



BLESS ASSET
GROUP

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี
(แบบ 56-1 One Report)

บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

BLESS ASSET GROUP PUBLIC COMPANY LIMITED



วิสัยทัศน์ (Vision)

“พัฒนาที่อยู่อาศัย ให้มีคุณภาพและได้มาตรฐาน
เพื่อให้บ้านเป็นมากกว่าที่อยู่อาศัย ให้ทุกคนรอบครัว
มีความสุขตลอดเวลา ที่ได้อยู่ในโครงการ”

Bless Asset Group Public Company Limited

พันธกิจ (Mission)



“Produce Work
with Responsibility”

ผลิตผลงานด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม



“Creative Vision &
Investment”

มีวิสัยทัศน์ด้านสร้างสรรคและการลงทุน



“Complacency
for Customer”

สร้างความพึงพอใจและความผูกพันแก่ลูกค้า



“Support of
Ability Development”

สนับสนุนการพัฒนาความสามารถการทำงาน



“Disruption”

ตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว
และทันเวลาเพื่อสร้างความยั่งยืน

ใช้ชีวิต . . . ให้สุขยิ่งกว่า
Live Your Blessed Life.



คณะกรรมการบริษัท



นางาอากาศตรี ศิรา ทิวารี

กรรมการอิสระ/ ประธานคณะกรรมการบริษัท



นายวิฑิต ขอรณรงค์วัฒน์

กรรมการอิสระ/ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ



นายยอดพจน์ วงศ์รักมิตร

กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/
ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง



ดร.ภูษิต วงศ์หล่อสายชล

กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/
ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน



นายชัยวัฒน์ ไทวิทจินดาชัย

ประธานคณะกรรมการบริหาร



นายณัฐพงษ์ สุขเจริญไทรศรี

กรรมการบริษัท/
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน



นางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง

กรรมการบริษัท/ เลขานุการคณะกรรมการบริษัท/
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน



คณะผู้บริหาร



นายนำชัย วทานานุเมศ
ผู้อำนวยการอาวุโสสายงาน
บัญชีและการเงิน

นายธารินทร์ บวรนิชยกูร
ผู้อำนวยการอาวุโสสายงาน
ขายและการตลาด

นางสาวเพ็ญประภา ไพรีพ่วง
ผู้อำนวยการอาวุโสสายงาน
พัฒนาองค์กร

นายชัยวัฒน์ ทวีทจินดาชัย
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร /
ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานปฏิบัติการ
(รักษาการแทน)

นางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง
ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานพัฒนาธุรกิจ

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1	
การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน	1
1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท	1
2. การบริหารจัดการความเสี่ยง	85
3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	93
4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	102
5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	132
ส่วนที่ 2	
การทำกับดูละกิจการ	
6. นโยบายการทำกับดูละกิจการ	133
7. โครงสร้างการทำกับดูละกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และ รายงานผลการดำเนินงาน สำคัญด้านการทำกับดูละกิจการ	160
8. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	186
ส่วนที่ 3	งบการเงิน
ส่วนที่ 4	การรับรองความถูกต้องของข้อมูล
<u>เอกสารแนบ 1</u> รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการ บริษัท	208
<u>เอกสารแนบ 2</u> รายละเอียดการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ใน บริษัทย่อย	226
<u>เอกสารแนบ 3</u> รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน	227
<u>เอกสารแนบ 4</u> รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน	230
<u>เอกสารแนบ 5</u> นโยบายและแนวปฏิบัติการทำกับดูละกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจ และ กฎบัตรคณะกรรมการชุดต่างๆ ของบริษัทฯ	234
<u>เอกสารแนบ 6</u> รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ	235

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “BLESS”) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2553 ด้วยทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย แบ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์หลากหลายรูปแบบประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม 2 ชั้น และ 3 ชั้น และ คอนโดมิเนียมชั้นเตี้ย (Low rise) โดยมีนายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ เป็นผู้บริหารที่มีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และเป็นผู้บริหารในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมากกว่า 20 ปี ก่อนย้ายออกมาและ ก่อตั้งบริษัทฯ ขึ้นโดยมีความเชื่อมั่นที่จะเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นถึงคุณภาพและมาตรฐานการก่อสร้างที่พิถีพิถันในทุกขั้นตอน ซึ่งบริษัทฯ มีแนวคิดหลักในการออกแบบฟังก์ชันการใช้งานของบ้านให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการใช้สอยจริงทุกตารางเมตรรวมไปถึงสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งภายในและภายนอกโครงการที่สะดวกและปลอดภัย เพื่อให้บ้านเป็นมากกว่าที่อยู่อาศัย

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ทำให้บริษัทฯ สามารถควบคุมคุณภาพ มาตรฐาน ต้นทุนการก่อสร้างและปรับเปลี่ยนการบริหารงานภายในได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ปัจจุบัน บริษัทฯ เน้นทำโครงการที่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 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

1.1.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมายและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ

วิสัยทัศน์ (Vision)

พัฒนาที่อยู่อาศัยให้มีคุณภาพและได้มาตรฐาน เพื่อให้บ้านเป็นมากกว่าที่อยู่อาศัย ให้ทุกคนรอบคร้วมีความสุขตลอดเวลาที่ได้อยู่ในโครงการ

พันธกิจ (Mission)

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

กลยุทธ์ของบริษัทฯ (Strategies)

บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (“BLESS”) เข้าใจดีว่า “บ้าน” คือ พื้นที่ความสุขที่คุณและครอบครัวใช้เวลาอยู่ร่วมกันไปตลอดชีวิต เราจึงทุ่มเทให้ความสำคัญกับการใช้เวลาแห่งความสุขร่วมกันเป็นสิ่งสำคัญ โดยทุกโครงการของบริษัทฯ เราให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลโครงการที่สะดวกเพื่อให้ทุกคนได้กลับมาอยู่ร่วมกันได้เร็วขึ้น ให้พื้นที่ที่ใช้สอยทั้งภายในบ้านและภายในโครงการได้มากกว่าที่อื่น ๆ เพื่อให้ทุกคนใช้เวลาอยู่ร่วมกันได้เต็มที่ 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 มีความคุ้มค่า และมีสิ่งอำนวยความสะดวก
- 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 พื้นที่ของความสุขรักหาสมดุของครอบครัว ของคนทุกวัย ผ่านการใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมตั้งแต่ขั้นตอนก่อนซื้อบ้านจนถึงขั้นตอนลูกค้าเข้าอยู่อาศัย เพื่อให้ลูกค้ายิ้มใจและรู้สึกอุ่นใจและมีความสุขที่ได้อยู่ในครอบครัว "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 การใช้ชีวิตอยู่ในโครงการก็มีความสุข ทำให้สังคมโดยรวมก็มีความสุขตามไปด้วย

2) ด้านความสุขในการบริหารงานภายใน (Internal Process Happiness)

มิติต่อลูกค้า (Customer) ทางบริษัทฯ มีการออกแบบกระบวนการภายในเพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดีกับลูกค้าโดยการนำเทคโนโลยีต่าง ๆ เข้ามาช่วยในรูปแบบ Digital Transformation ซึ่งเป็นการนำซอฟต์แวร์บริหารงานภายในองค์กร (BLESS Technology) เช่น สามารถเยี่ยมชมโครงการผ่านช่องทางออนไลน์ (BLESS VR360°) ลูกค้าสามารถเซ็นรับบ้านผ่านช่องทางออนไลน์ได้ เป็นต้น เพื่อให้ลูกค้าได้รับความสะดวกสบายในการรับบริการ และสะดวกต่อการใช้บริการหลังการขาย เนื่องจากมีเทคโนโลยีเข้ามาช่วย ซึ่งทำให้ง่ายในการสื่อสารหรือ การได้รับความช่วยเหลือที่รวดเร็วมากขึ้น (BLESS Service)

มิติต่อพนักงาน (Employee) บริษัทฯ ได้ออกแบบกระบวนการทำงานภายในเพื่อให้พนักงานจะสามารถบริหารงานภายในองค์กรได้กระชับ รวดเร็ว และมีความถูกต้องอย่างเหมาะสม โดยการทำงานต้องเสร็จตรงตามเป้าหมาย ทำจัดกระบวนการทำงานที่เป็นคอกขวด โดยจะใช้เวลาได้อย่างคุ้มค่า มีประสิทธิภาพ และจ่ายต่อการให้บริการแก่ลูกค้า 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

มีติดต่อสังคมและชุมชน (Community) ลดมลพิษที่มีต่อชุมชน เนื่องจากมีการวิเคราะห์ข้อมูลที่ต้องการ และแม่นยำ ในการสั่งซื้อวัสดุ และอุปกรณ์ในการก่อสร้าง เพิ่มความสะดวกในการสัญจรภายในโครงการ (Smart Mobility)

3) ด้านความสุขในการเรียนรู้และเติบโต (Long-Term Growth Happiness)

มีติดต่อลูกค้า (Customer) พนักงานมีความเชี่ยวชาญในการแนะนำ ชี้แจงรายละเอียดของโครงการ และสามารถให้คำปรึกษากับลูกค้าในทุกกระบวนการของการทำธุรกรรมทางสินทรัพย์กับสถาบันทางการเงินได้เป็นอย่างดี เพื่อให้ลูกค้าได้อาศัยอยู่ในโครงการที่เหมาะสมกับการดำเนินชีวิตของลูกค้า "Best in class home for all"

มีติดต่อพนักงาน (Employee) พนักงานได้รับการอบรมและฝึกฝนในการคิดวิเคราะห์เพื่อเป็นเหมือนเพื่อนคู่คิดให้กับลูกค้าให้สามารถเลือกบ้านที่เหมาะสมกับความต้องการได้ พนักงานสามารถให้คำปรึกษาด้านการขอสินเชื่อ เอกสารการยื่นกู้ แนะนำดอกเบี้ยที่เหมาะสม เพื่อวางแผนการเงินได้ตามที่ลูกค้าต้องการ เพื่อส่งมอบความคุ้มค่าให้กับลูกค้าในการใส่ใจรายละเอียดในงานบริการ

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

มีติดต่อสังคมและชุมชน (Community) เมื่อใช้ประโยชน์จากเทคโนโลยีและนวัตกรรมที่ทันสมัยอย่างชาญฉลาด จะทำให้สังคมและชุมชน มีสุขภาพและคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น มีความปลอดภัย และมีความสุขในการดำรงชีวิตอย่างยั่งยืน

4) ด้านความสุขเรื่องการเงิน (Long-Term Finance Happiness)

มีติดต่อลูกค้า (Customer) บริษัทฯ ช่วยลดต้นทุนในการอยู่อาศัยของลูกค้า (Cost of Living) เพราะบริษัทฯ ใส่ใจตั้งแต่การเลือกทำเลของแต่ละโครงการ พร้อมกับการสนับสนุนการต่อเติม ตกแต่งภายใน ในราคาที่เหมาะสมและคุ้มค่า เนื่องจากบริษัทฯ มีคู่ค้าและพันธมิตรทางธุรกิจที่ให้เงื่อนไขที่พิเศษกว่าคู่แข่ง และบริษัทฯ มีสิทธิพิเศษกับลูกค้าต่าง ๆ ที่ให้ความคุ้มค่ามากที่สุด เช่น การแนะนำลูกค้ารายใหม่ มาเป็นส่วนหนึ่งของครอบครัว "BLESS" จะได้รับสิทธิประโยชน์ตามแต่ละโปรโมชันอีกด้วย

มีติดต่อพนักงาน (Employee) เมื่อผลประกอบการของบริษัทมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง พนักงานจะได้รับผลตอบแทนที่มากขึ้น เช่น การเพิ่มเงินเดือน สวัสดิการที่ดีขึ้น และโบนัสเพิ่มขึ้น เป็นต้น

มีติดต่อคู่ค้า (Supplier) เมื่อผลประกอบการของบริษัทมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง สภาพคล่องทางการเงิน มีความมั่นคง บริษัทฯ คำนึงถึงประโยชน์กับคู่ค้า เพื่อให้คู่ค้าจึงมั่นใจในการร่วมงานกับบริษัทฯ พร้อมเติบโตไปด้วยกันอย่างยั่งยืน

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

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

เป้าหมายการดำเนินงานธุรกิจ

บริษัทได้วางแผนรองรับธุรกิจของบริษัทในอีก 2 ปี ข้างหน้า (ปี 2566-2567) โดยมุ่งเน้นพัฒนาโครงการแนวราบเป็นส่วนใหญ่ โดยตั้งเป้าจะพัฒนาโครงการเพิ่มประมาณ 6 โครงการหรือมากกว่านั้น ซึ่งโครงการใหม่ที่จะพัฒนาต้องเป็นทำเลตามแนวรถไฟฟ้า หรือ เส้นทางคมนาคมที่ขยายเพิ่มเติม หรือ ตามนิคมอุตสาหกรรมและแหล่งงาน เป็นต้น

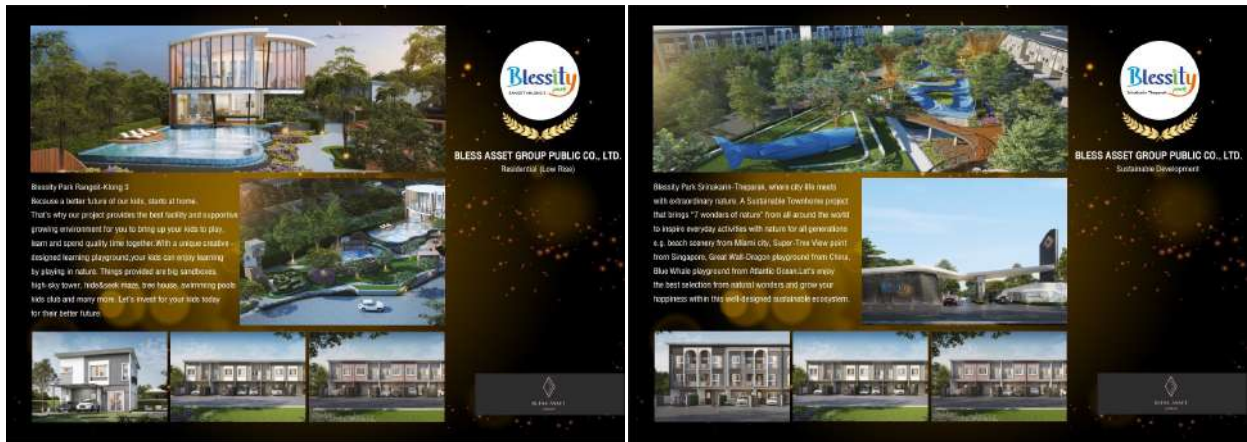
1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

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 และคอนโดมิเนียมชั้นเดียว (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 โครงการเบลีส์วิลล์ พระยาสุเรนทร์ 25 (Bless Ville Prayasuren 25) ซึ่งเป็นโครงการรูปแบบทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 117 ยูนิต มูลค่าโครงการ 234.00 ล้านบาท
ไตรมาส 2 ปี 2556	• บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาและเปิดโครงการเบลีส์ทาวน์ 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 ดำเนินการพัฒนาและเปิดโครงการเบลีส์วิลล์ รามอินทรา 117 (Bless Ville Ramintra 117) โครงการทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 115 ยูนิต มูลค่าโครงการ 291 ล้านบาท
ไตรมาส 4 ปี 2558	• บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาและเปิดโครงการเบลีส์ทาวน์ รามอินทรา-เกษตธนวมินทร์ (Bless Ville Ramintra - Kaset nawamin) โครงการทาวน์โฮม 3 ชั้น จำนวน 133 ยูนิต มูลค่าโครงการ 411 ล้านบาท
ไตรมาส 2 ปี 2559	• บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาและเปิดโครงการเบลีส์ทาวน์ ศรีนครินทร์ – นามแดง (Bless Town Srinakarin – Namdang) โครงการทาวน์โฮม 3 ชั้น จำนวน 238 ยูนิต มูลค่าโครงการ 780 ล้านบาท
ไตรมาส 3 ปี 2559	• บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาและเปิดโครงการเบลีส์ทาวน์ กรุงเทพฯ-ปทุมธานี (Bless Town Bangkok-Pathumthani) โครงการทาวน์โฮม 3 ชั้น จำนวน 148 ยูนิต มูลค่าโครงการ 401 ล้านบาท
ไตรมาส 4 ปี 2559	• บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาและเปิดโครงการเบลีส์วิลล์ 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

ปี	รายละเอียด
ไตรมาส 1 ปี 2561	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาและเปิดโครงการเบลีสเซอร์ จรัญสนิทวงศ์ 96/1 (Bleisure Charan 96/1) ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม 8 ชั้น จำนวน 193 ยูนิต มูลค่าโครงการ 396.00 ล้านบาท • บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาและเปิดโครงการเมลลิโซพาร์ค ศรีนครินทร์-หนามแดง (Mellizo Park Srinakarin – Namdang) ซึ่งเป็นโครงการบ้านแฝด 2 ชั้น สไตล์ Spanish Mediterranean จำนวน 58 ยูนิต มูลค่าโครงการ 255.00 ล้านบาท
ไตรมาส 1 ปี 2562	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาและเปิดโครงการเบลีสซิตี พาร์ค สุขุมวิท-บางปู (Blessity Park Sukhumvit – Bangpu) โครงการทาวน์โฮม 2 ชั้น 252 ยูนิต และบ้านแฝด 2 ชั้น 66 ยูนิต มูลค่าโครงการ 897 ล้านบาท
ไตรมาส 3 ปี 2562	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาและเปิดโครงการเบลีสซิตี 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	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาและเปิดโครงการเบลีสซิตี พาร์ค รังสิต – คลอง 3 (Blessity Park Rangsit – Klong 3) โครงการทาวน์โฮม 2 ชั้น 296 ยูนิต และบ้านแฝด 2 ชั้น 22 ยูนิต มูลค่าโครงการ 712 ล้านบาท
เดือนกันยายน 2564	<ul style="list-style-type: none"> • ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2564 มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 300.00 ล้านบาท โดยการออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน
เดือนพฤศจิกายน 2564	<ul style="list-style-type: none"> • ต่อมา ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2564 มีมติอนุมัติเรื่องสำคัญ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ○ แปรสภาพจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเปลี่ยนแปลงชื่อเป็นบริษัท เบลีส 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 เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ <p>*หมายเหตุ: บริษัทฯ ได้ทำการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนเมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2564</p>
ไตรมาสที่ 1 ปี 2565	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาและเปิดโครงการเบลีสวิลล์ สุขุมวิท - บางปู (Bless Ville Sukhumvit-Bangpu) โครงการทาวน์โฮม 2 ชั้น 147 ยูนิต มูลค่าโครงการ 380 ล้านบาท
กรกฎาคม 2565	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัทฯ ได้ดำเนินการการเสนอขายหุ้นใหม่แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (Initial public offering) เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2565
ตุลาคม 2565	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัทฯ ได้จดทะเบียนบริษัทจัดตั้ง บริษัท เบลีส โซไซตี้ จำกัด เป็นบริษัทย่อย เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2565
พฤศจิกายน 2565	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2565 รวมมูลค่า 252.50 ล้านบาท เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 เวลา 1 ปี 9 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2567

ผลงานและรางวัลของบริษัทฯ

จากที่ผู้บริหารของบริษัทฯ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 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 โครงการเบลีสซิตี พาร์ค รังสิต - คลอง 3 และ โครงการเบลีสซิตี พาร์ค ศรีนครินทร์ - เทพารักษ์ ตามลำดับ และ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2565 บริษัทฯ ได้รับเกียรติยศเพิ่มอีกจำนวน 1 รางวัล คือ รางวัลที่อยู่อาศัยแนวราบ Residential (Low Rise) ของโครงการเบลีสซิงตัน วงแหวนฯ - จตุโชติ จากสมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์สากล หรือ FIABCI-THAI ซึ่งเป็นการมอบรางวัลระดับนานาชาติที่เป็นที่ยอมรับในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในระดับสากล



ที่มา: FIABCI-THAI และ บริษัทฯ

1.13 การใช้เงินที่ได้มาจากการระดมทุน

1. การใช้ที่ได้มาจากการเสนอขายหุ้นสามัญแก่ประชาชน

การใช้เงินจากหุ้นสามัญเพิ่มทุนโดยวิธีเสนอขายหุ้นต่อประชาชนทั่วไป IPO จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	จำนวนเงินที่คาดว่าจะใช้ โดยประมาณ (ล้านบาท)	จำนวนเงินที่ใช้ไปจนถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท)	จำนวนเงินคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท)
1. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในการซื้อที่ดินและ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือ เพื่อขยายธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัท ย่อย	220.00	78.60	141.40
2. เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ยืม *(1)	15.00	15.00	0.00
3. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการ ดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย	35.34	35.34	0.00
รวมทั้งสิ้น	270.34	128.94	141.40

หมายเหตุ : *(1) หนี้เงินกู้ยืม หมายถึงเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ของบริษัท

2. การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ระยะยาว

การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565
ครบกำหนดไต่ด้อนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไต่ด้อนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไต่ด้อน จำนวนมูลค่า
252,500,000 บาท (หุ้นกู้ BLESS249A โดยเสนอขายแก่นักลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่)

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	จำนวนเงินที่คาดว่าจะใช้ โดยประมาณ (ล้านบาท)	วันที่ใช้เงิน	จำนวนเงินคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท)
1. ชำระคืนหุ้นกู้ BAG22DA	252.50	15 ธันวาคม 2565	0.00
รวมทั้งสิ้น	252.50		0.00

1.14 ข้อมูลบริษัทฯ

• ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

ชื่อบริษัท

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

ประเภทธุรกิจ

โทรศัพท์

โทรสาร

เว็บไซต์

บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("BLESS")

เลขที่ 609/154 ถนนนวมินทร์ แขวงจวฬจันทร เขตบึงกุ่ม
กรุงเทพมหานคร 10230

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่พักอาศัยเพื่อขายแบ่งเป็น
อสังหาริมทรัพย์หลากหลายรูปแบบประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์
โฮม 2 ชั้น และ 3 ชั้น และคอนโดมิเนียมชั้นเตี้ย (Low rise)

02-930-7155-8

02-948-8304-5

<https://www.bagroup.co.th>

ทุนจดทะเบียน	400,000,000 บาท / 800,000,000 หุ้น (มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท / หุ้น โดยเป็นหุ้นที่เรียกชำระครบแล้ว จำนวน 800,000,000 หุ้น
ทุนชำระแล้ว	400,000,000 บาท / 800,000,000 หุ้น (มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท / หุ้น)

• **ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อย**

ชื่อบริษัท

บริษัท เบลีส 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)

ชื่อบริษัท

บริษัท เบลีส 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)

ชื่อบริษัท

บริษัท เบลีส โซไซตี้ จำกัด ("BS")

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

เลขที่ 609/154 ถนนนวมินทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร

ประเภทธุรกิจ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

สัดส่วนการถือหุ้นโดยบริษัทฯ

ร้อยละ 100

โทรศัพท์

02-930-7155-8

โทรสาร

02-948-8304

ทุนชำระแล้ว

1,000,000 บาท / 100,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้ 10 บาท / หุ้น โดยเป็นหุ้นที่เรียกชำระครบแล้ว จำนวน 100,000 หุ้น)

• **นายทะเบียนหลักทรัพย์**

ชื่อบริษัท

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์

02-229-2800

โทรสาร

02-359-1259



บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์หลายรูปแบบ สามารถแยกเป็นรายโครงการและแยกตามประเภทอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2563 – 2565 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ได้ดังนี้

โครงสร้างรายได้	งบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ)					
	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
โครงการเบลีส์ทาวน์						
•รามอินทรา – เกษตรวมินทร์	84.82	9.36	14.20	1.78	-	-
•ศรีนครินทร์ - หนามแดง	52.17	5.76	25.73	3.23	-	-
•กรุงเทพ - ปทุมธานี	45.91	5.07	86.95	10.93	57.50	8.70
•สุขุมวิท 50	-	-	-	-	-	-
โครงการเบลีส์เซอร์ ¹						
•จรัญสนิทวงศ์ 96/1	153.35	16.92	91.87	11.55	8.99	1.36
โครงการเบลีส์พาร์ค						
•ศรีนครินทร์ – หนามแดง	153.23	16.91	81.10	10.19	-	-
โครงการเบลีส์ซิตี พาร์ค						
•สุขุมวิท – บางปู	326.74	36.03	262.86	33.04	161.40	24.35
•วงแหวนฯ – ลำลูกกา	78.43	8.66	145.76	18.32	138.88	21.00
•รังสิต – คลอง 3	-	-	42.69	5.37	97.62	14.76
•ศรีนครินทร์ - เทพารักษ์	-	-	44.46	5.59	197.2	29.83
โครงการเบลีส์วิลล์						
•สุขุมวิท – บางปู ¹	-	-	-	-	-	-
•รามอินทรา 117	-	-	-	-	-	-
•รามอินทรา 117 – เจริญพัฒนา 8	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากโครงการ	894.65	100.00	795.62	100.00	661.23	100.00
ขายที่ดินเปล่า	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากการขายและให้บริการ	894.65	100.00	795.62	100.00	661.23	100.00

หมายเหตุ : ¹โครงการที่ดำเนินการพัฒนาโดยบริษัท เบลีส์ แอสเสท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100

1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

1. ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย แบ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์หลากหลายรูปแบบประกอบด้วยบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม 2 ชั้น และ 3 ชั้น และคอนโดมิเนียมชั้นเดียว (Low rise) โดยมุ่งเน้นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ ในทำเลศักยภาพที่มีความพร้อมด้านโครงสร้างพื้นฐาน ด้านสาธารณูปโภค สามารถเดินทางเข้าสู่ตัวเมืองได้สะดวก เช่น ใกล้จุดขึ้นทางด่วนกาญจนาภิเษกหมายเลข 9 ทางด่วนศรีรัช ชั้นที่ 1 และ 2 ทางพิเศษเฉลิมมหานคร ชั้นที่ 1 ทางด่วนฉลองรัช ทางด่วนบูรพาวิถี ทางด่วนอุดรรัถยา และทำเลที่ใกล้รถไฟฟ้าส่วนต่อขยายที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง หรือที่อยู่ในแผนการขยายในอนาคต เช่น รถไฟฟ้าสายสีเหลือง รถไฟฟ้าสายสีแดง และรถไฟฟ้าสายสีเขียวส่วนต่อขยาย รวมถึงรถไฟฟ้าที่มีการเปิดให้บริการแล้วในช่วงที่ผ่านมา เช่น รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินส่วนต่อขยาย เป็นต้น เพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าที่เน้นการเดินทางสะดวก ใกล้เมือง และใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้างสรรพสินค้า สถานประกอบการ ได้แก่ โรงเรียน โรงพยาบาล ซึ่งตอบสนองทุกด้านในการใช้ชีวิต ในพื้นที่จังหวัดกรุงเทพมหานครรอบนอกและปริมณฑล โดยพื้นที่พัฒนาโครงการอยู่ทางทิศเหนือของจังหวัดกรุงเทพมหานคร ได้แก่ จังหวัดปทุมธานี และขยายโครงการไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของจังหวัดกรุงเทพมหานคร ได้แก่ จังหวัดสมุทรปราการ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีโครงการทั้งหมด 15 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการที่อยู่ระหว่างการขายอยู่ทั้งสิ้น จำนวน 8 โครงการ (2) โครงการที่ปิดการขายแล้วจำนวน 6 โครงการ และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและพัฒนาระบบสาธารณูปโภค จำนวน 1 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

สถานะการขาย การโอนกรรมสิทธิ์ และการก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

โครงการ	หน่วย: ไร่ - งาน - วา			ประเภทที่อยู่อาศัย	การก่อสร้าง			การขาย								การโอนกรรมสิทธิ์					
	พื้นที่โครงการ	พื้นที่ส่วนกลาง	พื้นที่ขายโครงการ		เดือน/ปี ที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ และ/หรือบ้านหลังแรกสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้	เดือน/ปี ที่คาดว่าจะแล้วเสร็จทั้งโครงการ	ความคืบหน้าของโครงการ (ร้อยละ)	ช่วงเวลา ที่เริ่มเปิดขาย	หน่วย	จำนวนทั้งหมด (1)		จำนวนที่ขายแล้วสะสม (2)		จำนวนคงเหลือรอขาย (3) = (1) - (2)		ความคืบหน้าการขาย (ร้อยละ)	จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนห้องคงเหลือรอโอนกรรมสิทธิ์		
										หน่วย	ลบ.	หน่วย	ลบ.	หน่วย	ลบ.		หน่วย	ลบ.	หน่วย	ลบ.	
โครงการเบลีสมาว์																					
รามอินทรา - เกษตรวมินทร์	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 - หานมแดง	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	238	780	-	-	
กรุงเทพ - ปทุมธานี	13-0-31.4	4-3-20.46	8-1-10.94	ทาวน์โฮม 3 ชั้น	มี.ย. 60	ร.ค. 2565	88.30	ไตรมาส 2 ปี 2559	ยูนิต	148	400	107	280	41	120	72.3	105	274	2	6	
สุขุมวิท 50	5-1-67.60	2-1-18.30	3-0-49.30	ทาวน์โฮม 3 ชั้น ครึ่ง	ส.ค. 56		100.00	ไตรมาส 2 ปี 2556	ยูนิต	56	504	56	504	-	-	100	56	504	-	-	
โครงการเบลีสมอร์																					
จรัญสนิทวงศ์ 96/1	2-0-2	879 ตารางเมตร	2,712.42 ตารางเมตร	คอนโด มีเนียม 8 ชั้น	ก.พ. 62	ก.พ. 2565	100.00	ไตรมาส 1 ปี 2561	ยูนิต	193	381	182	353	11	28	94.3	179	347	3	6	
โครงการเบลีโซ พาร์ค																					
ศรีนครินทร์ - หานมแดง	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	58	255	-	-	
โครงการเบลีซิตี พาร์ค																					
สุขุมวิท - บางปู	29-2-88.5	11-0-85.6	18-2-2.9	ทาวน์โฮม 2 ชั้น และบ้านแฝด 2 ชั้น	ก.ย. 62	พ.ย. 2565	93.00	ไตรมาส 1 ปี 2562	ยูนิต	318	898	307	850	11	48	96.54	305	840	2	10	

โครงการ	หน่วย: ไร่ - งาน - วา			ประเภทที่อยู่อาศัย	การก่อสร้าง			ช่วงเวลา ที่เริ่ม เปิดขาย	หน่วย	การขาย						การโอนกรรมสิทธิ์				
	พื้นที่โครงการ	พื้นที่ส่วนกลาง	พื้นที่ขายโครงการ		เดือน/ปี ที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ และ/หรือบ้านหลังแรกสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้	เดือน/ปี ที่คาดว่าจะแล้วเสร็จทั้งโครงการ	ความคืบหน้าของโครงการ (ร้อยละ)			จำนวนทั้งหมด (1)		จำนวนที่ขายแล้วสะสม (2)		จำนวนคงเหลือรอขาย (3) = (1) - (2)		ความคืบหน้าการขาย (ร้อยละ)	จำนวนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนห้องคงเหลือรอโอนกรรมสิทธิ์	
										หน่วย	ลบ.	หน่วย	ลบ.	หน่วย	ลบ.		หน่วย	ลบ.	หน่วย	ลบ.
วงแหวนฯ - ลำลูกกา	26-3-18.5	10-0-52.5	16-2-66	ทาวน์โฮม 2 ชั้น และ บ้านแฝด 2 ชั้น	ส.ค. 63	พ.ย. 2565	56.00	ไตรมาส 3 ปี 2562	ยูนิต	300	815	139	372	161	443	46.33	134	354	5	18
รังสิต - คลอง 3	28-1-26	12-0-24.5	16-1-1.5	ทาวน์โฮม 2 ชั้น และ บ้านแฝด 2 ชั้น	ต.ค. 64	มี.ย. 2566	38.00	ไตรมาส 2 ปี 2563	ยูนิต	318	716	59	149	259	567	18.55	52	134	7	15
ศรีนครินทร์ - เทพารักษ์	41-3-86.2	17-1-16.30	24-2-69.90	ทาวน์โฮม 3 ชั้น และ 2 ชั้น	ร.ค. 64	ร.ค. 2566	25.78	ไตรมาส 2 ปี 2564	ยูนิต	494	1,469	97	281	397	1,188	19.64	82	236	15	45
โครงการเบสิสวิลล์																				
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 2565	ยูนิต	147	385	47	124	100	261	31.97	-	-	47	124
พระยาสุเรนทร์ 25	10-2-89	3-3-32.40	6-3-56.60	ทาวน์โฮม 2 ชั้น	มี.ย. 56		100.00	ไตรมาส 3 ปี 2555	ยูนิต	117	234	117	234	-	-	100	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	115	291	-	-
รามอินทรา 117 - เจริญพัฒนา 8	10-1-20	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	115	230	-	-

*หมายเหตุ: โครงการเบสิสทาวน์ กรุงเทพฯ -ปทุมธานี ไม่รวมอาคารพาณิชย์ ซึ่งอยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ มีมูลค่าโครงการประมาณ 84 ล้านบาท และคาดว่าจะสามารถเปิดขายได้ภายในไตรมาส 1 ปี 2566

1.1 โครงการที่อยู่ระหว่างการขาย



1. โครงการเบลีซิตี พาร์ค รังสิต-คลอง 3
2. โครงการเบลีทาวน์ กรุงเทพฯ – ปทุมธานี
3. โครงการเบลีซิตี พาร์ค วงแหวนฯ – ลำลูกกา
4. โครงการเบลีทาวน์ รามอินทรา – เกษตรนวมินทร์
5. โครงการเบลีสเซอร์ 96/1
6. โครงการเบลีซิตี พาร์ค ศรีนครินทร์ – เทพารักษ์
7. โครงการเบลีซิตี พาร์ค สุขุมวิท – บางปู
8. โครงการเบลีวิลล์ สุขุมวิท – บางปู

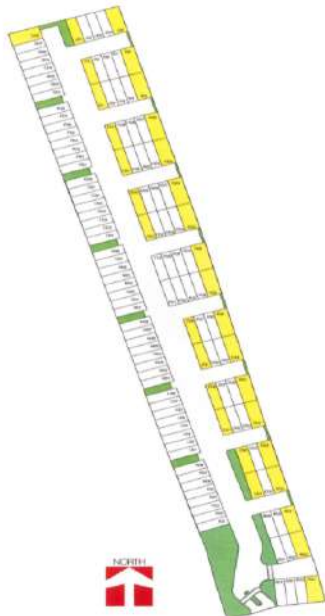
โครงการเบสิสทาวน์

► **โครงการเบสิสทาวน์ รามอินทรา - เกษตรนิวมินทร์**

ภาพบรรยากาศโครงการ



แผนผังบริเวณโครงการ



แผนที่ตั้งโครงการ



ตัวอย่างผลิตภัณฑ์



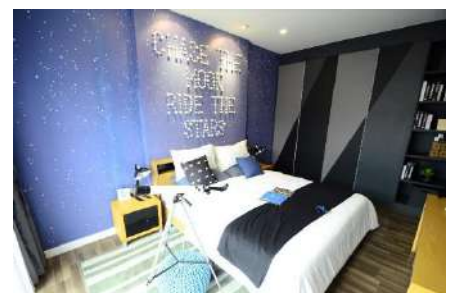
แปลนบ้านชั้น 1 | แปลนบ้านชั้น 2 | แปลนบ้านชั้น 3

ที่ตั้ง	ซอยรามอินทรา 127 แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร 10510
สถานะ	อยู่ระหว่างการขาย
พื้นที่โครงการและพื้นที่ใช้สอย	11-3-55 ไร่ / 182 ตารางเมตร
ลักษณะโครงการ	โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบขนาดเล็ก ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • กลุ่มพนักงานบริษัท หรือ เจ้าของกิจการขนาดเล็กและขนาดกลาง • อายุเฉลี่ย 28 ถึง 50 ปี • มองหากำไรเก็งกำไรดี สำหรับอยู่อาศัยหรือปรับพื้นที่รองรับการทำงานจากที่บ้าน
จุดเด่นของโครงการ	<p>ทำเลศักยภาพ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ใกล้ห้างสรรพสินค้า ได้แก่ ห้างแพชั่น ไอส์แลนด์ บีทรี ไลต์ส • เดินทางสะดวก ถนนรามอินทรา ถนนหทัยราษฎร์ ถนนสุวินทวงศ์ ถนนเสรีไทย ถนนรามคำแหง ถนนเกษตรนวมินทร์ ถนนประเสริฐนุกิจ ใกล้ทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา วงแหวนรอบนอก และใกล้รถไฟฟ้าสายสีชมพู (สถานีเศษชัยบุทรบำเพ็ญ) <p>สิ่งอำนวยความสะดวก:</p> <p>สวนส่วนกลาง ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง และการเข้า-ออกโครงการด้วย Access Card</p>

หมายเหตุ : โครงการดังกล่าวได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย รวมทั้งดำเนินการตามข้อกำหนด กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

บรรยากาศภายในอาคาร



ที่มา: ข้อมูลและภาพประกอบจากบริษัทฯ

► โครงการเบลีทาวน์ กรุงเทพ - ปทุมธานี

ภาพบรรยากาศโครงการ	
	
แผนผังบริเวณโครงการ	แผนที่ตั้งโครงการ
	
ตัวอย่างผลิตภัณฑ์	
	 <p>แผนผังห้อง 1 แผนผังห้อง 2 แผนผังห้อง 3</p>
ที่ตั้ง	ถนน 345 ตำบล บางชะแยง อำเภอเมืองปทุมธานี ปทุมธานี 12000
สถานะ	อยู่ระหว่างการขาย
พื้นที่โครงการและพื้นที่ใช้สอย	13-0-31.4 ไร่ / 182 ตารางเมตร
ลักษณะโครงการ	โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบขนาดเล็ก ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • กลุ่มพนักงานบริษัท หรือ เจ้าของกิจการขนาดเล็กและขนาดกลาง • อายุเฉลี่ย 28 ถึง 50 ปี • มองหาทำเลใกล้รถไฟฟ้า สำหรับอยู่อาศัยหรือปรับพื้นที่รองรับการทำงานจากที่บ้าน
จุดเด่นของโครงการ	<p>ทำเลศักยภาพ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ใกล้ห้างสรรพสินค้า ได้แก่ โรบินสันศรีสพาม เดอะรี เซ็นทรัลแจ้งวัฒนะ และเมืองทองธานี • ติดถนนใหญ่ (ถนน 345) • เชื่อมต่อ ถนนแจ้งวัฒนะแหล่งธุรกิจใหม่ ถนนติวานนท์ ถนนรังสิต ใกล้ทางด่วนศรีสพาม อินทรา วงแหวนกาญจนาภิเษก (วงแหวนรอบนอก) และใกล้รถไฟฟ้าสายสีชมพู (สถานีห้าแยกปากเกร็ด) <p>สิ่งอำนวยความสะดวก:</p> <p>สวนส่วนกลาง สระว่ายน้ำ ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง และการเข้า-ออกโครงการด้วย Access Card</p>

หมายเหตุ : โครงการดังกล่าวได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย รวมทั้งดำเนินการตามข้อกำหนด กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

บรรยากาศภายในอาคาร



ที่มา: ข้อมูลและภาพประกอบจากบริษัทฯ

โครงการเบลีสเซอร์

► **โครงการเบลีสเซอร์ รัชโยธินทวงศ์ 96/1**

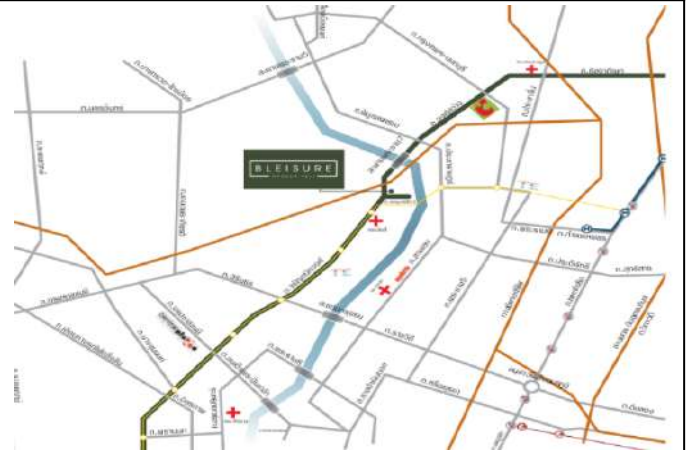
ภาพบรรยากาศโครงการ



แผนผังบริเวณโครงการ



แผนที่ตั้งโครงการ



ตัวอย่างผลิตภัณฑ์



ที่ตั้ง

ถนนรัชโยธินทวงศ์ ซอยรัชโยธินทวงศ์ 96/1 แขวง บางอ้อ เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร 10700

สถานะ	อยู่ระหว่างการขาย
พื้นที่โครงการและพื้นที่ใช้สอย	2-0-2 ไร่ / 28-48.10 ตารางเมตร
ลักษณะโครงการ	โครงการที่อยู่อาศัยแนวสูงขนาดเล็ก ประเภทคอนโดมิเนียมสไตลีสอร์ท 8 ชั้น จำนวน 193 ยูนิต
ลักษณะเฉพาะ	โครงการคุณภาพ ทำเลศักยภาพ เดินทางสะดวก ในราคาที่เหมาะสม ประเภทคอนโดมิเนียมสไตลีสอร์ท 8 ชั้น ทั้งหมด 5 รูปแบบ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • กลุ่มคนรุ่นใหม่วัยเริ่มทำงาน (First Jobber) อายุเฉลี่ย 25 ถึง 35 ปี มองหาคอนโดทำเลเมืองแนวรถไฟฟ้าใกล้ที่เดินทางสะดวก และที่อยู่อาศัยที่ให้ความเป็นส่วนตัวในราคาที่คุ้มค่า
จุดเด่นของโครงการ	<p>ทำเลศักยภาพ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ใกล้สถานพยาบาล ได้แก่ sw. ยันฮี • เชื่อมต่อ ถนนรัชชูปถมาทางพิเศษศรีรัช และใกล้รถไฟฟ้าใต้ดิน <p>สิ่งอำนวยความสะดวก:</p> <p>ส่วนกลาง สระว่ายน้ำ และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง</p>

หมายเหตุ : โครงการดังกล่าวได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย รวมทั้งดำเนินการตามข้อกำหนด กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

บรรยากาศภายในอาคาร



ที่มา: ข้อมูลและภาพประกอบจากบริษัทฯ

<p>ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ ทาวน์โฮม 2 ชั้น</p>	
<p>หน้ากว้าง 5 เมตร</p>	<p>หน้ากว้าง 5.5 เมตร</p>
<p>ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ บ้านแฝด 2 ชั้น</p>	
<p>ที่ตั้ง</p>	<p>ซอยเทศบาล บางปู 47 ตำบล ท้ายบ้านใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ สมุทรปราการ 10280</p>
<p>สถานะ</p>	<p>อยู่ระหว่างการขาย</p>
<p>พื้นที่โครงการและพื้นที่ ใช้สอย</p>	<p>29-2-88.5 ไร่ / 110-150 ตารางเมตร</p>
<p>ลักษณะโครงการ</p>	<p>โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบขนาดกลาง ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 252 ยูนิต • บ้านแฝด 2 ชั้น 66 ยูนิต
<p>ลักษณะเฉพาะ</p>	<p>โครงการบ้านจัดสรรโครงการคุณภาพหลากหลายรูปแบบ ทำเลศักยภาพ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน ในราคาที่เหมาะสม</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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
<p>มูลค่าโครงการ</p>	<p>897 ล้านบาท</p>
<p>ราคาขายเริ่มต้น</p>	<p>ทาวน์โฮม 2 ชั้น ราคา 1.99 ล้านบาท บ้านแฝด 2 ชั้น ราคา 3.59 ล้านบาท</p>

<p>กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย</p>	<ul style="list-style-type: none"> • กลุ่มครอบครัวขนาดเริ่มต้น และ ครอบครัวขยาย • อายุเฉลี่ย 25 ถึง 50 ปี • พนักงานบริษัท ระดับกลาง หรือ ระดับบริหาร หรือ เจ้าของกิจการ • มองหาที่อยู่เพื่อพักผ่อนอยู่อาศัยเพิ่มคุณภาพชีวิตที่ดีของครอบครัว และคิดเพื่ออนาคตโดยเลือกทำเลเพิ่มมูลค่าในอนาคต
<p>จุดเด่นของโครงการ</p>	<p>ทำเลศักยภาพ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ใกล้ห้างสรรพสินค้า ได้แก่ โรบินสันสมุทรปราการ • ใกล้สถานศึกษา ได้แก่ โรงเรียนสมุทรปราการ • ใกล้สถานพยาบาล ได้แก่ โรงพยาบาลสมุทรปราการ และโรงพยาบาลเมืองสมุทรปราการ • เดินทางสะดวก ใกล้รถไฟฟ้าสายสีเขียว (สถานีเคหะฯ) <p>สิ่งอำนวยความสะดวก:</p> <p>ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง คลับเฮ้าส์ สระว่ายน้ำ Co-working space และสวนสาธารณะ</p>

หมายเหตุ : โครงการดังกล่าวได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย รวมทั้งดำเนินการตามข้อกำหนด กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

บรรยากาศภายในอาคาร



ที่มา: ข้อมูลและภาพประกอบจากบริษัทฯ

<p>ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ ทาวน์โฮม 2 ชั้น</p>		
	<p>หน้ากว้าง 5 เมตร</p>	<p>หน้ากว้าง 6 เมตร</p>
	 <p>แปลนบ้านชั้น 1 แปลนบ้านชั้น 2</p>	 <p>แปลนบ้านชั้น 1 แปลนบ้านชั้น 2</p>
<p>ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ บ้านแฝดและบ้านเดี่ยว 2 ชั้น</p>		 <p>แปลนบ้านชั้น 1 แปลนบ้านชั้น 2</p>
<p>ที่ตั้ง</p>	<p>ซอยข้างโปรเซสซีสาขาสำลูกกา ตำบล บึงคำพร้อย อำเภอสำลูกกา ปทุมธานี 12150</p>	
<p>สถานะ</p>	<p>อยู่ระหว่างการขาย</p>	
<p>พื้นที่โครงการและพื้นที่ ใช้สอย</p>	<p>26-3-18.5 ไร่ / 105.42 – 141.20 ตารางเมตร</p>	
<p>ลักษณะโครงการ</p>	<p>โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบขนาดกลาง ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 251 ยูนิต • บ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 49 ยูนิต 	
<p>ลักษณะเฉพาะ</p>	<p>โครงการบ้านจัดสรรโครงการคุณภาพหลากหลายรูปแบบ ทำเลศักยภาพ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน ในราคาที่เหมาะสม</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	
<p>มูลค่าโครงการ</p>	<p>816 ล้านบาท</p>	
<p>ราคาขายเริ่มต้น</p>	<p>ทาวน์โฮม 2 ชั้น ราคา 1.99 ล้านบาท บ้านแฝด 2 ชั้น ราคา 3.59 ล้านบาท</p>	

<p>กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● กลุ่มครอบครัวขนาดเริ่มต้น และ ครอบครัวขยาย ● อายุเฉลี่ย 25 ถึง 50 ปี ● พนักงานบริษัท ระดับกลาง หรือ ระดับบริหาร หรือ เจ้าของกิจการ ● มองหาที่อยู่เพื่อพักผ่อนอยู่อาศัยเพิ่มคุณภาพชีวิตที่ดีของครอบครัว และคิดเพื่ออนาคตโดยเลือกทำเลเพิ่มมูลค่าในอนาคต
<p>จุดเด่นของโครงการ</p>	<p>ทำเลศักยภาพ:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ใกล้ห้างสรรพสินค้า/ตลาด ได้แก่ โฮมโปร บิ๊กซีคลอง 5 โลตัสคลอง 6 ตลาดลำลูกกา ● ใกล้สถานศึกษา ได้แก่ โรงเรียนเปรมฤทัย ● ใกล้สถานพยาบาล ได้แก่ โรงพยาบาลสายไหม ● เดินทางสะดวก ถนนวงแหวนฯ - ลำลูกกา และใกล้รถไฟฟ้าสายสีเขียว <p>สิ่งอำนวยความสะดวก:</p> <p>ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง คลับเฮ้าส์ สระว่ายน้ำ Co-working space และสวนสาธารณะ</p>

หมายเหตุ : โครงการดังกล่าวได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย รวมทั้งดำเนินการตามข้อกำหนด กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

บรรยากาศภายในอาคาร



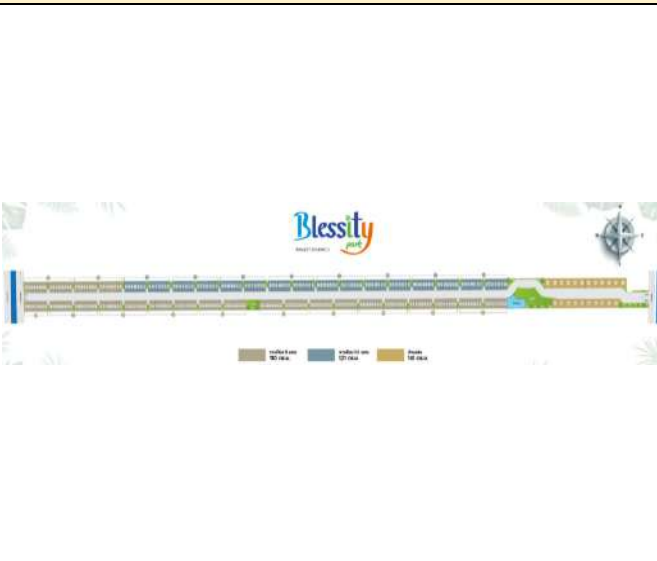
ที่มา: ข้อมูลและภาพประกอบจากบริษัทฯ

► โครงการเบลิสซิตี พาร์ค รังสิต – คลอง 3

ภาพบรรยากาศโครงการ



แผนผังบริเวณโครงการ



แผนที่ตั้งโครงการ



<p>ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ ทาวน์โฮม 2 ชั้น</p>		
	<p>หน้ากว้าง 5 เมตร</p>	<p>หน้ากว้าง 5.5 เมตร</p>
	<p>แปลนบ้านชั้น 1 แปลนบ้านชั้น 2</p>	<p>แปลนบ้านชั้น 1 แปลนบ้านชั้น 2</p>
<p>ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ บ้านแฝด 2 ชั้น</p>	<p>แปลนบ้านชั้น 1 แปลนบ้านชั้น 2</p>	
<p>ที่ตั้ง</p>	<p>ถนนเลียบคลองสาม ตำบล คลองสาม อำเภอคลองหลวง ปทุมธานี 12120</p>	
<p>สถานะ</p>	<p>อยู่ระหว่างการขาย</p>	
<p>พื้นที่โครงการและพื้นที่ ใช้สอย</p>	<p>28-1-26 ไร่ / 110 - 144 ตารางเมตร</p>	
<p>ลักษณะโครงการ</p>	<p>โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบขนาดกลาง ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 296 ยูนิต • บ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 22 ยูนิต 	
<p>ลักษณะเฉพาะ</p>	<p>โครงการบ้านจัดสรรโครงการคุณภาพหลากหลายรูปแบบ ทำเลศักยภาพ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน ในราคาที่เหมาะสม</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	
<p>มูลค่าโครงการ</p>	<p>712 ล้านบาท</p>	

ราคาขายเริ่มต้น	ทาวน์โฮม 2 ชั้น ราคา 1.99 ล้านบาท บ้านแฝด 2 ชั้น ราคา 3.39 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<ul style="list-style-type: none"> • กลุ่มครอบครัวขนาดเริ่มต้น และ ครอบครัวขยาย • อายุเฉลี่ย 25 ถึง 50 ปี • พนักงานบริษัท ระดับกลาง หรือ ระดับบริหาร หรือ เจ้าของกิจการ • มองหาที่อยู่เพื่อพักผ่อนอยู่อาศัยเพิ่มคุณภาพชีวิตที่ดีของครอบครัว และคิดเพื่ออนาคตโดยเลือกทำเลเพิ่มมูลค่าในอนาคต
จุดเด่นของโครงการ	<p>ทำเลศักยภาพ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ใกล้ห้างสรรพสินค้า/ตลาด ได้แก่ บีคชคลอง 3 ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต เซียร์ รังสิต • ใกล้สถานศึกษา ได้แก่ โรงเรียนสาธิตาสอนวิเทศคลองหลวง โรงเรียนโชคชัย รังสิต โรงเรียนนานาชาติสยาม มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี • ใกล้สถานพยาบาล ได้แก่ โรงพยาบาลบางปะกอก รังสิต โรงพยาบาลเปาโล รังสิต • เดินทางสะดวก ถนนคลองหลวง ถนนรังสิต-นครนายก ถนนวงแหวนรอบนอกตะวันออก และทางยกระดับอุตราภิมุข • อื่นๆ ได้แก่ Dream World <p>สิ่งอำนวยความสะดวก:</p> <p>ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง การเข้า-ออกโครงการด้วยระบบ Key Card Access พร้อมกล้อง CCTV ส่วนกลางประกอบด้วยอาคารสโมสร ฟิตเนส สระว่ายน้ำระบบน้ำเกลือ สวนสาธารณะ สนามบาสเกตบอล และสนามเด็กเล่น</p>

หมายเหตุ : โครงการดังกล่าวได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย รวมทั้งดำเนินการตามข้อกำหนด กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

บรรยากาศภายในอาคาร



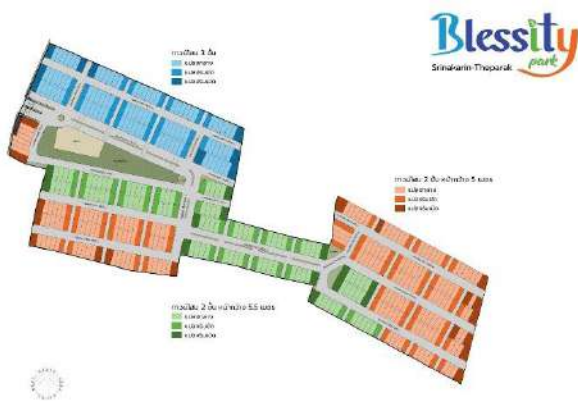
ที่มา: ข้อมูลและภาพประกอบจากบริษัทฯ

► โครงการเบลิสซิตี พาร์ค ศรีนครินทร์ – เทพารักษ์

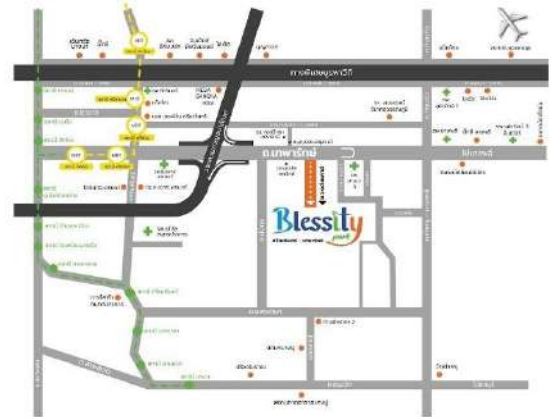
ภาพบรรยากาศโครงการ



แผนผังบริเวณโครงการ



แผนที่ตั้งโครงการ



ตัวอย่างผลิตภัณฑ์
ทาวน์โฮม 2 ชั้น



หน้ากว้าง 5 เมตร




หน้ากว้าง 5.5 เมตร



แปลน 1 ชั้น 1 | แปลน 2 ชั้น 2



แปลน 1 ชั้น 1 | แปลน 2 ชั้น 2

<p>ตัวอย่างผลิตภัณฑ์ ทาว์นโฮม 3 ชั้น</p>	  <p>แบบอย่างอื่น 1 แบบอย่างอื่น 2 แบบอย่างอื่น 3</p>
<p>ที่ตั้ง</p>	<p>ซอยวงศ์แพทย์ ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540</p>
<p>สถานะ</p>	<p>อยู่ระหว่างการขาย</p>
<p>พื้นที่โครงการและพื้นที่ใช้สอย</p>	<p>41-3-86.2 ไร่ / 108 - 171 ตารางเมตร</p>
<p>ลักษณะโครงการ</p>	<p>โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบขนาดใหญ่ ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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
<p>ลักษณะเฉพาะ</p>	<p>สวนส่วนกลางขนาดใหญ่กว่า 2 ไร่ สโมสร Clubhouse ขนาดใหญ่พร้อมสระว่ายน้ำ ฟิตเนส Co- working space และโถงต้อนรับ รวมถึงลานกิจกรรม เช่น เส้นทางลู่วิ่ง สนามลานสเก็ต สาธิตที่ปั่นจักรยาน Sky walk และเครื่องเล่นเด็กเล็กและเด็กโต</p>
<p>มูลค่าโครงการ</p>	<p>1,456 ล้านบาท</p>
<p>ราคาขายเริ่มต้น</p>	<p>2.39 – 5.12 ล้านบาท</p>
<p>กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย</p>	<ul style="list-style-type: none"> • กลุ่มครอบครัวขนาดเริ่มต้น และต้องการขยาย • อายุเฉลี่ย 25 ถึง 50 ปี • พนักงานบริษัท ระดับกลาง หรือระดับบริหาร หรือเจ้าของกิจการ ตั้งแต่ขนาดเล็กจนถึงใหญ่ • บุคคลผู้มองหาที่อยู่เพื่อพักผ่อนอยู่อาศัยเพิ่มคุณภาพชีวิตที่ดีของครอบครัว และคิดเพื่ออนาคตเลือกทำเลเพิ่มมูลค่าในอนาคต
<p>จุดเด่นของโครงการ</p>	<p>ทาวน์โฮมคุณภาพเยี่ยม และสวนกลาง ขนาดใหญ่ระดับมาสเตอร์พีซรองรับทำเลทอง บนถนนเทพารักษ์ แบบบ้านดีไซน์ใหม่ Modern Arch</p>

หมายเหตุ : โครงการดังกล่าวได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย รวมทั้งดำเนินการตามข้อกำหนด กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

บรรยากาศภายในอาคาร



ที่มา: ข้อมูลและภาพประกอบจากบริษัทฯ

โครงการเบลีส์วิลล์

► **โครงการเบลีส์วิลล์ สุขุมวิท – บางปู**

ภาพบรรยากาศโครงการ



แผนผังบริเวณโครงการ



แผนที่ตั้งโครงการ



ตัวอย่างผลิตภัณฑ์



หน้ากว้าง 5 เมตร



หน้ากว้าง 6 เมตร



แบบมีที่จอดรถ 1 | แบบไม่มีที่จอดรถ 2



แบบมีที่จอดรถ 1 | แบบไม่มีที่จอดรถ 2

ที่ตั้ง

ซอยเทศบาล บางปู 47 ตำบล ท้ายบ้านใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ สมุทรปราการ 10280

สถานะ

อยู่ระหว่างการขาย

พื้นที่โครงการและพื้นที่ใช้สอย	11-2-97 ไร่ / 108 – 118 ตารางเมตร
ลักษณะโครงการ	โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบขนาดกลาง ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> • ทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน หน้ากว้าง 6 เมตร 6 ยูนิต • ทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน หน้ากว้าง 5 เมตร 141 ยูนิต
ลักษณะเฉพาะ	โครงการบ้านจัดสรรโครงการคุณภาพ ทำเลศักยภาพ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน ในราคาที่เหมาะสม <ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • กลุ่มคนรุ่นใหม่ วัยเริ่มทำงาน (First jobber) • อายุเฉลี่ย 25 ถึง 35 ปี • มองหาที่อยู่อาศัยที่คุ้มค่า ทำเลที่เดินทางสะดวกใกล้รถไฟฟ้า และระบบสาธารณูปโภคชุมชน ตอบสนองความต้องการการเริ่มต้นชีวิตครอบครัว และชีวิตการทำงาน
จุดเด่นของโครงการ	ทำเลศักยภาพ: <ul style="list-style-type: none"> • ใกล้ห้างสรรพสินค้า ได้แก่ โรบินสัน และบิ๊กซีสมุทรปราการ • ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีเคหะฯ • เชื่อมต่อ ถนนแพรงษา ถนนสุขุมวิท เส้นทางลัดสามารถเข้าออกได้หลายเส้นทาง สิ่งอำนวยความสะดวก: <p>สวนส่วนกลาง สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ห้องเด็กเล่น สกายวอร์ค Co-Working Space ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง และการเข้า-ออกโครงการด้วย Access Card</p>

