามเลขที่บัญชีที่ผู้จองซื้อมีกับผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ หรือบัตรประจำตัวประชาชน หรือวันเดือนปี เกิด หรือธนาคารที่ใช้ชำระราคา โดยวิธีการโอนเงินผ่านระบบการโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) กับผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ หรือชื่อผู้แนะนำการลงทุน เป็นต้น
  - ผู้จองซื้อต้องยืนยันทางวาจาว่าได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในหนังสือชี้ชวนหรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหลักทรัพย์ (Executive Summary) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และยินยอมผูกพันตามหนังสือชี้ชวนของหลักทรัพย์ดังกล่าว

- ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ เมื่อรับคำยืนยันพร้อมรายละเอียดการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป ต้องบันทึกคำสั่งการจองซื้อผ่านระบบที่ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์จัดเตรียมให้ โดยระบบจะแสดงข้อมูลการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป ชื่อผู้แนะนำการลงทุน วันและเวลาบันทึกการจองซื้อผ่านระบบ
- ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ต้องติดต่อผู้จองซื้อในการดำเนินการการจองซื้อหลักทรัพย์ผ่านโทรศัพท์บันทึกเทป เพื่อเป็นหลักฐานการจองซื้อ โดยระบุ จำนวนหุ้นที่จัดสรร ราคาที่เสนอขาย จำนวนเงินที่ต้องชำระ การฝากหุ้น ช่องทางและวันที่ต้องชำระราคา และแจ้งให้ทราบว่าผู้จองซื้อสามารถศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นในหนังสือชี้ชวนผ่านเว็บไซต์ (Website) ของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ หรือผ่าน www.sec.or.th

ทั้งนี้ วิธีปฏิบัติการจองซื้อให้เป็นไปตามรายละเอียดหรือขั้นตอนที่ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์แต่ละรายกำหนดเพิ่มเติมสำหรับลูกค้าของตนในภายหลัง

ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบหุ้น แต่ประสงค์จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหุ้นไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 ผู้จองซื้อจะต้องกรอกข้อมูลพร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อใน “เอกสารเพิ่มเติมประกอบการจองหลักทรัพย์เฉพาะผู้ที่ประสงค์นำหลักทรัพย์ฝากเข้าบัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ (Issuer Account) เท่านั้น” และกรอกข้อมูลใน “แบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA (FATCA STATUS) เฉพาะนิติบุคคล” โดยแนบเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์เพื่อเป็นเอกสารประกอบจองซื้อหุ้นด้วย

(ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงาน สาขา และเว็บไซต์ (Website) ของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 หรือ 6.2.2

- กรณีจองซื้อผ่านการกรอกใบจองซื้อ (Hard Copy) ภายในระยะเวลาการจองซื้อ ตั้งแต่เวลา 9:00 – 16:00 น. ของวันที่ 29 มิถุนายน 2565 ถึงวันที่ 1 กรกฎาคม 2565
- กรณีผ่านทางระบบออนไลน์ (Online) สามารถจองซื้อภายในระยะเวลาการจองซื้อ ตั้งแต่เวลา 9:00 – 16:00 น. ของวันที่ 29 มิถุนายน 2565 ถึงวันที่ 1 กรกฎาคม 2565
- กรณีจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป สามารถจองซื้อภายในระยะเวลาการจองซื้อ ตั้งแต่เวลา 9:00 – 16:00 น. ของวันที่ 29 มิถุนายน 2565 ถึงวันที่ 1 กรกฎาคม 2565

รายชื่อ ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์	วิธีการจองซื้อหุ้นสามัญ		
	การจองซื้อโดยกรอกใบจองซื้อ	การจองซื้อผ่านระบบออนไลน์	การจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์			
บริษัทหลักทรัพย์ ทรีนีตี้ จำกัด	✓	✗	✓
ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์			
บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	✓	✓	✓
บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน)	✓	✓	✓
บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด	✓	✓	✓
บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบีเอสที จำกัด (มหาชน)	✓	✓	✗
บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ชั่น พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน)	✓	✗	✗

(ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อ โดยวิธีชำระเงินมีดังนี้

- หากทำการจองซื้อในวันที่ 29 มิถุนายน 2565 เวลา 9:00 น. – 16:00 น. ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น (1) การโอนเงิน (2) การโอนเงินผ่านระบบการโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) (3) เช็ค แคชเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดร้าฟท์ และต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักงานหักบัญชีในกรุงเทพมหานครภายใน 1 วันทำการนับแต่วันที่จองซื้อเท่านั้น โดยหากชำระเป็นเช็คให้ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2565 เท่านั้น **<u>และชื่อเจ้าของเช็คต้องเป็นชื่อเดียวกับผู้จองซื้อเท่านั้น</u>** และหากชำระเป็นแคชเชียร์เช็ค หรือดร้าฟท์ให้ลงวันที่ภายหลังหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ แต่ไม่เกินวันที่ 29 มิถุนายน 2565 ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือแคชเชียร์เช็คหรือดร้าฟท์ ให้ขีดคร่อมสั่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์แต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2 กำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลังหรือ (4) การหักเงินฝากในบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อ หรือ (5) การชำระเงินผ่านระบบที่สามารถระบุข้อมูลอ้างอิง (Reference code) ที่ชัดเจน และต้องเป็นชื่อเดียวกับผู้จองซื้อเท่านั้น
- หากทำการจองซื้อวันที่ 30 มิถุนายน 2565 – 1 กรกฎาคม 2565 เวลา 9:00 – 16:00 น.ผู้จองซื้อจะต้องชำระค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบการโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) หรือการหักเงินฝากในบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อเท่านั้น หรือการชำระเงินผ่านระบบที่สามารถระบุข้อมูลอ้างอิง (Reference code)

ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) และการหักเงินฝากในบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อ จะกระทำได้เฉพาะผู้จองซื้อที่ได้เปิดบัญชีเพื่อซื้อขายหลักทรัพย์กับผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์แต่ละรายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2 ที่ได้ดำเนินการแจ้งความประสงค์ให้โอนเงินเพื่อชำระค่าภาระผูกพันโดยอัตโนมัติ และระบบการโอนเงินอัตโนมัติดังกล่าวมีผลใช้บังคับแล้วในวันจองซื้อ

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมธนาคาร (ถ้ามี) ต่างหากจากจำนวนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญ (จำนวนเงินที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ใน

ข้อ 6.2.1 และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 ได้รับต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็มจำนวน)

(ง) ผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน การโอนเงินผ่านระบบการโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ หรือผ่านระบบที่สามารถระบุข้อมูลอ้างอิง (Reference code) ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือขีดคร่อมและสั่งจ่ายเช็คเข้าบัญชีจองซื้อหุ้นที่ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์แต่ละราย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2 กำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อและเลขที่บัญชีจองซื้อได้จากผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อประสงค์จะจองซื้อ โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายแต่ละรายจะเป็นผู้ทำการโอนเงินของยอดจองซื้อรวมในส่วนของตนเข้าบัญชีจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ภายหลังจากการจองซื้อต่อไป

(จ) ผู้จองซื้อต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมหลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อหุ้นในข้อ (ค) มายื่นความจำนงขอจองซื้อหุ้นและชำระเงินได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 หรือ 6.2.2 ตั้งแต่เวลา 9:00 – 16:00 น. ของวันที่ 29 มิถุนายน 2565 ถึงวันที่ 1 กรกฎาคม 2565 โดยในการจองซื้อเจ้าหน้าที่ที่รับจองซื้อจะลงลายมือชื่อรับจองเพื่อเป็นหลักฐานในการรับจองซื้อหุ้นสามัญให้แก่ผู้จองซื้อ ยกเว้นผู้จองซื้อผ่านทางระบบออนไลน์ (Online) และผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป ที่ชำระค่าจองซื้อผ่านระบบการโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) หรือโดยหักจากเงินฝากอยู่กับผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จองซื้อไม่ต้องนำส่งใบจองซื้อหรือเอกสารประกอบการจองซื้อ

(ฉ) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.2 จะนำเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ของผู้จองซื้อทุกรายเข้าบัญชีจองซื้อหุ้นที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.2 แต่ละรายกำหนด เพื่อเรียกเก็บเงินและจะตัดสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญของผู้จองซื้อรายที่ธนาคารไม่สามารถเรียกเก็บเงินตามเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ได้จากการเรียกเก็บเงิน

(ช) ผู้ที่ยื่นความจำนงในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อไว้แล้ว จะยกเลิกการจองซื้อและขอเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย มีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามข้อ (ก) – (จ) ได้ รวมถึงมีสิทธิยกเลิกการจองซื้อหากตรวจสอบพบรายชื่อของผู้จองซื้อตรงกับรายชื่อบุคคลที่ถูกกำหนดตามกฎหมายป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน และกฎหมายป้องกันและปราบปรามการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย

(ซ) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะรับเงินคืนค่าจองซื้อ โดยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารหน้าแรกที่มีชื่อ เลขที่บัญชี ประเภทบัญชี ชื่อสาขา และเลขที่สาขา ซึ่งได้ลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง โดยชื่อของเจ้าของบัญชีต้องเป็นชื่อเดียวกับผู้จองซื้อเท่านั้น (ในกรณีที่ใบจองซื้อกำหนดให้ผู้จองซื้อสามารถระบุการรับเงินคืนค่าจองซื้อโดยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคารได้)

(ฌ) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.1 อาจพิจารณาเปลี่ยนแปลงการจัดสรรหุ้นสามัญให้แก่ผู้จองซื้อเนื่องจากไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อหรือผู้จองซื้อรายใดรายหนึ่ง

ไม่ดำเนินการชำระเงินภายในเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะอยู่ภายใต้ดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.1 แต่เพียงผู้เดียว

(ญ) ข้อกำหนดอื่น ๆ เกี่ยวกับการจองซื้อหุ้นสามัญให้เป็นไปตามรายละเอียด หรือขั้นตอน หรือเงื่อนไขที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 แต่ละรายอาจกำหนดเพิ่มเติมสำหรับลูกค้าของตน

6.7.2 สำหรับผู้จองซื้อประเภทผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ

เว้นแต่จะได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่นจากผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 ที่ผู้จองซื้อจะทำการจองซื้อ

(ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหุ้นขั้นต่ำจำนวน 1,000 หุ้น และจะต้องเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หุ้น โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อหุ้นให้ถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อ หากผู้จองซื้อเป็นนิติบุคคล ใบจองซื้อจะต้องลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังนี้

- <u>ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย</u>

  สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่ไม่มีบัตรประจำตัวประชาชนให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ที่ยังไม่มีบัตรประจำตัวประชาชน จะต้องแนบสาเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่พร้อมให้ผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง และ/หรือ กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ที่มีบัตรประจำตัวประชาชน จะต้องแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุของผู้เยาว์และของผู้ปกครอง(บิดา/มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่พร้อมให้ผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง)

- <u>ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว</u>

  สำเนาใบต่างด้าวหรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์จะต้องแนบหลักฐานที่แสดงว่าสามารถจองซื้อหุ้นได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย)

- <u>ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย</u>

  สำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

- <u>ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ</u>

  สำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) หรือสำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล (Affidavit) ที่ออกไม่เกิน 6 เดือนนับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ และหนังสือแสดงรายชื่อผู้มีอำนาจลงนามพร้อมตัวอย่างลายมือชื่อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนาม

ผูกพันของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

กรณีผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ ไม่เป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือเปิดบัญชีกับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ใน 6.2.1 สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้วต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อของผู้จัดทำหรือผู้ให้คำรับรองความถูกต้องของเอกสาร และให้เจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อและตราประทับของเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่ได้ดำเนินการข้างต้น ซึ่งต้องมีอายุไม่เกิน 6 เดือนนับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อและแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

ทั้งนี้ การจองซื้อหุ้นของผู้จองซื้อประเภทผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ ตามข้อ 6.7.2 นี้ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จองซื้อประเภทผู้มีอุปการคุณในการจองซื้อหุ้นเพิ่มเติมตามข้อ 6.7.1

- <u>การจองซื้อโดยวิธีกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อ (Hard Copy)</u>

  กรณีผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยและต่างด้าว หรือนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทยหรือต่างประเทศ ผู้จองซื้อสามารถทำการจองซื้อตามวิธีการจองในข้อ 6.7.3 (ก) ได้

- <u>การจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป</u>

  ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านเจ้าหน้าที่ผู้แนะนำการลงทุนหรือ Investment Consultant (IC) ของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายโดยยืนยันการจองซื้อผ่านโทรศัพท์บันทึกเทปได้ ได้แก่ **บริษัทหลักทรัพย์ ทรีนีติ้ จำกัด** โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือบัญชีประเภทอื่นๆ กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC / CDD) และได้ดำเนินการจัดทำประเมินความสามารถรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีก่อนวันจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป รวมทั้งได้จัดทำแบบสอบถามเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการจัดเก็บภาษีบุคคลอเมริกัน (U.S.Person) ที่อยู่นอกประเทศสหรัฐอเมริกา (Foreign Account Tax Compliance Act : FATCA) กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 ที่จะทำการจองซื้อแล้ว โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายจะต้องมีการควบคุมการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทปที่รัดกุมเพียงพอ และสามารถตรวจสอบความมีตัวตนของลูกค้าได้ และผู้จองซื้อต้องยืนยันว่าได้ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในหนังสือชี้ชวน หรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหลักทรัพย์ (Executive Summary) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และยินยอมผูกพันตามหนังสือชี้ชวนของหลักทรัพย์ดังกล่าว ก่อนการส่งคำสั่งจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป โดยผู้จองซื้อไม่ต้องกรอกข้อมูลและลงนามในใบจองซื้อ (Hard Copy) รวมถึงไม่ต้องแนบเอกสารใดๆ ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายต้องจัดให้มีหนังสือชี้ชวนและเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหลักทรัพย์ (Executive Summary) ในเว็บไซต์ (Website)

ของผู้ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายจะต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ ดังนี้

- ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายต้องตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป เช่น การสอบถามเลขที่บัญชีที่ผู้จองซื้อมีกับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย หรือบัตรประจำตัวประชาชน หรือวันเดือนปี เกิด หรือธนาคารที่ใช้ชำระราคา โดยวิธีการโอนเงินผ่านระบบการโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย หรือชื่อผู้แนะนำการลงทุน เป็นต้น
- ผู้จองซื้อต้องยืนยันทางวาจาว่าได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในหนังสือชี้ชวนหรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหลักทรัพย์ (Executive Summary) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และยินยอมผูกพันตามหนังสือชี้ชวนของหลักทรัพย์ดังกล่าว
- ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย เมื่อรับคำยืนยันพร้อมรายละเอียดการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป ต้องบันทึกคำสั่งการจองซื้อผ่านระบบที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายจัดเตรียมให้ โดยระบบจะแสดงข้อมูลการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป ชื่อผู้แนะนำการลงทุน วันและเวลาบันทึกการจองซื้อผ่านระบบ
- ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายต้องติดต่อผู้จองซื้อในการดำเนินการการจองซื้อหลักทรัพย์ผ่านโทรศัพท์บันทึกเทป เพื่อเป็นหลักฐานการจองซื้อ โดยระบุ จำนวนหุ้นที่จัดสรร ราคาที่เสนอขาย จำนวนเงินที่ต้องชำระ การฝากหุ้นช่องทางและวันที่ต้องชำระราคา และแจ้งให้ทราบว่าผู้จองซื้อสามารถศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นในหนังสือชี้ชวนผ่านเว็บไซต์ (Website) ของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย หรือผ่าน www.sec.or.th

ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบหุ้น แต่ประสงค์จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหุ้นไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 ผู้จองซื้อจะต้องกรอกข้อมูลพร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อใน “เอกสารเพิ่มเติมประกอบการจองหลักทรัพย์เฉพาะผู้ที่ประสงค์นำหลักทรัพย์ฝากเข้าบัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ (Issuer Account) เท่านั้น” และกรอกข้อมูลใน “แบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA (FATCA STATUS) เฉพาะนิติบุคคล” โดยแนบเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายเพื่อเป็นเอกสารประกอบจองซื้อหุ้นด้วย

(ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1

- กรณีจองซื้อผ่านการกรอกใบจองซื้อ (Hard Copy) ภายในระยะเวลาการจองซื้อ ตั้งแต่เวลา 9:00 – 16:00 น. ของวันที่ 29 มิถุนายน 2565 ถึงวันที่ 1 กรกฎาคม 2565
- กรณีจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป สามารถจองซื้อภายในระยะเวลาการจองซื้อ ตั้งแต่เวลา 9:00 – 16:00 น. ของวันที่ 29 มิถุนายน 2565 ถึงวันที่ 1 กรกฎาคม 2565

(ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อ ภายในกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ ที่ราคา 1.40 บาทต่อหุ้นโดยวิธีชำระเงินมีดังนี้

- หากทำการจองซื้อในวันที่ 29 มิถุนายน 2565 เวลา 9:00 – 16:00 น. ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น (1) การโอนเงิน (2) การโอนเงินผ่านระบบการโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) (3) เช็ค แคชเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดร๊าฟท์ โดยเช็ค แคชเชียร์เช็ค ดร๊าฟท์ และต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักงานหักบัญชีในกรุงเทพมหานครได้ภายใน 1 วันทำการนับแต่วันจองซื้อเท่านั้น โดยหากชำระเป็นเช็คให้ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2565 เท่านั้น **และชื่อเจ้าของเช็คต้องเป็นชื่อเดียวกับผู้จองซื้อเท่านั้น** และหากชำระเป็นแคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ ให้ลงวันที่ภายหลังหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ แต่ไม่เกินวันที่ 29 มิถุนายน 2565 ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ ให้ขีดคร่อมสั่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 กำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง (4) การหักเงินฝากในบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อ หรือ (5) การชำระเงินผ่านระบบที่สามารถระบุข้อมูลอ้างอิง (Reference code) ที่ชัดเจน และต้องเป็นชื่อเดียวกับผู้จองซื้อเท่านั้น
- หากทำการจองซื้อวันที่ 30 มิถุนายน 2565 - วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 เวลา 9:00 – 16:00 น. ผู้จองซื้อจะต้องชำระค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบการโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) หรือการหักเงินฝากในบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อ หรือผ่านระบบที่สามารถระบุข้อมูลอ้างอิง (Reference code) เท่านั้น

ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) และการหักเงินฝากในบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อ จะกระทำได้เฉพาะผู้จองซื้อที่ได้เปิดบัญชีเพื่อซื้อขายหลักทรัพย์กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 ที่ได้ดำเนินการแจ้งความประสงค์ให้โอนเงินเพื่อชำระค่าภาระผูกพันโดยอัตโนมัติ และระบบการโอนเงินอัตโนมัติดังกล่าวมีผลใช้บังคับแล้วในวันจองซื้อ

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคาร (ถ้ามี) ต่างหากจากจำนวนค่าจองซื้อหุ้นสามัญ (จำนวนเงินที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 ได้รับต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็มจำนวน)

(ง) ผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน การโอนเงินผ่านระบบการโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ หรือผ่านระบบที่สามารถระบุข้อมูลอ้างอิง (Reference code) ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือขีดคร่อมและสั่ง จ่ายเช็ค เข้าบัญชีจองซื้อหุ้นที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 กำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อ และเลขที่บัญชีจองซื้อได้จากผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายจะเป็นผู้ทำการโอนเงินของยอดจองซื้อรวมในส่วนของตนเข้าบัญชีจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ภายหลังจากการจองซื้อต่อไป

(จ) ผู้จองซื้อต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมหลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อหุ้นสามัญตามข้อ (ค) มายื่นความจำนงขอจองซื้อและชำระเงินได้ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 ตั้งแต่เวลา 9:00 – 16:00 น. ของวันที่ 29 มิถุนายน 2565 ถึงวันที่ 1 กรกฎาคม 2565 โดยในการจองซื้อเจ้าหน้าที่ที่รับจองซื้อจะลงลายมือชื่อ รับจองเพื่อเป็นหลักฐานในการรับจองซื้อหุ้นสามัญให้แก่ผู้จองซื้อ

(ฉ) ผู้ที่ยื่นความจำนงในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อไว้แล้ว จะยกเลิกการจองซื้อและขอเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 มีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามข้อ (ก) – (จ) ได้ รวมถึงมีสิทธิยกเลิกการจองซื้อ หากตรวจสอบพบรายชื่อของผู้จองซื้อตรงกับรายชื่อบุคคลที่ถูกกำหนดตามกฎหมายป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน และกฎหมายป้องกันและปราบปรามการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย

(ช) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 จะนำเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือ ดร๊าฟท์ของผู้จองซื้อทุกรายเข้าบัญชีของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายเพื่อเรียกเก็บเงิน และจะตัดสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญของผู้จองซื้อรายที่ธนาคารไม่สามารถเรียกเก็บเงินตามเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ที่ได้เรียกเก็บเงินครั้งแรก และผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะดำเนินการโอนเงินของยอดจองซื้อรวมในส่วนของตนให้แก่บริษัทฯ ต่อไป

(ซ) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะรับเงินคืนค่าจองซื้อ โดยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารหน้าแรกที่มีชื่อ เลขที่บัญชี ประเภทบัญชี ชื่อสาขา และเลขที่สาขา ซึ่งได้ลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง โดยชื่อของเจ้าของบัญชีต้องเป็นชื่อเดียวกับผู้จองซื้อเท่านั้น (ในกรณีที่ใบจองซื้อ กำหนดให้ผู้จองซื้อสามารถระบุการรับเงินคืนค่าจองซื้อ โดยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคารได้)

(ฌ) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.1 อาจพิจารณาเปลี่ยนแปลงการจัดสรรหุ้นสามัญให้แก่ผู้จองซื้อเนื่องจากไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อหรือผู้จองซื้อรายใดรายหนึ่งไม่ดำเนินการชำระเงินภายในเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะอยู่ภายใต้ดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.1 แต่เพียงผู้เดียว

(ญ) ข้อกำหนดอื่น ๆ เกี่ยวกับการจองซื้อหุ้นสามัญให้เป็นไปตามรายละเอียด หรือขั้นตอน หรือเงื่อนไขที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 อาจกำหนดเพิ่มเติมสำหรับลูกค้าของตน

6.7.3 สำหรับผู้จองซื้อประเภทกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานและของบริษัทฯ

เว้นแต่จะได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่นจากผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 ที่ผู้จองซื้อจะทำการจองซื้อ ผู้จองซื้อประเภทกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามวิธีการดังต่อไปนี้

(ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหุ้นขั้นต่ำจำนวน 1,000 หุ้น และจะต้องเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หุ้น โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อหุ้นให้ถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อ ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังนี้

- <u>ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย</u>

  สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่ไม่มีบัตรประจำตัวประชาชนให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

- <u>ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว</u>

  สำเนาใบต่างด้าวหรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

<u>วิธีการจองซื้อ</u>

- <u>การจองซื้อโดยวิธีกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อ (Hard Copy)</u>

กรณีผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยและต่างด้าว เป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือเปิดบัญชีอื่น ๆ กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 ที่จะทำการจองซื้อในช่วงระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีก่อนการจองซื้อ รวมทั้ง ได้จัดทำแบบสอบถามเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการจัดเก็บภาษีบุคคลอเมริกัน (U.S. Person) ที่อยู่นอกประเทศสหรัฐอเมริกา (Foreign Account Tax Compliance Act : FATCA) กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.1 ที่จะทำการจองซื้อแล้ว ผู้จองซื้อดังกล่าวจะต้องกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อและลงลายมือชื่อ เพื่อใช้เป็นหลักฐานในการจองซื้อหุ้นสามัญ ให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.1 ที่จะทำการจองซื้อ โดยไม่ต้องแนบเอกสารใด ๆ ประกอบการจองซื้อ

ทั้งนี้หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อเพื่อใช้เป็นหลักฐานในการจองซื้อหุ้นสามัญ และแนบแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) ประกอบการจองซื้อให้ถูกต้อง ครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.1 ที่จะทำการจองซื้อ นอกจากนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.1 ขอสงวนสิทธิ์ที่จะขอเอกสารประกอบการจองซื้อเพิ่มเติมจากผู้จองซื้อ รวมถึงเอกสารดังต่อไปนี้

(1) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุหรือหนังสือรับรองกรณีนิติบุคคล และ/หรือเอกสารอื่น ๆ ตามที่ระบุในเอกสารประกอบการจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

(2) เอกสารตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD)

(3) แบบสอบถามเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการจัดเก็บภาษีบุคคลอเมริกัน (U.S Person) ที่อยู่นอกประเทศสหรัฐอเมริกา (Foreign Account Tax Compliance Act: FATCA)

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบหุ้น แต่ประสงค์จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหุ้นไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 ผู้จองซื้อจะต้องกรอกข้อมูลพร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อใน “เอกสารเพิ่มเติมประกอบการจองหลักทรัพย์เฉพาะผู้ที่ประสงค์นำหลักทรัพย์ฝากเข้าบัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ (Issuer Account) เท่านั้น”

- <u>การจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป</u>

ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านเจ้าหน้าที่ผู้แนะนำการลงทุนหรือ Investment Consultant (IC) ของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย โดยยืนยันการจองซื้อผ่านโทรศัพท์บันทึกเทปได้ ได้แก่ **บริษัทหลักทรัพย์ ทรีนีตี้ จำกัด** โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือบัญชีประเภทอื่นๆ กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC / CDD) และได้ดำเนินการจัดทำประเมินความสามารถรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัด

จำหน่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีก่อนวันจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป รวมทั้งได้จัดทำแบบสอบถามเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการจัดเก็บภาษีบุคคลอเมริกัน (U.S.Person) ที่อยู่นอกประเทศสหรัฐอเมริกา (Foreign Account Tax Compliance Act : FATCA) กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 ที่จะทำการจองซื้อแล้ว โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายจะต้องมีการควบคุมการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทปที่รัดกุมเพียงพอ และสามารถตรวจสอบความมีตัวตนของลูกค้าได้ และผู้จองซื้อต้องยืนยันว่าได้ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในหนังสือชี้ชวน หรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหลักทรัพย์ (Executive Summary) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และยินยอมผูกพันตามหนังสือชี้ชวนของหลักทรัพย์ดังกล่าว ก่อนการส่งคำสั่งจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป โดยผู้จองซื้อไม่ต้องกรอกข้อมูลและลงนามในใบจองซื้อ (Hard Copy) รวมถึงไม่ต้องแนบเอกสารใดๆ ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายต้องจัดให้มีหนังสือชี้ชวนและเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหลักทรัพย์ (Executive Summary) ในเว็บไซต์ (Website) ของผู้ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายจะต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ ดังนี้

- ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายต้องตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป เช่น การสอบถามเลขที่บัญชีที่ผู้จองซื้อมีกับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย หรือบัตรประจำตัวประชาชน หรือวันเดือนปี เกิด หรือธนาคารที่ใช้ชำระราคา โดยวิธีการโอนเงินผ่านระบบการโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย หรือชื่อผู้แนะนำการลงทุน เป็นต้น
- ผู้จองซื้อต้องยืนยันทางวาจาว่าได้รับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในหนังสือชี้ชวนหรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหลักทรัพย์ (Executive Summary) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และยินยอมผูกพันตามหนังสือชี้ชวนของหลักทรัพย์ดังกล่าว
- ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย เมื่อรับคำยืนยันพร้อมรายละเอียดการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป ต้องบันทึกคำสั่งการจองซื้อผ่านระบบที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายจัดเตรียมให้ โดยระบบจะแสดงข้อมูลการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป ชื่อผู้แนะนำการลงทุน วันและเวลาบันทึกการจองซื้อผ่านระบบ

- ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายต้องติดต่อผู้จองซื้อในการดำเนินการการจองซื้อหลักทรัพย์ผ่านโทรศัพท์บันทึกเทป เพื่อเป็นหลักฐานการจองซื้อ โดยระบุ จำนวนหุ้นที่จัดสรร ราคาที่เสนอขาย จำนวนเงินที่ต้องชำระ การฝากหุ้นช่องทางและวันที่ต้องชำระราคา และแจ้งให้ทราบว่าผู้จองซื้อสามารถศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นในหนังสือชี้ชวนผ่านเว็บไซต์ (Website) ของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย หรือผ่าน www.sec.or.th

(ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1

- กรณีจองซื้อผ่านการกรอกใบจองซื้อ (Hard Copy) ภายในระยะเวลาการจองซื้อ ตั้งแต่เวลา 9:00 – 16:00 น. ของวันที่ 29 มิถุนายน 2565 ถึงวันที่ 1 กรกฎาคม 2565

- กรณีจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป สามารถจองซื้อภายในระยะเวลาการจองซื้อ ตั้งแต่เวลา 9:00 – 16:00 น. ของวันที่ 29 มิถุนายน 2565 ถึงวันที่ 1 กรกฎาคม 2565

(ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อ โดยวิธีชำระเงินมีดังนี้

- หากทำการจองซื้อในวันที่ 29 มิถุนายน 2565 เวลา 9:00 – 16:00 น. ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อโดยชำระเป็น (1) การโอนเงิน (2) การโอนเงินผ่านระบบการโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) (3) เช็ค แคชเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดร๊าฟท์ โดยเช็ค แคชเชียร์เช็ค ดร๊าฟท์ และต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักงานหักบัญชีในกรุงเทพมหานครได้ภายใน 1 วันทำการนับแต่วันจองซื้อเท่านั้น โดยหากชำระเป็นเช็คให้ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2565 เท่านั้น **และชื่อเจ้าของเช็คต้องเป็นชื่อเดียวกับผู้จองซื้อเท่านั้น** และหากชำระเป็นแคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ ให้ลงวันที่ภายหลังหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ แต่ไม่เกินวันที่ 29 มิถุนายน 2565 ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ ให้ขีดคร่อมสั่งจ่ายบัญชีธนาคารที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 กำหนด พร้อมทั้งเขียนชื่อ นามสกุล ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง (4) การหักเงินฝากในบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อ หรือ (5) การชำระเงินผ่านระบบที่สามารถระบุข้อมูลอ้างอิง (Reference code) ที่ชัดเจน และต้องเป็นชื่อเดียวกับผู้จองซื้อเท่านั้น

- หากทำการจองซื้อวันที่ 30 มิถุนายน 2565 - วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 เวลา 9:00 – 16:00 น. ผู้จองซื้อจะต้องชำระค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน หรือการโอนเงินผ่านระบบการโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) หรือการหักเงินฝากในบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อ เท่านั้น

ทั้งนี้ การชำระเงินค่าจองซื้อผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) และการหักเงินฝากในบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อ จะกระทำได้เฉพาะผู้จองซื้อที่ได้เปิดบัญชีเพื่อซื้อขายหลักทรัพย์กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 ที่ได้ดำเนินการแจ้งความประสงค์ให้โอนเงินเพื่อชำระค่าภาระผูกพันโดยอัตโนมัติ และระบบการโอนเงินอัตโนมัติดังกล่าวมีผลใช้บังคับแล้วในวันจองซื้อ

(ง) ผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน การโอนเงินผ่านระบบการโอนอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) เช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ หรือผ่านระบบที่สามารถระบุข้อมูลอ้างอิง (Reference code) ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือขีดคร่อมและสั่ง จ่ายเช็ค เข้าบัญชีจองซื้อหุ้นที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 กำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อ และเลขที่บัญชีจองซื้อได้จากผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายจะเป็นผู้ทำการโอนเงินของยอดจองซื้อรวมในส่วนของตนเข้าบัญชีจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ภายหลังจากการจองซื้อต่อไป

(จ) ผู้จองซื้อต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมหลักฐานที่แสดงว่ามีการชำระค่าจองซื้อหุ้นสามัญตามข้อ (ค) มายื่นความจำนงขอจองซื้อและชำระเงินได้ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 ตั้งแต่เวลา 9:00 – 16:00 น. ของวันที่ 29 มิถุนายน 2565 ถึงวันที่ 1 กรกฎาคม 2565 โดยในการจองซื้อเจ้าหน้าที่ที่รับจองซื้อจะลงลายมือชื่อ รับจองเพื่อเป็นหลักฐานในการรับจองซื้อหุ้นสามัญให้แก่ผู้จองซื้อ

(ฉ) ผู้ที่ยื่นความจำนงในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อไว้แล้ว จะยกเลิกการจองซื้อและขอเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 มีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามข้อ (ก) – (จ) ได้ รวมถึงมีสิทธิยกเลิกการจองซื้อ หากตรวจสอบพบรายชื่อของผู้จองซื้อตรงกับรายชื่อบุคคลที่ถูกกำหนดตามกฎหมายป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน และกฎหมายป้องกันและปราบปรามการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย

(ช) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 จะนำเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือ ดร๊าฟท์ของผู้จองซื้อทุกรายเข้าบัญชีของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายเพื่อเรียกเก็บเงิน และจะตัดสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญของผู้จองซื้อรายที่ธนาคารไม่สามารถเรียกเก็บเงินตามเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ที่ได้เรียกเก็บเงินครั้งแรก และผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะดำเนินการโอนเงินของยอดจองซื้อรวมในส่วนของตนให้แก่บริษัทฯ ต่อไป

(ซ) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะรับเงินคืนค่าจองซื้อ โดยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารหน้าแรกที่มีชื่อ เลขที่บัญชี ประเภทบัญชี ชื่อสาขา และเลขที่สาขา ซึ่งได้ลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง โดยชื่อของเจ้าของบัญชีต้องเป็นชื่อเดียวกับผู้จองซื้อเท่านั้น (ในกรณีที่ใบจองซื้อกำหนดให้ผู้จองซื้อสามารถระบุการรับเงินคืนค่าจองซื้อโดยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคารได้)

(ฌ) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.1 อาจพิจารณาเปลี่ยนแปลงการจัดสรรหุ้นสามัญให้แก่ผู้จองซื้อเนื่องจากไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อหรือผู้จองซื้อรายใดรายหนึ่งไม่ดำเนินการชำระเงินภายในเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะอยู่ภายใต้ดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.1 แต่เพียงผู้เดียว

(ญ) ข้อกำหนดอื่น ๆ เกี่ยวกับการจองซื้อหุ้นสามัญให้เป็นไปตามรายละเอียด หรือขั้นตอน หรือเงื่อนไขที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 อาจกำหนดเพิ่มเติมสำหรับลูกค้าของตน

6.8 การจัดสรรในกรณีที่มีผู้จองซื้อหลักทรัพย์เกินกว่าจำนวนหลักทรัพย์ที่เสนอขาย

6.8.1 สำหรับบุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์

ในกรณีที่มีการจองซื้อหุ้นสามัญเกินกว่าจำนวนหุ้นสามัญที่เสนอขายแก่บุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.2 ให้อยู่ในดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์แต่ละรายในส่วนของตนตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2 ตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดสรรหลักทรัพย์ที่เสนอขายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.6 สำหรับผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรร หรือได้รับการจัดสรรน้อยกว่าจำนวนที่จองซื้อ จะได้รับคืนเงินค่าจองซื้อตามรายละเอียดในข้อ 6.9

6.8.2 สำหรับผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ

ในกรณีที่การจองซื้อหุ้นสามัญเกินกว่าจำนวนหุ้นสามัญที่เสนอขายแก่ผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.2 ให้อยู่ในดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 ตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดสรรหลักทรัพย์ที่เสนอขายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.6 สำหรับผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรหรือได้รับการจัดสรรน้อยกว่าจำนวนที่จองซื้อ จะได้รับคืนเงินค่าจองซื้อตามรายละเอียดในข้อ 6.9

6.8.3 สำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ในกรณีที่การจองซื้อหุ้นสามัญเกินกว่าจำนวนหุ้นสามัญที่เสนอขายแก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.2 ให้อยู่ในดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 ตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดสรรหลักทรัพย์ที่เสนอขายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.6

สำหรับผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรร หรือได้รับการจัดสรรน้อยกว่าจำนวนที่จองซื้อ จะได้รับคืนเงินค่าจองซื้อตามรายละเอียดในข้อ 6.9

6.9 วิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหลักทรัพย์

ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหลักทรัพย์ตามแต่ละกรณีที่ระบุด้านล่าง เว้นแต่บทบัญญัติของกฎหมายจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

6.9.1 กรณีผู้จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญ

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายรายที่เป็นผู้รับจองซื้อหุ้นสามัญจากผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญรายนั้นๆ จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อ โดยไม่มีดอกเบี้ยและ/หรือค่าเสียหายใดๆ ให้แก่ผู้ที่จองซื้อผ่านตนและที่ไม่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญดังกล่าว ตามที่ผู้จองซื้อระบุไว้ในใบจองซื้อภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้

ประเภทผู้จองซื้อ	ช่องทางการคืนเงิน	ระยะเวลาคืนเงิน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ
ผู้จองซื้อเป็นผู้ใช้บริการของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์	• นำเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของลูกค้าผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (ATS) หรือ • โอนเงินผ่านบัญชีธนาคารตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ	ภายใน 5 วันทำการ
ผู้จองซื้อไม่ได้เป็นผู้ใช้บริการของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์	• โอนเงินผ่านบัญชีธนาคารตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ หรือ	ภายใน 7 วันทำการ
	• เช็คขีดคร่อมสั่งจ่ายผู้จองซื้อหุ้นสามัญตามชื่อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ	ภายใน 10 วันทำการ

ในกรณีที่ผู้จองซื้อเลือกรับคืนเงินค่าจองซื้อโดยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายรายที่มีหน้าที่คืนเงินค่าจองซื้อ จะคืนเงินค่าจองซื้อโดยวิธีโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทบัญชีออมทรัพย์ หรือบัญชีกระแสรายวันที่เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยของผู้จองซื้อโดยชื่อผู้จองซื้อจะต้องเป็นชื่อเดียวกับชื่อเจ้าของบัญชีเงินฝากเท่านั้น ในกรณีที่ผู้จองซื้อรายใดมิได้แนบสำเนาสมุดเงินฝากหน้าที่มีชื่อผู้จองซื้อและเลขที่บัญชีเงินฝาก หรือสำเนาแสดงรายการเคลื่อนไหวของรายการบัญชี (Bank Statement) พร้อมทั้งลงนามรับรองสำเนาถูกต้องมากับใบจองซื้อ หรือในกรณีที่ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อ โดยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์ หรือบัญชีกระแสรายวันที่เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยของผู้จองซื้อได้ ไม่ว่าจะด้วยสาเหตุใดก็ตาม ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายรายที่มีหน้าที่คืนเงินค่าจองซื้อจะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อเป็นเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้จองซื้อโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุในใบจองซื้อ

ในกรณีที่ผู้จองซื้อเลือกรับคืนเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือในกรณีที่ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการคืนเงินโดยโอนเข้าบัญชีเงินฝาก และดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อเป็นเช็คแทน ผู้จองซื้อจะต้องเป็น

ผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร (ถ้ามี) ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญให้แก่ผู้จองซื้อได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายรายที่มีหน้าที่ต้องคืนเงินค่าจองซื้อแต่ไม่สามารถจัดส่งคืนได้โดยถูกต้องภายในระยะเวลาดังกล่าว จะต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี ให้แก่ผู้จองซื้อ โดยคำนวณจากจำนวนเงิน ค่าจองซื้อหุ้นสามัญที่ไม่ได้รับการจัดสรรนับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว จนถึงวันที่ผู้จองซื้อได้รับคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นแล้ว อย่างไรก็ดี ไม่ว่าในกรณีใดๆ หากได้มีการส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับคืนเงินค่าจองซื้อแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ยหรือค่าเสียหายใดๆ อีกต่อไป

ทั้งนี้ หากเกิดความผิดพลาดในการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือการสูญหายในการจัดส่งเช็ค ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายดังกล่าว เช่น ข้อมูลชื่อ ที่อยู่ ของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ข้อมูลบัญชีธนาคาร หรือข้อมูลอื่นๆ ไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วน ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายดังกล่าวจะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากกรณีดังกล่าว

6.9.2 กรณีผู้จองซื้อได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญน้อยกว่าจำนวนหุ้นสามัญที่จองซื้อ

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย รายที่เป็นผู้รับจองซื้อหุ้นสามัญจากผู้จองซื้อที่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อรายนั้นๆ จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญครบตามจำนวนที่จองซื้อ ตามที่ผู้จองซื้อระบุไว้ในใบจองซื้อภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้

ประเภทผู้จองซื้อ	ช่องทางการคืนเงิน	ระยะเวลาคืนเงิน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ
ผู้จองซื้อเป็นผู้ใช้บริการของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์	• นำเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของลูกค้า ผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (ATS) หรือ • โอนเงินผ่านบัญชีธนาคารตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ	ภายใน 5 วันทำการ
ผู้จองซื้อไม่ได้เป็นผู้ใช้บริการของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์	• โอนเงินผ่านบัญชีธนาคารตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ หรือ	ภายใน 7 วันทำการ
	• เช็คขีดคร่อมสั่งจ่ายผู้จองซื้อหุ้นสามัญตามชื่อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ	ภายใน 10 วันทำการ

ในกรณีที่ผู้จองซื้อเลือกรับคืนเงินค่าจองซื้อโดยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายรายที่มีหน้าที่คืนเงินค่าจองซื้อ จะคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยวิธีโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทบัญชีออมทรัพย์ หรือบัญชีกระแสรายวันที่เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยของผู้จองซื้อ โดยชื่อผู้จองซื้อจะต้องเป็นชื่อเดียวกับชื่อเจ้าของบัญชีเงินฝากเท่านั้น ในกรณีที่ผู้จองซื้อรายใดมิได้แนบสำเนาสมุดเงินฝากหน้าที่มีชื่อผู้จองซื้อและเลขที่บัญชีเงินฝาก หรือสำเนาแสดงรายการเคลื่อนไหวของรายการบัญชี (Bank Statement) พร้อมทั้งลงนามรับรองสำเนาถูกต้องมากับใบจองซื้อ หรือในกรณีที่ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร โดยวิธีการ

โอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์ หรือบัญชีกระแสรายวันที่เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยของผู้จองซื้อได้ ไม่ว่าจะด้วยสาเหตุใดก็ตาม ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายรายที่มีหน้าที่คืนเงินค่าจองซื้อ จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อเป็นเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้จองซื้อ โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุในใบจองซื้อ

ในกรณีที่ผู้จองซื้อเลือกรับคืนเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือในกรณีที่ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการคืนเงินโดยโอนเข้าบัญชีเงินฝาก และดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรเป็นเช็คแทน ผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร (ถ้ามี) ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายรายที่มีหน้าที่คืนเงินค่าจองซื้อจะต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี ให้แก่ผู้จองซื้อโดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญที่ไม่ได้รับการจัดสรรนับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว จนถึงวันที่ผู้จองซื้อหุ้นได้รับคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร อย่างไรก็ดี ไม่ว่าในกรณีใดๆ หากได้มีการส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ยหรือค่าเสียหายใดๆ อีกต่อไป

ทั้งนี้ หากเกิดความผิดพลาดในการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือการสูญหายในการจัดส่งเช็คซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายและ ผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายดังกล่าว เช่น ข้อมูลชื่อ ที่อยู่ ของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ข้อมูลบัญชีธนาคาร หรือข้อมูลอื่นๆ ไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วน ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายดังกล่าวจะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากกรณีดังกล่าว

6.9.3 กรณีผู้จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรรหุ้นเนื่องมาจากการที่ไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อหุ้นตามเช็คที่จ่ายค่าจองซื้อหุ้น หรือเนื่องจากการปฏิบัติผิดเงื่อนไขการจองซื้อ

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ที่เป็นผู้รับจองซื้อหุ้นสามัญจากผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับจัดสรรรายนั้นๆ จะดำเนินการคืนเช็คค่าจองซื้อหุ้นสามัญให้แก่ผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญ อันเนื่องมาจากการไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญตามเช็คค่าจองซื้อหุ้นสามัญ โดยผู้จองซื้อจะต้องติดต่อขอรับเช็คฉบับดังกล่าวคืนจากผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายดังกล่าว ภายใน 7 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ หากผู้จองซื้อไม่ทำการติดต่อขอรับเช็คภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายรายที่เป็นผู้รับจองซื้อหุ้นสามัญจากผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับจัดสรรรายนั้นๆ จะจัดส่งเช็คคืนให้แก่ผู้จองซื้อทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุในใบจองซื้อ

ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญอันเนื่องมาจากการปฏิบัติผิดเงื่อนไขในการจองซื้อ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายรายที่เป็นผู้รับจองซื้อหุ้นสามัญจากผู้จองซื้อที่ปฏิบัติผิดเงื่อนไขการจองซื้อดังกล่าว จะดำเนินการให้มีการคืนเงินค่าจองซื้อตามที่ผู้จองซื้อระบุไว้ในใบจองซื้อภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้

ประเภทผู้จองซื้อ	ช่องทางการคืนเงิน	ระยะเวลาคืนเงิน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ
ผู้จองซื้อเป็นผู้ใช้บริการของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์	• นำเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของลูกค้า ผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (ATS) หรือ • โอนเงินผ่านบัญชีธนาคารตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ	ภายใน 5 วันทำการ
ผู้จองซื้อไม่ได้เป็นผู้ใช้บริการของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์	• โอนเงินผ่านบัญชีธนาคารตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ หรือ	ภายใน 7 วันทำการ
	• เช็คขีดคร่อมสั่งจ่ายผู้จองซื้อหุ้นสามัญตามชื่อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ	ภายใน 10 วันทำการ

โดยผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนเงินหรือค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร (ถ้ามี)

6.9.4 กรณีมีการยกเลิกการเสนอขายหุ้น

(ก) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.3 เงื่อนไขในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ บริษัทฯ และ/หรือ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายใช้สิทธิยกเลิกการเสนอขายและจัดจำหน่ายหุ้นสามัญ ให้ถือว่าผู้จองซื้อทุกรายใช้สิทธิยกเลิกการจองซื้อหุ้นสามัญทันที

(ข) กรณีที่เกิดเหตุการณ์อื่นใดที่ทำให้บริษัทฯ ต้องระงับ หรือหยุดการเสนอขายหุ้นสามัญ หรือไม่สามารถส่งมอบหุ้นสามัญที่เสนอขายได้ และผู้จองซื้อได้ใช้สิทธิยกเลิกการจองซื้อหุ้นสามัญ โดยผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ต่อผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว

หากเกิดเหตุการณ์ตาม (ก) หรือ (ข) และผู้จองซื้อได้ใช้สิทธิยกเลิกการจองซื้อหลักทรัพย์ ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2 รายที่รับจองซื้อหุ้นสามัญจากผู้จองซื้อที่ยกเลิกการจองซื้อหลักทรัพย์ดังกล่าว จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อ โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้นๆ ตามชื่อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร (ถ้ามี) ตามช่องทางการคืนเงินดังนี้

ประเภทผู้จองซื้อ	ช่องทางการคืนเงิน	ระยะเวลาคืนเงิน นับจากวันยกเลิกการเสนอขายหรือวันที่ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ได้รับแจ้งยกเลิกการจองซื้อจากผู้จองซื้อ
ผู้จองซื้อเป็นผู้ใช้บริการของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์	• นำเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของลูกค้า ผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (ATS) หรือ • โอนเงินผ่านบัญชีธนาคารตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ	ภายใน 5 วันทำการ

ประเภทผู้จองซื้อ	ช่องทางการคืนเงิน	ระยะเวลาคืนเงิน นับจากวันยกเลิกการเสนอขายหรือวันที่ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ได้รับแจ้งยกเลิกการจองซื้อจากผู้จองซื้อ
ผู้จองซื้อไม่ได้เป็นผู้ใช้บริการของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์	• โอนเงินผ่านบัญชีธนาคารตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ หรือ	ภายใน 7 วันทำการ
	• เช็คขีดคร่อมสั่งจ่ายผู้จองซื้อหุ้นสามัญตามชื่อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ	ภายใน 10 วันทำการ

ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญให้แก่ผู้จองซื้อได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย รายที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการส่งคืนเงินดังกล่าวจะต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี ให้แก่ผู้จองซื้อ โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญที่ไม่ได้รับการจัดสรรนับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว จนถึงวันที่ผู้จองซื้อได้รับชำระคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญ อย่างไรก็ดี ไม่ว่ากรณีใดๆ หากได้มีการโอนเงินค่าจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) หรือ โอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อหรือส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินค่าจองซื้อคืนแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ยและ/หรือค่าเสียหายใดๆ อีกต่อไป และจะไม่เรียกร้องให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์รับผิดใดๆ จากการยกเลิกการเสนอขายหรือการจัดจำหน่ายหุ้นสามัญแต่อย่างใด

หากเกิดความผิดพลาดในการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือการสูญหายในการจัดส่งเช็ค ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายดังกล่าว เช่น ข้อมูลชื่อ ที่อยู่ ของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ข้อมูลบัญชีธนาคาร หรือข้อมูลอื่นๆ ไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วน ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากกรณีดังกล่าว

6.10 วิธีการส่งมอบหลักทรัพย์

ปัจจุบัน ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ได้ตกลงรับหน้าที่เป็นนายทะเบียนหุ้นสามัญให้กับบริษัทฯ และให้บริการรับฝากใบหุ้นที่จองซื้อในการเสนอขายครั้งนี้ กล่าวคือ ผู้จองซื้อสามารถใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์เพื่อขอให้นำหุ้นสามัญที่ตนได้รับการจัดสรรเข้าสู่ระบบซื้อขายแบบไร้ใบหุ้น (Scripless System) ได้ทันที ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้จองซื้อสามารถขายหุ้นสามัญในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ อนุญาตให้หุ้นสามัญของบริษัทฯ เริ่มทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ผู้จองซื้อสามารถเลือกให้บริษัทฯ ดำเนินการในกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหุ้นสามัญไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ซึ่งผู้จองซื้อมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ ในกรณีนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการนำหุ้นสามัญที่ได้รับจัดสรรไว้ในชื่อ “บริษัท ศูนย์รับฝาก

หลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก" และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหุ้นสามัญที่บริษัทหลักทรัพย์นั้นฝากหุ้นสามัญอยู่ และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อ

ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์นั้นจะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหุ้นสามัญที่ผู้จองซื้อฝากไว้ ในกรณีนี้ ผู้ที่ได้รับการจัดสรรจะสามารถขายหุ้นสามัญที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ทันทีที่หุ้นสามัญของบริษัทฯ เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ในกรณีที่ผู้จองซื้อเลือกให้บริษัทฯ ดำเนินการตามข้อ 6.10 (1) ชื่อของผู้จองซื้อจะต้องตรงกับชื่อเจ้าของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อประสงค์จะฝากหุ้นไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าว มิฉะนั้นแล้วบริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ดำเนินการนำหุ้นสามัญตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรนั้นไว้ในชื่อ "บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก" โดยนำหุ้นเข้าฝากในบัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 ทั้งนี้ผู้จองซื้อสามารถมอบหมายให้บริษัทหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ดำเนินการโอนหุ้นดังกล่าวเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นชื่อของผู้จองซื้อได้ต่อไป

(2) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหุ้นสามัญในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 กรณีนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการนำหุ้นสามัญที่ได้รับจัดสรรฝากไว้กับศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหุ้นสามัญตามจำนวนที่ผู้จองซื้อได้รับการจัดสรรไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อ โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกแบบฟอร์มพร้อมแนบเอกสารที่เกี่ยวข้องตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด พร้อมลงนามรับรองความถูกต้องของข้อมูลเพื่อนำส่งให้แก่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ทั้งนี้ หากปรากฏข้อบ่งชี้ว่า ผู้จองซื้อเป็นบุคคลอเมริกันตามกฎหมาย FATCA ผู้จองซื้อยินยอมที่จะรับการจัดสรรหุ้นสามัญเป็นใบหุ้นและยินยอมให้จัดส่งใบหุ้นให้ผู้จองซื้อตามชื่อที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อทางไปรษณีย์ลงทะเบียน และมอบหมายให้บริษัทฯดำเนินการใดๆ เพื่อทำให้การจัดทำใบหุ้นและส่งมอบใบหุ้นให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 15 วันทำการนับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ ซึ่งผู้จองซื้ออาจได้รับใบหุ้นหลังวันซื้อขายวันแรกในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งบริษัทฯจะไม่รับผิดชอบในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถขายหุ้นที่ได้รับจัดสรรได้ทันวันที่หุ้นสามัญของบริษัทฯ เริ่มทำการซื้อขายได้ในวันแรกในตลาดหลักทรัพย์ฯ

นอกจากนี้ หากผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะกรอกหรือนำส่งแบบฟอร์มพร้อมแนบเอกสารที่เกี่ยวข้องตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด หรือกรอกข้อมูลไม่ครบถ้วน หรือไม่ระบุเลือกวิธีการส่งมอบหุ้นสามัญกรณีใดกรณีหนึ่งในใบจองซื้อหรือระบุไม่ชัดเจน บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ดำเนินการนำหุ้นสามัญตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรนั้นไว้ในชื่อ"บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก" โดยนำหุ้นเข้าฝากในบัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 ซึ่งผู้จองซื้อสามารถมอบหมายให้บริษัทหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ดำเนินการโอนหุ้นดังกล่าวเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นชื่อของผู้จองซื้อได้ต่อไป

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อสามารถแจ้งความประสงค์ในการขอออกใบหุ้นได้ ภายหลังหุ้นสามัญเข้าจดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ และได้มีการฝากหุ้นสามัญตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรนั้นเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือบัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์แล้ว โดยผู้จองซื้อจะเสียค่าธรรมเนียมตามที่ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด

ส่วนที่ 4

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

ส่วนที่ 4

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

1. การเสนอขายหลักทรัพย์โดยบริษัทที่ออกหลักทรัพย์

1.1 การรับรองความถูกต้องโดยกรรมการที่เป็นผู้บริหาร และผู้ที่ได้รับหมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน

ข้าพเจ้าในฐานะกรรมการบริหารหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงินของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวน และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการผู้บริหาร หรือผู้ดำรงตำแหน่งบริหารสูงสุดในสายงานบัญชีของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่ประกอบเป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวน ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยแล้ว

(2) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทฯ มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และข้าพเจ้าได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ล่าสุดที่มีต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มิชอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

	ชื่อ	**ตำแหน่ง**	**ลายมือชื่อ**
1.	นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย	กรรมการบริษัท / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	*นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย*
2.	นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง	กรรมการบริษัท / ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานพัฒนาธุรกิจ	*นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง*
3.	นายนำชัย วนาภานุเบศ	ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานบัญชีและการเงิน	*นายนำชัย วนาภานุเบศ*

1.2 การรับรองความถูกต้องโดยกรรมการรายอื่นนอกจาก 1.1

ข้าพเจ้าในฐานะกรรมการของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์รายอื่นนอกจาก 1.1 ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนแล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

	ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1.	นาวาอากาศตรี ศิธา ทิวารี	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการบริษัท	*นาวาอากาศตรี ศิธา ทิวารี*
2.	นายวิกิต ขจรณรงค์วณิช	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ	*นายวิกิต ขจรณรงค์วณิช*
3.	นายยอดพจน์ วงศ์รักมิตร	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	*นายยอดพจน์ วงศ์รักมิตร*
4.	ดร. ภูษิต วงศ์หล่อสายชล	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	*ดร. ภูษิต วงศ์หล่อสายชล*
5.	นายณัฐพงษ์ สุขเจริญไกรศรี	กรรมการ/ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	*นายณัฐพงษ์ สุขเจริญไกรศรี*

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

2. การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาการเงิน

2.1 บริษัทหลักทรัพย์ ทรีนีตี้ จำกัด

ข้าพเจ้าในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ ขอรับรองว่าข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

	ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1.	นางสาวสุธางค์ คนศิลป	กรรมการผู้จัดการ	*นางสาวสุธางค์ คนศิลป*

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท

1. ข้อมูลของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี เลขานุการบริษัท

1.1. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี เลขานุการบริษัท

รายชื่อ/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ
1. นาวาอากาศตรีศิธา ทิวารี - กรรมการอิสระ* - ประธานกรรมการบริษัท (ชื่อ-สกุลเดิม) - ไม่มี - *ได้รับแต่งตั้ง ณ วันที่ 23 พฤศจิกายน 2563	56	- ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต โรงเรียนนายเรืออากาศ **ประวัติการฝึกอบรมที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)** - หลักสูตร Director Certification Program (DAP) รุ่นที่ 178/2556	ไม่มี	ไม่มี	2563 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2563 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท เจนเนอราลี่ ประกันภัย จำกัด	ประกันภัย
					2563 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท เจนเนอราลี่ ประกันชีวิต จำกัด	ประกันชีวิต
					2561 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท เชเว่น ยูทิลิตี้ส์ แอน พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)	พลังงาน

รายชื่อ/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ
2. นายวิกิต ขจรณรงค์วณิช - กรรมการอิสระ* - ประธานกรรมการตรวจสอบ - กรรมการบริหารความเสี่ยง (ชื่อ-สกุลเดิม) - ไม่มี - *(กรรมการตรวจสอบผู้มีความเชี่ยวชาญด้านบัญชีและการเงิน)* *ได้รับแต่งตั้ง ณ วันที่ 27 กรกฎาคม 2562	63	- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ **<u>ประวัติการฝึกอบรมที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</u>** - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 22/2545 - หลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP) รุ่นที่ 12/2548 - หลักสูตร Role of the Compensation Committee (RCC) รุ่นที่ 1/2549 - หลักสูตร Improving the Quality of Financial Reporting (QFR) รุ่นที่ 2/2549 - หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 36/2563	ไม่มี	ไม่มี	2562 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / กรรมการบริษัท / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2563 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาการลงทุนอิสระ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทาลิส จำกัด	การจัดการหลักทรัพย์ กองทุน
					2562 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัท ไทยแสตนเลสสตีล จำกัด	ผลิต/จำหน่ายเครื่องครัวแสตนเลส
					2560 - 2561	ธนาคารอาคารสงเคราะห์	ที่ปรึกษาด้านพัฒนาระบบข้อมูล	ธนาคาร
					2556 - 2560	ธนาคารอาคารสงเคราะห์	รองกรรมการผู้จัดการกลุ่มการเงินและบัญชี	ธนาคาร

รายชื่อ/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ
3. นายยอดพจน์ วงศ์รักมิตร - กรรมการอิสระ* - กรรมการตรวจสอบ - ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง (ชื่อ-สกุลเดิม) - ไม่มี - *ได้รับแต่งตั้ง ณ วันที่ 10 กันยายน 2562	62	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ Middle Tennessee State University - ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย **<u>ประวัติการฝึกอบรมที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</u>** - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 111/2551 - หลักสูตร Successful Formulation & Execution of Strategy (SFE) รุ่นที่ 13/2554 - หลักสูตร Anti-Corruption for Executive Program (ACEP) รุ่นที่ 6/2556 - หลักสูตร National Director Conference (NDC) รุ่นที่ 1/2557 - หลักสูตร IT Governance and Cyber Resilience Program (ITG) รุ่นที่ 8/2561 - หลักสูตร Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL) รุ่นที่ 19/2563	ไม่มี	ไม่มี	2562 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / กรรมการบริษัท / กรรมการตรวจสอบ/ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พีอีเอ เอ็นคอม อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	พลังงานหมุนเวียน
					2563 - ปัจจุบัน	ประธานที่ปรึกษา	บริษัท นครชัยแอร์ จำกัด	การขนส่ง
					2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค	การไฟฟ้า
					2563 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ	สำนักงานกองทุนน้ำมันเชื้อเพลิง	พลังงาน
					2561 - 2562	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ กลุ่มงานบริหารและพัฒนาศักยภาพองค์กร	บริษัท บางจาก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	การผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม
					2561 - 2562	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ กลุ่มงานบริหารและพัฒนาความยั่งยืนองค์กร	บริษัท บางจาก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	การผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม

รายชื่อ/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ
4. ดร. ภูษิต วงศ์หล่อสายชล - กรรมการอิสระ* - กรรมการตรวจสอบ - กรรมการบริหารความเสี่ยง - ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน (ชื่อ-สกุลเดิม) - ไม่มี - *ได้รับแต่งตั้ง ณ วันที่ 27 กรกฎาคม 2562	49	- ปริญญาเอก สาขาครุศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาเอก สาขาบริหารธุรกิจ Nova Southeastern University - ปริญญาโท สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ University of Indianapolis - ปริญญาตรี สาขาวิทยาศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย **<u>ประวัติการฝึกอบรมที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</u>** - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 170/2563 - หลักสูตร Board Nomination and Compensation Program (BNCP) รุ่นที่ 9/2563	ไม่มี	ไม่มี	2562 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / กรรมการบริษัท / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เยลโล ดิจิทัล จำกัด	จัดทำโปรแกรม
					2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ฟิวเจอร์เอชอาร์ดี จำกัด	จัดทำซอฟแวร์สำเร็จรูป
					2563 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน	บริษัท พร้อมส่ง จำกัด	ค้าส่ง-ค้าปลีก
					2553 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท เชียงใหม่โฟรเซ่นฟู้ดส์ จำกัด (มหาชน)	อาหารและเครื่องดื่ม
					2548 - ปัจจุบัน	อาจารย์	มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย	สถาบันอุดมศึกษา

รายชื่อ/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ
5. นายณัฐพงษ์ สุขเจริญไกรศรี - กรรมการบริษัท* - กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน (ชื่อ-สกุลเดิม) - ไม่มี – *(กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง)* *ได้รับแต่งตั้ง ณ วันที่ 27 กรกฎาคม 2562	37	- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการขายและการตลาด DeVry University of Los Angeles **<u>ประวัติการฝึกอบรมที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</u>** - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 288/2563	ไม่มี	9.50	2562 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โรโมทีฟ จำกัด	การบำรุงรักษาและซ่อมระบบเครื่องยนต์
					2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็น.เอ็น. เทรดดิ้ง 2019 จำกัด	ซื้อ-ขายน้ำมันเชื้อเพลิง
					2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เมก้าเทรด (ประเทศไทย) จำกัด	ขายส่งเครื่องสำอาง
					2558 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท เอ็น.เอ.ที.ที. กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด	จำหน่ายยาสมุนไพรและอาหารเสริม
					2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ซี.เอ.พี.พี. กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด	ขายส่งเครื่องสำอาง

รายชื่อ/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ
6. นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย - กรรมการบริษัท* - กรรมการบริหารความเสี่ยง - ประธานกรรมการบริหาร - ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานปฏิบัติการ (รักษาการ) (ชื่อ-สกุลเดิม) - ไม่มี – *(กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง)* *ได้รับแต่งตั้ง ณ วันที่ 16 พฤษภาคม 2558	52	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์คอมพิวเตอร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง **<u>ประวัติการฝึกอบรมที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</u>** - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 20/2547 - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 94/2550 - หลักสูตร Company Reporting Program (CRP) รุ่นที่ 36/2550 - หลักสูตร Board Reporting Program (BRP) รุ่นที่ 10/2550 - หลักสูตร Finance for Non-finance Director (FN) รุ่นที่ 94/2550	คู่สมรสนางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง	ทางตรง: 3.75 ทางอ้อม[1]: 53.25	2558 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท / กรรมการบริหารความเสี่ยง/ ประธานกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานปฏิบัติการ (รักษาการ)	บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2553 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท 3 พี เอ็นเนอร์จีย์ จำกัด	การผลิตและการส่งไฟฟ้า
					2552 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เบล็ส เทคโนโลยี จำกัด	การผลิตเครื่องจักร

รายชื่อ/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ
7. นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง - กรรมการบริษัท* - กรรมการบริหารความเสี่ยง - กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน - กรรมการบริหาร - เลขานุการคณะกรรมการบริษัท - ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานพัฒนาธุรกิจ (ชื่อ-สกุลเดิม) - ไม่มี – *(กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง)* *ได้รับแต่งตั้ง ณ วันที่ 27 กรกฎาคม 2562	53	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ - ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง **<u>ประวัติการฝึกอบรมที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</u>** - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 150/2561 - หลักสูตร Company Secretary Program (CSP) รุ่นที่ 103/2562 - หลักสูตร Company Reporting Program (CRP) รุ่นที่ 26/2563 - หลักสูตร Board Reporting Program (BRP) รุ่นที่ 33/2563	คู่สมรส นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย	ทางตรง: 49.50 ทางอ้อม[1]: 53.25	2562 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการบริหารความเสี่ยง / เลขานุการคณะกรรมการบริษัท / ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานพัฒนาธุรกิจ	บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2559 - 2563	กรรมการ	บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2559 - 2563	กรรมการ	บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง
					2553 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ศูนย์พลังงานสะอาด จำกัด	การนำวัสดุที่ใช้แล้วกลับมาใช้ใหม่

รายชื่อ/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ
8. นายนำชัย วนาภานุเบศ - กรรมการบริหาร - ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานบัญชีและการเงิน (CFO)* (ชื่อ-สกุลเดิม) -ไม่มี- *(ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุด ในสายงานบัญชีและการเงิน)* *ได้รับแต่งตั้ง ณ วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2562	64	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ - ปริญญาตรี บัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ **<u>ประวัติการฝึกอบรมที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และการฝึกอบรมทางด้านบัญชีและการเงิน</u>** - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 45/2548 - หลักสูตรการเตรียมความพร้อมทางด้านบัญชีและการเงิน e-learning CFO's Orientation course 12 ชั่วโมง ปี 2564 - หลักสูตรการคำนวณผลประโยชน์ของพนักงานปัญหาการจัดทำและแนวทางแก้ไขให้ถูกต้องตามมาตรฐานการบัญชี โดยบริษัท ฝึกอบรมและสัมมนาธรรมนิติ จำกัด ณ วันที่ 14 ธันวาคม 2564 - หลักสูตรสรุปใจความสำคัญ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน 3 ฉบับ TFRS 15, TFRS 16 และ TFRS 9 พร้อม Update วิธีปฏิบัติ ข้อผ่อนปรน ล่าสุด โดยบริษัท ฝึกอบรมและสัมมนาธรรมนิติ จำกัด ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2564 - หลักสูตรการจัดเตรียมข้อมูลตามมาตรฐานการบัญชีเพื่อการปิดบัญชีอย่างถูกต้อง โดยบริษัท ฝึกอบรมและสัมมนาธรรมนิติ จำกัด ณ วันที่ 17 ธันวาคม 2564	ไม่มี	ไม่มี	2562 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานบัญชีและการเงิน	บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2558 - 2562	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน	บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายชื่อ/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ
9. นายธารินทร์ บวรวนิชยกูร - ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานขายและการตลาด* (ชื่อ-สกุลเดิม) - ไม่มี – *ได้รับแต่งตั้ง ณ วันที่ 17 มกราคม 2560	37	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ การเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ - ปริญญาตรี วิศวกรรมอุตสาหการ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ **<u>ประวัติการฝึกอบรมที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</u>** - ไม่มี -	ไม่มี	3.75	2562 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานขายและการตลาด	บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายชื่อ/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ
10. นางสาวเพ็ญประภา โพธิ์พ่วง - ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานพัฒนาองค์กร* (ชื่อ-สกุลเดิม) - ไม่มี – *ได้รับแต่งตั้ง ณ วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2562	54	- ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเซนต์จอห์น - ปริญญาตรี การบริหารทรัพยากรมนุษย์ มหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม **<u>ประวัติการฝึกอบรมที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</u>** - ไม่มี -	ไม่มี	ไม่มี	2562 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานพัฒนาองค์กร	บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง
					2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไลฟ์ ฟอร์รินเนอร์ จำกัด	รับออกแบบและตกแต่งภายใน
11. นายพงศ์ทิพย์ พงศ์คำ - ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน* (ชื่อ-สกุลเดิม) - ไม่มี – *ได้รับแต่งตั้ง ณ วันที่ 11 มกราคม 2564	52	- ปริญญาโท บัญชีมหาบัณฑิต บัญชีและการเงิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต การบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ **<u>ประวัติการฝึกอบรมที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</u>** -ไม่มี -	ไม่มี	ไม่มี	2563 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน	บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2556 - 2563	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารการลงทุน	บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน)	ศูนย์การค้า

รายชื่อ/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ
12. นายนาวี เป้าทอง - ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชี **(สมุห์บัญชี)** (ชื่อ-สกุลเดิม) - ไม่มี – *(ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุม ดูแลการทำบัญชี)* *(เป็นผู้ทำบัญชีตามหลักเกณฑ์ตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า)* *ได้รับแต่งตั้ง ณ วันที่ 16 กันยายน 2563	49	- ปริญญาโท บริหารการเงิน มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ - ปริญญาตรี การบัญชี มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ **<u>ประวัติการฝึกอบรมทางด้านบัญชีและการเงิน</u>** - หลักสูตรการควบคุมภายในและปรับปรุงระบบบัญชี จุดที่นักบัญชีต้องระมัดระวัง โดยบริษัท ฝึกอบรมและสัมมนาธรรมนิติ จำกัด ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2564 - หลักสูตรข้อควรระวังในการจัดทำงบการเงิน การปิดบัญชี และการนำเสนองบการเงินให้สอดคล้องตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินก่อนนำส่งงบการเงิน โดยบริษัท ฝึกอบรมและสัมมนาธรรมนิติ จำกัด ณ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2564 - หลักสูตรสรุปสาระสำคัญประเด็นที่ควรทราบของ TFRS for PAEs ที่ต้องใช้ และการเปลี่ยนแปลงใน ปี 2564 โดย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันที่ 2 และ 4 มิถุนายน 2564 - หลักสูตรการอบรมเชิงปฏิบัติการ การจัดทำงบการเงินรวม โดยบริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2563	ไม่มี	ไม่มี	2563 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชี (สมุห์บัญชี)	บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2558 - 2563	ผู้จัดการแผนกบัญชีและการเงิน	บริษัท เอเชีย แอร์พอร์ท โฮเต็ล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร

รายชื่อ/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ
		- หลักสูตรรายการในงบการเงินที่ผู้สอบบัญชีให้ความสำคัญและนักบัญชีต้องปฏิบัติด้วยความระมัดระวัง โดยบริษัท ฝึกอบรมและสัมมนาธรรมนิติ จำกัด ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2563 - หลักสูตร Keypoint ที่ผู้ทำบัญชีต้องทราบในการจัดทำบัญชีและรายงานผู้สอบบัญชี โดยบริษัท ฝึกอบรมและสัมมนาธรรมนิติ จำกัด ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563 - หลักสูตรการเตรียมตัวสำหรับการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 และฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติโดย บริษัท เอ เอ็นเอส ออดิท จำกัด ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2562 - หลักสูตรมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การเปลี่ยนแปลงและผลกระทบที่สำคัญโดยบริษัท ฝึกอบรมและสัมมนาธรรมนิติ จำกัด ณ วันที่ 25 ตุลาคม 2562 - หลักสูตรการกระทบยอดภ.ง.ด.50,ภ.พ.30, ภ.ง.ด.53 ที่มักถูกสรรพากรประเมินโดยบริษัท ฝึกอบรมและสัมมนาธรรมนิติ จำกัด ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2562 - หลักสูตรสรุปประเด็นความผิดพลาดที่สำคัญสำหรับผู้ทำบัญชีพร้อมแนวปฏิบัติให้ถูกต้องตามหลักเกณฑ์บัญชีโดยบริษัท						

รายชื่อ/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ
		ฝึกอบรมและสัมมนาธรรมนิติ จำกัด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2561 - หลักสูตรการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาถือปฏิบัติ (TFRS 15, ร่าง TFRS 16 และร่าง TFRS 9) โดยบริษัท เอ เอ็นเอส ออดิท จำกัด ณ วันที่ 6 กันยายน 2561 - หลักสูตรการยื่นงบการเงินของผู้ทำบัญชีด้วยระบบการให้บริการรับงบการเงินผ่านทางอิเล็กทรอนิกส์ (e-Filing) โดยกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ณ วันที่ 1-31 มีนาคม 2561						

หมายเหตุ: [1] ผู้ถือหุ้นทางอ้อม ได้แก่ สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ของคู่สมรส และ/หรือ บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าว

1.2. ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

1) จัดทำและเก็บรักษาทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการบริษัท รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทและเอกสารประกอบการประชุม รายงานประจำปีของบริษัท หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นและเอกสารประกอบการประชุม
2) จัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียตามมาตรา 89/14 ซึ่งจัดทำโดยกรรมการและผู้บริหาร ให้ประธานกรรมการบริษัทและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น และเก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร
3) ให้คำแนะนำเบื้องต้นเกี่ยวกับข้อกำหนด กฎหมาย และระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ของบริษัท ที่คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารต้องทราบและติดตามให้มีการปฏิบัติตามอย่างถูกต้องสม่ำเสมอ รวมถึงรายงานการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนด และ/หรือ กฎหมายที่มีนัยสำคัญให้คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารรับทราบ
4) ดูแล และประสานงานให้บริษัท ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ ข้อกำหนด และมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีได้อย่างครบถ้วนถูกต้อง
5) จัดการประชุมผู้ถือหุ้นและการประชุมคณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัท และข้อพึงปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
6) ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องที่กำกับบริษัท ตามระเบียบและข้อกำหนดของหน่วยงานดังกล่าว
7) ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัท และการดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และ/หรือ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

2. **การดำรงตำแหน่งของกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565**

รายชื่อ	บริษัทฯ	บริษัทย่อย	
		BA	BB
1. นาวาอากาศตรีศิธา ทิวารี	X		
2. นายวิกิต ขจรณรงค์วณิช	/		
3. นายยอดพจน์ วงศ์รักมิตร	/		
4. ดร. ภูษิต วงศ์หล่อสายชล	/		
5. นายณัฐพงษ์ สุขเจริญไกรศรี	/		
6. นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย	/, //, ///		
7. นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง	/, //, ///		
8. นายนำชัย วนาภานุเบศ	//, ///	/	
9. นายธารินทร์ บวรวนิชยกูร	///	/	
10. นางสาวเพ็ญประภา โพธิ์พ่วง	///		/
11. นายพงศ์ทิพย์ พงศ์คำ	///		
12. นายนาวี เป้าทอง	///		

หมายเหตุ:

X = ประธานกรรมการบริษัท / = กรรมการ // = กรรมการบริหาร /// = ผู้บริหาร

BA = บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด

BB = บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

1. **<u>รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565</u>**

รายชื่อ	บริษัทฯ	บริษัทย่อย	
		BA	BB
1. นายนำชัย วนาภานุเบศ	//, ///	/	
2. นายธารินทร์ บวรวนิชยกูร	///	/	
3. นางสาวเพ็ญประภา โพธิ์พ่วง	///		/
4. นางสาวภรณี พฤกษ์ศลานันท์		/	
5. นายนิวัฒน์ อภิรัตนรุ่งเรือง			/
6. นายชัยภัทร จึงเจริญธรรม			/

<u>หมายเหตุ:</u>

X = ประธานกรรมการบริษัท / = กรรมการ // = กรรมการบริหาร /// = ผู้บริหาร

BA = บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด

BB = บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท ไอ.เอ.พี อินเทอร์นอล ออดิท จำกัด (“IAP”) เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ โดยมอบหมายให้นายวัฒนา จันทร์นาคิน ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ เพื่อเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ และรายงานผลการตรวจสอบระบบควบคุมภายในต่อคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติของบริษัท ไอ.เอ.พี อินเทอร์นอล ออดิท จำกัด และนายวัฒนา จันทร์นาคิน แล้ว ได้ลงความเห็นว่ามีความเหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่เนื่องจากมีความเป็นอิสระและมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายใน มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ชื่อ-สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษาและสถาบัน	ประวัติการฝึกอบรม	ประกาศนียบัตร/วุฒิบัตร	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ (%)	ประสบการณ์การทำงาน	
							ช่วงเวลา	ตำแหน่ง / ชื่อบริษัท
นายวัฒนา จันทร์นาคิน	45	- ปริญญาโท หลักสูตรบริหารธุรกิจ สาขาการบัญชีเพื่อการวางแผนและควบคุม มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ - ปริญญาตรี หลักสูตรบัญชีบัณฑิต สาขาวิชาการบัญชี มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ	- โครงการอบรมเพื่อรับวุฒิบัตรด้านการตรวจสอบภายใน (IACP) สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ - อบรมหลักสูตร COSO 2013 กรอบแนวทางระบบการควบคุมภายใน. (ADVANCED COURSE) - อบรมหลักสูตร จับประเด็นสำคัญในรายงานของผู้สอบบัญชีตามมาตรฐานใหม่ - อบรมหลักสูตร Fundamentals for New Auditor (การปฏิบัติงานตรวจสอบสำหรับผู้ตรวจสอบมือใหม่) - อบรมหลักสูตร CFO Certification Program รุ่นที่ 15 สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์	- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (CPA) ทะเบียนเลขที่ 8542 - IAPC	ไม่มี	ไม่มี	2558 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ / บริษัท ไอ.เอ.พี. อินเทอร์นอล ออดิท จำกัด
							2553 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ / บริษัท ไอ.เอ.พี. พลัส จำกัด

ชื่อ-สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา และสถาบัน	ประวัติการฝึกอบรม	ประกาศนียบัตร/ วุฒิบัตร	ความสัมพันธ์ทาง ครอบครัว ระหว่าง กรรมการ และผู้บริหาร	สัดส่วนการ ถือหุ้นใน บริษัทฯ (%)	ประสบการณ์การทำงาน	
							ช่วงเวลา	ตำแหน่ง / ชื่อ บริษัท
			- Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 84/2010 - สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)					
นายธนสาร วาสันธิ์	35	- อยู่ระหว่างศึกษา ปริญญาเอก หลักสูตรปรัชญาดุษฎีบัณฑิต สาขาวิชาการบัญชี มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ - ปริญญาโท หลักสูตรบัญชีมหาบัณฑิตมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์	- Internal Audit Program: Prepared Course for Certified Internal Auditor จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - โครงการอบรมเพื่อรับวุฒิบัตรด้านการตรวจสอบภายใน (IACP) สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ - CEO Club Thailand (CEOC): หลักสูตร Road Map To IPO - Standard of Internal Control สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย - Business Management for Internal Audit สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ - หลักสูตร Fast Mini MBA ผู้บริหารและผู้จัดการในยุคใหม่ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	- Pre-CIA - IAPC	ไม่มี	ไม่มี	2558 – ปัจจุบัน	ผู้จัดการ / บริษัท ไอ.เอ.พี. อินเทอร์นอล ออดิท จำกัด
							2553 – 2558	ผู้จัดการ / บริษัท ไอ.เอ.พี. พลัส จำกัด

-

เอกสารแนบ 4

แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน

ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2564

แบบประเมินนี้จัดทำโดยคณะกรรมการบริษัท

ซึ่งเป็นความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในขององค์กร

แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน

แนวคิดและวัตถุประสงค์

การมีระบบการควบคุมภายในที่ดีมีความสำคัญอย่างยิ่งสำหรับบริษัทจดทะเบียนหรือบริษัทที่มีประชาชนเป็นผู้ถือหุ้น โดยระบบที่ดีจะสามารถช่วยป้องกัน บริหาร จัดการความเสี่ยงหรือความเสียหายต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทและผู้ที่มีส่วนได้เสียได้เป็นอย่างดี ดังนั้น จึงเป็นหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทที่จะต้องดำเนินการให้มั่นใจว่า บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสม และเพียงพอในการดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย วัตถุประสงค์ กฎหมาย ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องได้อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถป้องกันทรัพย์สิน จากการทุจริต เสียหาย รวมทั้งมีการจัดทำบัญชีรายงานที่ถูกต้องน่าเชื่อถือ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีจากไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส ประเทศไทย (PwC Thailand) ในการพัฒนาแบบประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน (“แบบประเมิน”) ฉบับนี้ขึ้น เพื่อเป็นเครื่องมือช่วยให้บริษัทใช้เป็นแนวทางในการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทด้วยตนเอง

แบบประเมินนี้ ได้จัดทำตามแนวคิดของ COSO[1] (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) ที่ได้ปรับปรุง framework ใหม่ เมื่อเดือนพฤษภาคม 2556 และนำมาปรับให้เข้าใจง่ายขึ้น รวมทั้งเหมาะสมกับบริษัทจดทะเบียนไทย ซึ่งคำถามหลักยังแบ่งออกเป็น 5 ส่วนเช่นเดียวกับแนวทางของ COSO เดิม แต่ได้ขยายความแต่ละส่วนออกเป็นหลักการย่อยรวม 17 หลักการ เพื่อให้เข้าใจและเห็นภาพของแต่ละส่วนได้ชัดเจนยิ่งขึ้น

การนำไปใช้

บริษัทควรใช้แบบประเมินนี้เป็นแนวทางในการประเมินหรือทบทวนความเพียงพอของระบบควบคุมภายในอย่างน้อยทุกปี และอาจมีการทบทวนเพิ่มเติมหากเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ การประเมินดังกล่าวควรผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทด้วย เพื่อให้เกิดการแลกเปลี่ยนความเห็น มีความเข้าใจตรงกัน และสามารถกำหนดแนวทางปฏิบัติที่เหมาะสมกับบริษัทได้ การตอบแบบประเมินในแต่ละข้อ ควรอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติจริง หากประเมินแล้วพบว่า บริษัทยังขาดการควบคุมภายในที่เพียงพอในข้อใด (ไม่ว่าจะเป็นการไม่มีระบบในเรื่องนั้น หรือมีแล้วแต่ยังไม่เหมาะสม) บริษัทควรอธิบายเหตุผลและแนวทางแก้ไขประกอบไว้ด้วย

หมายเหตุ: [1] เป็นคณะกรรมการร่วมของสถาบันวิชาชีพ 5 แห่ง ได้แก่ สถาบันผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งสหรัฐอเมริกา (AICPA) สถาบันผู้ตรวจสอบภายในสากล (Institute of Internal Auditors หรือ IIA) สถาบันผู้บริหารการเงิน (Financial Executives Institute หรือ FEI) สมาคมนักบัญชีแห่งสหรัฐอเมริกา (American Accounting Association หรือ AAA) และสถาบันนักบัญชีเพื่อการบริหาร (Institute of Management Accountants หรือ IMA)

การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)

