

ASSET wise

หนังสือแจ้งการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ
ควบกับ
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ครั้งที่ 2 (ASW-W2)

ของ

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับการเสนอขาย

หุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้น
โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering)

ของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

ที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 26 สิงหาคม 2565 (Record Date)

จำนวนไม่เกิน 320,000 หน่วย มูลค่า 1,000 บาท ต่อ 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ

มูลค่าการเสนอขายรวมไม่เกิน 320,000,000 บาท

ระยะเวลาจองซื้อ

ระหว่างวันที่ 26 – 30 กันยายน และ 3 ตุลาคม 2565 (รวม 6 วันทำการ)

ในระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 16.00 น.

หรือจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (E-SUB)

ระหว่างวันที่ 26 กันยายน – 3 ตุลาคม 2565 (รวม 8 วัน) ตลอด 24 ชั่วโมง

สถานที่รับจองซื้อและรับชำระค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 9 ซอยรามอินทรา 5 แยก 23 แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กทม. 10220

หรือจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (E-SUB)

คำชี้แจงสำคัญที่ควรทราบ

โดยการรับหนังสือแจ้งสิทธิการจองซื้อ (“หนังสือแจ้งสิทธิการจองซื้อ”) หุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกและนำเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ตามสัดส่วนการถือหุ้น (“หุ้นกู้แปลงสภาพ”) โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัท มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ควบกับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 (ASW-W2) (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ ASW-W2”) ที่ออกและจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัท มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ผู้ถือหุ้นยอมรับและตกลงกับคำชี้แจงและเงื่อนไขต่าง ๆ ตามรายละเอียดที่ระบุด้านล่างนี้

การเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพควบกับใบสำคัญแสดงสิทธิ ASW-W2 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นที่ผู้ถือแต่ละรายถืออยู่ โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ในครั้งนี้ เป็นการเสนอขายหลักทรัพย์ในประเทศไทยตามมาตรา 33 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และจะเกิดขึ้นในประเทศไทยเท่านั้น หุ้นกู้แปลงสภาพ ใบสำคัญแสดงสิทธิ ASW-W2 เหล่านี้ (ก) มิได้จดทะเบียนและจะไม่ถูกจดทะเบียนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ของประเทศสหรัฐอเมริกา หรือหน่วยงานกำกับดูแลหลักทรัพย์ในประเทศอื่นใดนอกจากประเทศไทย หรือภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ของประเทศสหรัฐอเมริกา ค.ศ. 1933 (U.S. Securities Act of 1993) (“พ.ร.บ. หลักทรัพย์ของสหรัฐฯ”) หรือภายใต้กฎหมายของประเทศอื่นใดนอกจากประเทศไทย และ (ข) จะมีได้เป็นการเสนอขายหรือขายหลักทรัพย์ในประเทศสหรัฐอเมริกา เว้นแต่ได้จดทะเบียนภายใต้ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ของสหรัฐฯ หรือเป็นไปตามข้อยกเว้นจากการจดทะเบียนใดๆ ทั้งนี้ บริษัทไม่มีความประสงค์ที่จะดำเนินการจดทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพ ใบสำคัญแสดงสิทธิ ASW-W2 ภายใต้ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ของสหรัฐฯ หรือเสนอขายหลักทรัพย์ใด ๆ ในประเทศสหรัฐอเมริกา

ห้ามมิให้ผู้ถือหุ้นเผยแพร่ ดีพิมพ์ หรือแจกจ่ายหนังสือแจ้งสิทธิการจองซื้อ ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน โดยหนังสือแจ้งสิทธิการจองซื้อฉบับนี้ ไม่เป็นการเสนอขาย หรือชี้ชวนให้จองซื้อหรือซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทในประเทศสหรัฐอเมริกาหรือประเทศอื่นใด และมีได้เป็นการชักชวนให้มีการส่งมอบเงิน หลักทรัพย์ หรือค่าตอบแทนอื่นใด และบริษัทจะปฏิเสธการส่งมอบเงิน หลักทรัพย์ หรือค่าตอบแทนอื่นใด ซึ่งตอบกลับหนังสือแจ้งสิทธิการจองซื้อ หรือข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ บริษัทขอให้ผู้ถือหุ้นที่ได้รับหนังสือแจ้งสิทธิการจองซื้อ ตรวจสอบข้อจำกัดเกี่ยวกับการลงทุนในหลักทรัพย์และการเสนอขายหลักทรัพย์ในประเทศซึ่งผู้ถือหุ้นมีภูมิลำเนาหรือถือสัญชาติด้วยตนเอง บริษัทจะไม่รับผิดชอบในกรณีที่บุคคลใดฝ่าฝืนข้อจำกัดดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรับรองว่าผู้ถือหุ้นไม่ถูกจำกัดภายใต้กฎหมายของประเทศใด ๆ ในการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ ใบสำคัญแสดงสิทธิ ASW-W2 ของบริษัทในครั้งนี โดยผู้ถือหุ้นไม่เป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมายที่ใช้บังคับในประเทศที่เกี่ยวข้องนั้น