หมายเหตุ : โครงการดังกล่าวได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย รวมทั้งดำเนินการตามข้อกำหนด กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

บรรยากาศภายในอาคาร



ที่มา: ข้อมูลและภาพประกอบจากบริษัทฯ

1.2 โครงการที่ปิดการขายแล้ว
โครงการเบลีสทาวน์
▶ โครงการเบลีสทาวน์ สุขุมวิท 50

ภาพบรรยากาศโครงการ	
	
แผนที่ตั้งโครงการ	
	
ตัวอย่างผลิตภัณฑ์	 
ที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 50 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
สถานะ	ปิดการขาย
พื้นที่โครงการและพื้นที่ใช้สอย	5-1-67.60 / 240 ตารางเมตร
ลักษณะโครงการ	โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบขนาดเล็ก ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • กลุ่มพนักงานบริษัท หรือ เจ้าของกิจการขนาดเล็กและขนาดกลาง • อายุเฉลี่ย 28 ถึง 50 ปี • มองหากำไรเก็งกำไรไฟฟ้า สำหรับอยู่อาศัยหรือปรับพื้นที่รองรับการทำงานจากที่บ้าน

<p>จุดเด่นของโครงการ</p>	<p>ทำเลศักยภาพ:</p> <ul style="list-style-type: none"> ตั้งอยู่ในซอยย่อยของซอยสุขุมวิท 50 ซึ่งเป็นซอยเดียวกับสถานีสูบน้ำพระโขนง (ซอยโรงเรียนเสาวนิต) ห่างจากสถานีอ่อนนุช ประมาณ 900 เมตร ใกล้ทางด่วนพิเศษฉลองรัช 700 เมตร ใกล้ห้างสรรพสินค้าโลตัส <p>สิ่งอำนวยความสะดวก: สนามเด็กเล่น สวนหย่อม ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง และการเข้า-ออกโครงการด้วย Access Card</p>
--------------------------	---

หมายเหตุ : โครงการดังกล่าวได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย รวมทั้งดำเนินการตามข้อกำหนด กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

► **โครงการเบลีส์ทาวน์ ศรีนครินทร์ - หามแดง**

<p>ภาพบรรยากาศโครงการ</p>	
<p>แผนที่ตั้งโครงการ</p>	
<p>ตัวอย่างผลิตภัณฑ์</p>	
<p>ที่ตั้ง</p>	<p>ถนนหามแดง-บางพลี ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี สมุทรปราการ 10540</p>
<p>สถานะ</p>	<p>ปิดการขาย</p>

พื้นที่โครงการและพื้นที่ใช้สอย	20-3-72 ไร่ / 182 ตารางเมตร
ลักษณะโครงการ	โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบขนาดเล็ก ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • กลุ่มพนักงานบริษัท หรือ เจ้าของกิจการขนาดเล็กและขนาดกลาง • อายุเฉลี่ย 28 ถึง 50 ปี • มองหากำไรกำไรรถไฟฟ้า สำหรับอยู่อาศัยหรือปรับพื้นที่รองรับการทำงานจากที่บ้าน
จุดเด่นของโครงการ	<p>ทำเลศักยภาพ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ใกล้ห้างสรรพสินค้า ได้แก่ ห้างเมกาบางนา บีทีซีบางนา และเซ็นทรัลบางนา • เดินทางสะดวก ถนนศรีนครินทร์ ถนนบางนา ถนนกิ่งแก้ว ถนนเทพารักษ์ ใกล้ทางด่วนวงแหวนรอบนอก และใกล้รถไฟฟ้าสายสีเหลือง (สถานีศรีด่าน) <p>สิ่งอำนวยความสะดวก:</p> <p>สวนส่วนกลาง ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง การเข้า-ออกโครงการด้วย Access Card สโมสรและสระว่ายน้ำ รวมถึง 3 สวนสาธารณะ</p>

หมายเหตุ : โครงการดังกล่าวได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย รวมทั้งดำเนินการตามข้อกำหนด กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

โครงการเบสิสวิลล์

▶ โครงการเบสิสวิลล์ พระยาสุเรนทร์ 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 <ul style="list-style-type: none"> • ทาวน์โฮม 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร จำนวน 117 ยูนิต
ลักษณะเฉพาะ	โครงการบ้านจัดสรรโครงการคุณภาพ ทำเลศักยภาพ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน ในราคาที่เหมาะสม เน้นการออกแบบให้มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดียิ่งขึ้น <ul style="list-style-type: none"> • ประเภททาวน์โฮม 2 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ
มูลค่าโครงการ	234 ล้านบาท
ราคาขายเริ่มต้น	1.69 ล้านบาท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<ul style="list-style-type: none"> • กลุ่มคนรุ่นใหม่ วัยเริ่มทำงาน (First jobber) • อายุเฉลี่ย 25 ถึง 35 ปี

	<ul style="list-style-type: none"> • มองหาที่อยู่อาศัยที่คุ้มค่า ทำเลที่เดินทางสะดวกใกล้รถไฟฟ้า และระบบสาธารณูปโภคชุมชน ตอบสนองความต้องการการเริ่มต้นชีวิตครอบครัว และชีวิตการทำงาน
จุดเด่นของโครงการ	<p>ทำเลศักยภาพ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ใกล้รถไฟฟ้าสายสีชมพู สถานีรามอินทรา • สามารถเข้า-ออกได้หลากหลายเส้นทาง เช่น ถนนรามอินทรา ถนนปัญญารามอินทรา ถนนเลียบคลองสอง และอื่นๆ • ใกล้ห้างสรรพสินค้าแฟชั่นไอส์แลนด์ และห้างสรรพสินค้าพารามานด์ <p>สิ่งอำนวยความสะดวก:</p> <ul style="list-style-type: none"> • สวนสาธารณะขนาดใหญ่ พร้อมเครื่องเล่นและระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง

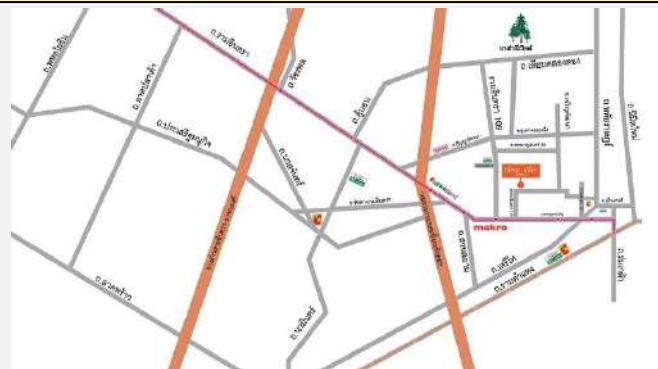
หมายเหตุ : โครงการดังกล่าวได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย รวมทั้งดำเนินการตามข้อกำหนด กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

► **โครงการเบสิสวิลล์ 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 <ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • กลุ่มคนรุ่นใหม่ วัยเริ่มทำงาน (First jobber) • อายุเฉลี่ย 25 ถึง 35 ปี • มองหาที่อยู่อาศัยที่คุ้มค่า ทำเลที่เดินทางสะดวกใกล้รถไฟฟ้า และระบบสาธารณูปโภคชุมชน ตอบสนองความต้องการการเริ่มต้นชีวิตครอบครัว และชีวิตการทำงาน
จุดเด่นของโครงการ	โครงการใหม่ Modern Space Townhome ระยะ 800 เมตร จากถนนรามอินทรา ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพู

หมายเหตุ : โครงการดังกล่าวได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย รวมถึงดำเนินการตามข้อกำหนด กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

► โครงการ เบลีส์วิลล์ รามอินทรา 117 – เจริญพัฒนา 8

ภาพบรรยากาศโครงการ	
	
แผนที่ตั้งโครงการ	
	
ตัวอย่างผลิตภัณฑ์	 
ที่ตั้ง	ซอยรามอินทรา 117 เจริญพัฒนา ซอย 8 ถนนรามอินทรา แขวงบางชัน เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร 10510
สถานะ	ปิดการขาย
พื้นที่โครงการและพื้นที่ใช้สอย	10-1-0 ไร่ / 126 ตารางเมตร
ลักษณะโครงการ	โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบขนาดเล็ก ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • กลุ่มคนรุ่นใหม่ วัยเริ่มทำงาน (First jobber) • อายุเฉลี่ย 25 ถึง 35 ปี • มองหาที่อยู่อาศัยที่คุ้มค่า ทำเลที่เดินทางสะดวกใกล้รถไฟฟ้า และระบบสาธารณูปโภคชุมชน ตอบสนองความต้องการการเริ่มต้นชีวิตครอบครัว และชีวิตการทำงาน
จุดเด่นของโครงการ	โครงการใหม่ Modern Space Townhome ระยะ 800 เมตร จากถนนรามอินทรา ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพู

หมายเหตุ : โครงการดังกล่าวได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย รวมทั้งดำเนินการตามข้อกำหนด กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

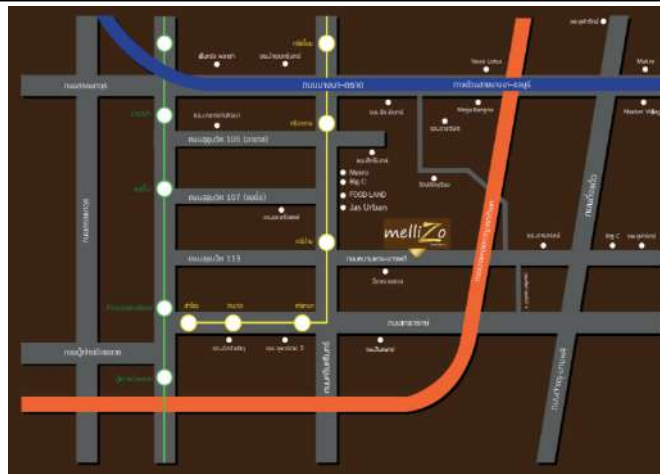
โครงการเมลิโซฟาร์ค

▶ โครงการเมลิโซฟาร์ค ศรีนครินทร์ – หนามแดง

ภาพบรรยากาศโครงการ



แผนที่ตั้งโครงการ



ตัวอย่างผลิตภัณฑ์



ที่ตั้ง	ถนนหนามแดง ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
สถานะ	ปิดการขาย
พื้นที่โครงการและพื้นที่ใช้สอย	9-2-52 ไร่ / 136 ตารางเมตร
ลักษณะโครงการ	โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบขนาดเล็ก ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> • บ้านแฝด 2 ชั้น แบบ Spanish Mediterranean จำนวน 58 ยูนิต
ลักษณะเฉพาะ	โครงการบ้านจัดสรรโครงการคุณภาพ ทำเลศักยภาพ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน ในราคาที่เหมาะสม ประเภทบ้านแฝด 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ
มูลค่าโครงการ	255 ล้านบาท
ราคาขายเริ่มต้น	4.59 ล้านบาท


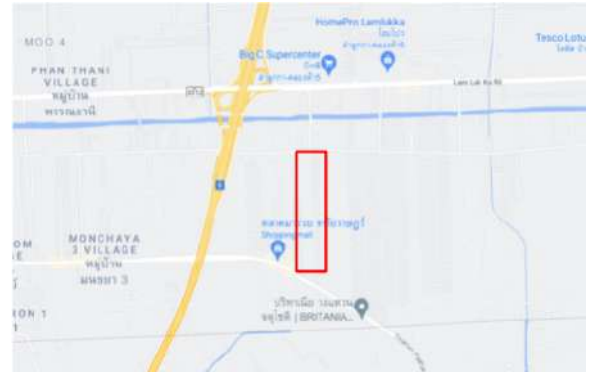

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<ul style="list-style-type: none"> • กลุ่มผู้บริหารระดับกลางถึงระดับสูง หรือ เจ้าของธุรกิจขนาดกลางถึงขนาดใหญ่ • อายุเฉลี่ย 35 ถึง 50 ปี • คนรุ่นใหม่ที่ประสบความสำเร็จ มีความเป็นตัวเองสะท้อนตัวตนที่ทันสมัย และมีฐานะที่มั่นคง
จุดเด่นของโครงการ	<p>ทำเลศักยภาพ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ใกล้ห้างสรรพสินค้า ได้แก่ เมกาบางนา • เดินทางสะดวก ถนนศรีนครินทร์ และใกล้รถไฟฟ้าสายเหลือง (สถานีศรีด่าน) • ใกล้สถานศึกษา ได้แก่ โรงเรียนนานาชาติสิงคโปร์กรุงเทพฯ และโรงเรียนสารสาสน์วิเทศสุวรรณภูมิ <p>สิ่งอำนวยความสะดวก:</p> <p>2 สวนสาธารณะระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง และKey Card Access</p>

หมายเหตุ : โครงการดังกล่าวได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย รวมทั้งดำเนินการตามข้อกำหนด กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

13 โครงการในอนาคต

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

► โครงการเบลีซซิงตัน วังแหวนฯ – จตุโชติ

แผนผังบริเวณโครงการ	แผนที่ตั้งโครงการ	
<p style="text-align: center;">BLESSINGTON วังแหวน-จตุโชติ</p>  <p>● Single Detached House - 21.00 m. - 43 units ● Single Detached House - 25.00 m. - 34 units 77 units</p>		
ตัวอย่างผลิตภัณฑ์		
ที่ตั้ง	ชอยบึงคำพร้อย ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอสำลูกกา ปทุมธานี 12150	
สถานะ	อยู่ระหว่างการก่อสร้างและพัฒนาสาธารณูปโภค	
พื้นที่โครงการและพื้นที่ใช้สอย	22-0-29.9 ไร่ / 13-2-24 ไร่	

ลักษณะโครงการ	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
ลักษณะเฉพาะ	บ้านเดี่ยว สไตล์ยุโรปร่วมสมัย ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> • 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	โครงการที่มีความเป็นส่วนตัวสูงและพื้นที่ใช้สอยบ้านขนาดใหญ่และฟังก์ชันเหนือคู่แข่งพร้อมส่วนกลางขนาดใหญ่
ระยะเวลาการก่อสร้าง	ไตรมาส 3 ปี 2564 - ไตรมาส 4 ปี 2567
ช่วงที่เริ่มเปิดขาย	คาดว่าประมาณ ไตรมาส 4 ปี 2565

หมายเหตุ : โครงการดังกล่าวได้รับอนุญาตจัดสรรตามกฎหมาย รวมทั้งดำเนินการตามข้อกำหนด กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

2. การตลาดและการแข่งขัน

2.1) การทำการตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

กลยุทธ์การแข่งขัน

ปัจจุบัน การแข่งขันในอุตสาหกรรมที่พักอาศัยประเภทแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม และแนวสูง ได้แก่ คอนโดมิเนียม มีคู่แข่งหลายราย ตั้งแต่ผู้ประกอบการรายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ไปจนถึงผู้ประกอบการท้องถิ่นที่มีขนาดเล็ก โดยกลุ่มที่มีการแข่งขันสูง ได้แก่ กลุ่มผู้พัฒนาโครงการที่มีทำเลที่ตั้งโครงการตามแนวรถไฟฟ้าทางด่วน 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 ดันทุ่นที่ดิน ทำให้บริษัทฯ สามารถเลือกทำเลที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการและสามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ

- การบริหารควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง

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

- ลักษณะผลิตภัณฑ์

ผลิตภัณฑ์ของทางบริษัทฯ ถือเป็นหัวใจหลักอันดับหนึ่งที่สำคัญต่อผู้บริโภค ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม บ้านแฝด และคอนโดมิเนียม โดยแต่ละประเภทจะมีลักษณะที่ต่างกันอย่างชัดเจน เพื่อรองรับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายที่มีความต้องการที่ต่างกัน โดยบริษัทฯ จะคำนึงถึงการอำนวยความสะดวกของผู้บริโภคเป็นหลักจากที่บริษัทฯ ได้มีการศึกษาและวิเคราะห์เชิงลึกเพื่อพัฒนาผลิตภัณฑ์ของโครงการต่างๆ ให้เหมาะสมกับลักษณะความเป็นอยู่ของผู้อาศัยโดยสร้างจุดเด่นและฟังก์ชันที่ตอบรับกับยุคสมัย โดยเริ่มตั้งแต่ฟังก์ชันการใช้งานและการออกแบบโดยแบ่งสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยที่ตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้า รวมทั้งความมุ่งมั่นในการสร้างมาตรฐานและคุณภาพในด้านต่างๆ โดยบริษัทฯ มีนโยบายที่มุ่งเน้นการคัดสรรสิ่งที่ดีที่สุดให้กับผู้บริโภค นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังใช้แนวคิดการออกแบบบ้านให้เป็น Smart Home ที่สอดคล้องวิถีชีวิตแบบใหม่ (New Normal) โดยออกแบบโครงการและเครื่องใช้ภายในบ้านให้สามารถใช้งานได้โดยเทคโนโลยีที่ลดการสัมผัส (Touchless) ตั้งแต่การเปิดประตูรั้วบ้านระบบรีโมทอัตโนมัติ พื้นที่ส่วนกลางที่ไร้จุดสัมผัสทั้งก๊อกน้ำ กระจกเงาภายในห้องน้ำ ประตูทางเข้าส่วนกลาง Automatic Doors สวิตช์มือโอบ ระบบชักโครก โถปัสสาวะระบบ

Touchless โดยเพียงใช้มือผ่านเพื่อสั่งการระบบสุขภัณฑ์ Flush และมุ่งเน้นอุปกรณ์ที่ใช้ภายในบ้านที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เช่น หลอดไฟ LED ที่ประหยัดพลังงาน การใช้แอร์อินเวอร์เตอร์ (Inverter) ประหยัดพลังงาน พร้อมเทคโนโลยีคอมพิวเตอร์อินเวอร์เตอร์แบบสวิง ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน และสามารถใช้งานผ่านระบบผ่าน Application บนมือถือ รวมถึง มีกล้อง CCTV IP Camera 360 ภายในบ้าน และระบบกันขโมยตามประตูหรือหน้าต่าง เพื่อเน้นความปลอดภัยสำหรับผู้พักอาศัยภายใน

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

- คุณภาพและมาตรฐานของผลิตภัณฑ์



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

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการออกแบบการใช้วัสดุปูพื้นที่เป็นกระเบื้องยางพื้น SPC (Stone Plastic Composite) ที่มีส่วนผสมระหว่างพลาสติก PVC ซึ่งมีความสมบัติเหนียว ยืดหยุ่น และเคลือบคาร์บอนเนต ที่ให้คุณสมบัติแข็งแรง ทนทาน ทนน้ำ ทนปลวก ได้ดี ซึ่งเป็นมิตรต่อคน สัตว์และสิ่งแวดล้อม

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

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

โดยกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทฯ ได้แก่ กลุ่มวัยเริ่มต้นทำงาน กลุ่มครอบครัวขนาดเล็ก ที่ต้องการพักอาศัยในทำเลกรุงเทพมหานครหรือปริมณฑล ที่สามารถเดินทางเข้าสู่กรุงเทพฯชั้นในสะดวก กลุ่มผู้พักอาศัยที่ทำงานอยู่ใกล้ทำเลที่ตั้งของโครงการ รวมถึงกลุ่มผู้ที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณดังกล่าวและมองหาที่พักอาศัยในละแวกเดิม เป็นต้น โดยสามารถแบ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายตามแบบذجของบริษัทฯ ได้ดังนี้

โครงการ	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
	<p>ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของธุรกิจขนาดใหญ่ หรือเจ้าของธุรกิจ SME ที่มีประสบความสำเร็จกับธุรกิจของตนเอง หรือต่อยอดธุรกิจครอบครัว บุคคลผู้มีอายุเฉลี่ย 35 ถึง 50 ปี มีความต้องการซื้อทรัพย์สินเพื่ออยู่อาศัย ลงทุนในอนาคต และ/หรือ เพื่อส่งต่อให้แก่ครอบครัว</p> <p>ระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือน : 300,000 บาท ขึ้นไป</p>
	<p>ผู้บริหารระดับกลางและระดับสูง หรือเจ้าของธุรกิจขนาดกลาง และขนาดใหญ่ บุคคลผู้มีอายุเฉลี่ย 35 ถึง 50 ปี หรือ เป็นคนรุ่นใหม่ที่ประสบความสำเร็จ มีความเป็นตัวของตัวเองซึ่งสะท้อนตัวตนที่ทันสมัย และมีฐานะที่มั่นคง</p> <p>ระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือน : 60,000 - 150,000 บาท ขึ้นไป</p>

	<p>กลุ่มพนักงานบริษัท ระดับต้นถึงผู้จัดการ เจ้าของกิจการขนาดเล็กและขนาดกลาง บุคคลผู้มีอายุเฉลี่ย 28 ถึง 50 ปี ผู้มองหาที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ ทำเลที่ดีใกล้รถไฟฟ้าและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับทำกิจกรรมต่างๆ ทั้งอยู่อาศัยหรือปรับพื้นที่รองรับการทำงานจากที่บ้าน ระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือน : 35,000 - 100,000 บาท ขึ้นไป</p>
	<p>กลุ่มครอบครัวขนาดเริ่มต้น และ ครอบครัวที่เริ่มมีการขยาย บุคคลผู้มีอายุเฉลี่ย 25 ถึง 50 ปี เป็นพนักงานบริษัท ระดับกลางถึงระดับบริหาร หรือเจ้าของกิจการตั้งแต่ ขนาดเล็ก จนถึงขนาดใหญ่ มองหาที่อยู่เพื่อพักผ่อนอยู่อาศัยเพิ่มคุณภาพชีวิตที่ดีของครอบครัว และคิดเพื่ออนาคตเลือกทำเลเพิ่มมูลค่าในอนาคต ระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือน : 25,000 - 100,000 บาท ขึ้นไป</p>
	<p>กลุ่มคนรุ่นใหม่วัยเริ่มทำงาน (First jobber) บุคคลผู้มีอายุเฉลี่ย 25 ถึง 35 ปี มองหาที่อยู่อาศัยที่คุ้มค่า ทำเลที่เดินทางสะดวกใกล้รถไฟฟ้า และระบบสาธารณูปโภคชุมชน ตอบสนองความต้องการการเริ่มต้นชีวิตครอบครัวและชีวิตการทำงาน ระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือน : 20,000 - 40,000 บาท ขึ้นไป</p>
	<p>กลุ่มคนรุ่นใหม่วัยเริ่มทำงาน (First Jobber) บุคคลผู้มีอายุเฉลี่ย 25 ถึง 35 มองหาคอนโดทำเลเมืองแนวรถไฟฟ้าใกล้ที่ทำงานเดินทางสะดวก และที่อยู่อาศัยที่ให้ความเป็นส่วนตัว ในราคาที่คุ้มค่า ระดับรายได้เฉลี่ยต่อเดือน : 20,000 - 40,000 บาท ขึ้นไป</p>

บริษัทฯ แบ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

- ตลาดเป้าหมายหลัก

เน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักในพื้นที่บริเวณโดยรอบของโครงการ ซึ่งทางบริษัทฯ เลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่ในแหล่งชุมชนที่เน้นการเดินทางสะดวกและมีสิ่งอำนวยความสะดวก ทำให้เกิดความจำเป็นต้องซื้อจากผู้บริโภครวมทั้งมีความต้องการขยายครอบครัว หรือ เปลี่ยนสภาพแวดล้อมจากเดิมเพื่อคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยที่ดีขึ้นหรือ ใกล้บ้านญาติ ที่ทำงาน หรือสถานศึกษา ซึ่งเป็นปัจจัยหลักในการตัดสินใจเลือกซื้อ และมุ่งเน้นความคุ้มค่าและจุดเด่นที่แตกต่างจากคู่แข่ง

- ตลาดเป้าหมายรอง

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

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทฯ มีพนักงานขายที่ดูแลด้านการขาย โดยเป็นทีมงานที่มีความรู้ด้านผลิตภัณฑ์ เป็นมืออาชีพ และมีประสบการณ์สูง ซึ่งสามารถให้ข้อเสนอแนะและคำปรึกษาในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวกับโครงการแก่ลูกค้า รวมถึงด้านสินเชื่อ บริษัทฯ มุ่งเน้นหลักการขายแบบเชิงจิตวิทยาเพื่อสร้างความประทับใจในการให้บริการโดยพนักงานต้องได้รับการอบรมเพื่อพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่อง

สำหรับในแต่ละโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขายจะต้องมีพนักงานขายประจำอยู่ที่โครงการนั้นๆ เพื่อให้ข้อมูลแก่ผู้ที่สนใจเข้าชมบ้านของบริษัทฯ โดยพนักงานขายต้องตอบสนองความต้องการของลูกค้าโดยการพาชมดูบ้านตัวอย่าง ส่วนกลาง และระบบสาธารณูปโภค ให้กับลูกค้าที่เยี่ยมชมโครงการ

- สำนักงานขายและพนักงานขาย (Personal selling)

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

- การออกบูธกับธนาคารพันธมิตร

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการเลือกกิจกรรมทางตลาดที่เหมาะสมกับสถานะเศรษฐกิจและโอกาส เพื่อให้ผลลัพธ์ที่ดีที่สุด และเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด โดยพิจารณาจากความเหมาะสมของช่วงเวลาเป็นสำคัญ และมุ่งเน้นประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ

- สื่อออนไลน์ / อินเทอร์เน็ต

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 หรือการวิดีโอคอล ซึ่งลูกค้าสามารถนัดหมายวันและเวลาล่วงหน้าได้

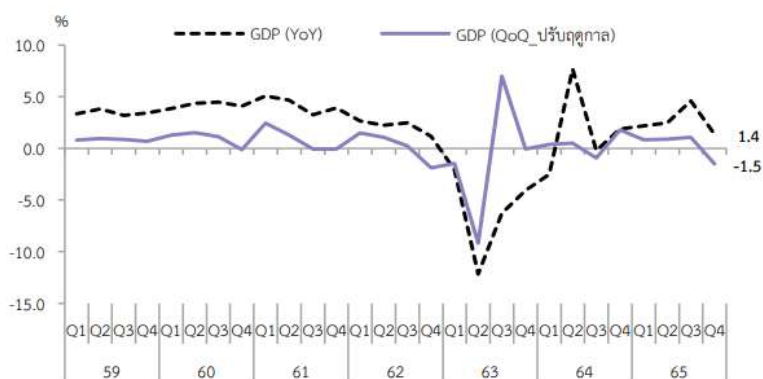
นอกจากนี้ ลูกค้าที่สนใจหรือต้องการข้อมูลเพิ่มเติม ยังสามารถติดต่อเข้ามาที่เบอร์โทรศัพท์ ซึ่งจะมีเจ้าหน้าที่ Call Center ที่สามารถตอบทุกข้อซักถามที่ลูกค้าสอบถาม ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถรับทราบและตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคได้มากยิ่งขึ้น

2.2) ภาวะอุตสาหกรรม

2.2.1 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย ปี 2565

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2565 มีการขยายตัวร้อยละ 1.4 (%YoY) ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 4.6 ในไตรมาสที่สามของปี 2565 ด้านการใช้จ่ายการส่งออกบริการขยายตัวเร่งขึ้น การอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์ดี และการลงทุนภาครัฐกลับมายาวตัว ขณะที่การส่งออกสินค้าและการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลปรับตัวลดลง ด้านการผลิต สาขาเกษตรกรรมและสาขาที่ก่อสร้างกลับมายาวตัว สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาการขนส่งขายปลีกและการซ่อมฯ และสาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวในเกณฑ์ดีตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ขณะที่สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมปรับตัวลดลง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2565 ลดลงจากไตรมาสที่สามของปี 2565 ร้อยละ 1.5 (%QoQ_SA) รวมทั้งปี 2565 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.6 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 1.5 ในปี 2564

สำหรับภาพรวมของเศรษฐกิจไทยในปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 2.6 เร่งตัวขึ้นจากร้อยละ 1.5 ในปี 2564 ตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และการปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องของ อุปสงค์ภายในประเทศทั้งการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน ด้านการใช้จ่ายการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 6.3 และ ร้อยละ 5.1 เร่งขึ้นจากร้อยละ 0.6 และร้อยละ 3.0 ในปี 2564 ตามลำดับ การส่งออกบริการกลับมายาวตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 65.7 เทียบกับการลดลงร้อยละ 19.9 ในปีก่อนหน้า ขณะที่การส่งออกสินค้าขยายตัวร้อยละ 1.3 ชะลอตัวลงจากร้อยละ 15.3 ในปี 2564 ส่วนการลงทุนภาครัฐลดลงร้อยละ 4.9 ด้านการผลิต สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารกลับมายาวตัวร้อยละ 39.3 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 15.0 ของปีก่อนหน้า สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.1 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 2.8 ในปี 2564 และสาขาการขนส่งและการขายปลีกเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 เร่งตัวขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.7 ในปี 2564 ส่วนสาขาเกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมงขยายตัวร้อยละ 2.5 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในปี 2564 ขณะที่สาขาการผลิตสินค้า อุตสาหกรรมขยายตัวร้อยละ 0.4 ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 4.7 ในปี 2564 และสาขาการก่อสร้างลดลงร้อยละ 2.7 สำหรับเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้ออยู่ที่ร้อยละ 6.1 และดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุลร้อยละ 3.4 ของ GDP



ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (“สภาพัฒน์”)

2.2 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 สปท.พบว่าตัวเลขหนี้เสีย (NPL) และการเก็งกำไรในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงราคาที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นจากอุปสงค์ที่เพิ่ม จึงมีการบังคับใช้มาตรการ Macroprudential หรือการกำกับควบคุมการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย "Loan to Value หรือ LTV" หรืออัตราส่วนสินเชื่อต่อราคาบ้าน ซึ่งเริ่มบังคับในเดือนเมษายน 2562 เพื่อป้องกันโอกาสเกิดวิกฤตฟองสบู่ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวม อย่างไรก็ตาม ต่อมาเมื่อมีการชะลอตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สปท.จึงได้เริ่มออกนโยบายผ่อนปรนมาตรการ LTV ดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ทั้งนี้ ในเดือนตุลาคม 2564 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศผ่อนคลายมาตรการ LTV ชั่วคราว สำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพื่อพยุงภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยรายละเอียดดังนี้

ราคาบ้าน	จำนวนสัญญา	การวางดาวน์ขั้นต่ำ
ไม่เกิน 10 ล้านบาท	สัญญาผู้หลังแรก	ผู้ได้เต็มมูลค่าบ้าน และผู้เพิ่มได้ 10% สำหรับซื้อเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งบ้าน หรือสิ่งจำเป็นอื่นในการอยู่อาศัย
	สัญญาผู้หลังที่ 2	ผู้ได้เต็มมูลค่าบ้าน จากเดิม 10% หากผ่อนสัญญาแรกแล้ว 2 ปีขึ้นไป หรือ 20% หากผ่อนสัญญาแรกไม่ถึง 2 ปี
	สัญญาผู้หลังที่ 3 ขึ้นไป	ผู้ได้เต็มมูลค่าบ้าน จากเดิม 30%
10 ล้านบาทขึ้นไป	สัญญาผู้หลังที่ 1	ผู้ได้เต็มมูลค่าบ้าน จากเดิม 10%
	สัญญาผู้หลังที่ 2	ผู้ได้เต็มมูลค่าบ้าน จากเดิม 20%
	สัญญาผู้หลังที่ 3 ขึ้นไป	ผู้ได้เต็มมูลค่าบ้าน จากเดิม 30%

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

- มาตรการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัยในอัตราร้อยละ 90.00 ของจำนวนภาษีที่คำนวณได้
- มาตรการเลื่อนการประกาศอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ไปเป็นปี 2565
- มาตรการลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์เหลือร้อยละ 0.01 และลดค่าจดจำนองอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 0.01 สำหรับการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินพร้อมอาคารอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์จากผู้จัดสรรที่ดินตามกฎหมาย หรืออาคารชุดจากผู้ประกอบการจดทะเบียนอาคารชุด ในราคาขายและวงเงินจำนองไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อผู้นิต รวมถึงการขยายมาตรการดังกล่าวไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 อย่างไรก็ตาม ต้องเป็นการโอนและจดจำนองในคราวเดียวกันเท่านั้น เป็นต้น

ทั้งนี้ คาดว่ามาตรการกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นและการจัดรายการส่งเสริมการขายของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ร่วมกับแนวโน้มในการคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ในระดับต่ำมากที่สุดที่ร้อยละ 0.50 จะมีส่วนช่วยกระตุ้นผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และแบ่งเบาภาระของผู้ซื้อ ซึ่งนับเป็นปัจจัยบวกที่สำคัญต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทย ปี 2565

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2565 มีสัญญาณปรับตัวดีขึ้นกว่าปี 2564 โดยยอดขายโดยรวมในปี 2565 เท่ากับ 97,691 ยูนิต เทียบกับยอดขายได้ในปี 2564 ซึ่งอยู่ที่ 75,364 ยูนิต เติบโตเพิ่มขึ้น 29.6% จากปี 2564 โดยอสังหาริมทรัพย์ที่มียอดขายเพิ่มขึ้นมากจะเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดซึ่งได้รับานิสงค์จากภาพรวมเศรษฐกิจที่เริ่มปรับตัวดีขึ้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจหลายๆ ประเภทกลับมาเหมือนเดิม รวมถึงการเปิดประเทศเมื่อกลางปี 2565 ทำให้กลุ่มลูกค้าที่เป็นชาวต่างชาติสามารถเดินทางเข้ามาในประเทศไทยได้ และสามารถเข้ามาซื้ออาคารชุดได้มากขึ้น ส่งผลให้อาคารชุดมีหน่วยขายที่สามารถขายได้ ถึง 51,093 ยูนิต เทียบกับหน่วยขายได้ในปี 2564 ที่มียอดขายเท่ากับ 28,973 ยูนิต เติบโตเพิ่มขึ้น 76.3% จากปี 2564 อีกทั้งตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2565 ยังได้รับการส่งเสริมจากมาตรการภาครัฐและจากรณาการแห่งประเทศไทย ได้แก่ มาตรการผ่อนคลाय เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัย (LTV) และมาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนและค่าจดจำนอง เหลือ 0.01% ซึ่งทั้ง 2 มาตรการ หมดอายุในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จึงทำให้กลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยสามารถตัดสินใจได้เร็วขึ้น



ที่มา : บริษัท เอเจนซี่ พอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

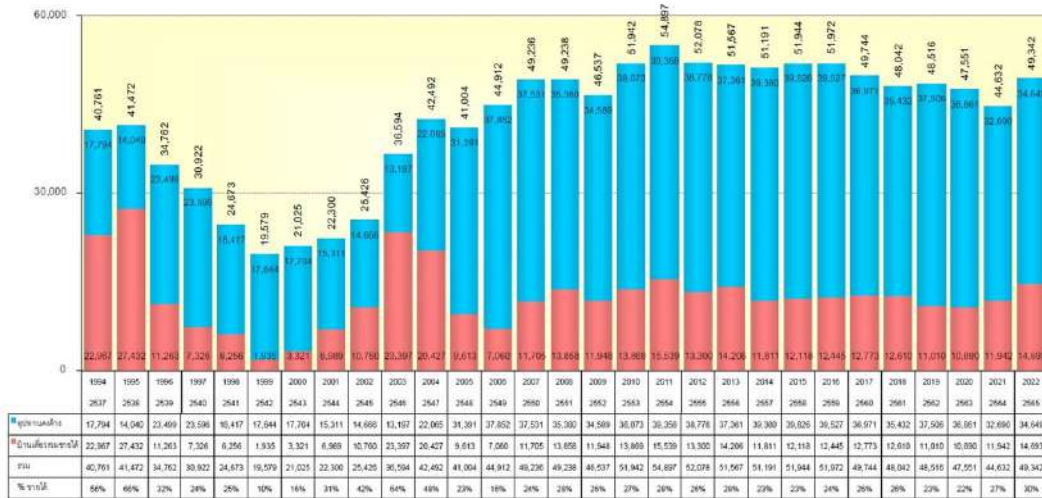
สำหรับภาวะอสังหาริมทรัพย์ในปี 2566 มีโอกาสเติบโตเพิ่มขึ้นจากภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทยที่มีแนวโน้มเติบโตเพิ่มขึ้นจากปี 2565 ซึ่งประเทศไทยจะได้ผลดีจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่คาดว่าจะเดินทางเข้ามาประเทศไทยเพิ่มขึ้น โดยความจำนวนนักท่องเที่ยวที่จะเดินทางเข้าประเทศไทยในปี 2566 จะอยู่ที่ประมาณ 25-28 ล้านคน ซึ่งทำให้ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวได้ผลเชิงบวก ทั้งธุรกิจการบิน, ธุรกิจโรงแรม, ธุรกิจบริการที่ให้กับนักท่องเที่ยว แม้ว่าภาคการส่งออกในปี 2566 จะมีแนวโน้มชะลอตัวลงจาก สถานการณ์เศรษฐกิจโลกที่มีโอกาสถดถอย แต่เมื่อพิจารณาจะธุรกิจท่องเที่ยวที่ดีขึ้น จึงคาดว่าภาพรวม อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์จะปรับตัวดีขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจของประเทศที่ดีขึ้น นอกจากนี้ปี 2566 ภาครัฐบาลยังออกมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ต่อเนื่อง โดยการลดค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ สำหรับบ้านราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท จากค่าธรรมเนียมโอนร้อยละ 2 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ เหลือร้อยละ 1 ของราคาประเมินทุนทรัพย์

การแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่ผ่านมามีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบได้รับผลกระทบอย่างมาก ทั้งจากพฤติกรรมที่เปลี่ยนไปจากเดิม การทำงานจากที่บ้าน หรือ แม้แต่การออกมาประกอบอาชีพอิสระมากขึ้น รวมถึงการลดลงของนักท่องเที่ยวอย่างมาก จากสาเหตุ ดังกล่าวทำให้ภาคอสังหาริมทรัพย์แนวราบมีความต้องการเพิ่มขึ้นอย่างมาก ทำให้บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบและหันมาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพิ่มขึ้น จึงทำให้การแข่งขันของอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพิ่มขึ้น ดังจะเห็นได้จากอุปทานคงเหลือและยอดขายได้ของทั้งบ้านเดี่ยว และบ้านทาวน์เฮ้าส์มีจำนวนรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2564

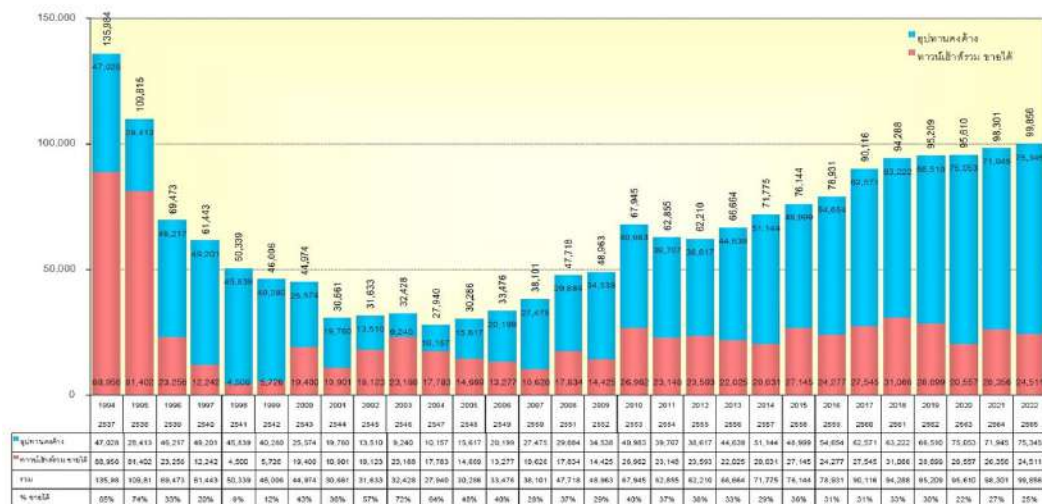
บ้านเดี่ยวมีอุปทานคงค้างเหลืออยู่ 34,649 ยูนิต มียอดขายได้เท่ากับ 14,693 ยูนิต รวมเท่ากับ 49,342 ยูนิต เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ที่มีอุปทานคงค้างเหลือรวมกับยอดขายได้เท่ากับ 44,632 ยูนิต หรือคิดเป็นการปรับเพิ่มขึ้น 10.5% จากปี 2564 สำหรับทาวน์เฮ้าส์ อุปทานคงค้างเหลืออยู่ 75,345 ยูนิต มียอดขายได้เท่ากับ 24,511 ยูนิต รวมเท่ากับ 99,856 ยูนิต เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ที่มีอุปทานคงค้างเหลือรวมกับยอดขายได้เท่ากับ 98,301 ยูนิต หรือคิดเป็นการปรับเพิ่มขึ้น 1.6%

กราฟแสดงยอดขายได้และอุปทานคงเหลือของ “บ้านเดี่ยว”



ที่มา : บริษัท เอเจนซี พอร์ เรียลเอสเตท แอปเพิร์ส จำกัด

กราฟแสดงยอดขายได้และอุปทานคงเหลือของ “ทาวน์เฮ้าส์”



ที่มา : บริษัท เอเจนซี พอร์ เรียลเอสเตท แอปเพิร์ส จำกัด

2.2.3 การแข่งขัน

บริษัทฯ พิจารณาคำเลขที่ตั้งของโครงการ ซึ่งบริษัทฯ เชื่อว่าเป็นทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโต เนื่องจากตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ส่วนต่อขยายของชุมชนเมืองจากเขตกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ตามแนวขยายตัวของระบบโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง ทั้งทางบก ระบบรางที่ขยายตัวจากกรุงเทพฯ ในทุกทิศทาง ตั้งอยู่ใกล้จุดเชื่อมต่อซึ่งสามารถทะลุถึงถนนหลัก หรือทางด่วนที่สำคัญ รวมทั้งทุกโครงการของบริษัทฯ จะเน้นการออกแบบที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแต่ละโครงการ

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สภาพการแข่งขันในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการของบริษัทฯ ที่อยู่ระหว่างดำเนินการ มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

แบรนด์ของ บริษัทฯ	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
เบลีสทาวน์	ทาวน์โฮม 3 ชั้น	โครงการเบลีสทาวน์ รามอินทรา - เกษตรนวมินทร์ ราคาขายเฉลี่ย 3.1 ล้าน	บ้านกลางเมือง ลาดพร้าว เสร้ไทย 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 ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาขายเฉลี่ย 2.99 - 4 ล้าน)
เบลีสทาวน์	ทาวน์โฮม 3 ชั้น	โครงการเบลีสทาวน์ 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 เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (ราคาขายเฉลี่ย 1.99 - 3 ล้าน) เอส เกต กรุงเทพ ปทุมธานี บริษัท เปี่ยมสุข พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอป เม้นท์ 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) ชีวาโฮม กรุงเทพ ปทุมธานี บริษัท ชีวาทัย จำกัด (ราคาขายเฉลี่ย 2.3-3.5 ล้าน)

แบรนด์ของ บริษัทฯ	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			พลัส โน้ ติวานนท์ แจ่งวัฒนะ บริษัท เอพี(ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาขายเฉลี่ย 2.79-3.99 ล้านบาท)
เบลีส์เซอร์	คอนโดมิเนียม	โครงการเบลีส์เซอร์ รัชฎษณทวทศ 96/1 ราคาขายเฉลี่ย 2.36 ล้านบาท	ชาโทวี อินทาวน รัชฎษณทวทศ 96 บริษัท เจ้าพระยามหาดนคร จำกัด (มหาชน) (ราคาขายเฉลี่ย 1.89 - 3 ล้านบาท) ไรด์ไอ รัชฎษ 70 ริเวอร์วิว บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ราคาขายเฉลี่ย 1.59 - 3.9 ล้านบาท) ลุมพินี ซีเล็คเตด รัชฎษ 65 สิริสรร สเตชั่น บริษัท แอล.พี.เอ็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ราคาขายเฉลี่ย 1.79 - 2.5 ล้านบาท) เดอ ลาฟิส รัชฎษ 81 บริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ราคาขายเฉลี่ย 2.39 - 4 ล้านบาท) โมเดิร์น คอนโด บางพลัด รัชฎษ 79 บริษัท โมเดิร์น เฮาส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ราคาขายเฉลี่ย 1.59 - 2.5 ล้านบาท) เดอะทรี รัชฎษ บางพลัด บมจ.พฤษภา เรียวเลสเตท จำกัด (มหาชน) (ราคาขายเฉลี่ย 1.99 - 4 ล้านบาท) เดอะไนน์คอนโด บริษัท โซคสวางเคหะการ จำกัด (ราคาขายเฉลี่ย 1.3 - 2.4 ล้านบาท) ศุภาลัย ซีตี้ รัชฎษ 91 บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) (ราคาขายเฉลี่ย 1.49 - 2.3 ล้านบาท)
เบลีส์ซิตี พาร์ค	ทาวน์โฮม 2 ชั้น /บ้านแฝด	โครงการ เบลีส์ซิตี พาร์ค สุขุมวิท- บางปู ราคาเฉลี่ยทาวน์โฮม 2.45 ล้านบาท ราคาเฉลี่ยบ้านแฝด 4.12 ล้านบาท	บ้านพฤษภา สุขุมวิท-บางปู บริษัท พฤษภา เรียวเลสเตท จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2-3 ล้านบาท) สิวารมณ ฌเจอร ฟลัส (สุขุมวิท-บางปู) บริษัท สิวารมณ เรียวเลสเตท จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.69-4.29 ล้านบาท) โกลเด้น ทาวน 2 ศรีนครินทร์-สุขุมวิท บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2-3 ล้านบาท)

แบรนด์ของ บริษัทฯ	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			<p>เจ วิลล่า สุขุมวิท-แพรงษา บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2-6 ล้านบาท)</p> <p>อินดี ศรีนครินทร์-แพรงษา บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.69-3.9 ล้านบาท)</p> <p>เลอนีโอ โฟร์ม แพรงษา บริษัท น้อมบุญ จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.99-5 ล้านบาท)</p> <p>เอเรสท์ แพรงษา บริษัท รสีกา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4-6.9 ล้านบาท)</p> <p>สิวารมณ วิลเลจ สุขุมวิท 58 (สุขุมวิท-บางปู) บริษัท สิวารมณ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.99-4.7 ล้านบาท)</p>
เบลีส์ซิตี พาร์ค	ทาวนิโฮม 2 ชั้น /บ้านแฝด	โครงการเบลีส์ซิตีพาร์ค วงแหวน - ลำลูกกา ราคาเฉลี่ย ทาวนิโฮม 2.05 ลบ. ราคาเฉลี่ย บ้านแฝด 4 ลบ.	<p>โครงการบ้านฟ้าปิยมรมย์ นีโคลาส บริษัท NC Group จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย ต่อหลัง 3.30 - 3.69 ลบ.)</p> <p>โครงการ บ้านฟ้าปิยมรมย์ เทนโด บริษัท NC Group จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย ต่อหลัง 2.29 - 3.0 ลบ.)</p> <p>โครงการ ศุภาลัยไพร์ด (วงแหวนลำลูกกา คลอง 6) บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย ต่อหลัง 1.99 - 2.50 ลบ.)</p> <p>โครงการลลิล ทาวน์ แลนด์โฮ วงแหวน ลำลูกกา คลอง 6 บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 1.89 - 2.50 ลบ.)</p> <p>โครงการ ริกโค้ ทาวน์ วงแหวน ลำลูกกา บริษัท พูลผลทรัพย์ จำกัด (ราคาเฉลี่ย 2.59 - 3.09 ลบ.)</p> <p>โครงการ ริกโค้ ทาวน์ วงแหวน ลำลูกกา เฟฟ บางนา บริษัท พูลผลทรัพย์ จำกัด</p>

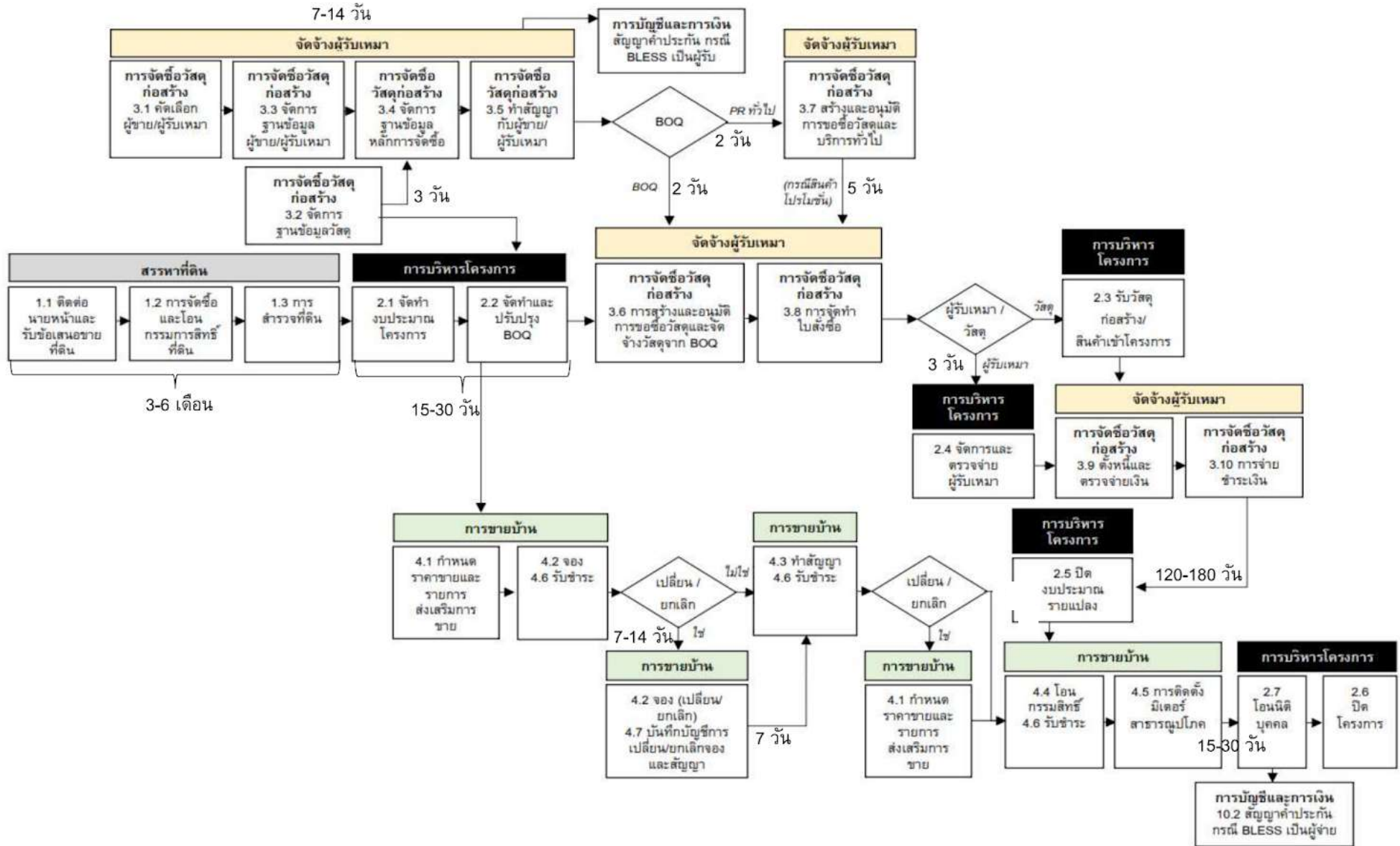
แบรนด์ของบริษัท	ลักษณะผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			(ราคาเฉลี่ย 3.99 - 4.89 ลบ.) โครงการ เดอะแพลนท์ ซิตี้ วงแหวนลำลูกกา คลอง 5 บริษัท พฤกษาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 1.99 - 2.50 ลบ.) พลัสโน้ วงแหวน ลำลูกกา บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาขายเฉลี่ย 1.59 - 3.59 ล้านบาท) ลลิล เดอะเพรสทีจ วงแหวน ลำลูกกา คลอง 6 บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาขายเฉลี่ย 4-7 ล้านบาท)
เบลีส์ซิตี พาร์ค	ทาวน์โฮม 2 ชั้น /บ้านแฝด	โครงการเบลีส์ซิตีพาร์ค รังสิต - คลอง 3 ราคาเฉลี่ย ทาวน์โฮม 2.15 ลบ. ราคาเฉลี่ย บ้านแฝด 3.45 ลบ.	โครงการ สิริเพลส รังสิต - คลอง 2 บริษัท แอสสิริ 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 โกลเด็น ทาวน์ รังสิต - คลอง 3 บริษัท เพรเซอร์สพร็อพเพอร์ตี้โฮม (ประเทศไทย) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 1.99 - 2.23 ล้านบาท) โครงการ Perfect Zone รังสิตคลอง 3 บริษัท ไพน์เฮิร์สท วิลล์ จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 1.69 - 2.24 ล้านบาท) 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 (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.69 ล้านบาท)

แบรนด์ของบริษัทฯ	ลักษณะผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
เบลีสซีตี้ พาร์ค	ทาวน์โฮม 2 ชั้น /ทาวน์โฮม 3 ชั้น	โครงการ เบลีสซีตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ (ราคาเฉลี่ยทาวน์โฮม 2 ชั้น 2.75 ล้านบาท) (ราคาเฉลี่ยทาวน์โฮม 3 ชั้น 3.55 ล้านบาท)	<p>สิริเพลส บางนา-เทพารักษ์ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.19-3.29 ล้านบาท)</p> <p>เดอะ มิราเคิล เทพารักษ์ บริษัท อัคร บ้านและที่ดิน จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.5 ล้านบาท)</p> <p>ฟรีโน้ ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.69-3.29 ล้านบาท)</p> <p>ดิสทริค เทพารักษ์ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.69-4.99 ล้านบาท)</p> <p>ไลโอ บลิสซ์ ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.55 ล้านบาท)</p> <p>นครทอง ลิฟวิ่ง บางนา-เทพารักษ์ บริษัท นครทองกรุ๊ป จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.49-3.99 ล้านบาท)</p> <p>เกรทเทียร์ ทาวน์ บางนา-เทพารักษ์ บริษัท แกรนด์ ทรีบีตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.69-4.29 ล้านบาท)</p> <p>อัลติจูด คราฟท์ บางนา บริษัท อัลติจูด บางนา 1 จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.99-4.29 ล้านบาท)</p>
เบลีสวิลล์	ทาวน์โฮม 2 ชั้น	โครงการเบลีสวิลล์ สุขุมวิท – บางปู (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.58 ล้านบาท)	<p>บ้านพฤษภา สุขุมวิท-บางปู บริษัท พฤษภา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2-3 ล้านบาท)</p> <p>สิวารมณี เนเจอร์ พลัส (สุขุมวิท-บางปู) บริษัท สิวารมณี เรียวเอสเตท จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.69-4.29 ล้านบาท)</p> <p>โกลด์เด็น ทาวน์ 2 ศรีนครินทร์-สุขุมวิท บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2-3 ล้านบาท)</p> <p>เจ ซีตี้ สุขุมวิท-แพรงษา บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด</p>

แบรนด์ของ บริษัทฯ	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			(มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 1.79-3 ล้านบาท) อินดี 2 ศรีนครินทร์-แพรกษา บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.69-3.9 ล้านบาท) โมติทาวน์ สุขุมวิท แพรกษา บริษัท โมทีฟ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ราคาขายเฉลี่ย 2.49-4 ล้าน)
เบลีส์ซิงตัน	บ้านเดี่ยว	โครงการเบลีส์ซิงตัน วงแหวนฯ – จตุโชติ	โครงการ เศรษฐสิริ วงแหวน - ลำลูกกา บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.59 - 12 ล้านบาท) โครงการ บ้านฟ้าปัยรมย์ นอร์ดิรัน ทางด่วน วงแหวน-ลำลูกกาคลอง 6 บริษัท เอ็น.ซี.เอสซิ่ง จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 11.41 ล้านบาท) โครงการ เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา - วงแหวน บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.89 - 8 ล้านบาท) โครงการ แกรนด์ บริกาเนีย วงแหวน รามอินทรา บริษัท บริกาเนีย 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 ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด(มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 9 - 15 ล้านบาท) โครงการ คาซ่า วิลล์ รามอินทรา-หทัยราษฎร์ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด(มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5 ล้านบาท)

แบรนด์ของ บริษัทฯ	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			<p>โครงการ แกรนด์โอ รามอินทรา – วงแหวน บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอป เม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 7 -12 ล้านบาท)</p> <p>โครงการเลค เลเจนด์ แจ่งวัฒนะ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 26-77 ล้านบาท)</p>

1.3) การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ
บริษัทฯ มีขั้นตอนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ ดังนี้



การจัดหาที่ดิน

คณะกรรมการบริษัทจะมีการพิจารณากำหนดแนวทางรวมถึงงบประมาณการลงทุนซื้อที่ดินใหม่ในแต่ละปี เพื่อเป็นกรอบในการดำเนินงาน โดยในการจัดหาที่ดินของบริษัทฯ จะดำเนินการโดยฝ่ายรัฐกิจสัมพันธ์ โดยจะพิจารณาจากที่ดินที่มีศักยภาพสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง โดยปัจจัยหลักในการพิจารณาได้แก่ทำเลที่ตั้ง 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 รวมถึงข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมและชุมชน เป็นต้น รวมทั้งมีการประเมินผลตอบแทนเบื้องต้นจากการลงทุนในที่ดิน เพื่อกำหนดรายงานการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือ คณะกรรมการบริหาร หรือ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติตามอำนาจอนุมัติดำเนินการต่อไป

ภายหลังการอนุมัติซื้อที่ดินแล้ว บริษัทฯ โดยฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะเริ่มดำเนินการในการพัฒนาที่ดินโดยเร็ว ซึ่งเป็นไปตามแนวทางการทำงานของบริษัทฯ ที่ไม่ต้องการมีการถือครองที่ดิน ลดความเสี่ยงด้านการเปลี่ยนแปลงข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีที่สุดในการพัฒนาโครงการ

ทั้งนี้ ในการจัดหาที่ดินของบริษัทฯ มีทั้งรูปแบบที่บริษัทฯ เป็นผู้จัดหาและรวบรวมเอง หรือมีการติดต่อผ่านตัวแทนหรือนายหน้า โดยตัวแทนหรือนายหน้าดังกล่าว ต้องไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และการจ่ายค่าคอมมิชชั่นให้นายหน้าจะเป็นไปตามอัตราที่ตกลงกันอ้างอิงตามอัตราตลาดทั่วไป นอกจากนี้ บริษัทฯ ไม่มีนโยบายในการถือครองที่ดินเปล่าที่ยังไม่พร้อมจะพัฒนา หรือการถือครองเพื่อเก็งกำไรในอนาคต

การออกแบบโครงการและการออกแบบผลิตภัณฑ์

บริษัทฯ มีฝ่ายออกแบบช่วยในการศึกษาและพัฒนาการออกแบบผลิตภัณฑ์ร่วมกับฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ เมื่อโครงการได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ฝ่ายบริหารจะมอบหมายให้ฝ่ายออกแบบทำการออกแบบผังโครงการและออกแบบผลิตภัณฑ์และการก่อสร้าง ให้สอดคล้องกับแผนงานการขาย การกำหนดแผนการก่อสร้าง กำหนดวัสดุที่มีมาตรฐานในก่อสร้างและตกแต่งเพื่อฝ่ายก่อสร้างและฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องที่จะได้ดำเนินการตามแบบที่กำหนด