1. องค์กรแสดงถึงความยึดมั่นในคุณค่าของความซื่อตรง (Integrity) และจริยธรรม

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
1.1 คณะกรรมการและผู้บริหารกำหนดแนวทาง และมีการปฏิบัติที่อยู่บนหลักความซื่อตรง และการรักษาจรรยาบรรณในการดำเนินงาน ที่ครอบคลุมถึง		
1.1.1 การปฏิบัติหน้าที่ประจำวัน และการตัดสินใจในเรื่องต่างๆ	✓	
1.1.2 การปฏิบัติต่อคู่ค้า ลูกค้า และบุคคลภายนอก	✓	
1.2 มีข้อกำหนดที่เป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อตรงและรักษาจรรยาบรรณ ที่ครอบคลุมถึง		
1.2.1 มีข้อกำหนดเกี่ยวกับจริยธรรม (Code of Conduct) สำหรับผู้บริหารและพนักงานที่เหมาะสม	✓	
1.2.2 มีข้อกำหนดห้ามผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกิจการ ซึ่งรวมถึงการห้ามคอร์รัปชันอันทำให้เกิดความเสียหายต่อองค์กร	✓	
1.2.3 มีบทลงโทษที่เหมาะสมหากมีการฝ่าฝืนข้อกำหนดข้างต้น	✓	
1.2.4 มีการสื่อสารข้อกำหนดและบทลงโทษข้างต้นให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบ เช่น รวมอยู่ในการปฐมนิเทศพนักงานใหม่ ให้พนักงานลงนามรับทราบข้อกำหนดและบทลงโทษเป็นประจำทุกปี รวมทั้งมีการเผยแพร่ Code of Conduct ให้แก่พนักงานและบุคคลภายนอกได้รับทราบ	✓	
1.3 มีกระบวนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติตาม Code of Conduct		
1.3.1 การติดตามและประเมินผลโดยหน่วยงานตรวจสอบภายในหรือหน่วยงานกำกับดูแลการปฏิบัติ (Compliance Unit)	✓	
1.3.2 การประเมินตนเองโดยผู้บริหารและพนักงาน	✓	
1.3.3 การประเมินโดยผู้เชี่ยวชาญที่เป็นอิสระจากภายนอกองค์กร	✓	
1.4 มีการจัดการอย่างทันเวลา หากพบการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับความซื่อตรงและการรักษาจรรยาบรรณ		
1.4.1 มีกระบวนการที่ทำให้สามารถตรวจพบการฝ่าฝืนได้ภายในเวลาที่เหมาะสม	✓	
1.4.2 มีกระบวนการที่ทำให้สามารถลงโทษหรือจัดการกับการฝ่าฝืนได้อย่างเหมาะสมและภายในเวลาอันควร	✓	
1.4.3 มีการแก้ไขการกระทำที่ขัดต่อหลักความซื่อตรงและการรักษาจรรยาบรรณอย่างเหมาะสม และภายในเวลาอันควร	✓	

2. คณะกรรมการมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร และทำหน้าที่กำกับดูแล (Oversight) และพัฒนาการดำเนินการด้านการควบคุมภายใน

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
2.1 มีการกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการแยกจากฝ่ายบริหาร โดยได้สงวนสิทธิ์อำนาจเฉพาะของคณะกรรมการไว้อย่างชัดเจน	✓	
2.2 คณะกรรมการกำกับดูแลให้มีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนและวัดผลได้ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงาน	✓	
2.3 คณะกรรมการกำกับดูแลให้บริษัทกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการและผู้บริหารให้ถูกต้องตามกฎหมาย กฎบัตร ซึ่งครอบคลุมบทบาทที่สำคัญของคณะกรรมการตรวจสอบ ผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้รับผิดชอบต่อรายงานทางการเงิน	✓	
2.4 คณะกรรมการเป็นผู้มีความรู้เกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท และมีความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท หรือสามารถขอคำแนะนำจากผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนั้นๆ ได้	✓	
2.5 คณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการอิสระที่มีความรู้ ความสามารถน่าเชื่อถือ และมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่อย่างแท้จริง เช่น ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท ไม่มีความสัมพันธ์อื่นใด อันอาจมีอิทธิพลต่อการใช้ดุลยพินิจและปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระ ในจำนวนที่เหมาะสมเพียงพอ	✓	
2.6 คณะกรรมการกำกับดูแลการพัฒนาและปฏิบัติเรื่องการควบคุมภายในในองค์กร ซึ่งครอบคลุมทั้งการสร้างสภาพแวดล้อมการควบคุม การประเมินความเสี่ยง กิจกรรมการควบคุม ข้อมูลและการสื่อสาร และการติดตาม	✓	

3. ฝ่ายบริหารได้จัดให้มีโครงสร้างสายการรายงาน การกำหนดอำนาจในการสั่งการและความรับผิดชอบที่เหมาะสมเพื่อให้องค์กรบรรลุวัตถุประสงค์ ภายใต้การกำกับดูแล (Oversight) ของคณะกรรมการ

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
3.1 ผู้บริหารระดับสูงกำหนดโครงสร้างองค์กรที่สนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัท โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมทั้งทางธุรกิจและกฎหมาย รวมถึงการจัดให้มีการควบคุมภายในอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น แบ่งแยกหน้าที่ในส่วนงานที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดการตรวจสอบถ่วงดุลระหว่างกัน มีงานตรวจสอบภายในที่ขึ้นตรงกับกรรมการตรวจสอบ และมีสายการรายงานที่ชัดเจน เป็นต้น	✓	
3.2 ผู้บริหารระดับสูงกำหนดสายการรายงานในบริษัท โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ ความรับผิดชอบ และการสื่อสารข้อมูล	✓	
3.3 มีการกำหนด มอบหมาย และจำกัดอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบอย่างเหมาะสมระหว่างคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหาร และพนักงาน	✓	

4. องค์กรแสดงถึงความมุ่งมั่นในการจูงใจ พัฒนาและรักษาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
4.1 บริษัทมีนโยบายและวิธีการปฏิบัติเพื่อจัดหา พัฒนา และรักษาบุคลากรที่มีความรู้และความสามารถที่เหมาะสม และมีกระบวนการสอบทานนโยบาย และวิธีการปฏิบัตินั้นอย่างสม่ำเสมอ	✓	
4.2 บริษัทมีกระบวนการประเมินผลการปฏิบัติงาน การให้แรงจูงใจหรือรางวัลต่อบุคลากรที่มีผลการปฏิบัติงานดี และการจัดการต่อบุคลากรที่มีผลงานไม่บรรลุเป้าหมาย รวมถึง การสื่อสารกระบวนการเหล่านี้ให้ผู้บริหารและพนักงานทราบ	✓	
4.3 บริษัทมีกระบวนการแก้ไขปัญหาหรือเตรียมพร้อมสำหรับการขาดบุคลากรที่มีความรู้และความสามารถที่เหมาะสมอย่างทันเวลา	✓	
4.4 บริษัทมีกระบวนการสรรหา พัฒนา และรักษาผู้บริหารและพนักงานทุกคน เช่น การจัดระบบที่ปรึกษา (Mentoring) และการฝึกอบรม	✓	
4.5 บริษัทมีแผนและกระบวนการสรรหาผู้สืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) ที่สำคัญ	✓	

5. องค์กรกำหนดให้บุคลากรมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการควบคุมภายใน เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ขององค์กร

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
5.1 คณะกรรมการและผู้บริหารมีกระบวนการและการสื่อสารเชิงบังคับให้บุคลากรทุกคนมีความรับผิดชอบต่อการควบคุมภายใน และจัดให้มีการปรับปรุงแก้ไขกระบวนการปฏิบัติ ในกรณีที่จำเป็น	✓	
5.2 คณะกรรมการและผู้บริหารกำหนดตัวชี้วัดผลการปฏิบัติงาน การสร้างแรงจูงใจ และการให้รางวัล ที่เหมาะสม โดยพิจารณาทั้งเรื่องการปฏิบัติตาม Code of Conduct และวัตถุประสงค์ในระยะสั้นและระยะยาวของบริษัท	✓	
5.3 คณะกรรมการและผู้บริหารประเมินแรงจูงใจและการให้รางวัลอย่างต่อเนื่อง โดยเน้นให้สามารถเชื่อมโยงกับความสำเร็จของหน้าที่ในการปฏิบัติตามการควบคุมภายในด้วย	✓	
5.4 คณะกรรมการและผู้บริหารได้พิจารณาไม่ให้มีการสร้างแรงกดดันที่มากเกินไปในการปฏิบัติหน้าที่ของบุคลากรแต่ละคน	✓	

การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

6. องค์กรกำหนดวัตถุประสงค์ไว้อย่างชัดเจนเพียงพอ เพื่อให้สามารถระบุและประเมินความเสี่ยงต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
6.1 บริษัทสามารถปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และเหมาะสมกับธุรกิจในขณะนั้น โดยแสดงได้ว่ารายการในรายงานทางการเงินมีตัวตนจริง ครบถ้วน แสดงถึงสิทธิหรือภาระผูกพันของบริษัทได้ถูกต้องมีมูลค่าเหมาะสม และเปิดเผยข้อมูลครบถ้วน ถูกต้อง	✓	
6.2 บริษัทกำหนดสาระสำคัญของรายการทางการเงิน โดยพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญ เช่น ผู้ใช้รายงานทางการเงิน ขนาดของรายการ แนวโน้มของธุรกิจ	✓	
6.3 รายงานทางการเงินของบริษัทสะท้อนถึงกิจกรรมการดำเนินงานของบริษัทอย่างแท้จริง	✓	
6.4 คณะกรรมการหรือคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง อนุมัติและสื่อสารนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบและถือปฏิบัติ จนเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมขององค์กร	✓	

7. องค์กรระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงทุกประเภทที่อาจกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ไว้อย่างครอบคลุมทั่วทั้งองค์กร

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
7.1 บริษัทระบุความเสี่ยงทุกประเภทซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจทั้งระดับองค์กร หน่วยธุรกิจ ฝ่ายงาน และหน้าที่งานต่างๆ	✓	
7.2 บริษัทวิเคราะห์ความเสี่ยงทุกประเภทที่อาจเกิดจากทั้งปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกองค์กร ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ การดำเนินงาน การรายงานการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ และด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ	✓	
7.3 ผู้บริหารทุกระดับมีส่วนร่วมในการบริหารความเสี่ยง	✓	
7.4 บริษัทได้ประเมินความสำคัญของความเสี่ยง โดยพิจารณาทั้งโอกาสเกิดเหตุการณ์ และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น	✓	
7.5 บริษัทมีมาตรการและแผนปฏิบัติงานเพื่อจัดการความเสี่ยง โดยอาจเป็นการยอมรับความเสี่ยงนั้น (Acceptance) การลดความเสี่ยง (Reduction) การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง (Avoidance) หรือการร่วมรับความเสี่ยง (Sharing)	✓	

8. องค์กรได้พิจารณาถึงโอกาสที่จะเกิดการทุจริต ในการประเมินความเสี่ยงที่จะบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
8.1 บริษัทประเมินโอกาสที่จะเกิดการทุจริตขึ้น โดยครอบคลุมการทุจริตแบบต่างๆ เช่น การจัดทำรายงานทางการเงินเท็จ การทำให้สูญเสียทรัพย์สิน การคอร์รัปชั่น การที่ผู้บริหารสามารถ ฝ่าฝืนระบบควบคุมภายใน (Management Override of Internal Controls) การ	✓	

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
เปลี่ยนแปลงข้อมูลในรายงานที่สำคัญ การได้มาหรือใช้ไปซึ่งทรัพย์สินโดยไม่ถูกต้อง เป็นต้น		
8.2 บริษัทได้ทบทวนเป้าหมายการปฏิบัติงานอย่างรอบคอบ โดยพิจารณาความเป็นไปได้ของเป้าหมายที่กำหนดแล้ว รวมทั้งได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของการให้สิ่งจูงใจหรือผลตอบแทนแก่พนักงานแล้วด้วยว่า ไม่มีลักษณะส่งเสริมให้พนักงานกระทำไม่เหมาะสม เช่น ไม่ตั้งเป้าหมายยอดขายของบริษัทไว้สูงเกินความเป็นจริงจนทำให้เกิดแรงจูงใจในการตกแต่งตัวเลขยอดขาย เป็นต้น	✓	
8.3 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและสอบถามผู้บริหารเกี่ยวกับโอกาสในการเกิดทุจริตและมาตรการที่บริษัทดำเนินการเพื่อป้องกันหรือแก้ไขการทุจริต	✓	
8.4 บริษัทได้สื่อสารให้พนักงานทุกคนเข้าใจและปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติที่กำหนดไว้	✓	

9. องค์กรสามารถระบุและประเมินความเปลี่ยนแปลงที่อาจมีผลกระทบต่อระบบการควบคุมภายใน

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
9.1 บริษัทประเมินการเปลี่ยนแปลงปัจจัยภายนอกองค์กร ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายใน และรายงานทางการเงิน ตลอดจนได้กำหนดมาตรการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงนั้นอย่างเพียงพอแล้ว	✓	
9.2 บริษัทประเมินการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการทำธุรกิจ ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายใน และรายงานทางการเงิน ตลอดจนได้กำหนดมาตรการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงนั้นอย่างเพียงพอแล้ว	✓	
9.3 บริษัทประเมินการเปลี่ยนแปลงผู้นำองค์กร ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายใน และรายงานทางการเงิน ตลอดจนได้กำหนดมาตรการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงนั้นอย่างเพียงพอแล้ว	✓	

การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)

10. องค์กรมีมาตรการควบคุมที่ช่วยลดความเสี่ยงที่จะไม่บรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
10.1 มาตรการควบคุมของบริษัทมีความเหมาะสมกับความเสี่ยง และลักษณะเฉพาะขององค์กร เช่น สภาพแวดล้อม ความซับซ้อนของงาน ลักษณะงาน ขอบเขตการดำเนินงาน รวมถึงลักษณะเฉพาะอื่นๆ	✓	
10.2 บริษัทมีมาตรการควบคุมภายในที่กำหนดเป็นลายลักษณ์อักษร และครอบคลุมกระบวนการต่างๆ อย่างเหมาะสม เช่น มีนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติงานเกี่ยวกับธุรกรรมด้านการเงิน การจัดซื้อ และการบริหารทั่วไป ตลอดจนกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่ และลำดับชั้นการอนุมัติของผู้บริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจน รัดกุม เพื่อให้สามารถป้องกันการทุจริตได้ เช่น มีการกำหนดขนาดวงเงินและอำนาจอนุมัติของ	✓	

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
ผู้บริหารแต่ละระดับ ขั้นตอนในการอนุมัติโครงการลงทุน ขั้นตอนการจัดซื้อและวิธีการคัดเลือกผู้ขาย การบันทึกข้อมูลรายละเอียดการตัดสินใจจัดซื้อ ขั้นตอนการเบิกจ่ายวัสดุอุปกรณ์ หรือ การเบิกใช้เครื่องมือต่างๆ เป็นต้น โดยได้จัดให้มีกระบวนการสำหรับกรณีต่างๆ ดังนี้		
10.2.1 การเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว รวมทั้งบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน เพื่อประโยชน์ในการติดตามและสอบทานการทำรายการระหว่างกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งมีการปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันเสมอ	✓	
10.2.2 กรณีที่บริษัทอนุมัติธุรกรรมหรือทำสัญญากับผู้ที่เกี่ยวข้องในลักษณะที่มีผลผูกพันบริษัทในระยะยาวไปแล้ว เช่น การทำสัญญาซื้อขายสินค้า การให้กู้ยืม การค้ำประกัน บริษัทได้ติดตามให้มั่นใจแล้วว่า มีการปฏิบัติเป็นไปตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้ตลอดระยะเวลาที่มีผลผูกพันบริษัท เช่น ติดตามการชำระคืนหนี้ตามกำหนด หรือมีการทบทวนความเหมาะสมของสัญญา เป็นต้น	✓	
10.3 บริษัทกำหนดให้การควบคุมภายในมีความหลากหลายอย่างเหมาะสม เช่น การควบคุมแบบ Manual และ Automated หรือการควบคุมแบบป้องกันและติดตาม	✓	
10.4 บริษัทกำหนดให้มีการควบคุมภายในในทุกระดับขององค์กร เช่น ทั้งระดับกลุ่มบริษัท หน่วยธุรกิจ สายงาน ฝ่ายงาน แผนก หรือกระบวนการ	✓	
10.5 บริษัทมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบในงาน 3 ด้านต่อไปนี้ ออกจากกันโดยเด็ดขาด เพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกัน กล่าวคือ (1) หน้าที่อนุมัติ (2) หน้าที่บันทึกรายการบัญชีและข้อมูลสารสนเทศ และ (3) หน้าที่ในการดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน	✓	

11. องค์กรเลือกและพัฒนากิจกรรมการควบคุมทั่วไปด้วยระบบเทคโนโลยี เพื่อช่วยสนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
11.1 บริษัทควรกำหนดความเกี่ยวข้องกันระหว่างการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศในกระบวนการปฏิบัติงานและการควบคุมทั่วไปของระบบสารสนเทศ	✓	
11.2 บริษัทควรกำหนดการควบคุมของโครงสร้างพื้นฐานของระบบเทคโนโลยีให้มีความเหมาะสม	✓	
11.3 บริษัทควรกำหนดการควบคุมด้านความปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีให้มีความเหมาะสม	✓	
11.4 บริษัทควรกำหนดการควบคุมกระบวนการได้มา การพัฒนา และการบำรุงรักษาระบบเทคโนโลยีให้มีความเหมาะสม	✓	

12. องค์กรจัดให้มีกิจกรรมการควบคุมผ่านทางนโยบาย ซึ่งได้กำหนดสิ่งที่คาดหวังและขั้นตอนการปฏิบัติเพื่อให้นโยบายที่กำหนดไว้นั้นสามารถนำไปสู่การปฏิบัติได้

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
12.1 บริษัทมีนโยบายที่รัดกุมเพื่อติดตามให้การทำธุรกรรมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว ต้องผ่านขั้นตอนการอนุมัติที่กำหนด เช่น ข้อบังคับของบริษัท เกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เกณฑ์ของสำนักงาน ฯลฯ เพื่อป้องกันการหาโอกาสหรือนำผลประโยชน์ของบริษัทไปใช้ส่วนตัว	✓	
12.2 บริษัทมีนโยบายเพื่อให้การพิจารณาอนุมัติธุรกรรมกระทำโดยผู้ที่ไม่มีส่วนได้เสียในธุรกรรมนั้น	✓	
12.3 บริษัทมีนโยบายเพื่อให้การพิจารณาอนุมัติธุรกรรมคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ และพิจารณาโดยถือเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก (at Arms' Length Basis)	✓	
12.4 บริษัทมีกระบวนการติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม รวมทั้งกำหนดแนวทางให้บุคคลที่บริษัทแต่งตั้งให้เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อยหรือร่วมนั้น ถือปฏิบัติ (หากบริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมไม่ต้องตอบข้อนี้)	✓	
12.5 บริษัทกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบในการนำนโยบายและกระบวนการไปปฏิบัติโดยผู้บริหารและพนักงาน	✓	
12.6 นโยบายและกระบวนการปฏิบัติของบริษัทได้รับการนำไปใช้ในเวลาที่เหมาะสม โดยบุคลากรที่มีความสามารถ รวมถึงการครอบคลุมกระบวนการแก้ไขข้อผิดพลาดในการปฏิบัติงาน	✓	
12.7 บริษัททบทวนนโยบายและกระบวนการปฏิบัติให้มีความเหมาะสมอยู่เสมอ	✓	

ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)

13. องค์กรข้อมูลที่เกี่ยวข้องและมีคุณภาพ เพื่อสนับสนุนให้การควบคุมภายในสามารถดำเนินไปได้ตามที่กำหนดไว้

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
13.1 บริษัทกำหนดข้อมูลที่ต้องการใช้ในการดำเนินงาน ทั้งข้อมูลจากภายในและภายนอกองค์กรที่มีคุณภาพและเกี่ยวข้องต่องาน	✓	
13.2 บริษัทพิจารณาทั้งต้นทุนและประโยชน์ที่จะได้รับ รวมถึงปริมาณและความถูกต้องของข้อมูล	✓	
13.3 บริษัทดำเนินการเพื่อให้คณะกรรมการมีข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอสำหรับใช้ประกอบการตัดสินใจ ตัวอย่างข้อมูลที่สำคัญ เช่น รายละเอียดของเรื่องที่เสนอให้พิจารณา เหตุผล ผลกระทบต่อบริษัท ทางเลือกต่างๆ	✓	
13.4 บริษัทดำเนินการเพื่อให้กรรมการบริษัทได้รับหนังสือนัดประชุมหรือเอกสารประกอบการประชุมที่ระบุข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอต่อการพิจารณาก่อนการประชุมล่วงหน้าอย่างน้อยภายในระยะเวลาขั้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนด	✓	
13.5 บริษัทดำเนินการเพื่อให้รายงานการประชุมคณะกรรมการมีรายละเอียดตามควร เพื่อให้สามารถตรวจสอบย้อนหลังเกี่ยวกับความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการแต่ละราย เช่น การบันทึกข้อซักถามของกรรมการ ความเห็นหรือข้อสังเกตของกรรมการในเรื่องที่พิจารณา ความเห็นของกรรมการรายที่ไม่เห็นด้วยกับเรื่องที่เสนอพร้อมเหตุผล เป็นต้น	✓	
13.6 บริษัทมีการดำเนินการดังต่อไปนี้		
13.6.1 มีการจัดเก็บเอกสารสำคัญ ไว้อย่างครบถ้วนเป็นหมวดหมู่	✓	
13.6.2 กรณีที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีหรือผู้ตรวจสอบภายในว่ามีข้อบกพร่องในการควบคุมภายใน บริษัทได้แก้ไขข้อบกพร่องนั้นอย่างครบถ้วนแล้ว	✓	

14. องค์กรสื่อสารข้อมูลภายในองค์กร ซึ่งรวมถึงวัตถุประสงค์และความรับผิดชอบต่อการควบคุมภายในที่จำเป็นต่อการสนับสนุนให้การควบคุมภายในสามารถดำเนินไปได้ตามที่วางไว้

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
14.1 บริษัทมีกระบวนการสื่อสารข้อมูลภายในอย่างมีประสิทธิภาพ และมีช่องทางการสื่อสารที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการควบคุมภายใน	✓	
14.2 บริษัทมีการรายงานข้อมูลที่สำคัญถึงคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ และคณะกรรมการบริษัทสามารถเข้าถึงแหล่งสารสนเทศที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน หรือสอบทานรายการต่างๆ ตามที่ต้องการ เช่น การกำหนดบุคคลที่เป็นศูนย์ติดต่อเพื่อให้สามารถติดต่อขอข้อมูลอื่นนอกจากที่ได้รับจากผู้บริหาร รวมทั้งการติดต่อสอบถามข้อมูลจากผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน การจัดประชุมระหว่างคณะกรรมการและผู้บริหารตามที่คณะกรรมการร้องขอ การจัดกิจกรรมพบปะหารือระหว่างคณะกรรมการและผู้บริหารนอกเหนือจากการประชุมคณะกรรมการ เป็นต้น	✓	
14.3 บริษัทจัดให้มีช่องทางการสื่อสารพิเศษหรือช่องทางลับเพื่อให้บุคคลต่างๆ ภายในบริษัทสามารถแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการฉ้อฉลหรือทุจริตภายในบริษัท (Whistle-Blower Hotline) ได้อย่างปลอดภัย	✓	

15. องค์กรได้สื่อสารกับหน่วยงานภายนอก เกี่ยวกับประเด็นที่อาจมีผลกระทบต่อการควบคุมภายใน

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
15.1 บริษัทมีกระบวนการสื่อสารข้อมูลกับผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กรอย่างมีประสิทธิภาพ และมีช่องทางการสื่อสารที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการควบคุมภายใน เช่น จัดให้มีเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ ศูนย์รับเรื่องร้องเรียน เป็นต้น	✓	
15.2 บริษัทจัดให้มีช่องทางการสื่อสารพิเศษหรือช่องทางลับเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กรสามารถแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการฉ้อฉลหรือทุจริต (Whistle-Blower Hotline) แก่บริษัทได้อย่างปลอดภัย	✓	

ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

16. องค์กรติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการควบคุมภายในยังดำเนินไปอย่างครบถ้วน เหมาะสม

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
16.1 บริษัทจัดให้มีกระบวนการติดตามการปฏิบัติตามจริยธรรมธุรกิจและข้อกำหนดห้ามฝ่ายบริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น กำหนดให้แต่ละส่วนงานติดตามการปฏิบัติ และรายงานผู้บังคับบัญชา หรือมอบหมายให้หน่วยงานตรวจสอบภายในติดตามการปฏิบัติ และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นต้น	✓	
16.2 บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้ โดยการประเมินตนเอง และ/หรือการประเมินอิสระโดยผู้ตรวจสอบภายใน	✓	

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
16.3 ความถี่ในการติดตามและประเมินผลมีความเหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของบริษัท	✓	
16.4 ดำเนินการติดตามและประเมินผลระบบการควบคุมภายใน โดยผู้ที่มีความรู้และความสามารถ	✓	
16.5 บริษัทกำหนดแนวทางการรายงานผลการตรวจสอบภายในให้ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ	✓	
16.6 บริษัทส่งเสริมให้ผู้ตรวจสอบภายในปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรฐานสากลการปฏิบัติงานวิชาชีพการตรวจสอบภายใน (International Standards for the Professional Practice of Internal Auditing, IIA)	✓	

17. องค์กรประเมินและสื่อสารข้อบกพร่องของการควบคุมภายในอย่างทันเวลาต่อบุคคลที่รับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงผู้บริหารระดับสูงและคณะกรรมการตามความเหมาะสม

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
17.1 บริษัทประเมินผลและสื่อสารข้อบกพร่องของการควบคุมภายใน และดำเนินการเพื่อติดตามแก้ไขอย่างทันท่วงที หากผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นแตกต่างจากเป้าหมายที่กำหนดไว้อย่างมีนัยสำคัญ	✓	
17.2 บริษัทมีนโยบายการรายงาน ดังนี้		
17.2.1 ฝ่ายบริหารต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทโดยพลัน ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์หรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์ทุจริตอย่างร้ายแรง มีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย หรือมีการกระทำที่ผิดปกติอื่น ซึ่งอาจกระทบต่อชื่อเสียงและฐานะการเงินของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ	✓	
17.2.2 รายงานข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ พร้อมแนวทางการแก้ไขปัญหา (แม้ว่าจะได้เริ่มดำเนินการจัดการแล้ว) ต่อคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาภายในระยะเวลาอันควร	✓	
17.2.3 รายงานความคืบหน้าในการปรับปรุงข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญต่อคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการตรวจสอบ	✓	

เอกสารแนบ 5

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ณ วันที่ 29 กันยายน 2564 และ 4 ตุลาคม 2564 เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน[1] (บาท)	ชื่อผู้ประเมินหลัก	วิธีการประเมิน	ภาระผูกพัน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
1	**โครงการเบล็สทาวน์ รามอินทรา - เกษตรนวมินทร์** ที่ตั้งทรัพย์สิน : ซอยรามอินทรา 127 ถนนรามอินทรา แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร ประเภททรัพย์สิน : เนื้อที่ดินประเมินเฉพาะหน่วยขายคงเหลือ 1 หน่วย เนื้อที่ดินประมาณ 19.3 ตารางวา ประเภททาวน์โฮม 3 ชั้น ประเมินเพียงหน่วยขายคงเหลือ 1 หน่วย จากทั้งหมด 133 หน่วย	5,200,000.00	นายเอกชัย เปลี่ยนโพธิ์ ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.132	วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	- ไม่มีภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียนไว้แต่อย่างใด	บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
2	**โครงการเบล็สทาวน์ กรุงเทพ - ปทุมธานี** ที่ตั้งทรัพย์สิน : ถนนสายสะพานนนทบุรี-บางบัวทอง (ทล.345) ตำบลบางขะแยง อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี ประเภททรัพย์สิน : ส่วนที่ดินจัดสรร เนื้อที่ดินรวมประมาณ 3 ไร่ 3 งาน 50.6 ตารางวา และส่วนแปลงรอการพัฒนาอนาคต เนื้อที่ดิน 1 ไร่ 2 งาน 23.8 ตารางวา หรือ 623.8 ตารางวา ประเภททาวน์โฮม 3 ชั้น ประเมินเพียงหน่วยขายคงเหลือ 68 หน่วย จากทั้งหมด 148 หน่วย	125,446,240.00[4]	นายสุรพงษ์ ตรีสุกล ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.034	วิธีการมูลค่าคงเหลือ[2] (Residual Method)	- โฉนดที่ดินบางส่วนมีภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน	บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
3	**โครงการเบล็สเซอร์ จรัญสนิทวงศ์ 96/1** ที่ตั้งทรัพย์สิน : ซอยจรัญสนิทวงศ์ 96/1 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงบางอ้อ เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร ประเภททรัพย์สิน : ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 20 หน่วย เนื้อที่ห้องชุดรวม 737.80 ตารางเมตร ประเมินเพียงหน่วยขายคงเหลือ 20 หน่วย จากทั้งหมด 193 หน่วย	55,725,000.00	นายเอกชัย เปลี่ยนโพธิ์ ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.132	วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	- ไม่มีภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียนไว้แต่อย่างใด	บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน(1) (บาท)	ชื่อผู้ประเมินหลัก	วิธีการประเมิน	ภาระผูกพัน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
4	**โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค สุขุมวิท-บางปู** ที่ตั้งทรัพย์สิน : ซอยเทศบาลบางปู 47 ถนนสุขุมวิท ตำบลท้ายบ้านใหม่อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ประเภททรัพย์สิน : หน่วยขายคงเหลือทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น และบ้านแฝด 2 ชั้น ประเภททาวน์เฮาส์ 2 ชั้น จำนวน 1 แบบและบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 1 แบบ ประเมินเพียงหน่วยขายคงเหลือ 85 หน่วย จากทั้งหมด 318 หน่วย	209,409,455.00	นายสุรพงษ์ ตรีสุกล ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.034	วิธีการมูลค่าคงเหลือ[2] (Residual Method)	- โฉนดที่ดินมีภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน	บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
5	**โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค วงแหวน-ลำลูกกา** ที่ตั้งทรัพย์สิน : ถนนลำลูกกา ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ประเภททรัพย์สิน : หน่วยขายคงเหลือ ประเภททาวน์เฮาส์ 2 ชั้น จำนวน 2 แบบ บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 1 แบบ ประเมินเพียงหน่วยขายคงเหลือ 224 หน่วย จากทั้งหมด 300 หน่วย	390,646,674.00	นายสุรพงษ์ ตรีสุกล ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.034	วิธีการมูลค่าคงเหลือ[2] (Residual Method)	- โฉนดที่ดินมีภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน	บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
6	**โครงการเบล็สวิลล์ สุขุมวิท - บางปู** ที่ตั้งทรัพย์สิน : บางปูใหม่นคร 3 ซอย 18/2 /ซอยเทศบาลบางปู 47 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลท้ายบ้านใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ ประเภททรัพย์สิน : เนื้อที่ดินโครงการรวม 11 ไร่ 2 งาน 97.0 ตารางวา ประเภททาวน์เฮาส์ 2 ชั้น แบบบ้าน 4 แบบ โครงการอยู่ระหว่างพัฒนา หน่วยขายรวมทั้งโครงการ 147 หน่วย	86,852,477.91	นายเอกชัย เปลี่ยนโพธิ์ ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.132	วิธีการมูลค่าคงเหลือ[3] (Residual Method)	- โฉนดที่ดินมีภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน	บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด
7	**โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค รังสิต-คลอง 3** ที่ตั้งทรัพย์สิน : ถนนเลียบคลองสาม ตำบลคลองสาม อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ประเภททรัพย์สิน : ทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 2 แบบ และบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 1 แบบ ประเมินเพียงหน่วยขายคงเหลือ 318 หน่วย จากทั้งหมด 318 หน่วย	382,135,933.00	นายเอกชัย เปลี่ยนโพธิ์ ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.132	วิธีการมูลค่าคงเหลือ[2] (Residual Method)	- โฉนดที่ดินมีภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน	บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน(1) (บาท)	ชื่อผู้ประเมินหลัก	วิธีการประเมิน	ภาระผูกพัน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
8	**โครงการเบล็สซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์-เทพารักษ์** ที่ตั้งทรัพย์สิน : ซอยวงศ์แพทย์ ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินส่วนที่พัฒนาโครงการทั้งหมด 41 ไร่ 3 งาน 86.2 ตารางวา หน่วยขายประเภททาวน์โฮม 2 ชั้น และ 3 ชั้น จำนวน 494 หน่วย และที่ดินนอกจัดสรร จำนวน 4 แปลง เนื้อที่ดินรวม 12 ไร่ 3 งาน 63.6 ตารางวา	556,878,815.51[5]	นายสุรพงษ์ ตรีสุกล ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.034	วิธีการมูลค่าคงเหลือ[2] (Residual Method)	- โฉนดที่ดินมีภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน	บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
9	**โครงการเบล็สซิงตัน วงแหวน-ลำลูกกา** ที่ตั้งทรัพย์สิน : ซอยบึงคำพร้อย ถนนนิมิตรใหม่ และถนนเลียบวงแหวนฯ ฝั่งตะวันออก ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินส่วนที่พัฒนาโครงการทั้งหมด 22 ไร่ 29.4 ตารางวา และหน่วยขายประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวนรวมประมาณ 77 หน่วย โครงการอยู่ระหว่างพัฒนา หน่วยขายรวมทั้งโครงการปประมาณ 77 หน่วย	139,536,539.38	นายเอกชัย เปลี่ยนโพธิ์ ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.132	วิธีการมูลค่าคงเหลือ[3] (Residual Method)	- โฉนดที่ดินมีภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน	บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด

หมายเหตุ

1. แสดงราคาประเมินที่สอดคล้องกับการพัฒนาโครงการในปัจจุบัน
2. ผู้ประเมินใช้วิธีการประเมิน 2 วิธี ได้แก่ วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และวิธีการมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) โดยในการสรุปมูลค่าตลาดที่ประเมิน ผู้ประเมินพิจารณามูลค่าจากวิธีการมูลค่าคงเหลือเป็นสำคัญ เนื่องจากเป็นวิธีการที่สอดคล้องกับภาวะตลาดและสะท้อนถึงสภาพการพัฒนาโครงการในปัจจุบัน
3. ผู้ประเมินใช้วิธีการประเมิน 3 วิธี ได้แก่ วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) วิธีการต้นทุน (Cost Method) และวิธีการมูลค่าคงเหลือ (Residual Model) โดยในการสรุปมูลค่าตลาดที่ประเมิน ผู้ประเมินพิจารณามูลค่าจากวิธีการมูลค่าคงเหลือเป็นสำคัญ เนื่องจากเป็นวิธีการที่สอดคล้องกับภาวะตลาดและสะท้อนถึงสภาพการพัฒนาโครงการในปัจจุบัน
4. ราคาประเมินประกอบด้วย มูลค่าโครงการตามสภาพการพัฒนาปัจจุบัน มูลค่าประเมิน 101,118,240.00 บาทซึ่งประเมินโดยวิธีการมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) และที่ดินรอการพัฒนาในอนาคต มูลค่าตลาดที่ประเมิน 24,328,000.00 บาทซึ่งประเมินโดยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
5. ราคาประเมินประกอบด้วย มูลค่าโครงการตามสภาพการพัฒนาปัจจุบัน มูลค่าประเมิน 489,752,015.51 บาทซึ่งประเมินโดยวิธีการมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) และมูลค่าที่ดินนอกจัดสรร มูลค่าประเมิน 67,126,800.00 บาทซึ่งประเมินโดยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด และบริษัทย่อย

งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

ANS Audit Co., Ltd.
100/72, 22nd Floor,
100/2 Vongvanij Building B, Rama 9 Rd.,
Huaykwang, Bangkok 10310, Thailand

Main +66 (0)2 645 0109
Fax +66 (0)2 645 0110
www.ans.co.th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด และบริษัทย่อย และ เฉพาะของบริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและ งบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 บริษัทมีรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ผลของรายการดังกล่าวได้แสดงไว้ในงบการเงินตามมูลฐานที่ตกลงร่วมกันโดยบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

BLESS ASSET GROUP
PUBLIC COMPANY LIMITED

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือ ความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

(นายยุทธพงษ์ เชื้อเมืองพาน)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9445

บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด
กรุงเทพฯ 27 กุมภาพันธ์ 2563

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2562	2561	2562	2561
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	21,143,322.54	32,667,141.13	7,955,816.83	16,992,774.64
เงินลงทุนชั่วคราว - สุทธิ		25,815.79	25,594.59	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	5, 7	12,855,039.98	12,550,815.90	7,581,285.15	2,478,708.23
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	-	13,433,000.00
เงินมัดจำค่าที่ดิน	23.1	85,773,900.00	-	85,773,900.00	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ	5, 8	1,794,028,373.02	1,677,056,747.12	1,603,564,014.61	1,495,273,786.68
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1,913,826,451.33	1,722,300,298.74	1,704,875,016.59	1,528,178,269.55
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	9	1,743,438.00	4,186,161.00	1,543,438.00	4,186,161.00
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย		11,429,507.75	10,766,444.34	1,077,754.57	1,077,754.57
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	114,999,960.00	114,999,960.00
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	5, 11	46,072,759.58	46,946,039.96	29,650,316.10	30,237,812.43
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	12	3,447,870.93	2,410,619.98	3,447,870.93	2,410,619.98
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	13	11,154,263.04	8,324,210.80	271,182.84	199,309.22
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		2,407,430.00	2,090,500.00	178,400.00	140,100.00
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		76,255,269.30	74,723,976.08	151,168,922.44	153,251,717.20
รวมสินทรัพย์		1,990,081,720.63	1,797,024,274.82	1,856,043,939.03	1,681,429,986.75

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2562	2561	2562	2561
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	14	366,488,149.18	194,729,071.54	366,488,149.18	194,729,071.54
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	5, 15	85,069,634.87	77,692,482.96	61,331,187.20	63,010,042.18
ต้นทุนที่ยังไม่เรียกชำระ		6,245,788.74	10,535,391.91	-	-
รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า		2,656,886.99	3,534,000.00	2,491,883.99	2,284,000.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	5	153,157,500.00	359,041,350.00	153,157,500.00	307,941,350.00
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16	212,089.32	861,891.52	167,081.82	533,850.52
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17, 24	220,698,895.00	166,694,461.19	137,129,295.00	102,877,461.19
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		6,653,384.64	4,575,389.59	4,306,567.04	4,575,389.59
รวมหนี้สินหมุนเวียน		841,182,328.74	817,664,038.71	725,071,664.23	675,951,165.02
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน - สุทธิ	16	489,326.30	52,019.12	357,273.69	52,019.12
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	17, 24	130,734,300.00	344,620,769.84	130,734,300.00	344,620,769.84
หุ้นกู้ - สุทธิ	18	295,985,769.14	-	295,985,769.14	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	19	2,497,417.00	1,838,671.00	1,678,988.00	1,192,029.00
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	13	1,075,463.34	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		7,394,967.31	4,781,036.84	5,873,454.51	6,818,430.69
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		438,177,243.09	351,292,496.80	434,629,785.34	352,683,248.65
รวมหนี้สิน		1,279,359,571.83	1,168,956,535.51	1,159,701,449.57	1,028,634,413.67

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

BLESS ASSET GROUP
PUBLIC COMPANY LIMITED

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2562	2561	2562	2561
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 20,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
หุ้นสามัญ 20,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
ส่วนลดมูลค่าจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	2,634,607.91	2,634,607.91	-	-
กำไรสะสม					
ยังไม่ได้จัดสรร		208,087,540.89	125,433,131.40	196,342,489.46	152,795,573.08
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		710,722,148.80	628,067,739.31	696,342,489.46	652,795,573.08
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		710,722,148.80	628,067,739.31	696,342,489.46	652,795,573.08
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		1,990,081,720.63	1,797,024,274.82	1,856,043,939.03	1,681,429,986.75

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2562	2561	2562	2561
	2, 3, 5, 20, 21				
รายได้					
รายได้จากการขายและให้บริการ		569,838,694.10	492,597,104.78	462,780,233.50	467,273,731.60
รายได้อื่น		1,173,003.80	1,354,353.51	1,845,291.24	728,466.42
รวมรายได้		571,011,697.90	493,951,458.29	464,625,524.74	468,002,198.02
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายและให้บริการ		(360,394,111.97)	(332,224,459.59)	(320,628,234.74)	(327,798,161.29)
ค่าใช้จ่ายในการขาย		(45,650,021.52)	(39,423,010.77)	(38,453,352.73)	(36,281,237.56)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(59,770,123.52)	(57,907,680.48)	(49,783,433.08)	(46,820,968.16)
รวมค่าใช้จ่าย		(465,814,257.01)	(429,555,150.84)	(408,865,020.55)	(410,900,367.01)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้		105,197,440.89	64,396,307.45	55,760,504.19	57,101,831.01
ต้นทุนทางการเงิน		(322,211.55)	(7,638,614.17)	(319,133.44)	(7,638,614.17)
กำไรก่อนภาษีเงินได้		104,875,229.34	56,757,693.28	55,441,370.75	49,463,216.84
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	13	(22,220,819.85)	(12,345,330.64)	(11,894,454.37)	(10,620,283.78)
กำไรสำหรับปี		82,654,409.49	44,412,362.64	43,546,916.38	38,842,933.06
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษี		-	876,026.85	-	367,539.16
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		82,654,409.49	45,288,389.49	43,546,916.38	39,210,472.22
การแบ่งปันกำไร					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		82,654,409.49	44,412,362.64	43,546,916.38	38,842,933.06
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-
		82,654,409.49	44,412,362.64	43,546,916.38	38,842,933.06
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		82,654,409.49	45,288,389.49	43,546,916.38	39,210,472.22
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-
		82,654,409.49	45,288,389.49	43,546,916.38	39,210,472.22
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		4.13	2.22	2.18	1.94
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว (หุ้น)		20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม						
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนลดมูลค่าจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	200,000,000.00	300,000,000.00	2,634,607.91	80,144,741.91	582,779,349.82	-	582,779,349.82
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	45,288,389.49	45,288,389.49	-	45,288,389.49
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	200,000,000.00	300,000,000.00	2,634,607.91	125,433,131.40	628,067,739.31	-	628,067,739.31
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	82,654,409.49	82,654,409.49	-	82,654,409.49
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	200,000,000.00	300,000,000.00	2,634,607.91	208,087,540.89	710,722,148.80	-	710,722,148.80

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	200,000,000.00	300,000,000.00	113,585,100.86	613,585,100.86
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	39,210,472.22	39,210,472.22
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	200,000,000.00	300,000,000.00	152,795,573.08	652,795,573.08
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	43,546,916.38	43,546,916.38
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	200,000,000.00	300,000,000.00	196,342,489.46	696,342,489.46