ส่วนที่ 1 ข้อมูลการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพควบกับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 (ASW-W2) (“หุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ”)

1. วัตถุประสงค์ของการออกหุ้นกู้แปลงสภาพในครั้งนี้

บริษัทจะออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 320,000 หน่วย มูลค่า 1,000 บาท ต่อ 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ คิดเป็นมูลค่าหุ้นกู้แปลงสภาพที่เสนอขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 320,000,000 บาท โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพเพื่อมาใช้เป็นเงินลงทุนเพิ่มเติมในธุรกิจที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน และเงินทุนหมุนเวียนอื่น ๆ ตามรายละเอียดดังนี้

- โครงการคอนโด แอทโมซ โอเอซิส อ่อนนุช เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 50.00 ล้านบาท เพื่อนำไปเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับสิ่งปลูกสร้างและสาธารณูปโภคในโครงการ
- โครงการคอนโด แอทโมซ โฟลว์ มีนบุรี เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 100.00 ล้านบาท เพื่อนำไปเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับสิ่งปลูกสร้างและสาธารณูปโภคในโครงการ
- โครงการบ้านเดี่ยว ดิ ออเนอร์ โยธินพัฒนา เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 150.00 ล้านบาท เพื่อนำไปเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับสิ่งปลูกสร้างและสาธารณูปโภคในโครงการ
- เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจของบริษัทจำนวนไม่เกิน 20.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ การลงทุนเพิ่มเติมในธุรกิจที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ตลอดจนธุรกิจในอนาคต ซึ่งเป็นไปตามเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยจะนำมาซึ่งรายได้ผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นและส่งผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวดีขึ้น

2. การประชุมคณะกรรมการและการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นที่มีมติให้จัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ

การออกเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) ได้รับความเห็นชอบจากการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 และได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2565

3. รายละเอียดของหุ้นกู้แปลงสภาพที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทควบใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 2

ตามที่ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ของบริษัท เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2565 ได้มีมติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 320,000 หน่วย มูลค่า 1,000 บาท ต่อ 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ คิดเป็นมูลค่าหุ้นกู้แปลงสภาพที่เสนอขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 320,000,000 บาท โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ (Record Date) ในวันที่ 26 สิงหาคม 2565 และกำหนดวันจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพในระหว่างวันที่ 26 – 30 กันยายน และ 3 ตุลาคม 2565 (รวม 6 วันทำการ) หรือจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (E-SUB) ระหว่างวันที่ 26 กันยายน – 3 ตุลาคม (รวม 8 วัน) ตลอด 24 ชั่วโมง ซึ่งมีรายละเอียดการเสนอขายและจัดสรรดังนี้

3.1 หุ้นกู้แปลงสภาพ

ชื่อหุ้นกู้แปลงสภาพ : หุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน (“**หุ้นกู้แปลงสภาพ**”)