การขออนุญาตจัดสรร ขออนุญาตก่อสร้าง และการเปิดขายโครงการ

บริษัทฯ มีการดำเนินการเพื่อขออนุญาตจัดสรรและอนุญาตก่อสร้างกับหน่วยงานราชการโดยฝ่ายงานรัฐกิจสัมพันธ์ ซึ่งที่ผ่านมา บริษัทฯ มีประสบการณ์ มีความรู้ความเชี่ยวชาญในเรื่องกฎหมาย ข้อบังคับ และประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรและการขออนุญาตก่อสร้างเป็นอย่างดี จึงทำให้การขออนุญาตจัดสรรและการขออนุญาตก่อสร้างของบริษัทฯ เป็นไปด้วยดี

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีฝ่ายการตลาดและฝ่ายขาย เพื่อศึกษาสถานการณ์และวางแผนการเปิดขายโครงการอย่างเหมาะสมในแต่ละช่วงเวลา ซึ่งในบางโครงการของบริษัทฯ มีการแบ่งโครงการในการพัฒนาซึ่งจะต่อเนื่องไปในโครงการในอนาคต ซึ่งในโครงการขนาดใหญ่บริษัทฯ มีการทยอยขายในแต่ละส่วนของโครงการเพื่อให้เหมาะสมกับแผนการตลาด การบริหารเงิน และการบริหารจัดการโครงการ

การวางแผนและบริหารการก่อสร้าง

เมื่อมีแผนงานโครงการที่ชัดเจนฝ่ายบริหารโครงการจะทำแผนงานก่อสร้างให้สอดคล้องกับแผนของโครงการ ในแผนงานการก่อสร้างจะกำหนดระยะเวลาการก่อสร้างและการจัดสรรทรัพยากรทั้งวัสดุและกำลังคน โดยมีฝ่ายจัดซื้อและสรรหาดำเนินการสรรหาวัสดุและอุปกรณ์ รวมถึงทรัพยากรต่างๆ ให้สอดคล้องตามเวลาที่กำหนด มีการกำหนดขั้นตอนต่างๆ ที่เหมาะสมโดยมีผู้บริหารที่มีประสบการณ์กำหนดแผนงานร่วมกัน เพื่อให้การบริหารจัดการเกี่ยวกับงานก่อสร้างเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับแผนงานของโครงการ อาทิ การเริ่มโครงการจะมีการปรับที่ดินให้แล้วเสร็จ และดำเนินการทำงานฐานราก จึงลงมือก่อสร้างในแต่ละส่วนให้เป็นไปตามแผน เป็นต้น นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารโครงการ ต้องมีการรายงานความคืบหน้าของโครงการแก่คณะกรรมการบริหารอย่างสม่ำเสมอ

การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างรวมถึงสินค้าจำเป็นสำหรับการพัฒนาโครงการ การพัฒนาโครงการของบริษัทฯ

บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาและเป็นเจ้าของโครงการโดยเริ่มตั้งแต่การจัดซื้อที่ดิน การออกแบบบ้าน และทำการยื่นขออนุญาตจัดสรร การยื่นขออนุญาตก่อสร้าง การดำเนินการก่อสร้าง การควบคุมคุณภาพ และตรวจสอบคุณภาพการก่อสร้าง ตลอดจนการให้บริการหลังการขาย โดยบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม บ้านแฝด และคอนโดมิเนียมชั้นเดียว ในบริเวณชานเมือง และปริมณฑล

การคัดเลือกผู้รับเหมา

ในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ จะมีทีมวิศวกรของบริษัทฯ เป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้าง โดยจะมีการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างรับผิดชอบแต่ละงาน ได้แก่ งานฐานรากและโครงสร้างพื้นฐาน งานโครงสร้างอาคาร ผู้รับเหมาก่อสร้างหลังคา และงานภายในอาคาร เป็นต้น ซึ่งผู้รับเหมาจะรับผิดชอบการก่อสร้างตามคุณสมบัติและมาตรฐานที่บริษัทฯ กำหนด โดยบริษัทฯ จะมีทีมวิศวกรตรวจสอบคุณภาพงานก่อนรับมอบและติดตามงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนของบริษัทฯ ในการจัดจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจะขึ้นอยู่กับขนาดและความซับซ้อนของแต่ละโครงการ โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้ควบคุมการก่อสร้างเอง โดยจัดหาวัสดุก่อสร้างบางประเภทที่มีการใช้เป็นจำนวนมากและในรูปแบบที่เหมือนกัน เช่น กระจก หลังคา หน้าต่าง และวัสดุสุขภัณฑ์ เป็นต้น เพื่อให้ได้วัสดุที่สวยงามและมีคุณภาพ ดังนั้น บริษัทฯ จึงเป็นผู้ทำการจัดหาและสั่งซื้อวัสดุประเภทนี้จากผู้ผลิตด้วยตนเอง การสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างจากผู้ผลิตเป็นจำนวนมากทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนการผลิตสินค้าเพื่อจัดจำหน่ายที่ถูกลงและมีอำนาจต่อรองกับผู้ผลิต โดยบริษัทฯ จะมอบหมายให้ฝ่ายจัดซื้อทำการเจรจากับผู้ผลิตและผู้ขายเพื่อวางแผนการสั่งซื้อให้เหมาะสมกับระยะเวลาในการก่อสร้างล่วงหน้า ตั้งแต่ช่วงเริ่มโครงการ เพื่อลดผลกระทบในกรณีที่เกิดความผันผวนด้านราคา อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่มีนโยบายในการจัดเก็บสต็อกวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างเป็นสินค้าคงเหลือ

การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

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

ทั้งนี้ ในช่วงที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการว่าจ้าง บริษัท เบลิส 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

การควบคุมคุณภาพงานก่อสร้าง

บริษัทฯ มีการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด ซึ่งฝ่ายควบคุมคุณภาพและตรวจสอบของบริษัทฯ จะทำหน้าที่ร่วมกับฝ่ายบริหารโครงการของบริษัทฯ ในการควบคุมการทำงานของผู้รับเหมาก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้างที่ถูกต้องครบถ้วนตามแบบและใช้วัสดุอุปกรณ์ที่ได้มาตรฐาน รวมถึงสร้างเสร็จภายในเวลาที่กำหนด โดยการกำหนดการตรวจสอบจะเป็นไปตามช่วงระยะเวลาตามความคืบหน้าของการก่อสร้าง นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ติดตั้งและพัฒนาระบบควบคุมคุณภาพในขั้นตอนงานก่อสร้างอย่างละเอียดโดยการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการตรวจสอบมาตรฐานคุณภาพในรูปแบบดิจิทัล ซึ่งสามารถเก็บรายละเอียดจุดบกพร่องของชิ้นงาน และนำไปปรับปรุงแก้ไขได้ในอนาคต โดยบริษัทฯ มีทีมวิศวกรควบคุมการก่อสร้างและตรวจสอบทุกขั้นตอนพร้อมจัดทำรายงานความคืบหน้าและมาตรการก่อสร้างเข้าส่วนกลางอย่างสม่ำเสมอ พร้อมทั้งมีการทำสรุปรายสัปดาห์และรายเดือนให้ผู้บริหารได้รับทราบเพื่อพิจารณาว่าลูกค้าจะได้รับสินค้าที่มีคุณภาพและทันเวลาที่กำหนดของโครงการ

การขายและโอนกรรมสิทธิ์

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

เมื่อมีบุคคลที่สนใจเข้ามาเยี่ยมชมโครงการแต่ละโครงการของบริษัทฯ พนักงานฝ่ายขายจะพาเยี่ยมชมโครงการและบ้านตัวอย่าง หรืออาคารที่มีการสร้างแล้วเสร็จหรือใกล้แล้วเสร็จตามประเภทอาคารที่ลูกค้าให้ความสนใจพร้อมทั้งให้ข้อมูล รายละเอียดต่างๆ หลักเกณฑ์การจอง การเข้าทำสัญญาจะซื้อขาย การชำระเงินในวันจอง การชำระเงินในวันทำสัญญา ตลอดจนการผ่อนชำระเงินดาวน์ เป็นต้น เมื่อผู้เยี่ยมชมโครงการสนใจที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทใด แปลงใด ก็จะมีตารางรายละเอียดต่างๆ เพิ่มเติมให้เป็นไปตามแนวทางหรือหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ 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 นับตั้งแต่ทำสัญญาในใบจองสำหรับการผ่อนชำระเงินดาวน์ จะต้องเป็นไปตามที่กำหนดเงื่อนไขไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งระบุถึงกำหนด จำนวนเงินที่ต้องชำระในแต่ละงวด กำหนดเวลาชำระ โดยมีเงื่อนไขที่แตกต่างกันออกไปขึ้นอยู่กับความพร้อมของบ้าน ทั้งนี้ เพื่อให้ลูกค้าที่มีประสงค์ซื้อบ้านจัดสรร หรือคอนโดมิเนียมภายใต้โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ทางบริษัทฯ จึงกำหนดแนวทางปฏิบัติ สามารถสรุปดังนี้
 - 1.1 บริษัทฯ มอบหมายให้การกำหนดราคาเป็นดุลยพินิจของผู้อำนวยการอาวุโสสายงานขายและการตลาด ซึ่งเป็นจำนวนที่ลูกค้าตกลงชำระกับบริษัทฯ ตามสัญญาจะซื้อจะขาย เพื่อผ่อนชำระเงินดาวน์บ้านจัดสรร หรือคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจนโอนกรรมสิทธิ์
 - 1.2 บริษัทฯ จะกำหนดระยะเวลาการผ่อนชำระเงินดาวน์โดยพิจารณาจากแผนงานก่อสร้างแล้วเสร็จของแต่ละโครงการ โดยระยะเวลาผ่านดาวน์ของลูกค้าแต่ละหลังขึ้นอยู่กับช่วงเวลาที่เกิดจนถึงโอนกรรมสิทธิ์

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีนโยบายการติดตามการผ่อนดาวน์เพื่อดูแลและอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้า

2. การทำสัญญาจะซื้อจะขายกับลูกค้า ฝ่ายขายจะใช้แบบฟอร์มสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งเป็นแบบฟอร์มมาตรฐานของ บริษัทฯ ในสัญญาจะซื้อจะขาย โดยมีการระบุสาระสำคัญต่างๆ ในสัญญาให้เป็นไปตามที่ระบุในใบจอง ซึ่งมีสาระสำคัญของสัญญาจะซื้อจะขายที่บริษัทฯ ทำกับลูกค้า ทั้งนี้ ในส่วนที่จะมีผลกระทบกับบริษัทฯ อันเนื่องจากลูกค้าไม่สามารถมารับโอนกรรมสิทธิ์ได้ มีดังนี้
 - 2.1 กรณีลูกค้าที่มีความสนใจและทำข้อตกลงโดยการทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว แต่อาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยขอยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายกับบริษัทฯ ผู้ซื้อยินยอมให้บริษัทฯ รับเงินที่ชำระไว้แล้วทั้งหมด (เงินมัดจำตามใบจอง เงินวันทำสัญญา และเงินที่ผ่อนชำระเงินดาวน์) เป็นไปตามเงื่อนไขที่บริษัทฯ กำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งลูกค้าจะต้องรับทราบเงื่อนไขนั้นตั้งแต่วันจองซื้อ

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

3. การโอนกรรมสิทธิ์ : บริษัทฯ จะทำการนัดโอนกรรมสิทธิ์หรือสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า โดยบริษัทฯ ต้องออกใบนัดและสรุปจำนวนเงินที่เหลือที่ต้องชำระรวมทั้งค่าธรรมเนียม รวมถึงการประสานงานกับเจ้าหน้าที่สถาบันการเงินทั้งในด้านการชำระเงิน และ/หรือ การจดจำนองอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่ลูกค้ามีการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน) พร้อมทั้งแจ้งเตรียมเอกสารเพื่อรับมอบโอนกรรมสิทธิ์เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้า ทั้งนี้ ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ลูกค้าจะต้องตรวจรับมอบบ้าน โดยบริษัทฯ จะทำการนัดหมายกับลูกค้า และมีการตรวจรับมอบบ้านพร้อมพนักงานขายและพนักงานฝ่ายก่อสร้าง โดยมีใบรายการตรวจรับมอบบ้านให้ลูกค้าลงนามซึ่งเมื่อตรวจรับมอบบ้านแล้วเสร็จ จะทำการนัดโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งการรับประกันบ้านของลูกค้าจะเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายบ้านของลูกค้า

การบริการหลังการขาย

ภายหลังจากแต่ละโครงการได้เริ่มขายและโอนบ้านให้แก่ผู้ซื้อแล้ว ฝ่ายบริหารชุมชนของบริษัทฯ จะเข้ามาดูแลบริการหลังการขายให้แก่ลูกค้า โดยมีหน้าที่รับผิดชอบการดูแลความเรียบร้อยและการบำรุงรักษาสินทรัพย์ของโครงการ โดยวางแผนและควบคุมการทำงานด้านบริหารชุมชนให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ อยู่ในสภาพเรียบร้อย สร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้าภายหลังการขาย รวมทั้งประสานงานแก้ไขปัญหาให้กับลูกค้าไปจนถึงการจัดตั้งนิติบุคคลและโอนสินทรัพย์ให้เสร็จสิ้น

การบริหารงานก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการให้บริการแก่ผู้พักอาศัยจึงได้ดำเนินการมอบหมายให้ฝ่ายบริหารชุมชนทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินงานและผู้ประสานงานสำหรับงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เช่น การจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพปกติเรียบร้อยพร้อมใช้งานอยู่เสมอ การวางแผนและควบคุมการปิดแจ้งซ่อมต่างๆ รวมถึงงานรับประกันให้เป็นไปอย่างครบถ้วน ตรงตามเวลาที่กำหนด โดยควบคุมค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการดำเนินงาน เพื่อนำมาใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ซึ่งบริษัทฯ จะเป็นผู้ดูแลและบริหารเงินกองทุนค่าบริการสาธารณะของโครงการ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าในโครงการก่อนจนกว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคล โดยฝ่ายบริหารชุมชนจะจัดให้มีการประชุมแต่งตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจะเป็นผู้ควบคุมการจัดตั้ง รวมถึงส่งมอบนิติบุคคล ตลอดจนโอนทรัพย์สิน และสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แล้วเสร็จ ครบถ้วนตามเวลาที่กำหนด ตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินและพระราชบัญญัติอาคารชุดข้อบังคับและระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบของหน่วยงานราชการในเรื่องของการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้โครงการอาคารชุดที่มีจำนวนตั้งแต่ 80 หน่วยขึ้นไป หรือโครงการบ้านจัดสรรที่มีพื้นที่เกินกว่า 100 ไร่ขึ้นไป หรือมีจำนวนตั้งแต่ 500 หลังขึ้นไปต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

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

หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัท

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น จำเป็นต้องดำเนินการภายใต้กฎหมาย กฎเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เช่น

- การขออนุญาตจัดสรรที่ดินต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยยื่นคำขออนุญาตจัดสรรต่อกรมที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และผ่านการอนุมัติโดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินของจังหวัดซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่
- การขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อสำนักงานเทศบาล หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

- การขอเชื่อมทางต่อกรมทางหลวงและกรมทางหลวงชนบท
- การทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ในกรณีการพัฒนาโครงการที่เข้าข่ายต้องทำ EIA

ซึ่งที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกโครงการภายใต้กฎหมาย รวมทั้งดำเนินการตามกฎหมายเกณฑ์และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัดและถูกต้องมาโดยตลอด

การวิจัยและพัฒนา

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

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ได้มีหน่วยงานที่รับผิดชอบ หรือมอบหมายงานด้านการวิจัยและพัฒนาโดยตรงให้กับหน่วยงานใดเป็นการเฉพาะ และไม่มีค่าใช้จ่ายในการวิจัยและพัฒนาในช่วงระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (2563 - 2565) แต่อย่างไรก็ดี โดยผู้บริหารได้ใช้การให้นโยบายปรับปรุงพัฒนางานกับแต่ละฝ่ายงานอยู่เสมอและต่อเนื่อง ทำให้มีการพัฒนาผลงานซึ่งมุ่งเน้นผลลัพธ์ที่ดีกว่าเดิมอย่างมีนัยสำคัญ โดยมีการปรับปรุงและพัฒนาที่สำคัญได้แก่

การก่อสร้างและตกแต่ง (Construction & Interior)

บริษัทฯ ใช้ระบบก่อสร้างที่มีโครงสร้างผนังคอนกรีตเสริมเหล็กรับน้ำหนักแบบหล่อในที่ (Load Bearing Wall Structure) โดยใช้แบบหล่อผนัง Wall Form ซึ่งได้รับการออกแบบและผลิตเองจากโรงผลิตที่เป็นหน่วยงานภายในของบริษัทโดยตรง ทำให้เพิ่มประสิทธิภาพในการก่อสร้างทั้งเรื่องคุณภาพ ระยะเวลา และความถูกต้องตามแบบของงานก่อสร้างหน้างาน รวมถึงเรื่องงบประมาณก่อสร้างที่น้อยลงจากการใช้แรงงานคนน้อยกว่าระบบก่อสร้างปกติ ทำให้ผลลัพธ์ที่ได้จากการเทคอนกรีตนั้นมีผิวที่เรียบ ซึ่งต้องการงานตกแต่งผิวเพียงเล็กน้อยเท่านั้นเพื่อเก็บงานผนัง (Skimming) ซึ่งประหยัดเวลาและวัสดุกว่าระบบก่อฉาบ หรือแม้แต่วัสดุสำเร็จรูป (Precast) ซึ่งมีรอยต่อชั้นผนังมาก วัสดุอุดรอยต่อมีอายุการใช้งานที่สั้นกว่า ทำให้เพิ่มโอกาสการรั่วซึมและมีค่าใช้จ่ายในการขนส่งค่อนข้างสูง ซึ่งผลลัพธ์จากระบบก่อสร้างของบริษัทฯ ได้รับการพิสูจน์แล้วว่าสามารถป้องกันการรั่วซึมของน้ำได้ดีกว่าการก่อสร้างแบบอื่นโดยทั่วไป

สรุปสัญญาที่สำคัญ

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ โดยมีรายละเอียดของสัญญาที่สำคัญ ดังนี้

▶ 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 หมู่บ้านเกตุภูมิ ถนนนวมินทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร เพื่อนำไปใช้เป็นสถานที่ตั้งสำนักงาน หรือใช้ในการประกอบกิจการตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่า เดือนละ 1,000 บาท
การต่ออายุสัญญาและการเลิกสัญญา	- ผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญา โดยให้ผู้เช่าแจ้งความจำนงการขอต่ออายุสัญญาเช่าแก่ผู้ให้เช่าล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อพิจารณาอย่างน้อย 2 เดือน ทุกครั้งที่ผู้เช่าจะขอต่ออายุสัญญาเช่าออกไป
เงื่อนไขที่สำคัญอื่น	- ผู้เช่าตกลงว่าจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่า ไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าให้ผู้อื่น ไม่ว่าโดยนิติบุคคล หรือฟิสิกส์ เว้นแต่จะได้รับการยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

ประเภทสัญญา	สัญญาเช่าพื้นที่ภายในโกดังสินค้าเพื่อใช้ในการเก็บวัสดุอุปกรณ์ที่เกี่ยวกับการก่อสร้าง
คู่สัญญา	ผู้ให้เช่า : นายกุลชัย จุตีสุมกร ผู้เช่า : บริษัท เบลีส บิลด์ จำกัด ("BB")
ความสัมพันธ์ของคู่สัญญา	ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ
วันที่ทำสัญญา	1 ม.ค. 2565
ระยะเวลาของสัญญา	1 ม.ค. 2565- 31 ส.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 หรือนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับการยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร - เมื่อสัญญาเช่าครบตามกำหนดสัญญานับนี้หรือจบต่ออายุ ผู้เช่าจะจัดการรื้อถอน ขนย้ายสิ่งทรัพย์สินและบริวารออกไป (ถ้ามี) และส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 60 วันนับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่า

ประเภทสัญญา	สัญญาเช่าสำนักงานและห้องพักคนงานเพื่อเป็นออฟฟิศ และที่พักอาศัยของคนงาน
คู่สัญญา	ผู้ให้เช่า : นางสาวปณณนุช จุตีสุมกร ผู้เช่า : บริษัท เบลีส บิลด์ จำกัด ("BB")
ความสัมพันธ์ของคู่สัญญา	ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ
วันที่ทำสัญญา	1 ต.ค. 2562
ระยะเวลาของสัญญา	1 ต.ค. 2562- 31 ส.ค. 2565
รายละเอียดของสัญญา	เช่าสำนักงานและห้องพักคนงาน ซึ่งตั้งอยู่ในตำบลคลองเจ็ด อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าเดือนละ 10,000 บาท
การต่ออายุสัญญาและการเลิกสัญญา	- ผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญา โดยให้ผู้เช่าแจ้งความประสงค์ให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างน้อย 15 วัน



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

	- ภายในระยะเวลาการเช่าสัญญาที่ยังไม่สิ้นสุด ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา หากฝ่าฝืนผู้ให้เช่ายอมให้ปรับในอัตราเท่ากับจำนวนเงินค่าเช่าทั้งหมดตลอดการเช่าตามสัญญา ทั้งนี้ ผู้เช่ามีสิทธิฟ้องร้องค่าเสียหายอีกส่วนหนึ่งด้วย และไม่ตัดสิทธิผู้เช่าที่จะเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญาได้อีกด้วย
เงื่อนไขที่สำคัญอื่น	- ผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่า หรือนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วงไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับการยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร - เมื่อสัญญาเช่าครบตามกำหนดสัญญาฉบับนี้หรือฉบับต่ออายุ ผู้เช่าจะจัดการรื้อถอน ขนย้ายสิ่งทรัพย์สินและบริวารออกไป (ถ้ามี) และส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 60 วันนับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่า

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

ประเภทสัญญา	สัญญาเช่าที่ดินบางส่วนเพื่อใช้สำหรับการขนส่งวัสดุก่อสร้าง
คู่สัญญา	ผู้ให้เช่า : นายสมพงษ์ หวังพิทักษ์ ผู้เช่า : บริษัท เบลีส แอสเสท จำกัด ("BA")
ความสัมพันธ์ของคู่สัญญา	ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ
วันที่ทำสัญญา	1 มิ.ย. 2565
ระยะเวลาของสัญญา	1 มิ.ย 2565 - 31 ส.ค. 2566
รายละเอียดของสัญญา	เช่าที่ดินบางส่วน ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
อัตราค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	อัตราค่าเช่าเดือนละ 21,052.63 บาท
การต่ออายุสัญญาและการเลิกสัญญา	- เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสัญญาเช่า
เงื่อนไขที่สำคัญอื่น	- เมื่อสัญญาเช่าครบตามกำหนดสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดการรื้อถอน ขนย้ายสิ่งทรัพย์สินและบริวารออกไป (ถ้ามี) ตามกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่า

▶ สัญญาเช่าซื้อ

ลำดับ	คู่สัญญา	เลขที่สัญญา	วันที่ทำสัญญา	วันสิ้นสุดการผ่อน	ระยะสัญญาโดยประมาณ (ปี)	ประเภท
1	บริษัท ไทยโอริคซีสส์ซิ่ง จำกัด	TOL19-H 0066	30 มี.ค. 2562	30 มี.ค. 2567	5	เครื่องถ่ายเอกสาร
2	บริษัท ไทยโอริคซีสส์ซิ่ง จำกัด	TOL19-H 0106	30 มี.ค. 2562	30 มี.ค. 2566	4	เครื่องถ่ายเอกสาร
3	บริษัท ไทยโอริคซีสส์ซิ่ง จำกัด	TOL19-H 0107	30 มี.ค. 2562	30 มี.ค. 2566	4	เครื่องถ่ายเอกสาร
4	บริษัท ไทยโอริคซีสส์ซิ่ง จำกัด	TOL19-H 0391	30 ก.ค. 2562	30 ก.ค. 2566	4	เครื่องถ่ายเอกสาร



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

ลำดับ	คู่สัญญา	เลขที่สัญญา	วันที่ทำสัญญา	วันสิ้นสุดการผ่อน	ระยะสัญญาโดยประมาณ (ปี)	ประเภท
5	บริษัท ไทยโอริคัลส์ซิสซิ่ง จำกัด	TOL19-H 0548	30 ก.ย. 2562	30 ก.ย. 2566	4	เครื่องถ่ายเอกสาร
6	บริษัท ฮิตาชิ แคปปิตอล (ประเทศไทย) จำกัด	FL20-00 1532	31 ก.ค. 2563	30 ก.ย. 2567	4	เครื่องถ่ายเอกสาร
7	บริษัท ฮิตาชิ แคปปิตอล (ประเทศไทย) จำกัด	FL20-00 2032	1 ต.ค. 2563	30 พ.ย. 2567	4	เครื่องถ่ายเอกสาร
8	บริษัท ไทยโอริคัลส์ซิสซิ่ง จำกัด	TOL21-H 0206	30 มิ.ย. 2564	30 มิ.ย. 2569	5	เครื่องถ่ายเอกสาร
9	บริษัท ไทยโอริคัลส์ซิสซิ่ง จำกัด	TOL22-H 0460	25 ส.ค. 2565	31 ส.ค. 2569	4	เครื่องถ่ายเอกสาร

กรมธรรม์ประกันภัย

▶ กรมธรรม์ประกันภัยก่อสร้าง

โครงการ	เบลีส์ซิตี 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) ตามภาวะผูกพัน

โครงการ	เบลีส์ทาวน์ 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	เบลีส์ซิตี พาร์ค ศรีนครินทร์-เทพารักษ์
ประเภทกรมธรรม์	กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงทุกชนิดของผู้รับเหมาก่อสร้าง
วันที่ทำสัญญา	22 ธันวาคม 2564
ระยะเวลาประกันภัย	2 ปี ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2566
ทุนประกันภัย	ทาว์นโฮม 2 ชั้น แบบที่ 1 ส่วนที่ 1 และ 2 จำนวน 181,983,000.00 บาท ส่วนที่ 3 จำนวนไม่เกิน 2,000,000.00 บาท ทาว์นโฮม 2 ชั้น แบบที่ 2 ส่วนที่ 1 และ 2 จำนวน 93,680,000.00 บาท ส่วนที่ 3 จำนวนไม่เกิน 2,000,000.00 บาท ทาว์นโฮม 3 ชั้น ส่วนที่ 1 และ 2 จำนวน 127,840,000.00 บาท ส่วนที่ 3 จำนวนไม่เกิน 2,000,000.00 บาท
ผู้เอาประกัน	บริษัทฯ
ผู้รับผลประโยชน์	ไม่มี



► **กรรมธรรม์ประกันภัย อาคารสำนักงาน**

ประเภทกรรมธรรม์	ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน โดยรายละเอียดทรัพย์สินที่เอาประกันภัย มีดังนี้ สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมรากฐาน) รวมส่วนปรับปรุงต่อเติมอาคารเพอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่งติดตั้งติดตั้งตราอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้าทุกชนิด ระบบสาธารณูปโภคทุกชนิด รวมถึงทรัพย์สินของผู้เอาประกันภัย ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ และทรัพย์สินที่อยู่ในความครอบคลุม หรือดูแลของผู้เอาประกันภัยในฐานะผู้รักษาทรัพย์สิน - หากผู้รับประกันภัยต้องการบอกเลิกกรรมธรรม์ ผู้รับประกันภัยจะต้องแจ้งล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน โดยในกรณีนี้ ผู้รับประกันภัยจะคืนเบี้ยประกันภัยให้ผู้เอาประกันภัยโดยหักเบี้ยประกันภัยของระยะเวลาที่กรรมธรรม์ประกันภัยนี้ได้ใช้บังคับมาแล้วออกตามส่วน - หากผู้เอาประกันภัยต้องการบอกเลิกกรรมธรรม์ ผู้เอาประกันภัยต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร และมีสิทธิได้รับเบี้ยประกันภัยคืนหลังจากหักเบี้ยประกันภัยสำหรับระยะเวลาที่กรรมธรรม์ประกันภัยนี้ได้ใช้บังคับมาแล้วออกตามเบี้ยประกันระยะสั้นนี้
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)

**สัญญาจ้างเหมาแรงงาน**

ในการจัดหาแรงงานเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ นั้น บริษัทฯ จะใช้วิธีการว่าจ้างผู้รับเหมาจัดหาแรงงานภายนอก (Outsource) ซึ่งสำหรับลักษณะสัญญาทั่วไปที่บริษัทฯ ทำกับผู้รับเหมาจัดหาแรงงานภายนอก มีดังต่อไปนี้

▶ สัญญาว่าจ้างผู้รับเหมางานก่อสร้างหลัก

ตัวอย่างประเภทสัญญา	สัญญาจ้างเหมางานโครงสร้างอาคารสันกนากการ และโครงสร้างสระว่ายน้ำ, สัญญาจ้างเหมางานขุดโครงการ, สัญญาจ้างเหมางานถนนโครงการ, สัญญาจ้างเหมางานท่อลอดและบ่อควบคุมน้ำทิ้ง, สัญญาจ้างเหมางานวางท่อขยายเขตจำหน่ายน้ำ, สัญญาจ้างบริการถมดินและปรับแก้สั้ยดินแปลง, 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 โดยถือเอาวันที่เกิดขึ้นที่หลังเป็นหลักตามที่ระบุไว้ในสัญญา
การต่ออายุสัญญา	หากผู้รับจ้างไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ด้วยเหตุจำเป็นและเจตนาสุจริตต่อผู้ว่าจ้าง และมีความประสงค์ขอย้ายระยะเวลาที่กำหนดวันส่งมอบงาน ผู้รับจ้างจะต้องทำเป็นหนังสือแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรพร้อมด้วยหลักฐานภายในระยะเวลาที่กำหนดตามแต่ละสัญญา นับจากเหตุหรือเหตุการณ์นั้นสิ้นสุดลง และจะต้องได้รับการพิจารณาเห็นชอบให้ขยายระยะเวลาส่งมอบงานออกไปจากผู้ว่าจ้างเท่านั้น
การปรับ	กรณีที่ส่งมอบงานล่าช้าเกินกว่ากำหนดจะมีการเรียกค่าใช้จ่ายและค่าปรับ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ปรับผู้รับจ้างเป็นรายวันวันละ 0.1% ของมูลค่างานทั้งหมด นับแต่วันกำหนดแล้วเสร็จและส่งมอบงาน ไปจนกว่างานจะแล้วเสร็จและส่งมอบงาน - เรียกค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้รับจ้างทำงานล่าช้า (ถ้ามี) - เรียกค่าใช้จ่ายในการควบคุมงานที่จ้าง ซึ่งผู้ว่าจ้างได้จ้างผู้ควบคุมงานอีกต่อหนึ่ง เป็นรายวันวันละ 0.1% ของมูลค่างานทั้งหมด นับแต่วันกำหนดแล้วเสร็จและส่งมอบงาน ไปจนกว่างานจะแล้วเสร็จและส่งมอบงาน
เงื่อนไขอื่นๆ	<ul style="list-style-type: none"> - หากระหว่างที่ส่งมอบงานล่าช้าและผู้ว่าจ้างได้เรียกค่าปรับจากผู้รับจ้างแล้ว ผู้ว่าจ้างเห็นว่าผู้รับจ้างไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ผู้รับจ้างตกลงให้ผู้ว่าจ้างบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้ - ผู้รับจ้างยินยอมให้หักเงินประกันผลงานไว้ในอัตราร้อยละ 5 ของเงินค่าจ้างที่ต้องชำระแก่ผู้รับจ้างในแต่ละงวดงาน หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญา เพื่อนำมาชำระค่าใช้จ่ายในการแก้ไขความชำรุดเสียหายที่เกิดขึ้น ซึ่งหากไม่พอ ผู้รับจ้างตกลงชำระส่วนที่ขาดภายใน 30 วัน นับจากวันที่ผู้ว่าจ้างเรียกร้องค่าเสียหายส่วนที่ขาด ทั้งนี้ ผู้ว่าจ้างตกลงคืนเงินประกันผลงานที่เหลือแก่ผู้รับจ้างภายใน 1 ปี นับจากวันที่ผู้ว่าจ้างชำระค่าจ้างงวดสุดท้ายแล้ว



▶ สัญญาจ้างเหมาบริการอื่นๆ

ตัวอย่างประเภทสัญญา	สัญญาจ้างบริการทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง, สัญญาจ้างบริการรักษาความปลอดภัย หรืออื่นๆ
ผู้ว่าจ้าง	บริษัทฯ
ผู้รับจ้าง	ผู้รับเหมา
ความสัมพันธ์ของผู้สัญญา	ผู้ให้บริการทั่วไป
ระยะเวลาของสัญญา	ประมาณ 3 เดือน ถึง 1 ปี ขึ้นอยู่กับแต่ละโครงการ
ราคา	ตามที่ระบุไว้ในสัญญา
เงื่อนไขการชำระเงิน	ผู้ว่าจ้างชำระค่าบริการรายเดือน
การต่ออายุสัญญา	หากฝ่ายใดประสงค์จะต่อสัญญา ให้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรแก่อีกฝ่ายหนึ่งให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน
เงื่อนไขอื่นๆ	- ผู้ว่าจ้างต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง หากผู้รับจ้างกระทำหรืองดเว้นการกระทำใดๆ อันทำให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของผู้ว่าจ้าง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากภัยธรรมชาติที่มีอาจดูแลหรือป้องกันได้

สัญญาเงินกู้

▶ สัญญาเงินกู้เพื่อพัฒนาโครงการเบลีส์ซีดี พาร์ค รังสิต-คลอง 3

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินแห่งที่ 1
ผู้กู้ (ผู้ใช้สินเชื่อกู้)	บริษัทฯ
วงเงินกู้ระยะยาว	เงินกู้ระยะยาว 265.00 ล้านบาท
ยอดคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2565	เงินกู้ระยะยาว 72.07 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ตามที่ระบุในสัญญา
วันที่ลงนาม	30 กันยายน 2563
ระยะเวลา	48 เดือน
วัตถุประสงค์	เพื่อพัฒนาโครงการเบลีส์ซีดี พาร์ค รังสิต-คลอง 3
เงื่อนไขสำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ใช้สินเชื่อจะไม่ก่อข้อผูกพัน หนี้ หรือภาระใด ๆ โดยการกู้ยืม หรือคำประกัน จนทำให้อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) โดยคำนวณจากหนี้สินรวม ลบด้วยเงินกู้ยืมกรรมการ/บริษัทในเครือที่เกี่ยวข้อง หักด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นบวกด้วยเงินกู้ยืมกรรมการ/บริษัทในเครือและตัวแลกเปลี่ยนไม่เกิน 350.0 ล้านบาท ในเวลาใด ๆ เกิน 2 ต่อ 1 แต่ทั้งนี้ต้องต่ำไม่ต่ำกว่า 0 - หากมีเหตุการณ์ใด ๆ ทำให้เชื่อได้ว่าเกิดการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญในทางที่ไม่เป็นคุณกับการประกอบกิจการ สินทรัพย์ หนี้สิน หรือสถานะ รวมถึง การเลิกกิจการ การชำระบัญชี หรือการเปลี่ยนแปลงประเภทธุรกิจ หรือสัดส่วนของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือเปลี่ยนแปลงกรรมการ หรือคณะผู้บริหารเกิดขึ้น ผู้ใช้สินเชื่อจะยอมให้ผู้ให้กู้ถือว่า เป็นการผิดชำระ และภาระหนี้ดังกล่าวจะโดยทันที - ห้ามโอนสิทธิและ/หรือประโยชน์และ/หรือหน้าที่ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนที่มีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลใดโดยเด็ดขาด - ทุกรายการที่ดี ทางสถาบันการเงินได้มีการอนุมัติสำหรับการนำ บวก เบลีส์ แอสเสท กรุ๊ป เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ กำหนดให้กรณีเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นกลุ่มเดิมจากการทำ Initial Public Offering จากเดิมถือหุ้นร้อยละ 100 เป็นถือหุ้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 67 และคุณชัยวัฒน์ โทวิจจินดาชัยและคุณนิภา อภิรัตนรุ่งเรืองถือหุ้นในบริษัทฯ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 35



หลักประกัน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว และ/หรือที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดิน ที่ใช้พัฒนาโครงการ
ผู้ค้ำประกัน	นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย โดยภาระค้ำประกันจะสิ้นสุดลงเมื่อหุ้นสามัญของบริษัทฯ เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ

► **สัญญาเงินกู้เพื่อพัฒนาโครงการเบลีส์ซิตี พาร์ค ศรีนครินทร์-เทพารักษ์**

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินแห่งที่ 1
ผู้กู้ (ผู้ใช้สินเชื่อ)	บริษัทฯ
วงเงินกู้ระยะยาว	เงินกู้ระยะยาว 636.00 ล้านบาท
ยอดคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2565	เงินกู้ระยะยาว 142.32 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ตามที่ระบุในสัญญา
วันที่ลงนาม	16 มีนาคม 2563
ระยะเวลา	48 เดือน
วัตถุประสงค์	เพื่อพัฒนาโครงการเบลีส์ซิตี พาร์ค ศรีนครินทร์-เทพารักษ์
เงื่อนไขสำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ใช้สินเชื่อจะไม่ก่อข้อผูกพัน หนี้ หรือภาระใด ๆ โดยการกู้ยืม หรือค้ำประกัน จนทำให้อัตราส่วนของหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) โดยคำนวณจากหนี้สินรวม ลบด้วยเงินกู้ยืมกรรมการ/บริษัทในเครือที่เกี่ยวข้อง หักด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นบวกด้วยเงินกู้ยืมกรรมการ/บริษัทในเครือและตัวแลกเงินไม่เกิน 350.0 ล้านบาท ในเวลาใด ๆ เกิน 2 ต่อ 1 แต่ทั้งนี้ต้องต่ำไม่ต่ำกว่า 0 - หากมีเหตุการณ์ใด ๆ ทำให้เชื่อได้ว่าการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญในทางที่เป็นคุณกับการประกอบกิจการ สินทรัพย์ หนี้สิน หรือสถานะ รวมถึง การเลิกกิจการ การชำระบัญชี หรือการเปลี่ยนแปลงประเภทธุรกิจ หรือสัดส่วนของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือเปลี่ยนแปลงกรรมการ หรือคณะผู้บริหารเกิดขึ้น ผู้ใช้สินเชื่อจะยอมให้ผู้ให้กู้ถือว่าเป็นการผิดชำระ และภาระหนี้ถึงกำหนดชำระโดยทันที - ห้ามโอนสิทธิและ/หรือประโยชน์และ/หรือหน้าที่ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนที่มีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลใดโดยเด็ดขาด - ทางสถาบันการเงินได้มีการอนุมัติสำหรับการนำ บวก. เบลีส์ แอสเสท กรุ๊ป เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ กำหนดให้กรณีเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นกลุ่มเดิมจากการทำ Initial Public Offering จากเดิมถือหุ้นร้อยละ 100 เป็นถือหุ้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 67 และคุณชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัยและคุณนิภา อภิรัตน์รุ่งเรืองถือหุ้นในบริษัทฯ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 35
หลักประกัน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว และ/หรือที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดิน ที่ใช้พัฒนาโครงการ
ผู้ค้ำประกัน	นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย โดยภาระค้ำประกันจะสิ้นสุดลงเมื่อหุ้นสามัญของบริษัทฯ เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ



▶ สัญญาเงินกู้เพื่อพัฒนาโครงการ เบลีส์ซิตี พาร์ค วงแหวน-ลำลูกกา

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินแห่งที่ 2
ผู้กู้ (ผู้ใช้สินเชื่อกู้)	บริษัทฯ
วงเงินกู้ระยะยาว	เงินกู้ระยะยาว 363.0 ล้านบาท
ยอดคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2565	เงินกู้ระยะยาว 44.95 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ตามที่ระบุในสัญญา
วันที่ลงนาม	10 ตุลาคม 2561
ระยะเวลา	72 เดือน
วัตถุประสงค์	เพื่อพัฒนาโครงการเบลีส์ซิตี พาร์ค วงแหวน-ลำลูกกา
เงื่อนไขสำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ใช้สินเชื่อจะไม่ลดทุนจดทะเบียน หรือเข้าควบกับนิติบุคคลอื่น หรือจัดตั้งหรือลงทุนในนิติบุคคลอื่นเพื่อดำเนินการแทน หรือร่วมกับนิติบุคคลอื่นด้วยประการใดๆก็ตาม เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากผู้ให้กู้ก่อน - ผู้ใช้สินเชื่อจะไม่เปลี่ยนแปลงสภาพความเป็นนิติบุคคล คณะกรรมการ หรือแก้ไข เปลี่ยนแปลงหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับ และ/หรือ วัตถุประสงค์ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากผู้ให้กู้ก่อน - ผู้ใช้สินเชื่อจะไม่จ่ายเงินปันผล ไม่ว่าเฉพาะกาลหรือประจำปี หรือแจกจ่ายให้ผลประโยชน์ หรือผลตอบแทนใดๆ แก่ผู้ถือหุ้น ไม่ว่ารายใดรายหนึ่งหรือทั้งหมด และไม่ว่าจะโดยทางใดหรือวิธีการใด เว้นแต่ผู้ให้กู้เห็นว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่กระทบกระเทือนต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ให้กู้ - จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุน ไว้ในอัตราไม่เกิน 1.5:1 เว้นแต่ผู้ให้กู้จะพิจารณาเห็นสมควรกำหนดเป็นอย่างอื่น - ควบคุมสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นในบริษัทผู้กู้ไม่ให้มีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นแตกต่างไปจากสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ทำสัญญานี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากผู้ให้กู้ - ผู้ใช้สินเชื่อจะไม่ชำระหนี้สินอันดับรอง (Subordinated debt) ให้แก่เจ้าหนี้อันดับรอง เว้นแต่ผู้ให้กู้จะชำระหนี้ตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ให้กู้ครบถ้วนเสร็จสิ้น หรือผู้ให้กู้ได้ตกลงให้ความเห็นชอบเป็นหนังสือ - ทางสถาบันการเงินได้ให้ความยินยอมแก่บริษัทฯ ในการเพิ่มทุน การจ่ายเงินปันผล การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อสนับสนุนการปรับโครงสร้างของบริษัท เบลีส์ แอสเสท กรุ๊ป จำกัด ในการเตรียมการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และยื่น Filing ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยไม่ถือว่าเป็นการผิดเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ของบริษัทฯ แต่อย่างใด
หลักประกัน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว และ/หรือที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดิน ที่ใช้พัฒนาโครงการ
ผู้ค้ำประกัน	นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัยและนางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง โดยจะสามารถยกเลิกการค้ำประกันได้เมื่อบริษัทฯ มีการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนครั้งแรกและมีการนำเข้าจดทะเบียนทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ (First Day Trade) เรียบร้อยแล้ว



▶ สัญญาเงินกู้เพื่อพัฒนาโครงการเบสส์ซิงตัน วงแหวนฯ – ลำลูกกา

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินแห่งที่ 2
ผู้กู้ (ผู้ใช้สินเชื่)	บริษัท เบสส์ แอสเสท จำกัด (“BA”)
วงเงินกู้ระยะยาว	เงินกู้ระยะยาว 230.80 ล้านบาท
ยอดคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2565	เงินกู้ระยะยาว 79.82 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ตามที่ระบุในสัญญา
วันที่ลงนาม	25 ธันวาคม 2563
ระยะเวลา	36 เดือน
วัตถุประสงค์	เพื่อพัฒนาโครงการ
เงื่อนไขสำคัญ	<ul style="list-style-type: none">- ผู้ใช้สินเชื่อจะไม่ก่อภาระหนี้สินหรือภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่ผู้ให้กู้เห็นว่ากรณีดังกล่าวเป็นการดำเนินการตามธุรกิจปกติของผู้กู้ หรือผู้ให้กู้ได้ให้ความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือแก่ผู้ให้กู้แล้ว- ผู้ใช้สินเชื่อจะไม่ลดทุนจดทะเบียน หรือเข้าควบกับนิติบุคคลอื่น หรือจัดตั้งหรือลงทุนในนิติบุคคลอื่นเพื่อดำเนินการแทน หรือร่วมกับนิติบุคคลอื่นด้วยประการใดๆก็ตาม เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากผู้ให้กู้ก่อน- ผู้ใช้สินเชื่อจะไม่เปลี่ยนแปลงสภาพความเป็นนิติบุคคล คณะกรรมการ หรือแก้ไข เปลี่ยนแปลงหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับ และ/หรือ วัตถุประสงค์ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากผู้ให้กู้ก่อน- ผู้ใช้สินเชื่อจะไม่จ่ายเงินปันผล ไม่ว่าเฉพาะกาลหรือประจำปี หรือแจกจ่ายให้ผลประโยชน์ หรือผลตอบแทนใดๆ แก่ผู้ถือหุ้น ไม่ว่ารายใดรายหนึ่งหรือทั้งหมด และไม่ว่าจะโดยทางใดหรือวิธีการใด เว้นแต่ผู้ให้กู้เห็นว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่กระทบกระเทือนต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้- จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุน ไว้ในอัตราไม่เกิน 2:1 เว้นแต่ผู้ให้กู้จะพิจารณาเห็นสมควรกำหนดเป็นอย่างอื่น- ทางสถาบันการเงินให้ความยินยอมแก่บริษัทฯ ในการเพิ่มทุน การจ่ายเงินปันผล และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อสนับสนุนการปรับโครงสร้างของบริษัท เบสส์ แอสเสท กรุ๊ป จำกัด ในการเตรียมการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และยื่น Filing ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยไม่ถือว่าเป็นการผิดเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ของบริษัทฯ แต่อย่างใด
หลักประกัน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว และ/หรือที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดิน ที่ใช้พัฒนาโครงการ
ผู้ค้ำประกัน	บริษัทฯ และนายชัยวัฒน์ โกวินจินดาชัย โดยจะสามารถยกเลิกการค้ำประกันโดยคุณชัยวัฒน์ โกวินจินดาชัยได้เมื่อบริษัทฯ มีการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนครั้งแรกและมีการนำเข้าจดทะเบียนทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ (First Day Trade) เรียบร้อยแล้ว

▶ สัญญาเงินกู้ระยะสั้นตามตัวสัญญาใช้เงินโครงการสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ (Soft Loan) สำหรับผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบจาก Covid-19

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินแห่งที่ 3
ผู้กู้ (ผู้ใช้สินเชื่อ)	บริษัท เบลีส บิลด์ จำกัด (“BB”)
วงเงินสินเชื่อ	1) เงินกู้สินเชื่อระยะสั้นวงเงินไม่เกิน 12.0 ล้านบาท 2) เงินกู้จำนวน 8.0 ล้านบาท
ยอดคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2565	1) เงินกู้สินเชื่อระยะสั้นวงเงินไม่เกิน 12.00 ล้านบาท 2) เงินกู้จำนวน 2.14 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ตามที่ระบุในสัญญา
วันที่ลงนาม	28 สิงหาคม 2563
ระยะเวลา	1) เงินกู้สินเชื่อระยะสั้นระยะเวลา ไม่เกิน 1 ปีแต่สามารถทำการต่อสัญญาได้ครั้งละ 1 ปี 2) เงินกู้ระยะยาว ไม่เกิน 7 ปี นับจากวันที่ 28 สิงหาคม 2563
วัตถุประสงค์	เป็นเงินกู้หมุนเวียนในกิจการและเสริมสภาพคล่องค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารให้กับผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19)
เงื่อนไขสำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ใช้สินเชื่อตกลงรับรองว่า ธุรกิจหรือกิจการของผู้ใช้สินเชื่อได้รับผลกระทบจากการระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม - ผู้ใช้สินเชื่อมีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะได้รับความช่วยเหลือตามโครงการ ตามที่ผู้กู้ได้ให้คำรับรองและคำยืนยันไว้ในแบบแสดงความจำนองเข้าร่วมโครงการสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ (Soft Loan) สำหรับผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 - ผู้ใช้สินเชื่อจะไม่ดำเนินการต่อ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากรธนาคารก่อน <ul style="list-style-type: none"> - ก่อหนี้เพิ่มเติม เว้นแต่เป็นการก่อหนี้ในทางการค้าปกติ - คำประกันหรือตกลงยินยอมชดใช้ค่าเสียหาย - ให้เงินกู้ยืมแก่กรรมการ ผู้ถือหุ้น หรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือลงทุนเพิ่มเติม - ห้ามชำระหนี้เงินกู้ยืมใดๆคืนให้แก่กรรมการก่อนชำระหนี้แก่ธนาคารจนหมดสิ้น - ห้ามจ่ายเงินปันผล หรือตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้น หรือเงินกู้ยืมกรรมการ และบริษัทในเครือเว้นแต่ได้รับความยินยอมจากรธนาคารเป็นลายลักษณ์อักษร ตลอดอายุสัญญาเงินกู้ - ต้องรักษาสถานะบริษัท ตามงบการเงินฉบับจัดส่งสรรพากรไม่ให้มีผลขาดทุนเกินทุนตลอดอายุสัญญาเงินกู้ หากมีเหตุดังกล่าวให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากผู้ถือหุ้นเดิม หรือจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อให้ส่วนของทุนเป็นบวก - ในการจ่ายเงินปันผล หรือผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นนั้น บริษัท เบลีส บิลด์ จำกัดจะต้องแสดงเอกสารงบสรรพากรเพื่อให้ทางสถาบันการเงินพิจารณาพ้องพินเชื่อใจดังกล่าว
หลักประกัน	ที่ดินกรรมสิทธิ์ บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด และสิ่งปลูกสร้างกรรมสิทธิ์ บริษัท เบลีส แอสเสท จำกัด
ผู้ค้ำประกัน	บริษัทฯ และนางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง ทั้งนี้ไม่สามารถยกเลิกการค้ำประกันของนางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรืองได้เนื่องจากสัญญาดังกล่าวเกิดก่อนการที่บริษัทฯ จะเข้าตลาดหลักทรัพย์



▶ สัญญาวงเงินสินเชื่อ เพื่อพัฒนาโครงการ เบลีสวิลล์ สุขุมวิท- บางปู

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินแห่งที่ 4
ผู้กู้ (ผู้ใช้สินเชื่อ)	บริษัท เบลีส แอสเสท จำกัด (BA)
วงเงินสินเชื่อ	ตั๋วอาวัล (P/N) 43.20 ล้านบาท วงเงินกู้ 125.61 ล้านบาท
ยอดคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 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 เบลีสวิลล์ สุขุมวิท- บางปู และชำระคืนตั๋วอาวัลเมื่อตั๋วอาวัลครบกำหนด
เงื่อนไขสำคัญ	<ul style="list-style-type: none">- ผู้กู้จะต้องเสนอ Project Loan ให้ธนาคารพิจารณา ภายใน 1 ปี นับจากวันที่เบิกใช้วงเงินการอาวัล กรณีที่ไม่สามารถเสนอ Project Loan ได้ ภายในกำหนดระยะเวลาข้างต้น ผู้กูตกลงชำระหนี้เงินต้นคืนธนาคารทั้งจำนวน เมื่อครบกำหนดระยะเวลา- ผู้กูตกลงเบิกเงินกู้ 43.20 ล้านบาท เพื่อชำระคืนตั๋วอาวัลจำนวน 43.20 ล้านบาทเมื่อตั๋วอาวัลครบกำหนด- ผู้กูตกลงเปิดบัญชีสำรองเพื่อการชำระหนี้ (DSRA) ไว้กับธนาคาร และเมื่อได้รับอนุมัติวงเงิน Project Loan ผู้กูสามารถขอยกเลิกบัญชี DSRA ดังกล่าว- เงินกู้ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2564 ผู้กูต้องชำระคืนเงินต้นด้วยการปลอดจำนองบ้านและที่ดินในโครงการ เบลีสวิลล์ สุขุมวิท-บางปู- ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันนั้นสามารถทำประกันภัยได้ ผู้กูตกลงทำประกันภัยทรัพย์สินกับบริษัทประกันภัยที่น่าเชื่อถือ
หลักประกัน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว และ/หรือที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าบนที่ดิน
ผู้ค้ำประกัน	บริษัทฯ นายชัยวัฒน์ โทวิจจินดาชัย และนางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง โดยจะสามารถยกเลิกการค้ำประกันของบริษัทฯ นายชัยวัฒน์ โทวิจจินดาชัย และนางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง ได้เมื่อบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และต้องมีการซื้อขายแลกเปลี่ยนในตลาดหลักทรัพย์



▶ 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 ธันวาคม 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	<ul style="list-style-type: none"> - กำหนดภาระหนี้เงินกู้ตามสัญญาลงวันที่ 28 พฤษภาคม 2564 และวงเงินอาวัล รวมกันสูงสุดไม่เกิน 21.6 ล้านบาท - ผู้กู้จะต้องชำระเงินต้นโดยการปลอดจำนองบ้านและที่ดินในโครงการ เบลีส์ทาวน์ กรุงเทพฯ - ปทุมธานี แปลงละ 2,000,000 บาท ต่อหลัง จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น โดยให้ปลอดชำระเงินกู้ตามสัญญาที่ยืมเงิน ลงวันที่ 28 พฤษภาคม 2564 วงเงิน 21.60 ล้านบาท และชำระหนี้เงินกู้ตามฉบับลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2564 ตามลำดับ - ในกรณีที่ BA ชำระคืนเงินกู้โครงการเบลีส์ทาวน์ สุขุมวิท-บางปูลครครบถ้วนแล้ว และวงเงินกู้ตามสัญญาฉบับลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2564 ยังมีภาระหนี้อยู่ BA จะต้องนำเงินจากการปลอดจำนองโครงการดังกล่าว มาชำระคืนเงินกู้ตามสัญญานี้ด้วย - กรณีที่ผู้กู้เข้าจดทะเบียนและมีการซื้อขายแลกเปลี่ยนในตลาดหลักทรัพย์ และยังคงมีภาระหนี้เงินกู้เหลืออยู่ ผู้กุตกลงชำระภายใน 6 เดือน นับจากวันที่เข้า trade ในตลาดหลักทรัพย์ - กรณีที่ผู้กู้เข้าจดทะเบียนและมีการซื้อขายแลกเปลี่ยนในตลาดหลักทรัพย์ ทางสถาบันการเงินยินยอมให้มีการยกเลิกการค้ำประกันของนายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย และนางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง - ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันนั้นสามารถทำประกันภัยได้ ผู้กุตกลงทำประกันภัยทรัพย์สินกับบริษัทประกันภัยที่น่าเชื่อถือ
หลักประกัน	ที่ดิน
ผู้ค้ำประกัน	<ul style="list-style-type: none"> - สำหรับวงเงินกู้ และตั๋วอาวัล ค้ำประกันโดยนายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย และนางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง โดยจะสามารถยกเลิกการค้ำประกันได้เมื่อบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และต้องมีการซื้อขายแลกเปลี่ยนในตลาดหลักทรัพย์ - สำหรับวงเงินกู้เพื่อเสริมสภาพคล่องธุรกิจ ค้ำประกันโดยนายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย และบรรษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม โดยสามารถยกเลิกการค้ำประกันโดยนายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัยได้ เมื่อบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และต้องมีการซื้อขายแลกเปลี่ยนในตลาดหลักทรัพย์



▶ เงินกู้ยืมกรรมการ*

ผู้ให้กู้	นางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง
ผู้กู้ (ผู้ใช้สินเชื่อบริษัท)	บริษัทฯ
ยอดคงค้าง ณ 31 ธันวาคม 2565	170.00 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 4.00 - 4.25
ระยะเวลา	กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม
เงื่อนไขสำคัญ	ผู้ใช้สินเชื่อกดชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยคืนแก่ผู้ให้กู้ เมื่อผู้ให้กูทวงถามให้ชำระหนี้
หลักประกัน	ไม่มี
ผู้ค้ำประกัน	ไม่มี

หมายเหตุ: บริษัทฯ ได้มีนโยบายในการลดการพึ่งพิงทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยโปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2 ปัจจัยความเสี่ยงข้อ 3.1.10 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

14) งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการของบริษัทฯ มีจำนวนยูนิตที่ลูกค้าได้ทำสัญญาซื้อขายแล้ว แต่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์จำนวน 81 หลัง คิดเป็นมูลค่า 224 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	บ้านทั้งหมด (1) = (2) + (3) หรือ = (3) + (4) + (5)		บ้านที่สร้างเสร็จ พร้อมขาย (2)		บ้านที่อยู่ในระหว่าง พัฒนา/ก่อสร้าง (3)		บ้านที่โอนแล้ว สะสม (4)		บ้านที่จองและ ทำสัญญาแล้ว (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)	คงเหลือ ขาย (ร้อยละ) (¹⁾)
โครงการเบลีส์ทาวน์ รามอินทรา - เกษตรมว มินทร์	133	411	133	411	0	0	132	406	0	0	1	5	0.75
โครงการเบลีส์ทาวน์ กรุงเทพ - ปทุมธานี	148	400	124	335	24	65	105	274	2	6	41	120	27.70
โครงการเบลีส์เซอร์ จรัญสนิทวงศ์ 96/1	193	381	193	381	0	0	179	347	3	6	11	28	5.70
โครงการเบลีส์ซิตี พาร์ค สุขุมวิท - บางปู	318	898	303	854	15	44	305	840	2	10	11	48	3.46
โครงการเบลีส์ซิตี พาร์ค วงแหวนฯ - ลำลูกกา	300	815	169	460	131	355	134	354	5	18	161	443	53.67
โครงการเบลีส์ซิตี พาร์ค รังสิต - คลอง 3	318	716	119	267	199	449	52	134	7	15	259	567	81.45
โครงการเบลีส์ซิตี พาร์ค ศรีนครินทร์ - เทพารักษ์	494	1,469	99	293	395	1,176	82	236	15	45	397	1,188	80.36
โครงการเบลีส์วิลล์ สุขุมวิท - บางปู	147	385	19	49	128	336	0	0	47	124	100	261	68.03
รวม	2,051	5,475	1,159	3,050	892	2,425	989	2,591	81	224	981	2,660	47.83

หมายเหตุ :

- ร้อยละมูลค่าบ้านคงเหลือขายต่อมูลค่าบ้านทั้งหมด
- แสดงมูลค่าตามราคาขายเฉลี่ยของบ้านในแต่ละโครงการ

15 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีการถือหุ้นหรือลงทุนในบริษัทย่อย โดยมีรายละเอียด ดังนี้



ข้อมูลบริษัทฯ

• **ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ**

ชื่อบริษัท

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

ประเภทธุรกิจ

โทรศัพท์

โทรสาร

เว็บไซต์

ทุนจดทะเบียน

ทุนชำระแล้ว

บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("BLESS")

เลขที่ 609/154 ถนนนวมินทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10230

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่พักอาศัยเพื่อขายแบ่งเป็น อสังหาริมทรัพย์หลากหลายรูปแบบประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม 2 ชั้น และ 3 ชั้น และคอนโดมิเนียมชั้นเดียว (Low rise)

02-930-7155-8

02-948-8304-5

<https://www.bagroup.co.th>

400,000,000 บาท / 800,000,000 หุ้น (มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท / หุ้น โดยเป็นหุ้นที่เรียกชำระครบแล้ว จำนวน 800,000,000 หุ้น

400,000,000 บาท / 800,000,000 หุ้น (มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท / หุ้น)

• ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	บริษัท เบลีส 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)

ชื่อบริษัท	บริษัท เบลีส 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)

ชื่อบริษัท	บริษัท เบลีส โซไซตี้ จำกัด ("BS")
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 609/154 ถนนนวมินทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
สัดส่วนการถือหุ้นโดยบริษัทฯ	ร้อยละ 100
โทรศัพท์	02-930-7155-8
โทรสาร	02-948-8304
ทุนชำระแล้ว	1,000,000 บาท / 100,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้ 10 บาท / หุ้น โดยเป็นหุ้นที่เรียกชำระครบแล้ว จำนวน 100,000 หุ้น)