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสำหรับปี	82,654,409.49	44,412,362.64	43,546,916.38	38,842,933.06
รายการปรับกระทบกำไรสำหรับปีเป็นเงินสดรับ(จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	4,042,349.11	3,525,480.61	3,522,116.21	2,688,767.76
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราว	(221.20)	(147.92)	-	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	-	(3,518.00)	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	658,746.00	493,603.00	486,959.00	380,635.00
รายได้ดอกเบี้ย	(79,506.20)	-	(913,200.57)	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	22,220,819.85	12,345,330.64	11,894,454.37	10,620,283.78
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่าย	322,211.55	7,638,614.17	319,133.44	7,638,614.17
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	109,818,808.60	68,411,725.14	58,856,378.83	60,171,233.77
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(304,224.08)	(2,050,263.52)	(5,132,546.19)	181,944.84
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	822,518,208.98	746,349,239.45	702,948,184.57	679,342,077.07
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(316,930.00)	1,328,920.00	(38,300.00)	91,420.00
การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	2,478,305.09	24,177,404.65	(2,303,126.77)	17,425,292.61
รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า	(877,113.01)	2,478,000.00	207,883.99	1,228,000.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2,613,930.47	(2,594,221.18)	(944,976.18)	(7,269,324.88)
เงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงาน	935,930,986.05	838,100,804.54	753,593,498.25	751,170,643.41
ดอกเบี้ยรับ	79,506.20	-	943,169.84	-
จ่ายดอกเบี้ยจ่าย	(37,882,239.84)	(33,716,595.83)	(34,747,895.02)	(29,886,472.79)
จ่ายภาษีเงินได้	(22,560,477.11)	(15,388,369.95)	(12,235,150.54)	(14,165,658.55)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	875,567,775.30	788,995,838.76	707,553,622.53	707,118,512.07
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	2,442,723.00	(1,529,020.00)	2,642,723.00	(1,529,020.00)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	19,516,000.00	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(6,083,000.00)	(13,433,000.00)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	-	9,225.00	-	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(3,870,242.33)	(3,831,119.95)	(2,392,458.67)	(3,585,048.00)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1,127,765.16)	(1,570,000.00)	(1,127,765.16)	(1,570,000.00)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(2,555,284.49)	(6,920,914.95)	12,555,499.17	(20,117,068.00)

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง) - สุทธิ	157,788,467.65	(183,684,022.70)	157,788,467.65	(183,684,022.70)
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(636,563,250.00)	(290,066,175.20)	(561,657,750.00)	(247,691,175.20)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน	(750,491.02)	(1,292,096.27)	(513,161.13)	(729,740.27)
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(405,011,036.03)	(317,131,656.67)	(324,763,636.03)	(273,698,656.67)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(884,536,309.40)	(792,173,950.84)	(729,146,079.51)	(705,803,594.84)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(11,523,818.59)	(10,099,027.03)	(9,036,957.81)	(18,802,150.77)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	32,667,141.13	42,766,168.16	16,992,774.64	35,794,925.41
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	21,143,322.54	32,667,141.13	7,955,816.83	16,992,774.64
การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ดอกเบี้ยจ่ายที่รวมเป็นต้นทุนโครงการในระหว่างปี	54,545,651.07	21,931,469.85	51,429,412.50	18,201,845.65
ค่าเสื่อมราคาที่รวมเป็นต้นทุนโครงการในระหว่างปี	1,329,683.81	2,571,667.33	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดินเพิ่มขึ้น จากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	85,773,900.00	-	85,773,900.00	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้น จากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	344,905,500.00	275,326,275.00	321,100,000.00	232,266,275.00
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้น จากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	245,129,000.00	647,707,261.00	145,129,000.00	570,457,261.00
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้น จากหุ้นกู้	293,580,000.00	-	293,580,000.00	-
สินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	537,996.00	-	451,647.00	-

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด ("บริษัทฯ") จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2553 ทะเบียนเลขที่ 0125553004348 ตั้งอยู่เลขที่ 609/154 ถนนนวมินทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทย ("มาตรฐานการรายงานทางการเงิน") รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ ("สภาวิชาชีพบัญชี")

การแสดงรายการในงบการเงิน ได้ทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 11 ตุลาคม 2559 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่างๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้นๆ ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้นๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคตหากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

เกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวม ได้รวมงบการเงินของบริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า "กลุ่มบริษัท")

บริษัทย่อยของบริษัทฯ มีรายละเอียด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	ประเภทธุรกิจ	ถือหุ้นอัตราร้อยละ
บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	99.99
บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.99

ข) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ค) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

ง) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

จ) บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2558 บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 โดยบริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว ดังนั้น บริษัทฯ จึงนำงบการเงินของบริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด มาจัดทำงบการเงินรวมเนื่องจากเป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกัน

เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2560 บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 โดยบริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว ดังนั้น บริษัทฯ จึงนำงบการเงินของบริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด มาจัดทำงบการเงินรวมเนื่องจากเป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกัน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในปี 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลยพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยนำมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ทั้งนี้ได้มีการจัดประเภทรายการบางรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้ เพื่อการเปรียบเทียบโดยไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		
	ก่อนจัดประเภทใหม่	รายการจัดประเภทใหม่	หลังจัดประเภทใหม่
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561			
รายได้จากการขาย	499.28	(6.68)	492.60
ต้นทุนขาย	(338.90)	6.68	(332.22)

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ก่อนจัดประเภทใหม่	รายการจัดประเภทใหม่	หลังจัดประเภทใหม่
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561			
รายได้จากการขาย	473.95	(6.68)	467.27
ต้นทุนขาย	(334.48)	6.68	(327.80)

รายการจัดประเภทข้างต้นมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า - บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนบ้านพร้อมที่ดิน หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยหรือจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางนิติบุคคลแทนลูกค้า ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยพิจารณาว่ารายการเหล่านี้เป็นสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้ลูกค้า ดังนั้นจึงต้องบันทึกรายการดังกล่าวหักจากมูลค่ารายได้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จากเดิมที่บันทึกเป็นต้นทุนขาย

ข) **มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563**

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ดังกล่าวได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน
- ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
- ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี
- ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
- ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
- ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและ

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

.....
(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน โดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวที่มีต่องบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในปีที่จะเริ่มถือปฏิบัติ โดยผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยคาดว่าจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติโดยการรับรู้ผลกระทบสะสมจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาปฏิบัติใช้ครั้งแรก ณ วันที่ 1 มกราคม 2563

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุด รับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการโอนอำนาจการควบคุมให้แก่ผู้ซื้อ กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดและได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว รายได้จากการขายดังกล่าวแสดงมูลค่าตามราคาในสัญญาซื้อขายสุทธิจากส่วนลด

รายได้จากการให้บริการตามสัญญาก่อสร้างระยะยาว

รายได้จากการให้บริการตามสัญญาก่อสร้างระยะยาวถือเป็นรายได้ตามอัตราส่วนของงานที่แล้วเสร็จจากการประเมินของวิศวกรของบริษัทฯ รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดเรียกชำระตามสัญญาแสดงไว้เป็น "รายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ" ในงบแสดงฐานะการเงิน

BLESS ASSET GROUP
PUBLIC COMPANY LIMITED

.....
(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

ค่าใช้จ่าย

การให้บริการตามสัญญาก่อสร้างระยะยาวบันทึกตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ (รับรู้รายได้แล้ว) ของประมาณการต้นทุน โดยจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับโครงการทั้งจำนวน เมื่อทราบแน่ชัดว่าโครงการนั้นจะประสบผลขาดทุน ผลต่างระหว่างต้นทุนที่บันทึกตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จของประมาณการต้นทุนและต้นทุนงานโครงการที่เกิดขึ้นจริงบันทึกเป็น "งานระหว่างทำ" ภายใต้สินค้าคงเหลือหรือ "ต้นทุนที่ยังไม่เรียกชำระ" ภายใต้หนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

การประมาณต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ในการคำนวณต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

การประมาณการต้นทุนโครงการก่อสร้าง

บริษัทฯ ประมาณการต้นทุนการให้บริการตามสัญญาก่อสร้างระยะยาว โดยฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจบนพื้นฐานของข้อมูลที่ดีที่สุดที่มีในสภาวะปัจจุบันและประสบการณ์จากการประกอบธุรกิจโดยอิงข้อมูลจากวิศวกร/ผู้ควบคุมโครงการในการประมาณการส่วนของงานที่แล้วเสร็จและต้นทุนทั้งหมดของแต่ละโครงการและจะทบทวนการประมาณการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอและทุกคราวที่ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการอย่างมีสาระสำคัญ

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดในมือและเงินฝากสถาบันการเงิน และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีกำหนดรับคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน และไม่มีข้อจำกัดในการใช้

เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราวเป็นเงินลงทุนในกองทุนเปิด ซึ่งจัดประเภทเป็นหลักทรัพย์เผื่อขายแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม คำนวณโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ณ วันที่ในรายงาน บริษัทฯ บันทึกกำไรขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

บริษัทฯ คำนวณราคาทุนของหลักทรัพย์ที่จำหน่ายในระหว่างปี โดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

.....
(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทฯและบริษัทย่อยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

ลูกหนี้การค้าและค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ลูกหนี้การค้าแสดงด้วยมูลค่าสุทธิที่จะได้รับชำระ โดยค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ประมาณขึ้นโดยการพิจารณาจากลูกหนี้แต่ละรายที่คาดว่าจะไม่ได้รับชำระ

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายคือโครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณแล้วแต่ราคาใดต่ำกว่า

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ เป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขายโดยประมาณ

ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืมและ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนารวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการ แสดงตามวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

.....
(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

ที่ดินแสดงในราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณดังต่อไปนี้

	อายุการให้ประโยชน์ (จำนวนปี)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	5 - 20
เครื่องจักรและอุปกรณ์	5
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	5
ยานพาหนะ	5

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) โปรแกรมคอมพิวเตอร์ตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณ 5 ปี

ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

สัญญาเช่าการเงิน

สัญญาเช่าทรัพย์สินโดยที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนให้ผู้เช่าทรัพย์สิน จะถูกจัดเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินถูกบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า โดยจำนวนเงินที่ต้องจ่ายแต่ละครั้งจะแบ่งเป็นเงินส่วนของหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้างยอดคงเหลือของภาระผูกพันตามสัญญาเช่าการเงินจะถูกบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า ทรัพย์สินที่จัดหาโดยสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งานโดยประมาณของทรัพย์สินนั้น

สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าทรัพย์สินโดยที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ตกอยู่กับผู้ให้เช่าทรัพย์สินจัดเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่านั้น

ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้น

บริษัทฯ รับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงาน - โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

<u>โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน</u>

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานส่วนที่เป็นเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุการทำงานของพนักงาน โดยการประมาณจำนวนเงินผลประโยชน์ในอนาคตที่พนักงานจะได้รับจากการทำงานให้กับบริษัทตลอดระยะเวลาทำงานถึงปีที่เกษียณอายุงานในอนาคตตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยผลประโยชน์ดังกล่าวได้ถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน อัตราคิดลดใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเป็นอัตราอ้างอิงเริ่มต้น การประมาณการหนี้สินดังกล่าวคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method)

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ส่วนผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานจะรับรู้ทันทีในงบกำไรขาดทุน

ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวจะส่งผลให้ต้องสูญเสียทรัพยากรเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและสามารถประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ รายจ่ายที่จะได้รับคืนบันทึกเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากก็ต่อเมื่อคาดว่าจะได้รับคืนอย่างแน่นอน

ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐโดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯ จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทฯ จะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

.....
(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและเรียกชำระแล้วในระหว่างปี

4. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

การระบุภาระที่ต้องปฏิบัติ

ในการระบุภาระที่ต้องปฏิบัติในการส่งมอบสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าสินค้าหรือบริการแต่ละรายการถือเป็นภาระที่แยกจากกันหรือไม่ กล่าวคือ กิจการจะบันทึกสินค้าหรือบริการแต่ละรายการแยกจากกัน ก็ต่อเมื่อสินค้าหรือบริการดังกล่าวสามารถระบุได้ว่าแยกจากสินค้าหรือบริการอื่นในสัญญา และลูกค้าได้รับประโยชน์จากสินค้าหรือบริการนั้น

การกำหนดจังหวะเวลาของการรับรู้รายได้

ในการกำหนดจังหวะเวลาของการรับรู้รายได้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าภาระที่ต้องปฏิบัตินั้นเสร็จสิ้นตลอดช่วงเวลาหนึ่งหรือเสร็จสิ้น ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ทั้งนี้ กิจการจะรับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งต่อไปนี้

- ลูกค้าได้รับและใช้ประโยชน์จากผลของการปฏิบัติงานของกิจการในขณะที่กิจการปฏิบัติงาน
- การปฏิบัติงานของกิจการก่อให้เกิดสินทรัพย์ที่ลูกค้าควบคุมในขณะที่สร้างสินทรัพย์ดังกล่าว หรือ
- การปฏิบัติงานของกิจการไม่ก่อให้เกิดสินทรัพย์ที่กิจการสามารถนำไปใช้ประโยชน์อื่นได้ และกิจการมีสิทธิในการรับชำระสำหรับการปฏิบัติงานที่เสร็จสิ้นถึงปัจจุบัน

ในกรณีที่ไม่เข้าเงื่อนไขข้างต้น กิจการจะรับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าภาระที่ต้องปฏิบัตินั้นได้เสร็จสิ้นลงเมื่อใด

ในการคำนวณรายได้ที่รับรู้ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่ง ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการวัดระดับความก้าวหน้าของงานเพื่อให้สะท้อนถึงผลการปฏิบัติงานของกิจการตามภาระที่ต้องปฏิบัติให้เสร็จสิ้น

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

การประมาณการต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ประมาณการรายได้ค่าก่อสร้างและต้นทุนโครงการก่อสร้าง

ในการคำนวณรายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง ฝ่ายบริหาร ใช้ดุลยพินิจบนพื้นฐานของข้อมูลที่ดีที่สุดที่มีในสภาวะปัจจุบันและประสบการณ์จากการประกอบธุรกิจโดยอิงข้อมูลจากวิศวกร/ผู้ควบคุมโครงการในการประมาณการส่วนของงานที่แล้วเสร็จ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยประมาณการต้นทุนการก่อสร้างของแต่ละโครงการจากรายละเอียดของแบบก่อสร้างและนำมาคำนวณจำนวนและมูลค่าวัสดุก่อสร้างที่ต้องใช้ในโครงการดังกล่าว รวมถึงค่าแรง ค่าโสหุ้ย ที่ต้องใช้ในการให้บริการก่อสร้างจนเสร็จ ประกอบกับการพิจารณาถึงแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทำการทบทวนประมาณการต้นทุนอย่างสม่ำเสมอ และทุกคราวที่ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างเป็นสาระสำคัญ

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทฯ จะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญ หรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้น จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลา และบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่ให้เช่าหรือเช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

BLESS ASSET GROUP
UC COMPANY LIMITED

.....
(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตรามรณะ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

5. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่บริษัทฯ มีกับบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกควบคุมโดยบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม หรือมีผู้ถือหุ้นหรือกรรมการร่วมกันกับบริษัทฯ ดังนี้

กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด	บริษัทย่อย

บริษัทฯ มีรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ที่มีสาระสำคัญดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2562	2561	2562	2561	
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด					
รายได้ค่าเช่า	-	-	240,000.00	420,000.00	เดือนละ 20,000บาท (2562) และ 35,000 บาท (2561)
ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	-	-	232,260,536.76	155,153,853.85	ราคาตามสัญญาก่อสร้าง
ค่าวัสดุก่อสร้าง	-	-	-	18,996.83	ราคาทุนบวกกำไรตามที่ตกลงร่วมกัน
ค่าบริการ	-	-	-	176,550.12	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	850,912.15	29,969.27	ร้อยละ 6.65 ต่อปี

BLESS ASSET GROUP
BLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

ยอดคงเหลือของรายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด				
ต้นทุนโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	-	-	310,951,209.48	223,478,247.23
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	17,393,818.16	22,162,849.06
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	-	-	5,505,500.00	7,658,270.00
บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด				
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	-	29,969.27
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	13,433,000.00
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
ที่ดิน - ราคาทุนจ่ายซื้อ	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
อาคาร - ราคาทุนจ่ายซื้อ	4,000,000.00	4,000,000.00	4,000,000.00	4,000,000.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคล				
ที่เกี่ยวข้องกัน	153,157,500.00	359,041,350.00	153,157,500.00	307,941,350.00

บริษัทฯ มีรายการเคลื่อนไหวสำหรับรายการเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังต่อไปนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
กรรมการ				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	359,041,350.00	373,781,250.20	307,941,350.00	323,406,250.20
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	430,679,400.00	275,326,275.00	406,873,900.00	232,226,275.00
ลดลงระหว่างปี	(636,563,250.00)	(290,066,175.20)	(561,657,750.00)	(247,691,175.20)
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	153,157,500.00	359,041,350.00	153,157,500.00	307,941,350.00

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่ได้จัดทำสัญญากู้ยืมเงิน ไม่มีหลักประกัน และไม่มีการคิดดอกเบี้ย

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

.....
(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	-	-	13,433,000.00	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	6,083,000.00	13,433,000.00
ลดลงระหว่างปี	-	-	(19,516,000.00)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	-	-	-	13,433,000.00

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถามที่ไม่มีหลักประกันและมีการคิดดอกเบี้ยร้อยละ 6.65 ต่อปี

ค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหาร

ค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ผลประโยชน์ระยะสั้น	4,682,000.00	-	4,277,000.00	-
ผลประโยชน์เมื่อถูกเลิกจ้าง	249,511.00	-	184,113.00	-
รวมค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหาร	4,931,511.00	-	4,461,113.00	-

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินสด	179,007.05	332,747.00	120,109.05	297,951.00
เงินฝากธนาคารกระแสรายวัน	8,388,664.84	16,044,601.10	553,744.34	5,976,939.74
เงินฝากธนาคารออมทรัพย์	12,560,964.83	10,424,498.67	7,281,963.44	8,851,872.83
เช็คที่ถึงกำหนดรับชำระ	14,685.82	5,865,294.36	-	1,866,011.07
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	21,143,322.54	32,667,141.13	7,955,816.83	16,992,774.64

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ลูกหนี้การค้า	3,514,208.83	1,538,830.75	-	300,000.00
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(114,062.00)	(114,062.00)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	3,400,146.83	1,424,768.75	-	300,000.00
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ดอกเบี้ยค้างรับ-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	29,969.27
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า	5,848,234.37	8,439,658.51	4,707,337.20	784,004.70
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	2,805,681.38	2,523,918.58	2,128,144.58	1,228,209.01
ลูกหนี้อื่น	800,977.40	162,470.06	745,803.37	136,525.25
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	9,454,893.15	11,126,047.15	7,581,285.15	2,178,708.23
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	12,855,039.98	12,550,815.90	7,581,285.15	2,478,708.23

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	721,460.83	-	300,000.00
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	2,808,026.98	561,514.79	-	-
3 - 6 เดือน	486,061.93	255,855.13	-	-
6 - 12 เดือน	106,057.92	-	-	-
มากกว่า 12 เดือน	114,062.00	-	-	-
รวมลูกหนี้การค้าบริษัทอื่น	3,514,208.83	1,538,830.75	-	300,000.00

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

8. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	1,369,165,036.44	1,578,799,765.45	1,311,655,580.37	1,521,290,309.38
ค่าก่อสร้างและค่าควบคุมงานก่อสร้าง	1,004,781,347.99	974,530,368.31	899,217,401.11	973,675,644.30
ระบบสาธารณูปโภคและส่วนกลาง	145,081,639.35	154,895,828.96	145,914,619.21	159,879,806.60
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ	33,057,749.72	31,603,249.55	23,727,695.71	23,274,028.07
ต้นทุนดอกเบี้ย	129,097,587.04	97,120,404.15	118,846,779.05	89,985,834.73
รวม	2,681,183,360.54	2,836,949,616.42	2,499,362,075.45	2,768,105,623.08
หัก จำนวนที่โอนเป็นต้นทุนขายแล้ว จนถึงปัจจุบัน	(887,154,987.52)	(1,159,892,869.30)	(895,798,060.84)	(1,272,831,836.40)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ	1,794,028,373.02	1,677,056,747.12	1,603,564,014.61	1,495,273,786.68

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายละเอียดสำหรับโครงการที่ดำเนินการอยู่ดังนี้

งบการเงินรวม

หน่วย : บาท

	จำนวนโครงการ		จำนวนเงิน	
	2562	2561	2562	2561
ที่ดินเปล่า	1	1	417,901,529.35	418,074,554.35
ทาวน์โฮม 2 ชั้น	2	2	-	3,089,729.49
ทาวน์โฮม 3 ชั้น	4	4	297,631,552.06	402,332,389.45
อาคารพาณิชย์	1	1	50,050,053.52	49,881,045.32
บ้านแฝด	1	1	179,813,398.83	157,410,502.72
ทาวน์โฮม และบ้านแฝด	4	2	690,876,033.26	474,924,011.89
คอนโดมิเนียมแบบ Low Rise	1	1	157,340,846.61	168,621,020.73
วัสดุก่อสร้าง	-	-	414,959.39	2,723,493.17
	14	12	1,794,028,373.02	1,677,056,747.12

BLESS ASSET GROUP
PUBLIC COMPANY LIMITED

.....
(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
			หน่วย : บาท	
	จำนวนโครงการ		จำนวนเงิน	
	2562	2561	2562	2561
ที่ดินเปล่า	1	1	417,901,529.35	418,074,554.35
ทาวน์โฮม 2 ชั้น	2	2	-	3,372,146.65
ทาวน์โฮม 3 ชั้น	4	4	303,003,658.28	400,421,850.62
อาคารพาณิชย์	1	1	52,404,513.80	52,173,763.80
บ้านแฝด	1	1	175,139,144.24	149,845,882.87
ทาวน์โฮม และบ้านแฝด	4	2	655,115,168.94	471,385,588.39
	13	11	1,603,564,014.61	1,495,273,786.68

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัท ได้มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินที่ยังไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัทจำนวน 2 โครงการ มูลค่า 35.36 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ที่ดินของโครงการอสังหาริมทรัพย์ และสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของกลุ่มบริษัทบางส่วนได้นำไปเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ (หมายเหตุ 14, 16 และ 17)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทและบริษัทฯ ได้บันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 54.55 ล้านบาท และ 21.93 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินรวม และจำนวน 51.43 ล้านบาท และ 18.20 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทและบริษัทฯ ได้โอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เข้าเป็นต้นทุนขายจำนวน 360.39 ล้านบาท และ 332.22 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินรวม และจำนวน 320.63 ล้านบาท และ 327.80 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

9. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากสถาบันการเงินเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ ตามสัญญาวงเงินสินเชื่อ โดยกลุ่มบริษัทไม่สามารถนำเงินฝากธนาคารบัญชีดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น นอกเหนือจากการใช้จ่ายชำระดอกเบี้ยจ่าย ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากธนาคารพาณิชย์ (หมายเหตุ 14)

BLESS ASSET GROUP
PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย:

หน่วย : ล้านบาท

		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
			การถือหุ้น	
บริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ทุนชำระแล้ว	ร้อยละ	วิธีราคาทุน
บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	60.00	99.99	60.00
บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	55.00	99.99	55.00
รวม				115.00

เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2558 บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด จำนวน 5,999,998 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท โดยจ่ายชำระค่าหุ้นตามที่เรียกชำระแล้ว โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนเงินลงทุนร้อยละ 99.99

เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2560 บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด จำนวน 5,499,998 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท โดยจ่ายชำระค่าหุ้นตามที่เรียกชำระแล้ว โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนเงินลงทุนร้อยละ 99.99 โดยราคาซื้อของเงินลงทุนต่ำกว่ามูลค่าสุทธิทางบัญชี - บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด เป็นจำนวน 2.63 ล้านบาท

ข้อมูลทางการเงินของบริษัทย่อยก่อนตัดรายการระหว่างกัน มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด		บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด		รวม	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561
ณ วันที่ 31 ธันวาคม						
สินทรัพย์หมุนเวียน	174,219.39	180,375.64	106,707.50	106,739.35	280,926.89	287,114.99
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	160.48	79.20	35,888.47	35,347.12	36,048.95	35,426.32
หนี้สินหมุนเวียน	(95,517.49)	(69,725.46)	(38,765.77)	(67,304.70)	(134,283.26)	(137,030.16)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(3,704.82)	(63,822.86)	(5,812.90)	(3,586.00)	(9,517.72)	(67,408.86)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						
รายได้	94,600.93	28.83	266,142.02	179,731.05	360,742.95	179,759.88
กำไรสำหรับปีส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-
เงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)						
กิจกรรมดำเนินงาน	22,332.66	(51,952.10)	21,875.99	13,059.04	44,208.65	(38,893.06)
กิจกรรมลงทุน	(106.39)	-	(1,457.74)	183.55	(1,564.13)	183.55
กิจกรรมจัดหาเงิน	(17,703.49)	56,550.00	(27,227.89)	(9,137.36)	(44,931.38)	47,412.64
เงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	4,522.78	4,597.90	(6,809.64)	4,105.23	(2,286.86)	8,703.13

BLESS ASSET GROUP COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

11. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			
		รายการเปลี่ยนแปลงระหว่างปี		
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	ซื้อ	โอนและรับโอน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ราคาทุน				
ที่ดินสำนักงาน	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	12,805,316.21	1,001,028.56	173,340.00	13,979,684.77
เครื่องจักรและอุปกรณ์	37,389,023.34	1,198,863.34	657,273.78	39,245,160.46
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	7,291,600.80	1,834,843.19	-	9,126,443.99
ยานพาหนะ	8,283,065.78	290,000.00	-	8,573,065.78
สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง	870,232.00	83,503.24	(830,613.78)	123,121.46
รวม	86,639,238.13	4,408,238.33	-	91,047,476.46
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	6,238,619.92	1,736,978.21	-	7,975,598.13
เครื่องจักรและอุปกรณ์	21,867,357.87	1,447,341.63	-	23,314,699.50
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	4,984,023.76	1,198,508.10	-	6,182,531.86
ยานพาหนะ	6,603,196.62	898,690.77	-	7,501,887.39
รวม	39,693,198.17	5,281,518.71	-	44,974,716.88
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	46,946,039.96			46,072,759.58

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	รายการเปลี่ยนแปลงระหว่างปี		ณ วันที่
	1 มกราคม 2562	ซื้อ	โอนและรับโอน	31 ธันวาคม 2562
ราคาทุน				
ที่ดินสำนักงาน	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	11,512,586.54	1,001,028.56	173,340.00	12,686,955.10
อุปกรณ์	162,684.50	11,990.00	648,942.00	823,616.50
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์				
สำนักงาน	5,197,920.31	1,465,915.65	-	6,663,835.96
ยานพาหนะ	2,352,100.00	290,000.00	-	2,642,100.00
สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง	870,232.00	75,171.46	(822,282.00)	123,121.46
รวม	40,095,523.35	2,844,105.67	-	42,939,629.02
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	4,945,950.25	1,736,978.21	-	6,682,928.46
อุปกรณ์	102,998.39	117,657.82	-	220,656.21
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์				
สำนักงาน	3,153,813.37	1,070,989.27	-	4,224,802.64
ยานพาหนะ	1,654,948.91	505,976.70	-	2,160,925.61
รวม	9,857,710.92	3,431,602.00	-	13,289,312.92
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	30,237,812.43			29,650,316.10

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 จำนวน 5.28 ล้านบาท และ 6.10 ล้านบาท ตามลำดับ ได้ปันส่วนให้ต้นทุนโครงการและบันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนรวม และ จำนวน 3.43 ล้านบาท และ 2.69 ล้านบาท ตามลำดับ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมีเครื่องจักร เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์สำนักงาน ยานพาหนะ และส่วนปรับปรุงอาคารเช่า ที่คิดค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่ ราคาทุนจำนวน 45.33 ล้านบาท และ 32.48 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ได้นำที่ดินและอาคารสำนักงานไปจำนองกับธนาคารแห่งหนึ่งเพื่อค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี (หมายเหตุ 14)

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

.....
(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

12. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	รายการเปลี่ยนแปลงระหว่างปี		ณ วันที่
	1 มกราคม 2562	ซื้อ	โอนและรับโอน	31 ธันวาคม 2562
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	-	-	1,270,620.00	1,270,620.00
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	2,410,619.98	1,127,765.16	(1,270,620.00)	2,267,765.14
รวม	2,410,619.98	1,127,765.16	-	3,538,385.14
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	-	90,514.21	-	90,514.21
รวม	-	90,514.21	-	90,514.21
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	2,410,619.98			3,447,870.93

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

.....
(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

13. สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในระหว่างปีมีดังนี้:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			
		การเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น(ลดลง)		
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	กำไร ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	367,734.18	131,749.20	-	499,483.38
เครดิตภาษีขาดทุนสะสมทางภาษี	2,060,643.90	(2,060,643.90)	-	-
กำไรระหว่างบริษัทย่อย	7,191,004.07	3,529,562.52	-	10,720,566.59
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	9,619,382.15	1,600,667.82	-	11,220,049.97
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
รายได้ค่าภาระจำยอม	1,256,074.79	(179,439.26)	-	1,076,635.53
ค่าเสื่อมราคา	39,096.56	25,518.18	-	64,614.74
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,295,171.35	(153,921.08)	-	1,141,250.27
รวมสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้ รอการตัดบัญชี - สุทธิ	8,324,210.80	1,754,588.90	-	10,078,799.70
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	8,324,210.80	2,830,052.24	-	11,154,263.04
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	-	1,075,463.34	-	1,075,463.34
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัด บัญชี - สุทธิ	8,324,210.80			10,078,799.70

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

.....
(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		การเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น		
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	กำไร ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	238,405.80	97,391.80	-	335,797.60
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	238,405.80	97,391.80	-	335,797.60
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี				
ค่าเสื่อมราคา	39,096.58	25,518.18	-	64,614.76
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	39,096.58	25,518.18	-	64,614.76
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี - สุทธิ	199,309.22	71,873.62	-	271,182.84

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กำไรก่อนภาษีเงินได้	104,875,229.34	56,757,693.28	55,441,370.75	49,463,216.84
อัตราภาษี	20%	20%	20%	20%
ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันตามอัตราภาษี	20,975,045.87	11,351,538.66	11,088,274.15	9,892,643.36
ค่าใช้จ่ายที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามประมวลรัษฎากร	1,459,483.40	1,011,641.98	961,954.31	737,150.42
รายจ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่ม	(213,709.42)	(17,850.00)	(155,774.09)	(9,510.00)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	22,220,819.85	12,345,330.64	11,894,454.37	10,620,283.78
อัตราภาษีที่แท้จริง (%)	21.19%	21.75%	21.45%	21.47%

กลุ่มบริษัทใช้อัตราภาษีเงินได้ร้อยละ 20 ในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

14. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
เงินเบิกเกินบัญชี	21,393,202.08	61,225,051.69
ตั๋วแลกเงิน	350,000,000.00	137,000,000.00
หัก ส่วนลดตั๋วแลกเงิน	(4,905,052.90)	(3,495,980.15)
ตั๋วแลกเงิน – สุทธิ	345,094,947.10	133,504,019.85
รวมเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืม ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	366,488,149.18	194,729,071.54

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯ ออกตั๋วแลกเงินจำนวนหลายฉบับกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง มีอายุ 162 - 270 วัน จำนวน 350.00 ล้านบาท และ 137.00 ล้านบาท ตามลำดับ โดยไม่มีหลักประกัน มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 5 ต่อปี ครบกำหนดในปี 2562 - 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น ตั๋วสัญญาใช้เงิน เงินกู้ยืมระยะยาว และวงเงินออกหนังสือค้ำประกันธนาคารจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,839.53 ล้านบาท และ 2,235.81 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยและระยะเวลาในการจ่ายชำระคืนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

วงเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 8 และ 11) เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน (หมายเหตุ 9) และกรรมการบริษัทฯ ทั้งนี้กลุ่มบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สำคัญบางประการที่กำหนดไว้ตลอดอายุสัญญาเงินกู้

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

15. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เจ้าหนี้การค้า				
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	5,505,500.00	7,658,270.00
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น	44,283,761.11	28,109,797.93	18,903,467.00	9,377,106.06
ตั๋วเงินจ่าย - บริษัทอื่น	-	17,941,428.15	-	11,528,613.12
รวมเจ้าหนี้การค้า	44,283,761.11	46,051,226.08	24,408,967.00	28,563,989.18
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13,595,667.33	10,165,604.07	11,273,557.28	7,245,433.40
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	3,481,877.00	3,780,896.97	1,774,165.94	992,589.92
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	11,464,457.96	8,873,682.21	13,559,289.86	17,049,040.08
เงินรับล่วงหน้าค่าส่วนกลาง	5,081,460.18	5,000,866.04	5,081,460.18	5,000,866.04
เจ้าหนี้อื่นๆ	7,162,411.29	3,820,207.59	5,233,746.94	4,158,123.56
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	40,785,873.76	31,641,256.88	36,922,220.20	34,446,053.00
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	85,069,634.87	77,692,482.96	61,331,187.20	63,010,042.18

16. หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน – สุทธิ

หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ไม่เกิน 1 ปี				
จำนวนขั้นต่ำที่จะต้องจ่าย	248,753.60	878,580.60	198,677.60	550,539.60
ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย	(36,664.28)	(16,689.08)	(31,595.78)	(16,689.08)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำ	212,089.32	861,891.52	167,081.82	533,850.52
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี				
จำนวนเงินขั้นต่ำที่จะต้องจ่าย	534,144.00	52,301.60	396,435.00	52,301.60
ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย	(44,817.70)	(282.48)	(39,161.31)	(282.48)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำ	489,326.30	52,019.12	357,273.69	52,019.12
ราคาสุทธิตามบัญชีของสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน	1,280,950.95	1,935,847.77	847,559.94	1,097,800.80

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

.....
(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าทางการเงินกับบริษัทสามแห่งสำหรับยานพาหนะและอุปกรณ์สำนักงาน โดยสัญญาเช่าดังกล่าว มีระยะเวลา 3 - 5 ปี ซึ่งค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 - 7.47 ต่อปี

17. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินกู้ยืมระยะยาว	351,433,195.00	511,315,231.03	267,863,595.00	447,498,231.03
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(220,698,895.00)	(166,694,461.19)	(137,129,295.00)	(102,877,461.19)
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	130,734,300.00	344,620,769.84	130,734,300.00	344,620,769.84

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 1 มกราคม	511,315,231.03	180,739,626.70	447,498,231.03	150,739,626.70
บวก กู้เพิ่มระหว่างปี	245,129,000.00	647,707,261.00	145,129,000.00	570,457,261.00
หัก จ่ายชำระคืนระหว่างปี	(405,011,036.03)	(317,131,656.67)	(324,763,636.03)	(273,698,656.67)
เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม	351,433,195.00	511,315,231.03	267,863,595.00	447,498,231.03

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 1,097.06 ล้านบาท และ 1,722.56 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ย MLR ลบด้วยอัตราตามที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยจะจ่ายชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน และจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมในอัตราร้อยละตามที่กำหนดไว้ในสัญญา เมื่อมีการขอปลดจำนองพื้นที่ ทั้งนี้ราคาขายต่อยูนิตต้องไม่ต่ำกว่าตามที่ระบุไว้ในสัญญา โดยครบกำหนดชำระภายในเดือนมิถุนายน ปี 2563 ถึงเดือนกรกฎาคม ปี 2566 เงินกู้ยืมดังกล่าว ค้ำประกันโดยกรรมการบริษัทฯ และจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการบริษัท (หมายเหตุ 8 และ 11)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง มีวงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 100.00 ล้านบาท และ 150.75 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ย MLR ลบด้วยอัตราตามที่กำหนดไว้ในสัญญา การชำระคืนเงินกู้ยืมจ่ายชำระเมื่อมีการขอปลดจำนองพื้นที่ ทั้งนี้ราคาขายต่อยูนิตต้องไม่ต่ำกว่าตามที่ระบุไว้ในสัญญา โดยครบกำหนดชำระภายในเดือนตุลาคม ปี 2564 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยกรรมการบริษัทฯ และจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ และบริษัทใหญ่ (หมายเหตุ 8 และ 11)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ จำนวน 830.70 ล้านบาท และ 1,364.04 ล้านบาท ตามลำดับ

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

18. หุ้นกู้ - สุทธิ

หุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
หุ้นกู้	300,000,000.00	-
หัก ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย	(4,014,230.86)	-
หุ้นกู้ - สุทธิ	295,985,769.14	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีหุ้นกู้ จำนวน 300 ล้านบาท เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท และมีค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ที่บันทึกเป็นดอกเบี้ยรอตัดจ่าย ณ วันที่ออกหุ้นกู้จำนวน 6.42 ล้านบาท และมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 8.42 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาร้อยละ 7.25 ต่อปี) ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนมีนาคม 2564 หุ้นกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินของบริษัท (หมายเหตุ 8)

ภายใต้สัญญาหุ้นกู้กำหนดให้บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาเป็นต้น รวมถึงบริษัทฯ จะต้องดำรงมูลค่าทรัพย์สินหลักประกันตามสัญญาไม่ให้ต่ำกว่าอัตราที่กำหนดในสัญญา

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

19. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันต้นปี	1,838,671.00	2,440,101.57	1,192,029.00	1,270,817.95
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	529,824.00	462,937.00	412,740.00	362,372.00
ต้นทุนบริการในอดีต*	84,079.00	-	45,685.00	-
ต้นทุนดอกเบี้ย	44,843.00	30,666.00	28,534.00	18,263.00
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยรับรู้โดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น	-	(1,095,033.57)	-	(459,423.95)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันสิ้นปี	2,497,417.00	1,838,671.00	1,678,988.00	1,192,029.00

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ได้แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนี้:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ค่าใช้จ่ายในการขาย	21,582.00	12,143.00	21,582.00	12,143.00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	637,164.00	481,460.00	465,377.00	368,492.00
รวมค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	658,746.00	493,603.00	486,959.00	380,635.00

*เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2562 ได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งได้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน กฎหมายดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2562 เป็นต้นไป การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน และมีผลกระทบให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเพิ่มขึ้น 0.08 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ : 0.04 ล้านบาท) บริษัทฯ และบริษัทย่อย จึงบันทึกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยรับรู้ต้นทุนบริการในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายนั้นในกำไรหรือขาดทุนของงวดที่กฎหมายมีผลบังคับใช้

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

.....
(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	อัตราร้อยละ
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
อัตราคิดลด	2.7433
อัตราการขึ้นเงินเดือน จำแนกตามช่วงอายุ	
น้อยกว่า 30 ปี	8.00
30-39	4.50
40 ปีขึ้นไป	3.00
อัตรามรณะ	ตามตารางมรณะไทย พ.ศ.2560 โดยมีการปรับปรุงอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลัก แสดงถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติหลักต่อมูลค่าปัจจุบันภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
อัตราคิดลด				
เพิ่มขึ้น 1.00%	(136,750.00)	(115,557.00)	(154,529.63)	(72,739.00)
ลดลง 1.00%	233,915.27	131,404.00	177,860.10	82,809.00
อัตราการขึ้นเงินเดือน				
เพิ่มขึ้น 1.00%	173,085.29	129,699.00	193,620.16	81,732.00
ลดลง 1.00%	(152,630.00)	(116,266.00)	(170,358.83)	(73,189.00)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน				
เพิ่มขึ้น 20%	(177,852.89)	(118,192.00)	(209,359.78)	(79,484.00)
ลดลง 20%	237,165.58	154,143.00	275,573.07	101,476.00

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ภายใน 1 ปี	-	610,661.00	-	610,661.00
มากกว่า 1 ปี ไม่เกิน 5 ปี	1,314,957.00	1,027,223.00	555,217.00	267,483.00
เกินกว่า 5 ปี	7,936,148.00	8,223,882.00	5,383,373.00	5,671,107.00

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

20. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่มีสาระสำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและที่ดินพร้อมบ้านเพื่อขายและโครงการระหว่างการพัฒนา	114,711.85	186,525.07	108,290.23	141,543.30
เงินเดือนและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	33,449.52	33,683.48	28,757.58	27,234.01
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	13,868.05	13,855.75	12,298.21	11,262.85
ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	23,477.24	18,324.59	18,894.46	18,324.59
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	4,042.35	3,525.48	3,522.12	2,688.77

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

21. ส่วนดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินกิจการแบ่งเป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง โดยส่วนดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้:

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม									
	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง		รวม		ตัดรายการระหว่างกัน		รวม	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
รายได้	557.10	467.28	266.01	178.68	823.11	645.96	(253.27)	(153.36)	569.84	492.60
กำไรของส่วนงาน	185.40	139.48	40.84	21.80	226.24	161.28	(16.80)	(0.91)	209.44	160.37
รายได้อื่น					2.26	1.80	(1.09)	(0.45)	1.17	1.35
ค่าใช้จ่ายในการขาย					(45.65)	(39.42)	-	-	(45.65)	(39.42)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร					(60.01)	(58.49)	0.24	0.58	(59.77)	(57.91)
ต้นทุนทางการเงิน					(0.32)	(7.64)	-	-	(0.32)	(7.64)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้					(23.90)	(13.69)	1.68	1.35	(22.22)	(12.34)
กำไรสำหรับปี					98.62	43.84			82.65	44.41
สินทรัพย์ประกอบด้วย										
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ					46.07	46.95	-	-	46.07	46.95
อื่นๆ					2,126.95	1,957.02	(182.94)	(206.95)	1,944.01	1,750.07
รวมสินทรัพย์					2,173.02	2,003.97	(182.94)	(206.95)	1,990.08	1,797.02