วิธีการเสนอขายและจัดสรร : บริษัทจะเสนอขายและจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพทั้งจำนวนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ยกตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) ได้แก่ ประเทศสหรัฐอเมริกา, ประเทศจีน, ประเทศญี่ปุ่น และประเทศอื่นใดตามที่บริษัทพิจารณาเห็นสมควร โดยจะจัดสรรในสัดส่วน 2,676 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ (กรณีมีเศษจากการคำนวณให้ตัดทิ้งทุกกรณี) ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นของบริษัทรายใดที่ถือหุ้นต่ำกว่า 2,676 หุ้น จะไม่มีสิทธิจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสิทธิได้ (แต่สามารถจองซื้อเกินสิทธิของตนได้) และผู้ถือหุ้นเดิมที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรสามารถจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสิทธิ น้อยกว่าสิทธิ หรือมากกว่าสิทธิของตนได้ หรือละสิทธิไม่จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพที่เสนอขายในครั้งนี้ได้ โดยบริษัทจะจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อตามสิทธิจนครบถ้วนก่อน ในกรณีที่หุ้นกู้แปลงสภาพเหลือจากการจัดสรรตามสิทธิที่ผู้ถือหุ้นจะต้องได้รับ บริษัทจะดำเนินการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพในส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นกู้แปลงสภาพเกินสิทธิของตนจนกว่าจะไม่มีหุ้นกู้แปลงสภาพให้จัดสรร

นอกจากนี้ บริษัทมีสิทธิใช้ดุลยพินิจพิจารณาไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ ข้างต้นให้ผู้ถือหุ้นเดิมรายใดๆ หากการเสนอขายหรือจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าว อาจเป็นผลให้ (ก) เป็นการกระทำการขัดต่อกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับใดๆ ของ ประเทศไทยหรือต่างประเทศ หรือข้อบังคับของบริษัท หรือ (ข) เป็นผลให้บริษัทมีหน้าที่ต้องปฏิบัติหรือต้องดำเนินการใดๆ เพิ่มเติม นอกเหนือจากที่ต้องดำเนินการตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ภายใต้กฎหมายไทยหรือ (ค) ไม่เป็นไปตามวิธีการ หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กำหนดในการจัดสรรของบริษัท

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการเสนอขายและจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมบางรายที่ไม่อยู่ในประเทศไทยโดยอาศัยข้อยกเว้นที่มีอยู่ภายใต้กฎหมายต่างประเทศ

วันจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ : วันที่ 26 – 30 กันยายน และ 3 ตุลาคม 2565 (รวม 6 วันทำการ) หรือจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (E-SUB) ระหว่างวันที่ 26 กันยายน – 3 ตุลาคม (รวม 8 วัน) ตลอด 24 ชั่วโมง

วันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ : วันที่ 4 ตุลาคม 2565

อายุของหุ้นกู้แปลงสภาพ	:	2 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพ	:	4 ตุลาคม 2567 หรือวันทำการถัดไปในกรณีที่วันดังกล่าวมิใช่วันทำการ
อัตราดอกเบี้ย	:	ร้อยละ 5.00 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย	:	ปีละ 4 ครั้ง โดยชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือนของทุกปี นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ ได้แก่ วันที่ 4 มกราคม 4 เมษายน 4 กรกฎาคม และ 4 ตุลาคม
ข้อจำกัดในการโอนหุ้นกู้แปลงสภาพ	:	-ไม่มี-
นายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพ	:	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ	:	บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ	:	ทริสเรทติ้งจัดอันดับเครดิตองค์กรให้แก่บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ "BBB-" พร้อมด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่"
ราคาแปลงสภาพ	:	ร้อยละ 90 ของราคาตลาด โดยราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันแรก of ระยะเวลาแสดงความจำนงใช้สิทธิแปลงสภาพในแต่ละคราว ซึ่งราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักคำนวณจากราคาปิดถ่วงน้ำหนักด้วยปริมาณซื้อขายในแต่ละวันทำการติดต่อกัน ("ราคาใช้สิทธิแปลงสภาพลอยตัว (Floating Conversion Price)") ทั้งนี้ ราคาแปลงสภาพจะต้องไม่ต่ำกว่า 8.00 บาทต่อหุ้น ("ราคาใช้สิทธิแปลงสภาพขั้นต่ำ") โดยราคาใช้สิทธิแปลงสภาพขั้นต่ำอาจเปลี่ยนแปลงได้หากมีการปรับสิทธิอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ปรับสิทธิตามที่กำหนดในกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิต่อไป ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการปรับราคาใช้สิทธิแปลงสภาพขั้นต่ำภายหลัง ซึ่งทำให้เกิดเศษของหุ้นจากการคำนวณการแปลงสภาพ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพจะได้รับคืนเงินสดแทนเศษของจำนวนหุ้นดังกล่าว โดยให้นำเศษของจำนวนหุ้นคูณราคาแปลงสภาพ ในการนี้ บริษัท จะคำนวณให้เหลือเศษทศนิยมไม่เกินสองตำแหน่ง (ถ้าตำแหน่งที่สามมีค่ามากกว่าหรือเท่ากับห้า บริษัท จะปัดทศนิยมตำแหน่งที่สองขึ้น และปัดทศนิยมตำแหน่งที่สองลงหากตำแหน่งที่สามมีค่าน้อยกว่าห้า)
อัตราส่วนการแปลงสภาพ	:	1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ ต่อ [มูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นกู้แปลงสภาพ (Face Value) หารด้วย ราคาใช้สิทธิแปลงสภาพ] หุ้นสามัญ (หากมีเศษให้ปัดทิ้งทุกกรณี) ทั้งนี้ บริษัท จะดำเนินแจ้งการคำนวณราคาแปลงสภาพและอัตราส่วนการแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพแก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ในทันที ณ วันแรกของระยะเวลาแสดงความจำนงใช้สิทธิแปลงสภาพในแต่ละคราว
จำนวนหุ้นกู้แปลงสภาพ	:	ไม่เกิน 320,000 หน่วย
มูลค่าหุ้นกู้แปลงสภาพ	:	1,000 บาทต่อหน่วย