15.1 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

- ไม่มี -

1.5.2 ผู้ถือหุ้นใหญ่

1) รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามที่ปรากฏในบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นล่าสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
		จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ
1	นางสาว นิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง	298,000,000	37.25
2	นาย ณิชพงษ์ สุขเจริญไทรศรี	57,600,000	7.20
3	นาย ปิยะณัฐ สุขเจริญไทรศรี	57,000,000	7.13
4	นางสาว สลิลทิพย์ สุขเจริญไทรศรี	57,000,000	7.13
5	นาย จัฑพล สุขเจริญไทรศรี	57,000,000	7.13
6	นาย พิรณัฐ ตันติพจน์	30,000,000	3.75
7	นาย ชัยวัฒน์ โทวิทจินดาชัย	23,500,000	2.94
8	นาย ธารินทร์ บวรอนิษยกุล	23,400,000	2.93
	ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ	195,500,000	24.72
	จำนวนผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย 2,355 ราย	800,000,000	100.00
	จำนวนผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย 0 ราย	0	0
	รวม	800,000,000	100.00

1.6 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน และทุนที่เรียกชำระแล้ว มีรายละเอียดดังนี้

ทุนจดทะเบียน	:	400,000,000 บาท
ทุนที่เรียกชำระแล้ว	:	400,000,000 บาท
แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ	:	800,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	:	0.50 บาท

1.7 การออกหลักทรัพย์อื่น

บริษัทฯ มีหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ประเภทหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้น และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ โดยผู้ออกหุ้นกู้ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทหุ้นกู้	วันที่ออก	วันครบกำหนดไถ่ถอน	มูลค่าเสนอขาย (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	หลักประกันของหุ้นกู้	เงื่อนไขอื่น
1. หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้น และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	18 มีนาคม 2564	15 ธันวาคม 2565	300.00	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.00 ต่อปี	จำนองกรรมสิทธิ์ที่ดินเปล่า 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 6 โฉนด ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ โดยมีมูลค่าหลักประกันไม่ต่ำกว่า 1.50 เท่าของมูลค่าตราสารหนี้ที่ออกและขายได้	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน นับแต่วันครบกำหนด 1 ปี (วันที่ 18 มีนาคม 2565) เป็นต้นไป - ผู้ออกหุ้นกู้ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุสัญญาหุ้นกู้ไม่เกิน 3:1 - ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่ประกาศจ่ายเงินปันผลในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระเงินต้นและ/หรือดอกเบี้ยหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระแล้ว หรือมีเหตุผิดนัดหรือเหตุการณ์ที่อาจกลายเป็นเหตุผิดนัดเกิดขึ้น - นอกเหนือจากหลักประกันหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ที่ผู้ออกหุ้นกู้ได้ให้ไว้หรือทำขึ้นก่อนวันออกหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่จำนอง จำนำ ท่อภาระหลักประกันหรือภาระผูกพันใด ๆ เนื้อทรัพย์สินและ/หรือรายได้สำคัญที่ใช้ในการประกอบธุรกิจตลอดเวลาที่ยังคงมีหนี้ตามหุ้นกู้ เว้นแต่เป็นการก่อภาระผูกพันที่ได้รับการยกเว้นตามรายละเอียดในข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นกู้ - ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกัน หรือทรัพย์สินทดแทนรวมมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกัน ต่อหนี้เงิน ไม่น้อยกว่า 1.5:1



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

ประเภทหุ้นกู้	วันที่ออก	วันครบกำหนด ไต่ถอน	มูลค่าเสนอขาย (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	หลักประกันของหุ้นกู้	เงื่อนไขอื่น
2. หุ้นกู้ระยะยาว ไม่ ด้อยสิทธิ ไม่มีหลัก ประกัน มีผู้แทนผู้ถือ หุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มี สิทธิไต่ถอน “หุ้นกู้ก่อน ครบกำหนดไต่ถอน “ หุ้นกู้ระยะยาวของ บริษัท เบลิส แอส เซก กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ครบกำหนด ไต่ถอนปี 2567 ซึ่งผู้ ออกหุ้นกู้มีสิทธิไต่ถอน ก่อนวันครบกำหนด ไต่ถอน”	1 ธันวาคม 2565	1 กันยายน 2567	ไม่เกิน 300.00 ล้านบาท โดยมีหุ้น กู้อำรองเพื่อเสนอ ขาย เพิ่มเติมอีก ไม่เกิน 100.00 ล้านบาท มูลค่า การเสนอขาย รวม 400.00 ล้านบาท	อัตราดอกเบี้ย คงที่ ร้อยละ 6.80 ต่อปี	ไม่มี	<ul style="list-style-type: none">- ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไต่ถอนหรือชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ ทั้งจำนวนหรือบางส่วน (และไม่ว่าคราวเดียวหรือ หลายคราว) ก่อนวันครบกำหนดไต่ถอนหุ้นกู้- ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิซื้อคืนหุ้นกู้จากตลาดรองหรือ แหล่งอื่น ๆ ได้ไม่ว่าในเวลาใด ๆ แต่หากผู้ออก หุ้นกู้อำรองเสนอซื้อคืนหุ้นกู้เป็นการทั่วไป ผู้ออก หุ้นกู้ จะต้องประกาศซื้อคืนหุ้นกู้ต่อผู้ถือหุ้นกู้ทุก รายเป็นการทั่วไป และจะต้องทำ การซื้อคืนหุ้นกู้ จากผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งประสงค์จะขายคืนหุ้นกู้ทุกราย อย่างเท่าเทียมกันตามสัดส่วนที่เสนอขาย

1.8 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2564 วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 ได้มีการอนุมัตินโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ดังนี้

บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในไม่น้อยกว่าร้อยละ 40.00 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ หลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและเงินสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯและตามกฎหมายแล้ว และการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะต้องไม่มีผลกระทบต่อการทำงานตามปกติของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ โดยขึ้นอยู่กับแผนการลงทุน เชื้อนไข และข้อจำกัดตามที่กำหนดไว้ในสัญญากู้ยืมเงินหรือสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน สภาพคล่องทางการเงิน สภาวะตลาด ความจำเป็นในการใช้เงินหมุนเวียนในการดำเนินงาน การขยายธุรกิจ และปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ของบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัท อาจพิจารณาบทกวนและแก้ไขนโยบายการจ่ายเงินปันผลเป็นครั้งคราว เพื่อให้เป็นไปตามแผนการเติบโตทางธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต

การจ่ายเงินปันผลห้ามมิให้จ่ายเงินปันผลจากเงินประเภทอื่นนอกจากเงินกำไรในกรณีที่บริษัทฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ห้ามมิให้จ่ายเงินปันผล เว้นแต่เป็นกรณีของหุ้นบุริมสิทธิที่ข้อบังคับระบุไว้เป็นการอื่น เงินปันผลให้จ่ายตามจำนวนหุ้น หุ้นละเท่าๆ กัน โดยจำนวนเงินปันผลที่จ่ายจะต้องไม่เกินกว่ากำไรสะสมของงบการเงินเฉพาะกิจการ และการจ่ายเงินปันผลต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้ โดยให้รายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

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

บริษัทย่อยมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 40.00 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการ หลังจากหักภาษีเงินได้นิติบุคคล และเงินทุนสำรองต่างๆ ทุกประเภท ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทย่อยและตามกฎหมายแล้ว และการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะต้องไม่มีผลกระทบต่อการทำงานตามปกติของบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ โดยขึ้นอยู่กับแผนการลงทุน เชื้อนไข และข้อจำกัดตามที่กำหนดไว้ในสัญญากู้ยืมเงินหรือสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน สภาพคล่องทางการเงิน สภาวะตลาด ความจำเป็นในการใช้เงินหมุนเวียนในการดำเนินงาน การขยายธุรกิจ และปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ของบริษัทย่อย โดยคณะกรรมการบริษัทย่อย อาจพิจารณาบทกวนและแก้ไขนโยบายการจ่ายเงินปันผลเป็นครั้งคราว เพื่อให้เป็นไปตามแผนการเติบโตทางธุรกิจของบริษัทย่อย ในอนาคต

การจ่ายเงินปันผลห้ามมิให้จ่ายเงินปันผลจากเงินประเภทอื่นนอกจากเงินกำไรในกรณีที่บริษัทย่อยยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ห้ามมิให้จ่ายเงินปันผล เว้นแต่เป็นกรณีของหุ้นบุริมสิทธิที่ข้อบังคับระบุไว้เป็นการอื่น เงินปันผลให้จ่ายตามจำนวนหุ้น หุ้นละเท่าๆ กัน โดยจำนวนเงินปันผลที่จ่ายจะต้องไม่เกินกว่ากำไรสะสมของงบการเงินเฉพาะกิจการ และการจ่ายเงินปันผลต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ซึ่งคณะกรรมการบริษัทย่อยมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้ โดยให้รายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

อย่างไรก็ดี บริษัท เบลีส บิลด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญากู้เงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในประเทศไทยลงวันที่ 28 สิงหาคม 2563 และมีเงื่อนไขที่กำหนดว่า หากบริษัท เบลีส บิลด์ จำกัด มีความประสงค์จะทำการจ่ายเงินปันผลจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สถาบันการเงินกำหนด

ข้อมูลการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

สำหรับการจ่ายเงินปันผลสำหรับปี 2565 นั้น ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติการจ่ายกำไรสุทธิเป็นเงินสำรองตามกฎหมาย และการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลของบริษัทฯ จากผลการดำเนินงานในรอบครึ่งปีแรกของรอบปีบัญชี 2565 และกำไรสะสมของบริษัท จึงกำหนดให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลแก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนของการถือหุ้น โดยมีอัตราจ่ายเงินปันผล 0.05 บาท/ต่อหุ้น จำนวนหุ้นมีทั้งหมด 800,000,000 หุ้น คิดเป็นเงิน 40,000,000 บาท

ทั้งนี้ กำหนดให้บริษัทต้องจัดสรรเงินไว้เป็นทุนสำรองอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดเงินขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ซึ่งบริษัทได้จัดสรรเงินไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 2,000,000 บาท โดยบริษัทได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในวันที่ 9 กันยายน 2565

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

• ปัจจัยเสี่ยง

การลงทุนในหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่ออกและเสนอขายในครั้งนีมีความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนควรพิจารณา ปัจจัยความเสี่ยง รวมถึงรายละเอียดซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน หรือราคาหุ้นสามัญของบริษัทฯ อย่างรอบคอบ ทั้งนี้ ปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ เป็นความเสี่ยงที่บริษัทฯ ประเมินไว้ตามสถานการณ์และข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นที่บริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้ หรือเป็นความเสี่ยงที่บริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่เป็นภัยสำคัญในปัจจุบัน ที่อาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ ในอนาคตได้

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

ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทฯ หรือผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ลงทุน และแนวทางในการลดผลกระทบ หรือแนวทางป้องกันความเสี่ยงสามารถสรุปได้ ดังนี้

2.1 ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

2.1.1 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีการแข่งขันสูง

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบเป็นหลัก ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง มีผู้ประกอบการหลายรายทั้งที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่และผู้ประกอบการขนาดเล็ก มีการเปิดตัวโครงการ

ใหม่ๆ เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ส่งผลให้มีอุปทานเป็นจำนวนมาก โดยผู้ประกอบการแต่ละรายมีการนำเสนอกลยุทธ์ในการส่งเสริมการขายและการตลาด ส่งผลให้มีการแข่งขันที่สูงในตลาด

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวเป็นอย่างดี จึงได้มีนโยบายในการพัฒนาโครงการโดยคำนึงถึงปัจจัยด้านต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง รูปแบบ ฟังก์ชันการใช้งาน คุณภาพ รวมถึงราคาที่สามารถแข่งขันได้ในตลาด เพื่อให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคมากที่สุด รวมถึงกลยุทธ์ด้านการตลาดที่มีการศึกษาความต้องการผู้บริโภคอย่างสม่ำเสมอ และนำเสนอสินค้าโดยมุ่งเน้นเจาะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ส่งผลให้ผ่านมาบริษัทฯ มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องทั้งด้านรายได้และผลกำไรจากการดำเนินงาน

2.1.2 ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการในอนาคตขึ้นอยู่กับความสำเร็จของโครงการที่พัฒนาอยู่

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

กลุ่มบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวเป็นอย่างดี จึงได้กำหนดให้ต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการตั้งแต่การพิจารณาเลือกทำเลที่ตั้งก่อนซื้อที่ดิน การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและสำรวจความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เพื่อให้สามารถนำเสนอสินค้าได้ตรงตามความต้องการ รวมถึงการติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของแต่ละโครงการอย่างใกล้ชิด เพื่อสามารถพิจารณาปรับกลยุทธ์ในการทำงานได้อย่างทันต่อเวลาที่ในกรณีที่ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้

2.1.3 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

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

ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มุ่งเน้นในการพัฒนาโครงการในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล โดยเน้นบริเวณที่มีระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานครบครัน อยู่ใกล้แหล่งชุมชน สามารถเดินทางเข้าออกได้สะดวก และต้องมีขนาดพื้นที่ที่

เหมาะสมสำหรับโครงการของบริษัทฯ 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

2.14 ความเสี่ยงจากการที่ลูกค้าไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ตามกำหนด

ด้วยธุรกิจของบริษัทฯ การรับรู้รายได้จะเกิดขึ้นเมื่อบริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ ซึ่งโดยกรณีทั่วไปเมื่อลูกค้ามีความประสงค์จะซื้อบ้านของบริษัทฯ ลูกค้าจะต้องชำระเงินจองหรือเงินมัดจำ พร้อมติดต่อกับสถาบันการเงินเพื่อขอสินเชื่อในการซื้อที่อยู่อาศัยดังกล่าว และเมื่อลูกค้าได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อก็จะทำการนัดหมายเพื่อทำสัญญาซื้อขายและกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์บ้านต่อไป

อย่างไรก็ดี อาจมีในบางกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าไม่สามารถทำได้ตามที่กำหนด โดยมีปัจจัยหลักมาจากการที่ลูกค้าเปลี่ยนใจยกเลิกการจอง หรือลูกค้าไม่ได้รับการอนุมัติวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เป็นต้น ซึ่งการไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามกำหนด อาจส่งผลให้ผลประกอบการของบริษัทฯ ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

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

2.15 ความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนการพัฒนาโครงการ

ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยทั่วไปจะใช้เวลาในการพัฒนานับตั้งแต่เริ่มต้นประมาณ 12 – 36 เดือนโดยประมาณ ขึ้นอยู่กับขนาดของแต่ละโครงการ โดยบริษัทฯ จะวางแผนประมาณการต้นทุนเพื่อกำหนดราคาขายของและพิจารณาอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม โดยต้นทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญอย่างหนึ่งได้แก่ ต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้าง เช่น ปูน หรือเหล็ก เป็นต้น ซึ่งสินค้าดังกล่าวเป็นสินค้าโภคภัณฑ์และมีความผันผวนตามราคาในตลาดโลก ดังนั้น ในกรณีที่ต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวสูงขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทฯ 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

2.16 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาก่อสร้าง และแรงงานที่มีคุณภาพ

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปจะต้องอาศัยผู้รับเหมา แรงงาน วิศวกรที่ปรึกษา วิศวกรผู้ควบคุมงานที่มีความรู้ความชำนาญที่จะสามารถก่อสร้างและพัฒนาโครงการให้มีคุณภาพที่ดี เร็วกว่าเวลา และเป็นที่พึงพอใจแก่ลูกค้า ซึ่งการจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง และแรงงานที่มีคุณภาพ นับเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญอย่างหนึ่งของธุรกิจ

และในกรณีที่ผู้รับเหมาหรือแรงงานไม่มีคุณภาพที่ดีพอ จะทำให้เกิดผลกระทบในทางลบกับโครงการ ทั้งด้านต้นทุนที่เพิ่มขึ้นจากความเสียหายในการทำงาน ความล่าช้าจากการก่อสร้างทำให้ไม่สามารถทำได้ตามเวลาที่กำหนด รวมถึงชื่อเสียงของบริษัทฯ ในกรณีที่ลูกค้าได้รับมอบงานที่ไม่มีคุณภาพที่ดีพอ

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

2.17 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และการเมือง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนมาก ดังนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตามพ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน กฎระเบียบที่เกี่ยวกับการกำหนดขอบเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) ข้อบังคับของผังเมือง รวมถึงการเปลี่ยนแปลงขอบเขตการประเมินและการจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น ก็อาจส่งผลกระทบต่อการทำงาน และต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยทางการเมืองที่อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทฯ ด้วยเช่นกัน โดยนโยบายที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโดยตรงมีทั้งนโยบายการเงิน เช่น อัตราดอกเบี้ย นโยบาย LTV เป็นต้น และนโยบายการคลัง เช่น การจัดเก็บภาษี หรือค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น ซึ่งการเปลี่ยนแปลงในนโยบายดังกล่าว จะมีผลต่อการดำเนินธุรกิจ และการตัดสินใจซื้อทรัพย์สินของผู้บริโภคเช่นกัน

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

ในกรณีที่บริษัทฯ คาดการณ์หรือเห็นว่ายังมีความไม่แน่นอนที่ที่ดินของบริษัทฯ อาจอยู่ในแนวที่ถูกเวนคืน บริษัทฯ จะทำการแบ่งส่วนที่ดินที่อาจถูกเวนคืนแยกออกจากส่วนที่พัฒนาเป็นโครงการ และจัดประเภทที่ดินแปลงดังกล่าว เป็นที่ดินนอกจัดสรร โดยที่ดินนอกจัดสรร หมายถึงที่ดินที่ยังไม่มีแผนการพัฒนาที่ชัดเจนภายในระยะเวลาอันใกล้ และได้จัดประเภทเป็นที่ดินรอการพัฒนาในงบการเงิน

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

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้กำหนดแนวทางในการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต โดยบริษัทฯ กำหนดให้ต้องทำการตรวจสอบแนวดนดังกล่าวอีกครั้งก่อนการพัฒนา หรือก่อนทำนิติกรรมใดๆ

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

2.18 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

นโยบายการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน ถือเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อธุรกิจการประกอบธุรกิจของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่ต้องขอสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย โดยหากสถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ก็อาจทำให้ผู้ขอสินเชื่อมีโอกาสได้รับอนุมัติลดลง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการขายและรายได้ของบริษัทฯ ด้วยเช่นกัน

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

2.19 ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อของเชื้อไวรัสโคโรนา (“COVID-19”)

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

จากปัญหาด้านการชะลอตัว และความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ และกำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง ทำให้เกิดความเสี่ยงในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย เนื่องจากการซื้อที่อยู่อาศัยถือเป็นการใช้จ่ายเงินที่มีมูลค่าสูงและเป็นภาระหนี้สินระยะยาว ดังนั้น ผู้บริโภคจึงอาจการชะลอการพิจารณาซื้อที่อยู่อาศัยออกไป ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้และผลประกอบการของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม ในช่วงสถานการณ์ COVID-19 ผู้ประกอบการหลายรายได้มีการออกนโยบายส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นยอดขายและระบายสินค้า และมีการแข่งขันที่สูง ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยโดยเฉลี่ยปรับตัวลดลง ประกอบกับภาครัฐได้ออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจเพื่อเร่งให้เกิดการใช้จ่าย โดยมาตรการที่ส่งผลกระทบต่อเชิงบวกโดยตรงกับบริษัทฯ ได้แก่ การปรับลดค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ ค่าจดจำนองอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงนโยบายการเงินที่ทำให้อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลง ซึ่งมาตรการของทั้งผู้ประกอบการและหน่วยงานภาครัฐที่ออกในช่วงที่ผ่านมา



ส่งผลให้ผู้บริโภคที่ไม่ได้รับผลกระทบในเชิงลบจาก COVID-19 สามารถพิจารณาเลือกซื้อบ้านได้เร็วขึ้นจากการได้รับประโยชน์จากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล

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

ทั้งนี้ ที่ผ่านมามีบริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 เช่น การชะลอของการก่อสร้างจากการที่ภาครัฐมีมาตรการปิดแคมป์คนงานและการที่มีแรงงานบางส่วนติดเชื้อ รวมถึงผลกระทบฝั่งลูกค้าจากการที่ลูกค้าบางส่วนมีความสามารถในการชำระเงินลดลง ทำให้โดนปฏิเสธการกู้เงินเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงิน รวมถึงการอนุมัติสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ที่เข้มงวดมากขึ้น ล้วนเป็นอุปสรรคที่ส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทฯ ในช่วงที่ผ่านมา

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงปัญหาดังกล่าวเป็นอย่างดี จึงได้มีการศึกษาและวิเคราะห์แนวทางและมาตรการต่างๆ ใน การรับมือกับผลกระทบดังกล่าว ดังนี้

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

2.1.10 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีรายการเงินกู้ยืมจากคุณนิภา อภรัตนรุ่งเรือง ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ และผู้บริหารบริษัทฯ 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 ต้องใช้เงินทุนเพิ่มเติมจึงต้องพึ่งพิงเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

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

2.1.11 ความเสี่ยงจากการไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อกำหนดของสัญญาสินเชื่อ

ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หุ้นกู้ และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการจำนวน 419.98 ล้านบาท และ 170.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42.30 และร้อยละ 17.12 ของหนี้สินรวม โดยภาระหนี้สินดังกล่าวมีข้อกำหนดและเงื่อนไขรวมถึงข้อกำหนดทางการเงิน (Financial Covenant) ในสัญญาหรือข้อกำหนดสิทธิ เช่น การห้ามก่อข้อผูกพัน หนี้ หรือภาระใดๆ โดยการกู้ยืม หรือคำประกันจนทำให้อัตราส่วนของหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (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 ซึ่งที่ผ่านมา บริษัทฯ สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไข โดยมีอัตราส่วน D/E Ratio ซึ่งคำนวณตามวิธีที่แต่ละสถาบันการเงินกำหนด ต่ำกว่าเงื่อนไขในสัญญา โดยในช่วงปี 2562 - 2564 มีสัดส่วนอยู่ที่ 0.80 - 0.94 เท่า เป็นต้น

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

อย่างไรก็ดี ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มีความสัมพันธ์ที่ดีกับสถาบันการเงินผู้ให้สินเชื่อ และได้รับการสนับสนุนด้วยดีมาอย่างต่อเนื่อง และบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของความเสี่ยงดังกล่าวเป็นอย่างดี จึงได้กำหนดให้มีการติดตามการปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามสัญญาโดยเคร่งครัดเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อกำหนดของสัญญาสินเชื่อดังกล่าว

2.1.12 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 อาจมีเงื่อนไขและข้อจำกัดที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาจ่ายเงินปันผล เช่น อาจกำหนดให้บริษัทฯ ต้องขอความยินยอมจากสถาบันการเงินผู้ให้กู้ก่อนดำเนินการจ่ายเงินปันผล ซึ่งที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้รับการผ่อนผันเงื่อนไขการจ่ายเงินปันผลจากสถาบันการเงินผู้ให้กู้แล้ว แต่บริษัท เบลิส บิลด์ จำกัด ("BB") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะต้องขอความยินยอมจากธนาคารผู้ให้กู้ก่อนการดำเนินการจ่ายเงินปันผล ดังนั้น ในกรณีที่ BB ไม่ได้รับความยินยอมให้จ่ายเงินปันผล ก็จะทำให้บริษัทฯ ในฐานะผู้ถือหุ้นของ BB ไม่ได้รับเงินปันผล และจะ



ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเช่นกัน (โปรดพิจารณารายละเอียดเงื่อนไขการจ่ายเงินปันผลตามส่วนที่ 2.2.5 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ)

2.1.13. ความเสี่ยงด้านการด้อยค่าจากโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

ในการพัฒนาโครงการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยที่สำคัญอย่างหนึ่งคือการเลือกซื้อที่ดิน โดยเฉพาะในทำเลที่มีศักยภาพ อาจมีการแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่น รวมทั้งอาจต้องมีการรวบรวมที่ดินจากผู้ขาย หลายราย เพื่อให้ได้เนื้อที่ที่เหมาะสมกับการพัฒนา ซึ่งในกรณีที่เป็นที่ดินที่มีทำเลที่ดี จะทำให้เจ้าของที่ดิน มีอำนาจในการต่อรองสูง และอาจทำให้ราคาที่ดินแปลงดังกล่าวมีมูลค่าสูงกว่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียง ดังนั้น ในการคัดเลือกที่ดิน บริษัทฯ จึงได้กำหนดให้ต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนา เพื่อประเมินโอกาสทางธุรกิจ การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รูปแบบการโครงการ รวมทั้งประมาณการมูลค่า ผลตอบแทนจากการลงทุน และดำเนินการพัฒนาโดยเร็วภายหลังจากได้รับอนุมัติให้ลงทุนในโครงการดังกล่าวได้

อย่างไรก็ดี ในการพัฒนาโครงการ อาจมีบางกรณีการพัฒนาหรือยอดขายไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ทำให้อาจต้องพิจารณาชะลอแผนการพัฒนาออกไป โดยในโครงการที่มีการชะลอการพัฒนา รวมถึงโครงการที่แผนการพัฒนาโครงการถูกเลื่อนออกไปและยังไม่มีแผนพัฒนาที่ชัดเจนภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทฯ จะจัดประเภทที่ดินหรือโครงการดังกล่าว เป็นรายการที่ดินหรือโครงการรอการพัฒนา และ จะจัดให้มีการประเมินการด้อยค่าของทรัพย์สินดังกล่าว ด้วยวิธีต่างๆ เช่น การประเมินมูลค่าโครงการหรือที่ดิน โดยผู้ประเมินราคา หรือการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งในกรณีที่ราคาประเมินต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชี อาจเป็นข้อบ่งชี้ว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเกิดการด้อยค่า โดย บริษัทฯ จะพิจารณาการตั้งด้อยค่าของสินทรัพย์ รายการดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักการและมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไป

2.2 ความเสี่ยงในการบริหารจัดการ

2.2.1 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหารหลัก

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

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

2.3 ความเสี่ยงจากการเสนอขายหลักทรัพย์

2.3.1 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ อยู่ระหว่างการยื่นคำขออนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ

บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนในครั้งนี 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 ตรีนิติ 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 โดยที่ปรึกษาทางการเงินคาดว่าภายหลังการเสนอขายหุ้นในครั้งนีแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะมีคุณสมบัติเกี่ยวกับการกระจายการถือหุ้นรายย่อยครบถ้วนตามเกณฑ์ที่กำหนดข้างต้น

2.3.2 ความเสี่ยงจากการที่ราคาหุ้นผันผวนและอาจไม่สามารถขายหุ้นได้เท่ากับหรือสูงกว่าราคาเสนอขายในครั้งนี

ภายหลังจากการนำหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรียบร้อยแล้ว นักลงทุนจะสามารถซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ ได้ในตลาดรองโดยราคาของหุ้นสามัญของบริษัทฯ อาจมีความผันผวน โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ การเปลี่ยนแปลงนโยบายของภาครัฐและการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยดังกล่าวข้างต้น ล้วนเป็นปัจจัยเสี่ยงและอาจส่งผลให้ราคาหุ้นสามัญของบริษัทฯ มีความผันผวนทั้งสิ้น ดังนั้น ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มบริษัทฯ รวมถึงพิจารณาปัจจัยข้างต้นประกอบอย่างละเอียดรอบคอบ เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากความผันผวนของราคาหุ้นในอนาคต ที่อาจทำให้ผู้ลงทุนไม่ได้รับผลตอบแทนหรือสิทธิที่ควรจะได้รับหรือสูญเสียเงินลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วน

2.3.3 ความเสี่ยงจากการที่โอกาสของผู้ถือหุ้นเดิมที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศไทยอาจมีข้อจำกัดในการจองซื้อหุ้นใหม่ที่เสนอขายในอนาคต

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

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

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

3.1 นโยบายการดำเนินงานด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน

1. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสียไว้ในจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ โดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ตั้งแต่ผู้ถือหุ้น พนักงาน ลูกค้า คู่แข่งขัน คู่ค้า เจ้าหนี้ พนักงาน ภาครัฐ และชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม ทั้งยังส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา รวมถึงการต่อต้านการทุจริตทุกรูปแบบในหัวข้อต่างๆ ดังนี้

1.1 การกำกับดูแลกิจการ

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

1.2 ความรับผิดชอบต่อสังคม

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

1.3 การกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม อาชีวอนามัย และความปลอดภัย รวมถึงการปฏิบัติตามจรรยาบรรณทางธุรกิจที่เป็นสากล โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องปฏิบัติตามให้อยู่ในกรอบของกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และต้องไม่มีส่วนรู้เห็น ช่วยเหลือหรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิด ฝ่าฝืนกฎหมาย กฎระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

- 1.4 การกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินทางปัญญา
บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่สนับสนุนการดำเนินการที่มีลักษณะเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาโดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องปฏิบัติตามให้อยู่ในกรอบของกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และต้องไม่มีส่วนรู้เห็น ช่วยเหลือ หรือกระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิด ฝ่าฝืนกฎหมาย กฎระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกัทรัพย์สินทางปัญญา
- 1.5 การส่งเสริมให้มีการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ
บริษัทฯ และบริษัทย่อยส่งเสริมให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับในองค์กรใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพเหมาะสม เพียงพอ และเกิดประโยชน์สูงสุด รวมถึงสื่อสาร ให้ความรู้ สนับสนุนและสร้างจิตสำนึกแก่พนักงาน รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ในการบริหารการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่องค์กร

2. การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสและตระหนักถึงความสำคัญในเรื่องการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ โดยดำเนินกิจการให้ถูกต้องตามกฎหมายและเป็นประโยชน์ต่อสังคม สนับสนุนให้พนักงานปฏิบัติงานอย่างมีคุณธรรมและเป็นพลเมืองที่ดี บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Policy) เพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติเพื่อป้องกันและต่อต้านปัญหาทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ และบริษัทย่อยให้ชัดเจนยิ่งขึ้น โดยสร้างวัฒนธรรมองค์กรให้ทุกคนตระหนักถึงพิษภัยของการทุจริตคอร์รัปชัน สร้างค่านิยมที่ถูกต้อง และเพิ่มความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย เพื่อให้การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

3. การเคารพสิทธิมนุษยชน

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

4. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตระหนักถึงความสำคัญของการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์และปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม อันเป็นปัจจัยที่จะช่วยเพิ่มมูลค่าของกิจการและเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันและการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ในอนาคต ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติ ดังนี้

- (1) เคารพสิทธิของพนักงานตามหลักสิทธิมนุษยชน และปฏิบัติตามกฎหมายแรงงาน
- (2) จัดให้มีกระบวนการจ้างงาน และเงื่อนไขการจ้างงานที่เป็นธรรม รวมถึงการกำหนดค่าตอบแทน และการพิจารณาผลงานความดีความชอบภายใต้กระบวนการประเมินผลการดำเนินงานที่เป็นธรรม
- (3) ส่งเสริมการพัฒนาบุคลากร โดยจัดให้มีการจัดอบรม สัมมนา ฝึกอบรม รวมถึงส่งบุคลากรเข้าร่วมสัมมนาและฝึกอบรมวิชาการด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อพัฒนาความรู้ ความสามารถ ศักยภาพของบุคลากร 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 รวมทั้งรักษาคุณภาพที่ได้มาตรฐานสากลและยกระดับมาตรฐานให้สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องนอกจากนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเป็นธรรม โดยไม่เลือกปฏิบัติ และไม่เปิดเผยข้อมูลของลูกค้าที่ตนได้ล่วงรู้มาเนื่องจากการดำเนินธุรกิจอันเป็นข้อมูลที่ตามปกติวิสัยจะพึงสงวนไว้ไม่เปิดเผย และไม่นำข้อมูลดังกล่าวมาใช้เพื่อผลประโยชน์ของตนเองและผู้เกี่ยวข้อง รวมถึงมีความซื่อสัตย์ สุจริต ชี้แจงให้ลูกค้าทราบถึงสิทธิพึงมีพึงได้ และรักษาประโยชน์ของลูกค้า

6. การบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมเพื่อให้เกิดการพัฒนาที่ยั่งยืน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยให้ความสำคัญต่อความรับผิดชอบต่อสังคมในการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมเพื่อให้เกิดการพัฒนาที่ยั่งยืนโดยส่งเสริมให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัดใน กระบวนการทำงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมถึงส่งเสริมการดำเนินการต่างๆ ที่จะช่วยลดมลภาวะ และช่วยปรับปรุงคุณภาพชีวิตมนุษย์ด้วยการขจัดปัญหาสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทฯ มีแนวปฏิบัติ ดังนี้

- (1) บริษัทฯ และบริษัทย่อยให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติให้มีประสิทธิภาพสูงสุดโดยรณรงค์และให้ความรู้เกี่ยวกับการจัดการและการรักษาสภาพแวดล้อม แก่พนักงานและลูกค้า
- (2) บริษัทฯ เป็นแบบอย่างที่ดีในการประหยัดพลังงานโดยมีเป้าหมายที่จะเป็นองค์กรสีเขียว โดยมีการประเมินความเสี่ยงและผลกระทบในเรื่องเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม สุขภาพ และความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอและบริษัทจะดำเนินกิจการภายใต้แนวคิดการใส่ใจและรักษาสิ่งแวดล้อม
- (3) บริษัทฯ กำหนดแนวทางการบริหารในการใช้ทรัพยากรธรรมชาติ วัสดุ หรืออุปกรณ์ต่างๆ อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลรวมทั้งติดตามและรายงานผลการดำเนินงานด้านการพัฒนาอย่างต่อเนื่องเพื่อยกระดับการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

ทั้งนี้ การบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมเพื่อให้เกิดการพัฒนาที่ยั่งยืน ประกอบด้วย

6.1 การบริหารจัดการด้านอนุรักษ์พลังงาน

บริษัทฯ จะกำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานขององค์กร และจะปฏิบัติให้ถูกต้องสอดคล้องกับกฎหมายและข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์และการจัดการพลังงานและสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ บริษัทฯ จะกำหนดให้มีวัตถุประสงค์ เป้าหมาย และแผนดำเนินการอนุรักษ์พลังงาน รวมทั้งให้การสนับสนุนที่จำเป็นทั้งในด้านทรัพยากร บุคลากร งบประมาณ โครงการ การฝึกอบรม ตลอดจนการมีส่วนร่วมในการจัดการพลังงาน การปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงานขององค์กรอย่างต่อเนื่อง การใช้พลังงานทดแทน และการพัฒนาระบบการจัดการและอุปกรณ์ประหยัดพลังงานอย่างเหมาะสม อีกทั้ง บริษัทฯ จะกำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหารและพนักงานทุกระดับ โดยต้องให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด มีส่วนร่วมในการนำเสนอความคิดเห็นเพื่อพัฒนาประสิทธิภาพการใช้พลังงาน มีการติดตามตรวจสอบและรายงานผลปฏิบัติงาน เพื่อนำไปสู่การควบคุมการใช้พลังงานให้คุ้มค่า และเกิดประโยชน์สูงสุด

6.2 การบริหารจัดการน้ำ

บริษัทฯ จะกำหนดนโยบาย แนวทางปฏิบัติ และกระบวนการการบริหารจัดการน้ำที่ใช้ในองค์กร ทั้งน้ำประปา น้ำฝน และน้ำที่ผ่านการบำบัดให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อการอุปโภคและบริโภค และส่งเสริมการพัฒนาเทคโนโลยีและนวัตกรรมเพื่อการบริหารจัดการน้ำอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อเพิ่มศักยภาพความมั่นคงในการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนให้การสนับสนุนที่จำเป็นทั้งในด้านทรัพยากร บุคลากร งบประมาณ และการปรับปรุงประสิทธิภาพของอุปกรณ์การใช้น้ำขององค์กรอย่างต่อเนื่องและเหมาะสม รวมถึง แบ่งปันการเข้าถึงแหล่งน้ำคุณภาพร่วมกับชุมชนอย่างเท่าเทียม นอกจากนี้ บริษัทฯ จะกำหนดมาตรการให้น้ำทิ้งที่ปล่อยออกจากอาคารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสู่ภายนอก จะต้องมีความปลอดภัยที่ได้มาตรฐานสอดคล้องกับกฎหมาย หรือข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

6.3 การบริหารจัดการขยะและของเสีย

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

6.4 การบริหารจัดการการปล่อยก๊าซเรือนกระจก/การบริหารจัดการการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

บริษัทฯ จะดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงการลดผลกระทบและการปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ โดยจะตั้งเป้าหมายลดและควบคุมการปล่อยก๊าซเรือนกระจกเพื่อบรรลุการปล่อยคาร์บอนสุทธิเป็นศูนย์ นอกจากนี้ บริษัทฯ จะสร้างความตระหนักรู้ในเรื่องการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศให้แก่พนักงานทุกคน รวมทั้งส่งเสริมให้มีการใช้พลังงานหมุนเวียนทดแทนการใช้พลังงานจากเชื้อเพลิงฟอสซิลและเพิ่มศักยภาพการใช้พลังงานทดแทน ตลอดจนให้ความสำคัญกับผลิตภัณฑ์ที่ได้รับการรับรองจากคาร์บอน 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 และบริษัทย่อยจะสนับสนุนให้มีความนวัตกรรมทั้งในระดับกระบวนการทำงานในองค์กร และในระดับความร่วมมือระหว่างองค์กร ซึ่งนวัตกรรมดังกล่าว หมายถึง การริเริ่มทำสิ่งต่างๆ ด้วยวิธีใหม่ๆ นอกจากนี้ ยังอาจหมายถึงการเปลี่ยนแปลงทางความคิด เพื่อเป็นการเพิ่มมูลค่าเพิ่มให้แก่ธุรกิจ โดยมีเป้าหมายเพื่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในทางที่ดีขึ้น และก่อให้เกิดผลผลิตที่เพิ่มขึ้น ควบคู่ไปกับการสร้างประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

ทั้งนี้ การเผยแพร่วัตกรรมถือเป็นความรับผิดชอบต่อสังคม โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะสื่อสารและเผยแพร่ นวัตกรรมให้กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียรับทราบทั้งทางตรงและทางอ้อม ผ่านช่องทางการสื่อสารที่หลากหลายเพื่อให้มั่นใจว่าข้อมูลข่าวสารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย จะเข้าถึงกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้อย่างทั่วถึง

3.2 ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมในกระบวนการปฏิบัติงาน (CSR in Process)

การปฏิบัติด้านแรงงานและสิ่งแวดล้อมในการทำงาน



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

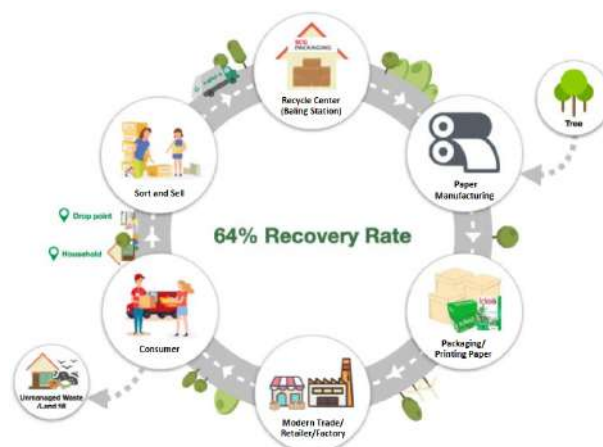
กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (CSR after Process)

ด้านธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม



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

Paper Circular Value Chain





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

ด้านสังคม



ในเดือนตุลาคม 2561 บริษัทฯ ได้สนับสนุนสิ่งของโดยการบริจาคของใช้จำเป็นให้แก่กลุ่มชุมชนในหมู่บ้านบางปู เพื่อเป็นการช่วยเหลือประชาชนในพื้นที่และบริเวณโดยรอบ โดยบริษัทฯ มีเป้าหมายเพื่อให้สังคมมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นพร้อมกับสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างชุมชนกับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง



ในเดือนกันยายน 2562 บริษัทฯ และพนักงานทุกท่าน ได้ร่วมกันสนับสนุนสิ่งของและเครื่องใช้ที่จำเป็น เพื่อช่วยเหลือผู้ประสบภัยน้ำท่วมในภาคอีสานที่ได้รับความเดือดร้อนเป็นอย่างมาก ซึ่งทางบริษัทฯ ได้ส่งตัวแทนโดยการบริจาคสิ่งของที่ศูนย์รับบริจาคอาคารมาลินนท์

การป้องกันการมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับคอร์รัปชัน

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

ห้ามมิให้บุคลากรของบริษัทฯ และบริษัทย่อยทุกระดับดำเนินการ หรือยอมรับการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ทั้งกับหน่วยงานของรัฐ หน่วยงานของเอกชน หรือบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้อง ทั้งโดยทางตรงและทางอ้อม เพื่อให้บุคคลดังกล่าวกระทำความผิดหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ เพื่อให้ได้มา หรือรักษาไว้ซึ่งธุรกิจของบริษัทฯ โดยมีขอบ หรือผลประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นอันไม่เหมาะสมตามหลักจริยธรรม เช่น การให้คำรับรองว่าจะให้ หรือการรับสิ่งของ การให้หรือรับของขวัญ การเลี้ยงรับรอง รับเงินเรียไร รับเงินบริจาค และประโยชน์อื่นใดจากบุคคลอื่นที่มีผลประโยชน์กับธุรกิจ เป็นต้น

นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ครอบคลุมถึง คู่ค้าธุรกิจ ลูกค้า และผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ ทุกฝ่าย ทั้งในประเทศและต่างประเทศ และบริษัทฯ จะจัดให้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และทำการประเมินความเสี่ยงต่อการเกิดทุจริตคอร์รัปชันทั้งองค์กร เป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนดของกฎหมาย ภายใต้ศีลธรรมอันดี ทั้งนี้ หากมีการฝ่าฝืนกระทำการใด ๆ อันเป็นการสนับสนุน ช่วยเหลือ หรือให้ความร่วมมือกับการทุจริตคอร์รัปชัน จะได้รับการพิจารณาโทษตามระเบียบที่บริษัทฯ กำหนดไว้และ/หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม จึงให้ความสำคัญต่อการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อม ซึ่งครอบคลุมเรื่องสำคัญ ได้แก่ การบริหารจัดการด้านอนุรักษ์พลังงาน การบริหารจัดการน้ำ การบริหารจัดการขยะและของเสีย รวมทั้งการบริหารจัดการการปล่อยก๊าซเรือนกระจก/การบริหารจัดการการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ โดยบริษัทฯ จะดำเนินการและควบคุมให้การทำงานของบริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดูแลรักษา และหลีกเลี่ยงการทำลายสิ่งแวดล้อม โดยมีมาตรการที่เริ่มตั้งแต่การทำงานภายในองค์กร เช่น มาตรการประหยัดพลังงาน การลดปริมาณการใช้กระดาษ การคัดแยกขยะ การลดปริมาณขยะและของเสียโดยการนำกลับมาใช้ซ้ำ (Reuse) และการรีไซเคิล (Recycle) และจะให้ความสำคัญกับการเลือกใช้ผลิตภัณฑ์ที่ได้รับการรับรองจลาคคาร์บอน รวมถึงศึกษาแนวทางและวิธีการที่เหมาะสมเพื่อกำหนดเป็นมาตรการ หรือวิธีปฏิบัติงานที่เหมาะสมกับขั้นตอนในการปฏิบัติงานของบริษัทฯ เพื่อลดปัญหาการปล่อยก๊าซเรือนกระจก



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

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 ภาพรวมการดำเนินงานที่ผ่านมา

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

โดยบริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและที่อยู่อาศัยให้แก่ลูกค้า และจะบันทึกรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับราคาขายหักด้วยค่าใช้จ่ายผันแปรที่บริษัทฯ ให้แก่ลูกค้า เช่น ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ เงินประกันน้ำ-ไฟ ค่าส่วนกลาง เป็นต้น ทั้งนี้ เดิมรายได้จากการขายและให้บริการประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากงานรับเหมาก่อสร้างและขายวัสดุก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม ในปี 2564 ฝ่ายบริหารได้พิจารณาถึงความเหมาะสมของการจัดประเภทรายการสินค้าที่บริษัทกักตุนไว้ บริษัทฯ ได้ขายวัสดุก่อสร้างให้แก่ผู้รับเหมาช่วง และได้รับรู้เป็นรายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง ต่อมาเนื่องจากสินค้าที่ขายเป็นวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ และได้ถูกส่งมอบกลับให้บริษัทฯ เป็นงวดงานตามเงื่อนไขในสัญญาจ้าง ซึ่งถือว่ารายการดังกล่าว ไม่มีเนื้อหาเชิงพาณิชย์ จึงไม่ถือว่าเป็นรายการขาย จึงแสดงเป็นรายการสุทธิด้วยต้นทุนขาย และบริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงรายการค่าวัสดุก่อสร้าง โดยในงวดปี 2564 ได้ปรับปรุงและแสดงรายการในงบการเงิน และสำหรับปี 2563 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการในปี 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย (ล้านบาท)	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2563	2564	2565
รายได้จากการขายและให้บริการ (ก่อนจัดประเภทใหม่)	906.13	-	-
รายการจัดประเภทใหม่	(11.48)	-	-
รายได้จากการขายและให้บริการ (หลังจัดประเภทใหม่)	894.65	795.62	661.23
ต้นทุนขายและให้บริการ (ก่อนจัดประเภทใหม่)	631.41	-	-
รายการจัดประเภทใหม่	(11.48)	-	-
ต้นทุนขายและให้บริการ (หลังจัดประเภทใหม่)	619.93	553.79	463.77

หมายเหตุ: *ปรับปรุงข้อมูลตามการเปลี่ยนแปลงวิธีการบันทึกรายการรายได้จากการขายและให้บริการ และต้นทุนขายและให้บริการ ซึ่งเป็นข้อมูลที่จัดเตรียมโดยฝ่ายจัดการของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงวิธีการบันทึกบัญชีแล้ว ส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการ สำหรับปี 2563 - 2565 จำนวน 894.65 ล้านบาท 795.62 ล้านบาท และ 661.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.91 ร้อยละ 99.70 และ ร้อยละ 99.75 ของรายได้รวมตามลำดับ

สำหรับปี 2564 และปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการเท่ากับ 186.29 และ 173.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.85 และร้อยละ 99.45 ตามลำดับ

รายได้จากการขายและให้บริการในสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ลดลง 99.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.07 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจ จากปัญหาการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 จึงส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง และการโอนกรรมสิทธิ์เกิดการล่าช้าเนื่องจากนโยบายป้องกันการระบาดของภาครัฐ เช่น การปิดแคมป์คนงานก่อสร้าง เป็นต้น อย่างไรก็ตาม แม้จะได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจ แต่บริษัทฯ ยังมีการเปิดขายโครงการใหม่ระหว่างปี จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการเบลล์ซิตี พาร์ค รังสิต - คลองสาม และโครงการเบลล์ซิตี พาร์ค ศรีนครินทร์ - เทพารักษ์ เพื่อรองรับความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยของผู้บริโภคในอนาคต

สำหรับปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการลดลง 134.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ -16.89 จากปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้โครงการเบลีส์เซอร์ จรัญฯ 96/1

ต้นทุนขายและให้บริการสำหรับปี 2563 – 2565 ของบริษัทฯ ภายหลังการเปลี่ยนแปลงวิธีการบันทึกบัญชีแล้ว บริษัทฯ มีต้นทุนขายและให้บริการสำหรับปี 2563 - 2565 จำนวน 619.93 ล้านบาท 553.79 ล้านบาท และ 463.77 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 69.23 ร้อยละ 69.39 และร้อยละ 69.96 ของรายได้รวมตามลำดับ

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

ต้นทุนขายและให้บริการสำหรับงวดปี 2564 และงวดปี 2565 เท่ากับ 553.79 ล้านบาท และ 463.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 70.14 และร้อยละ 69.60 ของรายได้จากการขายและให้บริการ ตามลำดับ โดยงวดปี 2565 ลดลง 90.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.25 จากงวดปี 2564 โดยสอดคล้องกับยอดขายที่ลดลง

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นในปี 2563 – 2565 จำนวน 275.55 ล้านบาท 244.25 ล้านบาท และ 199.14 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 30.77 ร้อยละ 30.61 และร้อยละ 30.04 ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นและลดลงของกำไรขั้นต้นสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในปี 2563 และลดลงในปี 2564 ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ในปี 2564 มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงเนื่องจากการปรับราคาขายเพื่อกระตุ้นยอดขายจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 และเพื่อให้ราคาอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับบริษัทคู่แข่งได้ ในขณะที่ปี 2564 อัตรากำไรขั้นต้นยังคงมีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า

กำไรขั้นต้นสำหรับงวดปี 2564 และงวดปี 2565 เท่ากับ 244.25 ล้านบาท และ 199.14 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 30.61 และร้อยละ 30.04 ตามลำดับ โดยงวดปี 2565 ลดลง 45.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.47 จากงวดปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง และการปรับลดราคาขายเพื่อให้สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้ ทำให้มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลง

ปี 2564 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลง 34.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30.09 จากปี 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก รายได้จากการขายและให้บริการ และกำไรขั้นต้นที่ลดลงจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง และการโอนกรรมสิทธิ์เกิดการล่าช้าเนื่องจากนโยบายป้องกันการระบาดของภาครัฐ เช่น การปิดแคมป์คนงานก่อสร้าง รวมถึงการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยมีสาเหตุหลักมาจาก เงินเดือน ค่าตอบแทนกรรมการ และค่าที่ปรึกษาในการเตรียมตัวเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

กำไรสุทธิสำหรับงวดปี 2565 เท่ากับ 42.40 ล้านบาท ลดลง 37.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 47.05 จากงวดปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก รายได้จากการขายและให้บริการที่ลดลง และกำไรขั้นต้นที่ลดลง รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการจัดจำหน่าย โดยมีจุดประสงค์เพื่อกระตุ้นยอดขายของบริษัทฯ และค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้น โดยมีสาเหตุหลักมาจาก ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และค่าธรรมเนียมวิชาชีพที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มจำนวนพนักงาน เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม	895.48	100.00	798.04	100.00	662.91	100
รายได้จากการขายและให้บริการ	894.65	99.91	795.62	99.70	661.23	99.75
กำไรขั้นต้น	275.55	30.77	244.25	30.61	199.14	30.04



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	143.97	16.08	100.43	12.59	50.79	7.66
กำไรสุทธิ	114.54	12.79	80.07	10.03	42.40	6.40

4.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

4.2.1 รายได้

รายได้จากการขายและให้บริการ

บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการคือ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านให้แก่ลูกค้า และจะบันทึกรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับราคาขายหักด้วยค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯ จ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เช่น ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์เงินประกันน้ำ-ไฟ ค่าส่วนกลาง เป็นต้น ทั้งนี้ เดิมรายได้จากการขายและให้บริการประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากงานรับเหมาก่อสร้างและขายวัสดุก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม ในปี 2564 ฝ่ายบริหารได้พิจารณาถึงความเหมาะสมของการจัดประเภทรายการสินค้าที่บริษัทย่อยราย บริษัท เบลีส บิลด์ จำกัด ขายวัสดุก่อสร้างให้แก่ผู้รับเหมาช่วง และได้รับรู้เป็นรายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง ต่อมาเนื่องจากสินค้าที่ขายเป็นวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ และได้ถูกส่งมอบกลับให้บริษัทฯ เป็นงวดงานตามเงื่อนไขในสัญญาจ้าง ซึ่งถือว่ารายการดังกล่าว ไม่มีเนื้อหาเชิงพาณิชย์ จึงไม่ถือว่าเป็นรายการขาย จึงแสดงเป็นรายการสุทธิตัวตันทุนขาย และบริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงรายการค่าวัสดุก่อสร้าง โดยในงวดปี 2564 ได้ปรับปรุงและแสดงรายการในงบการเงินและสำหรับปี 2563 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการในปี 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย (ล้านบาท)	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2563	2564	2565
รายได้จากการขายและให้บริการ (ก่อนจัดประเภทใหม่)	906.13	-	-
รายการจัดประเภทใหม่	(11.48)	-	-
รายได้จากการขายและให้บริการ (หลังจัดประเภทใหม่)	894.65	795.62	661.23

หมายเหตุ: *ปรับปรุงข้อมูลตามการเปลี่ยนแปลงวิธีการบันทึกการรายการรายได้จากการขายและให้บริการ และต้นทุนขายและให้บริการ ซึ่งเป็นข้อมูลที่จัดเตรียมโดยฝ่ายจัดการของบริษัทฯ

โดยรายได้จากการขายและให้บริการสำหรับปี 2563 - 2565 เท่ากับ 894.65 ล้านบาท 795.62 ล้านบาท และ 661.23 ตามลำดับ โดยสามารถแบ่งรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามโครงการ รายได้จากการขายที่ดินเปล่า และรายได้อื่นได้ดังนี้

โครงสร้างรายได้	งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2563		2564		2565	
	ล้านบาท	สัดส่วน (ร้อยละ)	ล้านบาท	สัดส่วน (ร้อยละ)	ล้านบาท	สัดส่วน (ร้อยละ)
โครงการเบลีสทาวน์						
•รามอินทรา - เกษตรนิวมีนทร์	84.82	9.47	14.20	1.78	-	-
•ศรีนครินทร์ - หานามแดง	52.17	5.83	25.73	3.22	-	-
•กรุงเทพ - ปทุมธานี	45.91	5.13	86.95	10.90	57.50	8.70
•สุขุมวิท 50	-	-	-	-	-	-
โครงการเบลีสเซอร์						
•จรัญสนิทวงศ์ 96/1	153.35	17.13	91.87	11.51	8.99	1.36

โครงการเมลิโซ พาร์ค						
• ศรีนครินทร์ – หนามแดง	153.23	17.11	81.10	10.16	-	-
โครงการเบลีซิตี พาร์ค						
• สุขุมวิท – บางปู	326.74	36.49	266.85	33.44	161.04	24.35
• วงแหวน – ลำลูกกา	78.43	8.76	141.77	17.77	138.88	21.00
• รังสิต – คลอง 3	-	-	42.69	5.35	97.62	14.76
• ศรีนครินทร์ - เทพารักษ์	-	-	44.46	5.57	197.20	29.83
โครงการเบลีวิลล์						
• รามอินทรา 117	-	-	-	-	-	-
• รามอินทรา 117 – เจริญพัฒนา 8	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากการขายและให้บริการ	894.65	99.91	795.62	99.70	661.23	99.75
รายได้อื่น	0.83	0.09	2.42	0.30	1.65	0.25
รวมรายได้	895.48	100.00	798.04	100.00	662.91	100.00

หมายเหตุ : 1.รายได้อื่น มาจากรายได้จากการยกเลิกสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ของลูกค้า

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

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและให้บริการลดลง 134.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 16.89 จากปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้โครงการ เบลีซิตี จรัญฯ 96/1 ซึ่งในปี 2564 โครงการนี้มียอดรับรู้รายได้ 22 ห้อง เทียบกับปี 2565 ที่มีเพียง 4 ห้อง เนื่องจากโครงการใกล้ขายหมด ขณะที่โครงการใหม่คือ Blessity Park รังสิต ตลิ่ง3 และ ศรีนครินทร์ เทพารักษ์ ยังอยู่ในช่วงเริ่มต้นของการรับรู้รายได้

รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทฯ ได้แก่ รายได้จากการยกเลิกสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ของลูกค้าเป็นหลัก โดยในปี 2563 – 2565 บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 0.83 ล้านบาท, 2.42 ล้านบาท และ 1.65 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 0.09 ร้อยละ 0.30 และ ร้อยละ 0.25 ของรายได้รวม ตามลำดับ โดยสาเหตุหลักมาจากการที่ลูกค้าไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาจอง เช่น ผิดนัดชำระเงิน หรือไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ภายในระยะเวลาที่กำหนด

4.2.2 ต้นทุนขายและให้บริการ

ต้นทุนขายและให้บริการ ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดยในช่วงของการพัฒนาโครงการ ต้นทุนดังกล่าวจะถูกบันทึกและแสดงอยู่ในรายการต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัทฯ และจะโอนเป็นต้นทุนขายและให้บริการในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการส่งมอบบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดและได้รับเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว หรือเมื่อมีการโอนผลประโยชน์และความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญไปยังผู้ซื้อ

ทั้งนี้ เดิมต้นทุนขายและบริการประกอบด้วย ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ และต้นทุนจากงานรับเหมาก่อสร้างและขายวัสดุก่อสร้าง โดยในปี 2565 ฝ่ายบริหารได้พิจารณาถึงความเหมาะสมของการจัดประเภทรายการสินค้าที่บริษัทย่อยราย บริษัท เบลีส บิลด์ จำกัด ขายวัสดุก่อสร้างให้แก่ผู้รับเหมาช่วง และได้รับรู้เป็นรายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง ต่อมาเนื่องจากสินค้าที่ขายเป็นวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ และได้ถูกส่งมอบกลับให้บริษัทฯ เป็นงวดงานตามเงื่อนไขในสัญญาจ้าง ซึ่งถือว่ารายการดังกล่าว ไม่มีเนื้อหาเชิงพาณิชย์ จึงไม่ถือว่าเป็นรายการขาย จึงแสดงเป็นรายการสุทธิด้วยต้นทุนขาย และบริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงรายการค่าวัสดุก่อสร้าง โดยในงวดปี 2564 ได้ปรับปรุงและแสดงรายการในงบการเงิน และสำหรับปี 2563 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการในปี 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย (ล้านบาท)	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2563	2564	2565
ต้นทุนขายและให้บริการ (ก่อนจัดประเภทใหม่)	631.41	-	0
รายการจัดประเภทใหม่	(11.48)	-	0
ต้นทุนขายและให้บริการ (หลังจัดประเภทใหม่)	619.93	553.79	463.77

หมายเหตุ: *ปรับปรุงข้อมูลตามการเปลี่ยนแปลงวิธีการบันทึกรายการรายได้จากการขายและให้บริการ และต้นทุนขายและให้บริการ ซึ่งเป็นข้อมูลที่จัดเตรียมโดยฝ่ายจัดการของบริษัทฯ

โดยรายละเอียดต้นทุนขายและให้บริการสำหรับปี 2563 – 2565 มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดต้นทุนขายและให้บริการ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนที่ดินและพัฒนาดิน	222.32	35.86	182.01	32.87	141.62	30.54
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง	48.45	7.82	47.84	8.64	46.03	9.93
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้าน	279.64	45.11	255.54	46.14	206.10	44.44
ต้นทุนส่งเสริมการขาย	19.09	3.08	14.97	2.70	9.10	1.96
ต้นทุนดอกเบี้ยจ่าย (ต้นทุนดอกเบี้ยโครงการ)	40.81	6.58	42.99	7.76	41.08	8.86
ต้นทุนอื่น	9.62	1.55	10.42	1.88	19.84	4.28
รวมต้นทุนขายและให้บริการ	619.93	100.00	553.79	100.00	463.77	100.00

ต้นทุนขายและให้บริการสำหรับปี 2562 - 2565 เท่ากับ 619.93 ล้านบาท 553.79 ล้านบาท 463.77 ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 69.29 ร้อยละ 69.60 และ 70.14 ของรายได้จากการขายและให้บริการ โดยในปี 2564 ต้นทุนขายและให้บริการลดลง 66.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.67 จากปี 2563 โดยลดลงในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขายและให้บริการของบริษัทฯ ที่ลดลง และมีสัดส่วนต้นทุนขายและให้บริการต่อรายได้จากการขายและให้บริการใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า

ต้นทุนขายและให้บริการสำหรับปี 2564 และสำหรับปี 2565 เท่ากับ 553.79 ล้านบาท และ 463.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 69.60 และร้อยละ 70.14 ของรายได้จากการขายและให้บริการ ตามลำดับ โดยปี 2565 ลดลง 90.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 16.26 จากงวดปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงสอดคล้องกับการลดลงของต้นทุนขายและให้บริการ