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

22. เครื่องมือทางการเงิน

ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา เกิดจากการที่ลูกค้าไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่กลุ่มบริษัท

ฝ่ายบริหารเชื่อว่ากลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามสัญญา เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีนโยบายป้องกันความเสี่ยงโดยจัดให้มีการวางเงินดาวน์ อัตราร้อยละ 10 ของมูลค่าสัญญาจะซื้อจะขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าเมื่อจ่ายเงินครบตามสัญญาดังกล่าว

ราคายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการและข้อสมมติดังต่อไปนี้ ในการประมาณราคายุติธรรมของตราสารทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และลูกหนี้การค้ามีราคาตามบัญชีเท่ากับราคายุติธรรมโดยประมาณ

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีอัตราดอกเบี้ยผันแปรได้ และเจ้าหนี้การค้า มีราคาตามบัญชีซึ่งเท่ากับราคายุติธรรมโดยประมาณ

ทั้งนี้ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่า มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินดังกล่าว จะไม่แตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญกับราคาตามบัญชี

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด, เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน, เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน, หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ซึ่งสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

.....
(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

หน่วย : พันบาท

รายการ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด				อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	ถัวเฉลี่ย
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	17,810.02	-	3,333.30	21,143.32	0.100 - 1.000%
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	25.82	25.82	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	12,855.04	12,855.04	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	1,143.44	600.00	-	-	-	1,743.44	0.375%
	1,143.44	600.00	17,810.02	-	16,214.16	35,767.62	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	21,393.20	-	345,094.95	366,488.15	หมายเหตุ 14
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	85,069.63	85,069.63	-
ต้นทุนที่ยังไม่เรียกชำระ	-	-	-	-	6,245.79	6,245.79	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	153,157.50	153,157.50	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	187.05	414.21	-	-	100.15	701.41	หมายเหตุ 16
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	220,698.90	130,734.30	-	351,433.20	หมายเหตุ 17
	187.05	414.21	242,092.10	130,734.30	589,668.02	963,095.68	

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

BAG

หน่วย : พันบาท

รายการ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ย
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี			
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	26,465.00	-	6,202.14	32,667.14	0.100 - 1.000%
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	25.59	25.59	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	12,550.82	12,550.82	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	2,807.00	1,379.16	-	-	-	4,186.16	0.370 - 0.375%
	2,807.00	1,379.16	26,465.00	-	18,778.55	49,429.71	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	61,225.05	-	133,504.02	194,729.07	หมายเหตุ 14
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	77,692.48	77,692.48	-
ต้นทุนที่ยังไม่เรียกชำระ	-	-	-	-	10,535.39	10,535.39	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	359,041.35	359,041.35	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	533.85	52.02	-	-	328.04	913.91	หมายเหตุ 16
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	166,694.46	344,620.77	-	511,315.23	หมายเหตุ 17
	533.85	52.02	227,919.51	344,620.77	581,101.28	1,154,227.43	

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

BAG

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงไม่มีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

การบริหารจัดการทุน

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทมีนโยบายการบริหารจัดการส่วนทุน ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงฐานเงินทุนให้แข็งแกร่ง โดยการวางแผนการกำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินงานเพื่อให้ธุรกิจมีผลประกอบการและการบริหารกระแสเงินสดที่ดีอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังคำนึงถึงการมีฐานะการเงินที่ดี โดยพิจารณาลงทุนในโครงการที่มีอัตราผลตอบแทนอยู่ในเกณฑ์ดี รักษาระดับเงินทุนหมุนเวียนที่เหมาะสม รวมทั้งสร้างความแข็งแกร่ง ความมั่นคงของการดำรงเงินสด และมีโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสม ทั้งนี้ เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องในอนาคต และรักษาความเชื่อมั่นต่อผู้ถือหุ้น เจ้าหนี้ และผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ

23. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าดังต่อไปนี้

23.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจำนวนเงิน 497.73 ล้านบาท โดยจ่ายเงินมัดจำไปแล้วเป็นจำนวน 85.77 ล้านบาท และมีกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายภายในเดือนมิถุนายน 2563

23.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทและบริษัทฯ มีภาระผูกพันตามสัญญาออกแบบตกแต่งและรับเหมาก่อสร้างสำหรับการพัฒนาและก่อสร้างโครงการจำนวน 43.30 ล้านบาท และ 48.26 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับกลุ่มบริษัท และเฉพาะบริษัทฯ จำนวน 423.99 ล้านบาท และ 369.36 ล้านบาท ตามลำดับ

23.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีภาระผูกพันในการจ่ายชำระค่าบริการพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์ตามสัญญา จำนวน 1.24 ล้านบาท และ 0.76 ล้านบาท ตามลำดับ

23.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทและบริษัทฯ มีภาระผูกพันตามสัญญาโฆษณา รวมถึงสัญญาเช่าป้ายและที่ตั้งป้ายโฆษณา ซึ่งเป็นการตลาดสำหรับโครงการจำนวน 0.71 ล้านบาท และ 0.77 ล้านบาท ตามลำดับสำหรับกลุ่มบริษัท และเฉพาะบริษัทฯ จำนวน 0.71 ล้านบาท และ 0.64 ล้านบาท ตามลำดับ

23.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทและบริษัทฯ มีภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าจากการ ให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันเกี่ยวกับสาธารณูปโภคจำนวน 73.13 ล้านบาท และ 55.01 ล้านบาท ตามลำดับ

23.6 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าอาคารและคลังสินค้า โดยมีค่าเช่าที่จะต้องจ่ายในอัตราเดือนละ 21,000 บาท 36,000 บาท ตามลำดับ

23.7 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทและบริษัทฯ มีภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าจากการทำสัญญาว่าจ้างงานบริการและค่าที่ปรึกษาเป็นจำนวน 1.96 ล้านบาท และ 2.25 ล้านบาท ตามลำดับ

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

24. การจัดประเภทรายการใหม่

บริษัทฯ ได้จัดประเภทงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบการเงินปีปัจจุบัน

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		
	ก่อนจัดประเภทใหม่	รายการจัดประเภทใหม่	หลังจัดประเภทใหม่
งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน			
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	102,877,461.19	63,817,000.00	166,694,461.19
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	408,437,769.84	(63,817,000.00)	344,620,769.84

25. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด และบริษัทย่อย

งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

BLESS ASSET
GROUP
PUBLIC COMPANY LIMITED

ANS Audit Co., Ltd.
100/72, 22nd Floor,
100/2 Vongvanij Building B, Rama 9 Rd.,
Huaykwang, Bangkok 10310, Thailand

Main +66 (0)2 645 0109
Fax +66 (0)2 645 0110
www.ans.co.th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด และบริษัทย่อย และ เฉพาะของบริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควร ในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

BLESS ASSET GROUP
PUBLIC COMPANY LIMITED

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือ ความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

(นายยุทธพงษ์ เชื้อเมืองพาน)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9445

บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด
กรุงเทพฯ 23 กุมภาพันธ์ 2564

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	59,513,645.14	21,143,322.54	28,433,598.66	7,955,816.83
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	8	8,965,998.28	12,855,039.98	4,582,674.44	7,581,285.15
เงินมัดจำค่าที่ดิน		-	85,773,900.00	-	85,773,900.00
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ	6, 9	1,679,893,237.60	1,794,028,373.02	1,467,835,654.62	1,603,564,014.61
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - สุทธิ		25,888.56	25,815.79	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1,748,398,769.58	1,913,826,451.33	1,500,851,927.72	1,704,875,016.59
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	10	1,686,503.00	1,743,438.00	1,286,503.00	1,543,438.00
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	25	5,871,412.19	11,429,507.75	-	1,077,754.57
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	114,999,960.00	114,999,960.00
ที่ดินรอการพัฒนา	9	418,037,629.24	-	418,037,629.24	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	6, 12	43,789,924.91	46,072,759.58	27,976,343.34	29,650,316.10
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	13	4,835,509.66	3,447,870.93	4,835,509.66	3,447,870.93
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	14	9,969,186.22	11,154,263.04	359,633.85	271,182.84
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		1,646,100.00	2,407,430.00	47,070.00	178,400.00
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		485,836,265.22	76,255,269.30	567,542,649.09	151,168,922.44
รวมสินทรัพย์		2,234,235,034.80	1,990,081,720.63	2,068,394,576.81	1,856,043,939.03

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท เบลส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน - สุทธิ	15	211,446,523.27	366,488,149.18	211,446,523.27	366,488,149.18
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	6, 16	99,283,771.86	85,069,634.87	93,837,744.31	61,331,187.20
ต้นทุนที่ยังไม่เรียกชำระ		5,797,637.71	6,245,788.74	-	-
รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า		2,849,150.99	2,656,886.99	2,827,167.99	2,491,883.99
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	6	171,000,000.00	153,157,500.00	171,000,000.00	153,157,500.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17	256,641,574.60	220,698,895.00	251,890,000.00	137,129,295.00
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	18	205,905.81	212,089.32	163,384.41	167,081.82
หุ้นกู้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	299,282,020.34	-	299,282,020.34	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		9,576,301.63	6,653,384.64	4,713,031.00	4,306,567.04
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,056,082,886.21	841,182,328.74	1,035,159,871.32	725,071,664.23
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	17	340,392,219.13	130,734,300.00	271,741,601.95	130,734,300.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	18	436,118.02	489,326.30	354,067.86	357,273.69
หุ้นกู้ - สุทธิ	19	-	295,985,769.14	-	295,985,769.14
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	14	896,024.08	1,075,463.34	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน					
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	20	2,980,933.88	2,497,417.00	2,010,670.88	1,678,988.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		8,186,476.10	7,394,967.31	2,595,347.17	5,873,454.51
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		352,891,771.21	438,177,243.09	276,701,687.86	434,629,785.34
รวมหนี้สิน		1,408,974,657.42	1,279,359,571.83	1,311,861,559.18	1,159,701,449.57

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 20,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
หุ้นสามัญ 20,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
ส่วนลดมูลค่าจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	2,634,607.91	2,634,607.91	-	-
กำไรสะสม					
ยังไม่ได้จัดสรร		322,625,769.47	208,087,540.89	256,533,017.63	196,342,489.46
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		825,260,377.38	710,722,148.80	756,533,017.63	696,342,489.46
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		825,260,377.38	710,722,148.80	756,533,017.63	696,342,489.46
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		2,234,235,034.80	1,990,081,720.63	2,068,394,576.81	1,856,043,939.03

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
	4, 6, 21, 22, 25				
รายได้					
รายได้จากการขายและให้บริการ		906,131,642.78	569,838,694.10	741,294,406.20	462,780,233.50
รายได้อื่น		826,421.76	1,173,003.80	1,322,905.63	1,845,291.24
รวมรายได้		906,958,064.54	571,011,697.90	742,617,311.83	464,625,524.74
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายและให้บริการ		(631,408,928.76)	(360,752,776.57)	(558,007,814.38)	(320,986,899.34)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		(64,318,604.65)	(45,650,021.52)	(54,555,935.26)	(38,453,352.73)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(64,904,021.86)	(59,411,458.92)	(53,884,915.40)	(49,424,768.48)
รวมค่าใช้จ่าย		(760,631,555.27)	(465,814,257.01)	(666,448,665.04)	(408,865,020.55)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		146,326,509.27	105,197,440.89	76,168,646.79	55,760,504.19
ต้นทุนทางการเงิน		(2,357,794.76)	(322,211.55)	(130,927.84)	(319,133.44)
กำไรก่อนภาษีเงินได้		143,968,714.51	104,875,229.34	76,037,718.95	55,441,370.75
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	14	(29,430,485.93)	(22,220,819.85)	(15,847,190.78)	(11,894,454.37)
กำไรสำหรับปี		114,538,228.58	82,654,409.49	60,190,528.17	43,546,916.38
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		-	-	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		114,538,228.58	82,654,409.49	60,190,528.17	43,546,916.38
การแบ่งปันกำไร					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		114,538,228.58	82,654,409.49	60,190,528.17	43,546,916.38
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-
		114,538,228.58	82,654,409.49	60,190,528.17	43,546,916.38
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		114,538,228.58	82,654,409.49	60,190,528.17	43,546,916.38
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-
		114,538,228.58	82,654,409.49	60,190,528.17	43,546,916.38
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		5.73	4.13	3.01	2.18
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก					
ที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว (หุ้น)		20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม						
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนลดมูลค่าจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	200,000,000.00	300,000,000.00	2,634,607.91	125,433,131.40	628,067,739.31	-	628,067,739.31
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	82,654,409.49	82,654,409.49	-	82,654,409.49
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	200,000,000.00	300,000,000.00	2,634,607.91	208,087,540.89	710,722,148.80	-	710,722,148.80
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	114,538,228.58	114,538,228.58	-	114,538,228.58
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	200,000,000.00	300,000,000.00	2,634,607.91	322,625,769.47	825,260,377.38	-	825,260,377.38

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	200,000,000.00	300,000,000.00	152,795,573.08	652,795,573.08
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	43,546,916.38	43,546,916.38
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	200,000,000.00	300,000,000.00	196,342,489.46	696,342,489.46
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	60,190,528.17	60,190,528.17
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	200,000,000.00	300,000,000.00	256,533,017.63	756,533,017.63

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท เบลส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสำหรับปี	114.538.228.58	82.654.409.49	60.190.528.17	43.546.916.38
รายการปรับกระทบกำไรสำหรับปีเป็นเงินสด				
รับ(จ่าย)สุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	2.895.148.57	4.042.349.11	2.729.972.24	3.522.116.21
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน	(72.77)	(221.20)	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	483.516.88	658.746.00	331.682.88	486.959.00
รายได้ดอกเบี้ย	(52.981.43)	(79.506.20)	(539.189.51)	(913.200.57)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่าย	2.357.794.76	322.211.55	130.927.84	319.133.44
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	29.430.485.93	22.220.819.85	15.847.190.78	11.894.454.37
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	149.652.120.52	109.818.808.60	78.691.112.40	58.856.378.83
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3.889.041.70	(304.224.08)	2.998.610.71	(5.132.546.19)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	769.937.533.51	822.518.208.98	644.532.951.20	702.948.184.57
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	761.330.00	(316.930.00)	131.330.00	(38.300.00)
การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	8.495.291.01	2.478.305.09	27.235.019.71	(2.303.126.77)
รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า	192.264.00	(877.113.01)	335.284.00	207.883.99
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	791.508.79	2.613.930.47	(3.278.107.34)	(944.976.18)
เงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงาน	933.719.089.53	935.930.986.05	750.646.200.68	753.593.498.25
ดอกเบี้ยรับ	52.981.43	79.506.20	539.189.51	943.169.84
จ่ายดอกเบี้ยจ่าย	(57.344.445.58)	(37.882.239.84)	(54.066.633.58)	(34.747.895.02)
จ่ายภาษีเงินได้	(19.943.835.82)	(22.560.477.11)	(14.451.423.26)	(12.235.150.54)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	856.483.789.56	875.567.775.30	682.667.333.35	707.553.622.53

.....

(นายชัยวัฒน์ ไกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท เบลส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกันลดลง	56.935.00	2.442.723.00	256.935.00	2.642.723.00
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	32.657.200.00	19.516.000.00
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(5.000.000.00)	(6.083.000.00)
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(925.188.54)	(3.870.242.33)	(578.369.87)	(2.392.458.67)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1.692.570.34)	(1.127.765.16)	(1.692.570.34)	(1.127.765.16)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมลงทุน	(2.560.823.88)	(2.555.284.49)	25.643.194.79	12.555.499.17
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง) - สุทธิ	(158.518.878.25)	157.788.467.65	(158.518.878.25)	157.788.467.65
เงินสดชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	(198.157.500.00)	(636.563.250.00)	(167.157.500.00)	(561.657.750.00)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาเช่า	(232.089.79)	(750.491.02)	(179.601.24)	(513.161.13)
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(458.644.175.04)	(405.011.036.03)	(361.976.766.82)	(324.763.636.03)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(815.552.643.08)	(884.536.309.40)	(687.832.746.31)	(729.146.079.51)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	38.370.322.60	(11.523.818.59)	20.477.781.83	(9.036.957.81)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	21.143.322.54	32.667.141.13	7.955.816.83	16.992.774.64
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	59.513.645.14	21.143.322.54	28.433.598.66	7.955.816.83
การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ดอกเบี้ยจ่ายที่รวมเป็นต้นทุนโครงการในระหว่างปี	67.030.849.31	54.545.651.07	65.980.746.68	51.429.412.50
ค่าเสื่อมราคาที่รวมเป็นต้นทุนโครงการในระหว่างปี	790.504.25	1.329.683.81	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดินเพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	85.773.900.00	-	85.773.900.00
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้น				
จากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	216.000.000.00	344.905.500.00	185.000.000.00	321.100.000.00
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้น				
จากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	704.244.773.77	245.129.000.00	617.744.773.77	145.129.000.00
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้นจากหุ้นกู้	-	293.580.000.00	-	293.580.000.00
สินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	172.698.00	537.996.00	172.698.00	451.647.00
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้นจากเงินมัดจำค่าที่ดิน	85.773.900.00	-	58.116.700.00	-
โอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นที่ดินรอการพัฒนา	418.037.629.24	-	418.037.629.24	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นจากเงินมัดจำค่าที่ดิน	-	-	27.657.200.00	-

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด ("บริษัทฯ") จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2553 ทะเบียนเลขที่ 0125553004348 ตั้งอยู่เลขที่ 609/154 ถนนนวมินทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทย ("มาตรฐานการรายงานทางการเงิน") รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ ("สภาวิชาชีพบัญชี") และกฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

การแสดงรายการในงบการเงิน ได้ทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 26 ธันวาคม 2562 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่างๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้นๆ ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้นๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคตหากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรม สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ซึ่งส่งผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

.....
(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวม ได้รวมงบการเงินของบริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า "กลุ่มบริษัท")

บริษัทย่อยของบริษัทฯ มีรายละเอียด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	ประเภทธุรกิจ	ถือหุ้นอัตราร้อยละ
บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	99.99
บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.99

เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2558 บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 โดยบริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว ดังนั้น บริษัทฯ จึงนำงบการเงินของบริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด มาจัดทำงบการเงินรวมเนื่องจากเป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกัน

เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2560 บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 โดยบริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว ดังนั้น บริษัทฯ จึงนำงบการเงินของบริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด มาจัดทำงบการเงินรวมเนื่องจากเป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกัน

ข) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ค) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

ง) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

จ) บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และแนวปฏิบัติทางการบัญชี

ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในปี 2563 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2563) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท ยกเว้น มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า ซึ่งสรุปการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ และผลกระทบได้ดังต่อไปนี้

ชัยวัฒน์

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานกลุ่มนี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุนโดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

มาตรฐานฉบับนี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ปรับปรุงใหม่

ในเดือนมกราคม 2564 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (ปรับปรุง 2563) ซึ่งได้มีการปรับปรุงโดยเพิ่มแนวทางผ่อนปรนในทางปฏิบัติ 2 เรื่อง ดังนี้

1) กรณีที่ได้รับการยินยอมให้ลดค่าเช่าเนื่องจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ทั้งนี้ ผู้เช่าอาจเลือกไม่ประเมินว่าการยินยอมลดค่าเช่าว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือไม่ โดยให้บันทึกการยินยอมลดค่าเช่านั้นเสมือนว่า "ไม่ใช่การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า" ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มิถุนายน 2563

2) กรณีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าเกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

ก) **แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)**

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

แนวปฏิบัติทางการบัญชีดังกล่าวได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2563 และมีผลบังคับใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ที่มีรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

กลุ่มบริษัท เลือกใช้มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีดังต่อไปนี้

- เลือกที่จะไม่ต้องนำข้อมูลที่มีการคาดการณ์ไปในอนาคต(Forward-looking information) มาใช้ในการวัดมูลค่าขอผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าตามวิธีอย่างง่าย (Simplified Approach)
- เลือกที่จะไม่นำสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารเชื่อว่าภายหลังสิ้นสุดมาตรการผ่อนปรนดังกล่าว ผลกระทบข้างต้นจะไม่มีสาระสำคัญต่องบการเงิน

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุด รับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการโอนอำนาจการควบคุมให้แก่ผู้ซื้อ กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดและได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว รายได้จากการขายดังกล่าวแสดงมูลค่าตามราคาในสัญญาซื้อขายสุทธิจากส่วนลด

รายได้จากการให้บริการตามสัญญาก่อสร้างระยะยาว

รายได้จากการให้บริการตามสัญญาก่อสร้างระยะยาวถือเป็นรายได้ตามอัตราส่วนของงานที่แล้วเสร็จจากการประเมินของวิศวกรของบริษัทฯ รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดเรียกชำระตามสัญญาแสดงไว้เป็น "รายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ" ในงบแสดงฐานะการเงิน

ค่าใช้จ่าย

การให้บริการตามสัญญาก่อสร้างระยะยาวบันทึกตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ (รับรู้รายได้แล้ว) ของประมาณการต้นทุน โดยจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับโครงการทั้งจำนวน เมื่อทราบแน่ชัดว่าโครงการนั้นจะประสบผลขาดทุน ผลต่างระหว่างต้นทุนที่บันทึกตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จของประมาณการต้นทุนและต้นทุนงานโครงการที่เกิดขึ้นจริงบันทึกเป็น "งานระหว่างทำ" ภายใต้สินค้าคงเหลือหรือ "ต้นทุนที่ยังไม่เรียกชำระ" ภายใต้หนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

การประมาณต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ในการคำนวณต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์กลุ่มบริษัทฯ ต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

การประมาณการต้นทุนโครงการก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทฯ ประมาณการต้นทุนการให้บริการตามสัญญาก่อสร้างระยะยาว โดยฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจบนพื้นฐานของข้อมูลที่ดีที่สุดที่มีในสภาวะปัจจุบันและประสบการณ์จากการประกอบธุรกิจโดยอิงข้อมูลจากวิศวกร/ผู้ควบคุมโครงการในการประมาณการส่วนของงานที่แล้วเสร็จและต้นทุนทั้งหมดของแต่ละโครงการและจะทบทวนการประมาณการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอและทุกคราวที่ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดในมือและเงินฝากสถาบันการเงิน และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีกำหนดรับคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน และไม่มีข้อจำกัดในการใช้

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายคือโครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณแล้วแต่ราคาใดต่ำกว่า

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ เป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขายโดยประมาณ

ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืมและ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนารวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาในอนาคตแสดงในราคาทุนเฉพาะเจาะจง หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ /ค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงในราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณดังต่อไปนี้

ประเภท	อายุการให้ประโยชน์ (จำนวนปี)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	5 - 20
เครื่องจักรและอุปกรณ์	5
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	5
ยานพาหนะ	5

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ ถูกทบทวนอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการทำให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัทประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญาเช่านั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทประเมินอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ที่ระบุในสัญญาเช่าหรือตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่มีผลอยู่ โดยรวมระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้นและระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ทั้งนี้พิจารณาถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในเทคโนโลยี และ/หรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการต่ออายุของสัญญาเช่าดังกล่าว เป็นต้น

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

ก) *สินทรัพย์สิทธิการใช้*

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ ประกอบด้วย จำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้รวมถึงประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภทแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

	อายุการให้ประโยชน์ (จำนวนปี)
อุปกรณ์สำนักงาน	5

ข) *หนี้สินตามสัญญาเช่า*

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนัยของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลปรับด้วยค่าความเสี่ยงที่เหมาะสมตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกจัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

ค) *สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ*

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน และค่าตัดจำหน่าย

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) โปรแกรมคอมพิวเตอร์ตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณ 5 ปี

การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลด

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

.....
(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

ก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้น ผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐโดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯ จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทฯ จะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้น

กลุ่มบริษัทฯ รับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

ผลประโยชน์หลังออกจากงาน - โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานส่วนที่เป็นเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุการทำงานของพนักงาน โดยการประมาณจำนวนเงินผลประโยชน์ในอนาคตที่พนักงานจะได้รับจากการทำงานให้กับบริษัทตลอดระยะเวลาทำงานถึงปีที่เกษียณอายุงานในอนาคตตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดย

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

ผลประโยชน์ดังกล่าวได้ถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน อัตราคิดลดใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเป็นอัตราอ้างอิงเริ่มต้น การประมาณการหนี้สินดังกล่าวคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method)
เมื่อข้อสมมติที่ใช้ในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยมีการเปลี่ยนแปลง กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดรายการ

ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวจะส่งผลให้ต้องสูญเสียทรัพยากรเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและสามารถประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ รายจ่ายที่จะได้รับคืนบันทึกเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากก็ต่อเมื่อคาดว่าจะได้รับคืนอย่างแน่นอน

เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายรวมถึง ตราสารอนุพันธ์ เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้า เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งกลุ่มบริษัทไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียนถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญจะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้นั้นและสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าแสดงด้วยมูลค่าสุทธิที่จะได้รับชำระ โดยค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ประมาณขึ้นโดยการพิจารณาจากลูกหนี้แต่ละรายที่คาดว่าจะไม่ได้รับชำระ

การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและเรียกชำระแล้วในระหว่างปี

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

การระบุภาระที่ต้องปฏิบัติ

ในการระบุภาระที่ต้องปฏิบัติในการส่งมอบสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าสินค้าหรือบริการแต่ละรายการถือเป็นภาระที่แยกจากกันหรือไม่ กล่าวคือ กิจการจะบันทึกสินค้าหรือบริการแต่ละรายการแยกจากกัน ก็ต่อเมื่อสินค้าหรือบริการดังกล่าวสามารถระบุได้ว่าแยกจากสินค้าหรือบริการอื่นในสัญญา และลูกค้าได้รับประโยชน์จากสินค้าหรือบริการนั้น

การกำหนดจังหวะเวลาของการรับรู้รายได้

ในการกำหนดจังหวะเวลาของการรับรู้รายได้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าภาระที่ต้องปฏิบัตินั้นเสร็จสิ้นตลอดช่วงเวลาหนึ่งหรือเสร็จสิ้น ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ทั้งนี้ กิจการจะรับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งต่อไปนี้

- ลูกค้าได้รับและใช้ประโยชน์จากผลของการปฏิบัติงานของกิจการในขณะที่กิจการปฏิบัติงาน
- การปฏิบัติงานของกิจการก่อให้เกิดสินทรัพย์ที่ลูกค้าควบคุมในขณะที่สร้างสินทรัพย์ดังกล่าว หรือ
- การปฏิบัติงานของกิจการไม่ก่อให้เกิดสินทรัพย์ที่กิจการสามารถนำไปใช้ประโยชน์อื่นได้ และกิจการมีสิทธิในการรับชำระสำหรับการปฏิบัติงานที่เสร็จสิ้นถึงปัจจุบัน

ในกรณีที่ไม่เข้าเงื่อนไขข้างต้น กิจการจะรับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าภาระที่ต้องปฏิบัตินั้นได้เสร็จสิ้นลงเมื่อใด

ในการคำนวณรายได้ที่รับรู้ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่ง ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการวัดระดับความก้าวหน้าของงานเพื่อให้สะท้อนถึงผลการปฏิบัติงานของกิจการตามภาระที่ต้องปฏิบัติให้เสร็จสิ้น

การประมาณการต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ประมาณการรายได้ค่าก่อสร้างและต้นทุนโครงการก่อสร้าง

ในการคำนวณรายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง ฝ่ายบริหาร ใช้ดุลยพินิจบนพื้นฐานของข้อมูลที่ดีที่สุดที่มีในสถานปัจจุบันและประสบการณ์จากการประกอบธุรกิจโดยอิงข้อมูลจากวิศวกรผู้ควบคุมโครงการในการประมาณการส่วนของงานที่แล้วเสร็จ

กลุ่มบริษัทประมาณการต้นทุนการก่อสร้างของแต่ละโครงการจากรายละเอียดของแบบก่อสร้างและนำมาคำนวณจำนวนและมูลค่าวัสดุก่อสร้างที่ต้องใช้ในโครงการดังกล่าว รวมถึงค่าแรง ค่าโสหุ้ย ที่ต้องใช้ในการให้บริการ

PLUS ASSET GROUP COMPANY LIMITED

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

ก่อสร้างจนเสร็จ ประกอบกับการพิจารณาถึงแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ กลุ่มบริษัทจะทำการทบทวนประมาณการต้นทุนอย่างสม่ำเสมอ และทุกคราวที่ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างเป็นสาระสำคัญ

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทฯ จะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญ หรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้น จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ค่าเสื่อมราคาของอาคาร อุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้และค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ตลอดจนสินทรัพย์สิทธิการใช้ และค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งาน (ถ้ามี) และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจะต้องพิจารณาการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนหากมีข้อบ่งชี้ และบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น

ข้อบ่งชี้ดังกล่าวรวมถึงการลดลงอย่างมีนัยสำคัญของมูลค่าตลาดหรือมูลค่าที่ได้รับจากการใช้ประโยชน์ในอนาคตของสินทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของกลยุทธ์ทางธุรกิจของกิจการที่มีผลกระทบต่อการใช้สินทรัพย์นั้นในอนาคต แนวโน้มในทางลบของภาวะอุตสาหกรรมและสภาพเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้องการสูญเสียส่วนแบ่งตลาดที่สำคัญของกิจการ รวมถึง กฎระเบียบข้อบังคับที่สำคัญหรือคำตัดสินของศาลที่มีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ เป็นต้น

การทดสอบการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้นๆ ทั้งนี้ กระแสเงินสดประมาณการบนพื้นฐานของข้อมูลการดำเนินงานที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน ซึ่งฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับข้อสมมติฐานเกี่ยวกับสภาวะตลาดในอนาคต รวมถึงรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดนั้น โดยประมาณการกระแสเงินสดดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้เนื่องจาก ภาวะการแข่งขัน แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของรายได้ โครงสร้างต้นทุน การเปลี่ยนแปลงของอัตราคิดลด ภาวะอุตสาหกรรมและภาวะตลาดที่เกี่ยวข้อง

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า โดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้สิทธิเลือกนั้น ภายหลังจากวันที่สัญญาเช่ามีผล กลุ่มบริษัทจะประเมินอายุสัญญาเช่าใหม่หากมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีนัยสำคัญซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมและส่งผลต่อความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือก

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตรามรณะ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งเมื่อฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและพบว่าคดีใดมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะเกิดความเสียหายขึ้นจะบันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าวด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะต้องเสียไปในอนาคต

6. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจในการควบคุมบุคคลหรือกิจการอื่นหรือมีอิทธิพลเหนือบุคคลหรือกิจการอื่นอย่างเป็นสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการดำเนินงานรวมถึงกิจการที่มีผู้ถือหุ้นหรือผู้บริหารส่วนใหญ่เป็นบุคคลเดียวกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่บริษัทฯ มีกับบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกควบคุมโดยบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม หรือมีผู้ถือหุ้นหรือกรรมการร่วมกันกับบริษัทฯ ดังนี้

กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด	บริษัทย่อย

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

บริษัทฯ มีรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ที่มีสาระสำคัญดังนี้:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2563	2562	2563	2562	
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด					
รายได้ค่าเช่า	-	-	240,000.00	240,000.00	เดือนละ 20,000 บาท
ต้นทุนโครงการ					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	-	-	172,832,778.37	232,260,536.76	ราคาตามสัญญาก่อสร้าง
บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	534,984.90	850,912.15	ร้อยละ 4 ต่อปี(2563) และ ร้อยละ 6.65 ต่อปี(2562)
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน					
ดอกเบี้ยจ่าย - ต้นทุน					
โครงการอสังหาริมทรัพย์	5,260,000.02	-	5,260,000.02	-	ร้อยละ 4 ต่อปี

ยอดคงเหลือของรายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด				
ต้นทุนโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	-	-	276,400,036.27	310,951,209.48
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	7,288,660.72	17,393,818.16
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	-	-	20,782,950.00	5,505,500.00
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
ที่ดิน - ราคาทุนจ่ายซื้อ	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
อาคาร - ราคาทุนจ่ายซื้อ	4,000,000.00	4,000,000.00	4,000,000.00	4,000,000.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	171,000,000.00	153,157,500.00	171,000,000.00	153,157,500.00
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	5,260,000.02	-	5,260,000.02	-

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

กลุ่มบริษัทฯ มีรายการเคลื่อนไหวสำหรับรายการเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังต่อไปนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
กรรมการ				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	153,157,500.00	359,041,350.00	153,157,500.00	307,941,350.00
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	216,000,000.00	430,679,400.00	185,000,000.00	406,873,900.00
ลดลงระหว่างปี	(198,157,500.00)	(636,563,250.00)	(167,157,500.00)	(561,657,750.00)
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	171,000,000.00	153,157,500.00	171,000,000.00	153,157,500.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันและมีการคิดดอกเบี้ยร้อยละ 4 ต่อปี ในปี 2563

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการ				
ที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	-	-	-	13,433,000.00
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	32,657,200.00	6,083,000.00
ลดลงระหว่างปี	-	-	(32,657,200.00)	(19,516,000.00)
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	-	-	-	-

เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2563 บริษัทฯ ได้มีการทำสัญญาโอนสิทธิในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินให้กับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ซึ่งบริษัทฯ จ่ายชำระเงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินให้ผู้ขายแล้ว และเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2563 ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับบริษัทย่อยดังกล่าว โดยตกลงแปลงหนี้จากเงินมัดจำจ่ายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเป็นเงินให้กู้ยืม โดยไม่มีหลักประกันและมีการคิดดอกเบี้ยร้อยละ 4 ต่อปี ต่อมาบริษัทฯ ได้รับชำระเงินดังกล่าวแล้วในเดือนธันวาคม 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม ไม่มีหลักประกันและมีการคิดดอกเบี้ยร้อยละ 6.65 ต่อปี

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

ค่าตอบแทนแก่ผู้บริหารสำคัญ

ค่าตอบแทนแก่ผู้บริหารสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ผลประโยชน์ระยะสั้น	6,718,800.00	4,682,000.00	6,016,900.00	4,277,000.00
ผลประโยชน์เมื่อถูกเลิกจ้าง	155,475.00	249,511.00	87,542.00	184,113.00
รวมค่าตอบแทนแก่ผู้บริหารสำคัญ	6,874,275.00	4,931,511.00	6,104,442.00	4,461,113.00

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินสด	136,654.44	179,007.05	53,905.30	120,109.05
เงินฝากธนาคารกระแสรายวัน	39,932,285.84	8,388,664.84	14,738,275.97	553,744.34
เงินฝากธนาคารออมทรัพย์	19,444,704.86	12,560,964.83	13,641,417.39	7,281,963.44
เช็คที่ถึงกำหนดรับชำระ	-	14,685.82	-	-
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	59,513,645.14	21,143,322.54	28,433,598.66	7,955,816.83

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ลูกหนี้การค้า	2,451,049.53	3,514,208.83	-	-
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุน	(114,062.00)	(114,062.00)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	2,336,987.53	3,400,146.83	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า	1,984,183.29	5,848,234.37	914,336.12	4,707,337.20
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	3,082,469.07	2,805,681.38	2,267,442.30	2,128,144.58
ลูกหนี้อื่น	1,562,358.39	800,977.40	1,400,896.02	745,803.37
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6,629,010.75	9,454,893.15	4,582,674.44	7,581,285.15
รวมลูกหนี้การค้าและ				
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ	8,965,998.28	12,855,039.98	4,582,674.44	7,581,285.15

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

กลุ่มบริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น				
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	2,336,987.53	2,808,026.98	-	-
3 - 6 เดือน	-	486,061.93	-	-
6 - 12 เดือน	-	106,057.92	-	-
มากกว่า 12 เดือน	114,062.00	114,062.00	-	-
รวมลูกหนี้การค้าบริษัทอื่น	2,451,049.53	3,514,208.83	-	-

9. **ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ**

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	1,908,700,432.31	1,369,165,036.44	1,754,777,646.24	1,311,655,580.37
ค่าก่อสร้างและค่าควบคุมงานก่อสร้าง	1,236,922,121.07	1,004,781,347.99	1,157,943,321.73	899,217,401.11
ระบบสาธารณูปโภคและส่วนกลาง	210,151,737.07	145,081,639.35	217,690,431.46	145,914,619.21
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ	38,255,144.68	33,057,749.72	28,767,720.67	23,727,695.71
ต้นทุนดอกเบี้ย	196,128,436.35	129,097,587.04	184,827,525.73	118,846,779.05
รวม	3,590,157,871.48	2,681,183,360.54	3,344,006,645.83	2,499,362,075.45
หัก จำนวนที่โอนเป็นต้นทุนขายแล้ว จนถึงปัจจุบัน	(1,492,227,004.64)	(887,154,987.52)	(1,458,133,361.97)	(895,798,060.84)
หัก จำนวนที่โอนเป็นที่ดินรอการพัฒนา	(418,037,629.24)	-	(418,037,629.24)	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ	1,679,893,237.60	1,794,028,373.02	1,467,835,654.62	1,603,564,014.61

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

กลุ่มบริษัทมีรายละเอียดสำหรับโครงการที่ดำเนินการอยู่ดังนี้

	งบการเงินรวม			
			หน่วย : บาท	
	จำนวนโครงการ		จำนวนเงิน	
	2563	2562	2563	2562
ที่ดินเปล่า	-	1	-	417,901,529.35
ทาวน์โฮม 3 ชั้น	3	3	184,988,969.55	297,631,552.06
อาคารพาณิชย์	1	1	51,265,405.97	50,050,053.52
บ้านแฝด	1	1	66,693,050.07	179,813,398.83
ทาวน์โฮม และบ้านแฝด	4	4	1,206,733,825.78	690,876,033.26
ทาวน์โฮม 2 ชั้น และ 3ชั้น	1	-	97,730,922.43	-
คอนโดมิเนียมแบบ Low Rise	1	1	72,198,912.64	157,340,846.61
ค่าวัสดุก่อสร้าง	-	-	282,151.16	414,959.39
	11	11	1,679,893,237.60	1,794,028,373.02

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
			หน่วย : บาท	
	จำนวนโครงการ		จำนวนเงิน	
	2563	2562	2563	2562
ที่ดินเปล่า	-	1	-	417,901,529.35
ทาวน์โฮม 3 ชั้น	3	3	187,708,006.32	303,003,658.28
อาคารพาณิชย์	1	1	52,404,513.80	52,404,513.80
บ้านแฝด	1	1	65,383,543.39	175,139,144.24
ทาวน์โฮม และบ้านแฝด	4	4	1,162,339,591.11	655,115,168.94
	9	10	1,467,835,654.62	1,603,564,014.61

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ที่ดินของโครงการอสังหาริมทรัพย์ และสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของกลุ่มบริษัทบางส่วนได้นำไปเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ (หมายเหตุ 15, 17 และ 19)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทและบริษัทฯ ได้บันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 67.03 ล้านบาท และ 54.55 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินรวม และจำนวน 65.98 ล้านบาท และ 51.43 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทและบริษัทฯ ได้โอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เข้าเป็นต้นทุนขายจำนวน 631.41 ล้านบาท และ 360.75 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินรวม และจำนวน 558.01 ล้านบาท และ 320.99 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

10. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากสถาบันการเงินเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ ตามสัญญาวงเงินสินเชื่อ โดยกลุ่มบริษัทไม่สามารถนำเงินฝากธนาคารบัญชีดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น นอกเหนือจากการใช้จ่ายชำระดอกเบี้ยจ่าย ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากธนาคารพาณิชย์ (หมายเหตุ 15)

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย:

หน่วย : ล้านบาท

		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
			การถือหุ้น	
บริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ทุนชำระแล้ว	ร้อยละ	วิธีราคาทุน
บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	60.00	99.99	60.00
บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	55.00	99.99	55.00
รวม				115.00

เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2558 บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด จำนวน 5,999,998 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท โดยจ่ายชำระค่าหุ้นตามที่เรียกชำระแล้ว โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนเงินลงทุนร้อยละ 99.99

เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2560 บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด จำนวน 5,499,998 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท โดยจ่ายชำระค่าหุ้นตามที่เรียกชำระแล้ว โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนเงินลงทุนร้อยละ 99.99 โดยราคาซื้อของเงินลงทุนต่ำกว่ามูลค่าสุทธิทางบัญชี - บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด เป็นจำนวน 2.63 ล้านบาท

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

ข้อมูลทางการเงินของบริษัทย่อยก่อนตัดรายการระหว่างกัน มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด		บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด		รวม	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562
ณ วันที่ 31 ธันวาคม						
สินทรัพย์หมุนเวียน	197,016.81	174,219.39	140,034.97	106,707.50	337,051.78	280,926.89
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	100.94	160.48	23,583.08	35,888.47	23,684.02	36,048.95
หนี้สินหมุนเวียน	(19,456.67)	(95,517.49)	(41,568.88)	(38,765.77)	(61,025.55)	(134,283.26)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(65,456.22)	(3,704.82)	(12,156.83)	(5,812.90)	(77,613.05)	(9,517.72)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						
รายได้	153,627.58	94,600.93	212,163.09	266,142.02	365,790.67	360,742.95
กำไรสำหรับปีส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-
เงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)						
กิจกรรมดำเนินงาน	173,743.61	22,332.66	(2,927.16)	21,875.99	170,816.45	44,208.65
กิจกรรมลงทุน	-	(106.39)	(559.72)	(1,457.74)	(559.72)	(1,564.13)
กิจกรรมจัดหาเงิน	(129,246.77)	(17,703.49)	7,882.57	(27,227.89)	(121,364.20)	(44,931.38)
เงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	44,496.84	4,522.78	4,395.69	(6,809.64)	48,892.53	(2,286.86)