4.2.3 กำไรขั้นต้น

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นในปี 2563 – 2565 จำนวน 275.55 ล้านบาท 244.25 ล้านบาท และ 199.14 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 30.77 ร้อยละ 30.61 และร้อยละ 30.04 ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นและลดลงของกำไรขั้นต้นสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในปี 2563 และลดลงในปี 2564 ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ในปี 2564 มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงเนื่องจากการปรับราคาขายเพื่อกระตุ้นยอดขายจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 และเพื่อให้ราคาอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับบริษัทคู่แข่งได้ ในขณะที่ปี 2564 อัตรากำไรขั้นต้นยังคงมีส่วนที่ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า

กำไรขั้นต้นสำหรับงวดปี 2564 และงวดปี 2565 เท่ากับ 244.25 ล้านบาท และ 199.14 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 30.61 และร้อยละ 30.04 ตามลำดับ โดยงวดปี 2565 ลดลง 45.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.47 จากงวดปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง และการปรับลดราคาขายเพื่อให้สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้ ทำให้มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลง

4.2.4 ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายสำหรับปี 2563 - 2565 เท่ากับ 64.32 ล้านบาท 61.43 ล้านบาท และ 60.28 ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 7.19 ร้อยละ 7.72 และร้อยละ 9.12 ของรายได้จากการขายและบริการ โดยต้นทุนในการจัดจำหน่ายประกอบด้วย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าใช้จ่ายพนักงานขาย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้แก่ ค่าโฆษณา ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายพนักงานฝ่ายขาย	7.62	11.85	5.71	9.29	6.26	10.38
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์	39.23	60.99	33.66	54.79	28.52	47.31
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ¹	17.47	27.16	22.06	35.91	25.50	42.31
รวมต้นทุนในการจัดจำหน่าย	64.32	100.00	61.43	100.00	60.28	100.00
สัดส่วนต่อรายได้จากการขายและให้บริการ (ร้อยละ)	7.19		7.72		9.12	

หมายเหตุ: ¹ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 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

สำหรับงวดปี 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 60.28 ล้านบาท ลดลงจากในงวดปี 2564 จำนวน 1.15 ล้านบาท หรือ คิดเป็นลดลงร้อยละ 1.87

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าซ่อมแซม ค่าเสื่อมราคา ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ค่าใช้จ่ายบวกกลับทางภาษี ค่าเช่า ค่าเบี้ยประกัน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยในปี 2563 - 2565 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 64.90 ล้านบาท 82.00 ล้านบาท และ 85.09 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 7.25 ร้อยละ 10.31 และร้อยละ 12.87 ของรายได้รวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	28.77	44.33	41.04	50.05	44.78	52.63
ค่าเสื่อมราคา	2.90	4.46	2.98	3.63	0.26	0.31
ค่าสาธารณูปโภค	13.05	20.11	11.36	13.85	14.57	17.12
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	5.73	8.84	10.80	13.17	6.36	7.47
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ^{1/}	14.45	22.27	15.83	19.31	19.12	22.47
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	64.90	100.00	82.00	100.00	85.09	100.00
สัดส่วนต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	7.25		10.31		12.87	

หมายเหตุ: ^{1/} ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าเบี้ยประกัน ค่าซ่อมแซม ค่าใช้จ่ายเดินทางและที่พัก ค่าธรรมเนียมหนังสือค่าประกัน ค่าอบรมสัมมนา ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์ และค่าธรรมเนียมธนาคารเป็นหลัก

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 64.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 5.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.24 โดยสาเหตุหลักเกิดจากค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ซึ่งเพิ่มขึ้นจากเปิดตัวของโครงการใหม่ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ จากการที่บริษัทฯ ว่างจ้างที่ปรึกษาด้านต่างๆ เพื่อเตรียมความพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ในขณะที่ปี 2564 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 82.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 17.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.34 โดยสาเหตุหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ทั้งในส่วนของเงินเดือนพนักงาน และ ค่าตอบแทนกรรมการ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการเตรียมความพร้อมของบุคลากรเพื่อขยายธุรกิจ และการจ้างที่ปรึกษาต่างๆ เพื่อเตรียมความพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 85.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากในงวดเดียวกันของปี 2564 จำนวน 3.09 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 3.77 โดยมีรายการหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ โดยมีสาเหตุจากการเพิ่มจำนวนพนักงานเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ และการเตรียมความพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ได้แก่ ต้นทุนการกู้ยืมที่ไม่ได้ถูกบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประกอบด้วย ดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อเครื่องถ่ายเอกสาร และดอกเบี้ยของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่หยุดรับรู้เป็นต้นทุน โดยสำหรับปี 2563 - 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 2.36 ล้านบาท 0.39 ล้านบาท และ 2.98 ตามลำดับ โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.26 ร้อยละ 0.05 และร้อยละ 0.45 ของรายได้รวมในช่วงเวลาดังกล่าว โดยต้นทุนทางการเงินในปี 2563 มีต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทฯ ได้หยุดรับรู้ดอกเบี้ยของโครงการเบลีส์เซอร์ อัจฉริยะทวงค์ 96/1 เป็นต้นทุนโครงการ ในขณะที่ปี 2564 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินลดลงเนื่องจากดอกเบี้ยเงินกู้สถาบันการเงินลดลงจากการชำระหนี้เงินกู้ยืมของโครงการเบลีส์เซอร์ อัจฉริยะทวงค์ 96/1 หมดในเดือนตุลาคมปี 2563

สำหรับต้นทุนทางการเงินในงวดปี 2564 และ 2565 มีจำนวนเท่ากับ 0.39 ล้านบาท และ 2.98 ล้านบาท ตามลำดับ โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.05 และร้อยละ 0.45 ของรายได้รวมในช่วงเวลาดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า 2.59 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปี 2564 มีการโอนที่ดินบางส่วนของโครงการเบลีส์ซีดี พาร์ค ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ เป็นที่ดินนอกจัดสรร เนื่องจากอยู่ในแนวเวนคืนที่ดินของราชการเพื่อก่อสร้างถนนสายใหม่ ทำให้ไม่สามารถบันทึกดอกเบียในส่วนที่โอนไปดังกล่าวเป็นต้นทุนโครงการได้ ทำให้บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น

4.2.5 กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

รายการ	งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายและให้บริการ	894.65	99.91	795.62	99.70	661.23	99.75
รายได้อื่น	0.83	0.09	2.42	0.30	1.68	0.25
รวมรายได้	895.48	100.00	798.04	100.00	662.91	100.00
ต้นทุนขายและให้บริการ	(619.93)	(69.23)	(553.79)	(69.39)	(463.77)	(69.96)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(64.32)	(7.18)	(61.43)	(7.70)	(60.28)	(9.09)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(64.90)	(7.25)	(82.00)	(10.28)	(85.09)	(12.84)
ต้นทุนทางการเงิน	(2.36)	(0.32)	(0.39)	(0.05)	(2.98)	(0.45)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(29.43)	(3.24)	(20.36)	(2.55)	(8.39)	(1.27)
กำไรสุทธิ	114.54	12.79	80.47	10.08	42.40	6.40

กำไรสุทธิสำหรับปี 2563 - 2565 เท่ากับ 114.54 ล้านบาท 80.47 ล้านบาท และ 42.40 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธีย่อละ 12.79 ร้อยละ 10.08 และร้อยละ 42.40 ตามลำดับ

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

กำไรสุทธิสำหรับงวดปี 2565 ลดลง 38.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 47.30 จากงวดปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายและบริการ เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง การปรับลดราคาขายเพื่อให้สามารถแข่งขันกับคู่แข่งในตลาดได้ทำให้มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลง รวมถึงการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการจัดจำหน่าย โดยมีจุดประสงค์เพื่อกระตุ้นยอดขายของบริษัทฯ และค่าใช้จ่ายในการบริหารโดยมีสาเหตุหลักมาจาก ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และค่าธรรมเนียมวิชาชีพที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มจำนวนพนักงานเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ และการเตรียมความพร้อมในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

4.3 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

4.3.1 สินทรัพย์

สินทรัพย์รวม สำหรับปี 2563 - 2565 เท่ากับ 2,234.24 ล้านบาท 2,210.61 ล้านบาท และ 2,149.10 ล้านบาทตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลัก ได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และที่ดินรอการพัฒนา ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนรวมประมาณร้อยละ 90.15 - 93.90 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด

- **สินทรัพย์หมุนเวียน**

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 59.51 ล้านบาท 64.68 ล้านบาท และ 53.85 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.66 ร้อยละ 2.93 และ 2.50 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

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 53.85 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2564 จำนวน 10.83 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 16.74 ซึ่งเกิดจากเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 71.97 ล้านบาท โดยเป็นเงินสดสุทธิที่เพิ่มขึ้นจากกิจกรรมลงทุน จำนวน 12.89 ล้านบาท และเงินสดสุทธิที่ใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 95.69 ล้านบาท

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น**

- ข้อมูลสำหรับปี 2563 – 2565 บริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 8.97 ล้านบาท 8.84 ล้านบาท และ 8.44 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.39 – 0.65 ของสินทรัพย์รวม โดยการเปลี่ยนแปลงของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นในแต่ละปีเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของลูกหนี้การค้าจากการขายวัสดุก่อสร้างของบริษัท เบลีส บิลด์ จำกัด และสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ได้แก่ ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า เงินอุดหนุนจ่าย และลูกหนี้เงินกองทุนรักบ้าน ซึ่งเป็นบัญชีเงินกองทุนส่วนกลางของแต่ละโครงการที่บริษัทฯ ได้ทำการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางของโครงการนั้นๆ เป็นหลัก ซึ่งในปี 2563 บริษัทฯ มีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง (3.89) ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ (30.25) จาก ณ สิ้นปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าที่ลดลง จำนวน (3.86) ล้านบาทโดยเป็นเงินจ่ายล่วงหน้าค่าพัฒนาที่ดินสำหรับโครงการเบลีส ซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์ – เทพารักษ์

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

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง (0.40) ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ (4.52) จาก ณ สิ้นปี 2564

- เงินมัดจำค่าที่ดิน**

- เงินมัดจำค่าที่ดินที่บริษัทฯ จ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหรืออุดหนุนจ่ายให้กับตัวกลางในการรวบรวมที่ดินเมื่อได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเรียบร้อยแล้ว 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. โครงการเบลีส ซิตี้ พาร์ค รังสิต คลอง 3 จำนวนเงิน 22.36 ล้านบาท 2. โครงการ เบลีส ซิตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ จำนวนเงิน 45.76 ล้านบาท และ 3. ที่ดิน ลำลูกกา คลอง 5 จำนวนเงิน 17.65 ล้านบาท (ซึ่งปัจจุบันเป็นที่ดินของบริษัท เบลีส แอสเสท จำกัด โดยทางบริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด ได้ทำการขายให้กับบริษัทย่อยในวันที่ 31 กรกฎาคม 2563) ในขณะที่ ณ สิ้นปี 2563 สิ้นปี 2564 และสิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีเงินมัดจำค่าที่ดิน 28.48 ล้านบาท

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

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

ณ สิ้นปี 2563 – 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายคิดเป็นร้อยละ 75.19 ร้อยละ 70.62 และร้อยละ 69.50 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2563	2564	2565
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	1,908.70	1,327.28	1,258.02
ค่าก่อสร้างและค่าควบคุมงานก่อสร้าง	1,236.92	1,111.50	1,404.59
ระบบสาธารณูปโภคและส่วนกลาง	210.15	196.13	226.62
ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ	38.26	41.34	53.70
ต้นทุนดอกเบี้ย	196.13	212.95	272.68
รวม	3,590.16	2,889.20	3,215.61
(หัก) จำนวนที่โอนเป็นต้นทุนขายแล้วจนถึงปัจจุบัน	(1,492.23)	(1,258.15)	(1,721.92)
(หัก) จำนวนที่โอนเป็นที่ดินรอการพัฒนา	(418.04)	(70.02)	-
รวมต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,679.89	1,561.04	1,493.69
สัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	75.19	70.62	69.50

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายสุทธิ จำนวน 1,679.89 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2562 จำนวน (114.14) ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ (6.36) โดยเกิดจากความคืบหน้าของการพัฒนาโครงการเดิมจำนวน 3 โครงการ และการเปิดตัวโครงการใหม่ 1 โครงการ อย่างไรก็ตาม 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 ได้รับผลกระทบจากการปิดแคมเปญงานทำให้เกิดการชะลอตัวของงานก่อสร้างโครงการ รวมถึงได้ทำการโอนที่ดินนอกจัดสรรโครงการเบลีส์ซตี้ พาร์ค ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ ซึ่งที่ดินดังกล่าว ส่วนหนึ่งอยู่ในแนวเวนคืนที่ดินของราชการเพื่อก่อสร้างถนนสายใหม่ จึงโอนรายการที่ดินดังกล่าวจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย มาเป็นรายการที่ดินรอการพัฒนา จำนวน (70.02) ล้านบาท โดยที่ดินส่วนที่ไม่ได้อยู่ในแนวเวนคืนจะทำการพัฒนาต่อไปในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายสุทธิ จำนวน 1,493.69 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2564 จำนวน (67.35) ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.31 เนื่องจากการโอนต้นทุนส่วนนี้ออกไปเป็นต้นทุนขายสำหรับโครงการที่การก่อสร้างบ้านส่วนใหญ่แล้วเสร็จ เช่น โครงการ Blessity Park สุขุมวิท บางปู เป็นต้น

• **สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน**

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน เดิมชื่อรายการเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน คือ เงินฝากกับธนาคาร ซึ่งบริษัทฯ ได้นำไปค้ำประกันหนังสือค้ำประกันเพื่อใช้สำหรับจัดทำสารานุกรมโรคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินจัดสรรของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2563 – 2565 บริษัทฯ มีเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกันจำนวน 1.69 ล้านบาท 22.65 ล้านบาท และ 2.09 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.08 ร้อยละ 1.02 และร้อยละ 0.09 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยการเปลี่ยนแปลงของจำนวนเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกันเป็นไปตามปริมาณการใช้ภาระค้ำประกันเงินกู้สำหรับโครงการเบลีส์วิลล์ สุขุมวิท – บางปูเป็นจำนวน 20.00 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนลดลงจาก ณ สิ้นปี 2564 จำนวน (20.56) ล้านบาท เนื่องจากการได้ถอนเงินค้ำประกันเงินกู้สำหรับโครงการเบลีส์วิลล์ สุขุมวิท – บางปู จำนวน 20.00 ล้านบาท จากการชำระหนี้ทั้งหมด

สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน โดยหลักคือ ภาษีที่ถูกหักจากการให้บริการรับเหมาก่อสร้างของบริษัท เบลีส์ บิลด์ จำกัด โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2565 เท่ากับ 5.87 ล้านบาท 3.25 ล้านบาท และ 8.66 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.26 ร้อยละ 0.15 และร้อยละ 0.40 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 418.04 ล้านบาท โดยที่ดินแปลงดังกล่าว บริเวณ ถนนกรุงเทพ – นนทบุรี เดิมได้แสดงอยู่ในรายการต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เนื่องจาก บริษัทฯ มีแผนในการพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ชะลอแผนการพัฒนาโครงการออกไปและยังไม่มีแผนในการพัฒนาโครงการบนพื้นที่ดินดังกล่าวในระยะเวลา 1-2 ปีนี้ จึงโอนรายการที่ดินดังกล่าวจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย มาเป็นรายการที่ดินรอการพัฒนา ในขณะที่ในระหว่างปี 2564 บริษัทฯ ได้ทำการโอนที่ดินนอกจัดสรรโครงการเบลีส์ซิตี พาร์ค ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ ซึ่งที่ดินส่วนดังกล่าวดังกล่าว ส่วนหนึ่งอยู่ในแนวเวนคืนที่ดินของราชการเพื่อก่อสร้างถนนสายใหม่ จึงโอนรายการที่ดินดังกล่าวจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย มาเป็นรายการที่ดินรอการพัฒนา จำนวน (70.02) ล้านบาท โดยที่ดินส่วนที่ไม่ได้อยู่แนวเวนคืนจะทำการพัฒนาต่อไปในอนาคต ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 488.06 ล้านบาท

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 43.79 ล้านบาท 46.94 ล้านบาท และ 49.68 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.96 ร้อยละ 2.12 และ ร้อยละ 2.31 ของสินทรัพย์รวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ดินสำนักงาน	20.00	45.67	20.00	42.61	20.00	40.25
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	4.94	11.29	4.07	8.66	3.20	6.44
เครื่องจักรและอุปกรณ์	15.43	35.23	16.63	35.43	18.30	36.84

รายการ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	1.87	4.27	1.89	4.02	2.32	4.67
สินทรัพย์สิทธิการใช้	0.65	1.48	0.59	1.27	0.47	0.95
ยานพาหนะ	0.79	1.79	3.64	7.76	2.92	5.88
สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง	0.12	0.28	0.12	0.26	2.47	4.97
รวม	43.79	100.00	46.94	100.00	49.68	100.00

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

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 4.84 ล้านบาท 4.49 ล้านบาท และ 4.80 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัทฯ คือ โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 9.97 ล้านบาท 9.32 ล้านบาท และ 10.21 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.45 ร้อยละ 0.42 และร้อยละ 0.48 ของสินทรัพย์รวม โดยสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 1.65 ล้านบาท 1.32 ล้านบาท และ 1.11 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.07 ร้อยละ 0.06 และร้อยละ 0.05 ของสินทรัพย์รวม โดยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ได้แก่ เงินประกันมิเตอร์น้ำ ไฟฟ้า และเงินประกันอื่น เป็นต้น

แหล่งที่มาของเงินทุน

โครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ ประกอบด้วยหนี้สินคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 58.86 ถึงร้อยละ 64.29 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 35.71 ถึงร้อยละ 41.14 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

4.3.2 หนี้สิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ 211.45 ล้านบาท 54.37 ล้านบาท และ 15.77 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 9.46 ร้อยละ 2.46 และร้อยละ 0.73 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น รวมถึงการใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 99.28 ล้านบาท 126.49 ล้านบาท และ 118.20 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 4.44 ร้อยละ 5.72 และร้อยละ 5.50 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ โดยประกอบด้วยเจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เจ้าหนี้กรมสรรพากร เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน เงินรับล่วงหน้าค่าส่วนกลาง และเจ้าหนี้อื่น ๆ

รายการ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<u>เจ้าหนี้การค้า</u>						
เจ้าหนี้การค้าจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	41.54	41.83	55.19	43.63	34.72	
เจ้าหนี้การค้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
ตั๋วเงินจ่ายกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
รวมเจ้าหนี้การค้า	41.54	41.83	55.19	43.63	34.72	29.37
<u>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</u>						
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	18.29	18.43	23.37	18.47	27.92	23.63
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	3.45	3.47	4.11	3.25	3.70	3.13
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	16.57	16.69	18.21	14.39	19.98	16.90
เงินรับล่วงหน้าค่าส่วนกลาง	9.51	9.58	15.61	12.34	25.92	21.94
เจ้าหนี้อื่น ๆ	9.92	9.99	10.01	7.91	5.95	5.03
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	57.75	58.17	71.30	56.37	83.46	70.63
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	99.28	100.00	126.49	100.00	118.20	100.00

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เพิ่มขึ้น 14.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.71 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการมีเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน 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 ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องค้างจ่าย เงินโบนัสค้างจ่าย เป็นต้น และเงินรับล่วงหน้าค่าส่วนกลาง

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ลดลง 8.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.55 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากเจ้าหนี้การค้าจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันลดลง

ต้นทุนที่ยังไม่เรียกชำระ

ต้นทุนที่ยังไม่เรียกชำระ หมายถึงต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้รับเหมาก่อสร้างทำเสร็จแล้ว แต่ยังไม่ครบกำหนดเงื่อนไขการเรียกเก็บเงิน โดย ณ สิ้นปี 2563 - 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนที่ยังไม่เรียกชำระจำนวน 5.80 ล้านบาท 6.41 ล้านบาท และ 6.60 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.26 ร้อยละ 0.29 และร้อยละ 0.31 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ

รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า

รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 2.85 ล้านบาท 1.94 ล้านบาท และ 1.10 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.13 ร้อยละ 0.09 และ ร้อยละ 0.05 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ โดยรายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า ประกอบด้วย เงินค่าจอง ค่าทำสัญญา และค่าดาวนโหลดบ้าน ที่ลูกค้าจ่ายให้แก่บริษัทฯ ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 171.00 ล้านบาท 245.00 ล้านบาท และ 170.00 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 7.65 ร้อยละ 11.08 และร้อยละ 7.91 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ร้อยละ 4.00 – ร้อยละ 4.25 ต่อปี สำหรับปี 2563 โดยที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการกู้เงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อใช้ในการซื้อที่ดินแปลงใหม่ เพื่อพัฒนาโครงการ รวมถึงเพื่อใช้สำหรับเงินหมุนเวียนของบริษัทฯ ทั้งนี้ สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 170.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.91 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ลดลงจำนวน 75.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30.61 จากสิ้นปี 2564 จากการทยอยชำระคืนหนี้และไม่มีการกู้เพิ่มในช่วงที่ผ่านมา

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

รายการ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	256.64	42.99	539.22	92.82	408.33	97.22
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 1 ปี	340.39	57.01	41.72	7.18	11.66	2.78
รวมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	597.03	100.00	580.94	100.00	419.99	100.00
สัดส่วนต่อหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (ร้อยละ)	26.72		26.28		19.54	

ณ สิ้นปี 2563 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากรธนาคารจำนวน 597.03 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 26.72 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 245.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 69.89 จากสิ้นปี 2562 โดยยอดการเบิกวงเงินกู้ยืมระยะยาวส่วนใหญ่เป็นของโครงการที่พัฒนาต่อเนื่องจากสิ้นปี 2562 โดยมีรายการหลักจากโครงการเบลีซซิตี พาร์ค วงแหวน – ลำลูกกา โครงการเบลีซซิตี พาร์ค ริงสิต – คลอง 3 และโครงการเบลีซซิตี พาร์ค ศรีนครินทร์ – เทพารักษ์ ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2563 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมตามสัญญาการเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 867.93 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากรธนาคารจำนวน 580.94 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 26.28 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ลดลงจำนวน (16.09) ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ (2.69) จากสิ้นปี 2563 โดยยอดการชำระคืนวงเงินกู้ยืมระยะยาวส่วนใหญ่เป็นของโครงการที่พัฒนาต่อเนื่องจากสิ้นปี 2563 โดยมีรายการหลักจากโครงการเบลีซซิตี พาร์ค วงแหวน – ลำลูกกา โครงการเบลีซซิตี พาร์ค ริงสิต – คลอง 3 และโครงการเบลีซซิตี พาร์ค ศรีนครินทร์ – เทพารักษ์ และเริ่มทยอยชำระคืนหนี้เงินกู้โครงการเบลีซซิตี พาร์ค วงแหวน – ลำลูกกา ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมตามสัญญาการเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 841.08 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารจำนวน 419.99 ล้านบาท ลดลงจำนวน 160.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.71 จากสิ้นปี 2564 โดยยอดการเบิกวงเงินกู้ยืมระยะยาวที่ลดลงมาจากการทยอยชำระคืนในช่วงที่ผ่านมา ทั้งนี้ ยอดค้างเงินกู้ยืมระยะยาวส่วนใหญ่เป็นของโครงการที่พัฒนาต่อเนื่องมาจากปีก่อน โดยมีรายการหลักจากโครงการเบลีส์ซีดี พาร์ค วงแหวน – ลำลูกกา โครงการเบลีส์ซีดี พาร์ค รังสิต – คลอง 3 โครงการเบลีส์ซีดี พาร์ค ศรีนครินทร์ – เทพารักษ์ โครงการเบลีส์ซีงตัน วงแหวนฯ – ลำลูกกา และโครงการเบลีส์ วิลล์ สุขุมวิท-บางปู

หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	0.21	30.24	0.25	43.84	0.22	55.00
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 1 ปี	0.49	69.76	0.32	56.16	0.18	45.00
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	0.70	100.00	0.56	100.00	0.40	100.00
สัดส่วนต่อหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมรวม (ร้อยละ)	0.03		0.03		0.02	

หุ้นกู้

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 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 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 เป็นหุ้นกึ่งนิรยะบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท และมีกำหนดไถ่ถอนในเดือนมีนาคม 2564 โดยหุ้นกึ่งดังกล่าวค้าประกันโดยการจำนองที่ดินประกอบการพัฒนาของบริษัทฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียน และบริหารสภาพคล่องของบริษัทฯ รวมไปถึงการลงทุนในการพัฒนาโครงการใหม่

ต่อมา ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2563 เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2563 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน 300.00 ล้านบาท เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 18 มีนาคม 2564 โดยหุ้นกึ่งดังกล่าวเป็นหุ้นกึ่งนิรยะบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท มีอายุ 1 ปี 9 เดือน ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือน ธันวาคม 2565 และค้าประกันโดยการจำนองที่ดินประกอบการพัฒนาของบริษัทฯ

สำหรับปี 2565 บริษัทได้มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ได้จำนวน 252.50 ล้านบาท เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิม "BAG22DA" ที่จะครบกำหนดไถ่ถอน โดยหุ้นกึ่งดังกล่าวเป็นหุ้นกึ่งนิรยะบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท มีอายุ 1 ปี 9 เดือน ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนธันวาคม 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกึ่งมีสิทธิไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน

รายการ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	299.28	100.00	297.06	100.00	-	-
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 1 ปี	-	-	-	-	248.65	100.00
รวมหุ้นกู้	299.28	100.00	297.06	100.00	248.65	100.00



รายการ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สัดส่วนต่อหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมรวม (ร้อยละ)	13.40		13.44		11.57	

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเท่ากับ 0.90 ล้านบาท 0.72 ล้านบาท และ 0.53 ล้านบาท ตามลำดับ

ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน เป็นประมาณการค่าชดเชยผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ และผลประโยชน์ระยะยาวอื่นแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงานตามมาตรฐานบัญชี ฉบับ 19 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานเท่ากับ 2.98 ล้านบาท 3.24 ล้านบาท และ 3.00 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.13 ร้อยละ 0.15 และร้อยละ 0.14 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 ธันวาคม 2565 ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ลดลงจำนวน 0.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 7.41

หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 8.19 ล้านบาท 8.34 ล้านบาท และ 8.35 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.37 ร้อยละ 0.38 และร้อยละ 0.38 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดย หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย เงินมัดจำรับและเงินค้ำประกัน และเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน ที่ครบกำหนดชำระเกิน 1 ปี โดยหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นที่เพิ่มขึ้นในปี 2562 2563 2564 และสำหรับปี 2565 มีสาเหตุหลักมาจากจำนวนงานที่รับมอบจากผู้รับเหมาที่มีมากขึ้นตามจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้น

4.3.3 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 มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นในงวดดังกล่าว จำนวน 80.07 ล้านบาท ในขณะที่มีการจ่ายปันผลจำนวน (222.30) ล้านบาท และจัดสรรสำรองตามกฎหมายจำนวน 11.70 ล้านบาท และเรียกชำระหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 100.00 ล้านบาท โดยมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 100.00 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 1,156.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 272.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30.87 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

4.4 สภาพคล่อง

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2563	2564	2565
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	856.48	161.04	71.97
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(2.56)	(27.55)	12.89
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(815.55)	(128.32)	(95.69)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	38.37	5.17	(10.83)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี/งวด	21.14	59.51	64.68
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี/งวด	59.51	64.68	53.85

4.5 การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ
4.5.1 อัตราส่วนสภาพคล่อง
อัตราส่วนสภาพคล่อง

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

อัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีสาเหตุหลักมาจากบริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียนลดลง เนื่องจากการลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้แก่ลูกค้า และบริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น อันเป็นผลมาจากเงินกู้ยืมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

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

ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย

ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งไม่มีลูกหนี้การค้า โดยลูกหนี้การค้าทั้งหมดเป็นลูกหนี้จากการจำหน่ายสินค้าวัสดุก่อสร้างของบ

4.5.2 อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เพิ่มขึ้นจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้จากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ลดลงจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้จากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ หากแต่สินทรัพย์ยังมีมูลค่าใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ในงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับร้อยละ 2.47 โดยอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ลดลงจากงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของกำไรสุทธิตามการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

4.5.3 อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

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

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

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

4.6 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานและฐานะการเงินในอนาคต

4.6.1 การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับ ของภาครัฐ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนมาก ดังนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตามพ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน กฎระเบียบที่เกี่ยวกับการกำหนดขอบเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) ข้อบังคับของผังเมือง รวมถึงการเปลี่ยนแปลงขอบเขตการประเมินและการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น ก็อาจส่งผลกระทบต่อการทำงาน และต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยทางด้านการเมืองที่อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทฯ ด้วยเช่นกัน โดยนโยบายที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจโดยตรงมีทั้งนโยบายการเงิน เช่น อัตราดอกเบี้ย นโยบาย LTV เป็นต้น และนโยบายการคลัง เช่น การจัดเก็บภาษี หรือค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น ซึ่งการเปลี่ยนแปลงในนโยบายดังกล่าว จะมีผลต่อการดำเนินธุรกิจ และการตัดสินใจซื้อทรัพย์สินของผู้บริโภคเช่นกัน

4.6.2 ความต่อเนื่องของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

4.6.3 ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อของเชื้อไวรัสโคโรนา (“COVID-19”)

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

4.7 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

4.7.1 สรุปรายงานการสอบบัญชีของบริษัทฯ

งวด	ชื่อผู้สอบบัญชี	ผู้สอบบัญชีใบอนุญาตเลขที่	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 ธันวาคม 2565 (ฉบับตรวจสอบ)	นายอริพงศ์ อริพงศ์สกุล	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



สรุปรายงานการสอบบัญชีสำหรับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ผู้สอบบัญชีเห็นว่างบการเงินรวมและงบเฉพาะกิจการของบริษัทฯ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

**4.8 งบการเงิน****4.8.1 งบแสดงฐานะการเงิน**

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	59.51	2.66	64.68	2.93	53.85	2.51
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	8.97	0.40	8.84	0.40	8.44	0.39
เงินมัดจำค่าที่ดิน	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,679.89	75.19	1,561.04	70.62	28.48	1.33
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	0.03	0.00	0.03	0.00	1,493.69	69.50
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,748.40	78.25	1,634.58	73.94	0.03	0.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน	1.69	0.08	22.65	1.02	2.09	0.10
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	5.87	0.26	3.25	0.15	8.66	0.40
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	418.04	18.71	488.06	22.08	488.06	22.71
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	43.79	1.96	46.94	2.12	49.69	4,533.65
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4.84	0.22	4.49	0.20	4.81	0.22
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	9.97	0.45	9.32	0.42	10.21	0.48
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1.65	0.07	1.32	0.06	1.11	0.05



งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	485.84	21.75	576.02	26.06	564.62	26.27
รวมสินทรัพย์	2,234.24	100.00	2,210.61	100.00	2,149.10	100.00
หนี้สิน						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	211.45	9.46	54.37	2.46	15.77	0.71
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	99.28	4.44	126.49	5.72	118.20	5.29
ต้นทุนที่ยังไม่เรียกชำระ	5.80	0.26	6.41	0.29	6.60	0.30
รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า	2.85	0.13	1.94	0.09	1.10	0.05
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	171.00	7.65	245.00	11.08	170.00	7.61
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	256.64	11.49	539.22	24.39	408.33	18.28
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.21	0.01	0.25	0.01	0.22	0.01
หุ้นกู้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	299.28	13.40	297.06	13.44	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	9.58	0.43	2.11	0.10	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,056.08	47.27	1,272.85	57.58	720.22	32.24
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	340.39	15.24	41.72	1.89	11.66	0.52
หนี้สินตามสัญญาเช่า	0.44	0.02	0.32	0.01	0.18	0.01



งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หุ้นกู้	-	-	-	-	248.70	11.13
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	0.90	0.04	0.72	0.03	0.53	0.02
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	2.98	0.13	3.24	0.15	3.00	0.13
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	8.19	0.37	8.34	0.38	0.31	0.01
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	352.89	15.79	54.33	2.46	8.35	0.37
รวมหนี้สิน	1,408.97	63.06	1,327.18	60.04	272.72	12.21
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	200.00	8.95	400.00	18.09	400.00	18.61
ทุนออกจำหน่ายและชำระแล้ว	200.00	8.95	300.00	13.57	400.00	18.61
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	300.00	13.43	400.00	18.09	570.34	26.54
ส่วนลดมูลค่าจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	2.63	0.12	2.63	0.12	2.63	0.12
กำไรสะสม						
ทุนสำรองตามกฎหมาย	-	-	19.07	0.86	21.07	0.98
ยังไม่ได้จัดสรร	322.63	14.44	161.73	7.32	162.12	7.54
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	825.26	36.94	883.43	39.96	1,156.16	53.80
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-



งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	825.26	36.94	883.43	39.96	1,156.16	53.80
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,234.24	100.00	2,210.61	100.00	2,149.10	100.00



4.8.2 งบแสดงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบแสดงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายและให้บริการ	894.65	99.91	795.62	99.70	661.23	99.75
รายได้อื่น	0.83	0.09	2.42	0.30	1.68	0.25
รวมรายได้	895.48	100.00	798.04	100.00	662.91	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายและให้บริการ	(619.93)	(69.23)	(553.79)	(69.39)	(463.77)	(69.96)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(64.32)	(7.18)	(61.43)	(7.70)	(60.28)	(9.09)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(64.90)	(7.25)	(82.00)	(10.28)	(85.09)	(12.84)
รวมค่าใช้จ่าย	(749.15)	(83.66)	(697.21)	(87.37)	(609.15)	(91.89)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	146.33	16.34	100.82	12.63	53.77	8.11
ต้นทุนทางการเงิน	(2.36)	(0.26)	(0.39)	(0.05)	(2.98)	(0.45)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	143.97	16.08	100.43	12.59	50.79	7.66
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(29.43)	(3.29)	(20.36)	(2.55)	(8.39)	(1.27)
กำไรสำหรับปี	114.54	12.79	80.07	10.03	42.40	6.40
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	-	0.40	0.05	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	114.54	12.79	80.47	10.08	42.40	6.40
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	114.54		80.07		42.40	



งบแสดงกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนที่เป็นของส่วนได้ส่วนเสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	114.54		80.47		42.40	
ส่วนที่เป็นของส่วนได้ส่วนเสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	0.29		0.18		0.06	



4.8.3 งบแสดงกระแสเงินสด

งบแสดงกระแสเงินสด	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรสำหรับปี	114.54	80.07	42.40
รายการปรับกระทบยอดกำไรสำหรับปีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	2.90	2.98	3.69
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน	(0.00)	(0.00)	(0.00)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	-	0.05	-
กลับรายการประมาณการหนี้สิน	-	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	0.48	0.75	0.69
รายได้ดอกเบี้ย	(0.05)	(0.04)	(0.18)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่าย	2.36	0.39	2.98
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	29.43	20.36	8.39
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	149.65	104.56	57.97
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3.89	0.13	0.40
เงินมัดจำค่าที่ดิน	-	-	(28.48)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	769.94	509.60	123.62
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.76	0.33	0.21
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	8.50	24.88	(10.98)



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

งบแสดงกระแสเงินสด	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า	0.19	(0.91)	(0.84)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.79	0.15	0.01
เงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงาน	933.72	638.74	141.91
ดอกเบี้ยรับ	0.05	0.04	0.18
จ่ายชำระภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	-	(0.92)
จ่ายดอกเบี้ยจ่าย	(57.34)	(57.84)	(52.21)
จ่ายภาษีเงินได้	(19.94)	(24.83)	(16.99)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	856.48	556.10	71.97
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	0.06	(20.96)	20.56
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(0.93)	(6.53)	(6.50)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1.69)	(0.07)	(1.17)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมลงทุน	(2.56)	(27.55)	12.89
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(158.52)	(158.50)	(38.60)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	(198.16)	(137.00)	(75.00)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินภายใต้สัญญาเช่า	(0.23)	(0.21)	(0.17)



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

งบแสดงกระแสเงินสด	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	230.29
เงินสดจ่ายชำระหนี้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(458.64)	(200.15)	(391.25)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	-	63.78	248.70
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	-	(68.99)	(300.00)
เงินสดรับจากหุ้นสามัญเพิ่มทุน	-	200.00	270.34
เงินปันผลจ่าย	-	(222.30)	(40.00)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(815.55)	(523.38)	(95.69)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	38.37	5.17	(10.83)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	21.14	59.51	64.68
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	21.14	59.51	53.85

4.9 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		
		2563	2564	2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.66	1.28	2.20
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ¹	เท่า	N/A	N/A	N/A
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย ¹	วัน	N/A	N/A	N/A
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	30.71	30.40	30.01
อัตรากำไรสุทธิ	%	12.79	10.03	6.40
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	5.42	3.60	2.47
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.71	1.50	0.86
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.29	1.27	0.70
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย	เท่า	2.15	1.59	1.10
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันทางการเงิน	เท่า	0.21	0.10	0.10

หมายเหตุ : 1. อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า และระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งไม่มีลูกหนี้การค้า โดยลูกหนี้การค้าทั้งหมดเป็นลูกหนี้จากการจำหน่ายสินค้าวัสดุก่อสร้างของบริษัทย่อยราย บริษัท เบลิส บิลด์ จำกัด

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญ**5.1 ข้อมูลทั่วไป (ข้อมูลบุคคลอ้างอิงอื่นๆ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565****นายทะเบียนหลักทรัพย์**

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

ผู้สอบบัญชี

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

ผู้ตรวจสอบภายใน

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

5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี -

5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมาย ที่อาจมีผลกระทบต่อสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5.00 ของสัดส่วนของผู้ถือหุ้น และไม่มีข้อพิพาทที่มีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อพิพาทที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทฯ

ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัท เบลีส แอสเสท กรุป จำกัด (“บริษัทฯ”) ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีว่าเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยส่งเสริมการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทขอยกให้มีประสิทธิภาพและมีการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน 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) ให้สามารถแข่งขันได้และมีผลประโยชน์ในระยะยาว
- (2) ประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม เคารพสิทธิ และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย
- (3) ดำเนินการที่เป็นประโยชน์ต่อสังคม รวมถึงการพัฒนาและ/หรือลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
- (4) ให้สามารถปรับตัวได้ภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลง

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

- 1.2.1 คณะกรรมการบริษัทจะคำนึงถึงจริยธรรม ผลกระทบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ นอกเหนือจากผลประโยชน์ทางการเงิน
- 1.2.2 คณะกรรมการบริษัทจะประพฤติตนเป็นแบบอย่างในฐานะผู้นำในการกำกับดูแลกิจการ เพื่อสร้างและขับเคลื่อนวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในจริยธรรม
- 1.2.3 คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีนโยบายสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ที่แสดงถึงหลักการและแนวทางในการดำเนินงานเป็นลายลักษณ์อักษร อาทิ จรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ (Code of Conduct) เป็นต้น

- 1.2.4 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มีการสื่อสารเพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนเข้าใจ มีกลไกเพียงพอที่เอื้อให้มีการปฏิบัติตามนโยบายข้างต้น ติดตามผลการปฏิบัติ และทบทวนนโยบายและการปฏิบัติเป็นประจำ

หลักปฏิบัติ 13

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

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

- 1.3.1 ในการพิจารณาว่ากรรมการและผู้บริหารได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และซื่อสัตย์สุจริตต่อองค์กรแล้วหรือไม่นั้น อย่างน้อยคณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น มาตรา 89/7 มาตรา 89/8 มาตรา 89/9 และมาตรา 89/10 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
- 1.3.2 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้บริษัทฯ มีระบบหรือกลไกอย่างเพียงพอที่จะมั่นใจได้ว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจนนโยบายหรือแนวทางที่ได้กำหนดไว้ รวมทั้งมีกระบวนการอนุมัติการดำเนินงานที่สำคัญ เช่น การอนุมัติธุรกรรมที่มีผลกระทบต่อบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การจ่ายเงินปันผล เป็นต้น

หลักปฏิบัติ 14

คณะกรรมการบริษัทจะทำความเข้าใจขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท และกำหนดขอบเขตการมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน ตลอดจนติดตามดูแลให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและฝ่ายจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

- 1.4.1 คณะกรรมการบริษัทจะจัดทำกฎบัตรคณะกรรมการบริษัทที่ระบุหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทเพื่อใช้อ้างอิงในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการทุกคน และจะจัดให้มีการทบทวนกฎบัตรดังกล่าวเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง รวมทั้งทบทวนการแบ่งบทบาทหน้าที่คณะกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับทิศทางขององค์กร
- 1.4.2 คณะกรรมการบริษัทจะทำความเข้าใจขอบเขตหน้าที่ของตนและมอบหมายอำนาจการจัดการบริษัทฯ ให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและฝ่ายจัดการโดยทำเป็นลายลักษณ์อักษร อย่างไรก็ตาม การมอบหมายดังกล่าวมิได้เป็นการปลดปล่อยหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริษัทจะต้องติดตามดูแลให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและฝ่ายจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการจะเป็นไปตามที่กำหนดในกฎบัตรต่าง ๆ ของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งระเบียบการกระจายอำนาจของบริษัทฯ ซึ่งสามารถแบ่งออกตามลักษณะการดำเนินการ ดังนี้
- (1) เรื่องที่ต้องดูแลให้มีการดำเนินการ
หมายถึง เรื่องที่คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบหลักให้มีการดำเนินการอย่างเหมาะสม ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทอาจมอบหมายให้ฝ่ายจัดการเป็นผู้เสนอเรื่องเพื่อพิจารณาได้ ซึ่งรวมถึงเรื่องดังต่อไปนี้
1. การกำหนดวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลักในการประกอบธุรกิจ
 2. การสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในจริยธรรม รวมทั้งประพฤติตนเป็นต้นแบบ

3. การดูแลโครงสร้างและการปฏิบัติของคณะกรรมการบริษัทให้เหมาะสมต่อการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักในการประกอบธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ
 4. การสรรหา พัฒนา กำหนดค่าตอบแทน และประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
 5. การกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนที่เป็นเครื่องจูงใจให้บุคลากรปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กร
- (2) เรื่องที่ต้องดำเนินการร่วมกับฝ่ายจัดการ
 หมายถึง เรื่องที่คณะกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการจะพิจารณาร่วมกัน โดยฝ่ายจัดการเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ ซึ่งคณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้นโยบายภาพรวมสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ และเป้าหมายหลักในการประกอบธุรกิจ รวมทั้งมอบหมายให้ฝ่ายจัดการไปดำเนินการโดยคณะกรรมการบริษัทติดตามและให้ฝ่ายจัดการรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบเป็นระยะ ๆ ตามที่เหมาะสม ซึ่งรวมถึงเรื่องดังต่อไปนี้
1. การกำหนดและทบทวนกลยุทธ์ เป้าหมาย และแผนงานประจำปี
 2. การดูแลความเหมาะสมเพียงพอของระบบบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน
 3. การกำหนดอำนาจดำเนินการที่เหมาะสมกับความรับผิดชอบของฝ่ายจัดการ
 4. การกำหนดกรอบการจัดสรรทรัพยากร การพัฒนาและงบประมาณ เช่น นโยบาย และแผนการบริหารจัดการบุคคล และนโยบายด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
 5. การติดตามและประเมินผลการดำเนินงาน
 6. การดูแลให้การเปิดเผยข้อมูลทางการเงินและไม่ใช้การเงินมีความน่าเชื่อถือ
- (3) เรื่องที่คณะกรรมการบริษัทไม่ควรดำเนินการ
 หมายถึง เรื่องที่คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลระดับนโยบาย โดยมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและฝ่ายจัดการเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการดำเนินการ ซึ่งได้แก่เรื่องดังต่อไปนี้
1. การจัดการ (Execution) ให้เป็นไปตามกลยุทธ์ นโยบาย แผนงานที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติแล้ว ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทจะปล่อยให้ฝ่ายจัดการรับผิดชอบการตัดสินใจดำเนินงานตามกรอบนโยบายที่กำหนดไว้และติดตามดูแลผล โดยไม่แทรกแซงการตัดสินใจ เว้นแต่มีเหตุจำเป็น
 2. 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 และเสริมสร้างให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กรสะท้อนอยู่ในการตัดสินใจและการดำเนินงานของบุคลากรในทุกกระดับจนกลายเป็นวัฒนธรรมองค์กร

หลักปฏิบัติ 2.2

คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้วัตถุประสงค์และเป้าหมาย ตลอดจนกลยุทธ์ในระยะเวลายานกลางและ/หรือประจำปีของบริษัทฯ สอดคล้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทฯ โดยมีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสมและปลอดภัย

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

- 2.2.1 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้การจัดทำกลยุทธ์และแผนงานประจำปีที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงปัจจัยแวดล้อมของบริษัทฯ ณ ขณะนั้น ตลอดจนโอกาสและความเสี่ยงที่ยอมรับได้และสนับสนุนให้มีการจัดทำหรือทบทวนวัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์สำหรับระยะปานกลาง 3-5 ปีด้วย เพื่อให้มั่นใจว่ากลยุทธ์และแผนงานประจำปีได้คำนึงถึงผลกระทบในระยะเวลายาวขึ้นและยังพอจะคาดการณ์ได้ตามสมควร
- 2.2.2 ในการกำหนดกลยุทธ์และแผนงานประจำปี คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มีการวิเคราะห์สภาพแวดล้อม ปัจจัยและความเสี่ยงต่าง ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องตลอดสาย Value Chain รวมทั้งปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจมีผลต่อการบรรลุเป้าหมายหลักของบริษัทฯ โดยมีกลไกที่ทำให้เข้าใจความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียอย่างแท้จริง
- (1) ระบุวิธีการ กระบวนการ ช่องทางการมีส่วนร่วมหรือช่องทางการสื่อสารระหว่างผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัทฯ ไว้อย่างชัดเจน เพื่อให้บริษัทฯ สามารถเข้าถึงและได้รับข้อมูล ประเด็น หรือความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มได้อย่างถูกต้องใกล้เคียงมากที่สุด
 - (2) ระบุผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ทั้งภายในและภายนอก ทั้งที่เป็นตัวบุคคล กลุ่มบุคคล หน่วยงานองค์กร เช่น พนักงาน ผู้ลงทุน ลูกค้า คู่ค้า ชุมชน หน่วยงานราชการ หน่วยงานกำกับดูแล เป็นต้น
 - (3) ระบุประเด็นและความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อนำไปวิเคราะห์และจัดระดับประเด็นดังกล่าวตามความสำคัญและผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ เพื่อเลือกเรื่องสำคัญที่จะเป็นการสร้างคุณค่าร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียมาดำเนินการให้เกิดผล

- 2.2.3 ในการกำหนดกลยุทธ์ คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มีการส่งเสริมการสร้างนวัตกรรม และนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้ในการสร้างความสามารถในการแข่งขันและตอบสนองความต้องการของผู้มีส่วนได้เสีย โดยยังคงอยู่บนพื้นฐานของความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม
- 2.2.4 คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดเป้าหมายให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจและศักยภาพของบริษัท โดยจะพิจารณาเป้าหมายที่กำหนดเป้าหมายทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช้ตัวเงิน นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทจะตระหนักถึงความเสี่ยงของการตั้งเป้าหมายที่อาจนำไปสู่การประพฤติที่ผิดกฎหมายหรือขาดจริยธรรม (Unethical Conduct)
- 2.2.5 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มีการถ่ายทอดวัตถุประสงค์และเป้าหมายผ่านกลยุทธ์และแผนงานให้ทั่วถึงองค์กร
- 2.2.6 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มีการจัดสรรทรัพยากรและการควบคุมการดำเนินงานที่เหมาะสม และติดตามการดำเนินการตามกลยุทธ์และแผนงานประจำปี โดยจัดให้มีผู้ทำหน้าที่รับผิดชอบ ดูแล และติดตามผลการดำเนินงาน

หลักปฏิบัติ 3: เสริมสร้างคณะกรรมการบริษัทที่มีประสิทธิภาพ (Strengthen Board Effectiveness)

หลักปฏิบัติ 3.1

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่รับผิดชอบในการกำหนดและทบทวนโครงสร้างคณะกรรมการบริษัท ทั้งในเรื่องขนาด องค์ประกอบ สัดส่วนกรรมการที่เป็นอิสระที่เหมาะสมและจำเป็นต่อการนำพองค์กรสู่วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักที่กำหนดไว้

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

- 3.1.1 คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ดูแลให้คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลาย ทั้งในด้านทักษะ ประสบการณ์ ความสามารถและคุณลักษณะเฉพาะด้าน ตลอดจนเพศและอายุ ที่จำเป็นต่อการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทฯ โดยจัดทำตารางองค์ประกอบความรู้ความชำนาญของกรรมการ (Skills Matrix) เพื่อให้มั่นใจว่าจะได้คณะกรรมการบริษัทโดยรวมที่มีคุณสมบัติเหมาะสม สามารถเข้าใจและตอบสนองความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียได้ และมีกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารอย่างน้อย 1 คนที่มีประสบการณ์ในธุรกิจหรืออุตสาหกรรมหลักที่บริษัทฯ ดำเนินกิจการอยู่
- 3.1.2 คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาจำนวนกรรมการที่เหมาะสม สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยต้องมีจำนวนกรรมการไม่น้อยกว่า 5 คน และไม่ควรมากกว่า 12 คน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาด ประเภท และความซับซ้อนของธุรกิจ
- 3.1.3 คณะกรรมการบริษัทจะมีสัดส่วนระหว่างกรรมการที่เป็นผู้บริหารและกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารที่สะท้อนอำนาจที่ถ่วงดุลกันอย่างเหมาะสม โดยส่วนใหญ่ควรเป็นกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารที่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำงานของฝ่ายจัดการได้อย่างอิสระ และกรรมการอิสระมีจำนวนและคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งดูแลให้กรรมการอิสระสามารถทำงานร่วมกับคณะกรรมการบริษัททั้งหมดได้อย่างมีประสิทธิภาพและสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างอิสระ
- 3.1.4 คณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการเปิดเผยนโยบายในการกำหนดองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทที่มีความหลากหลาย และข้อมูลกรรมการ อาทิ อายุ เพศ ประวัติการศึกษา ประสบการณ์ สัดส่วนการถือหุ้น จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ และการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่นในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) และอาจพิจารณาเปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

หลักปฏิบัติ 3.2

คณะกรรมการบริษัทจะเลือกบุคคลที่เหมาะสมเป็นประธานกรรมการบริษัทและดูแลให้มั่นใจว่าองค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเอื้อต่อการใช้ดุลพินิจในการตัดสินใจอย่างมีอิสระ

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

- 3.2.1 ประธานกรรมการบริษัทควรเป็นกรรมการอิสระและไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 3.2.2 ประธานกรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีหน้าที่ความรับผิดชอบต่างกัน คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดอำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหารให้ชัดเจน และเพื่อไม่ให้คนใดคนหนึ่งมีอำนาจโดยไม่จำกัด โดยจะแยกบุคคลที่ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัทออกจากบุคคลที่ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 3.2.3 ประธานกรรมการบริษัทมีบทบาทเป็นผู้นำของคณะกรรมการบริษัท โดยหน้าที่ของประธานกรรมการบริษัทจะครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้
 - (1) การกำกับ ติดตาม และดูแลให้มั่นใจได้ว่าการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กร
 - (2) การดูแลให้มั่นใจว่ากรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการส่งเสริมให้เกิดวัฒนธรรมองค์กรที่ดี จริยธรรมและการกำกับดูแลกิจการที่ดี
 - (3) การกำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยหารือร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และมีมาตรการที่ดูแลให้เรื่องสำคัญได้ถูกบรรจุเป็นวาระการประชุม
 - (4) การจัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเรื่องและมากพอที่กรรมการจะอภิปรายประเด็นสำคัญกันอย่างรอบคอบโดยทั่วกัน การส่งเสริมให้กรรมการมีการใช้ดุลพินิจที่รอบคอบให้ความเห็นได้อย่างอิสระ
 - (5) การเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกรรมการที่เป็นผู้บริหารและกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และระหว่างคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการ
- 3.2.4 ในกรณีที่ประธานกรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหารไม่ได้แยกจากกันอย่างชัดเจน เช่น ประธานกรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นบุคคลเดียวกัน ประธานกรรมการบริษัทไม่เป็นกรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นบุคคลในครอบครัวเดียวกัน หรือประธานกรรมการบริษัทเป็นสมาชิกในคณะกรรมการบริหาร หรือคณะทำงาน หรือได้รับมอบหมายให้มีหน้าที่ความรับผิดชอบด้านการบริหาร คณะกรรมการบริษัทจะส่งเสริมให้เกิดการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการ โดยพิจารณาให้องค์ประกอบคณะกรรมการบริษัทจะประกอบด้วยกรรมการอิสระมากกว่าที่หนึ่ง หรือแต่งตั้งกรรมการอิสระคนหนึ่งร่วมพิจารณากำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 3.2.5 คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดนโยบายให้กรรมการอิสระมีการดำรงตำแหน่งต่อเนื่องไม่เกิน 9 ปีนับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระครั้งแรก ในกรณีที่แต่งตั้งกรรมการอิสระนั้นให้ดำรงตำแหน่งต่อไป คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลถึงความจำเป็นดังกล่าว
- 3.2.6 เพื่อให้เรื่องสำคัญได้รับการพิจารณาในรายละเอียดอย่างรอบคอบ คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อพิจารณาประเด็นเฉพาะเรื่อง กลั่นกรองข้อมูล และเสนอแนวทางการพิจารณาก่อนเสนอให้คณะกรรมการบริษัทอนุมัติต่อไป
- 3.2.7 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มีการเปิดเผยบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย จำนวนครั้งของการประชุม และจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมในปีที่ผ่านมา รวมถึงรายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุด

หลักปฏิบัติ 3.3

คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้การสรรหาและคัดเลือกกรรมการมีกระบวนการที่โปร่งใสและชัดเจน เพื่อให้ได้คณะกรรมการบริษัทที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับองค์ประกอบที่กำหนดไว้

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

- 3.3.1 คณะกรรมการบริษัทจะแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน โดยควรพิจารณาให้สมาชิกส่วนใหญ่และประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเป็นกรรมการอิสระ
- 3.3.2 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนต้องจัดให้มีการประชุมเพื่อพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคลเพื่อให้ได้กรรมการที่มีคุณสมบัติที่จะทำให้คณะกรรมการบริษัทมีองค์ประกอบความรู้ความชำนาญที่เหมาะสม รวมทั้งมีการพิจารณาประวัติของบุคคลดังกล่าว และเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท ก่อนจะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งกรรมการ นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นจะได้รับข้อมูลอย่างเพียงพอเกี่ยวกับบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อดำรงตำแหน่งกรรมการเพื่อประกอบการตัดสินใจ
- 3.3.3 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนต้องทบทวนหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหากรรมการเพื่อเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัท ก่อนที่จะมีการสรรหากรรมการที่ครบวาระ และในกรณีที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเสนอชื่อกรรมการรายเดิม จะต้องคำนึงถึงผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการรายดังกล่าวประกอบด้วย
- 3.3.4 ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งบุคคลใดให้เป็นที่ปรึกษาของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน จะต้องมีการเปิดเผยข้อมูลของที่ปรึกษานั้นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) รวมทั้งความเป็นอิสระหรือไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

หลักปฏิบัติ 3.4

ในการเสนอคำตอบแทนคณะกรรมการบริษัทให้ผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการบริษัทควรพิจารณาให้โครงสร้างและอัตราคำตอบแทนมีความเหมาะสมกับความรับผิดชอบและจงใจให้คณะกรรมการบริษัทนำพาองค์กรให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

- 3.4.1 คณะกรรมการบริษัทจะแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ซึ่งสมาชิกส่วนใหญ่และประธานควรเป็นกรรมการอิสระ เพื่อทำหน้าที่พิจารณานโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดคำตอบแทน
- 3.4.2 คำตอบแทนของกรรมการต้องสอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายระยะยาวของบริษัทฯ ประสิทธิภาพหน้าที่ ขอบเขตของบทบาทและความรับผิดชอบ (Accountability and Responsibility) รวมถึงประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการแต่ละคน กรรมการที่ได้รับมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้น เช่น เป็นสมาชิกของคณะกรรมการชุดย่อยควรได้รับคำตอบแทนเพิ่มที่เหมาะสมด้วย ทั้งนี้ คำตอบแทนกรรมการควรอยู่ในลักษณะที่เปรียบเทียบได้กับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในธุรกิจที่คล้ายคลึงกันและบริษัทที่มีขนาดใกล้เคียงกัน
- 3.4.3 ผู้ถือหุ้นเป็นผู้อนุมัติโครงสร้างคำตอบแทน รูปแบบและหลักเกณฑ์การจ่ายคำตอบแทนกรรมการ (ทั้งที่เป็นตัวเงิน และไม่ใช้ตัวเงิน) รวมถึงผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ ของกรรมการ โดยคณะกรรมการบริษัทควรพิจารณาคำตอบแทนแต่ละรูปแบบให้มีความเหมาะสม เป็นธรรม และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งคำตอบแทนในอัตราคงที่ (เช่น คำตอบแทนประจำ เบี้ยประชุม เป็นต้น) และคำตอบแทนตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ (เช่น โบนัส บำเหน็จ เป็นต้น) โดยเชื่อมโยงกับมูลค่าที่บริษัทฯ สร้างให้กับผู้ถือหุ้น แต่ไม่ควรอยู่ในระดับที่สูงเกินไป จนทำให้เกิดการมุ่งเน้นแต่ผลประโยชน์ระยะสั้น
- 3.4.4 คณะกรรมการบริษัทจะเปิดเผยนโยบายและหลักเกณฑ์การกำหนดคำตอบแทนกรรมการที่สะท้อนถึงภาระหน้าที่ และความรับผิดชอบของแต่ละคน รวมทั้งรูปแบบและจำนวนของคำตอบแทนด้วย ทั้งนี้ จำนวนเงินคำตอบแทนที่เปิดเผย ควรรวมถึงคำตอบแทนที่กรรมการแต่ละท่านได้รับจากการเป็นกรรมการของบริษัทย่อยด้วย

- 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 เนื่องจากประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการบริษัทอาจลดลง หากจำนวนบริษัทที่กรรมการไปดำรงตำแหน่งมีมากเกินไป และให้มีการเปิดเผยหลักเกณฑ์ ดังกล่าว
- 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

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลให้กรรมการและกลไกในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทฯ ไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ในระดับที่เหมาะสมกับสัดส่วนการถือหุ้นในกิจการแต่ละแห่ง รวมถึงดำเนินการให้บริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทฯ ไปลงทุนมีความเข้าใจในเรื่องดังกล่าวถูกต้องตรงกันด้วย

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

- 3.6.1 คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณากำหนดนโยบายการกำกับดูแลบริษัทย่อย ซึ่งรวมถึง
- (1) กำหนดระดับการแต่งตั้งบุคคลไปเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยโดยอาจกำหนดให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้ง หรือในกรณีบริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทขนาดเล็กที่เป็น Operating Arms ของบริษัท คณะกรรมการบริษัทอาจมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งก็ได้
 - (2) กำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัทฯ ตามข้อ (1) และให้ตัวแทนของบริษัทฯ ดูแลให้การปฏิบัติเป็นไปตามนโยบายของบริษัทย่อย และในกรณีที่บริษัทย่อยมีผู้ร่วมลงทุนอื่น คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดนโยบายให้ตัวแทนทำหน้าที่อย่างดีที่สุดเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทย่อย และให้สอดคล้องกับนโยบายของบริษัทแม่
 - (3) ระบบการควบคุมภายในของบริษัทย่อยที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอและการทำรายการต่างๆ เป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมาย และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

(4) การเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การทำรายการอื่นที่สำคัญ การเพิ่มทุน การลดทุน การเลิกบริษัทย่อย เป็นต้น