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

12. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม							
	ที่ดินสำนักงาน	อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	เครื่องจักรและอุปกรณ์	เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	สินทรัพย์สิทธิการใช้ - อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง	รวม
ราคาทุน :								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	20,000,000.00	13,979,684.77	39,245,160.46	8,421,398.99	705,045.00	8,573,065.78	123,121.46	91,047,476.46
บวก ซื้อระหว่างปี	-	-	452,513.58	472,674.96	172,698.00	-	-	1,097,886.54
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	20,000,000.00	13,979,684.77	39,697,674.04	8,894,073.95	877,743.00	8,573,065.78	123,121.46	92,145,363.00
ค่าเสื่อมราคาสะสม :								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	7,975,598.13	23,314,699.50	6,103,761.81	78,770.05	7,501,887.39	-	44,974,716.88
บวก ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1,062,367.89	957,881.72	922,443.24	152,412.62	285,615.74	-	3,380,721.21
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	9,037,966.02	24,272,581.22	7,026,205.05	231,182.67	7,787,503.13	-	48,355,438.09
มูลค่าสุทธิตามบัญชี :								
มูลค่าตามบัญชี - 1 มกราคม 2563	20,000,000.00	6,004,086.64	15,930,460.96	2,317,637.18	626,274.95	1,071,178.39	123,121.46	46,072,759.58
มูลค่าตามบัญชี - 31 ธันวาคม 2563	20,000,000.00	4,941,718.75	15,425,092.82	1,867,868.90	646,560.33	785,562.65	123,121.46	43,789,924.91

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

.....
(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ที่ดินสำนักงาน	อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	เครื่องจักรและอุปกรณ์	เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	สินทรัพย์สิทธิการใช้ - อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง	รวม
ราคาทุน :								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	20,000,000.00	12,686,955.10	823,616.50	6,125,839.96	537,996.00	2,642,100.00	123,121.46	42,939,629.02
บวก ซื้อระหว่างปี	-	-	147,816.86	430,553.01	172,698.00	-	-	751,067.87
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	20,000,000.00	12,686,955.10	971,433.36	6,556,392.97	710,694.00	2,642,100.00	123,121.46	43,690,696.89
ค่าเสื่อมราคาสะสม :								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	6,682,928.46	220,656.21	4,157,746.04	67,056.60	2,160,925.61	-	13,289,312.92
บวก ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1,062,367.89	167,377.47	790,273.83	119,405.70	285,615.74	-	2,425,040.63
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	7,745,296.35	388,033.68	4,948,019.87	186,462.30	2,446,541.35	-	15,714,353.55
มูลค่าสุทธิตามบัญชี :								
มูลค่าตามบัญชี - 1 มกราคม 2563	20,000,000.00	6,004,026.64	602,960.29	1,968,093.92	470,939.40	481,174.39	123,121.46	29,650,316.10
มูลค่าตามบัญชี - 31 ธันวาคม 2563	20,000,000.00	4,941,658.75	583,399.68	1,608,373.10	524,231.70	195,558.65	123,121.46	27,976,343.34

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 จำนวน 3.38 ล้านบาท และ 5.28 ล้านบาท ตามลำดับ ได้ปันส่วนให้ต้นทุนโครงการและบันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนรวม และ จำนวน 2.43 ล้านบาท และ 3.43 ล้านบาท ตามลำดับ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีเครื่องจักร เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์สำนักงาน ยานพาหนะ และส่วนปรับปรุงอาคารเช่า ที่คิดค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่ ราคาทุนจำนวน 54.97 ล้านบาท และ 45.33 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทฯ ได้นำที่ดินและอาคารสำนักงานไปจำนองกับธนาคารแห่งหนึ่งเพื่อค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี (หมายเหตุ 15)

13. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	รายการเปลี่ยนแปลงระหว่างปี		ณ วันที่
	1 มกราคม 2563	ซื้อ	โอนและรับโอน	31 ธันวาคม 2563
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	1,270,620.00	-	800,000.00	2,070,620.00
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	2,267,765.14	1,692,570.34	(800,000.00)	3,160,335.48
รวม	3,538,385.14	1,692,570.34	-	5,230,955.48
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	90,514.21	304,931.61	-	395,445.82
รวม	90,514.21	304,931.61	-	395,445.82
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	3,447,870.93			4,835,509.66

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

14. สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในระหว่างปีมีดังนี้:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		
		การเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น(ลดลง)	
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	กำไร ขาดทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน			
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	499,483.38	96,703.40	596,186.78
กำไรระหว่างบริษัทย่อย	10,720,566.59	(1,303,894.62)	9,416,671.97
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	11,220,049.97	(1,207,191.22)	10,012,858.75
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
รายได้ค่าภาระจำยอม	1,076,635.53	(179,439.25)	897,196.28
ค่าเสื่อมราคา	64,614.74	(22,114.41)	42,500.33
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,141,250.27	(201,553.66)	939,696.61
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	10,078,799.70	(1,005,637.56)	9,073,162.14
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	11,154,263.04	(1,185,076.82)	9,969,186.22
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	1,075,463.34	(179,439.26)	896,024.08
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	10,078,799.70		9,073,162.14

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		การเปลี่ยนแปลง เพิ่มขึ้น(ลดลง)	
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	กำไร ขาดทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	335,797.60	66,336.58	402,134.18
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	335,797.60	66,336.58	402,134.18
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี			
ค่าเสื่อมราคา	64,614.76	(22,114.43)	42,500.33
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	64,614.76	(22,114.43)	42,500.33
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี - สุทธิ	271,182.84	88,451.01	359,633.85

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กำไรก่อนภาษีเงินได้	143,968,714.51	104,875,229.34	76,037,718.95	55,441,370.75
อัตราภาษี	20%	20%	20%	20%
ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันตามอัตราภาษี	28,793,742.90	20,975,045.87	15,207,543.79	11,088,274.15
ค่าใช้จ่ายที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามประมวลรัษฎากร	820,679.79	1,459,483.40	801,253.75	961,954.31
รายจ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่ม	(183,936.76)	(213,709.42)	(161,606.76)	(155,774.09)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	29,430,485.93	22,220,819.85	15,847,190.78	11,894,454.37
อัตราภาษีที่แท้จริง (%)	20.44%	21.19%	20.84%	21.45%

กลุ่มบริษัทใช้อัตราภาษีเงินได้ร้อยละ 20 ในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

15. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน - สุทธิ

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
เงินเบิกเกินบัญชี	12,874,323.83	21,393,202.08
ตั๋วแลกเงิน	200,000,000.00	350,000,000.00
หัก ส่วนลดตั๋วแลกเงิน	(1,427,800.56)	(4,905,052.90)
ตั๋วแลกเงิน – สุทธิ	198,572,199.44	345,094,947.10
รวมเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืม ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	211,446,523.27	366,488,149.18

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทฯ ออกตั๋วแลกเงินจำนวนหลายฉบับกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง มีอายุ 209 - 270 วัน จำนวน 200 ล้านบาท และ 350 ล้านบาท ตามลำดับ โดยไม่หลักประกัน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 - 5 ต่อปี ครบกำหนดในปี 2563-2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น ตั๋วสัญญาใช้เงิน เงินกู้ยืมระยะยาว และวงเงินออกหนังสือค้ำประกันธนาคารจากสถาบันการเงิน จำนวน 2,399.51 ล้านบาท และ 1,839.53 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยและระยะเวลาในการจ่ายชำระคืนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

วงเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 9 และ 12) เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน (หมายเหตุ 10) และกรรมการบริษัทฯ ทั้งนี้กลุ่มบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สำคัญบางประการที่กำหนดไว้ ตลอดอายุสัญญาเงินกู้

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

16. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เจ้าหนี้การค้า				
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	20,782,950.00	5,505,500.00
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น	41,535,103.19	44,283,761.11	31,243,812.41	18,903,467.00
รวมเจ้าหนี้การค้า	41,535,103.19	44,283,761.11	52,026,762.41	24,408,967.00
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	18,293,804.10	13,595,667.33	15,805,602.08	11,273,557.28
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	3,449,116.97	3,481,877.00	1,476,287.32	1,774,165.94
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	16,574,522.20	11,464,457.96	8,306,805.71	13,559,289.86
เงินรับล่วงหน้าค่าส่วนกลาง	9,510,078.08	5,081,460.18	9,475,425.28	5,081,460.18
เจ้าหนี้อื่นๆ	9,921,147.32	7,162,411.29	6,746,861.51	5,233,746.94
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	57,748,668.67	40,785,873.76	41,810,981.90	36,922,220.20
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	99,283,771.86	85,069,634.87	93,837,744.31	61,331,187.20

17. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินกู้ยืมระยะยาว	597,033,793.73	351,433,195.00	523,631,601.95	267,863,595.00
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(256,641,574.60)	(220,698,895.00)	(251,890,000.00)	(137,129,295.00)
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	340,392,219.13	130,734,300.00	271,741,601.95	130,734,300.00

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันต้นปี	351,433,195.00	511,315,231.03	267,863,595.00	447,498,231.03
บวก กู้เพิ่มระหว่างปี	704,244,773.77	245,129,000.00	617,744,773.77	145,129,000.00
หัก จ่ายชำระคืนระหว่างปี	(458,644,175.04)	(405,011,036.03)	(361,976,766.82)	(324,763,636.03)
เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันสิ้นปี	597,033,793.73	351,433,195.00	523,631,601.95	267,863,595.00

บริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 1,683.60 ล้านบาท และ 1,097.06 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ย MLR ลบด้วยอัตราตามที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยจะจ่ายชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน และจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมในอัตราร้อยละตามที่กำหนดไว้ในสัญญา เมื่อมีการขอปลดจำนองพื้นที่ ทั้งนี้ราคาขายต่อยูนิตต้องไม่ต่ำกว่าตามที่ระบุไว้ในสัญญา โดยครบกำหนดชำระภายในเดือนมีนาคม 2564 ถึงเดือนกันยายน 2567 เงินกู้ยืมดังกล่าว ค้ำประกันโดยกรรมการบริษัทฯ และจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการบริษัท (หมายเหตุ 9)

บริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทย่อย มีวงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 255.50 ล้านบาท และ100.00 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ย MLR บวกหรือลบด้วยอัตราตามที่กำหนดไว้ในสัญญา การชำระคืนเงินกู้ยืมจ่ายชำระเมื่อมีการขอปลดจำนองพื้นที่ ทั้งนี้ราคาขายต่อยูนิตต้องไม่ต่ำกว่าตามที่ระบุไว้ในสัญญา หรือเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระภายในเดือนธันวาคม 2566 ถึงเดือนมีนาคม 2570 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยกรรมการบริษัทฯ และจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ และบริษัทใหญ่ (หมายเหตุ 9)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ จำนวน 1,179.36 ล้านบาท และ 830.70 ล้านบาท ตามลำดับ

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

18. หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ไม่เกิน 1 ปี				
จำนวนขั้นต่ำที่จะต้องจ่าย	246,528.00	248,753.60	196,452.00	198,677.60
ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย	(40,622.19)	(36,664.28)	(33,067.59)	(31,595.78)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำ	205,905.81	212,089.32	163,384.41	167,081.82
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี				
จำนวนเงินขั้นต่ำที่จะต้องจ่าย	471,228.00	534,144.00	383,595.00	396,435.00
ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย	(35,109.98)	(44,817.70)	(29,527.14)	(39,161.31)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำ	436,118.02	489,326.30	354,067.86	357,273.69
ราคาสุทธิตามบัญชีของสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่า	646,560.33	1,280,950.95	524,231.70	847,559.94

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าทางการเงินกับบริษัทสองแห่งสำหรับอุปกรณ์สำนักงาน โดยสัญญาเช่าดังกล่าว มีระยะเวลา 4 - 5 ปี ซึ่งค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.42 - 7.47 ต่อปี ตามลำดับ

19. หุ้นกู้ - สุทธิ

หุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
หุ้นกู้	300,000,000.00	300,000,000.00
หัก ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย	(717,979.66)	(4,014,230.86)
มูลค่าปัจจุบันของหุ้นกู้	299,282,020.34	295,985,769.14
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(299,282,020.34)	-
หุ้นกู้ - สุทธิ	-	295,985,769.14

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทฯ มีหุ้นกู้ จำนวน 300 ล้านบาท เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท และมีค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ที่บันทึกเป็นดอกเบี้ยรอตัดจ่าย ณ วันที่ออกหุ้นกู้จำนวน 6.42 ล้านบาท และมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 8.42 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาร้อยละ 7.25 ต่อปี) ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนมีนาคม 2564 หุ้นกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินของบริษัท (หมายเหตุ 9)

ภายใต้สัญญาหุ้นกู้กำหนดให้บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น รวมถึงบริษัทฯ จะต้องดำรงมูลค่าทรัพย์สินหลักประกันตามสัญญาไม่ให้ต่ำกว่าอัตราที่กำหนดในสัญญา

20. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันต้นปี	2,497,417.00	1,838,671.00	1,678,988.00	1,192,029.00
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	435,366.00	529,824.00	303,334.00	412,740.00
ต้นทุนบริการในอดีต*	-	84,079.00	-	45,685.00
ต้นทุนดอกเบี้ย	48,150.88	44,843.00	28,348.88	28,534.00
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันสิ้นปี	2,980,933.88	2,497,417.00	2,010,670.88	1,678,988.00

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ได้แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนี้:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	16,646.88	21,582.00	16,646.88	21,582.00
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	466,870.00	637,164.00	315,036.00	465,377.00
รวมค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	483,516.88	658,746.00	331,682.88	486,959.00

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

*เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2562 ได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งได้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน กฎหมายดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2562 เป็นต้นไป การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน และมีผลกระทบให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเพิ่มขึ้น 0.08 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัท : 0.04 ล้านบาท) บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงบันทึกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยรับรู้ต้นทุนบริการในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายทันทีในกำไรหรือขาดทุนของปีที่กฎหมายมีผลบังคับใช้

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	อัตราร้อยละ
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
อัตราคิดลด	2.7433
อัตราการขึ้นเงินเดือน จำแนกตามช่วงอายุ	
น้อยกว่า 30 ปี	8.00
30-39	4.50
40 ปีขึ้นไป	3.00
อัตรามรณะ	ตามตารางมรณะไทย พ.ศ.2560 โดยมีการปรับปรุงอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลัก แสดงถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติหลักต่อมูลค่าปัจจุบันภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
อัตราคิดลด				
เพิ่มขึ้น 1.00%	(129,238.19)	(136,750.00)	(141,214.15)	(154,529.63)
ลดลง 1.00%	220,338.30	233,915.27	162,534.29	177,860.10
อัตราการขึ้นเงินเดือน				
เพิ่มขึ้น 1.00%	163,577.55	173,085.29	176,936.34	193,620.16
ลดลง 1.00%	(144,245.89)	(152,630.00)	(155,679.39)	(170,358.83)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน				
เพิ่มขึ้น 20%	(168,083.26)	(177,852.89)	(191,319.71)	(209,359.78)
ลดลง 20%	224,137.85	237,165.58	251,827.55	275,573.07

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
มากกว่า 1 ปี ไม่เกิน 5 ปี	1,783,439.00	1,314,957.00	1,023,699.00	555,217.00
เกินกว่า 5 ปี	7,467,666.00	7,936,148.00	4,914,891.00	5,383,373.00

21. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่มีสาระสำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและที่ดินพร้อมบ้านเพื่อขายและโครงการระหว่างการพัฒนา	108,300.16	114,671.62	135,728.36	108,290.23
เงินเดือนและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	36,167.79	33,471.10	30,202.16	28,779.16
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	14,985.87	13,868.05	13,396.27	12,298.21
ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	39,227.69	23,477.24	32,087.53	18,894.46
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	2,895.15	4,042.35	2,729.97	3,522.12

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

22. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินกิจการแบ่งเป็นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง โดยส่วนดำเนินงานของกลุ่มบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้:

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม									
	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง		รวม		ตัดรายการระหว่างกัน		รวม	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
รายได้	894.65	557.10	212.16	266.01	1,106.81	823.11	(200.68)	(253.27)	906.13	569.84
กำไรของส่วนงาน	244.21	185.04	23.46	40.84	267.67	225.88	7.05	(16.80)	274.72	209.08
รายได้อื่น					1.60	2.26	(0.77)	(1.09)	0.83	1.17
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย					(64.32)	(45.65)	-	-	(64.32)	(45.65)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร					(65.14)	(59.65)	0.24	0.24	(64.90)	(59.41)
ต้นทุนทางการเงิน					(2.36)	(0.32)	-	-	(2.36)	(0.32)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้					(28.34)	(23.90)	(1.09)	1.68	(29.43)	(22.22)
กำไรสำหรับปี					109.11	98.62			114.54	82.65
สินทรัพย์ดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:										
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ					43.79	46.07	-	-	43.79	46.07
อื่นๆ					2,385.34	2,126.95	(194.89)	(182.94)	2,190.45	1,944.01
รวมสินทรัพย์ดำเนินงาน					2,429.13	2,173.02	(194.89)	(182.94)	2,234.24	1,990.08

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

23. เครื่องมือทางการเงิน

ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา เกิดจากการที่ลูกค้าไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่กลุ่มบริษัท

ฝ่ายบริหารเชื่อว่ากลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามสัญญา เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีนโยบายป้องกันความเสี่ยงโดยจัดให้มีการวางเงินดาวน์ อัตราร้อยละ 10 ของมูลค่าสัญญาจะซื้อจะขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าเมื่อจ่ายเงินครบตามสัญญาดังกล่าว

ราคายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการและข้อสมมติดังต่อไปนี้ ในการประมาณราคายุติธรรมของตราสารทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และลูกหนี้การค้ามีราคาตามบัญชีเท่ากับราคายุติธรรมโดยประมาณ

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีอัตราดอกเบี้ยผันแปรได้ และเจ้าหนี้การค้า มีราคาตามบัญชีซึ่งเท่ากับราคายุติธรรมโดยประมาณ

ทั้งนี้ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่า มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินดังกล่าว จะไม่แตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญกับราคาตามบัญชี

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด, เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน, เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน, หนี้สินตามสัญญาเช่าและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ซึ่งสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

.....
(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

หน่วย : พันบาท

รายการ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด				อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ย
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	19,444.71	-	40,068.94	59,513.65	0.100 - 0.500%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	8,966.00	8,966.00	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - สุทธิ	-	-	-	-	25.89	25.89	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	-	-	-	1,686.50	-	1,686.50	0.250%
	-	-	19,444.71	1,686.50	49,060.83	70,192.04	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	198,572.20	-	12,874.32	-	-	211,446.52	หมายเหตุ 15
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	96,964.77	96,964.77	-
ต้นทุนที่ยังไม่เรียกชำระ	-	-	-	-	5,797.64	5,797.64	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	171,000.00	-	-	-	-	171,000.00	หมายเหตุ 6
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	256,641.57	340,392.22	-	597,033.79	หมายเหตุ 17
หนี้สินตามสัญญาเช่า	205.90	436.12	-	-	-	642.02	หมายเหตุ 18
หุ้นกู้	299,282.02	-	-	-	-	299,282.02	หมายเหตุ 19
	669,060.12	436.12	269,515.89	340,392.22	102,762.41	1,382,166.76	

8LESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

.....
(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

หน่วย : พันบาท

รายการ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด				อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	ถัวเฉลี่ย
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	12,560.96	-	8,582.36	21,143.32	0.100 - 1.000%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	12,855.04	12,855.04	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - สุทธิ	-	-	-	-	25.82	25.82	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	-	-	-	1,743.44	-	1,743.44	0.375%
	-	-	12,560.96	1,743.44	21,463.22	35,767.62	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	21,393.20	-	345,094.95	366,488.15	หมายเหตุ 15
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	85,069.63	85,069.63	-
ต้นทุนที่ยังไม่เรียกชำระ	-	-	-	-	6,245.79	6,245.79	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	153,157.50	153,157.50	หมายเหตุ 6
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	220,698.90	130,734.30	-	351,433.20	หมายเหตุ 17
หนี้สินตามสัญญาเช่า	187.05	414.21	-	-	100.15	701.41	หมายเหตุ 18
หุ้นกู้	-	295,985.77	-	-	-	295,985.77	หมายเหตุ 19
	187.05	296,399.98	242,092.10	130,734.30	589,668.02	1,259,081.45	

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงไม่มีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

บริษัทฯ ควบคุมความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดซึ่งผู้บริหารพิจารณาว่าเพียงพอต่อการใช้ในการดำเนินงาน และเพียงพอต่อการลดผลกระทบของความผันผวนของกระแสเงินสด

มูลค่ายุติธรรมเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินบางส่วนจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราตลาดและเงินกู้ยืมสกุลเงินบาทที่มีอัตราดอกเบี้ยขึ้นลงตามอัตราตลาด ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินดังกล่าวใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 1 มกราคม 2563 มีดังต่อไปนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		
	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน	ราคาทุนตัดจำหน่าย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	59,513,645.14	59,513,645.14
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	8,965,998.28	8,965,998.28
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	25,888.56	-	25,888.56
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	-	1,686,503.00	1,686,503.00
	25,888.56	70,166,146.42	70,192,034.98
หนี้สินทางการเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและ			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	211,446,523.27	211,446,523.27
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	96,964,773.47	96,964,773.47
ต้นทุนที่ยังไม่เรียกชำระ	-	5,797,637.71	5,797,637.71
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	171,000,000.00	171,000,000.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	597,033,793.73	597,033,793.73
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	642,023.83	642,023.83
หุ้นกู้	-	299,282,020.34	299,282,020.34
	-	1,382,166,772.35	1,382,166,772.35

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		
	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน	ราคาทุนตัดจำหน่าย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	28,433,598.66	28,433,598.66
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	4,582,674.44	4,582,674.44
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	-	1,286,503.00	1,286,503.00
	-	34,302,776.10	34,302,776.10
หนี้สินทางการเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและ			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	211,446,523.27	211,446,523.27
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	93,837,744.31	93,837,744.31
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	171,000,000.00	171,000,000.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	523,631,601.95	523,631,601.95
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	517,452.27	517,452.27
หุ้นกู้	-	299,282,020.34	299,282,020.34
	-	1,299,715,342.14	1,299,715,342.14

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		
	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน	ราคาทุนตัดจำหน่าย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	21,143,322.54	21,143,322.54
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	12,855,039.98	12,855,039.98
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	25,815.79	-	25,815.79
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	-	1,743,438.00	1,743,438.00
	25,815.79	35,741,800.52	35,767,616.31
หนี้สินทางการเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและ			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	366,488,149.18	366,488,149.18
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	85,069,634.87	85,069,634.87
ต้นทุนที่ยังไม่เรียกชำระ	-	6,245,788.74	6,245,788.74
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	153,157,500.00	153,157,500.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	351,433,195.00	351,433,195.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	701,415.62	701,415.62
หุ้นกู้	-	295,985,769.14	295,985,769.14
	-	1,259,081,452.55	1,259,081,452.55

BLESS ASSET GROUP
PUBLIC COMPANY LIMITED

.....
(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		
	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน	ราคาทุนตัดจำหน่าย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	7,955,816.83	7,955,816.83
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	7,581,285.15	7,581,285.15
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	-	1,543,438.00	1,543,438.00
	-	17,080,539.98	17,080,539.98
หนี้สินทางการเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	366,488,149.18	366,488,149.18
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	61,331,187.20	61,331,187.20
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	153,157,500.00	153,157,500.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	267,863,595.00	267,863,595.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	524,355.51	524,355.51
หุ้นกู้	-	295,985,769.14	295,985,769.14
	-	1,145,350,556.03	1,145,350,556.03

สินทรัพย์ทางการเงินที่ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน มีรายการดังต่อไปนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2563	1 มกราคม 2563
สินทรัพย์หมุนเวียน		
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	25,815.79	25,815.79

การบริหารจัดการทุน

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทมีนโยบายการบริหารจัดการส่วนทุน ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงฐานเงินทุนให้แข็งแกร่ง โดยการวางแผนการกำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินงานเพื่อให้ธุรกิจมีผลประกอบการและการบริหารกระแสเงินสดที่ดีอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังคำนึงถึงการมีฐานะการเงินที่ดี โดยพิจารณาลงทุนในโครงการที่มีอัตราผลตอบแทนอยู่ในเกณฑ์ดี รักษาระดับเงินทุนหมุนเวียนที่เหมาะสม รวมทั้งสร้างความแข็งแกร่ง ความมั่นคงของการดำรงเงินสด และมีโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสม ทั้งนี้ เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องในอนาคต และรักษาความเชื่อมั่นต่อผู้ถือหุ้น เจ้าหนี้ และผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

24. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น ดังต่อไปนี้

24.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทและบริษัทฯ มีภาระผูกพันตามสัญญาออกแบบตกแต่งและรับเหมาก่อสร้างสำหรับการพัฒนาและก่อสร้างโครงการจำนวน 22.27 ล้านบาท และ 43.30 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับกลุ่มบริษัท และเฉพาะบริษัทฯ จำนวน 643.22 ล้านบาท และ 423.99 ล้านบาท ตามลำดับ

24.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทฯ มีภาระผูกพันในการจ่ายชำระค่าบริการพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์ตามสัญญา จำนวน 1.16 ล้านบาท และ 2.59 ล้านบาท ตามลำดับ

24.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทฯ มีภาระผูกพันตามสัญญาโฆษณา รวมถึงสัญญาเช่าป้ายและที่ตั้งป้ายโฆษณา ซึ่งเป็นการตลาดสำหรับโครงการจำนวน 0.52 ล้านบาท และ 0.71 ล้านบาท ตามลำดับ

24.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทฯ มีภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าจากการ ให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันเกี่ยวกับสาธารณูปโภคจำนวน 104.10 ล้านบาท และ 73.13 ล้านบาท ตามลำดับ

24.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าจากการทำสัญญาว่าจ้างงานบริการและค่าที่ปรึกษาเป็นจำนวน 0.26 ล้านบาท และ 1.96 ล้านบาท ตามลำดับ

25. การจัดประเภทรายการใหม่

ในระหว่างปีกลุ่มบริษัทและบริษัทฯ ได้จัดประเภทบางรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบการเงินปีปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้น สรุปได้ดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		
	ก่อนจัดประเภทใหม่	รายการจัดประเภทใหม่	หลังจัดประเภทใหม่
งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
เงินลงทุนชั่วคราว - สุทธิ	25,815.79	(25,815.79)	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น-สุทธิ	-	25,815.79	25,815.79
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	11,429,507.75	(11,429,507.75)	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	-	11,429,507.75	11,429,507.75
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562			
ต้นทุนขายและให้บริการ	360,394,111.97	358,664.60	360,752,776.57
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	59,770,123.52	(358,664.60)	59,411,458.92

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ก่อนจัดประเภทใหม่	รายการจัดประเภทใหม่	หลังจัดประเภทใหม่
งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	1,077,754.57	(1,077,754.57)	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	-	1,077,754.57	1,077,754.57
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562			
ต้นทุนขายและให้บริการ	320,628,234.74	358,664.60	320,986,899.34
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	49,783,433.08	(358,664.60)	49,424,768.48

26. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564

BLESS ASSET GROUP
PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ANS Audit Co., Ltd.
100/72, 22nd Floor,
100/2 Vongvanij Building B, Rama 9 Rd.,
Huaykwang, Bangkok 10310, Thailand

Main +66 (0)2 645 0109
Fax +66 (0)2 645 0110
www.ans.co.th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป (มหาชน) จำกัด

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและ เฉพาะของบริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือ ความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า



(นายยุทธพงษ์ เชื้อเมืองพาน)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9445

บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด
กรุงเทพฯ 24 กุมภาพันธ์ 2565

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2564	2563	2564	2563
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	64,683,182.63	59,513,645.14	48,865,052.10	28,433,598.66
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	8	8,839,809.01	8,965,998.28	6,303,674.85	4,582,674.44
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ	6, 9	1,561,035,879.06	1,679,893,237.60	1,254,316,428.32	1,467,835,654.62
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		25,910.37	25,888.56	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1,634,584,781.07	1,748,398,769.58	1,309,485,155.27	1,500,851,927.72
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน	10	22,649,831.00	1,686,503.00	22,049,831.00	1,286,503.00
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน		3,246,851.86	5,871,412.19	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	219,999,920.00	114,999,960.00
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	12	488,057,236.05	418,037,629.24	488,057,236.05	418,037,629.24
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	6, 13	46,940,917.52	43,789,924.91	29,837,577.18	27,976,343.34
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	14	4,487,072.44	4,835,509.66	4,487,072.44	4,835,509.66
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	15	9,319,840.04	9,969,186.22	407,198.91	359,633.85
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		1,320,800.00	1,646,100.00	47,070.00	47,070.00
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		576,022,548.91	485,836,265.22	764,885,905.58	567,542,649.09
รวมสินทรัพย์		2,210,607,329.98	2,234,235,034.80	2,074,371,060.85	2,068,394,576.81

BLESS ASSET GROUP
PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2564	2563	2564	2563
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน - สุทธิ	16	54,371,476.27	211,446,523.27	42,371,476.27	211,446,523.27
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	6, 17	126,492,859.16	99,283,771.86	105,567,264.61	93,837,744.31
ต้นทุนที่ยังไม่เรียกชำระ		6,408,913.95	5,797,637.71	-	-
รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า		1,935,973.99	2,849,150.99	1,758,981.99	2,827,167.99
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	245,000,000.00	171,000,000.00	279,866,000.00	171,000,000.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	539,222,966.51	256,641,574.60	458,874,222.95	251,890,000.00
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	19	247,083.75	205,905.81	201,402.85	163,384.41
หุ้นกู้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	297,056,951.15	299,282,020.34	297,056,951.15	299,282,020.34
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		2,112,247.14	9,576,301.63	603,446.83	4,713,031.00
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,272,848,471.92	1,056,082,886.21	1,186,299,746.65	1,035,159,871.32
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	18	41,721,686.84	340,392,219.13	1,351,250.00	271,741,601.95
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	19	316,497.79	436,118.02	280,128.53	354,067.86
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	15	715,180.23	896,024.08	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน					
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	21	3,236,163.00	2,980,933.88	2,096,780.00	2,010,670.88
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		8,337,792.67	8,186,476.10	2,304,132.38	2,595,347.17
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		54,327,320.53	352,891,771.21	6,032,290.91	276,701,687.86
รวมหนี้สิน		1,327,175,792.45	1,408,974,657.42	1,192,332,037.56	1,311,861,559.18

BLESS ASSET GROUP
PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

นางสาวนิภา ...

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2564	2563	2564	2563
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 800 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท					
(2563 : หุ้นสามัญ 20 ล้านหุ้น หุ้นละ 10 บาท)	22	400,000,000.00	200,000,000.00	400,000,000.00	200,000,000.00
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
หุ้นสามัญ 600 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท					
(2563 : หุ้นสามัญ 20 ล้านหุ้น หุ้นละ 10 บาท)	22	300,000,000.00	200,000,000.00	300,000,000.00	200,000,000.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	22	400,000,000.00	300,000,000.00	400,000,000.00	300,000,000.00
ส่วนลดมูลค่าจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย		2,634,607.91	2,634,607.91	-	-
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว					
ทุนสำรองตามกฎหมาย	23, 24	19,069,459.88	-	19,069,459.88	-
ยังไม่ได้จัดสรร		161,727,469.74	322,625,769.47	162,969,563.41	256,533,017.63
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		883,431,537.53	825,260,377.38	882,039,023.29	756,533,017.63
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		883,431,537.53	825,260,377.38	882,039,023.29	756,533,017.63
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		2,210,607,329.98	2,234,235,034.80	2,074,371,060.85	2,068,394,576.81

BLESS ASSET GROUP
PUBLIC COMPANY LIMITED

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม 2564	งบการเงินรวม 2563	งบการเงินเฉพาะกิจการ 2564	งบการเงินเฉพาะกิจการ 2563
	4, 6, 25, 26, 29				
รายได้					
รายได้จากการขายและให้บริการ		795,619,106.39	894,648,771.20	703,747,025.72	741,294,406.20
รายได้เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย		-	-	105,060,463.61	-
รายได้อื่น		2,418,422.60	826,421.76	1,906,253.59	1,322,905.63
รวมรายได้		798,037,528.99	895,475,192.96	810,713,742.92	742,617,311.83
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายและให้บริการ		(553,788,319.25)	(619,926,057.18)	(531,275,094.21)	(558,007,814.38)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		(61,426,327.03)	(64,318,604.65)	(53,825,145.97)	(54,555,935.26)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(81,999,214.28)	(64,904,021.86)	(67,479,711.81)	(53,884,915.40)
รวมค่าใช้จ่าย		(697,213,860.56)	(749,148,683.69)	(652,579,951.99)	(666,448,665.04)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		100,823,668.43	146,326,509.27	158,133,790.93	76,168,646.79
ต้นทุนทางการเงิน		(390,168.21)	(2,357,794.76)	(34,925.11)	(130,927.84)
กำไรก่อนภาษีเงินได้		100,433,500.22	143,968,714.51	158,098,865.82	76,037,718.95
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	15	(20,359,074.47)	(29,430,485.93)	(10,709,668.16)	(15,847,190.78)
กำไรสำหรับปี		80,074,425.75	114,538,228.58	147,389,197.66	60,190,528.17
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่					
เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
กำไรจากการประมาณการ					
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษี		396,734.40	-	416,808.00	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		80,471,160.15	114,538,228.58	147,806,005.66	60,190,528.17
การแบ่งปันกำไร					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		80,074,425.75	114,538,228.58	147,389,197.66	60,190,528.17
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-
		80,074,425.75	114,538,228.58	147,389,197.66	60,190,528.17
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		80,471,160.15	114,538,228.58	147,806,005.66	60,190,528.17
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-
		80,471,160.15	114,538,228.58	147,806,005.66	60,190,528.17
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		0.18	0.29	0.32	0.15
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก					
ที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว (หุ้น)		454,794,521	400,000,000	454,794,521	400,000,000

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนสุนทรา

บริษัท เบลส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

		งบการเงินรวม								
					กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น			
	หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนลดมูลค่าจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	จัดสรรแล้วสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษี	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		200,000,000.00	300,000,000.00	2,634,607.91	-	208,087,540.89	-	710,722,148.80	-	710,722,148.80
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	114,538,228.58	-	114,538,228.58	-	114,538,228.58
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		200,000,000.00	300,000,000.00	2,634,607.91	-	322,625,769.47	-	825,260,377.38	-	825,260,377.38
รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน	22	100,000,000.00	100,000,000.00	-	-	-	-	200,000,000.00	-	200,000,000.00
สำรองตามกฎหมาย	23, 24	-	-	-	19,069,459.88	(19,069,459.88)	-	-	-	-
เงินปันผลจ่าย	24	-	-	-	-	(222,300,000.00)	-	(222,300,000.00)	-	(222,300,000.00)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	80,074,425.75	396,734.40	80,471,160.15	-	80,471,160.15
โอนเข้ากำไรสะสม		-	-	-	-	396,734.40	(396,734.40)	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		300,000,000.00	400,000,000.00	2,634,607.91	19,069,459.88	161,727,469.74	-	883,431,537.53	-	883,431,537.53

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
				กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	
	หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษี	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		200,000,000.00	300,000,000.00	-	196,342,489.46	-	696,342,489.46
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	60,190,528.17	-	60,190,528.17
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		200,000,000.00	300,000,000.00	-	256,533,017.63	-	756,533,017.63
รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน	22	100,000,000.00	100,000,000.00	-	-	-	200,000,000.00
สำรองตามกฎหมาย	23, 24	-	-	19,069,459.88	(19,069,459.88)	-	-
เงินปันผลจ่าย	24	-	-	-	(222,300,000.00)	-	(222,300,000.00)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	147,389,197.66	416,808.00	147,806,005.66
โอนเข้ากำไรสะสม		-	-	-	416,808.00	(416,808.00)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		300,000,000.00	400,000,000.00	19,069,459.88	162,969,563.41	-	882,039,023.29

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนสุนทร

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสำหรับปี	80,074,425.75	114,538,228.58	147,389,197.66	60,190,528.17
รายการปรับกระทบกำไรสำหรับปีเป็นเงินสด				
รับ(จ่าย)สุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	2,977,866.01	2,895,148.57	2,820,127.82	2,729,972.24
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการวัดมูลค่า				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน	(21.81)	(72.77)	-	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	51,282.50	-	17,286.75	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	751,147.12	483,516.88	607,119.12	331,682.88
รายได้เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	(105,060,463.61)	-
รายได้ดอกเบี้ย	(38,995.69)	(52,981.43)	(15,504.81)	(539,189.51)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่าย	390,168.21	2,357,794.76	34,925.11	130,927.84
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	20,359,074.47	29,430,485.93	10,709,668.16	15,847,190.78
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	104,564,946.56	149,652,120.52	56,502,356.20	78,691,112.40
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	126,189.27	3,889,041.70	(1,721,000.41)	2,998,610.71
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	509,601,560.66	769,937,533.51	602,124,134.68	644,532,951.20
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	325,300.00	761,330.00	-	131,330.00
การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	24,880,272.53	8,495,291.01	8,784,772.59	27,235,019.71
รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า	(913,177.00)	192,264.00	(1,068,186.00)	335,284.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	151,316.57	791,508.79	(291,214.79)	(3,278,107.34)
เงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงาน	638,736,408.59	933,719,089.53	664,330,862.27	750,646,200.68
ดอกเบี้ยรับ	38,995.69	52,981.43	15,504.81	539,189.51
จ่ายดอกเบี้ยจ่าย	(57,844,903.47)	(57,344,445.58)	(54,425,430.22)	(54,066,633.58)
จ่ายภาษีเงินได้	(24,829,249.90)	(19,943,835.82)	(14,971,019.39)	(14,451,423.26)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	556,101,250.91	856,483,789.56	594,949,917.47	682,667,333.35

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(20,963,328.00)	56,935.00	(20,763,328.00)	256,935.00
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	32,657,200.00
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	(5,000,000.00)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(104,999,960.00)	-
เงินสดรับจากเงินปันผลบริษัทย่อย	-	-	105,060,463.61	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(6,525,075.34)	(925,188.54)	(4,148,362.34)	(578,369.87)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(65,328.85)	(1,692,570.34)	(65,328.85)	(1,692,570.34)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(27,553,732.19)	(2,560,823.88)	(24,916,515.58)	25,643,194.79
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงินลดลง - สุทธิ	(158,502,847.56)	(158,518,878.25)	(170,502,847.56)	(158,518,878.25)
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(137,000,000.00)	(198,157,500.00)	(159,634,000.00)	(167,157,500.00)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาเช่า	(214,962.29)	(232,089.79)	(172,440.89)	(179,601.24)
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(200,145,526.38)	(458,644,175.04)	(191,778,015.00)	(361,976,766.82)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	63,777,435.00	-	63,777,435.00	-
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(68,992,080.00)	-	(68,992,080.00)	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	200,000,000.00	-	200,000,000.00	-
เงินปันผลจ่าย	(222,300,000.00)	-	(222,300,000.00)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(523,377,981.23)	(815,552,643.08)	(549,601,948.45)	(687,832,746.31)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	5,169,537.49	38,370,322.60	20,431,453.44	20,477,781.83
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	59,513,645.14	21,143,322.54	28,433,598.66	7,955,816.83
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	64,683,182.63	59,513,645.14	48,865,052.10	28,433,598.66

BLESS ASSET GROUP
PUBLIC COMPANY LIMITED

.....
(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ดอกเบี้ยจ่ายที่รวมเป็นต้นทุนโครงการในระหว่างปี	64,812,202.64	67,030,849.31	61,752,629.19	65,980,746.68
ค่าเสื่อมราคาที่รวมเป็นต้นทุนโครงการในระหว่างปี	895,220.29	790,504.25	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้น				
จากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	211,000,000.00	216,000,000.00	268,500,000.00	185,000,000.00
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้น				
จากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	184,056,386.00	704,244,773.77	128,371,886.00	617,744,773.77
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้น				
จากเงินมัดจำค่าที่ดิน	-	85,773,900.00	-	58,116,700.00
โอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย				
เป็นที่ดินรอการพัฒนา	70,019,606.81	418,037,629.24	70,019,606.81	418,037,629.24
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
เพิ่มขึ้นจากเงินมัดจำค่าที่ดิน	-	-	-	27,657,200.00
สินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	136,520.00	172,698.00	136,520.00	172,698.00
การต่ออายุสัญญาหุ้นกู้ในระหว่างปี	231,007,920.00	-	231,007,920.00	-

BLESS ASSET GROUP
PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2553 และได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2564 ตั้งอยู่เลขที่ 609/154 ถนนนวมินทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทย ("มาตรฐานการรายงานทางการเงิน") รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ ("สภาวิชาชีพบัญชี") และกฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

การแสดงรายการในงบการเงิน ได้ทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 26 ธันวาคม 2562 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินของบริษัทได้จัดทำเป็นภาษาไทย และมีหน่วยเงินตราเป็นบาท ซึ่งการจัดทำงบการเงินดังกล่าวเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานในประเทศ ดังนั้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย บริษัทได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นโดยแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่างๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้นๆ ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้นๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคตหากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

(นางสาวนิภา อภิรัตนสุนทร)

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ซึ่งปัจจุบันได้กลับมาแพร่ระบาดอีกและขยายวงกว้างอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมโดยรวม สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ซึ่งส่งผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวม ได้รวมงบการเงินของบริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า "กลุ่มบริษัท")

บริษัทย่อยของบริษัทฯ มีรายละเอียด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	ประเภทธุรกิจ	ถือหุ้นอัตราร้อยละ
บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	99.99
บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.99

เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2558 บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 โดยบริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว ดังนั้น บริษัทฯ จึงนำงบการเงินของบริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด มาจัดทำงบการเงินรวมเนื่องจากเป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกัน

เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2560 บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 โดยบริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว ดังนั้น บริษัทฯ จึงนำงบการเงินของบริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด มาจัดทำงบการเงินรวมเนื่องจากเป็นผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกัน

ข) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ค) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

ง) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

จ) บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

3. **มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และแนวปฏิบัติทางการบัญชี**

ก) **มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน**

ในระหว่างปี 2564 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

ข) **มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565**

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงบางฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชี และมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับมีการให้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติหรือข้อยกเว้นชั่วคราวกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. **สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ**

การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุด รับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการโอนอำนาจการควบคุมให้แก่ผู้ซื้อ กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดและได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว รายได้จากการขายดังกล่าวแสดงมูลค่าตามราคาในสัญญาซื้อขายสุทธิจากส่วนลด

รายได้จากการให้บริการตามสัญญาก่อสร้างระยะยาว

รายได้จากการให้บริการตามสัญญาก่อสร้างระยะยาวถือเป็นรายได้ตามอัตราส่วนของงานที่แล้วเสร็จจากการประเมินของวิศวกรของบริษัทฯ รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดเรียกชำระตามสัญญาแสดงไว้เป็น "สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา" ในงบแสดงฐานะการเงิน

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนการให้บริการตามสัญญาก่อสร้างระยะยาวบันทึกตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ (รับรู้รายได้แล้ว) ของประมาณการต้นทุน โดยจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับโครงการทั้งจำนวน เมื่อทราบแน่ชัดว่าโครงการนั้นจะประสบผลขาดทุน ผลต่างระหว่างต้นทุนที่บันทึกตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จของประมาณการต้นทุนและต้นทุนงานโครงการที่เกิดขึ้นจริงบันทึกเป็น "งานระหว่างทำ" ภายใต้สินค้าคงเหลือหรือ "ต้นทุนที่ยังไม่เรียกชำระ" ภายใต้หนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

การประมาณต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ในการคำนวณต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์กลุ่มบริษัทฯ ต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

การประมาณการต้นทุนโครงการก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทฯ ประมาณการต้นทุนการให้บริการตามสัญญาก่อสร้างระยะยาว โดยฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจบนพื้นฐานของข้อมูลที่ดีที่สุดที่มีในสภาวะปัจจุบันและประสบการณ์จากการประกอบธุรกิจโดยอิงข้อมูลจากวิศวกร/ผู้ควบคุมโครงการในการประมาณการส่วนของงานที่แล้วเสร็จและต้นทุนทั้งหมดของแต่ละโครงการและจะทบทวนการประมาณการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอและทุกคราวที่ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการอย่างมีสาระสำคัญ

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดในมือและเงินฝากสถาบันการเงิน และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีกำหนดรับคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน และไม่มีข้อจำกัดในการใช้

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายคือโครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณแล้วแต่ราคาใดต่ำกว่า

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ เป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขายโดยประมาณ

ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืมและ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนารวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ และต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นในระหว่างการพัฒนาในอดีต

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ /ค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงในราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณดังต่อไปนี้

ประเภท	อายุการใช้ประโยชน์ (จำนวนปี)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	5 - 20
เครื่องจักรและอุปกรณ์	5
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	5
ยานพาหนะ	5

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ ถูกทบทวนอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการทำให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัทประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญาเช่านั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทประเมินอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ที่ระบุในสัญญาเช่าหรือตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่มีผลอยู่ โดยรวมระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้นและระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ทั้งนี้พิจารณาถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในเทคโนโลยี และ/หรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการต่ออายุของสัญญาเช่าดังกล่าว เป็นต้น

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้รวมถึงประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่าหรืออายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภทแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

ประเภท	อายุการใช้ประโยชน์ (จำนวนปี)
อุปกรณ์สำนักงาน	5

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนัยของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลปรับด้วยค่าความเสี่ยงที่เหมาะสมตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกจัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

ค) *สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ*

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน และค่าตัดจำหน่าย

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) โปรแกรมคอมพิวเตอร์ตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณ 5 ปี

การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้น ผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐโดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯ จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทฯ จะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้น

กลุ่มบริษัทฯ รับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

ผลประโยชน์หลังออกจากงาน - โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานส่วนที่เป็นเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุการทำงานของพนักงาน โดยการประมาณจำนวนเงินผลประโยชน์ในอนาคตที่พนักงานจะได้รับจากการทำงานให้กับบริษัทตลอดระยะเวลาทำงานถึงปีที่เกษียณอายุงานในอนาคตตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยผลประโยชน์ดังกล่าวได้ถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน อัตราคิดลดใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเป็นอัตราอ้างอิงเริ่มต้น การประมาณการหนี้สินดังกล่าวคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method)
เมื่อข้อสมมติที่ใช้ในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยมีการเปลี่ยนแปลง กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดรายการ

ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวจะส่งผลให้ต้องสูญเสียทรัพยากรเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันและสามารถประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ รายจ่ายที่จะได้รับคืนบันทึกเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากก็ต่อเมื่อคาดว่าจะได้รับคืนอย่างแน่นอน

เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายรวมถึง ตราสารอนุพันธ์ เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้า เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งกลุ่มบริษัทไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียนถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญจะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้นั้นและสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและเรียกชำระแล้วในระหว่างปีเสมือนหนึ่งการลดมูลค่าหุ้นได้มีการทำตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

นางสาวนิภา

5. **การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ**

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

การระบุภาระที่ต้องปฏิบัติ

ในการระบุภาระที่ต้องปฏิบัติในการส่งมอบสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าสินค้าหรือบริการแต่ละรายการถือเป็นภาระที่แยกจากกันหรือไม่ กล่าวคือ กิจการจะบันทึกสินค้าหรือบริการแต่ละรายการแยกจากกัน ก็ต่อเมื่อสินค้าหรือบริการดังกล่าวสามารถระบุได้ว่าแยกจากสินค้าหรือบริการอื่นในสัญญา และลูกค้าได้รับประโยชน์จากสินค้าหรือบริการนั้น

การกำหนดจังหวะเวลาของการรับรู้รายได้

ในการกำหนดจังหวะเวลาของการรับรู้รายได้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าภาระที่ต้องปฏิบัตินั้นเสร็จสิ้นตลอดช่วงเวลาหนึ่งหรือเสร็จสิ้น ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ทั้งนี้ กิจการจะรับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งต่อไปนี้

- ลูกค้าได้รับและใช้ประโยชน์จากผลของการปฏิบัติงานของกิจการในขณะที่กิจการปฏิบัติงาน
- การปฏิบัติงานของกิจการก่อให้เกิดสินทรัพย์ที่ลูกค้าควบคุมในขณะที่สร้างสินทรัพย์ดังกล่าว หรือ
- การปฏิบัติงานของกิจการไม่ก่อให้เกิดสินทรัพย์ที่กิจการสามารถนำไปใช้ประโยชน์อื่นได้ และกิจการมีสิทธิในการรับชำระสำหรับการปฏิบัติงานที่เสร็จสิ้นถึงปัจจุบัน

ในกรณีที่ไม่เข้าเงื่อนไขข้างต้น กิจการจะรับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าภาระที่ต้องปฏิบัตินั้นได้เสร็จสิ้นลงเมื่อใด

ในการคำนวณรายได้ที่รับรู้ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่ง ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการวัดระดับความก้าวหน้าของงานเพื่อให้สะท้อนถึงผลการปฏิบัติงานของกิจการตามภาระที่ต้องปฏิบัติให้เสร็จสิ้น

การประมาณการต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

นางสาวนิภา

ประมาณการรายได้ค่าก่อสร้างและต้นทุนโครงการก่อสร้าง

ในการคำนวณรายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง ฝ่ายบริหาร ใช้ดุลยพินิจบนพื้นฐานของข้อมูลที่ดีที่สุดที่มีในสภาวะปัจจุบันและประสบการณ์จากการประกอบธุรกิจโดยอิงข้อมูลจากวิศวกร/ผู้ควบคุมโครงการในการประมาณการส่วนของงานที่แล้วเสร็จ

กลุ่มบริษัทประมาณการต้นทุนการก่อสร้างของแต่ละโครงการจากรายละเอียดของแบบก่อสร้างและนำมาคำนวณจำนวนและมูลค่าวัสดุก่อสร้างที่ต้องใช้ในโครงการดังกล่าว รวมถึงค่าแรง ค่าโสหุ้ย ที่ต้องใช้ในการให้บริการก่อสร้างจนเสร็จ ประกอบกับการพิจารณาถึงแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ กลุ่มบริษัทจะทำการทบทวนประมาณการต้นทุนอย่างสม่ำเสมอ และทุกคราวที่ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างเป็นสาระสำคัญ

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทฯ จะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญ หรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้น จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ค่าเสื่อมราคาของอาคาร อุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้และค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ตลอดจนสินทรัพย์สิทธิการใช้ และค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการใช้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งาน (ถ้ามี) และต้องทบทวนอายุการใช้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจะต้องพิจารณาการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนหากมีข้อบ่งชี้ และบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น

ข้อบ่งชี้ดังกล่าวรวมถึงการลดลงอย่างมีนัยสำคัญของมูลค่าตลาดหรือมูลค่าที่ได้รับจากการใช้ประโยชน์ในอนาคตของสินทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของกลยุทธ์ทางธุรกิจของกิจการที่มีผลกระทบต่อการใช้สินทรัพย์นั้นในอนาคต แนวโน้มในทางลบของภาวะอุตสาหกรรมและสภาพเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้องการสูญเสียส่วนแบ่งตลาดที่สำคัญของกิจการ รวมถึง กฎระเบียบข้อบังคับที่สำคัญหรือคำตัดสินของศาลที่มีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ เป็นต้น

การทดสอบการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้นๆ ทั้งนี้ กระแสเงินสดประมาณการบนพื้นฐานของข้อมูลการดำเนินงานที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน ซึ่งฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับข้อสมมติฐานเกี่ยวกับสภาวะตลาดในอนาคต รวมถึงรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดนั้น โดยประมาณการกระแสเงินสดดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้เนื่องจาก ภาวะการแข่งขัน แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของรายได้ โครงสร้างต้นทุน การเปลี่ยนแปลงของอัตราคิดลด ภาวะอุตสาหกรรมและภาวะตลาดที่เกี่ยวข้อง

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

นางสาวนิภา ฉิรัฐมรุ่งเรือง

สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า โดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้สิทธิเลือกนั้น ภายหลังจากวันที่สัญญาเช่ามีผล กลุ่มบริษัทจะประเมินอายุสัญญาเช่าใหม่หากมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีนัยสำคัญซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมและส่งผลต่อความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือก

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตรามรณะ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งเมื่อฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและพบว่าคดีใดมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะเกิดความเสียหายขึ้นจะบันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าวด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะต้องเสียไปในอนาคต

6. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจในการควบคุมบุคคลหรือกิจการอื่นหรือมีอิทธิพลเหนือบุคคลหรือกิจการอื่นอย่างเป็นสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการดำเนินงานรวมถึงกิจการที่มีผู้ถือหุ้นหรือผู้บริหารส่วนใหญ่เป็นบุคคลเดียวกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่บริษัทฯ มีกับบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกควบคุมโดยบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม หรือมีผู้ถือหุ้นหรือกรรมการร่วมกันกับบริษัทฯ ดังนี้

กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด	บริษัทย่อย

บริษัทฯ มีรายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ที่มีสาระสำคัญดังนี้:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2564	2563	2563	2563	
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด					
รายได้ค่าเช่า	-	-	240,000.00	240,000.00	เดือนละ 20,000 บาท
ต้นทุนโครงการ					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	-	-	207,668,936.34	172,832,778.37	ราคาตามสัญญาก่อสร้าง
รายได้เงินปันผลรับ	-	-	45,039,483.62	-	ตามที่ประกาศจ่าย
บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	-	534,984.90	ร้อยละ 4 ต่อปี
ดอกเบี้ยจ่าย - ต้นทุนโครงการ					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	-	-	1,884,485.12	-	ร้อยละ 4.25 ต่อปี
รายได้เงินปันผลรับ	-	-	60,020,979.99	-	ตามที่ประกาศจ่าย
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน					
กรรมการ					
ดอกเบี้ยจ่าย - ต้นทุนโครงการ					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	11,162,328.75	5,772,986.32	11,162,328.75	5,260,000.02	ร้อยละ 4 - 4.25 ต่อปี

ยอดคงเหลือของรายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด				
ต้นทุนโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	-	-	279,934,290.18	276,400,036.27
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	-	7,288,660.72
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	-	-	16,944,900.00	20,782,950.00
บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	34,866,000.00	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	735,293.47	-

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
กรรมการ				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	245,000,000.00	171,000,000.00	245,000,000.00	171,000,000.00
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	8,188,410.94	5,260,000.02	8,188,410.94	5,260,000.02

กลุ่มบริษัทฯ มีรายการเคลื่อนไหวสำหรับรายการเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังต่อไปนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	-	-	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	-	32,657,200.00
ลดลงระหว่างปี	-	-	-	(32,657,200.00)
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	-	-	-	-

เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2563 บริษัทฯ ได้มีการทำสัญญาโอนสิทธิในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินให้กับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ซึ่งบริษัทฯ จ่ายชำระเงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินให้ผู้ขายแล้ว และเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2563 ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับบริษัทย่อยดังกล่าว โดยตกลงแปลงหนี้จากเงินมัดจำจ่ายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเป็นเงินให้กู้ยืม โดยไม่มีหลักประกันและมีการคิดดอกเบี้ยร้อยละ 4 ต่อปี ต่อมาบริษัทฯ ได้รับชำระเงินดังกล่าวแล้วในเดือนธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
กรรมการ				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	171,000,000.00	153,157,500.00	171,000,000.00	153,157,500.00
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	211,000,000.00	216,000,000.00	211,000,000.00	185,000,000.00
ลดลงระหว่างปี	(137,000,000.00)	(198,157,500.00)	(137,000,000.00)	(167,157,500.00)
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	245,000,000.00	171,000,000.00	245,000,000.00	171,000,000.00
บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด				
ยอดคงเหลือยกมาต้นปี	-	-	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	57,500,000.00	-
ลดลงระหว่างปี	-	-	(22,634,000.00)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	-	-	34,866,000.00	-
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	245,000,000.00	171,000,000.00	279,866,000.00	171,000,000.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันและมีการคิดดอกเบี้ยร้อยละ 4 - 4.25 ต่อปี

ค่าตอบแทนแก่ผู้บริหารสำคัญ

ค่าตอบแทนแก่ผู้บริหารสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ผลประโยชน์ระยะสั้น	12,099,040.00	7,228,800.00	10,996,750.00	6,526,900.00
ผลประโยชน์เมื่อถูกเลิกจ้าง	410,431.00	155,475.00	341,829.00	87,542.00
รวมค่าตอบแทนแก่ผู้บริหารสำคัญ	12,509,471.00	7,384,275.00	11,338,579.00	6,614,442.00

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินสด	170,041.94	136,654.44	49,534.19	53,905.30
เงินฝากธนาคารกระแสรายวัน	26,706,263.09	39,932,285.84	14,215,369.17	14,738,275.97
เงินฝากธนาคารออมทรัพย์	22,307,798.41	19,444,704.86	19,101,069.55	13,641,417.39
เช็คที่ถึงกำหนดรับชำระ	15,499,079.19	-	15,499,079.19	-
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	64,683,182.63	59,513,645.14	48,865,052.10	28,433,598.66

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ลูกหนี้การค้า	1,459,383.64	2,451,049.53	-	-
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุน	(114,062.00)	(114,062.00)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	1,345,321.64	2,336,987.53	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า	943,464.57	1,984,183.29	887,585.40	914,336.12
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	5,720,797.99	3,082,469.07	4,654,129.11	2,267,442.30
ลูกหนี้อื่น	830,224.81	1,562,358.39	761,960.34	1,400,896.02
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7,494,487.37	6,629,010.75	6,303,674.85	4,582,674.44
รวมลูกหนี้การค้าและ ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	8,839,809.01	8,965,998.28	6,303,674.85	4,582,674.44

กลุ่มบริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น				
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	1,345,321.64	2,336,987.53	-	-
มากกว่า 12 เดือน	114,062.00	114,062.00	-	-
รวมลูกหนี้การค้าบริษัทอื่น	1,459,383.64	2,451,049.53	-	-

9. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	1,327,278,917.11	1,908,700,432.31	1,084,068,693.50	1,754,777,646.24
ค่าก่อสร้างและค่าควบคุมงานก่อสร้าง	1,111,500,813.22	1,236,922,121.07	1,005,550,913.03	1,157,943,321.73
ระบบสาธารณูปโภคและส่วนกลาง	196,127,992.56	210,151,737.07	206,486,361.63	217,690,431.46
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ	41,344,945.76	38,255,144.68	29,296,459.39	28,767,720.67
ต้นทุนดอกเบี้ย	212,951,521.34	196,128,436.35	198,591,037.27	184,827,525.73
รวม	2,889,204,189.99	3,590,157,871.48	2,523,993,464.82	3,344,006,645.83
หัก จำนวนที่โอนเป็นต้นทุนขายแล้ว จนถึงปัจจุบัน	(1,258,148,704.12)	(1,492,227,004.64)	(1,199,657,429.69)	(1,458,133,361.97)
หัก จำนวนที่โอนเป็นที่ดินรอการพัฒนา	(70,019,606.81)	(418,037,629.24)	(70,019,606.81)	(418,037,629.24)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ	1,561,035,879.06	1,679,893,237.60	1,254,316,428.32	1,467,835,654.62

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง

กลุ่มบริษัทมีรายละเอียดสำหรับโครงการที่ดำเนินการอยู่ดังนี้

	งบการเงินรวม			
			หน่วย : บาท	
	จำนวนโครงการ		จำนวนเงิน	
	2564	2563	2564	2563
ทาวน์โฮม 2 ชั้น	1	-	104,064,955.06	-
ทาวน์โฮม 3 ชั้น	2	3	111,216,390.37	184,988,969.55
อาคารพาณิชย์	1	1	40,897,310.07	51,265,405.97
บ้านแฝด	-	1	-	66,693,050.07
ทาวน์โฮม และบ้านแฝด	3	3	729,333,190.81	815,810,708.60
ทาวน์โฮม 2 ชั้น และ 3 ชั้น	1	1	435,266,342.96	390,923,117.18
บ้านเดี่ยว	1	1	117,203,077.70	97,730,922.43
คอนโดมิเนียมแบบ Low Rise	1	1	22,738,455.62	72,198,912.64
ค่าวัสดุก่อสร้าง	-	-	316,156.47	282,151.16
	10	11	1,561,035,879.06	1,679,893,237.60

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
			หน่วย : บาท	
	จำนวนโครงการ		จำนวนเงิน	
	2564	2563	2564	2563
ทาวน์โฮม 3 ชั้น	2	3	107,978,727.86	187,708,006.32
อาคารพาณิชย์	1	1	42,752,206.41	52,404,513.80
บ้านแฝด	-	1	-	65,383,543.39
ทาวน์โฮม และบ้านแฝด	3	3	696,447,621.67	771,416,473.93
ทาวน์โฮม 2 ชั้น และ 3 ชั้น	1	1	407,137,872.38	390,923,117.18
	7	9	1,254,316,428.32	1,467,835,654.62

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ที่ดินของโครงการอสังหาริมทรัพย์ และสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของกลุ่มบริษัทบางส่วนได้นำไปเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ (หมายเหตุ 16, 18 และ 20)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทฯ ได้บันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 64.81ล้านบาท และ 67.03 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินรวม และจำนวน 61.75 ล้านบาท และ 65.98 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทฯ ได้โอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เข้าเป็นต้นทุนขายจำนวน 553.79 ล้านบาท และ 619.93 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินรวม และจำนวน 531.28 ล้านบาท และ 558.01 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

10. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากสถาบันการเงินเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ ตามสัญญาวงเงินสินเชื่อ (หมายเหตุ 16)

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

ชื่อบริษัท	มูลค่าเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน		รายได้เงินปันผล สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2564	2563	2564	2563
บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด	99,999,960.00	54,999,980.00	45,039,483.62	-
บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด	119,999,960.00	59,999,980.00	60,020,979.99	-
รวม	219,999,920.00	114,999,960.00	105,060,463.61	-

เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2564 บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด จำนวน 4,499,998 หุ้น ในราคา 10 บาทต่อหุ้น รวมเป็นเงินลงทุนจำนวน 44,999,980 บาท ทำให้มูลค่าเงินลงทุนรวมในบริษัทดังกล่าวมีจำนวน 99,999,960 บาท โดยมีส่วนได้เสียคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว

เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2564 บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด จำนวน 5,999,998 หุ้น ในราคา 10 บาทต่อหุ้น รวมเป็นเงินลงทุนจำนวน 59,999,980 บาท ทำให้มูลค่าเงินลงทุนรวมในบริษัทดังกล่าวมีจำนวน 119,999,960 บาท โดยมีส่วนได้เสียคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว

เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2560 บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด จำนวน 5,499,998 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท โดยจ่ายชำระค่าหุ้นตามที่เรียกชำระแล้ว โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนเงินลงทุนร้อยละ 99.99 โดยราคาซื้อของเงินลงทุนต่ำกว่ามูลค่าสุทธิทางบัญชี - บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด เป็นจำนวน 2.63 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2558 บริษัทฯ ได้ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด จำนวน 5,999,998 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท โดยจ่ายชำระค่าหุ้นตามที่เรียกชำระแล้ว โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนเงินลงทุนร้อยละ 99.99

ข้อมูลทางการเงินของบริษัทย่อยก่อนตัดรายการระหว่างกัน มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด		บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด		รวม	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563
ณ วันที่ 31 ธันวาคม						
สินทรัพย์หมุนเวียน	268,893.42	197,016.81	172,698.97	140,034.97	441,592.39	337,051.78
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	67.71	100.94	22,156.21	23,583.08	22,223.92	23,684.02
หนี้สินหมุนเวียน	(92,249.73)	(19,456.67)	(67,360.01)	(41,568.88)	(159,609.74)	(61,025.55)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(39,429.22)	(65,456.22)	(8,150.63)	(12,156.83)	(47,579.85)	(77,613.05)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						
รายได้	93,864.35	153,627.58	220,182.89	212,163.09	314,047.24	365,790.67
กำไรสำหรับปีส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-
เงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)						
กิจกรรมดำเนินงาน	42,057.81	173,743.61	11,256.88	(2,927.16)	53,314.69	170,816.45
กิจกรรมลงทุน	(11.68)	-	(2,565.04)	(559.72)	(2,576.72)	(559.72)
กิจกรรมจัดหาเงิน	(61,242.51)	(129,246.77)	(4,757.38)	7,882.57	(65,999.89)	(121,364.20)
เงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(19,196.38)	44,496.84	3,934.46	4,395.69	(15,261.92)	48,892.53

12. ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	470,887,676.81	400,868,070.00
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ	1,518,679.89	1,518,679.89
ต้นทุนดอกเบี้ย	15,650,879.35	15,650,879.35
รวมที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	488,057,236.05	418,037,629.24

ในระหว่างปี 2564 และ 2563 บริษัทฯ รับโอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายมาเป็นที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา จำนวน 70.02 ล้านบาท และ 418.04 ล้านบาท ตามลำดับ

โดยที่ดินรอการพัฒนาดังกล่าวได้จดจำนองเพื่อค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ (หมายเหตุ 18 และ 20)

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง

ในระหว่างปี 2564 บริษัทฯ ได้จัดให้ผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัท โดยใช้วิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด (Market Comparison Approach) เป็นเกณฑ์ในการพิจารณากำหนดมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินรอการพัฒนาดังกล่าวรวมจำนวน 570.52 ล้านบาท ตามรายงานลงวันที่ 25 มกราคม 2564 และ 29 กันยายน 2564

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง

13. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม							
	ที่ดิน	อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	เครื่องจักรและอุปกรณ์	เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	สินทรัพย์สิทธิการใช้ - อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง	รวม
ราคาทุน :								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	20,000,000.00	13,979,684.77	39,697,674.04	8,894,073.95	877,743.00	8,573,065.78	123,121.46	92,145,363.00
บวก ซื้อระหว่างปี	-	-	2,351,371.20	878,704.14	136,520.00	3,295,000.00	-	6,661,595.34
บวก/หัก รับเข้า(โอนออก)	-	-	(17,000.00)	17,000.00	-	-	-	-
หัก ตัดจำหน่ายระหว่างปี	-	-	(650,538.05)	(222,635.31)	-	(2,100.00)	-	(875,273.36)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	20,000,000.00	13,979,684.77	41,381,507.19	9,567,142.78	1,014,263.00	11,865,965.78	123,121.46	97,931,684.98
ค่าเสื่อมราคาสะสม :								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	-	9,037,966.02	24,272,581.22	7,026,205.05	231,182.67	7,787,503.13	-	48,355,438.09
บวก ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	874,535.98	1,085,295.36	871,290.46	188,943.00	439,255.43	-	3,459,320.23
หัก ตัดจำหน่ายระหว่างปี	-	-	(606,249.57)	(215,642.29)	-	(2,099.00)	-	(823,990.86)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-	9,912,502.00	24,751,627.01	7,681,853.22	420,125.67	8,224,659.56	-	50,990,767.46
มูลค่าสุทธิตามบัญชี :								
มูลค่าตามบัญชี - 1 มกราคม 2564	20,000,000.00	4,941,718.75	15,425,092.82	1,867,868.90	646,560.33	785,562.65	123,121.46	43,789,924.91
มูลค่าตามบัญชี - 31 ธันวาคม 2564	20,000,000.00	4,067,182.77	16,629,880.18	1,885,289.56	594,137.33	3,641,306.22	123,121.46	46,940,917.52

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ที่ดิน	อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	เครื่องจักรและอุปกรณ์	เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	สินทรัพย์สิทธิการใช้ - อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง	รวม
ราคาทุน :								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	20,000,000.00	12,686,955.10	971,433.36	6,556,392.97	710,694.00	2,642,100.00	123,121.46	43,690,696.89
บวก ซื้อระหว่างปี	-	-	161,206.20	692,156.14	136,520.00	3,295,000.00	-	4,284,882.34
หัก ตัดจำหน่ายระหว่างปี	-	-	(56,882.60)	(78,197.00)	-	(2,100.00)	-	(137,179.60)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	20,000,000.00	12,686,955.10	1,075,756.96	7,170,352.11	847,214.00	5,935,000.00	123,121.46	47,838,399.63
ค่าเสื่อมราคาสะสม :								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	-	7,745,296.35	388,033.68	4,948,019.87	186,462.30	2,446,541.35	-	15,714,353.55
บวก ซื้อระหว่างปี	-	874,535.98	190,075.07	746,665.07	155,830.20	439,255.43	-	2,406,361.75
หัก ตัดจำหน่ายระหว่างปี	-	-	(42,292.93)	(75,500.92)	-	(2,099.00)	-	(119,892.85)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-	8,619,832.33	535,815.82	5,619,184.02	342,292.50	2,883,697.78	-	18,000,822.45
มูลค่าสุทธิตามบัญชี :								
มูลค่าตามบัญชี - 1 มกราคม 2564	20,000,000.00	4,941,658.75	583,399.68	1,608,373.10	524,231.70	195,558.65	123,121.46	27,976,343.34
มูลค่าตามบัญชี - 31 ธันวาคม 2564	20,000,000.00	4,067,122.77	539,941.14	1,551,168.09	504,921.50	3,051,302.22	123,121.46	29,837,577.18

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 จำนวน 3.46 ล้านบาท และ 3.38 ล้านบาท ตามลำดับ ได้ปันส่วนให้ต้นทุนโครงการและบันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนรวม และ จำนวน 2.41 ล้านบาท และ 2.43 ล้านบาท ตามลำดับ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีเครื่องจักร เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์สำนักงาน ยานพาหนะ และส่วนปรับปรุงอาคารเช่า ที่คิดค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่ ราคาทุนจำนวน 55.61 ล้านบาท และ 54.97 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทฯ ได้นำที่ดินและอาคารสำนักงานไปจำนองกับธนาคารแห่งหนึ่งเพื่อค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี (หมายเหตุ 16)

14. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	รายการเปลี่ยนแปลงระหว่างปี		ณ วันที่
	1 มกราคม 2564	ซื้อ	โอนและรับโอน	31 ธันวาคม 2564
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	2,070,620.00	-	-	2,070,620.00
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	3,160,335.48	65,328.85	-	3,225,664.33
รวม	5,230,955.48	65,328.85	-	5,296,284.33
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	395,445.82	413,766.07	-	809,211.89
รวม	395,445.82	413,766.07	-	809,211.89
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	4,835,509.66			4,487,072.44

15. สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในระหว่างปีมีดังนี้:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			
		การเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น(ลดลง)		
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	กำไร ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	596,186.78	150,229.42	(99,183.60)	647,232.60
กำไรระหว่างบริษัทย่อย	9,416,671.97	(729,330.64)	-	8,687,341.33
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	10,012,858.75	(579,101.22)	(99,183.60)	9,334,573.93
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
รายได้ค่าภาระจำยอม	897,196.28	(179,439.25)	-	717,757.03
ค่าเสื่อมราคา	42,500.33	(30,343.24)	-	12,157.09
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	939,696.61	(209,782.49)	-	729,914.12
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	9,073,162.14	(369,318.73)	(99,183.60)	8,604,659.81
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	9,969,186.22	(551,015.98)	(98,330.20)	9,319,840.04
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	896,024.08	(181,697.25)	853.40	715,180.23
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	9,073,162.14			8,604,659.81

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย) กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		การเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น(ลดลง)		
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	กำไรขาดทุน	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	402,134.18	121,423.82	(104,202.00)	419,356.00
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	402,134.18	121,423.82	(104,202.00)	419,356.00
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี				
ค่าเสื่อมราคา	42,500.33	(30,343.24)	-	12,157.09
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	42,500.33	(30,343.24)	-	12,157.09
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี – สุทธิ	359,633.85	151,767.06	(104,202.00)	407,198.91

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กำไรก่อนภาษีเงินได้	100,433,500.22	143,968,714.51	158,098,865.82	76,037,718.95
อัตราภาษี	20%	20%	20%	20%
ภาษีเงินได้ปีปัจจุบันตามอัตราภาษี	20,086,700.04	28,793,742.90	31,619,773.16	15,207,543.79
ผลกระทบทางภาษี				
ค่าใช้จ่ายที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่าย				
ตามประมวลรัษฎากร	416,613.63	820,679.79	216,944.92	801,253.75
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น				
จากรายจ่ายที่จ่ายจริง	(144,239.20)	(183,936.76)	(114,957.20)	(161,606.76)
รายได้เงินปันผล				
ที่ได้รับยกเว้นภาษี	-	-	(21,012,092.72)	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	20,359,074.47	29,430,485.93	10,709,668.16	15,847,190.78
อัตราภาษีที่แท้จริง	20.27%	20.44%	6.77%	20.84%

กลุ่มบริษัทใช้อัตราภาษีเงินได้ร้อยละ 20 ในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง

16. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน - สุทธิ

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินเบิกเกินบัญชี	42,371,476.27	12,874,323.83	42,371,476.27	12,874,323.83
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	12,000,000.00	-	-	-
ตั๋วแลกเงิน	-	200,000,000.00	-	200,000,000.00
หัก ส่วนลดตั๋วแลกเงิน	-	(1,427,800.56)	-	(1,427,800.56)
ตั๋วแลกเงิน – สุทธิ	-	198,572,199.44	-	198,572,199.44
รวมเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืม ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	54,371,476.27	211,446,523.27	42,371,476.27	211,446,523.27

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ ออกตั๋วแลกเงินจำนวนหลายฉบับกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง มีอายุ 209 - 270 วัน จำนวน 200 ล้านบาท โดยไม่หลักประกัน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ครบกำหนดในปี 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น ตั๋วสัญญาใช้เงิน เงินกู้ยืมระยะยาว และวงเงินออกหนังสือค้ำประกันธนาคารจากสถาบันการเงิน จำนวน 2,783.58 ล้านบาท และ 2,579.51 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยและระยะเวลาในการจ่ายชำระคืนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

วงเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 9 และ 13) สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน (หมายเหตุ 10) และกรรมการบริษัทฯ ทั้งนี้กลุ่มบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สำคัญบางประการที่กำหนดไว้ตลอดอายุสัญญาเงินกู้

17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เจ้าหนี้การค้า				
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	16,944,900.00	20,782,950.00
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น	55,192,088.08	41,535,103.19	38,317,763.24	31,243,812.41
รวมเจ้าหนี้การค้า	55,192,088.08	41,535,103.19	55,262,663.24	52,026,762.41
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	23,367,544.55	18,293,804.10	21,618,856.56	15,805,602.08
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	4,109,519.37	3,449,116.97	1,878,099.82	1,476,287.32
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	18,205,851.94	16,574,522.20	1,682,780.63	8,306,805.71
เงินรับล่วงหน้าค่าส่วนกลาง	15,612,118.28	9,510,078.08	15,612,118.28	9,475,425.28
เจ้าหนี้อื่นๆ	10,005,736.94	9,921,147.32	9,512,746.08	6,746,861.51
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	71,300,771.08	57,748,668.67	50,304,601.37	41,810,981.90
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	126,492,859.16	99,283,771.86	105,567,264.61	93,837,744.31

18. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินกู้ยืมระยะยาว	580,944,653.35	597,033,793.73	460,225,472.95	523,631,601.95
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(539,222,966.51)	(256,641,574.60)	(458,874,222.95)	(251,890,000.00)
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	41,721,686.84	340,392,219.13	1,351,250.00	271,741,601.95

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันต้นปี	597,033,793.73	351,433,195.00	523,631,601.95	267,863,595.00
บวก กู้เพิ่มระหว่างปี	184,056,386.00	704,244,773.77	128,371,886.00	617,744,773.77
หัก จ่ายชำระคืนระหว่างปี	(200,145,526.38)	(458,644,175.04)	(191,778,015.00)	(361,976,766.82)
เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันสิ้นปี	580,944,653.35	597,033,793.73	460,225,472.95	523,631,601.95

บริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 1,595.51 ล้านบาท และ 1,683.60 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ย MLR ลบด้วยอัตราตามที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยจะจ่ายชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน และจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมในอัตราร้อยละตามที่กำหนดไว้ในสัญญา เมื่อมีการขอปลดจำนองพื้นที่ ทั้งนี้ราคาขายต่อยูนิตต้องไม่ต่ำกว่าตามที่ระบุไว้ในสัญญา โดยครบกำหนดชำระภายในเดือนมีนาคม 2565 ถึงเดือนกันยายน 2567 เงินกู้ยืมดังกล่าว ค้ำประกันโดยกรรมการบริษัทฯ และจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการบริษัท (หมายเหตุ 9)

บริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทย่อย มีวงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 364.41 ล้านบาท และ 255.50 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ย MLR บวกหรือลบด้วยอัตราตามที่กำหนดไว้ในสัญญา การชำระคืนเงินกู้ยืมจ่ายชำระเมื่อมีการขอปลดจำนองพื้นที่ ทั้งนี้ราคาขายต่อยูนิตต้องไม่ต่ำกว่าตามที่ระบุไว้ในสัญญา หรือเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระภายในเดือนธันวาคม 2566 ถึงเดือนกันยายน 2568 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยกรรมการบริษัทฯ และจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ และบริษัทใหญ่ (หมายเหตุ 9)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ จำนวน 841.08 ล้านบาท และ 867.93 ล้านบาท ตามลำดับ

19. หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ไม่เกิน 1 ปี				
จำนวนขั้นต่ำที่จะต้องจ่าย	276,702.00	246,528.00	226,626.00	196,452.00
ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย	(29,618.25)	(40,622.19)	(25,223.15)	(33,067.59)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำ	247,083.75	205,905.81	201,402.85	163,384.41
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี				
จำนวนเงินขั้นต่ำที่จะต้องจ่าย	334,482.00	471,228.00	296,925.00	383,595.00
ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย	(17,984.21)	(35,109.98)	(16,796.47)	(29,527.14)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำ	316,497.79	436,118.02	280,128.53	354,067.86
ราคาสุทธิตามบัญชีของสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่า	594,137.33	646,560.33	504,921.50	524,231.70

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าทางการเงินกับบริษัทสองแห่งสำหรับอุปกรณ์สำนักงาน โดยสัญญาเช่าดังกล่าว มีระยะเวลา 4 - 5 ปี ซึ่งค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.00 - 7.47 ต่อปี ตามลำดับ

20. หุ้นกู้ - สุทธิ

หุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย:

ครั้งที่	วันที่ออก	จำนวน : หน่วย		จำนวน : ล้านบาท		อัตราดอกเบี้ย	วันครบกำหนดไถ่ถอน
		2564	2563	2564	2563		
1/2562	19 มีนาคม 2562	-	1,000	-	300.00	7.25%	18 มีนาคม 2564
2/2564	18 มีนาคม 2564	1,000	-	300.00	-	7.00%	15 ธันวาคม 2565

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
ยอดคงเหลือ ณ ต้นปี	300,000,000.00	300,000,000.00
ออกเพิ่มระหว่างปี	300,000,000.00	-
ไถ่ถอนระหว่างปี	(300,000,000.00)	-
หุ้นกู้	300,000,000.00	300,000,000.00
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี	(2,943,048.85)	(717,979.66)
มูลค่าปัจจุบันของหุ้นกู้	297,056,951.15	299,282,020.34
หัก หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(297,056,951.15)	(299,282,020.34)
หุ้นกู้ - สุทธิ	-	-

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2563 เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2563 มีมติให้บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 300 ล้านบาท เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่จะถึงกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 18 มีนาคม 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทฯ มีหุ้นกู้ จำนวน 300 ล้านบาท เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท และมีค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ที่บันทึกเป็นดอกเบี้ยรอตัดจ่าย ณ วันที่ออกหุ้นกู้จำนวน 5.21 ล้านบาท และ 6.42 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ หุ้นกู้ดังกล่าวมีอายุ 1 ปี 9 เดือน (ปี 2563 : อายุ 2 ปี) และมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 8.07 ต่อปี (ปี 2563 : อัตราร้อยละ 8.42 ต่อปี) ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนธันวาคม 2565 หุ้นกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินรอการพัฒนาของบริษัท

ภายใต้สัญญาหุ้นกู้กำหนดให้บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น รวมถึงบริษัทฯ จะต้องดำรงมูลค่าทรัพย์สินหลักประกันตามสัญญาไม่ให้ต่ำกว่าอัตราที่กำหนดในสัญญา

21. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันต้นปี	2,980,933.88	2,497,417.00	2,010,670.88	1,678,988.00
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	728,399.00	435,366.00	591,379.00	303,334.00
ต้นทุนดอกเบี้ย	22,748.12	48,150.88	15,740.12	28,348.88
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
(กำไร)ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานด้านประชากรศาสตร์	(225,840.00)	-	(290,700.00)	-
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานด้านการเงิน	230,404.00	-	164,557.00	-
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงค่าประสบการณ์	(500,482.00)	-	(394,867.00)	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันสิ้นปี	3,236,163.00	2,980,933.88	2,096,780.00	2,010,670.88

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ได้แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนี้:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	-	16,646.88	-	16,646.88
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	751,147.12	466,870.00	607,119.12	315,036.00
รวมค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	751,147.12	483,516.88	607,119.12	331,682.88

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	อัตราร้อยละ	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
อัตราคิดลด	0.36 - 2.99	1.76 - 4.32
อัตราการขึ้นเงินเดือน	3.00 - 8.00	3.00 - 8.00
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	0.00 - 30.00	0.00 - 30.00
อัตรามรณะ	ตามตารางมรณะไทย พ.ศ.2560 โดยมีการปรับปรุงอัตราร้อยละ 3 ต่อปี	ตามตารางมรณะไทย พ.ศ.2560 โดยมีการปรับปรุงอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลัก แสดงถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติหลักต่อมูลค่าปัจจุบันภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
อัตราคิดลด				
เพิ่มขึ้น 1.00%	(191,625.00)	(129,238.19)	(143,426.00)	(141,214.15)
ลดลง 1.00%	207,664.00	220,338.30	157,787.00	162,534.29
อัตราการขึ้นเงินเดือน				
เพิ่มขึ้น 1.00%	240,366.00	163,577.55	175,614.00	176,936.34
ลดลง 1.00%	(216,590.00)	(144,245.89)	(158,145.00)	(155,679.39)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน				
เพิ่มขึ้น 20%	(352,978.00)	(168,083.26)	(263,083.00)	(191,319.71)
ลดลง 20%	482,095.00	224,137.85	352,124.00	251,827.55

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ภายใน 1 ปี	853,371.00	-	-	-
มากกว่า 1 ปี ไม่เกิน 5 ปี	1,339,646.00	1,783,439.00	1,339,646.00	1,023,699.00
เกินกว่า 5 ปี	6,591,407.00	7,467,666.00	5,186,789.00	4,914,891.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายผลประโยชน์พนักงาน 9.8 ปี และ 12.7 ปี

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

นางสาวนิภา อภิวัฒนรุ่งเรือง

22. ทุนเรือนหุ้น

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2564 ได้มีมติให้บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากเดิม 300 ล้านบาท เป็น 400 ล้านบาท และเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นสามัญจากเดิมมูลค่าหุ้นละ 10 บาท เป็นมูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท (จากเดิมหุ้นสามัญ 30 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท เป็นหุ้นสามัญ 600 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท) และแปรสภาพบริษัทเป็นบริษัทมหาชนจำกัด

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2564 มีมติให้บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากเดิม 200 ล้านบาท เป็น 300 ล้านบาท โดยเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นเดิม ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่แต่ละรายถืออยู่ มูลค่าหุ้นละ 20 บาท บริษัทฯ บันทึกส่วนที่เกินกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของมูลค่าหุ้นเป็นส่วนเกินทุน มูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 100 ล้านบาท บริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นแล้ว และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2564

23. สำรองตามกฎหมาย

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

24. เงินปันผล

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2564 มีมติให้บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม ณ สิ้นสุดไตรมาสที่ 2/2564 จำนวน 222.30 ล้านบาท ให้กับผู้ถือหุ้นจำนวน 200 ล้านหุ้น และจัดสรรสำรองตามกฎหมายจำนวน 11.70 ล้านบาท เงินปันผลจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วในเดือนกันยายน 2564

25. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่มีสาระสำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและที่ดินพร้อมบ้านเพื่อขายและโครงการระหว่างการพัฒนา	134,073.62	108,300.16	213,519.23	135,728.36
เงินเดือนและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	45,821.20	36,167.79	37,616.15	30,202.16
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	16,842.37	14,985.87	14,926.98	13,396.27
ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	33,657.89	39,227.69	29,459.43	32,087.53
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	2,977.87	2,895.15	2,820.13	2,729.97

26. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินกิจการในส่วนงานเดียว คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย

27. เครื่องมือทางการเงิน

ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา เกิดจากการที่ลูกค้าไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่กลุ่มบริษัท

ฝ่ายบริหารเชื่อว่ากลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามสัญญา เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีนโยบายป้องกันความเสี่ยงโดยจัดให้มีการวางเงินดาวน์ อัตราร้อยละ 10 ของมูลค่าสัญญาจะซื้อจะขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าเมื่อจ่ายเงินครบตามสัญญาดังกล่าว

ราคายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการและข้อสมมติดังต่อไปนี้ ในการประมาณราคายุติธรรมของตราสารทางการเงิน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และลูกหนี้การค้ามีราคาตามบัญชีเท่ากับราคายุติธรรมโดยประมาณ

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีอัตราดอกเบี้ยผันแปรได้ และเจ้าหนี้การค้า มีราคาตามบัญชีซึ่งเท่ากับราคายุติธรรมโดยประมาณ

ทั้งนี้ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่า มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินดังกล่าว จะไม่แตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญกับราคาตามบัญชี

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด, สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน, เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน, หนี้สินตามสัญญาเช่า และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ซึ่งสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด				อัตราดอกเบี้ย
รายการ	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	ถัวเฉลี่ย
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	49,014.06	-	15,669.12	64,683.18	0.00% - 0.25%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	8,839.81	8,839.81	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - สุทธิ	-	-	-	-	25.91	25.91	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน	-	-	600.00	22,049.83	-	22,649.83	0.05% - 0.10%
	-	-	49,614.06	22,049.83	24,534.84	96,198.73	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	54,371.48	-	-	54,371.48	หมายเหตุ 16
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	126,492.86	126,492.86	-
ต้นทุนที่ยังไม่เรียกชำระ	-	-	-	-	6,408.91	6,408.91	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	245,000.00	245,000.00	หมายเหตุ 6
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	539,222.97	41,721.69	-	580,944.65	หมายเหตุ 18
หนี้สินตามสัญญาเช่า	247.08	316.50	-	-	-	563.58	หมายเหตุ 19
หุ้นกู้	297,056.95	-	-	-	-	297,056.95	หมายเหตุ 20
	297,304.03	316.50	593,594.45	41,721.69	377,901.77	1,310,838.44	

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง

หน่วย : พันบาท

รายการ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด				อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ปี	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	ถัวเฉลี่ย
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	19,444.71	-	40,068.94	59,513.65	0.10% - 0.50%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	8,966.00	8,966.00	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - สุทธิ	-	-	-	-	25.89	25.89	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน	-	-	-	1,686.50	-	1,686.50	0.25%
	-	-	19,444.71	1,686.50	49,060.83	70,192.04	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	198,572.20	-	12,874.32	-	-	211,446.52	หมายเหตุ 16
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	99,283.77	99,283.77	-
ต้นทุนที่ยังไม่เรียกชำระ	-	-	-	-	5,797.64	5,797.64	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	171,000.00	-	-	-	-	171,000.00	หมายเหตุ 6
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	256,641.57	340,392.22	-	597,033.79	หมายเหตุ 18
หนี้สินตามสัญญาเช่า	205.90	436.12	-	-	-	642.02	หมายเหตุ 19
หุ้นกู้	299,282.02	-	-	-	-	299,282.02	หมายเหตุ 20
	669,060.12	436.12	269,515.89	340,392.22	105,081.41	1,384,485.76	

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงไม่มีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

บริษัทฯ ควบคุมความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดซึ่งผู้บริหารพิจารณาว่าเพียงพอต่อการใช้ในการดำเนินงาน และเพียงพอต่อการลดผลกระทบของความผันผวนของกระแสเงินสด

มูลค่ายุติธรรมเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินบางส่วนจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราตลาดและเงินกู้ยืมสกุลเงินบาทที่มีอัตราดอกเบี้ยขึ้นลงตามอัตราตลาด ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินดังกล่าวใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังต่อไปนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		
	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน	ราคาทุนตัดจำหน่าย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	64,683,182.63	64,683,182.63
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	8,839,809.01	8,839,809.01
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	25,910.37	-	25,910.37
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน	-	22,649,831.00	22,649,831.00
	25,910.37	96,172,822.64	96,198,733.01
หนี้สินทางการเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและ			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	54,371,476.27	54,371,476.27
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	126,492,859.16	126,492,859.16
ต้นทุนที่ยังไม่เรียกชำระ	-	6,408,913.95	6,408,913.95
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	245,000,000.00	245,000,000.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	580,944,653.35	580,944,653.35
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	563,581.54	563,581.54
หุ้นกู้	-	297,056,951.15	297,056,951.15
	-	1,310,838,435.42	1,310,838,435.42

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		
	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน	ราคาทุนตัดจำหน่าย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	48,865,052.10	48,865,052.10
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	6,303,674.85	6,303,674.85
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน	-	22,049,831.00	22,049,831.00
	-	77,218,557.95	77,218,557.95
หนี้สินทางการเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและ			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	42,371,476.27	42,371,476.27
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	105,567,264.61	105,567,264.61
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	279,866,000.00	279,866,000.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	460,225,472.95	460,225,472.95
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	481,531.38	481,531.38
หุ้นกู้	-	297,056,951.15	297,056,951.15
	-	1,185,568,696.36	1,185,568,696.36

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		
	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน	ราคาทุนตัดจำหน่าย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	59,513,645.14	59,513,645.14
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	8,965,998.28	8,965,998.28
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	25,888.56	-	25,888.56
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน	-	1,686,503.00	1,686,503.00
	25,888.56	70,166,146.42	70,192,034.98
หนี้สินทางการเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและ			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	211,446,523.27	211,446,523.27
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	99,283,771.86	99,283,771.86
ต้นทุนที่ยังไม่เรียกชำระ	-	5,797,637.71	5,797,637.71
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	171,000,000.00	171,000,000.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	597,033,793.73	597,033,793.73
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	642,023.83	642,023.83
หุ้นกู้	-	299,282,020.34	299,282,020.34
	-	1,384,485,770.74	1,384,485,770.74

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		
	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน	ราคาทุนตัดจำหน่าย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	28,433,598.66	28,433,598.66
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	4,582,674.44	4,582,674.44
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน	-	1,286,503.00	1,286,503.00
	-	34,302,776.10	34,302,776.10
หนี้สินทางการเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและ			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	211,446,523.27	211,446,523.27
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	93,837,744.31	93,837,744.31
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	171,000,000.00	171,000,000.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	523,631,601.95	523,631,601.95
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	517,452.27	517,452.27
หุ้นกู้	-	299,282,020.34	299,282,020.34
	-	1,299,715,342.14	1,299,715,342.14

สินทรัพย์ทางการเงินที่ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน มีรายการดังต่อไปนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์หมุนเวียน		
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	25,910.37	25,888.56

การบริหารจัดการทุน

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทมีนโยบายการบริหารจัดการส่วนทุน ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงฐานเงินทุนให้แข็งแกร่ง โดยการวางแผนการกำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินงานเพื่อให้ธุรกิจมีผลประกอบการและการบริหารกระแสเงินสดที่ดีอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังคำนึงถึงการมีฐานะการเงินที่ดี โดยพิจารณาลงทุนในโครงการที่มีอัตราผลตอบแทนอยู่ในเกณฑ์ดี รักษาระดับเงินทุนหมุนเวียนที่เหมาะสม รวมทั้งสร้างความแข็งแกร่ง ความมั่นคงของการดำรงเงินสด และมีโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสม ทั้งนี้ เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องในอนาคต และรักษาความเชื่อมั่นต่อผู้ถือหุ้น เจ้าหนี้ และผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย) กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง

28. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น ดังต่อไปนี้

28.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทฯ มีภาระผูกพันตามสัญญาออกแบบตกแต่งและรับเหมาก่อสร้างสำหรับการพัฒนาและก่อสร้างโครงการจำนวน 28.82 ล้านบาท และ 22.27 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับกลุ่มบริษัท และเฉพาะบริษัทฯ จำนวน 490.36 ล้านบาท และ 643.22 ล้านบาท ตามลำดับ

28.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทฯ มีภาระผูกพันในการจ่ายชำระค่าบริการพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์ตามสัญญา จำนวน 1.16 ล้านบาท

28.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทฯ มีภาระผูกพันตามสัญญาโฆษณา รวมถึงสัญญาเช่าป้ายและที่ตั้งป้ายโฆษณา ซึ่งเป็นการตลาดสำหรับโครงการจำนวน 0.58 ล้านบาท และ 0.52 ล้านบาท ตามลำดับ

28.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทฯ มีภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าจากการ ให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันเกี่ยวกับสาธารณูปโภคจำนวน 191.99 ล้านบาท และ 104.10 ล้านบาท ตามลำดับ

28.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าจากการทำสัญญาว่าจ้างงานบริการและค่าที่ปรึกษาเป็นจำนวน 1.66 ล้านบาท และ 0.26 ล้านบาท ตามลำดับ

29. การจัดประเภทรายการใหม่

ในระหว่างปี 2564 กลุ่มบริษัทได้จัดประเภทรายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบการเงินปีปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้น สรุปได้ดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		
	ก่อนจัดประเภทใหม่	รายการจัดประเภทใหม่	หลังจัดประเภทใหม่
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563			
รายได้จากการขายและให้บริการ	906,131,642.78	(11,482,871.58)	894,648,771.20
ต้นทุนขายและให้บริการ	631,408,928.76	(11,482,871.58)	619,926,057.18

30. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย) กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป (มหาชน) จำกัด และบริษัทย่อย

งบการเงินระหว่างกาลและ

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565

ANS Audit Co., Ltd.
100/72, 22nd Floor,
100/2 Vongvanij Building B, Rama 9 Rd.,
Huaykwang, Bangkok 10310, Thailand

Main +66 (0)2 645 0109
Fax +66 (0)2 645 0110
www.ans.co.th

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ คณะกรรมการและผู้ถือหุ้น บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป (มหาชน) จำกัด

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ของบริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป (มหาชน) จำกัด และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป (มหาชน) จำกัด ตามลำดับ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 "การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ" การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

เรื่องอื่น

งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป (มหาชน) จำกัด และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป (มหาชน) จำกัด ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่นที่อยู่ในสำนักงานเดียวกัน ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบสอบทานโดยผู้สอบบัญชีอื่นดังกล่าวข้างต้น โดยให้ข้อสรุปว่าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญตามรายงานลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2564



(นายอธิพงศ์ อธิพงศ์สกุล)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3500
บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด
กรุงเทพฯ 12 พฤษภาคม 2565

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565

หน่วย : บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว	ตรวจสอบแล้ว	ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว	ตรวจสอบแล้ว
	หมายเหตุ	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4	56.157.082.98	64.683.182.63	53.297.117.78	48.865.052.10
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	5	8.544.604.02	8.839.809.01	5.051.985.22	6.303.674.85
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ	3. 6. 9. 11	1.554.094.146.11	1.561.035.879.06	1.237.634.644.36	1.254.316.428.32
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		25.918.60	25.910.37	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1.618.821.751.71	1.634.584.781.07	1.295.983.747.36	1.309.485.155.27
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน	9	7.049.831.00	22.649.831.00	6.449.831.00	22.049.831.00
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน		4.450.003.87	3.246.851.86	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	219.999.920.00	219.999.920.00
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	9. 11. 12.6	488.057.236.05	488.057.236.05	488.057.236.05	488.057.236.05
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	7. 9	46.222.728.49	46.940.917.52	29.348.731.33	29.837.577.18
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ		4.385.048.13	4.487.072.44	4.385.048.13	4.487.072.44
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	8	9.729.540.59	9.319.840.04	433.473.77	407.198.91
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		1.320.800.00	1.320.800.00	47.070.00	47.070.00
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		561.215.188.13	576.022.548.91	748.721.310.28	764.885.905.58
รวมสินทรัพย์		2.180.036.939.84	2.210.607.329.98	2.044.705.057.64	2.074.371.060.85

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง

(กรรมการ)

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565

หน่วย : บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว	ตรวจสอบแล้ว	ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว	ตรวจสอบแล้ว
	หมายเหตุ	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน - สุทธิ	9	58,971,233.18	54,371,476.27	41,591,754.46	42,371,476.27
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	3, 10	121,768,329.22	126,492,859.16	112,852,353.04	105,567,264.61
ต้นทุนที่ยังไม่เรียกชำระ		7,970,823.66	6,408,913.95	-	-
รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า		1,681,548.99	1,935,973.99	1,401,558.99	1,758,981.99
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	220,000,000.00	245,000,000.00	254,866,000.00	279,866,000.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	11	482,381,803.62	539,222,966.51	438,058,998.95	458,874,222.95
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี		251,465.17	247,083.75	204,956.96	201,402.85
หุ้นกู้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12.6	297,794,458.75	297,056,951.15	297,794,458.75	297,056,951.15
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		3,169,105.81	2,112,247.14	1,271,486.17	603,446.83
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,193,988,768.40	1,272,848,471.92	1,148,041,567.32	1,186,299,746.65
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	11	76,016,910.24	41,721,686.84	-	1,351,250.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ		251,963.67	316,497.79	227,536.52	280,128.53
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	8	669,585.66	715,180.23	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน					
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน		3,408,156.76	3,236,163.00	2,228,119.25	2,096,780.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		8,808,641.29	8,337,792.67	2,286,347.87	2,304,132.38
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		89,155,257.62	54,327,320.53	4,742,003.64	6,032,290.91
รวมหนี้สิน		1,283,144,026.02	1,327,175,792.45	1,152,783,570.96	1,192,332,037.56

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง
(กรรมการ)

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565

หน่วย : บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว	ตรวจสอบแล้ว	ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว	ตรวจสอบแล้ว
	หมายเหตุ	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 800 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท		400.000.000.00	400.000.000.00	400.000.000.00	400.000.000.00
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
หุ้นสามัญ 600 ล้านหุ้น หุ้นละ 0.50 บาท		300.000.000.00	300.000.000.00	300.000.000.00	300.000.000.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		400.000.000.00	400.000.000.00	400.000.000.00	400.000.000.00
ส่วนลดมูลค่าจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย		2.634.607.91	2.634.607.91	-	-
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว					
ทุนสำรองตามกฎหมาย		19.563.583.05	19.069.459.88	19.563.583.05	19.069.459.88
ยังไม่ได้จัดสรร		174.694.722.86	161.727.469.74	172.357.903.63	162.969.563.41
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		896.892.913.82	883.431.537.53	891.921.486.68	882.039.023.29
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		896.892.913.82	883.431.537.53	891.921.486.68	882.039.023.29
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		2.180.036.939.84	2.210.607.329.98	2.044.705.057.64	2.074.371.060.85

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง
(กรรมการ)

บริษัท เบลิส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565

หน่วย : บาท

		ยังไม่ได้ตรวจสอบแต่สอบทานแล้ว			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2565	2564	2565	2564
	3				
รายได้					
รายได้จากการขายและให้บริการ	13	173,207,685.18	186,286,676.00	164,219,527.20	142,469,745.00
รายได้อื่น		952,607.55	271,781.29	839,638.48	299,998.11
รวมรายได้		174,160,292.73	186,558,457.29	165,059,165.68	142,769,743.11
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายและให้บริการ	13	(120,331,224.85)	(125,419,334.23)	(120,408,134.20)	(106,324,856.42)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		(15,058,341.70)	(14,343,901.58)	(13,782,412.15)	(11,427,337.75)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(21,364,444.49)	(18,863,846.66)	(18,031,757.98)	(14,806,840.71)
รวมค่าใช้จ่าย		(156,754,011.04)	(158,627,082.47)	(152,222,304.33)	(132,559,034.88)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		17,406,281.69	27,931,374.82	12,836,861.35	10,210,708.23
ต้นทุนทางการเงิน		(496,175.62)	(366,934.82)	(420,553.48)	(272,854.67)
กำไรก่อนภาษีเงินได้		16,910,106.07	27,564,440.00	12,416,307.87	9,937,853.56
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	8	(3,448,729.78)	(5,762,928.23)	(2,533,844.48)	(2,181,763.90)
กำไรสำหรับงวด		13,461,376.29	21,801,511.77	9,882,463.39	7,756,089.66
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่					
เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
กำไรจากการประมาณการ					
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษี		-	396,734.40	-	416,808.00
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		13,461,376.29	22,198,246.17	9,882,463.39	8,172,897.66
การแบ่งปันกำไร					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		13,461,376.29	21,801,511.77	9,882,463.39	7,756,089.66
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-
		13,461,376.29	21,801,511.77	9,882,463.39	7,756,089.66
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		13,461,376.29	22,198,246.17	9,882,463.39	8,172,897.66
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-
		13,461,376.29	22,198,246.17	9,882,463.39	8,172,897.66
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		0.02	0.05	0.02	0.02
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก					
ที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว (หุ้น)		600,000,000	400,000,000	600,000,000	400,000,000

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง
(กรรมการ)

บริษัท เบลิส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565

หน่วย : บาท

	ยังไม่ได้ตรวจสอบแต่สอบทานแล้ว								
	งบการเงินรวม								
				กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น			
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนลดมูลค่าจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	จัดสรรแล้ว สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษี	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	300,000,000.00	400,000,000.00	2,634,607.91	19,069,459.88	161,727,469.74	-	883,431,537.53	-	883,431,537.53
สำรองตามกฎหมาย	-	-	-	494,123.17	(494,123.17)	-	-	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	13,461,376.29	-	13,461,376.29	-	13,461,376.29
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565	300,000,000.00	400,000,000.00	2,634,607.91	19,563,583.05	174,694,722.86	-	896,892,913.82	-	896,892,913.82
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	200,000,000.00	300,000,000.00	2,634,607.91	-	322,625,769.47	-	825,260,377.38	-	825,260,377.38
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	21,801,511.77	396,734.40	22,198,246.17	-	22,198,246.17
โอนไปกำไรสะสม	-	-	-	-	396,734.40	(396,734.40)	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564	200,000,000.00	300,000,000.00	2,634,607.91	-	344,824,015.64	-	847,458,623.55	-	847,458,623.55

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง
(กรรมการ)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เบลิส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565

หน่วย : บาท

	ยังไม่ได้ตรวจสอบแต่สอบทานแล้ว					
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
			กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษี	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	300,000,000.00	400,000,000.00	19,069,459.88	162,969,563.41	-	882,039,023.29
สำรองตามกฎหมาย	-	-	494,123.17	(494,123.17)	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	9,882,463.39	-	9,882,463.39
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565	300,000,000.00	400,000,000.00	19,563,583.05	172,357,903.63	-	891,921,486.68
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	200,000,000.00	300,000,000.00	-	256,533,017.63	-	756,533,017.63
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	7,756,089.66	416,808.00	8,172,897.66
โอนไปกำไรสะสม	-	-	-	416,808.00	(416,808.00)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564	200,000,000.00	300,000,000.00	-	264,705,915.29	-	764,705,915.29

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง

(กรรมการ)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เบลิส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565

หน่วย : บาท

	ยังไม่ได้ตรวจสอบแต่สอบทานแล้ว			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสำหรับงวด	13,461,376.29	21,801,511.77	9,882,463.39	7,756,089.66
รายการปรับกระทบกำไรสำหรับงวดเป็นเงินสด				
รับ(จ่าย)สุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	794,871.35	631,082.25	758,354.16	592,873.88
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการวัดมูลค่า				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน	(8.23)	(2.50)	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	171,993.76	187,786.75	131,339.25	151,779.75
รายได้ดอกเบี้ย	(114.16)	(7,449.63)	(1.48)	(2.11)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่าย	496,175.62	366,934.82	420,553.48	272,854.67
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	3,448,729.78	5,762,928.23	2,533,844.48	2,181,763.90
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	18,373,024.41	28,742,791.69	13,726,553.28	10,955,359.75
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	295,204.99	(783,404.00)	1,251,689.63	(850,963.18)
เงินมัดจำค่าที่ดิน	-	(7,200,500.00)	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	22,131,512.20	21,801,628.24	30,416,799.11	16,165,464.17
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	425,300.00	-	-
การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(4,575,099.63)	28,064,996.52	5,859,130.56	35,723,296.62
รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า	(254,425.00)	325,840.00	(357,423.00)	325,834.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	470,848.62	(325,782.82)	(17,784.51)	(76,248.28)
เงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงาน	36,441,065.59	71,050,869.63	50,878,965.07	62,242,743.08
ดอกเบี้ยรับ	114.16	7,449.63	1.48	2.11
จ่ายดอกเบี้ยจ่าย	(13,307,617.88)	(21,396,549.30)	(11,992,103.16)	(20,624,210.13)
จ่ายภาษีเงินได้	(4,050,318.24)	(3,554,415.86)	(1,892,080.00)	(1,702,080.00)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	19,083,243.63	46,107,354.10	36,994,783.39	39,916,455.06

BLISS ASSET GROUP PLC.

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง

(กรรมการ)

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565

หน่วย : บาท

	ยังไม่ได้ตรวจสอบแต่สอบทานแล้ว			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	15,600,000.00	(5,000,000.00)	15,600,000.00	(5,000,000.00)
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(203,008.00)	(232,184.50)	(167,484.00)	(163,039.50)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(10,165.00)	-	(10,165.00)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	15,396,992.00	(5,242,349.50)	15,432,516.00	(5,173,204.50)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง) - สุทธิ	4,599,756.91	(129,798,023.06)	(779,721.81)	(141,798,023.06)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	161,000,000.00	-	203,500,000.00
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(25,000,000.00)	(62,000,000.00)	(25,000,000.00)	(63,034,000.00)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาเช่า	(60,152.70)	(47,975.01)	(49,037.90)	(37,628.18)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	67,224,776.00	12,480,000.00	67,224,776.00	-
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(89,770,715.49)	(19,235,931.78)	(89,391,250.00)	(15,187,500.00)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	-	65,200,000.00	-	65,200,000.00
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	-	(65,200,000.00)	-	(65,200,000.00)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(43,006,335.28)	(37,601,929.85)	(47,995,233.71)	(16,557,151.24)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(8,526,099.65)	3,263,074.75	4,432,065.68	18,186,099.32
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	64,683,182.63	59,513,645.14	48,865,052.10	28,433,598.66
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	56,157,082.98	62,776,719.89	53,297,117.78	46,619,697.98

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง
(กรรมการ)

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565

หน่วย : บาท

	ยังไม่ได้ตรวจสอบแต่สอบทานแล้ว			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ดอกเบี้ยจ่ายที่รวมเป็นต้นทุนโครงการในระหว่างงวด	14,961,429.26	16,613,083.27	13,735,015.15	15,953,768.94
ค่าเสื่อมราคาที่รวมเป็นต้นทุนโครงการในระหว่างงวด	228,349.99	163,670.83	-	-
การต่ออายุสัญญาหุ้นกู้ในระหว่างงวด	-	234,800,000.00	-	234,800,000.00

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง
(กรรมการ)

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป (มหาชน) จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ยังไม่ได้ตรวจสอบแต่สอบทานแล้ว)

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2553 และได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2564 ตั้งอยู่เลขที่ 609/154 ถนนนวมินทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2. เกณฑ์การนำเสนองบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลประกอบด้วยข้อมูลทางการเงินหลัก (คือ งบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของ และงบกระแสเงินสด) โดยบริษัทฯ ได้นำเสนอในรูปแบบที่สอดคล้องกับรูปแบบของงบการเงินประจำปีซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีไทย ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน ส่วนหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินจัดทำเป็นแบบย่อ บริษัทฯ ได้เปิดเผยหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินเพิ่มเติมตามข้อกำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

นอกจากที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินประจำปีและงบการเงินระหว่างกาล รายการอื่นๆ ในงบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุน

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยเน้นการให้ข้อมูลที่เป็นปัจจุบันเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลนี้ควรต้องอ่านควบคู่กับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่างๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้นๆ ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

BLESS ASSET GROUP

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง
(กรรมการ)

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้นๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคตหากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ปัจจุบันยังคงมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมโดยรวม สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ซึ่งส่งผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาลรวม

งบการเงินระหว่างกาลรวม ประกอบด้วยงบการเงินระหว่างกาลของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า "กลุ่มบริษัทฯ") และได้จัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทฯ ในระหว่างงวดปัจจุบัน

สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง

(กรรมการ)

3. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีรายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม ที่มีสาระสำคัญดังนี้:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2565	2564	2565	2564	
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด					
รายได้ค่าเช่า	-	-	60,000.00	60,000.00	เดือนละ 20,000 บาท
ต้นทุนโครงการ					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	-	-	63,865,975.01	66,685,659.39	ราคาตามสัญญาก่อสร้าง
บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด					
ดอกเบี้ยจ่าย - ต้นทุนโครงการ					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	-	-	365,376.60	236,988.14	ร้อยละ 4.25 ต่อปี
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน					
ดอกเบี้ยจ่าย - ต้นทุนโครงการ					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	2,506,164.39	2,051,986.28	2,506,164.39	2,051,986.28	ร้อยละ 4 - 4.25 ต่อปี

ยอดคงเหลือของรายการธุรกิจกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญ สรุปได้ดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท เบล็ส บิลด์ จำกัด				
ต้นทุนโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	-	-	295,552,049.47	279,934,290.18
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	-	-	45,961,521.50	16,944,900.00
บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	34,866,000.00	34,866,000.00
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	1,100,670.07	735,293.47
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคล				
ที่เกี่ยวข้องกัน	220,000,000.00	245,000,000.00	220,000,000.00	245,000,000.00
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	9,221,260.27	8,188,410.94	9,221,260.27	8,188,410.94

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง

(กรรมการ)

กลุ่มบริษัทฯ มีรายการเคลื่อนไหวสำหรับรายการเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ดังต่อไปนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
	(งวด 3 เดือน)	(งวด 12 เดือน)	(งวด 3 เดือน)	(งวด 12 เดือน)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
กรรมการ				
ยอดคงเหลือยกมาต้นงวด	245,000,000.00	171,000,000.00	245,000,000.00	171,000,000.00
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	-	211,000,000.00	-	211,000,000.00
ลดลงระหว่างงวด	(25,000,000.00)	(137,000,000.00)	(25,000,000.00)	(137,000,000.00)
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นงวด	220,000,000.00	245,000,000.00	220,000,000.00	245,000,000.00
บริษัท เบล็ส แอสเสท จำกัด				
ยอดคงเหลือยกมาต้นงวด	-	-	34,866,000.00	-
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	-	-	-	57,500,000.00
ลดลงระหว่างงวด	-	-	-	(22,634,000.00)
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นงวด	-	-	34,866,000.00	34,866,000.00
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	220,000,000.00	245,000,000.00	254,866,000.00	279,866,000.00

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน และมีการคิดดอกเบี้ยร้อยละ 4 - 4.25 ต่อปี

.....
(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง
(กรรมการ)

ค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหาร

ค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหารสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ผลประโยชน์ระยะสั้น	3,438,000.00	3,059,040.00	3,163,710.00	2,784,750.00
ผลประโยชน์เมื่อถูกเลิกจ้าง	75,027.75	102,607.75	57,746.25	85,457.25
รวมค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหาร	3,513,027.75	3,161,647.75	3,221,456.25	2,870,207.25

4. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
เงินสด	212,225.15	170,041.94	80,772.15	49,534.19
เงินฝากธนาคารกระแสรายวัน	4,471,613.82	26,706,263.09	3,168,875.08	14,215,369.17
เงินฝากธนาคารออมทรัพย์	22,949,995.30	22,307,798.41	21,524,221.84	19,101,069.55
เช็คที่ถึงกำหนดรับชำระ	28,523,248.71	15,499,079.19	28,523,248.71	15,499,079.19
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	56,157,082.98	64,683,182.63	53,297,117.78	48,865,052.10

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง

(กรรมการ)

5. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ลูกหนี้การค้า	1,632,141.66	1,459,383.64	-	-
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต	(114,062.00)	(114,062.00)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	1,518,079.66	1,345,321.64	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า	943,464.57	943,464.57	887,585.40	887,585.40
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	4,833,051.93	5,720,797.99	3,048,870.32	4,654,129.11
ลูกหนี้อื่น	1,250,007.86	830,224.81	1,115,529.50	761,960.34
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7,026,524.36	7,494,487.37	5,051,985.22	6,303,674.85
รวมลูกหนี้การค้าและ				
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	8,544,604.02	8,839,809.01	5,051,985.22	6,303,674.85

กลุ่มบริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น				
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	1,518,079.66	1,345,321.64	-	-
มากกว่า 12 เดือน	114,062.00	114,062.00	-	-
รวมลูกหนี้การค้าบริษัทอื่น	1,632,141.66	1,459,383.64	-	-

BLESS ASSET

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง

(กรรมการ)

6. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	1,257,719,310.30	1,327,278,917.11	1,014,509,086.69	1,084,068,693.50
ค่าก่อสร้างและค่าควบคุมงานก่อสร้าง	1,194,019,618.59	1,111,500,813.22	1,079,631,331.02	1,005,550,913.03
ระบบสาธารณูปโภคและส่วนกลาง	207,091,189.32	196,127,992.56	219,010,505.61	206,486,361.63
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ	45,537,613.65	41,344,945.76	33,013,417.69	29,296,459.39
ต้นทุนดอกเบี้ย	227,912,950.60	212,951,521.34	212,326,052.42	198,591,037.27
รวม	2,932,280,682.46	2,889,204,189.99	2,558,490,393.43	2,523,993,464.82
หัก จำนวนที่โอนเป็นต้นทุนขายแล้ว จนถึงปัจจุบัน	(1,378,186,536.35)	(1,258,148,704.12)	(1,320,855,749.07)	(1,199,657,429.69)
หัก จำนวนที่โอนเป็นที่ดินรอการพัฒนา	-	(70,019,606.81)	-	(70,019,606.81)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิ	1,554,094,146.11	1,561,035,879.06	1,237,634,644.36	1,254,316,428.32

กลุ่มบริษัทฯ มีรายละเอียดสำหรับโครงการที่ดำเนินการอยู่ดังนี้

งบการเงินรวม

หน่วย : บาท

	จำนวนโครงการ		จำนวนเงิน	
	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ทาวน์โฮม 2 ชั้น	1	1	119,840,503.59	104,064,955.06
ทาวน์โฮม 3 ชั้น	2	2	104,811,792.61	111,216,390.37
อาคารพาณิชย์	1	1	39,974,133.77	40,897,310.07
ทาวน์โฮม และบ้านแฝด	3	3	702,295,789.88	729,333,190.81
ทาวน์โฮม 2 ชั้น และ 3 ชั้น	1	1	449,996,213.31	435,266,342.96
บ้านเดี่ยว	1	1	118,997,772.75	117,203,077.70
คอนโดมิเนียมแบบ Low Rise	1	1	17,984,034.66	22,738,455.62
ค่าวัสดุก่อสร้าง	-	-	193,905.53	316,156.47
	10	10	1,554,094,146.11	1,561,035,879.06

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง

(กรรมการ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
			หน่วย : บาท	
	จำนวนโครงการ		จำนวนเงิน	
	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ทาวน์โฮม 3 ชั้น	2	2	100,108,687.99	107,978,727.86
อาคารพาณิชย์	1	1	41,829,030.11	42,752,206.41
ทาวน์โฮม และบ้านแฝด	3	3	674,908,277.88	696,447,621.67
ทาวน์โฮม 2 ชั้น และ 3 ชั้น	1	1	420,788,648.38	407,137,872.38
	7	7	1,237,634,644.36	1,254,316,428.32

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 ที่ดินของโครงการอสังหาริมทรัพย์ และสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของกลุ่มบริษัทฯ บางส่วนได้นำไปเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 9 และ 11)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทฯ และบริษัทฯ ได้บันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 14.96 ล้านบาท และ 16.61 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินรวม และจำนวน 13.74 ล้านบาท และ 15.95 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทฯ และบริษัทฯ ได้โอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เข้าเป็นต้นทุนขายจำนวน 120.33 ล้านบาท และ 127.30 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินรวม และจำนวน 120.41 ล้านบาท และ 106.32 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

7. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ประกอบด้วย:

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	46,940,917.52	29,837,577.18
ซื้อระหว่างงวด (ราคาทุน)	203,008.00	167,484.00
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(921,197.03)	(656,329.85)
ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565	46,222,728.49	29,348,731.33

ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 2564 จำนวน 0.92 ล้านบาท และ 0.69 ล้านบาท ตามลำดับ ได้ปันส่วนให้ต้นทุนโครงการและบันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนรวม และ จำนวน 0.66 ล้านบาท และ 0.49 ล้านบาท ตามลำดับ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ

.....
(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง
(กรรมการ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีเครื่องจักร เครื่องตกแต่ง อุปกรณ์สำนักงาน ยานพาหนะ และส่วนปรับปรุงอาคารเช่า ที่คิดค่าเสื่อมราคาทั้งจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่ ราคาทุนจำนวน 57.54 ล้านบาท และ 55.61 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ได้นำที่ดินและอาคารสำนักงานไปจำนองกับธนาคารแห่งหนึ่งเพื่อค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี (หมายเหตุ 9)

8. สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดมีดังนี้:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			
		การเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น(ลดลง)		
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	กำไรขาดทุน	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	647,232.60	34,398.75	-	681,631.35
กำไรระหว่างบริษัทย่อย	8,687,341.33	376,029.54	-	9,063,370.87
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	9,334,573.93	410,428.29	-	9,745,002.22
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
รายได้ค่าภาระจำยอม	717,757.03	(44,859.82)	-	672,897.21
ค่าเสื่อมราคา	12,157.09	(7.01)	-	12,150.08
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	729,914.12	(44,866.83)	-	685,047.29
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี – สุทธิ	8,604,659.81	455,295.12	-	9,059,954.93
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี – สุทธิ	9,319,840.04	409,700.55	-	9,729,540.59
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี – สุทธิ	715,180.23	(45,594.57)	-	669,585.66
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี – สุทธิ	8,604,659.81			9,059,954.93

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง

(กรรมการ)

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		การเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น(ลดลง)		
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	กำไรขาดทุน	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	419,356.00	26,267.85	-	445,623.85
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	419,356.00	26,267.85	-	445,623.85
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี				
ค่าเสื่อมราคา	12,157.09	(7.01)	-	12,150.08
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	12,157.09	(7.01)	-	12,150.08
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี – สุทธิ	407,198.91	26,274.86	-	433,473.77

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม มีดังนี้:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน	3,904,024.90	6,341,361.63	2,560,119.34	2,219,619.85
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(455,295.12)	(578,433.40)	(26,274.86)	(37,855.95)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	3,448,729.78	5,762,928.23	2,533,844.48	2,181,763.90

กลุ่มบริษัทฯ ใช้อัตราภาษีเงินได้ร้อยละ 20 ในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 2564

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)

กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง

(กรรมการ)

9. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน - สุทธิ

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
เงินเบิกเกินบัญชี	46,971,233.18	42,371,476.27	41,591,754.46	42,371,476.27
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	12,000,000.00	12,000,000.00	-	-
รวมเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	58,971,233.18	54,371,476.27	41,591,754.46	42,371,476.27

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีวงเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น ตั๋วสัญญาใช้เงิน เงินกู้ยืมระยะยาว และวงเงินออกหนังสือค้ำประกันธนาคารจากสถาบันการเงิน จำนวน 2,784.18 ล้านบาท และ 2,783.58 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยและระยะเวลาในการจ่ายชำระคืนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

วงเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทฯ (หมายเหตุ 6 และ 7) สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน ที่ดินรอการพัฒนา และกรรมการบริษัทฯ ทั้งนี้กลุ่มบริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สำคัญบางประการที่กำหนดไว้ตลอดอายุสัญญาเงินกู้

10. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย:

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
เจ้าหนี้การค้า				
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	45,961,521.50	16,944,900.00
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น	50,144,848.22	55,192,088.08	16,878,575.07	38,317,763.24
รวมเจ้าหนี้การค้า	50,144,848.22	55,192,088.08	62,840,096.57	55,262,663.24
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	22,720,830.40	23,367,544.55	21,404,989.29	21,618,856.56
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	4,887,550.80	4,109,519.37	1,850,059.15	1,878,099.82
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	18,431,565.99	18,205,851.94	1,799,635.30	1,682,780.63
เงินรับล่วงหน้าค่าส่วนกลาง	17,284,428.04	15,612,118.28	17,284,428.04	15,612,118.28
เจ้าหนี้อื่นๆ	8,299,105.77	10,005,736.94	7,673,144.69	9,512,746.08
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	71,623,481.00	71,300,771.08	50,012,256.47	50,304,601.37
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	121,768,329.22	126,492,859.16	112,852,353.04	105,567,264.61

.....

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง
(กรรมการ)

11. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันต้นงวด	580,944,653.35	460,225,472.95
บวก กู้เพิ่มระหว่างงวด	67,224,776.00	67,224,776.00
หัก จ่ายชำระคืนระหว่างงวด	(89,770,715.49)	(89,391,250.00)
เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันสิ้นงวด	558,398,713.86	438,058,998.95

บริษัทฯ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 1,595.51 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ย MLR ลบด้วยอัตราตามที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยจะจ่ายชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน และจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมในอัตราร้อยละตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเมื่อมีการขอปลดจำนองพื้นที่ ทั้งนี้ราคาขายต่อยูนิตต้องไม่ต่ำกว่าตามที่ระบุไว้ในสัญญา โดยครบกำหนดชำระภายในเดือนตุลาคม 2565 ถึงเดือนมกราคม 2568 เงินกู้ยืมดังกล่าว ค้ำประกันโดยกรรมการบริษัทฯ และจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการบริษัท (หมายเหตุ 6) และที่ดินรอการพัฒนา

บริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทย่อย มีวงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 364.41 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ย MLR บวกหรือลบด้วยอัตราตามที่กำหนดไว้ในสัญญา การชำระคืนเงินกู้ยืมจ่ายชำระเมื่อมีการขอปลดจำนองพื้นที่ ทั้งนี้ราคาขายต่อยูนิตต้องไม่ต่ำกว่าตามที่ระบุไว้ในสัญญา หรือเป็นรายเดือน โดยครบกำหนดชำระภายในเดือนธันวาคม 2566 ถึงเดือนสิงหาคม 2570 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยบริษัทฯ กรรมการบริษัทฯ และจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการของกลุ่มบริษัทฯ (หมายเหตุ 6)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ จำนวน 773.94 ล้านบาท และ 841.08 ล้านบาท ตามลำดับ

(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง
(กรรมการ)

12. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทฯ มีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น ดังต่อไปนี้

12.1 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทฯ และบริษัทฯ มีภาระผูกพันตามสัญญาออกแบบตกแต่งและรับเหมาก่อสร้างสำหรับการพัฒนาและก่อสร้างโครงการจำนวน 26.97ล้านบาท และ 28.82 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับกลุ่มบริษัทฯ และเฉพาะบริษัทฯ จำนวน 569.89 ล้านบาท และ 490.36 ล้านบาท ตามลำดับ

12.2 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีภาระผูกพันในการจ่ายชำระค่าบริการพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์ตามสัญญา จำนวน 1.16 ล้านบาท

12.3 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีภาระผูกพันตามสัญญาโฆษณา รวมถึงสัญญาเช่าป้ายและที่ตั้งป้ายโฆษณา ซึ่งเป็นการตลาดสำหรับโครงการจำนวน 1.30 ล้านบาท และ 0.58 ล้านบาท ตามลำดับ

12.4 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันเกี่ยวกับสาธารณูปโภคจำนวน 191.99 ล้านบาท

12.5 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทฯ มีภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าจากการทำสัญญาว่าจ้างงานบริการและค่าที่ปรึกษาเป็นจำนวน 3.48 ล้านบาท และ 1.66 ล้านบาท ตามลำดับ

12.6 ที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนได้นำไปเป็นหลักประกันหุ้นกู้จำนวน 300 ล้านบาท

13. การจัดประเภทรายการใหม่

ในระหว่างงวด 2565 กลุ่มบริษัทได้จัดประเภทรายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบการเงินงวดปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้น สรุปได้ดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		
	ก่อนจัดประเภทใหม่	รายการจัดประเภทใหม่	หลังจัดประเภทใหม่
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564			
รายได้จากการขายและให้บริการ	188,168,689.58	(1,882,013.58)	186,286,676.00
ต้นทุนขายและให้บริการ	127,301,347.81	(1,882,013.58)	125,419,334.23

14. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565

.....
(นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย)
กรรมการ

นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง
(กรรมการ)

ใช้ชีวิต...ให้สุขยิ่งกว่า

Live your Blessed Life.

บริษัท เบล็ส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

609/154 ถนนนวมินทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10230

โทร 02-930-7155-8 แฟกซ์ 02-948-8304-5 อีเมล์ info@bagroup.co.th