3.6.2 หากเป็นการเข้าร่วมลงทุนในกิจการอื่นอย่างมีนัยสำคัญ เช่น มีสัดส่วนการถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงตั้งแต่ร้อยละ 20 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 และจำนวนเงินลงทุนหรืออาจต้องลงทุนเพิ่มเติมมีนัยสำคัญต่อบริษัทฯ ในกรณีที่เป็นคณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มีการจัดทำสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น (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 คณะกรรมการบริษัทอาจพิจารณาจัดให้มีการที่ปรึกษาภายนอกมาช่วยในการกำหนดแนวทาง และเสนอแนะประเด็นในการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยทุก ๆ 3 ปี และเปิดเผยการดำเนินการดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปี
- 3.7.4 ผลการประเมินของคณะกรรมการบริษัทจะถูกนำไปใช้ประกอบพิจารณาความเหมาะสมขององค์ประกอบคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการจัดทำแบบประเมินตนเอง (Board Self-Assessment) ของคณะกรรมการบริษัท ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยปรับปรุงให้เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจและโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยแบบประเมิน 2 ชุด ดังนี้

- 1) แบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย (รายคณะ)
- 2) แบบประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการรายบุคคล (ประเมินตนเอง)

โดยแบบประเมินเป็นตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้แก่

แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการ (รายคณะ)	แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการ (รายบุคคล)
โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	การประชุมคณะกรรมการ
การประชุมคณะกรรมการ	บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
การทำหน้าที่ของกรรมการ	-

แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการ (รายคณะ)	แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการ (รายบุคคล)
ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ	-
การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร	-

วิธีการให้คะแนน

ในแต่ละหัวข้อประเมินแบ่งออกเป็น 5 ระดับ ดังนี้

- 1 = ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง หรือไม่มีการดำเนินการในเรื่องนั้น
- 2 = ไม่เห็นด้วย หรือ มีการดำเนินการในเรื่องนั้นเล็กน้อย
- 3 = เห็นด้วย หรือ มีการดำเนินการในเรื่องนั้นพอสมควร
- 4 = เห็นด้วยค่อนข้างมาก หรือ มีการดำเนินการในเรื่องนั้นดี
- 5 = เห็นด้วยอย่างมาก หรือ มีการดำเนินการในเรื่องนั้นอย่างดียเยี่ยม

ขั้นตอนและกระบวนการประเมิน

1. เลขานุการบริษัทนำเสนอแนวทางในการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหารต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณา
2. กรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อยประเมินตนเองเป็นรายคณะ และรายบุคคล อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยเลขานุการบริษัทจะส่งแบบประเมินให้ทุกสิ้นปี และเมื่อประเมินเสร็จเรียบร้อยกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อยจะนำส่งกลับมายังเลขานุการบริษัท
3. เลขานุการบริษัทสรุปและเสนอผลการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยทั้งรายคณะ และรายบุคคล เสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาผลประเมิน และแนวทางการพัฒนาปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงาน รวมถึงเพื่อใช้ประกอบการพิจารณาคำตอบแทนกรรมการในแต่ละปี
4. เลขานุการบริษัทสรุปและเสนอผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ทั้งรายคณะ และรายบุคคลเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำมาพิจารณาทบทวนปัญหาและอุปสรรคต่างๆ ในปีที่ผ่านมา และช่วยให้การทำงานของคณะกรรมการบริษัทมีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมทั้งหาหรือถึงแนวทางในการพัฒนาต่อไป โดยหลักเกณฑ์การประเมินผลคิดเป็นร้อยละจากคะแนนเต็มในแต่ละข้อทั้งหมด ดังนี้

คะแนน	ผลการประเมิน
ร้อยละ 86 - 100	ดีเยี่ยม
ร้อยละ 76 - 85	ดีมาก
ร้อยละ 66 - 75	ดี
ร้อยละ 50 - 65	พอใช้
ต่ำกว่าร้อยละ 50	ควรปรับปรุง

ทั้งนี้ ในปี 2565 ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดต่างๆ สรุปได้ดังนี้

แบบประเมิน	ผลประเมิน ปี 2565	
	ร้อยละ	ผลการประเมิน
แบบประเมินรายคณะ		
1) การประเมินคณะกรรมการบริษัท	97.44	ดีเยี่ยม
2) การประเมินคณะกรรมการชุดย่อย		
▶ การประเมินคณะกรรมการตรวจสอบ	97.73	ดีเยี่ยม
▶ การประเมินคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	99.62	ดีเยี่ยม
▶ การประเมินคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	100.00	ดีเยี่ยม
▶ การประเมินคณะกรรมการบริหาร	82.64	ดีมาก
แบบประเมินตนเอง		
3) การประเมินคณะกรรมการบริษัท	96.88	ดีเยี่ยม
4) การประเมินคณะกรรมการชุดย่อย		
▶ การประเมินคณะกรรมการตรวจสอบ	96.55	ดีเยี่ยม
▶ การประเมินคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	97.99	ดีเยี่ยม
▶ การประเมินคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	99.35	ดีเยี่ยม
▶ การประเมินคณะกรรมการบริหาร	81.49	ดีมาก

หลักปฏิบัติ 3.8

คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้คณะกรรมการบริษัทและกรรมการแต่ละคนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ลักษณะการประกอบธุรกิจ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ตลอดจนสนับสนุนให้กรรมการทุกคนได้รับการเสริมสร้างทักษะและความรู้สำหรับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการอย่างสม่ำเสมอ

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

- 3.8.1 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มั่นใจว่าบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการใหม่ จะได้รับการแนะนำและมีข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ ซึ่งรวมถึงความเข้าใจในวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก วัสดุภัณฑ์ 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)

โดยคณะกรรมการบริษัท จำนวน 7 ท่าน ผ่านการอบรมของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ดังนี้

รายชื่อ	หลักสูตร IOD
1. นาวาอากาศตรี ศิรา ทิวารี	- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 178/2013
2. นายวิฑิต ขจรณรงค์วัฒน์	<ul style="list-style-type: none"> - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 22/2002 - หลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP) รุ่นที่ 12/2005 - หลักสูตร Role of the Compensation Committee (RCC) รุ่นที่ 1/2006 - หลักสูตร Improving the Quality of Financial Reporting (QFR) รุ่นที่ 2/2006 - หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 36/2020
3. นายยอดพจน์ วงศ์รักมิตร	<ul style="list-style-type: none"> - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 111/2008 - หลักสูตร Successful Formulation & Execution of Strategy (SFE) รุ่นที่ 13/2011 - หลักสูตร Anti-Corruption for Executive Program (ACEP) รุ่นที่ 6/2013 - หลักสูตร National Director Conference (NDC) รุ่นที่ 1/2014 - หลักสูตร Driving Company Success with IT Governance (ITG) รุ่นที่ 8/2018 - หลักสูตร Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL) รุ่นที่ 19/2020
4. ดร.ภูษิต วงศ์หล่อสายชล	<ul style="list-style-type: none"> - หลักสูตร Board Nomination and Compensation Program (BNCP) รุ่นที่ 9/2020 - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 170/2020
5. นายชัยวัฒน์ โทวิทจินดาชัย	<ul style="list-style-type: none"> - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 20/2004 - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 94/2007 - หลักสูตร Company Reporting Program (CRP) รุ่นที่ 36/2007 - หลักสูตร Board Reporting Program (BRP) รุ่นที่ 10/2007 - หลักสูตร Finance for Non-Finance Director (FND) รุ่นที่ 36/2007 - หลักสูตร Understanding the Fundamental of Financial Statements Program (UFS) รุ่นที่ 10/2007
6. นางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง	<ul style="list-style-type: none"> - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 150/2018 - หลักสูตร Company Secretary Program (CSP) รุ่นที่ 103/2019 - หลักสูตร Company Reporting Program (CRP) รุ่นที่ 26/2020 - หลักสูตร Board Reporting Program (BRP) รุ่นที่ 33/2020
7. นายณัฐพงษ์ สุขเจริญไกรศรี	- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 288/2020

โดยในปี 2565 กรรมการ ผู้บริหาร ของบริษัทฯ ได้เข้ารับการอบรมหลักสูตรต่างๆ ดังนี้

รายชื่อ	หลักสูตร IOD
1. นายวิฑิต ขวณรงค์วัฒน์	- หลักสูตร Refreshment Training Program (RFP) รุ่นที่ 6/2022
2. นายยอดพจน์ วงศ์รักมิตร	- หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 46/2022
3. นายณัฐพงษ์ สุขเจริญไกรศรี	- หลักสูตร Financial Statements for Directors (FSD) รุ่นที่ 46/2022

คณะกรรมการมีความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมาย กฎเกณฑ์ มาตรฐาน ความเสี่ยง และสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ รวมทั้งได้รับทราบข้อมูลที่เป็นปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ

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 คณะกรรมการบริษัทจะสนับสนุนให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเชิญผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้สารสนเทศรายละเอียดเพิ่มเติมในฐาณะที่เกี่ยวข้องกับปัญหาโดยตรง และเพื่อให้มีโอกาสรู้จักผู้บริหารระดับสูงสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาแผนการสืบทอดตำแหน่ง
- 3.9.6 คณะกรรมการบริษัทจะเข้าถึงสารสนเทศที่จำเป็นเพิ่มเติมได้จากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เลขานุการบริษัท หรือผู้บริหารอื่นที่ได้รับมอบหมาย ภายในขอบเขตนโยบายที่กำหนด และในกรณีที่จำเป็นคณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีการเห็นอิสระจากที่ปรึกษาหรือผู้ประกอบวิชาชีพภายนอก โดยถือเป็นค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ
- 3.9.7 คณะกรรมการบริษัทจะสนับสนุนให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมีโอกาสที่จะประชุมระหว่างกันเองได้ตามความจำเป็นเพื่ออภิปรายปัญหาต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วย โดยแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบถึงผลการประชุมด้วย
- 3.9.8 คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดคุณสมบัติและประสบการณ์ของเลขานุการบริษัทที่เหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ในการให้คำแนะนำเกี่ยวกับด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่คณะกรรมการบริษัทจะต้องทราบดูแลการจัดการเอกสารการประชุมคณะกรรมการบริษัท เอกสารสำคัญต่าง ๆ และกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการบริษัท นอกจากนี้ คณะ

กรรมการบริษัทจะเปิดเผยคุณสมบัติและประสบการณ์ของเลขานุการบริษัทในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) และอาจพิจารณาเปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

- 3.9.9 เลขานุการบริษัทจะได้รับการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องที่จะเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่และในกรณีที่มีหลักสูตรรับรอง (Certified Program) เลขานุการบริษัทจะเข้ารับการอบรมหลักสูตรดังกล่าวด้วย

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

หลักปฏิบัติ 4.1

คณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการให้มั่นใจว่ามีการสรรหาและพัฒนาประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงให้มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่เป้าหมาย

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

- 4.1.1 คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาหรือมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน พิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 4.1.2 คณะกรรมการบริษัทจะติดตามดูแลให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารดูแลให้มีผู้บริหารระดับสูงที่เหมาะสม โดยอย่างน้อยคณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนต้องร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหาและแต่งตั้งบุคคล เห็นชอบบุคคลที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเสนอให้เป็นผู้บริหารระดับสูง
- 4.1.3 เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างต่อเนื่อง คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มีแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เพื่อเป็นการเตรียมสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง โดยจะพิจารณาให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารทบทวนแผนสืบทอดตำแหน่ง และรายงานผลการดำเนินงานตามแผนสืบทอดตำแหน่งต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อทราบและ/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 ปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กร และสอดคล้องกับผลประโยชน์ของบริษัทในระยะยาว ซึ่งรวมถึง
- (1) การพิจารณาความเหมาะสมของสัดส่วนค่าตอบแทนที่เป็นเงินเดือน 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) จะต้องมีส่วนเกี่ยวข้องกับคำตอบแทนและการประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร อย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้
- (1) เห็นชอบหลักเกณฑ์การประเมินผลงานประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยมีเกณฑ์การประเมินผลงานที่จูงใจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารบริหารกิจการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก กลยุทธ์ และสอดคล้องกับผลประโยชน์ของกิจการในระยะยาว โดยสื่อสารให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบเกณฑ์การประเมินเป็นการล่วงหน้า
 - (2) ประเมินผลงานประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปี หรือมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเป็นผู้ประเมิน และประธานกรรมการบริษัทหรือกรรมการอาวุโสต้องเป็นผู้สื่อสารผลการพิจารณา รวมทั้งประเด็นเพื่อการพัฒนาให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบ
 - (3) อนุมัติคำตอบแทนประจำปีของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และพิจารณาผลประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และปัจจัยอื่น ๆ ประกอบด้วย
- 4.2.3 คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาหลักเกณฑ์และปัจจัยในการประเมินผลงาน ตลอดจนอนุมัติโครงสร้างคำตอบแทนของผู้บริหารระดับสูง และติดตามให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารประเมินผู้บริหารระดับสูงที่สอดคล้องกับหลักการประเมินดังกล่าว
- 4.2.4 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มีการกำหนดหลักเกณฑ์และปัจจัยในการประเมินผลงานสำหรับทั้งองค์กร

หลักปฏิบัติ 4.3

คณะกรรมการบริษัทจะทำความเข้าใจโครงสร้างและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้นที่อาจมีผลกระทบต่อการบริหารและการดำเนินงานของกิจการ

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

- 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

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

- 4.4.1 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มีการบริหารทรัพยากรบุคคลที่สอดคล้องกับทิศทางและกลยุทธ์ขององค์กร
ให้พนักงานในทุกระดับมีความรู้ ความสามารถ แรงจูงใจที่เหมาะสม และได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมเพื่อรักษาบุคลากรที่มีความสามารถขององค์กรไว้
- 4.4.2 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพหรือกลไกอื่นเพื่อดูแลให้พนักงานมีการออมที่เหมาะสมสำหรับรองรับการเกษียณ รวมทั้งสนับสนุนให้พนักงานมีความรู้ความเข้าใจในการบริหารจัดการเงินการเลือกนโยบายการลงทุนที่สอดคล้องกับช่วงอายุ ระดับความเสี่ยง หรืออาจพิจารณาดูแลให้มีนโยบายการลงทุนแบบ Life Path

หลักปฏิบัติ 5: ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ (Nurture Innovation and Responsible Business)

หลักปฏิบัติ 5.1

คณะกรรมการบริษัทจะให้ความสำคัญและสนับสนุนการสร้างนวัตกรรมที่ก่อให้เกิดมูลค่าแก่ธุรกิจควบคู่ไปกับการสร้างคุณประโยชน์ต่อลูกค้าหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง และมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

- 5.1.1 คณะกรรมการบริษัทจะให้ความสำคัญกับการสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ส่งเสริมให้เกิดนวัตกรรม และดูแลให้ฝ่ายจัดการนำไปเป็นส่วนหนึ่งในการทบทวนกลยุทธ์ การวางแผนพัฒนาปรับปรุงการดำเนินงาน และการติดตามผลการดำเนินงาน
- 5.1.2 คณะกรรมการบริษัทจะส่งเสริมการสร้างนวัตกรรมเพื่อเพิ่มคุณค่าให้บริษัทฯ ตามสภาพปัจจัยแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ ซึ่งอาจครอบคลุมการกำหนดรูปแบบธุรกิจ (Business Model) วัตถุประสงค์มุมมองในการออกแบบและพัฒนาสินค้าและบริการ การวิจัย การปรับปรุงกระบวนการผลิตและกระบวนการทำงาน รวมถึงการร่วมมือกับคู่ค้า

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 การบริการหลังการขาย ตลอดจนช่วงอายุสินค้าและบริการ การติดตามวัดผลความพึงพอใจของลูกค้าเพื่อการพัฒนาปรับปรุงสินค้าและบริการ รวมถึงการโฆษณาประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขายต้องกระทำอย่างมีความรับผิดชอบ ไม่ทำให้เกิดความเข้าใจผิด หรือใช้ประโยชน์จากความเข้าใจผิดของลูกค้า
 - (3) ความรับผิดชอบต่อคู่ค้า โดยมีการบวนการจัดซื้อจัดจ้างและเงื่อนไขสัญญาหรือข้อตกลงที่เป็นธรรม 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) การต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง และกำหนดให้บริษัทมีและประกาศนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันต่อสาธารณะ โดยบริษัทฯ อาจพิจารณาเข้าร่วมเป็นภาคีเครือข่ายในการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน รวมถึงสนับสนุนให้บริษัทอื่น ๆ และคู่ค้ามีและประกาศนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน 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 มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสร้างคุณค่าให้แก่บริษัทอย่างยั่งยืน
- 5.3.3 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มั่นใจว่าในการบรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายหลักของกิจการ ฝ่ายจัดการมีการทบทวน พัฒนา ดูแล การใช้ทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายในและภายนอกอยู่เสมอ

ทั้งนี้ ทรัพยากรที่บริษัทฯ พึ่งพาอาศัยถึงมีอย่างน้อย 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 รวมทั้งดูแลให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจ และพัฒนาการดำเนินงาน การบริหารความเสี่ยง เพื่อให้บริษัทฯ สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทฯ

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

- 5.4.1 คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีนโยบายในเรื่องการจัดสรรและการบริหารทรัพยากรด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ซึ่งครอบคลุมถึงการจัดสรรทรัพยากรให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ และการกำหนดแนวทางเพื่อรองรับในกรณีที่ไม่สามารถจัดสรรทรัพยากรได้เพียงพอตามที่กำหนดไว้

- 5.4.2 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้การบริหารความเสี่ยงขององค์กรครอบคลุมถึงการบริหารและจัดการความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศด้วย
- 5.4.2 คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีนโยบายความมั่นคงปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ทั้งนี้ ครอบคลุมการกำกับดูแลและการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศระดับองค์กร 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 ความเร่งด่วนในการใช้งาน งบประมาณและทรัพยากรบุคคลด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และความสอดคล้องกับรูปแบบธุรกิจ (Business Model) เป็นต้น

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

หลักปฏิบัติ 6.1

คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่จะทำให้อรรถประโยชน์ประจักษ์อย่างมีประสิทธิภาพ และมีการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

- 6.1.1 คณะกรรมการบริษัทจะทำความเข้าใจความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัทฯ และอนุมัติความเสี่ยงที่ยอมรับได้
- 6.1.2 คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาและอนุมัตินโยบายการบริหารความเสี่ยงที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก กลยุทธ์ และความเสี่ยงที่ยอมรับได้ของบริษัทฯ สำหรับเป็นกรอบการปฏิบัติงานในกระบวนการบริหารความเสี่ยงของทุกคนในองค์กรให้เป็นทิศทางเดียวกัน ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทจะให้ความสำคัญกับสัญญาณเตือนภัยล่วงหน้าและดูแลให้มีการทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 6.1.3 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้บริษัทฯ มีการระบุความเสี่ยง โดยพิจารณาปัจจัยทั้งภายนอกและภายในองค์กรที่อาจส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ 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 และมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง ทั้งของในประเทศและในระดับสากล
- 6.1.8 ในกรณีที่บริษัทมีบริษัทย่อยหรือกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (เช่น มีสัดส่วนการถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงตั้งแต่ร้อยละ 20 แต่ไม่เกินร้อยละ 50) คณะกรรมการบริษัทจะนำผลประเมินระบบควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงมาเป็นส่วนหนึ่งในการพิจารณาตามข้อ 6.11 – 6.1.7 ด้วย

หลักปฏิบัติ 6.2

คณะกรรมการบริษัทจะจัดตั้งคณะกรรมการตรวจสอบที่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพและอิสระ

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

- 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 และพิจารณาเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
 - (6) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ
 - (7) สอบทานความถูกต้องของเอกสารอ้างอิงและแบบประเมินตนเองเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันของบริษัทในกรณีที่บริษัทพิจารณาเข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต
- 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 และการทำธุรกรรมกับผู้ที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในลักษณะที่ไม่สมควร

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

- 6.3.1 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มีระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูล ซึ่งรวมถึงการกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติในการรักษาความลับ (Confidentiality) การรักษาความน่าเชื่อถือ (Integrity) และความพร้อมใช้ของข้อมูล (Availability) รวมทั้งการจัดการข้อมูลที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ (Market Sensitive Information) นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้กรรมการ ผู้บริหารระดับสูง และพนักงาน ตลอดจนบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้อง อาทิ ที่ปรึกษาทางกฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงิน ปฏิบัติตามระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลด้วย
- 6.3.2 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มีการจัดการและติดตามรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ รวมทั้งดูแลให้มีแนวทางและวิธีปฏิบัติเพื่อให้การทำรายการดังกล่าวเป็นไปตามขั้นตอนการดำเนินการ และการเปิดเผยข้อมูล ตามที่กฎหมายกำหนดและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ โดยที่ผู้มีส่วนได้เสียไม่ควรมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ
- 6.3.3 คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดให้กรรมการรายงานการมีส่วนได้เสียอย่างน้อยก่อนการพิจารณาการประชุมคณะกรรมการบริษัท และบันทึกไว้ในรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้กรรมการที่มีส่วนได้เสียอย่างมีนัยสำคัญในลักษณะที่อาจทำให้กรรมการรายดังกล่าวไม่สามารถให้ความเห็นได้อย่างอิสระ งดเว้นจากการมีส่วนร่วมในการประชุมพิจารณาในวาระนั้น

หลักปฏิบัติ 6.4

คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มีการจัดทำนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านคอร์รัปชันที่ชัดเจน และสื่อสารในทุกกระดับขององค์กรและต่อคนนอกเพื่อให้เกิดการนำไปปฏิบัติได้จริง

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

- 6.4.1 คณะกรรมการบริษัทจะจัดทำนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และจัดให้มีโครงการ หรือแนวทางในการต่อต้านการทุจริต การคอร์รัปชัน 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 หรือนุคคลอื่นที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการตรวจสอบ เช่น หัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน รวมทั้งมีกระบวนการตรวจสอบข้อมูล การดำเนินการ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท

6.5.3 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มีมาตรการคุ้มครองที่เหมาะสมแก่ผู้แจ้งเบาะแสที่แจ้งเบาะแสดด้วยเจตนาสุจริต

ทั้งนี้ นโยบายดังกล่าวกำหนดขึ้นเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มมีช่องทางในการร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสดเกี่ยวกับการกระทำผิดของกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน โดยส่งรายละเอียด และหลักฐานต่างๆ ในกรณีมีข้อสงสัยหรือพบเห็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย กฎระเบียบ หรือข้อบังคับบริษัท หรือการ ละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียรวมทั้งสามารถสอบถามข้อมูลหรือแสดงความคิดเห็นมายังบริษัทฯ ผ่านช่องทางต่างๆ ดังนี้

ไปรษณีย์ : คณะกรรมการบริษัท หรือ คณะกรรมการตรวจสอบ
เว็บไซต์ของบริษัทฯ : > นักลงทุนสัมพันธ์ > ช่องทางการร้องเรียน

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 ผู้จัดการบัญชี 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 รวมถึงสนับสนุนให้บริษัทฯ จัดทำคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis หรือ MD&A) เพื่อประกอบการเปิดเผยงบการเงินทุกไตรมาส ทั้งนี้ เพื่อให้ นักลงทุนได้รับทราบข้อมูลและเข้าใจการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในแต่ละไตรมาสได้ดียิ่งขึ้น นอกจากข้อมูลตัวเลขในงบการเงินเพียงอย่างเดียว
- 7.1.4 ในกรณีที่การเปิดเผยข้อมูลรายการใดเกี่ยวข้องกับกรรมการรายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะ กรรมการรายนั้นจะดูแลให้การเปิดเผยในส่วนของตนมีความครบถ้วนถูกต้องด้วย เช่น ข้อมูลผู้ถือหุ้นของกลุ่มตน การเปิดเผยในส่วนที่เกี่ยวข้องเนื่องด้วยสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholders' Agreement) ของกลุ่มตน

หลักปฏิบัติ 7.2

คณะกรรมการบริษัทจะติดตามดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

- 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

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

- 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 นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน 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 ปกป้องข้อมูลลับและข้อมูลที่มีต่อผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ รวมทั้งมีการสื่อสารให้เข้าใจตรงกันทั้งองค์กรในการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว
- 7.5.2 คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีการกำหนดผู้ที่รับผิดชอบการให้ข้อมูลกับบุคคลภายนอก โดยเป็นผู้ที่มีความเหมาะสมกับการปฏิบัติหน้าที่ เข้าใจธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก คำนิยาม และสามารถสื่อสารกับตลาดทุนได้เป็นอย่างดี
- 7.5.3 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้ฝ่ายจัดการกำหนดทิศทางและสนับสนุนงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ เช่น การจัดให้มีหลักปฏิบัติในการให้ข้อมูล นโยบายการป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน รวมทั้งกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของนักลงทุนสัมพันธ์ให้ชัดเจน เพื่อให้การสื่อสารและการเปิดเผยข้อมูลเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์การรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคล ที่มีความเกี่ยวข้อง โดยกำหนดให้มีการรายงานเป็นประจำทุกปี และรายงานเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงเป็นรายไตรมาส เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวจะถูกเก็บรักษาไว้เป็นข้อมูลภายในเท่านั้น และบริษัทฯ ได้จัดให้มีหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อเป็นตัวแทนในการติดต่อสื่อสาร และเปลี่ยนความคิดเห็น และให้ข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้องแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์ และผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ ด้วยช่องทางการติดต่อที่สะดวกและสามารถเข้าถึงง่าย โดยการสื่อสารและการเปิดเผยข้อมูลจะยึดตามหลักนโยบายการเปิดเผยสารสนเทศ และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ โดยช่องทางในการติดต่อหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ มีดังนี้

ช่องทางติดต่อนักลงทุนสัมพันธ์

ส่งไปรษณีย์ : นักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท เบลิส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

609/154 ถนนนวมินทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร

เบอร์โทร : 02-930-7155

Email : ir@bless.co.th

Line Official : @BLESS-Insight



หลักปฏิบัติ 7.6

คณะกรรมการบริษัทจะส่งเสริมให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเผยแพร่ข้อมูล

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

7.6.1 นอกจากการเผยแพร่ข้อมูลตามเกณฑ์ที่กำหนดและผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย แล้ว คณะกรรมการบริษัทอาจจะพิจารณาให้มีการเปิดเผยข้อมูลทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่านช่องทางอื่นด้วย เช่น เว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยกระทำอย่างสม่ำเสมอ พร้อมทั้งนำเสนอข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน ทั้งนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณาเปิดเผยข้อมูลดังต่อไปนี้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

- (1) วัสดุทัศนียภาพและค่านิยมของบริษัทฯ
- (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 นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน นโยบายความมั่นคงปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ นโยบายการบริหารความเสี่ยง รวมถึงวิธีการจัดการความเสี่ยงด้านต่าง ๆ
- (14) กฎบัตร หรือหน้าที่ความรับผิดชอบ คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการบริษัท รวมถึงเรื่องที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท กฎบัตร หรือหน้าที่ความรับผิดชอบ คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุดของบริษัทฯ
- (15) จรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงจรรยาบรรณของนักลงทุนสัมพันธ์
- (16) ข้อมูลติดต่อหน่วยงานหรือโรงเรียน หรือบุคคลที่รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ เลขานุการบริษัท เช่น ชื่อบุคคลที่สามารถให้ข้อมูลได้ หมายเลขโทรศัพท์ อีเมล

หลักปฏิบัติ 8: สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น (Ensure Engagement and Communication with Shareholders)**หลักปฏิบัติ 8.1**

คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มั่นใจว่าผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัทฯ

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

8.1.1 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้เรื่องสำคัญ ทั้งประเด็นที่กำหนดในกฎหมายและประเด็นที่อาจมีผลกระทบต่อทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้ผ่านการพิจารณาและ/หรือการอนุมัติของผู้ถือหุ้น โดยเรื่องสำคัญดังกล่าวถูกบรรจุเป็นวาระการประชุมผู้ถือหุ้น

- 8.1.2 คณะกรรมการบริษัทจะสนับสนุนการมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้น เช่น
- (1) การกำหนดหลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาบรรจุเรื่องและผู้ถือหุ้นเสนอเป็นวาระการประชุม ซึ่งหากกรณีคณะกรรมการบริษัทปฏิเสธเรื่องและผู้ถือหุ้นเสนอบรรจุเป็นวาระ 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
 1. วาระอนุมัติจ่ายปันผล – นโยบายการจ่ายเงินปันผล อัตราเงินปันผลที่เสนอจ่าย พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบ ในกรณีที่เสนอให้งดจ่ายปันผล ให้อธิบายเหตุผลและข้อมูลประกอบ
 2. วาระแต่งตั้งกรรมการ – ระบุชื่อ อายุ ประวัติการศึกษาและการทำงาน จำนวนบริษัทจดทะเบียนและบริษัททั่วไปที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ หลักเกณฑ์และวิธีการสรรหา ประเภทของกรรมการที่เสนอ และในกรณีที่เป็นการเสนอชื่อกรรมการเดิม กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกครั้ง ให้ระบุข้อมูลการเข้าร่วมประชุมปีที่ผ่านมา และวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัทฯ
 3. วาระอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการ – นโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการแต่ละตำแหน่ง และค่าตอบแทนกรรมการทุกรูปแบบทั้งที่เป็นตัวเงินและสิทธิประโยชน์อื่น ๆ
 4. 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 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลไม่ให้เกิดการกระทำใด ๆ ที่เป็นการจำกัดโอกาสการเข้าประชุมหรือสร้างภาระให้ผู้ถือหุ้นจนเกินควร เช่น ไม่กำหนดให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะต้องนำเอกสารหรือหลักฐานแสดงตนเกินกว่าที่กำหนดไว้ในแนวทางปฏิบัติของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- 8.2.3 คณะกรรมการบริษัทจะส่งเสริมการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการประชุมผู้ถือหุ้น การลงคะแนนผู้ถือหุ้น 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 และเปิดเผยผลการลงคะแนนที่เห็นด้วยไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง ในแต่ละวาระให้ที่ประชุมทราบ พร้อมทั้งบันทึกไว้ในรายงานการประชุม

หลักปฏิบัติ 8.3

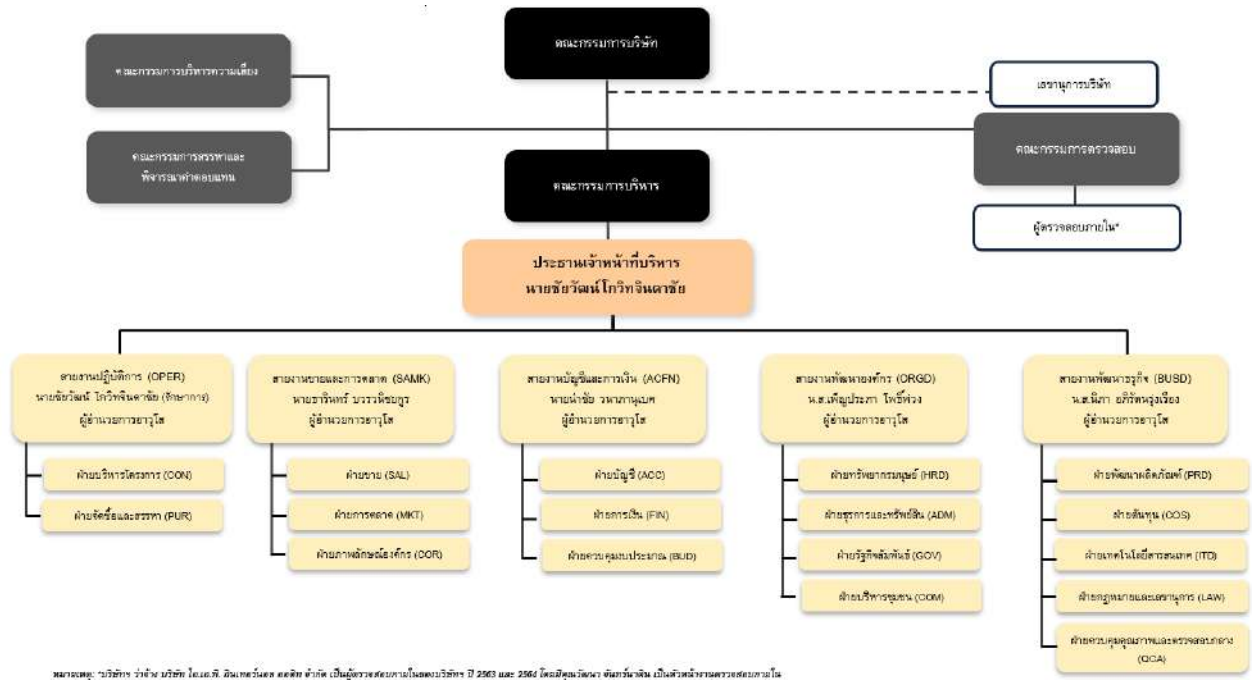
คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้การเปิดเผยข้อมูลที่ประชุมและการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน

แนวปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติ

- 8.3.1 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้บริษัทฯ เปิดเผยข้อมูลที่ประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมผลการลงคะแนนเสียงภายในวันทำการถัดไป 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

7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และรายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

7.1 แผนภาพโครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ



7.2 โครงสร้างกรรมการของบริษัทฯ

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

7.2.1 คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการ 7 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายอากาศดี ศิรา ทิวารี	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการบริษัท
2. นายวิคิต ขจรณรงค์วัฒน์	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นายยอดพจน์ วงศ์รักมิตร	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
4. ดร.ภูษิต วงศ์หล่อสายชล	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
5. นายณัฐพงษ์ สุขเจริญไกรศรี	กรรมการ / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
6. นางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง	กรรมการ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการบริหาร / เลขานุการบริษัท / ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานพัฒนาธุรกิจ
7. นายชัยวัฒน์ โกวินจินดาชัย	กรรมการ/ กรรมการบริหารความเสี่ยง / ประธานกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานปฏิบัติการ (รักษาการ)

หมายเหตุ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการบริษัทตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

- 1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่ง (1) หุ้นต่อ (1) เสียง
- 2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เลือกตั้งบุคคลเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ ในกรณีที่เลือกตั้งบุคคลหลายคนเป็นกรรมการ จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
- 3) ในกรณีเลือกตั้งบุคคลหลายคนเป็นกรรมการให้บุคคลที่ได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้นในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้นให้ประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

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

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

นายชัยวัฒน์ โกวินจินดาชัย หรือนางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง หรือนายณัฐพงษ์ สุขเจริญไกรศรี สองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

การประชุมคณะกรรมการบริษัท

การประชุมคณะกรรมการบริษัท สำหรับปี 2563 ปี 2564 และปี 2565 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ-สกุล	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/จำนวนครั้งการประชุมทั้งหมด (ภายหลังเข้ารับตำแหน่ง)		
	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
1. นาวาอากาศตรี ศิรา ทิวารี	1/1 ¹	6/6	4/5
2. นายวิฑิต ขจรณรงค์วัฒน์	5/5	6/6	5/5
3. นายยอดพจน์ วงศ์รักมิตร	4/5	6/6	5/5
4. ดร.ภูษิต วงศ์หล่อสายชล	5/5	6/6	5/5
5. นายณัฐพงษ์ สุขเจริญไกรศรี	5/5	5/6	5/5
6. นางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง	5/5	6/6	5/5
7. นายชัยวัฒน์ โกวินจินดาชัย	5/5	6/6	5/5

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

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบ

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

1. ปฏิบัติหน้าที่และกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริตเพื่อรักษาสิทธิและผลประโยชน์ของบริษัทฯ 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 และสภาวะการแข่งขันที่เปลี่ยนแปลงไป
3. ติดตามและประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่รวมถึงดูแลการรายงานผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการและคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ เพื่อให้บรรลุกลยุทธ์และเป็นไปตามแผนธุรกิจและงบประมาณ
4. กำกับดูแลให้มีการกำหนดกรอบ นโยบาย และโครงสร้างค่าตอบแทน รวมถึงนโยบายเกี่ยวกับการจ่ายค่าตอบแทน ที่เหมาะสมและจูงใจให้กรรมการ กรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ ปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กร และสอดคล้องกับผลประโยชน์ของกิจการในระยะยาว ซึ่งรวมถึงการพิจารณาความเหมาะสมของสัดส่วนค่าตอบแทนที่เป็นเงินเดือน (ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงิน) และค่าตอบแทนที่สัมพันธ์กับผลการดำเนินงานระยะสั้นและผลการดำเนินงานระยะยาวของกิจการ ขนาดของธุรกิจ ความรับผิดชอบของบุคคลดังกล่าวและเปรียบเทียบกับข้อมูลการจ่ายผลตอบแทนของบริษัทจดทะเบียนอื่น ๆ ในธุรกิจประเภทเดียวกันและบริษัทที่มีขนาดใกล้เคียงกันตามคำแนะนำของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
5. กำหนดให้มีแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เพื่อเป็นการเตรียมสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง รวมถึงกำกับดูแลให้กิจการมีการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวนความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และแรงจูงใจที่เหมาะสม
6. ดำเนินการให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีระบบงานบัญชีที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และจัดให้มีการรายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ และถูกต้องเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปของแต่ละประเทศที่บริษัทประกอบธุรกิจอยู่ รวมทั้งจัดให้มีระบบควบคุมภายใน และระบบตรวจสอบภายในที่เพียงพอและเหมาะสม และระบบจัดเก็บเอกสารที่ทำให้สามารถตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลได้ในภายหลัง และส่งเสริมให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเผยแพร่ข้อมูล
7. ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างต่อเนื่องเพื่อให้เป็นไปตามแผนการดำเนินงานและงบประมาณของบริษัทฯ
8. กำกับดูแลให้มีการรักษาความปลอดภัยของข้อมูล ซึ่งรวมถึงการกำหนดนโยบายในการรักษาความปลอดภัย
9. การจัดการข้อมูลที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ การกำหนดช่วงเวลาที่ต้องงดเว้นการซื้อขายหลักทรัพย์ก่อนมีการเปิดเผยข้อมูลที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ตลอดจนดูแลให้พนักงานและบุคคลที่เกี่ยวข้องปฏิบัติตามนโยบายที่เกี่ยวข้องด้วย
10. รับทราบรายงานการตรวจสอบของคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัท
11. กำกับดูแลให้กิจการมีกลไกในการรับเรื่องร้องเรียนและดำเนินการกรณีมีการชี้เบาะแส
12. พิจารณาอนุมัติการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (ในกรณีที่ขนาดของรายการไม่จำเป็นต้องได้รับการพิจารณาโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น) การลงทุนในธุรกิจใหม่ และการดำเนินงานใด ๆ ให้เป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

13. พิจารณานุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกัน (ในกรณีที่ขนาดของรายการไม่จำเป็นต้องได้รับการพิจารณา โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น) ให้เป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และพิจารณานุมัติหลักการที่เกี่ยวข้องกับข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไปในการเข้าทำธุรกรรมระหว่างบริษัท หรือบริษัทย่อย กับกรรมการ ผู้บริหาร หรือนุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง เพื่อกำหนดกรอบการดำเนินการให้ฝ่ายจัดการมีอำนาจดำเนินการธุรกรรมดังกล่าวภายใต้กรอบและขอบเขตของกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
14. พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล (หากมี) ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท และรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป
15. สอบทานกระบวนการและนโยบายในการบริหารความเสี่ยงและกบฏกวนการปฏิบัติงาน
16. ดูแลไม่ให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทและบริษัทย่อย ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการรายใดมีส่วนได้เสียในธุรกรรมใดที่ทำกับบริษัท หรือมีส่วนได้เสียในการถือหุ้นในบริษัท เพิ่มขึ้นหรือลดลง ให้กรรมการรายดังกล่าวแจ้งให้บริษัทฯ ทราบโดยไม่ชักช้า
17. กำหนดนโยบายการทำกับดูแลกิจการที่ดี และความรับผิดชอบต่อสังคม รวมถึงการต่อต้านการคอร์รัปชัน และจัดให้มีการปรับใช้นโยบายดังกล่าวอย่างมีประสิทธิภาพ
18. พิจารณาและเสนอคำตอบแทน (ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงิน) รวมถึงผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ ของคณะกรรมการบริษัทให้มีความเหมาะสม ตามคำแนะนำของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณานุมัติต่อไป
19. แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย เช่น คณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ คณะกรรมการชุดย่อยอื่นใด เพื่อช่วยเหลือและสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทตามความเหมาะสม รวมถึงแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท
20. แต่งตั้งเลขานุการบริษัทตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อช่วยเหลือคณะกรรมการบริษัทในการปฏิบัติงานต่าง ๆ เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของบริษัท เป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
21. สามารถเรียกขอข้อมูลจากหน่วยงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อประกอบการพิจารณาเพิ่มเติมในเรื่องต่าง ๆ ได้
22. ขอความเห็นทางวิชาชีพจากบุคคลภายนอกหากมีความจำเป็นเพื่อประกอบการตัดสินใจที่เหมาะสม
23. จัดทำรายงานประจำปีและรับผิดชอบต่อการจัดทำและเปิดเผยงบการเงินเพื่อแสดงถึงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปีที่ผ่านมา ซึ่งตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ก่อนที่จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น
24. ประเมินผลการดำเนินงานของกรรมการบริษัททั้งคณะ รวมทั้งประเมินผลการดำเนินงานของกรรมการบริษัทเป็นรายบุคคล เพื่อพิจารณาบทกวนผลงาน ปัญหาและอุปสรรคในแต่ละปี เพื่อสามารถนำผลการประเมินไปใช้ในการพัฒนาและปรับปรุงการปฏิบัติงานในด้านต่าง ๆ ได้
25. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของบริษัทฯ
26. พิจารณานุมัติเรื่องต่าง ๆ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ อย่างเป็นธรรม
27. มอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือนุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ ทำให้คณะกรรมการบริษัท หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัทสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือนุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัทพิจารณานุมัติไว้
28. กบฏกวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการบริษัทให้สอดคล้องกับสภาวะการณ

7.2.2 คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการตรวจสอบ 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล		ตำแหน่ง
1.	นายวิฑิต ขจรณรงค์วัฒน์	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2.	นายยอดพจน์ วงศ์รักมิตร	กรรมการตรวจสอบ
3.	ดร.ภูษิต วงศ์หล่อสายชล	กรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ : ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2564 มีมติแต่งตั้งนายพงษ์พันธ์ จันทร่มิต เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ โดยที่ นายวิฑิต ขจรณรงค์วัฒน์ เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินของบริษัทฯ (รายละเอียดประวัติการศึกษาและประสบการณ์ทำงานตามเอกสารแนบ 1) และมีนายพงษ์พันธ์ จันทร่มิต เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ สำหรับปี 2563 ปี 2564 และปี 2565 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ-สกุล	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/จำนวนครั้งการประชุมทั้งหมด		
	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
1 นายวิฑิต ขจรณรงค์วัฒน์	4/4	4/4	4/4
2 นายยอดพจน์ วงศ์รักมิตร	3/4	4/4	4/4
3 ดร.ภูษิต วงศ์หล่อสายชล	4/4	4/4	4/4

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบ

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

1. สอบทานรายงานทางการเงินเพื่อให้มั่นใจว่า มีความถูกต้องและเชื่อถือได้ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีภายนอก และผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี
2. สอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ให้มีความเหมาะสมและมีประสิทธิผล และอาจเสนอแนะให้มีการสอบทานหรือตรวจสอบรายการใดที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นสิ่งสำคัญ พร้อมทั้งนำเสนอแนะเกี่ยวกับการปรับปรุงแก้ไขระบบการควบคุมภายในที่สำคัญและจำเป็นเสนอคณะกรรมการบริษัท โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีภายนอก และผู้จัดการแผนกตรวจสอบระบบงานภายใน
3. สอบทานการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมถึงประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ
4. พิจารณาคัดเลือก และเสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่ผู้สอบบัญชี เพื่อให้ดำเนินการตรวจสอบบัญชี ระบบควบคุม และงบการเงินของบริษัทฯ โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจและความรับผิดชอบในการคัดเลือก ประเมินผลเสนอคำตอบแทน และกำกับดูแลการทำงานของสำนักงานสอบบัญชีหรือการดำเนินการตรวจสอบอื่นใด บริการสอบทานหรือการให้ความเชื่อมั่นสำหรับบริษัทของผู้สอบบัญชีของบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัท
5. ผู้ตรวจสอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชีแต่ละแห่งจะรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจในการอนุมัติเงื่อนไขและค่าบริการเบื้องต้นสำหรับบริการด้านการตรวจ

สอบและบริการอื่นที่เสนอโดยผู้ตรวจสอบบัญชี 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. พิจารณาให้ความเห็นรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ
10. สอบทานและอนุมัติหรือให้สัตยาบันในธุรกรรมใด ๆ ระหว่างบริษัทฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นธุรกรรมที่ ถูกกำหนดให้เปิดเผยข้อมูลตามกฎหมายเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
11. สอบทานแผนงานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ตามวิธีการและมาตรฐานที่ยอมรับโดยทั่วไป
12. รายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบให้คณะกรรมการบริษัททราบอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง
13. พิจารณาแต่งตั้ง ถอดถอน และประเมินผลงานของหัวหน้างานฝ่ายตรวจสอบภายในและเจ้าหน้าที่ของฝ่ายตรวจสอบภายใน
14. ในการปฏิบัติงานตามขอบเขตหน้าที่ ให้คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจเชิญให้ฝ่ายจัดการ ผู้บริหาร หรือพนักงานของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องมาให้ความเห็นเข้าร่วมประชุมหรือส่งเอกสารที่เห็นว่าเกี่ยวข้องหรือจำเป็น
15. กำกับดูแลการปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ พิจารณาทบทวนและปรับปรุงนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ ทุก ๆ ปี เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา รวมทั้งจัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ
16. คณะกรรมการตรวจสอบควรมีการประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
17. พิจารณาทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ
18. ในกรณีที่พบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ เช่น รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การทุจริต หรือมีสิ่งผิดปกติ หรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบการควบคุมภายใน การฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการ ตรวจสอบเห็นสมควร หากคณะกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารไม่ดำเนินการให้มีการปรับปรุงแก้ไขภายในเวลาตามที่คณะ

กรรมการตรวจสอบเห็นสมควร กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานว่ามีราย การหรือการกระทำดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

19. ดูแลให้บริษัทฯ มีช่องทางการรับแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียนต่าง ๆ เกี่ยวกับรายงานในงบการเงินที่ไม่เหมาะสมหรือประเด็นอื่น โดยทำให้ผู้แจ้งเบาะแสมั่นใจว่ามีกระบวนการสอบทานที่เป็นอิสระ และมีการดำเนินการติดตามที่เหมาะสม
20. ในกรณีจำเป็น คณะกรรมการตรวจสอบสามารถเข้าถึงและ/หรือขอคำปรึกษาจากที่ปรึกษาภายนอกหรือผู้เชี่ยวชาญทางวิชาชีพเกี่ยวกับการปฏิบัติงานตรวจสอบ โดยบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายตามระเบียบของบริษัทฯ
21. ปฏิบัติงานอื่นตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายภายในขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการ 5 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายยอดพจน์ วงศ์รักมิตร	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นายวิฑิต ขจรณรงค์วิณิช	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. ดร.ภูษิต วงศ์หล่อสายชล	กรรมการบริหารความเสี่ยง
4. นางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง	กรรมการบริหารความเสี่ยง
5. นายชัยวัฒน์ โกวินจินดาชัย	กรรมการบริหารความเสี่ยง

โดยมี นายพงษ์พันธ์ จันทร่มิด เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

การประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

การประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง สำหรับปี 2563 ปี 2564 และปี 2565 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ-สกุล	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/จำนวนครั้งการประชุมทั้งหมด		
	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
1. นายยอดพจน์ วงศ์รักมิตร	2/2	4/4	4/4
2. นายวิฑิต ขจรณรงค์วิณิช	2/2	4/4	4/4
3. ดร.ภูษิต วงศ์หล่อสายชล	2/2	4/4	4/4
4. นางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง	2/2	4/4	4/4
5. นายชัยวัฒน์ โกวินจินดาชัย ¹	-	1/1 ¹	4/4

หมายเหตุ : ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2564 มีมติแต่งตั้ง นายชัยวัฒน์ โกวินจินดาชัย ให้ทำหน้าที่กรรมการบริหารความเสี่ยง

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 และระดับความเสียหายที่ยอมรับได้ (Risk Appetite) รวมถึงสภาวะการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ เพื่อเป็นกรอบการปฏิบัติงานในกระบวนการบริหารความเสี่ยงสำหรับพนักงานทุกระดับในองค์กร นำเสนอให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณาอนุมัติ

2. กำกับดูแลให้บริษัทฯ มีการระบุความเสี่ยง โดยพิจารณาปัจจัยเสี่ยงทั้งภายนอกและภายในองค์กรที่อาจส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ ไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ โดยอย่างน้อย ให้ครอบคลุมถึงความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน (Operational Risk) ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk) และความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับ (Compliance Risk)
3. กำกับดูแลให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ได้มีการประเมินผลกระทบและโอกาสที่เกิดขึ้นของความเสี่ยงที่ได้ระบุไว้ เพื่อจัดลำดับความเสี่ยง และบริษัทฯ มีวิธีการจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม 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

คณะกรรมการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการ 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. ดร.ภูษิต วงศ์หล่อสายชล	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
2. นายณัฐพงษ์ สุขเจริญไกรศรี	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
3. นางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน สำหรับปี 2563 ปี 2564 และปี 2565 มีรายละเอียด ดังนี้

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

โดยมี นางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง เป็นเลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบ

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

1. ด้านการสรรหา

- 1.1 พิจารณาโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ในเรื่องขององค์ประกอบ จำนวนคณะกรรมการที่เหมาะสมกับขนาด ประเภท และความซับซ้อนของธุรกิจ
- 1.2 กำหนดคุณสมบัติ หลักเกณฑ์ และนโยบายในการสรรหากรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ โดยพิจารณาความเหมาะสมของจำนวน โครงสร้าง และองค์ประกอบของคณะกรรมการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติ (แล้วแต่กรณี)
- 1.3 พิจารณาความเป็นอิสระของกรรมการอิสระแต่ละท่าน เพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการอิสระของบริษัทฯ เป็นผู้มีความซื่อสัตย์สุจริต
- 1.4 พิจารณาสรรหา คัดเลือก และเสนอบุคคลที่เหมาะสมให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทที่ครบวาระและ/หรือมีตำแหน่งว่างลง และ/หรือแต่งตั้งเพิ่ม (แล้วแต่กรณี)
- 1.5 พิจารณารูปแบบและกระบวนการในการพัฒนากรรมการ กรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับธุรกิจของบริษัทฯ และสภาวะการณ์
- 1.6 จัดทำและทบทวนแผนการพัฒนาประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง เพื่อเตรียมความพร้อมเป็นแผนต่อเนื่องให้มีผู้สืบทอดงาน (Succession Plan) ในกรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือผู้บริหารระดับสูงในตำแหน่งนั้น ๆ เกษียณอายุหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทฯ สามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง
- 1.7 ปฏิบัติการอื่นใดเกี่ยวกับการสรรหาตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

2. ด้านการพิจารณาค่าตอบแทน

- 2.1 พิจารณาโครงสร้างค่าตอบแทน รูปแบบและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนการทำงาน (ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงิน) รวมถึงผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ ของกรรมการ กรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ทั้งค่าตอบแทนในอัตราคงที่ (เช่น ค่าตอบแทนประจำ เบี้ยประชุม) และค่าตอบแทนตามผลดำเนินงานของบริษัทฯ (เช่น โบนัส บำเหน็จรางวัล) ให้เหมาะสม เป็นธรรม และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการกำหนดอัตราค่าจ้าง ค่าตอบแทน บำเหน็จรางวัล เงินโบนัส และปรับขึ้นเงินเดือนสำหรับกรรมการ กรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาต่อไป (แล้วแต่กรณี)

- 2.2 พิจารณาแนวทางการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการให้สอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายระยะยาวของบริษัทฯ ประสิทธิภาพ ภาระหน้าที่ ขอบเขตของบทบาทและความรับผิดชอบ
- 2.3 (Accountability and Responsibility) รวมถึงประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการแต่ละคน ทั้งนี้ ค่าตอบแทนกรรมการควรอยู่ในลักษณะที่เปรียบเทียบได้กับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในธุรกิจที่คล้ายคลึงกันและบริษัทที่มีขนาดใกล้เคียงกัน รวมถึงพิจารณาแนวทางการกำหนดค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทฯ และสอดคล้องกับผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในระยะยาว
- 2.4 รับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัท และมีหน้าที่ให้คำชี้แจง ตอบคำถามเรื่องค่าตอบแทนของกรรมการ กรรมการชุดย่อย และผู้บริหารของบริษัทฯ ในที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 2.5 พิจารณาเกณฑ์ประเมินผลประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
- 2.6 ทบทวนและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไขกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทนให้สอดคล้องกับสภาการณ์
- 2.7 สามารถเรียกขอข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องจากฝ่ายบริหารและหน่วยงานต่างๆ เพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงานของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนให้บรรลุตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย
- 2.8 ปฏิบัติการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยกรรมการ 5 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย	ประธานกรรมการบริหาร
2. นางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง	กรรมการบริหาร
3. นายนำชัย วนานานุเบศ	กรรมการบริหาร
4. นายธารินทร์ บวรวิชัยกูร	กรรมการบริหาร
5. นายอรุช ช่างทอง	กรรมการบริหาร

โดยมี นายพงษ์พันธ์ จันทรมิต เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหาร

การประชุมคณะกรรมการบริหาร

การประชุมคณะกรรมการบริหาร สำหรับปี 2563 ปี 2564 และปี 2565 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อ-สกุล	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/จำนวนครั้งการประชุมทั้งหมด (ภายหลังเข้ารับตำแหน่ง)		
	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
1. นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย	23/23	24/24	21/21
2. นางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง	23/23	24/24	21/21
3. นายนำชัย วนานานุเบศ	-	9/9*	21/21
4. นายธารินทร์ บวรวิชัยกูร	-	-	1/1*
5. นายอรุช ช่างทอง	-	-	1/1*

หมายเหตุ: *ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2564 มีมติแต่งตั้งนายนำชัย วนานานุเบศ เป็นกรรมการบริหาร และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2565 มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารเพิ่มเติม คือ นายธารินทร์ บวรวิชัยกูร และนายอรุช ช่างทอง

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบ

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

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

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

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร คือ

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

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

- กำหนดนโยบาย วัตถุประสงค์ วัตถุประสงค์ กลยุทธ์ แผนธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมทั้งกำหนดโครงสร้าง และอำนาจบริหารงาน เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริหารและ/หรือคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป
- สื่อสารนโยบาย วัตถุประสงค์ วัตถุประสงค์ กลยุทธ์ และแผนธุรกิจของบริษัทฯ ที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริหารและ/หรือคณะกรรมการบริษัท (แล้วแต่กรณี) ให้ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ใช้เป็นกรอบในการจัดทำแผนงานและบริหารจัดการธุรกิจของแต่ละหน่วยงาน
- กำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามแผนงานต่าง ๆ ที่วางไว้ รวมทั้งให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อกำหนดของหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเป็นไปตามวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อนำมาซึ่งผลประโยชน์ที่ได้ตั้งเป้าหมาย ทั้งในส่วนที่เป็นเป้าหมายทางการเงินและมิใช่การเงิน
- อนุมัติการเข้าทำสัญญาและ/หรือธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ (เช่น การซื้อขาย การลงทุนหรือร่วมลงทุนกับบุคคลอื่นเพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัทฯ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ) ภายในวงเงินที่กำหนดไว้ในระเบียบการกระจายอำนาจของบริษัทฯ และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทกำหนด และ/หรือ ตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ตามข้อบังคับของบริษัทฯ
- อนุมัติการกู้ยืมเงิน และการขอสินเชื่อใด ๆ จากสถาบันการเงิน การให้กู้ยืม ตลอดจนการจำนำ จำนอง หรือเข้าเป็นผู้ค้ำประกันของบริษัทฯและบริษัทย่อย ภายในวงเงินที่กำหนดไว้ในระเบียบการกระจายอำนาจของบริษัทฯ หรือตามที่คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทกำหนด
- อนุมัติรายจ่ายต่าง ๆ รวมทั้งค่าตอบแทนใด ๆ ภายในงบประมาณ แผนงาน หรือกรอบการดำเนินงานที่ได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการบริษัท และตามอำนาจดำเนินงานที่ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว
- พัฒนาองค์กรให้มีผลการดำเนินงานและผลประโยชน์ที่ดี และมีการปรับปรุงพัฒนาอย่างสม่ำเสมอต่อเนื่อง เพื่อให้องค์กรเติบโตอย่างยั่งยืน
- ดำเนินการให้มีการศึกษาโอกาสในการลงทุนในโครงการใหม่ ๆ ที่ดี โดยทำการศึกษาด้านเทคนิคและด้านการเงินอย่างเหมาะสมและครบถ้วนเพื่อประกอบการตัดสินใจ
- ติดตาม ตรวจสอบ และควบคุมผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อให้มีผลประโยชน์ที่ดีตามเป้าหมาย และรายงานต่อคณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส รวมถึงหาโอกาสปรับปรุงและพัฒนาให้มีผลประโยชน์ที่ดีขึ้น
- มีอำนาจออกคำสั่ง ระเบียบ ประกาศ บันทึกลง เพื่อให้อปฏิบัติตามนโยบายและผลประโยชน์ของบริษัทฯ และเพื่อรักษาระเบียบวินัยการทำงานภายในองค์กร
- ดูแลให้บริษัทฯ มีระบบปฏิบัติการควบคุมภายในที่เหมาะสมตามแนวทางที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือคณะกรรมการบริษัท
- ดูแลให้บริษัทฯ มีระบบการจัดการและควบคุมความเสี่ยงที่เหมาะสม และเป็นไปตามแนวทางที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และ/หรือคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือคณะกรรมการบริษัท
- 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 รวมถึงตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องโยกกันและรายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รวมตลอดจนระเบียบบริษัทซึ่งมีต่ออนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัท
18. แต่งตั้งที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ภายในวงเงินที่กำหนดไว้ในระเบียบการกระจายอำนาจของบริษัทฯ และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทกำหนด และเพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
19. เป็นตัวแทนของบริษัทฯ ในการประชาสัมพันธ์รณรงค์ต่อสาธารณะโดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของการสร้างเครือข่ายความสัมพันธ์และภาพลักษณ์ที่ดีขององค์กรในระดับประเทศและระดับสากล
20. สนับสนุนการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสม สม่าเสมอ และจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเป็นมาตรฐานและโปร่งใส
21. พิจารณาอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องโยกกันที่เป็นเงื่อนไขปกติทางการค้าโดยทั่วไปที่มีลักษณะเป็นไปตามกรอบที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ ซึ่งได้รับอนุมัติเป็นหลักการจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว และภายในวงเงินที่กำหนดไว้ในระเบียบการกระจายอำนาจของบริษัทฯ
22. มีอำนาจในการมอบอำนาจและ/หรือมอบอำนาจช่วงให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติภารกิจอย่างหนึ่งอย่างใดในนามของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร 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

7.4 ผู้บริหารของบริษัทฯ

7.4.1 คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผู้บริหารของบริษัทฯ มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล		ตำแหน่ง
1.	นายชัยวัฒน์ โทวิทจินดาชัย	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานปฏิบัติการ (รักษาการ)
2.	นายนำชัย นากานุกุเบศ	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานบัญชีและการเงิน
3.	นายธารินทร์ บวรวิชยกุล	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานขายและการตลาด
4.	นางสาวเพ็ญประภา โพธิ์พ่วง	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานพัฒนาองค์กร
5.	นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานพัฒนารธุรกิจ

ทั้งนี้ นายนำชัย นากานุกุเบศ เป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กว. 39/2559 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ลงวันที่ 30 กันยายน 2559 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ กว. 39/2559”) และมีคุณสมบัติตามประกาศ กว. 39/2559 และนายนาวิ เป้าทอง เป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมการทำบัญชี ตามประกาศ กว. 39/2559 และมีคุณสมบัติตามประกาศ กว. 39/2559 (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท)

7.4.2 นโยบายและวิธีการกำหนดค่าตอบแทนและโครงสร้างค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะมีการทำหน้าที่พิจารณาโครงสร้างค่าตอบแทน รูปแบบและหลักเกณฑ์การจ่าย และการปรับเปลี่ยนค่าตอบแทนการทำงาน รวมถึงผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ ของกรรมการ กรรมการชด้อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ให้เหมาะสม เป็นธรรม และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และจูงใจให้คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารนำพหุองค์การให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว ทั้งนี้ ในส่วนของค่าตอบแทน (เช่น ค่าเบี้ยประชุม) จะมีการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับค่าตอบแทนกรรมการกับบริษัทฯ อสังหาริมทรัพย์อื่น โดยมีการเปรียบเทียบกับยอดขาย รายได้ กำไร และจำนวนคณะกรรมการ เพื่อพิจารณากบวกราคาตอบแทนกรรมการ (ค่าเบี้ยประชุม) ให้เหมาะสมและทัดเทียมกับบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาต่อไป (แล้วแต่กรณี)

7.4.3 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนกรรมการบริษัท และกรรมการชด้อย

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท และกรรมการชด้อย เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติต่อไป ทั้งนี้ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2565 ได้มีมติอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทและกรรมการชด้อยประจำปี 2565 ในวงเงินไม่เกิน 1.23 ล้านบาท

คำตอบแทนรายเดือนและค่าเบี้ยประชุม

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

ตำแหน่ง	ค่าเบี้ยประชุมประจำปี 2563	ค่าเบี้ยประชุมประจำปี 2564	ค่าเบี้ยประชุมประจำปี 2565
	(บาท/ครั้ง)	(บาท/ครั้ง)	(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
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน			
ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	15,000.00	20,000.00	20,000.00
กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	10,000.00	15,000.00	15,000.00
คณะกรรมการบริหาร			
ประธานกรรมการบริหาร	-	-	-
กรรมการบริหาร	-	-	-

ทั้งนี้ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีรวมค่าใช้จ่ายคำตอบแทนกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อย ดังนี้

ชื่อ - นามสกุล	คำตอบแทน (บาท) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563				รวม (บาท)
	คณะกรรมการ	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	
1. นายอากาศตรี ศิรา ทิวารี	40,000.00	-	-	-	40,000.00
2. นายวิฑิต ขจรณรงค์วิช	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 สุขเจริญไทรศรี	50,000.00	-	-	20,000.00	70,000.00
6. นางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง*	-	-	-	-	-
7. นายชัยวัฒน์ โทวิทจินดาชัย*	-	-	-	-	-
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	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ บริหารความ เสี่ยง	คณะกรรมการ สรรหาและ พิจารณา ค่า ตอบแทน	
1. นาวาอากาศตรี ศิรา ทิวารี	240,000.00	-	-	-	240,000.00
2. นายวิฑิต ขจรณรงค์วัฒน์	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 สุขเจริญไทรศรี	70,000.00	-	-	25,000.00	95,000.00
6. นางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง*	-	-	-	-	-
7. นายชัยวัฒน์ โกวินจินดาชัย*	-	-	-	-	-
8. นายนำชัย วนภานุเบศ*	-	-	-	-	-
รวม	565,000.00	215,000.00	185,000.00	80,000.00	1,045,000.00

หมายเหตุ * กรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่ได้รับรายได้ประจำจากบริษัทฯ จะไม่มีสิทธิได้รับค่าเบี้ยประชุม

ทั้งนี้ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีรวมค่าใช้จ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อย ดังนี้

ชื่อ – นามสกุล	ค่าตอบแทน (บาท) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565				รวม (บาท)
	คณะกรรมการ	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ บริหารความ เสี่ยง	คณะกรรมการ สรรหาและ พิจารณา ค่า ตอบแทน	
1. นาวาอากาศตรี ศิรา ทิวารี	240,000.00	-	-	-	240,000.00
2. นายวิฑิต ขจรณรงค์วัฒน์	130,000.00	120,000.00	60,000.00	-	310,000.00
3. นายยอดพจน์ วงศ์รักมิตร	105,000.00	60,000.00	80,000.00	-	245,000.00
4. ดร.ภูษิต วงศ์หล่อสายชล	105,000.00	60,000.00	60,000.00	40,000.00	265,000.00
5. นายณัฐพงษ์ สุขเจริญไทรศรี	105,000.00	-	-	30,000.00	135,000.00
6. นางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง*	-	-	-	-	-
7. นายชัยวัฒน์ โกวินจินดาชัย*	-	-	-	-	-
8. นายนำชัย วนภานุเบศ*	-	-	-	-	-
รวม	685,000.00	240,000.00	200,000.00	70,000.00	1,195,000.00

หมายเหตุ * กรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่ได้รับรายได้ประจำจากบริษัทฯ จะไม่มีสิทธิได้รับค่าเบี้ยประชุม

คำตอบแทนผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเป็นผู้พิจารณาโครงสร้างคำตอบแทน รูปแบบและหลักเกณฑ์การจ่ายคำตอบแทนการทำงาน (ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช้ตัวเงิน) รวมถึงผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ ของกรรมการ กรรมการชด้อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ทั้งคำตอบแทนในอัตราคงที่ (เช่น คำตอบแทนประจำ เบี้ยประชุม) และคำตอบแทนตามผลดำเนินงานของบริษัทฯ (เช่น โบนัส บำเหน็จ รางวัล) ให้เหมาะสม เป็นธรรม และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการกำหนดอัตราค่าจ้าง คำตอบแทน บำเหน็จรางวัล เงินโบนัส และปรับขึ้นเงินเดือนสำหรับกรรมการ กรรมการชด้อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาต่อไป (แล้วแต่กรณี)

คำตอบแทนผู้บริหาร

สำหรับปีสิ้นสุด 2563 บริษัทฯ ได้จ่ายคำตอบแทนให้แก่ผู้บริหารของบริษัทฯ รวม 5 ราย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นประมาณ 6.84 ล้านบาท โดยคำตอบแทนดังกล่าวเป็นคำตอบแทนในรูปแบบเงินเดือน โบนัส ประกันสังคม และสวัสดิการอื่นๆ เป็นต้น

สำหรับปีสิ้นสุด 2564 บริษัทฯ ได้จ่ายคำตอบแทนให้แก่ผู้บริหารของบริษัทฯ รวม 5 ราย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นประมาณ 8.03 ล้านบาท โดยคำตอบแทนดังกล่าวเป็นคำตอบแทนในรูปแบบเงินเดือน โบนัส ประกันสังคม และสวัสดิการอื่นๆ เป็นต้น

สำหรับปีสิ้นสุด 2565 บริษัทฯ ได้จ่ายคำตอบแทนให้แก่ผู้บริหารของบริษัทฯ รวม 5 ราย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นประมาณ 8.80 ล้านบาท โดยคำตอบแทนดังกล่าวเป็นคำตอบแทนในรูปแบบเงินเดือน โบนัส ประกันสังคม และสวัสดิการอื่นๆ เป็นต้น

คำตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงินของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 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 ภายหลังจากเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนในครั้งนี 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 ภายหลังจากเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนในครั้งนี โดยมีราคาเสนอขายเป็นราคาเดียวกันกับที่เสนอขายให้แก่ประชาชน และเสนอขายพร้อมกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชน ทั้งนี้ รายละเอียดของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ที่ได้รับการจัดสรรและจองซื้อหุ้นมีดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง	จำนวนหุ้น ที่ได้รับการจัดสรร	ร้อยละของ จำนวนหุ้น สามัญที่เสนอ ขาย ในครั้ง นี้
1. นาวาอากาศตรี ศิรา ทิวารี	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการบริษัท	ไม่เกิน 600,000	0.30
2. นายวิฑิต ขจรณรงค์วัฒน์	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/ ประธาน กรรมการ สรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	ไม่เกิน 600,000	0.30
5. นายณัฐพงษ์ สุขเจริญไกรศรี	กรรมการ/ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	ไม่เกิน 600,000	0.30
6. นางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง	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 วนภานุเบศ	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานบัญชีและการเงิน	ไม่เกิน 910,000	0.46
9. นายธารินทร์ บวรวิชัยกุล	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานขายและการตลาด	ไม่เกิน 900,000	0.45
10. นางสาวเพ็ญประภา โพธิ์พ่วง	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานพัฒนาองค์กร	ไม่เกิน 895,000	0.45
รวม		ไม่เกิน 7,705,000	3.86

7.5 บุคลากร

7.5.1 จำนวนบุคลากร

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

รายการ	จำนวนพนักงาน (คน) ณ วันที่		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565
บุคลากรประจำของบริษัทฯ และบริษัทย่อย			
ฝ่ายบริหาร	6	6	6
ฝ่ายบริหารโครงการ (CON)	30	43	29
ฝ่ายจัดซื้อและสรรหา (PUR)	3	3	2
ฝ่ายขาย (SAL)	17	13	12
ฝ่ายการตลาด (MKT)	6	7	7
ฝ่ายบัญชี (ACC)	10	11	11

รายการ	จำนวนพนักงาน (คน) ณ วันที่		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565
ฝ่ายการเงิน (FIN)	2	3	2
ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ (HRD)	3	2	3
ฝ่ายธุรการและทรัพย์สิน (ADM)	4	5	4
ฝ่ายรัฐกิจสัมพันธ์ (GOV)	4	4	3
ฝ่ายบริหารชุมชน (COM)	10	10	14
ฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์ (PRD)	8	8	7
ฝ่ายต้นทุน (COS)	6	4	4
ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ (ITD)	3	2	6
ฝ่ายกฎหมายและเลขานุการ (LAW)	6	7	5
ฝ่ายควบคุมคุณภาพและตรวจสอบกลาง (QCA)	4	8	10
ฝ่ายโรงเหล็ก (STE)	6	12	10
รวมพนักงานประจำของบริษัทฯ และบริษัทย่อย	128	148	135

7.5.2 ค่าตอบแทนพนักงาน

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

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

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้จ่ายค่าตอบแทนพนักงาน (ไม่นับรวมผู้บริหาร) คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 39.95 ล้านบาท ซึ่งค่าตอบแทนดังกล่าว ได้แก่ เงินเดือน โบนัส เงินสมทบกองทุน ประกันสังคม และสวัสดิการอื่นๆ เป็นต้น

7.5.3 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน ภายใต้การจัดการของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ-ของบริษัทหลักทรัพยากรจัดการกองทุน บริษัทหลัก ทรัพยากรจัดการกองทุน ทีเอสโก้ จำกัด ตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 (รวมทั้งที่มีการแก้ไข)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้จ่ายค่าเงินสะสมในกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (ในส่วนบริษัท) เป็นเงินจำนวน 0.33 ล้านบาท โดยมีพนักงานที่เป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพจำนวน 108 คน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 75 ของพนักงานทั้งหมด

ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญใน 3 ปีที่ผ่านมา

บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

นโยบายพัฒนาบุคลากร

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

นโยบาย

1. บริษัทฯ ถือว่าทรัพยากรบุคคลเป็นสิ่งที่มีความสำคัญต่อการพัฒนาองค์กรให้เติบโตอย่างยั่งยืน ดังนั้นพนักงานทุกคนจะได้รับการฝึกอบรมและพัฒนาให้มีค่านิยมและขีดความสามารถในการปฏิบัติงานอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง รวมทั้งส่งเสริมให้บุคลากรสามารถพัฒนาความรู้ความชำนาญจากการปฏิบัติงานจริงตามแต่ละสายงานของบุคลากรรายนั้น ๆ เพื่อความเจริญก้าวหน้าตามเส้นทางสายอาชีพ (Career Path)
2. บริษัทฯ ส่งเสริมและดำเนินการให้มีการสัมมนาและการฝึกอบรมจากทั้งภายในและภายนอกบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องให้แก่บุคลากรของบริษัทฯ ในทุกระดับ ตั้งแต่ระดับผู้บริหารไปจนถึงระดับปฏิบัติการ เพื่อพัฒนาความรู้ ความสามารถ และศักยภาพในการทำงาน พร้อมทั้งให้นำความรู้ที่ได้รับจากการฝึกอบรมมาปรับปรุงการดำเนินงานในบริษัทฯ ให้ดียิ่งขึ้น
3. บริษัทฯ จัดให้มีการประเมินความต้องการและจำเป็นในการพัฒนาบุคลากรของบริษัทฯ ในทุกระดับ ตั้งแต่ระดับผู้บริหารไปจนถึงระดับปฏิบัติการ และกำหนดขึ้นเป็นแผนพัฒนาทรัพยากรบุคคลของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการพัฒนารายบริษัท และเป็นการเตรียมพร้อมให้แก่บุคลากรของบริษัทฯ เพื่อรับมือกับความรับผิดชอบที่เพิ่มขึ้น 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 และการรักษาสภาพแวดล้อมของการทำงาน รวมถึงการรักษาสภาพแวดล้อมของชุมชนข้างเคียง
3. พนักงานต้องเข้ารับการอบรมและพัฒนาความรู้ความสามารถตามหลักสูตรที่บริษัทกำหนดขึ้นไว้แต่ละตำแหน่งงาน

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

7.6.1 เลขานุการบริษัท และผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

เลขานุการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2562 ได้มีมติแต่งตั้งให้นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2564 มีมติอนุมัติขอบเขตอำนาจหน้าที่ 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 รวมทั้งนโยบายการทำกับดูแลกิจการที่ดีได้อย่างครบถ้วนถูกต้อง
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

ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

นายนำชัย วนาภาบุเบศ ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการเงินและบัญชี เป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน และนายนาวิ เป้าทอง ดำรงตำแหน่ง ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชี เป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชีของบริษัทฯ (รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 1)

นักลงทูลสัมพันธ

ชื่อ-สกุล : นายพงศ์ทิพย์ พงศ์คำ

ตำแหน่ง : ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน และนักลงทูลสัมพันธ

อีเมลล์ : ir@bless.co.th

(รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 1)

7.6.2 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

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 ธันวาคม 2565 (บาท)
บริษัทฯ	1,150,000	1,150,000	1,200,000
บริษัทย่อย	700,000	700,000	880,000
รวม	1,850,000	1,850,000	2,080,000

ค่าบริการอื่น

มีค่าบริการอื่นๆ สำหรับปี 2565 รวมเป็นเงิน 325,600.00 นอกเหนือจากค่าสอบบัญชีดังกล่าว โดยเป็นรายการค่ากระดาษทำการ (สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์), ค่างบการเงินภาษาอังกฤษ, ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าโอที, ค่าเดินทาง และ ค่าวัสดุสำนักงาน เป็นต้น

7.6.3 การกำกับดูแลกิจการ

การนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 ไปปรับใช้

บริษัทฯ มีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 และคณะกรรมการบริษัท มีกระบวนการในการทบทวนการนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 ไปปรับใช้ให้เหมาะสมกับบริบททางธุรกิจอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ

- ไม่มี -

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 - วงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท - วงเงินเกิน 500 ล้านบาท			อ	ล	ล
			อ	ล	ล	
		อ	ล	ล		
3	การเสนอเพื่อพิจารณารายงานการวิเคราะห์การลงทุน (Feasibility Paper) - วงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท - วงเงินเกิน 2,000 ล้านบาท		อ	ล	ล	
		อ	ล	ล		

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

7.6.4 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

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

นโยบายการลงทุน

บริษัทมีนโยบายการลงทุนที่สอดคล้องกับเป้าหมาย วัตถุประสงค์ และแผนกลยุทธ์ ในการสร้างความเจริญเติบโตของบริษัทฯ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีผลประโยชน์หรือผลกำไรเพิ่มขึ้น 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

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

- 1.1 บริษัทฯ มีหน้าที่แต่งตั้งบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัทฯ เข้าไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม ตามสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละบริษัทฯ ซึ่งบุคคลดังกล่าวต้องมีคุณสมบัติและประสบการณ์ที่เหมาะสมกับธุรกิจดังกล่าวและไม่มีผลประโยชน์ขัดแย้งในทางธุรกิจ โดยผู้แทนดังกล่าวจะต้องบริหารและจัดการธุรกิจของบริษัทย่อยให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 1.2 หากการเข้าทำรายการ หรือการดำเนินการใดๆ ของบริษัทย่อยเข้าข่ายหรือเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามประกาศรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินและ/หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องขออนุมัติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และ/หรือขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (แล้วแต่กรณี) หรือขออนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายก่อนการเข้าทำรายการ บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมจะเข้าทำรายการหรือดำเนินการนั้นได้ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

นอกจากนี้ หากในการเข้าทำรายการหรือการเกิดเหตุการณ์บางกรณีของบริษัทย่อยอันทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด กรรมการผู้แทนของบริษัทย่อยดังกล่าวมีหน้าที่ต้องแจ้งมายังฝ่ายจัดการของบริษัทฯ ในทันทีที่ทราบว่าบริษัทย่อยมีแผนที่จะเข้าทำรายการหรือเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว

- 1.3 คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมแต่ละบริษัทจะมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่สำคัญตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานให้แก่บริษัทฯ ทราบ โดยนำประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาใช้บังคับโดยอนุโลม รวมทั้งเปิดเผยและนำส่งข้อมูลส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการบริษัทให้ทราบถึงความสัมพันธ์ และการทำธุรกรรมกับบริษัท บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 1.4 บริษัทฯ มีหน้าที่กำหนดแผนงานและดำเนินการที่จำเป็น เพื่อทำให้มั่นใจได้ว่าบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม มีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน และบริษัทฯ จะดำเนินการที่จำเป็นและติดตามให้บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมมีระบบในการเปิดเผยข้อมูล ระบบควบคุมภายใน ระบบบริหารความเสี่ยง และระบบการป้องกันการทุจริตที่เพียงพอและเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ
- 1.5 บริษัทฯ มีหน้าที่ติดตามอย่างใกล้ชิดถึงผลประกอบการและการดำเนินงานของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมดังกล่าว และนำเสนอผลการวิเคราะห์รวมถึงแสดงความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมนั้น ๆ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณากำหนดนโยบายหรือปรับปรุงส่งเสริมให้ธุรกิจของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม มีการพัฒนาและเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง

นโยบายการป้องกันการใช้อิทธิพลภายใน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2564 มีมติอนุมัตินโยบายการป้องกันการใช้อิทธิพลภายในดังนี้

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

3. กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่ได้รับทราบข้อมูลภายในซึ่งเป็นสาระสำคัญมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหรือมูลค่าของหลักทรัพย์ จะต้องงดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในระยะเวลา 1 เดือนก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และในระยะเวลา 24 ชั่วโมง ภายหลังจากข้อมูลดังกล่าวของบริษัทฯ ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวยังไม่เป็นที่แพร่หลายหรือเป็นข้อมูลที่มีความซับซ้อนมาก ควรรอถึง 48 ชั่วโมงภายหลังจากการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้แก่สาธารณชนทราบแล้ว จึงจะซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ได้
4. ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ ซึ่งตนได้ล่วงรู้มาในตำแหน่งหรือฐานะเช่นนั้น มาใช้เพื่อการซื้อหรือขาย หรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อหรือขายซึ่งหลักทรัพย์ของบริษัทฯ อันเป็นการเอาเปรียบบุคคลอื่นที่ซื้อขายหลักทรัพย์โดยไม่ทราบข้อมูลภายในดังกล่าว หรือใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาประโยชน์ไม่ว่าด้วยวิธีการใดในทางมิชอบ ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือบุคคลอื่น หรือเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวเพื่อให้ผู้อื่นกระทำการก็ตาม โดยตนได้รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม
5. ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเปิดเผยข้อมูลภายใน หรือความลับทางธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดจนข้อมูลความลับของคู่ค้าของบริษัทฯ ที่ตนได้รับทราบจากการปฏิบัติหน้าที่ต่อบุคคลภายนอก แม้พ้นสภาพการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อยไปแล้ว และแม้ว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวจะไม่ทำให้เกิดผลเสียหายแก่บริษัทฯ และคู่ค้าของบริษัทฯก็ตาม
6. กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหน้าที่เก็บรักษาความลับและ/หรือข้อมูลภายในของบริษัทฯ และต้องใช้ข้อมูลดังกล่าวเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เท่านั้น แม้พ้นสภาพการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยไปแล้ว รวมทั้งห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อย นำความลับและ/หรือข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่น ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม 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

8. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

8.1 การควบคุมภายใน

8.1.1 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญของการมีการจัดการระบบควบคุมภายในที่ดีเพื่อเป็นการสนับสนุนให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีระบบควบคุมภายในที่เพียงพอและครอบคลุมทุกด้าน เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีกลไกการตรวจสอบและถ่วงดุลที่มีประสิทธิภาพเพียงพอในการปกป้องดูแลรักษาทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทฯ อยู่เสมอ โดยจัดให้มีการกำหนดลำดับชั้นของอำนาจอนุมัติ (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 รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างเพียงพอแล้ว นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติแบบประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ ซึ่งจัดทำขึ้นตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีหน่วยงานตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระในการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายในโดยการว่าจ้างผู้ตรวจสอบระบบควบคุมภายในซึ่งเป็นหน่วยงานภายนอก (Outsource) ซึ่งได้แต่งตั้งบริษัท ไอ.เอ.พี อินเทอร์เนอล ออดิท จำกัด ("IAP") โดยมีนายวัฒนา จันทรนาคิน ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ และเป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน (โปรดดูรายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในตามเอกสารแนบ 3) และได้เริ่มเข้าปฏิบัติงานประเมินระบบควบคุมภายในตั้งแต่ 2563 โดยมีวัตถุประสงค์การตรวจสอบเพื่อประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในและออกรายงานผลการตรวจสอบ โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคณะสมมติของนายวัฒนา จันทรนาคิน แล้วเห็นว่า มีความเหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว เนื่องจากเป็นผู้มีความรู้ในวิชาชีพ มีความเป็นอิสระ และมีประสบการณ์ในปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายในเป็นระยะเวลากว่า 17 ปี เคยเข้ารับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านตรวจสอบภายใน ได้แก่ โครงการอบรมเพื่อรับวุฒิบัตรด้านการตรวจสอบภายใน (IACP) สาขาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ และอบรมหลักสูตร COSO 2013 ครอบคลุม

แนวทางระบบการควบคุมภายใน. (Advanced Course) เป็นต้น โดยบริษัทฯ มีฝ่ายกฎหมายและฝ่ายเลขานุการ ซึ่งเป็นคณะทำงานเพื่อทำหน้าที่ประสานงานกับผู้ตรวจสอบที่จ้างจากภายนอก (outsource)

8.12 ความเห็นของผู้ตรวจสอบภายในต่อระบบควบคุมภายใน

บริษัทฯ มีคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อทำหน้าที่สอบทานให้มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล ตลอดจนสอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะมีการประชุมร่วมกันอย่างน้อยทุกไตรมาส เพื่อพิจารณาและดำเนินการให้มีรายงานทางการเงินที่ถูกต้องและมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนและเพียงพอ โดยขอบเขตของการสอบทานในระดับกระบวนการทางธุรกิจหลักของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สามารถสรุปได้ดังนี้

วงจหลัก	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
		การแจ้งค่าใช้จ่ายต่างๆ
		(ค่าซ่อมบำรุงรักษา ค่าสาธารณูปโภคหรือค่าส่วนกลาง)
2. วงจรรายได้	2.1 ระบบขายและการตลาด	การกำหนดราคาขาย
		การกำหนดรายการส่งเสริมการขาย
		การเตรียมสัญญาการจอง
		การทำสัญญาจอง
		การยกเลิกการจอง
		การเปลี่ยนแปลงการจอง
		การเปลี่ยนแปลงรายการส่งเสริมการขาย
		การเตรียมสัญญาจะซื้อจะขาย
		การทำสัญญาจะซื้อจะขาย
		การยกเลิกสัญญา
		การเปลี่ยนแปลงสัญญา
		การตรวจรับยูนิตก่อนโอนกรรมสิทธิ์
		การเตรียมเอกสารก่อนโอนกรรมสิทธิ์
	การโอนกรรมสิทธิ์	
	2.2 ระบบลูกหนี้และรับชำระ	การตรวจสอบเอกสารหลักฐาน
		การบันทึกบัญชีการเปลี่ยนแปลงการจองและสัญญา
		การบันทึกบัญชียกเลิกการจองและสัญญา
		การรับชำระเงิน

วงจหลัก	ระบบหลัก	กิจกรรมปฏิบัติงานตรวจสอบภายใน	
3. วงจรรายจ่าย	3.1 ระบบจัดซื้อ จัดจ้าง	การคัดเลือกผู้ขาย ผู้รับเหมา	
		การจัดการฐานข้อมูล <ul style="list-style-type: none"> - ฐานข้อมูลวัสดุ - ฐานข้อมูลผู้ขายผู้รับเหมา - ฐานข้อมูลหลักการจัดซื้อ 	
		การทำสัญญา <ul style="list-style-type: none"> - ผู้ขาย - ผู้รับเหมา 	
		การขอซื้อวัสดุและจัดจ้างจาก BOQ	
		การขอซื้อวัสดุและบริการทั่วไป <ul style="list-style-type: none"> - การหักเงินผู้รับเหมา กรณีซื้อวัสดุแทนผู้รับเหมา - การขออนุมัติงานเพิ่ม - ลด (ต้นทูน) - 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			
การกำหนดสิทธิในการเข้าถึงข้อมูล			
การปฏิบัติตามข้อกำหนด			
การสรรหาอัตรากำลังคน			
การจัดฝึกอบรม			
การจ่ายเงินเดือนและค่าแรง			
4.3 ระบบบริหารสินทรัพย์ถาวร		นโยบาย ระเบียบและขั้นตอนการปฏิบัติงาน	
		การจัดซื้อสินทรัพย์ถาวร	
		การรับสินทรัพย์จากการจัดซื้อ	
		การสร้างและแก้ไขข้อมูลสินทรัพย์ถาวรในทะเบียนสินทรัพย์	
		การโอนย้ายสินทรัพย์ถาวรระหว่างหน่วยงาน	
		การตรวจนับสินทรัพย์ถาวร	
		การตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	
	การคำนวณค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ถาวร		
	การปรับปรุงค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ถาวร		
การควบคุมการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสินทรัพย์			



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

วงจรถูก	ระบบหลัก	กิจกรรมปฏิบัติงานตรวจสอบภายใน
		การทำประกันภัยสำหรับสินทรัพย์ถาวร
	4.4 ระบบตรวจสอบคุณภาพกลาง (QCA)	การควบคุมการก่อสร้างและการตรวจสอบคุณภาพการก่อสร้าง

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

สำหรับปี 2564 ในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 IAP ได้เข้าตรวจสอบติดตามระบบควบคุมภายใน ประจำปีไตรมาสที่ 3/2563 ได้แก่ ระบบการสรรหาที่ดิน ระบบบริหารงานโครงการ ระบบการบริหารนิติบุคคล และทำการตรวจสอบระบบควบคุมภายใน ประจำปีไตรมาสที่ 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 ประจำปีไตรมาสที่ 4/2563 ได้แก่ ระบบการขายและรับเงิน และระบบการตลาด และทำการตรวจสอบระบบควบคุมภายใน ประจำปีไตรมาสที่ 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 ประจำปีไตรมาสที่ 1/2564 ได้แก่ ระบบจัดซื้อจัดจ้าง ระบบตั้งหนี้และจ่ายชำระ ระบบเงินสดย่อย และระบบเงินทดรองจ่าย และทำการตรวจสอบระบบควบคุมภายใน ประจำปีไตรมาสที่ 2/2564 ได้แก่ ระบบบริหารทรัพยากรบุคคล และระบบบริหารสินทรัพย์ถาวร และรายงานผลการตรวจสอบต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2564 พบข้อสังเกตทั้งหมด 17 ข้อ ซึ่งเป็นความเสี่ยงระดับความสำคัญปานกลาง 4 และระดับความสำคัญน้อย 13 ข้อ ซึ่งบริษัทฯ ได้ชี้แจงสาเหตุและได้ทยอยดำเนินการแก้ไขตามข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบภายในแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังมีประเด็นคงค้างที่อยู่ระหว่างการแก้ไข ทั้งหมด 2 ข้อ ซึ่งในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไขตามข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบภายในครบถ้วนแล้ว ดังนี้

ลำดับ	ข้อสังเกตที่ตรวจพบ และ ผลกระทบ	ข้อเสนอแนะ	การดำเนินการของบริษัท/ ผลการตรวจสอบติดตาม
วงจรรอื่น			
ระบบบริหารทรัพยากรบุคคล			
1	<u>ข้อที่ตรวจพบ:</u> จากการสอบทานรายงานแสดกนนิ้วเปรียบเทียบกับรายงานบัญชีเงินเดือนของ BLESS เดือนมีนาคม-พฤษภาคม 2564 จำนวน 86 รายการ คิดเป็นร้อยละ 100 พบว่า ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ มีการกำหนดรหัสพนักงานในรายงานแสดกนนิ้ว และรายงานบัญชีเงินเดือนอย่างครบถ้วนแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มี 5 รายการ	<u>ข้อเสนอแนะ:</u> ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ควรกำหนดระเบียบการปฏิบัติงานที่ชัดเจน เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปในทิศทางเดียวกัน และบริษัทฯ ควรมีการสื่อสารระเบียบการปฏิบัติงานให้ชัดเจน รวมทั้งควรมีการติดตามการปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ	<u>การดำเนินการของบริษัท:</u> บริษัทฯ ควรกำหนดระเบียบการปฏิบัติงานเรื่องการแสดกนนิ้ว และหลักการคำนวณเงินเดือนค่าตอบแทนให้ชัดเจน และสื่อสารให้ ผู้ปฏิบัติงานรับทราบ <u>ผลการตรวจติดตาม:</u> • จากรายงานผลการตรวจติดตามระบบควบคุมภายใน ครั้งที่

ลำดับ	ข้อสังเกตที่ตรวจพบ และ ผลกระทบ	ข้อเสนอแนะ	การดำเนินการของบริษัท/ ผลการตรวจสอบติดตาม
	<p>จากจำนวนทั้งหมด 86 รายการ หรือคิดเป็นร้อยละ 5.81 พบว่ารหัสพนักงานในรายงานเงินเดือนไม่สอดคล้องกับรหัสพนักงานในระบบสแกนนิ้ว และไม่ตรงกับการเข้าปฏิบัติงานจริงของพนักงาน ซึ่งอาจทำให้มีผลต่อการจ่ายเงินเดือนค่าตอบแทนพนักงานของบริษัทฯ</p> <p><u>ความเสี่ยงและผลกระทบ:</u> ข้อมูลของบริษัทฯ อาจไม่ถูกต้อง</p> <p><u>ระดับความสำคัญ:</u> น้อย</p>		<p>2/2564 เมื่อ 11 พฤศจิกายน 2564 บริษัทฯ มีการทบทวนระเบียบปฏิบัติการมาปฏิบัติงานของพนักงาน ให้สอดคล้องกับการปฏิบัติงานจริงแล้ว โดยกำหนดให้ผู้มีหน้าที่ลงเวลาเข้า-ออกงาน (Scan) ได้แก่ พนักงานตั้งแต่ระดับเจ้าหน้าที่จนถึงผู้อำนวยการ แต่ยังพบการสแกนนิ้วที่ไม่เป็นไปตามระเบียบซึ่งทางฝ่ายทรัพยากรบุคคล จะทำการตรวจสอบการสแกนนิ้วของพนักงานทุกคน สืบดาห้ละครั้ง และดำเนินการทำรายงานการสรุปวันเวลาทำงานของพนักงานเป็นรายเดือนนำเสนอต่อผู้บังคับบัญชาของแต่ละฝ่ายงาน ภายในวันที่ 7 ของเดือนถัดไป</p> <ul style="list-style-type: none"> นอกจากนี้ บริษัทฯ ดำเนินการแก้ไข โดยได้ดำเนินการสรุปการบันทึกเข้างาน และดำเนินการสรุปอย่างน้อยเดือนละ 2 ครั้ง รวมถึงสื่อสารผ่านช่องทางที่บริษัทฯ กำหนด ได้แก่ทาง E-mail และสถานที่ทำงาน เพื่อให้พนักงานดำเนินการทบทวน ปรับปรุงเวลาการปฏิบัติงาน นอกจากนี้ หากพนักงานท่านใดไม่ดำเนินการตามนโยบายดังกล่าว ทางบริษัทฯ จะดำเนินการตามระเบียบบทลงโทษของบริษัทฯ และสื่อสารให้กับพนักงานรับทราบ ต่อมา จากการตรวจติดตามครั้งที่ 4/2564 เมื่อเดือนธันวาคม 2564 พบว่าบริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไขครบถ้วนแล้ว
2	<p><u>ข้อที่ตรวจพบ:</u> จากการสัมภาษณ์ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ เกี่ยวกับการดูข้อมูลการลาของพนักงาน และจากการสอบทานรายงานบันทึกการลาจากระบบสำหรับฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ เปรียบเทียบกับจำนวนวันที่พนักงานบันทึกในระบบ พบว่าบริษัทฯ มีการกำหนดให้พนักงานบันทึกการลาผ่านระบบ และสอบทานสิทธิการลางานในระบบ เว้นแต่ข้อมูลการลาของพนักงานในรายงานสรุปข้อมูลการปฏิบัติงานไม่สอดคล้องกับข้อมูลการลาในระบบที่พนักงานได้บันทึกในระบบ ซึ่งหลักเกณฑ์</p>	<p><u>ข้อเสนอแนะ:</u> ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ ควรดำเนินการสื่อสาร ระเบียบ นโยบายให้ทุกส่วนงานที่เกี่ยวข้องรับทราบ และกำหนดระยะเวลาการดำเนินการที่ชัดเจน และควรมีการตรวจสอบการอนุมัติการลาของผู้มีอำนาจ และติดตามการอนุมัติของผู้มีอำนาจ โดยให้มีการอนุมัติอย่างทันเวลา ก่อนการตัดรอบจ่ายเงินเดือน นอกจากนี้ บริษัทฯ ควรดำเนินการทบทวนอำนาจการอนุมัติให้สอดคล้องเป็นไปตามโครงสร้างดำเนินการ</p>	<p><u>การดำเนินการของบริษัทฯ:</u> บริษัทฯ ดำเนินการทบทวนการอนุมัติการลาให้สอดคล้องกับโครงสร้างดำเนินการ และสื่อสารระเบียบ/นโยบายให้ทุกส่วนงานที่เกี่ยวข้องรับทราบและกำหนดระยะเวลาการดำเนินการที่ชัดเจน</p> <p><u>ผลการตรวจติดตาม:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> จากรายงานผลการตรวจติดตามระบบควบคุมภายใน ครั้งที่ 2/2564 เมื่อ 11 พฤศจิกายน 2564 รายงานสรุปข้อมูลการปฏิบัติงานไม่สอดคล้องกับรายงานการลาของพนักงาน

ลำดับ	ข้อสังเกตที่ตรวจพบ และ ผลกระทบ	ข้อเสนอแนะ	การดำเนินการของบริษัท/ ผลการตรวจสอบติดตาม
	<p>การควบคุมภายในที่ดี บริษัทฯ มีกำหนดให้มีการบันทึกเวลาผ่านระบบ</p> <p><u>ความเสี่ยงและผลกระทบ:</u></p> <p>ข้อมูลสิทธิการลาของบริษัทฯ อาจไม่เป็นปัจจุบัน และไม่สามารถนำข้อมูลไปใช้งานได้และการใช้งานระบบไม่เต็มประสิทธิภาพ</p> <p><u>ระดับความสำคัญ:</u></p> <p>น้อย</p>		<p>เนื่องจากยังไม่ได้รับการอนุมัติตามโครงสร้างดำเนินการในระบบและไม่พบการสื่อสารติดตามการอนุมัติให้ครบถ้วนซึ่งบริษัทฯ จะออกระเบียบการอนุมัติการลา และสื่อสารไปยังผู้มีอำนาจอนุมัติเพื่อให้ทำการอนุมัติการลาภายในวันที่พนักงานขออนุมัติ และให้หัวหน้างาน ผู้มีอำนาจอนุมัติลา ตรวจสอบคำขออนุมัติลาในระบบ สัปดาห์ละ 1 ครั้ง และฝ่ายทรัพยากรมนุษย์จะสรุปข้อมูลการลาของพนักงาน พร้อมรายงานการสแกนนิ้วปฏิบัติงานให้แก่หัวหน้างาน ผู้มีอำนาจอนุมัติการลา เพื่อตรวจสอบ ภายในวันที่ 27 ของทุกเดือน</p> <ul style="list-style-type: none"> • บริษัทฯ ดำเนินการแก้ไข โดยฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ ดำเนินการตรวจสอบบันทึกเข้างาน อย่างน้อยเดือนละ 2 ครั้ง พร้อมทั้งสรุปการบันทึกเข้างาน สื่อสารผ่านช่องทางที่บริษัทฯ กำหนดได้แก่ทาง E-mail และ สถานที่ทำงาน เพื่อให้พนักงานดำเนินการบันทึกการลา และผู้บังคับบัญชาของส่วนงานดำเนินการอนุมัติการลาในระบบให้ครบถ้วน สอดคล้องกับการปฏิบัติงานจริง นอกจากนี้ หากพนักงานท่านใดไม่ดำเนินการตามนโยบายดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามระเบียบบทลงโทษของบริษัทฯ และสื่อสารให้กับพนักงานรับทราบ • ต่อมา จากการตรวจติดตามครั้งที่ 4/2564 เมื่อเดือนธันวาคม 2564 พบว่าบริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไขครบถ้วนแล้ว

ในเดือนพฤศจิกายน 2564 IAP ได้เข้าตรวจสอบติดตามระบบควบคุมภายใน ประจำปีไตรมาสที่ 2/2564 ได้แก่ ระบบบริหารทรัพยากรบุคคล และระบบบริหารสินทรัพย์ถาวร และทำการตรวจสอบระบบควบคุมภายใน ประจำปีไตรมาสที่ 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 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังมีประเด็นคงค้างที่อยู่ระหว่างดำเนินการแก้ไข ทั้งหมด 2 ข้อ ซึ่งในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไขตามข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบภายในครบถ้วนแล้ว ดังนี้

ลำดับ	ข้อสังเกตที่ตรวจพบ และ ผลกระทบ	ข้อเสนอแนะ	การดำเนินการของบริษัท/ ผลการตรวจสอบติดตาม
วงจรรอื่น			
ระบบธรรมาภิบาลบริหารทรัพยากร			
1	<p>ข้อที่ตรวจพบ: จากการสอบทานทะเบียนคุมประกันภัย/ ภาษี/พรบ. ทรัพยากร (รถยนต์) บริษัท เบลิส บิลด์ จำกัด (“BB”) จำนวน ทั้งหมด 17 รายการ คิดเป็นร้อยละ 100 พบว่าการต่อ พ.ร.บ. และภาษีรถยนต์ไม่ เป็นไปตามที่พระราชบัญญัติรถยนต์ และ ระเบียบกรมการขนส่งทางบกกว่าด้วยการ ดำเนินการเกี่ยวกับทะเบียนและภาษีรถ ตามกฎหมายว่าด้วยรถยนต์ ซึ่งเกิน 3 ปี และไม่มีการแจ้งการไม่ใช้รถยนต์ต่อ สำนักงานขนส่ง รายละเอียดดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ไม่ต่อ พ.ร.บ. รถยนต์ จำนวน 1 รายการ จากจำนวนทั้งหมด 17 รายการ คิดเป็นร้อยละ 5.88 • ไม่ต่อภาษีรถยนต์ จำนวน 1 รายการ จากจำนวนทั้งหมด 17 รายการ คิด เป็นร้อยละ 5.88 <p>ซึ่งหลักเกณฑ์การควบคุมภายในที่ได้นั้น กฎหมายบังคับให้รถทุกคันต้องท ำประกัน พ.ร.บ. คุ้มครอง ผู้ประสบภัยจากรถ เพื่อให้ความคุ้มครอง กับตัวบุคคลที่ได้รับผลจากอุบัติเหตุ และ รถทุกคันที่จดทะเบียนแล้ว ต้องเสียภาษี รถประจำปี เว้นแต่รถที่ได้รับการยกเว้น และหากรถยนต์ชำรุดหรือเลิกใช้งาน เจ้าของรถต้องดำเนินการติดต่อขอแจ้ง การไม่ใช้รถต่อนายทะเบียน ณ สำนักงาน ขนส่งที่รถจดทะเบียน</p> <p>ความเสี่ยงและผลกระทบ: อาจเกิดค่าปรับ (กรณีขาดต่อภาษีรถยนต์ จะเสียค่าปรับร้อยละ 1 ต่อเดือน และหาก ขาดต่อภาษีเกิน 3 ปี ทะเบียนรถจะถูก ระงับทันทีตามกฎหมาย กรณีขาดต่อ พ.ร .บ. รถยนต์ มีโทษปรับไม่เกิน 10,000 บาท)</p> <p>ระดับความสำคัญ: น้อย</p>	<p>ข้อเสนอแนะ: บริษัทฯ ควรทำซ้ำผู้รับผิดชอบให้ ดำเนินการสื่อสารผู้บริหาร เพื่อขอ อนุมัติการไม่ใช้รถ กรณีรถยนต์ ชำรุด เสียหายใช้งานไม่ได้จากนั้น เมื่อได้รับการอนุมัติผู้รับผิดชอบ ดำเนินการแจ้งต่อสำนักงานขนส่ง ที่รถนั้นจดทะเบียนอยู่เพื่อดำเนิน การ และควรทำซ้ำผู้รับผิดชอบให้ ดำเนินการจัดทำทะเบียนคุมการต่อ ภาษี พ.ร.บ. รถยนต์ให้เป็นปัจจุบัน และสำรวจการ ดำเนินงานการต่อภาษี พ.ร.บ. อย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง เพื่อ ให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามระยะ เวลา</p>	<p>การดำเนินการของบริษัท: บริษัทฯ ดำเนินการยกเลิกการถอด ทะเบียนค้ำขนส่ง กรณีรถยนต์ ชำรุด เสียหาย หรือใช้งานไม่ได้</p> <p>ผลการตรวจติดตาม:</p> <ul style="list-style-type: none"> • บริษัทฯ ดำเนินการแก้ไข โดยได้ ดำเนินการชำระภาษีประจำปีย้อน หลังพร้อมทั้งดำเนินการคืนแผ่น ป้ายทะเบียน • ต่อมา จากการตรวจติดตามครั้งที่ 4/2564 เมื่อเดือนธันวาคม 2564 พบว่าบริษัทฯ ได้ดำเนินการ แก้ไขครบถ้วนแล้ว
2	<p>ข้อที่ตรวจพบ: จากการตรวจสอบทะเบียนทรัพยากรเดือน สิงหาคม เปรียบเทียบกับรายงานการ ตรวจนับทรัพยากร เดือนสิงหาคม 2564 โดยเลือกทรัพยากรที่สูญหาย/ชำรุด/ สถานที่ตั้งทรัพยากรไม่ถูกต้อง จำนวน ทั้งหมด 14 รายการ คิดเป็นร้อยละ 100 พบว่าบริษัทฯ มีการตรวจนับทรัพยากร ดาวร เดือนสิงหาคม 2564 และจัดทำ</p>	<p>ข้อเสนอแนะ: บริษัทฯ ควรกำหนดระยะเวลาใน การตัดจำหน่ายทรัพยากรหลังจาก ได้รับรายงานผลการตรวจนับ ทรัพยากร อย่างน้อย 1 สัปดาห์ และทำซ้ำให้ผู้ปฏิบัติงานปฏิบัติ ตามระเบียบเรื่อง การตัดจำหน่าย ทรัพยากรดาวรที่บริษัทฯ กำหนด และควรมีการสื่อสารขั้นตอนการ</p>	<p>การดำเนินการของบริษัท: บริษัทฯ ได้ปรับปรุงคู่มือให้มีการระบุ ระยะเวลาในการตัดจำหน่าย ทรัพยากรหลังจากได้รับรายงานผล การตรวจนับทรัพยากร อย่างน้อย 1 สัปดาห์ และทำซ้ำให้ผู้ปฏิบัติงาน ปฏิบัติตามระเบียบเรื่องการตัด จำหน่ายทรัพยากรดาวร ที่บริษัทฯ กำหนด โดยสื่อสารขั้นตอนการ</p>

ลำดับ	ข้อสังเกตที่ตรวจพบ และ ผลกระทบ	ข้อเสนอแนะ	การดำเนินการของบริษัท/ ผลการตรวจสอบติดตาม
	<p>รายงานการตรวจนับทรัพย์สิน เดือน สิงหาคม 2564 อย่างชัดเจน และมีรายการทรัพย์สินที่สูญหาย/ชำรุด/สถานที่ตั้งทรัพย์สินไม่ถูกต้อง แต่ทะเบียนทรัพย์สิน และรายงานค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินถาวรยังไม่มีรายการตัดทรัพย์สินที่ไม่สามารถใช้งานได้ หรือสูญหาย และยังไม่มี การเปลี่ยนสถานที่ตั้งของทรัพย์สินให้เป็นปัจจุบัน จำนวนทั้งหมด 11 รายการ จากจำนวนทั้งหมด 14 รายการ คิดเป็นร้อยละ 78.57 แบ่งเป็น</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>ซึ่งหลักเกณฑ์การควบคุมภายในที่ดีนั้น ข้อมูลรายงานทรัพย์สินและทรัพย์สินที่มีอยู่จริง ควรถูกต้องตรงกัน และเป็นปัจจุบัน และกรณีพบทรัพย์สินที่มีสภาพไม่พร้อมใช้งานให้นำเสนอบริษัทฯ พิจารณาตัดจำหน่าย</p> <p><u>ความเสี่ยงและผลกระทบ:</u> ทำให้มีข้อมูลที่ไม่ถูกต้อง</p> <p><u>ระดับความสำคัญ:</u> น้อย</p>	<p>ปฏิบัติงาน และระยะเวลาในการบันทึกตัดจำหน่ายทรัพย์สิน และปรับปรุงทะเบียนทรัพย์สินให้ผู้ที่เกี่ยวข้องรับทราบ และปฏิบัติตามระเบียบเรื่องการตัดจำหน่ายทรัพย์สินถาวร ที่บริษัทฯ กำหนด</p>	<p>ปฏิบัติงาน และระยะเวลาในการบันทึกตัดจำหน่ายทรัพย์สิน และปรับปรุงทะเบียนทรัพย์สิน ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องรับทราบ และบริษัทฯ จะดำเนินการตัดจำหน่ายทรัพย์สินตามผลการตรวจนับทรัพย์สินที่ได้รับ</p> <p><u>ผลการตรวจติดตาม:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • บริษัทฯ ดำเนินการแก้ไข โดยทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการทบทวนทะเบียนทรัพย์สิน ให้สอดคล้องกับผลการตรวจนับทรัพย์สิน โดยทบทวนสถานที่ตั้ง และทรัพย์สินที่สูญหาย/ชำรุด ทางบริษัทฯ ดำเนินการขออนุมัติเพื่อขอดำเนินการตัดจำหน่ายจากผู้มีอำนาจตามที่บริษัทฯ กำหนด • ต่อมา จากการตรวจติดตามครั้งที่ 4/2564 เมื่อเดือนธันวาคม 2564 พบว่าบริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไขครบถ้วนแล้ว

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

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้แต่งตั้งบริษัท เบสท์ เอ็นเตอร์ไพรส์ แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด (“Best”) ซึ่งประกอบธุรกิจวางระบบการควบคุมภายใน และให้คำปรึกษาด้านการบริหารความเสี่ยงภายในองค์กร ซึ่งเป็นบริษัทภายใต้ผู้บริหารเดียวกันกับ IAP ให้ทำหน้าที่ในการเข้าตรวจสอบระบบควบคุมภายในของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT Application Control) และการพัฒนาและปรับปรุง (Control Process Improvement) โดยได้ตรวจสอบระหว่างวันที่ 5 ถึง 8 ตุลาคม 2564 โดยวิธีการสอบทานของผู้ตรวจสอบภายในประกอบด้วย การสัมภาษณ์ผู้ปฏิบัติงานในฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ 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 ซึ่งในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไขครบถ้วนแล้ว สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ข้อสังเกตที่ตรวจพบ และ ผลกระทบ	ข้อเสนอแนะ	การดำเนินการของบริษัท/ ผลการตรวจสอบติดตาม
วงจรรอื่น			
ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ			
1	<p>ข้อที่ตรวจพบ: จากการตรวจสอบหน้าระบบโปรแกรม SoftPro (ERP) ใน Module ระบบรับชำระ พบว่าเมื่อฝ่ายการเงินทำการบันทึกข้อมูลเกี่ยวกับการนำฝากเช็ค (Cheque Deposit) เมื่อทำการกดบันทึกข้อมูลเรียบร้อยแล้ว รายการที่บันทึกจะถูกบันทึกเข้ารายงานบัญชีแยกประเภท (G/L) แม้จะยังไม่ผ่านการอนุมัติในระบบ <u>ความเสี่ยงและผลกระทบ:</u> ข้อมูลที่บันทึกอาจไม่ถูกต้องตามกระบวนการปฏิบัติงานที่ดี เนื่องจากขาดการตรวจสอบ และอนุมัติโดยผู้มีอำนาจอีกครั้ง</p> <p><u>ระดับความสำคัญ:</u> ปานกลาง</p>	<p>ข้อเสนอแนะ: บริษัทฯ ควรมีการตั้งค่าในระบบให้ทุกรายการที่อยู่ในรายงานบัญชีแยกประเภท (G/L) จะต้องถูกตรวจสอบ และอนุมัติโดยผู้มีอำนาจทุกครั้งตามระดับอำนาจที่บริษัทกำหนด</p>	<p>การดำเนินการของบริษัท: บริษัทฯ ประสานงานฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศดำเนินการปรับปรุงกระบวนการในระบบ โดยกำหนดให้ต้องมีการอนุมัติ ผ่านระบบทุกครั้งก่อนบันทึกรายการเข้าในบัญชีแยกประเภท (G/L)</p> <p><u>ผลการตรวจติดตาม:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ ดำเนินการแก้ไข โดยได้ดำเนินการทบทวนคู่มือการปฏิบัติงานพร้อมทั้งทำขั้วปฏิบัติงานให้ดำเนินการตรวจสอบอนุมัติอย่างน้อยสัปดาห์ละ 1 ครั้ง ทั้งนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการอนุมัติครบถ้วน ต่อมา จากการตรวจติดตามในเดือนธันวาคม 2564 พบว่าบริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไขครบถ้วนแล้ว
2	<p>ข้อที่ตรวจพบ: จากการตรวจสอบหน้าระบบโปรแกรม SoftPro (ERP) ใน Module ระบบตั้งหนี้ พบว่า กรณีหากผู้ปฏิบัติงานมีการยกเลิกรายการใบสำคัญจ่ายในระบบ โปรแกรมจะไม่มีบันทึกข้อมูลของเลขที่เอกสารไว้ ซึ่งจากการตรวจสอบรายการนั้นจะพบว่ามีเลขที่ข้าม ไปเรียงต่อกันอยู่ โดยข้อมูลที่ทำการยกเลิกไปนั้นจะไม่ถูกบันทึกในรายงานอีก รวมถึงรายงานบัญชีแยกประเภทจะไม่มีรายการที่ยกเลิกปรากฏ</p> <p><u>ความเสี่ยงและผลกระทบ:</u> การปฏิบัติงานไม่เป็นไปตามมาตรฐานซอฟต์แวร์ของกรมสรรพากร</p> <p><u>ระดับความสำคัญ:</u> น้อย</p>	<p>ข้อเสนอแนะ: กรณีมีการแก้ไขรายการที่มีการประมวลผล หรือรายการที่มีการบันทึกผิดพลาด ควรใช้วิธีการบันทึกรายการใหม่เพื่อหักลบกับรายการเดิมให้ได้ ยอดที่ถูกต้อง หรือใช้วิธีการล้างรายการเดิมออกแล้วบันทึกรายการใหม่ ซึ่งวิธีนี้ต้องมีการบันทึกไว้ ในรายงานการแก้ไขรายการและจะต้องสามารถอ้างอิงรายการเดิมที่มีการแก้ไขได้ โดยห้ามมิให้ใช้วิธีล้างรายการออกโดยไร้ร่องรอย ซึ่งตามมาตรฐานซอฟต์แวร์ของกรมสรรพากร เมื่อบันทึกข้อมูล และโอนเข้าบัญชีแยกประเภทแล้ว จะแก้ไขรายการนั้นๆ โดยไร้ร่องรอยไม่ได้ ถ้าจะแก้ไขต้องบันทึกการปรับปรุงตามวิธีการทางบัญชี</p>	<p>การดำเนินการของบริษัท: บริษัทฯ ประสานงานฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศดำเนินการพัฒนาระบบ โดยการเพิ่มให้มีปุ่มที่ใช้ในการยกเลิก (Void) รายการ เพื่อให้ระบบสามารถทำการเก็บประวัติรายการที่บันทึกนั้นไว้</p> <p><u>ผลการตรวจติดตาม:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ ดำเนินการแก้ไข โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการทบทวนระบบการทำงานโดยเพิ่มการยกเลิก (Void) ในระบบ และสามารถเก็บประวัติรายการบันทึกไว้ได้เรียบร้อยแล้ว ต่อมา จากการตรวจติดตามในเดือนธันวาคม 2564 พบว่าบริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไขครบถ้วนแล้ว
3	<p>ข้อที่ตรวจพบ: จากการตรวจสอบหน้าระบบ Blessed Total Solution (On web) ใน Module ระบบลูกหนี้และรับชำระ พบว่ากรณีที่มีการรับเงินค่านีจากลูกค้าในระบบ On web จะสามารถทำการเชื่อมโยงข้อมูลเข้าไปที่ระบบโปรแกรม SoftPro (ERP)</p>	<p>ข้อเสนอแนะ: บริษัทฯ ควรมีการกำหนดให้ระบบ Blessed Total Solution (On web) ใน Module ระบบลูกหนี้ และรับชำระหน้าการรับเงินจอก มีเมนูสำหรับ Post to G/L เสมือนหน้าระบบการรับเงินค่านี</p>	<p>การดำเนินการของบริษัท: บริษัทฯ ประสานงานฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศอยู่ระหว่างการพัฒนาระบบ Blessed Total Solution (On web) ให้ระบบสามารถทำการ Post to G/L ได้สำหรับเรื่องของ</p>

ลำดับ	ข้อสังเกตที่ตรวจพบ และ ผลกระทบ	ข้อเสนอแนะ	การดำเนินการของบริษัท/ ผลการตรวจสอบติดตาม
	<p>เพื่อดึงไปบันทึกรายการทางบัญชีต่อ เว้นแต่กรณีที่เป็นรายการรับเงินจอง ระบบโปรแกรมยังไม่สามารถทำการเชื่อมโยงข้อมูลเข้าระบบโปรแกรม SoftPro (ERP) ได้ โดยปัจจุบัน ฝ่ายบัญชีซึ่งต้องทำการเข้าไปกดที่หน้าโปรแกรมของส่วนงาน IT เพื่อทำการกดเชื่อมโยงระบบให้สามารถดึงข้อมูลไปบันทึกรายการทางบัญชีต่อได้</p> <p><u>ความเสี่ยงและผลกระทบ:</u> ผู้ปฏิบัติงานอาจเกิดความล่าช้าในการทำงาน</p> <p><u>ระดับความสำคัญ:</u> น้อย</p>		<p>การรับเงินจอง</p> <p><u>ผลการตรวจติดตาม:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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 ประจำปีไตรมาสที่ 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
วงจรรอื่น			
ระบบตรวจสอบคุณภาพกลาง (QCA)			
1) สภาพแวดล้อมการควบคุม			
1	<p><u>ข้อที่ตรวจพบ:</u> จากการสอบทานระเบียบคู่มือการปฏิบัติงานระบบตรวจสอบคุณภาพกลาง (QCA) ซึ่งสอดคล้องกับการปฏิบัติงานและสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ตรวจสอบคุณภาพกลาง (QCA) พบว่ามีการจัดทำคู่มือการปฏิบัติงาน และมีการประกาศใช้อย่างเป็นทางการแล้ว แต่ยังมีข้อมูลที่ไม่เป็นปัจจุบัน ได้แก่ ไม่ทบทวนชื่อตำแหน่งงานให้เป็นปัจจุบัน เช่น คู่มือของฝ่ายควบคุมและประสานงานก่อสร้าง (CMC) แต่ปัจจุบันคือฝ่าย QCA เป็นต้น และไม่มีขั้นตอนการทำงานของระบบ Fast inspect ในคู่มือปฏิบัติงาน</p> <p><u>ความเสี่ยงและผลกระทบ:</u> การปฏิบัติงานไม่ชัดเจน อาจทำให้เกิดความสับสนในการปฏิบัติงาน เนื่องจากคู่มือการปฏิบัติงานไม่เป็นปัจจุบัน</p> <p><u>ระดับความสำคัญ:</u> น้อย</p>	<p><u>ข้อเสนอแนะ:</u> บริษัทฯ ควรมีการกำหนดระยะเวลาในการทบทวนคู่มือการปฏิบัติงานให้เป็นปัจจุบันสอดคล้องกับการทำงานจริง อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง</p> <p>ทั้งควรมีการสอบทานการปฏิบัติงาน</p> <p>อย่าสม่ำเสมอ</p>	<p><u>การดำเนินการของบริษัทฯ:</u> บริษัทฯ อยู่ระหว่างทบทวนคู่มือปฏิบัติงานกับการปฏิบัติงานจริงและนำเสนอ เรื่อง การเพิ่มขั้นตอนการทำงานของระบบ Fast inspect เข้าไปในคู่มือต่อฝ่ายบริหารเพื่อพิจารณาอนุมัติ</p> <p><u>ผลการตรวจติดตาม:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> อยู่ระหว่างการดำเนินการแก้ไข ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายใน 3 - 6 เดือน

ลำดับ	ข้อสังเกตที่ตรวจพบ และ ผลกระทบ	ข้อเสนอแนะ	การดำเนินการของบริษัท/ ผลการตรวจสอบติดตาม
2) การตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้าง (QC)			
2	<p>ข้อที่ตรวจพบ: จากการสอบถามรายงานการตรวจสอบคุณภาพบ้าน และแผนกำหนดการส่งมอบบ้านของฝ่ายก่อสร้าง และสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ตรวจสอบคุณภาพ (QC) พบว่าฝ่าย QC ใช้เกณฑ์เข้าตรวจตามการเรียกร้องการส่งมอบของฝ่าย ก่อสร้าง ทำให้การเข้าตรวจสอบคุณภาพไม่ทันต่อการส่งมอบของฝ่ายก่อสร้างตามไปด้วย</p> <p>ความเสี่ยงและผลกระทบ: จากการก่อสร้างล่าช้า เป็นผลให้ตรวจสอบคุณภาพ QC ล่าช้า และอาจส่งมอบบ้านไม่ทันตามแผนกำหนดส่งมอบ รวมถึงอาจทำให้ลูกค้าไม่ให้ความเชื่อมั่น และบริษัทฯ อาจไม่ได้รับเงินจากลูกค้าตามที่กำหนดไว้</p> <p>ระดับความสำคัญ: ปานกลาง</p>	<p>ข้อเสนอแนะ: บริษัทฯ ควรกำหนดให้มีการรายงาน สถานะการการตรวจสอบว่าเป็นไป ตามแผนการก่อสร้าง และควรให้ความสำคัญในการจัดประชุมแผนงาน ความคืบหน้างานของทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างสม่ำเสมอโดยไม่มีข้อยกเว้น เพื่อหารือถึงปัญหา และแนวทางการแก้ไขในปัญหาอย่างทันเวลา</p>	<p>การดำเนินการของบริษัท: ฝ่ายก่อสร้าง และฝ่ายตรวจสอบคุณภาพ (QC) ของบริษัทฯ นำเครื่องมือ ได้แก่ ระบบ Fast inspect ซึ่งเป็นโปรแกรมในการวางแผนการก่อสร้าง มาปรับใช้ให้สอดคล้องกับแผนการเข้าตรวจสอบคุณภาพ และจัดตั้งทีมบริหารภาพรวมการก่อสร้างเพื่อติดตามผลของงานก่อสร้างโดยเฉพาะ</p> <p>ผลการตรวจติดตาม:</p> <ul style="list-style-type: none"> อยู่ระหว่างการดำเนินการแก้ไข ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายใน 3 - 6 เดือน
3	<p>ข้อที่ตรวจพบ: จากการสอบถามรายงานการตรวจสอบคุณภาพบ้านในระบบ Fast inspect จำนวน 5 โครงการ ได้แก่ โครงการเบลล์ ซิตี้ พาร์ค 4 โครงการ และเบลล์วิลล์ 1 โครงการ และสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ตรวจสอบคุณภาพ (QC) พบว่าข้อมูลการตรวจสอบคุณภาพไม่ครบถ้วนทุกขั้นตอน และสถานะ Defect ที่ยังไม่ได้รับการแก้ไขยังคงอยู่ในระบบ Fast inspect ซึ่งฝ่ายก่อสร้างได้ดำเนินการแก้ไขแล้ว และแจ้งให้ตรวจสอบโดยวาจาแทนการแจ้งในระบบ Fast inspect แก่ฝ่าย QC นรา ในการเข้าตรวจงานการแก้ไขครั้งที่ 2 ตามขั้นตอนปฏิบัติงานในระบบ Fast inspect</p> <p>ความเสี่ยงและผลกระทบ: คุณภาพบ้านอาจไม่เป็นไปตามมาตรฐาน ข้อมูลหลักฐานอาจคลาดเคลื่อนและไม่ตรงกับความเป็นจริง รวมถึงอาจไม่สามารถยืนยันสถานะที่แท้จริงเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งอาจทำให้เกิดความสับสนในการปฏิบัติงานการบันทึกการตรวจสอบคุณภาพ และอาจเป็นผลให้ส่งมอบบ้านไม่ทันตามกำหนด</p> <p>ระดับความสำคัญ: น้อย</p>	<p>ข้อเสนอแนะ: บริษัทฯ ควรดำเนินการ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ฝ่ายก่อสร้าง และฝ่ายคุณภาพ ต้อง ตระหนักถึงปฏิบัติงานตามระเบียบ ที่บริษัทฯ กำหนดอย่างเคร่งครัด ควรสื่อสารและทำชับพนักงานให้มีความสำคัญในการใช้งานของระบบFast inspect เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดของระบบ และมีการติดตามผล หรือสอบถามกระทบยอดงานระหว่างกัน พร้อม ทั้งสรุปรายงานในการเข้าตรวจงาน ของฝ่าย QC กับ การแจ้งเข้าตรวจ งานของฝ่าย ก่อสร้างเป็นประจำ_อย่างน้อย เดือนละ 2 ครั้ง อีกทั้ง ฝ่าย QC ควรมีการนำแผนการก่อสร้างเป็นเครื่องมือในการติดตามการส่งมอบบ้านของฝ่ายก่อสร้าง ควรกำหนดดัชนีชี้วัด หัวข้อ การส่งงานตรวจสอบคุณภาพ เพื่อเป็นการประเมินและพัฒนากระบวนการปฏิบัติงาน ควรพิจารณาอุปกรณ์เครื่องมือที่รองรับโปรแกรมในมือถือของพนักงาน เช่น กำหนดให้มีเครื่องส่วนกลางเพื่อใช้สำหรับการตรวจโดยเฉพาะ 	<p>การดำเนินการของบริษัท: บริษัทฯ ดำเนินการอัปเดตสถานะ Defect ให้เป็นปัจจุบัน และจัดตั้งทีมบริหารภาพรวมการก่อสร้างเพื่อติดตามผลของงานก่อสร้างโดยเฉพาะ รวมถึงทำชับผู้ใช้งาน (User) ระบบ Fast inspect ให้ปฏิบัติงานผ่านระบบทุกครั้ง หรือ ต้องเข้าไปอัปเดตสถานะงานหลังจากการตรวจสอบ ไม่เกิน 1 ถึง 2 วันทำการ และใช้รายงานจากระบบ Fast inspect เป็นหลักฐานประกอบการตรวจสอบหน้างาน เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการรายงานความคืบหน้าทุกครั้ง นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้หารือร่วมกับผู้พัฒนาระบบ (Programmer) ในการพัฒนาโปรแกรมระบบ Fast inspect เพื่อหาเครื่องมือที่จะช่วยให้ User ใช้ในการทำงานให้เกิดประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น</p> <p>ผลการตรวจติดตาม:</p> <ul style="list-style-type: none"> อยู่ระหว่างการดำเนินการแก้ไข ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายใน 3 - 6 เดือน

ลำดับ	ข้อสังเกตที่ตรวจพบ และ ผลกระทบ	ข้อเสนอแนะ	การดำเนินการของบริษัท/ ผลการตรวจสอบติดตาม
		<ul style="list-style-type: none"> • ควบคุมทวนคู่มือการปฏิบัติงาน โดยใส่รายละเอียดการทำงาน ของระบบ Fast inspect ลงใน คู่มือ พร้อมทั้งกำหนดระยะเวลา การจัดทำใบงานในระบบ โดย ต้องดำเนินการทวนการ ตรวจสอบให้แล้วเสร็จภายใน 2 วันทำการ หรือ หากระบบไม่ สามารถเข้าบันทึกข้อมูลได้ ควร กำหนดแนวทางการจัดทำ เอกสารอย่างชัดเจน 	
4	<p><u>ข้อที่ตรวจพบ:</u> จากการสอบทานรายงานการตรวจสอบ คุณภาพบ้าน และสังเกตการณ์ตรวจสอบ คุณภาพที่โครงการเบลีส์วิลล์ สุขุมวิท – บางปู และจากสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ตรวจสอบคุณภาพ (QC) พบว่าฝ่ายก่อสร้าง ไม่ตรวจสอบงานให้เรียบร้อยก่อนบันทึก การผ่านงาน และจากการเรียกร้องให้ฝ่าย QC เข้าตรวจสอบโครงการดังกล่าวบาง แปลง โดยสุ่มตรวจ ณ 21 มีนาคม 2565 พบข้อสังเกต เช่น ชั้น 2 เกษองผนังปูน ไม่เรียบร้อย และขนาดเจาะรูแผ่นเหล็กไม่ ได้มาตรฐาน</p> <p><u>ความเสี่ยงและผลกระทบ:</u> บริษัทฯ อาจเสียต้นทุนในการแก้ไขงาน และ อาจส่งมอบงานล่าช้ากว่าที่กำหนด</p> <p><u>ระดับความสำคัญ:</u> น้อย</p>	<p><u>ข้อเสนอแนะ:</u> ฝ่ายก่อสร้างต้องตระหนักถึงการ ตรวจสอบคุณภาพงานผู้รับเหมา อย่างเคร่งครัด เพื่อลดผลกระทบ จากการเสียต้นทุนในการแก้ไขงาน</p>	<p><u>การดำเนินการของบริษัท:</u> บริษัทฯ อยู่ระหว่างเพิ่มกำหนดดัชนี ชีววัดของฝ่ายก่อสร้างเกี่ยวกับเรื่อง การ ตรวจสอบงานระหว่างก่อสร้าง ก่อนส่งมอบงานให้ฝ่ายตรวจสอบ คุณภาพ (QC)</p> <p><u>ผลการตรวจติดตาม:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • อยู่ระหว่างการดำเนินการแก้ไข ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายใน 3 - 6 เดือน
3) การตรวจสอบการเบิกจ่ายผู้รับเหมา			
5	<p><u>ข้อที่ตรวจพบ:</u> อ้างอิงจากระเบียบ คู่มือการปฏิบัติงาน ระบบตรวจสอบคุณภาพกลาง (QCA) และชุดเอกสารการเบิกจ่ายผู้รับเหมา พบ ว่าไม่มีเอกสารใบส่งผลงานผู้รับเหมาแบบ ชุดเอกสารการจ่าย จำนวน 21 รายการ จาก 121 รายการ คิดเป็นร้อยละ 17.36 และไม่มีเอกสารปะหน้าสรุปใบเบิกผลงาน ผู้รับเหมาแบบชุดเอกสารการจ่าย จำนวน 2 รายการ จาก 121 ชุดรายการจ่าย คิด เป็นร้อยละ 1.65 และไม่มีเอกสาร Memo ใบเบิกจ่ายงวดงานแบบชุดเอกสารการ จ่ายตามที่ บริษัทฯ กำหนด จำนวน 79 รายการ จาก 121 ชุดรายการจ่าย คิดเป็น ร้อยละ 65.29 รวมถึงไม่มีผังแปลนบ้าน แบบชุดเอกสารการจ่ายตามที่บริษัทฯ กำหนด จำนวน 27 รายการ จาก 121 ชุด รายการจ่าย คิดเป็นร้อยละ 22.31 นอกจากนี้ ไม่มีรูปภาพ แบบชุดเอกสาร การจ่าย ตามที่บริษัทฯ กำหนด จำนวน</p>	<p><u>ข้อเสนอแนะ:</u> หน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรตระหนัก ถึงความสำคัญกับความครบถ้วน ของเอกสารตามระเบียบที่บริษัทฯ กำหนด และฝ่าย QA ควรนำ เอกสารรายการ ตรวจสอบงาน ของผู้รับเหมาที่จัดทำขึ้นภายใน ฝ่ายแนบกับชุดเอกสารการเบิก จ่ายผู้รับเหมา เพื่อใช้เป็นหลักฐาน สนับสนุนรายการเบิกจ่ายของผู้รับ เหมา</p>	<p><u>การดำเนินการของบริษัท:</u> บริษัทฯ ดำเนินการโดยทำซ้ำ พนักงาน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยให้ความสำคัญในเรื่องของ เอกสารที่แนบในชุดเบิกจ่ายตาม ระเบียบที่บริษัทฯ กำหนด</p> <p><u>ผลการตรวจติดตาม:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • อยู่ระหว่างการดำเนินการแก้ไข ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายใน 3 - 6 เดือน

ลำดับ	ข้อสังเกตที่ตรวจพบ และ ผลกระทบ	ข้อเสนอแนะ	การดำเนินการของบริษัท/ ผลการตรวจสอบติดตาม
	<p>10 รายการ จาก 121 ชุดรายการจ่าย คิดเป็นร้อยละ 8.26 และไม่มีเอกสารใบเสร็จรับเงินแนบชุดเอกสารการจ่าย จำนวน 44 รายการ จาก 121 ชุดรายการจ่าย คิดเป็นร้อยละ 36.36</p> <p><u>ความเสี่ยงและผลกระทบ:</u> จากที่เอกสารไม่ครบถ้วน อาจทำให้มีการเบิกจ่ายที่ไม่สอดคล้องกับระเบียบที่บริษัทฯ กำหนด นอกจากนี้ อาจตรวจสอบไม่ได้ว่าการเบิกจ่ายของผู้รับเหมา มีข้อมูลถูกต้องตรงตามระเบียบของบริษัทฯ</p> <p><u>ระดับความสำคัญ:</u> น้อย</p>		
6	<p><u>ข้อที่ตรวจพบ:</u> 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</p> <p><u>ความเสี่ยงและผลกระทบ:</u> จากที่ข้อมูลไม่ครบถ้วน อาจทำให้มีหลักฐานการตรวจสอบที่ไม่เพียงพอ</p> <p><u>ระดับความสำคัญ:</u> น้อย</p>	<p><u>ข้อเสนอแนะ:</u> หน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรตระหนักถึงความสำคัญกับความครบถ้วนของข้อมูลตามระเบียบที่บริษัทฯ กำหนด และ บริษัทฯ ควรให้ความสำคัญในเรื่อง ความชัดเจนของรูปภาพงานที่ใช้แนบ ประกอบการเบิกจ่ายผู้รับเหมาให้ ชัดเจน</p>	<p><u>การดำเนินการของบริษัท:</u> บริษัทฯ ดำเนินการโดยกำกับพนักงาน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ความสำคัญในเรื่องของความครบถ้วนในการตรวจสอบของข้อมูล โดยเฉพาะการ Checklist ความครบถ้วนของงาน และรูปภาพตรวจสอบที่แนบในชุดเบิกจ่ายให้ชัดเจนตามระเบียบที่บริษัทฯ กำหนด</p> <p><u>ผลการตรวจติดตาม:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> อยู่ระหว่างการดำเนินการแก้ไข ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายใน 3 - 6 เดือน

8.13 แผนการตรวจสอบประจำปี 2565

ครั้งที่	แผนการตรวจสอบภายใน	ขอบเขตงานที่ตรวจสอบ	ช่วงที่เข้าตรวจสอบ	รายงานผล
1/2565	<p>1) การตรวจติดตามและการปรับปรุงระบบควบคุมภายใน ครั้งที่ 4/2564</p> <p>2) การตรวจสอบการควบคุมภายในของระบบตรวจสอบคุณภาพกลาง (QCA)</p>	<ul style="list-style-type: none"> การควบคุมการก่อสร้าง การตรวจสอบคุณภาพการก่อสร้าง การตรวจสอบการเบิกจ่ายผู้รับเหมา 	ประมาณเดือน มีนาคม ถึง เมษายน 2565	ประมาณเดือน พฤษภาคม 2565

ครั้งที่	แผนการตรวจสอบภายใน	ขอบเขตงานที่ตรวจสอบ	ช่วงที่เข้าตรวจสอบ	รายงานผล
2/2565	1) การตรวจติดตามและการปรับปรุงระบบควบคุมภายใน ครั้งที่ 1/2565 2) การตรวจสอบการควบคุมภายในของระบบจัดซื้อจัดจ้าง	<ul style="list-style-type: none"> • การจัดจ้างผู้รับเหมา • การจัดจ้างวัสดุก่อสร้าง • การจัดจ้างวัสดุทั่วไป 	ประมาณเดือนมิถุนายน ถึง กรกฎาคม 2565	ประมาณเดือนสิงหาคม 2565
3/2565	1) การตรวจติดตามและการปรับปรุงระบบควบคุมภายใน ครั้งที่ 2/2565 2) การตรวจสอบการควบคุมภายในของระบบบัญชีและรายงานทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> • การจัดทำงบการเงิน 	ประมาณเดือนกันยายน ถึง ตุลาคม 2565	ประมาณเดือนพฤศจิกายน 2565
4/2565	1) การตรวจติดตามและการปรับปรุงระบบควบคุมภายใน ครั้งที่ 3/2565 2) การตรวจสอบการควบคุมภายในของระบบบริหารทรัพยากรมนุษย์	<ul style="list-style-type: none"> • การสรรหาอัตรากำลังคน • การฝึกอบรมและการพัฒนา • ประเมินผลการปฏิบัติงานของบุคลากร • การจ่ายเงินเดือนและค่าแรง • การเลิกจ้างและลาออก • การปฏิบัติตามข้อกฎหมาย 	ประมาณเดือนธันวาคม 2565 ถึง มกราคม 2566	ประมาณเดือนกุมภาพันธ์ 2566

8.14 ความเห็นของผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ

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

8.15 หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ

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

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

8.2 รายการระหว่างกัน

สรุปรายละเอียดความสัมพันธ์ของบุคคลและนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับบริษัท เบลีส 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 ธันวาคม 2565 ดังนี้

บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
1. นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย	-	- สามีของนางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง ซึ่งเป็นกรรมการ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ร้อยละ 37.25 - กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ - ถือหุ้นในบริษัทฯ ร้อยละ 2.94
2. นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง	-	- ภรรยาของนายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย ซึ่งเป็นกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ร้อยละ 2.94 - กรรมการของบริษัทฯ - ถือหุ้นในบริษัทฯ ร้อยละ 37.25
3. นางสาวสลิทิพย์ สุขเจริญไทรศรี	-	- น้องสาวของนายณัฐพงษ์ สุขเจริญไทรศรี ซึ่งเป็นกรรมการ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ร้อยละ 7.20 - ถือหุ้นในบริษัทฯ ร้อยละ 7.13

สรุปรายละเอียดรายการระหว่างกันของบุคคลและนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับบริษัทฯ

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		รายละเอียดรายการ / ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผล	ความเห็นของคณะกรรมการ ตรวจสอบ
		งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	งวด สามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565		
1. นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย	<u>คำประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน</u> บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)¹ - วงเงินคำประกันรวม 1,997.63 - ภาระคงเหลือ 925.75 บริษัท เบลีส แอสเสท จำกัด²¹ - วงเงินคำประกันรวม 463.91 - ภาระคงเหลือ 117.48			สถาบันการเงินได้ทำหนังสือ ลงวันที่ 14 กรกฎาคม 2565 และ 8 สิงหาคม 2565 แจ้งยกเลิกการคำประกันวงเงินสินเชื่อของ บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัท เบลีส แอสเสท จำกัด โดย นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย	
2. นางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง	<u>เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ</u> บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) <u>วงเงินกู้ยืม</u> - ยอดคงเหลือต้นงวด 171.00 - เพิ่มขึ้นระหว่างงวด 211.00 - ลดลงระหว่างงวด (137.00) - ยอดคงเหลือ 245.00 <u>ดอกเบียจ่าย</u> บริษัทฯ ได้จ่ายค่าดอกเบียจ่ายจากเงินกู้ยืมดังกล่าว 11.16 <u>ดอกเบียค้างจ่าย</u> บริษัทฯ มีดอกเบียค้างจ่ายจากเงินกู้ยืมดังกล่าว 8.19		170.00 - - 170.00 8.28 11.48	บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจากนางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยทำเป็นสัญญาเงินกู้ คิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.00 และร้อยละ 4.25 ต่อปี	คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความจำเป็น โดยมีเงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ยสมเหตุสมผล สามารถเทียบเคียงได้กับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากธนาคารพาณิชย์ที่บริษัทฯ ได้รับ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

¹ บริษัทฯ ได้รับการพิจารณาจากธนาคารพาณิชย์ให้สามารถยกเลิกการคำประกันได้เมื่อบริษัทฯ มีการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนครั้งแรกและมีการนำเข้าจดทะเบียนทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ (First Day Trade) เรียบร้อยแล้ว



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		รายละเอียดรายการ / ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผล	ความเห็นของคณะกรรมการ ตรวจสอบ
		งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	งวด สามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565		
	<p><u>คำประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน</u></p> <p>บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)³¹</p> <ul style="list-style-type: none"> - วงเงินคำประกันรวม 479.32 - ภาระคงเหลือ 342.15 <p>บริษัท เบลีส แอสเสท จำกัด⁴¹</p> <ul style="list-style-type: none"> - วงเงินคำประกันรวม 168.11 - ภาระคงเหลือ 43.20 <p>บริษัท เบลีส บิลด์ จำกัด</p> <ul style="list-style-type: none"> - วงเงินคำประกันรวม 20.00 - ภาระคงเหลือ 15.23 			<p>สถาบันการเงินได้ทำหนังสือลงวันที่ 14 กรกฎาคม 2565 แจ้งยกเลิกการคำประกันวงเงินสินเชื่อของบริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัท เบลีส แอสเสท จำกัด โดยนางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง คงเหลือเฉพาะ บริษัท เบลีส บิลด์ จำกัด ที่นางสาวนิภา อภิรัตนรุ่งเรือง ยัง คงคำประกันวงเงินสินเชื่อกับเจ้าหนี้สถาบันการเงินให้แก่บริษัทฯ ในนามบุคคลซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่เจ้าหนี้สถาบันการเงินกำหนด โดยการคำประกันดังกล่าวไม่มีการคิดค่าตอบแทนแต่อย่างใด</p>	<p>คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เนื่องจากมีความจำเป็นที่จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขการขอรับการสนับสนุนสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ</p>
	<p>บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)</p> <p>หุ้นกู้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ยอดคงเหลือต้นงวด - - เพิ่มขึ้นระหว่างงวด 100.00 - ลดลงระหว่างงวด - - ยอดคงเหลือ 100.00 <p><u>ดอกเบี้ยจ่าย</u></p> <p>บริษัทฯ ได้จ่ายค่าดอกเบี้ยจ่ายจากหุ้นกู้อย่างสม่ำเสมอ</p> <p><u>ดอกเบี้ยค้างจ่าย</u></p> <p>บริษัทฯ มีดอกเบี้ยค้างจ่ายจากหุ้นกู้อย่างสม่ำเสมอ</p>			<p>เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2565 อายุ 1 ปี 9 เดือน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.80 ต่อปี โดยไม่มีหลักประกัน เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2564 ที่ครบกำหนด ใต้ถอนในวันที่ 15 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ จำหน่ายหุ้นกู้ได้ทั้งสิ้น 252.50 ล้านบาท</p>	

³¹ บริษัทฯ ได้รับการพิจารณาจากธนาคารพาณิชย์ให้สามารถยกเลิกการคำประกันได้เมื่อบริษัทฯ มีการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนครั้งแรกและมีการนำเข้าจดทะเบียนทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ (First Day Trade) เรียบร้อยแล้ว



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		รายละเอียดรายการ / ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผล	ความเห็นของคณะกรรมการ ตรวจสอบ
		งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	งวด สามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565		
3. นางสาวสลิททิพย์ สุขเจริญ ไทรศรี	บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) หุ้นกู้ - ยอดคงเหลือต้นงวด - เพิ่มขึ้นระหว่างงวด - ลดลงระหว่างงวด - ยอดคงเหลือ <u>ดอกเบี้ยจ่าย</u> บริษัทฯ ได้จ่ายค่าดอกเบี้ยจ่ายจากหุ้น กู้ดังกล่าว <u>ดอกเบี้ยค้างจ่าย</u> บริษัทฯ มีดอกเบี้ยค้างจ่ายจากหุ้นกู้ ดังกล่าว	3.00 - - 3.00 0.16 0.01	- - - - 0.20 -	บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ มูลค่า 300.00 ล้านบาท อายุ 1 ปี 9 เดือน เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2564 เพื่อใช้เป็นเงิน กุณหมุนเวียนในกิจการ คิดอัตรา ดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี มีหลักประกัน เป็นที่ดินเปล่าของบริษัทฯ เนื้อที่ 4-1-69.5 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนกรุงเทพฯ - นนทบุรี	คณะกรรมการตรวจสอบมี ความเห็นว่ารายการดังกล่าว มีเงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ย เช่นเดียวกับที่เสนอขายต่อผู้ ถือหุ้นทุกรายอื่นๆ ถือเป็น เงื่อนไขการค้าทั่วไป และเป็น ไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนิน ธุรกิจของบริษัทฯ

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการระหว่างกัน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายการระหว่างกันดังกล่าวตามตารางข้างต้น และคณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นว่า รายการที่เกิดขึ้นมีความจำเป็น สมเหตุสมผลและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

ในการเข้าทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทและ/หรือบริษัทย่อยนั้น บริษัทและ/หรือบริษัทย่อยจะปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้ที่มีส่วนได้เสียในรายการดังกล่าวจะไม่สามารถเข้ามามีส่วนร่วมใน

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

การทำรายการระหว่างกันที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป

การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการระหว่างกันที่มีข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์และ/หรือ สามารถแสดงให้เห็นได้ว่าการทำรายการดังกล่าวมีการกำหนดราคาหรือเงื่อนไขที่สมเหตุสมผลหรือเป็นธรรม ที่มีลักษณะเป็นไปตามกรอบที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ ซึ่งได้รับอนุมัติเป็นหลักการค้าจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ให้ฝ่ายจัดการสามารถอนุมัติการทำรายการดังกล่าวได้ โดยบริษัทจะจัดทำรายงานสรุปการทำธุรกรรมดังกล่าวเพื่อรายงานในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและการประชุมคณะกรรมการบริษัทในทุกไตรมาส

การทำรายการระหว่างกันที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าทั่วไป

การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการระหว่างกันที่มีข้อตกลงทางการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไปจะต้องได้รับการพิจารณาและให้ความเห็นโดยคณะกรรมการตรวจสอบก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจะปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการระหว่างกันที่อาจจะเกิดขึ้น บริษัทจะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชี หรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีความเป็นอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการระหว่างกันดังกล่าวเพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือคณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความจำเป็นและมีความสมเหตุสมผล โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ ทั้งนี้ บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ของบริษัท และหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของ บริษัทหรือแบบรายงานอื่นใด (แล้วแต่กรณี) ตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

แนวโน้มหรือนโยบายการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

ในกรณีที่มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการระหว่างกันในอนาคต บริษัทจะกำหนดเงื่อนไขให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินการค้าปกติและเป็นราคาตลาด ซึ่งสามารถอ้างอิงเปรียบเทียบได้กับเงื่อนไขหรือราคาที่เกิดขึ้นกับธุรกรรมประเภทเดียวกันที่บริษัทหรือบริษัทย่อย (แล้วแต่กรณี) กระทำกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทจะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับราคา อัตราค่าตอบแทน รวมทั้งความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการดังกล่าว ซึ่งคณะกรรมการบริษัทจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทหรือบริษัทย่อย และการเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่เป็นการโยกย้าย หรือถ่ายเทผลประโยชน์ของบริษัท แต่เป็นการทำรายการที่ได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นทุกรายเป็นสำคัญ โดยผ่านขั้นตอนการพิจารณาตามระเบียบการกระจายอำนาจของบริษัทหรือระเบียบปฏิบัติของบริษัทย่อย (แล้วแต่กรณี) รวมทั้งผ่านคณะกรรมการชุดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ในระหว่างที่นโยบายฉบับนี้ยังไม่ผลใช้บังคับ ก่อนที่บริษัทจะเข้าทำรายการระหว่างกัน บริษัทจะนำเสนอรายการดังกล่าวให้คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาให้ความเห็นและนำเสนอเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณานุมัติต่อไป โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียจะไม่เข้าร่วมประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องดังกล่าว โดยนโยบายการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันจะมีผลใช้บังคับนับแต่วันที่บริษัทฯ เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) เป็นต้นไป

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

ส่วนที่ 3 งบการเงิน

งบการเงิน

รายละเอียดงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ปรากฏตามลิงก์ที่แนบมาด้วยนี้

https://www.irplus.in.th/Listed/BLESS/th/download_financial

ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทฯ ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัทฯ ขอรับรองว่าข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทฯ ขอรับรองว่า

- (1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วน ในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยแล้ว
- (2) บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว
- (3) บริษัทฯ ได้จัดให้ระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตาม ระบบดังกล่าว และบริษัทฯ ได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีชอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทฯ ได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทฯ ได้มอบหมายให้ นายสุรเดช ประวบศรีรัตน์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายนำชัย วนาภาณุเบศ กำกับไว้ บริษัทฯ จะถือว่าไม่ใช้ข้อมูลที่บริษัทฯ ได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวข้างต้น

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย	กรรมการ/กรรมการบริหารความเสี่ยง/ ประธานกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานปฏิบัติการ (รักษาการ)
นางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง	กรรมการ/ กรรมการบริหารความเสี่ยง/ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน/ กรรมการบริหาร/ เลขานุการบริษัท / ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานพัฒนารุรกิจ

ผู้รับมอบอำนาจ

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
นายนำชัย วนาภาณุเบศ	กรรมการบริหาร/ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานบัญชีและการเงิน

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท

1. ข้อมูลของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี เลขานุการบริษัท
- 1.1. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี เลขานุการบริษัท

รายชื่อ/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ
1. นางสาวทัศนีย์ทิศา ทิวารี - กรรมการอิสระ* - ประธานกรรมการบริษัท (ชื่อ-สกุลเดิม) - ไม่มี - *ได้รับแต่งตั้ง ณ วันที่ 23 พฤศจิกายน 2563	56	- ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต โรงเรียนนายเรืออากาศ <u>ประวัติการฝึกอบรมที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</u> - หลักสูตร Director Certification Program (DAP) รุ่นที่ 178/2556	ไม่มี	0.075	2563 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท เบลีส 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 เซเว่น ยูทิลิตี้ส์ แอน พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)	พลังงาน



รายชื่อ/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ
2. นายวิฑิต ขวณรงค์ วณิช - 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	ไม่มี	0.075	2562 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / กรรมการบริษัท / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์
					2563 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาการลงทุนอิสระ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทาลิส จำกัด	การจัดการหลักทรัพย์ กองทุน
					2562 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัท ไทยแสตนเลส สตีล จำกัด	ผลิต/จำหน่ายเครื่องครัวแสตนเลส
					2560 - 2561	ธนาคาร อาคารสงเคราะห์	ที่ปรึกษาด้านพัฒนาระบบข้อมูล	ธนาคาร
					2556 - 2560	ธนาคาร อาคารสงเคราะห์	รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มการเงินและบัญชี	ธนาคาร



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

รายชื่อ/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ
		Reporting (QFR) รุ่นที่ 2/2549 - หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (ACP) รุ่นที่ 36/2563 - หลักสูตร Refreshment Training Program (RFP) รุ่นที่ 6/2565						



รายชื่อ/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ
3. นายยอดพนธ์ 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	ไม่มี	0.075	2562 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / กรรมการบริษัท / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์
					2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พีอีเอ เอ็นคอม อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด	พลังงาน หมุนเวียน
					2563 - ปัจจุบัน	ประธานที่ปรึกษา	บริษัท นครชัยแอร์ จำกัด	การขนส่ง
					2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค	การไฟฟ้า
					2563 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ	สำนักงานกองทุนน้ำมันเชื้อเพลิง	พลังงาน
					2561 - 2562	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่กลุ่มงานบริหารและพัฒนาศักยภาพองค์กร	บริษัท บางจาก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	การผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม
					2561 - 2562	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่กลุ่มงานบริหารและพัฒนาความยั่งยืนองค์กร	บริษัท บางจาก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	การผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากโรงกลั่นปิโตรเลียม



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

รายชื่อ/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ
		<ul style="list-style-type: none"> - 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 - หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 46/2565 						



รายชื่อ/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ
4. ดร. ภูษิต วงศ์หล่อสายชล - กรรมการอิสระ* - กรรมการตรวจสอบ - กรรมการบริหารความเสี่ยง - ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาตำแหน่งตอบแทน (ชื่อ-สกุลเดิม) - ไม่มี - *ได้รับแต่งตั้ง ณ วันที่ 27 กรกฎาคม 2562	49	- ปริญญาเอก สาขาเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	ไม่มี	0.075	2562 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / กรรมการบริษัท / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาตำแหน่งตอบแทน / กรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
		- ปริญญาเอก สาขาบริหารธุรกิจ Nova Southeastern University			2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เยลโล ดิจิทัล จำกัด	จัดทำโปรแกรม
		- ปริญญาโท สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์			2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พีวเจอร์เอชอาร์ ดี จำกัด	จัดทำซอฟต์แวร์สำเร็จรูป
		- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ University of Indianapolis			2563 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน	บริษัท พร้อมส่ง จำกัด	ค้าส่ง-ค้าปลีก
		- ปริญญาตรี สาขาวิทยาศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย			2553 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท เชียงใหม่โพรเซ่น ฟู้ดส์ จำกัด (มหาชน)	อาหารและเครื่องดื่ม
		ประวัติการฝึกอบรมที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)			2548 - ปัจจุบัน	อาจารย์	มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย	สถาบันอุดมศึกษา



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

รายชื่อ/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ
		<ul style="list-style-type: none"> - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 170/2563 - หลักสูตร Board Nomination and Compensation Program (BNCP) รุ่นที่ 9/2563 						
5. นายณัฐพงษ์ สุขเจริญไกรศรี - กรรมการบริษัท* - กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน (ชื่อ-สกุลเดิม) - ไม่มี - (กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง) *ได้รับแต่งตั้ง ณ วันที่ 27 กรกฎาคม 2562	37	- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาการขาย และการตลาด DeVry University of Los Angeles ประวัติการฝึกอบรมที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 288/2563 - หลักสูตร Financial Statements for Directors (FSD) รุ่นที่ 46/2565	ไม่มี	7.20	2562 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	บริษัท เบลีส 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	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ
6. นายชัยวัฒน์ โทวิทจินดาชัย - กรรมการบริษัท* - กรรมการบริหารความเสี่ยง - ประธานกรรมการบริหาร - ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานปฏิบัติการ (รักษาการ) (ชื่อ-สกุลเดิม) - ไม่มี - (กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ตามที่กำหนดในหนังสือรับรอง) *ได้รับแต่งตั้ง ณ วันที่ 16 พฤษภาคม 2558	52	- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาตรีวิทยาศาสตร์คอมพิวเตอร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง ประวัติการฝึกอบรมที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) - 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	คู่สมรส นางสาวนิภา อภิรัตน์ รุ่งเรือง	ทางตรง: 2.94 ทางอ้อม ¹ : 40.19	2558 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร ความเสี่ยง/ ประธานกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานปฏิบัติการ (รักษาการ)	บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2553 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท 3 พี เอ็นเนอร์จี้ จำกัด	การผลิตและการส่งไฟฟ้า
					2552 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เบลีส เทคโนโลยี จำกัด	การผลิตเครื่องจักร



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

รายชื่อ/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ
		- หลักสูตร Finance for Non-finance Director (FN) รุ่นที่ 94/2550						



รายชื่อ/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ
7. นางสาวนิภา อภิรัตน์ รุ่งเรือง - 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 นาย ชัยวัฒน์ โกวิทจินดา	ทางตรง: 37.25 ทางอ้อม ¹ : 40.19	2562 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการบริหารความเสี่ยง / เลขานุการคณะกรรมการบริษัท / ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานพัฒนาธุรกิจ	บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2559 - 2563	กรรมการ	บริษัท เบลีส แอสเสท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2559 - 2563	กรรมการ	บริษัท เบลีส 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 วนานานุเบศ - กรรมการบริหาร - ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานบัญชีและการเงิน (CFO)* (ชื่อ-สกุลเดิม) -ไม่มี- (ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน) *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	ไม่มี	0.04	2562 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานบัญชีและการเงิน	บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์
					2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เบลีส แอสเสท จำกัด	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์
					2558 - 2562	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน	บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

รายชื่อ/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ
		<ul style="list-style-type: none"> - หลักสูตรสรุปใจความสำคัญ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน 3 ฉบับ TFRS 15, TFRS 16 และ TFRS 9 พร้อม Update วิธีปฏิบัติ ข้อผ่อนปรน ล่าสุด โดยบริษัท ฝักอบรมและสัมมนาธรรมนิติ จำกัด ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2564 - หลักสูตรการจัดเตรียมข้อมูลตามมาตรฐานการบัญชีเพื่อการปิดบัญชีอย่างถูกต้อง โดยบริษัท ฝักอบรมและสัมมนาธรรมนิติ จำกัด ณ วันที่ 17 ธันวาคม 2564 						



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

รายชื่อ/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ
9. นายธารินทร์ บวรวิชัยกุล - ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานขายและการตลาด* (ชื่อ-สกุลเดิม) - ไม่มี - *ได้รับแต่งตั้ง ณ วันที่ 17 มกราคม 2560	37	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ การเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ - ปริญญาตรี วิศวกรรมอุตสาหการ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ <u>ประวัติการฝึกอบรมที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</u> - ไม่มี -	ไม่มี	2.93	2562 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานขายและการตลาด	บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เบลีส แอสเสท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

รายชื่อ/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการ และผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (%)	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ
10. นางสาวเพ็ญประภา โพร้พ่วง - ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานพัฒนาองค์กร* (ชื่อ-สกุลเดิม) - ไม่มี - *ได้รับแต่งตั้ง ณ วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2562	54	- ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต - ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเซนต์จอห์น - ปริญญาตรี การบริหารทรัพยากรมนุษย์ มหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม <u>ประวัติการฝึกอบรมที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</u> - ไม่มี -	ไม่มี	ไม่มี	2562 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานพัฒนาองค์กร	บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เบลีส บิลด์ จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง
					2551 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไลฟ์ พอร์รินเนอร์ จำกัด	รับออกแบบและตกแต่งภายใน
11. นายพงศ์ทิพย์ พงศ์คำ - ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน* (ชื่อ-สกุลเดิม) - ไม่มี - *ได้รับแต่งตั้ง ณ วันที่ 11 มกราคม 2564	52	- ปริญญาโท บัญชีมหาบัณฑิต บัญชีและการเงิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต การบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	ไม่มี	ไม่มี	2563 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน	บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2556 - 2563	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารการลงทุน	บริษัท เอ็ม ซี เค จำกัด (มหาชน)	ศูนย์การค้า



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

รายชื่อ/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ
		ประวัติการฝึกอบรมที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) -ไม่มี -						
12. นายทวี เป้าทอง - ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชี (สมุหบัญชี) (ชื่อ-สกุลเดิม) - ไม่มี - (ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุม ดูแลการทำบัญชี) (เป็นผู้ทำบัญชีตามหลักเกณฑ์ตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า) *ได้รับแต่งตั้ง ณ วันที่ 16 กันยายน 2563	49	- ปริญญาโท บริหารการเงิน มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต - ปริญญาตรี การบัญชี มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต ประวัติการฝึกอบรมทางด้านบัญชีและการเงิน - หลักสูตรการควบคุมภายใน และปรับปรุงระบบบัญชี จุดที่นักบัญชีต้องระวัง โดยบริษัท ฝึกอบรมและสัมมนาธรรมนิติ จำกัด ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2564 - หลักสูตรข้อควรระวังในการจัดทำงบการเงิน การปิดบัญชี และการนำเสนองบการเงินให้สอดคล้องตาม	ไม่มี	ไม่มี	2563 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชี (สมุหบัญชี)	บริษัท เบลิส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
		2558 - 2563	ผู้จัดการแผนกบัญชีและการเงิน	บริษัท เอเซีย แอร์พอร์ทโอทีล จำกัด	โรงแรมและภัตตาคาร			



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

รายชื่อ/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ
		<p>มาตรฐานการรายงานทางการเงินก่อนนำเสนองบการเงิน โดยบริษัท ฝักอบรมและสัมมนาธรรมนิติ จำกัด ณ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2564</p> <ul style="list-style-type: none"> - หลักสูตรสรุปสาระสำคัญประเด็นที่ควรทราบของ TFRS for PAEs ที่ต้องใช้และการเปลี่ยนแปลงใน ปี 2564 โดย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันที่ 2 และ 4 มิถุนายน 2564 - หลักสูตรการอบรมเชิงปฏิบัติการ การจัดทำงบการเงินรวม โดยบริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2563 - หลักสูตรรายการในงบการเงินที่ผู้สอบบัญชี ให้ความสำคัญและนักบัญชีต้องปฏิบัติด้วยความระมัดระวัง โดยบริษัท ฝักอบรมและสัมมนาธรรมนิติ จำกัด ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2563 						



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

รายชื่อ/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (%)	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ
		<ul style="list-style-type: none"> - หลักสูตร Keypoint ที่ผู้ทำบัญชีต้องทราบในการจัดทำบัญชีและรายงานผู้สอบบัญชีโดยบริษัท ฝึกอบรมและสัมมนาธรรมนิติ จำกัด ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563 - หลักสูตรการเตรียมตัวสำหรับการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 และฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ โดย บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2562 - หลักสูตรมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การเปลี่ยนแปลงและผลกระทบที่สำคัญโดยบริษัท ฝึกอบรมและสัมมนาธรรมนิติ จำกัด ณ วันที่ 25 ตุลาคม 2562 - หลักสูตรการกระทบยอดภ.จ.ด.50,ภ.พ.30,ภ.จ.ด.53 ที่มักถูกสรรพากรประเมินโดยบริษัท ฝึกอบรมและสัมมนา 						



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

รายชื่อ/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติอบรม	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัท (%)	ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ
		ธรรมนิติ จำกัด ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2562 - หลักสูตรสรุปประเด็นความผิดพลาดที่สำคัญสำหรับผู้ทำบัญชีพร้อมแนวปฏิบัติให้ถูกต้องตามหลักเกณฑ์บัญชีโดยบริษัท ฝึกอบรมและสัมมนาธรรมนิติ จำกัด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2561 - หลักสูตรการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาตีอปฏิบัติ (TFRS 15, ร่าง TFRS 16 และร่าง TFRS 9) โดยบริษัท เอเอ็นเอส 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

เอกสารแนบ 2 รายละเอียดการดำรงตำแหน่งของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ในบริษัทย่อย

1. การดำรงตำแหน่งของกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายชื่อ	บริษัทฯ	บริษัทย่อย	
		BA	BB
1. นาวาอากาศตรีศิรา ทิวารี	X		
2. นายวิฑิต ขจรณรงค์วัฒน์	/		
3. นายยอดพจน์ วงศ์รักมิตร	/		
4. ดร. ภูษิต วงศ์หล่อสายชล	/		
5. นายณัฐพงษ์ สุขเจริญไกรศรี	/		
6. นายชัยวัฒน์ โกวิทจินดาชัย	/, //, ///		
7. นางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง	/, //, ///		
8. นายนำชัย วนาภาบุเบศ	//, ///	/	
9. นายธารินทร์ บวรวิชยกุล	///	/	
10. นางสาวเพ็ญประภา โพธิ์พ่วง	///		/
11. นายพงศ์ทิพย์ พงศ์คำ	///		
12. นายนาวี เป้าทอง	///		

หมายเหตุ:

X = ประธานกรรมการบริษัท / = กรรมการ // = กรรมการบริหาร /// = ผู้บริหาร

BA = บริษัท เบลีส แอสเสท จำกัด

BB = บริษัท เบลีส บิลด์ จำกัด

เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท ไอ.เอ.พี อินเทอร์เน็ต ออดิท จำกัด (“IAP”) เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ โดยมอบหมายให้นายวัฒนา จันทร์นาคิน ซึ่งดำรงตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ เพื่อเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ และรายงานผลการตรวจสอบระบบควบคุมภายในต่อคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติของบริษัท ไอ.เอ.พี อินเทอร์เน็ต ออดิท จำกัด และนายวัฒนา จันทร์นาคิน แล้ว ได้ลงความเห็นว่ามีความเหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่เนื่องจากมีความเป็นอิสระและมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายใน มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ชื่อ-สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษาและสถาบัน	ประวัติการฝึกอบรม	ประกาศนียบัตร/วุฒิบัตร	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ (%)	ประสบการณ์การทำงาน	
							ช่วงเวลา	ตำแหน่ง / ชื่อบริษัท
นายวัฒนา จันทร์นาคิน	45	<ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท หลักสูตรบริหารธุรกิจ สาขาการบัญชีเพื่อการวางแผนและควบคุม มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ - ปริญญาตรี หลักสูตรบัญชีบัณฑิต สาขาวิชาการบัญชี มหาวิทยาลัย 	<ul style="list-style-type: none"> - โครงการอบรมเพื่อรับวุฒิบัตรด้านการตรวจสอบภายใน (IACP) สาขาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ - อบรมหลักสูตร COSO 2013 กรอบแนวทางระบบการควบคุมภายใน. (ADVANCED COURSE) - อบรมหลักสูตร จับประเด็นสำคัญในรายงานของผู้สอบบัญชีตามมาตรฐานใหม่ - อบรมหลักสูตร Fundamentals for New Auditor (การปฏิบัติงาน 	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (CPA) ทะเบียนเลขที่ 8542 - IAPC 	ไม่มี	ไม่มี	2558 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ / บริษัท ไอ.เอ.พี อินเทอร์เน็ต ออดิท จำกัด
							2553 – ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ / บริษัท ไอ.เอ.พี พลัส จำกัด



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

ชื่อ-สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา และสถาบัน	ประวัติการฝึกอบรม	ประกาศนียบัตร/ วุฒิบัตร	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว กรรมการ และผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ (%)	ประสบการณ์การทำงาน	
							ช่วงเวลา	ตำแหน่ง / ชื่อบริษัท
		เทคโนโลยีราชมงคล กรุงเทพ	ตรวจสอบสำหรับผู้ตรวจสอบมือใหม่) - อบรมหลักสูตร CFO Certification Program รุ่นที่ 15 สาขาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ - Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 84/2010 - สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)					
นายสนสาร วาสน์ธี	35	- อยู่ระหว่างศึกษาปริญญาเอก หลักสูตรปรัชญาดุษฎีบัณฑิต สาขาวิชาการบัญชี มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต - ปริญญาโท หลักสูตรบัญชีมหาบัณฑิต	- Internal Audit Program: Prepared Course for Certified Internal Auditor จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - โครงการอบรมเพื่อรับวุฒิบัตรด้านการตรวจสอบภายใน (IACP) สาขาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ - CEO Club Thailand (CEOC): หลักสูตร Road Map To IPO	- Pre-CIA - IAPC	ไม่มี	ไม่มี	2558 – ปัจจุบัน	ผู้จัดการ / บริษัท ไอ.เอ.พี. อินเทอร์เน็ต ออดิท จำกัด



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

ชื่อ-สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา และสถาบัน	ประวัติการฝึกอบรม	ประกาศนียบัตร/ วุฒิบัตร	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ (%)	ประสบการณ์การทำงาน	
							ช่วงเวลา	ตำแหน่ง / ชื่อบริษัท
		มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต	- Standard of Internal Control สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย - Business Management for Internal Audit สาขาวิชาซีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ - หลักสูตร Fast Mini MBA ผู้บริหารและผู้จัดการในยุคใหม่ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์				2553 – 2558	ผู้จัดการ / บริษัท ไอ.เอ.พี. พลัส จำกัด

เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท เอเจนซี ฟอर्स เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด ณ วันที่ 29 กันยายน 2564 และ 4 ตุลาคม 2564 เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน ¹ (บาท)	ชื่อผู้ประเมินหลัก	วิธีการประเมิน	ภาวะผูกพัน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
1	<p>โครงการเบลีส์ทาวน์ รามอินทรา - เกษตรวมินทร์</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน : ซอยรามอินทรา 127 ถนนรามอินทรา แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร</p> <p>ประเภททรัพย์สิน : เนื้อที่ดินประเมินเฉพาะหน่วยขายคงเหลือ 1 หน่วย</p> <p>เนื้อที่ดินประมาณ 19.3 ตารางวา</p> <p>ประเภททาว์นโฮม 3 ชั้น</p> <p>ประเมินเพียงหน่วยขายคงเหลือ 1 หน่วย จากทั้งหมด 133 หน่วย</p>	5,200,000.00	นายเอกชัย เปลียนโพธิ์ ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วต.132	วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	- ไม่มีภาวะผูกพันที่มีการจดทะเบียนไว้แต่อย่างใด	บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
2	<p>โครงการเบลีส์ทาวน์ กรุงเทพ - ปทุมธานี</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน : ถนนสายสะพานนนทบุรี-บางบัวทอง (ถล.345)</p> <p>ตำบลบางชะแยง อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี</p> <p>ประเภททรัพย์สิน : ส่วนที่ดินจัดสรร เนื้อที่ดินรวมประมาณ 3 ไร่ 3 งาน 50.6 ตารางวา และแปลงรอการพัฒนาอนาคต เนื้อที่ดิน 1 ไร่ 2 งาน 23.8 ตารางวา หรือ 623.8 ตารางวา</p> <p>ประเภททาว์นโฮม 3 ชั้น</p> <p>ประเมินเพียงหน่วยขายคงเหลือ 68 หน่วย จากทั้งหมด 148 หน่วย</p>	125,446,240.00 ⁴	นายสุรพงษ์ ตรีสกุล ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วต.034	วิธีการมูลค่าคงเหลือ ² (Residual Method)	- โฉนดที่ดินบางส่วนมีภาวะผูกพันกับสถาบันการเงิน	บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน ¹ (บาท)	ชื่อผู้ประเมินหลัก	วิธีการประเมิน	ภาระผูกพัน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
3	โครงการเบลีสเซอร์ จรัญสนิทวงศ์ 96/1 ที่ตั้งทรัพย์สิน : ซอยจรัญสนิทวงศ์ 96/1 ถนน จรัญสนิทวงศ์ แขวงบางอ้อ เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร ประเภททรัพย์สิน : ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 20 หน่วย เนื้อที่ห้องชุดรวม 737.80 ตารางเมตร	55,725,000.00	นายเอกชัย เปลียน โพธิ์ ผู้ประเมินหลักชั้น วุฒิ เลขที่ วณ.132	วิธีการเปรียบเทียบ ราคาตลาด (Market Approach)	- ไม่มีภาระผูกพันที่มี การ จดทะเบียนไว้แต่ อย่าง ใด	บริษัท เบลีส แอสเสท จำกัด
4	โครงการเบลีสซิตี พาร์ค สุขุมวิท-บางปู ที่ตั้งทรัพย์สิน : ซอยเทศบาลบางปู 47 ถนนสุขุมวิท ตำบล ท้ายบ้านใหม่อำเภอ เมืองสมุทรปราการ จังหวัด สมุทรปราการ ประเภททรัพย์สิน : หน่วยขายคงเหลือทาว์นเฮาส์ 2 ชั้น และบ้านแฝด 2 ชั้น ประเภททาว์นเฮาส์ 2 ชั้น จำนวน 1 แบบและบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 1 แบบ ประเมินเพียงหน่วยขายคงเหลือ 85 หน่วย จากทั้งหมด 318 หน่วย	209,409,455.00	นายสุรพงษ์ ตรี สกุล ผู้ประเมินหลักชั้น วุฒิ เลขที่ วณ.034	วิธีการมูลค่าคง เหลือ ² (Residual Method)	- โฉนดที่ดินมีภาระ ผูกพัน กับสถาบันการเงิน	บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
5	โครงการเบลีสซิตี พาร์ค วงแหวน-ลำลูกกา ที่ตั้งทรัพย์สิน : ถนนลำลูกกา ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอ ลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ประเภททรัพย์สิน : หน่วยขายคงเหลือ ประเภททาว์นเฮาส์ 2 ชั้น จำนวน 2 แบบ บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 1 แบบ	390,646,674.00	นายสุรพงษ์ ตรี สกุล ผู้ประเมินหลักชั้น วุฒิ เลขที่ วณ.034	วิธีการมูลค่าคง เหลือ ² (Residual Method)	- โฉนดที่ดินมีภาระ ผูกพัน กับสถาบันการเงิน	บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน ¹ (บาท)	ชื่อผู้ประเมินหลัก	วิธีการประเมิน	ภาระผูกพัน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
	ประเมินเพียงหน่วยขายคงเหลือ 224 หน่วย จากทั้งหมด 300 หน่วย					
6	โครงการเบลล์วิลด์ สุขุมวิท - บางปู ที่ตั้งทรัพย์สิน : บางปูใหม่นคร 3 ซอย 18/2 /ซอยเทศบาล บางปู 47 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลท้ายบ้านใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ ประเภททรัพย์สิน : เนื้อที่ดินโครงการรวม 11 ไร่ 2 งาน 97.0 ตารางวา ประเภททาว์นเฮาส์ 2 ชั้น แบบบ้าน 4 แบบ โครงการอยู่ระหว่างพัฒนา หน่วยขายรวมทั้งโครงการ 147 หน่วย	86,852,477.91	นายเอกชัย เปลี้น โพธิ์ ผู้ประเมินหลักชั้น วุฒิ เลขที่ วต.132	วิธีการมูลค่าคง เหลือ ³ (Residual Method)	- โฉนดที่ดินมีภาระ ผูกพัน กับสถาบันการเงิน	บริษัท เบลิส แอสเสท จำกัด
7	โครงการเบลล์ซิตี พาร์ค รังสิต-คลอง 3 ที่ตั้งทรัพย์สิน : ถนนเลียบคลองสาม ตำบลคลองสาม อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ประเภททรัพย์สิน : ทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 2 แบบ และ บ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 1 แบบ	382,135,933.00	นายเอกชัย เปลี้น โพธิ์ ผู้ประเมินหลักชั้น วุฒิ เลขที่ วต.132	วิธีการมูลค่าคง เหลือ ² (Residual Method)	- โฉนดที่ดินมีภาระ ผูกพัน กับสถาบันการเงิน	บริษัท เบลิส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
8	โครงการเบลล์ซิตี พาร์ค ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ ที่ตั้งทรัพย์สิน : ซอยวงศ์แพทย์ ถนนเทพารักษ์ ตำบล บางพลีใหญ่ 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 ตาราง วา	556,878,815.51 ⁵	นายสุรพงษ์ ตรี สกุล ผู้ประเมินหลักชั้น วุฒิ เลขที่ วต.034	วิธีการมูลค่าคง เหลือ ² (Residual Method)	- โฉนดที่ดินมีภาระ ผูกพัน กับสถาบันการเงิน	บริษัท เบลิส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน ¹ (บาท)	ชื่อผู้ประเมินหลัก	วิธีการประเมิน	ภาระผูกพัน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
9	<p>โครงการเบลีสซิงตัน วงแหวน-ลำลูกกา</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน : ซอยบึงคำพร้อย ถนนนิมิตรใหม่ และถนนเลี้ยววงแหวนฯ</p> <p>ฝั่งตะวันออก ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี</p> <p>ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินส่วนที่พัฒนาโครงการทั้งหมด 22 ไร่ 29.4 ตารางวา</p> <p>และหน่วยขายประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวนรวมประมาณ 77 หน่วย</p> <p>โครงการอยู่ระหว่างพัฒนา หน่วยขายรวมทั้งโครงการประมาณ 77 หน่วย</p>	139,536,539.38	นายเอกชัย เปลี่ยนโพธิ์ ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วณ.132	วิธีการมูลค่าคงเหลือ ³ (Residual Method)	- โฉนดที่ดินมีภาระผูกพัน กับสถาบันการเงิน	บริษัท เบลีส 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)

เอกสารแนบ 5 นโยบายและแนวปฏิบัติการทำกับดักแลกิจการ จรรยาบรรณ ธุรกิจ และกฎบัตร คณะกรรมการชุดต่างๆ ของบริษัทฯ

โดยสามารถดูรายละเอียดได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ <https://www.bagroup.co.th>

รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน เป็นผู้ทรงคุณวุฒิด้านบัญชีการเงิน กฎหมายและธุรกิจ คณะกรรมการตรวจสอบทุกท่านมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) ดังนี้

- | | | |
|---------------|---------------|--------------------------------------|
| 1) นายวิฑิต | ขจรณรงค์วัฒน์ | กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2) นายยอดพจน์ | วงศ์รักมิตร | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ |
| 3) นายภูษิต | วงศ์หล่อสายชล | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ |

โดยมี นางสาวนิภา อภิรัตน์รุ่งเรือง เลขานุการบริษัท ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระ ตามขอบเขตความรับผิดชอบที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งได้รับการทบทวนให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน และผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี ซึ่งสอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบสนับสนุนให้มีวัฒนธรรมองค์กรที่เข้มแข็งในเรื่องหลักธรรมาภิบาล จริยธรรม ความซื่อสัตย์ ความรับผิดชอบและความโปร่งใสเพื่อความยั่งยืนขององค์กรในระยะยาว

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ทำการประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการตรวจสอบประจำปี ทั้งเป็นรายบุคคล

ในปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุม จำนวน 5 ครั้ง โดยมีกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมครบทุกครั้ง ซึ่งครบองค์ประชุมทุกครั้ง โดยได้ร่วมประชุมกับฝ่ายจัดการ ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชี ของบริษัทฯ ในเรื่องต่างๆ ภายใต้หน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ รวมทั้งมีการประชุมเป็นการเฉพาะกับฝ่ายจัดการ และได้รายงานผลการประชุมต่อคณะกรรมการบริษัท สรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

1. รายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาส งบการเงินประจำปี และงบการเงินรวมของบริษัทร่วมกับผู้สอบบัญชี ผู้บริหารของสายการเงิน โดยมีการสอบทานความถูกต้องครบถ้วนของงบการเงิน รายการระหว่างกันและการปรับปรุงรายการบัญชีที่สำคัญ รวมถึงการประมาณการทางบัญชีซึ่งมีผลกระทบต่องบการเงิน ความเหมาะสมของนโยบายบัญชีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ การแสดงความคิดเห็นของผู้สอบบัญชีในประเด็นที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจว่าการจัดทำงบการเงินเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่มีความเชื่อถือได้และทันเวลา รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูล อย่างเพียงพอเป็นประโยชน์กับผู้ใช้งบการเงิน

นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีเป็นการเฉพาะ โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมเพื่อปรึกษาหารือเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่และการแสดงความคิดเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯ

2. รายการที่เกี่ยวข้องหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน รายการที่เกี่ยวข้อง หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยถือหลักความสมเหตุสมผลความโปร่งใส และการเปิดเผยข้อมูลอย่าง

เพียงพอ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสียก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ

3. การบริหารความเสี่ยง และการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานประสิทธิภาพและประสิทธิผลของกระบวนการบริหารความเสี่ยง รวมถึงแผนงาน และแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของบริษัท การกำกับดูแลกิจการ รวมถึงมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์ปชั่น และการรับแจ้งเบาะแสหรือเรื่องร้องเรียนของบริษัทฯ โดยพิจารณาจากรายงานของสายตรวจสอบภายในและของผู้สอบบัญชีที่มีนัยสำคัญ พร้อมทั้งให้ความเห็นเกี่ยวกับการประเมินความเสี่ยงพอเหมาะสมควร ความโปร่งใส ความมีประสิทธิภาพของการบริหารความเสี่ยง และการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ

4. การปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ กฎหมาย

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการดำเนินงานของบริษัท เพื่อให้ปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อกำหนดของบริษัทฯ รวมถึงรับทราบการเปลี่ยนแปลงของกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อการทำงานของบริษัทฯ ตลอดจนมีการติดตามอย่างใกล้ชิด เกี่ยวกับการเตรียมความพร้อมในการดำเนินการให้แล้วเสร็จก่อนที่กฎหมายใหม่จะมีผลบังคับใช้ ความพร้อมในการรับมือความเสี่ยงและภัยคุกคามในรูปแบบใหม่ๆ ที่เกิดขึ้นตลอดเวลา เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง

5. การควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้ทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นประจำทุกปี โดยสอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ ให้คำแนะนำกับผู้ตรวจสอบภายใน ในการวางแผนการตรวจสอบ และอนุมัติแผนการตรวจสอบประจำปี พิจารณารายงานผลการตรวจสอบ การติดตามผลการแก้ไข ตามรายงานการตรวจสอบประเด็นที่มีนัยสำคัญ พิจารณาความเพียงพอ เหมาะสมของบุคลากร และความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานตรวจสอบภายใน รวมทั้งชี้แนะการพัฒนาปรับปรุงการปฏิบัติงานตรวจสอบให้มีประสิทธิภาพ

6. การพิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีและการกำหนดค่าสอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบได้คัดเลือกและพิจารณาอัตราค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีจากบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด โดยพิจารณาจากคุณสมบัติผู้สอบบัญชีความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ คุณภาพงานที่ผ่านมา และความเป็นอิสระตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง เห็นว่าเป็นผู้มีความเข้าใจธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี โดยเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีพิจารณาแต่งตั้งบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีและอนุมัติค่าสอบบัญชีประจำปี 2565

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท สอดคล้องกับกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ โดยใช้ความรู้ความสามารถ ความระมัดระวัง รอบคอบ และมีความเป็นอิสระ ตลอดจนมีการแสดงความเห็นอย่างตรงไปตรงมาเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินอย่างถูกต้องตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินมีการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เพียงพอเหมาะสม ระบบการควบคุมภายใน มีประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงมีความเหมาะสม สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานเป็นไปตามข้อกำหนดและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

นายวิฑิต ขจรณรงค์วัฒน์
กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ



BLESS ASSET
GROUP

บริษัท เบลีส แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

609/154 ถ.วชิรวิทย์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10230

Tel. 02-9307155-8 Fax 02-948-8304

www.bagroup.co.th