- มูลค่าเสนอขาย** : ไม่เกิน 320,000,000 บาท
- จำนวนหุ้นที่รองรับการใช้สิทธิหุ้นกู้แปลงสภาพ** : จำนวนไม่เกิน 40,000,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท)
หมายเหตุ: ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ของบริษัท เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2565 มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ
- การจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ** : จัดสรรและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) ได้แก่ ประเทศสหรัฐอเมริกา, ประเทศจีน, ประเทศญี่ปุ่น และประเทศอื่นใด ตามที่บริษัทพิจารณาเห็นสมควร ซึ่งผู้ถือหุ้นที่จะมีสิทธิได้รับจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพจะต้องเป็นผู้ถือหุ้นที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นในวันที่ 26 สิงหาคม 2565 (Record Date) โดยบริษัทจะจัดสรรและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทในอัตราส่วน 2,676 หุ้นเดิม ต่อ 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ (กรณีมีเศษจากการคำนวณให้ตัดทิ้งทุกกรณี) ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทรายใดที่ถือหุ้นต่ำกว่า 2,676 หุ้น จะไม่มีสิทธิจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสิทธิได้ (แต่สามารถจองซื้อเกินสิทธิของตนได้)
- วันแปลงสภาพ** : สามารถใช้สิทธิแปลงสภาพได้หลังจาก 1 ปี 6 เดือน นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ โดยเริ่มแปลงสภาพได้ในวันที่ 4 เมษายน 2567 หรือวันที่ทำการถัดไปในกรณีที่วันดังกล่าวมีวันหยุดทำการ และวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพซึ่งถือเป็นวันแปลงสภาพครั้งสุดท้าย ซึ่งได้แก่วันที่ 4 ตุลาคม 2567 (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “วันใช้สิทธิแปลงสภาพ”)
- การใช้สิทธิของหุ้นกู้แปลงสภาพ** : ในการใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพนั้น ให้ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพซึ่งมีชื่อแสดงความเป็นเจ้าของหรือผู้รับโอนคนสุดท้าย ที่มีความประสงค์จะใช้สิทธิแปลงสภาพยื่นใบหุ้นกู้แปลงสภาพตามจำนวนที่ประสงค์จะใช้สิทธิ พร้อมกับแบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ (เอกสารแนบท้าย 3 และ 4 ของข้อกำหนดสิทธิ) โดยมีข้อความครบถ้วนสมบูรณ์ ระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 15.00 น. ณ สำนักงานของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ หรือ สำนักงานใหญ่ของนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันใช้สิทธิแปลงสภาพครั้งแรก โดยวันแรกของการใช้สิทธิแปลงสภาพคือ วันที่ 4 เมษายน 2567 หรือวันที่ทำการถัดไปในกรณีที่วันดังกล่าวมีวันหยุดทำการ (ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพสามารถแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพในระหว่างวันที่ 28 มีนาคม - 3 เมษายน 2567 เฉพาะวันทำการ ระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 15.00 น.) และไม่น้อยกว่า 15 วัน ก่อนวันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย/วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพ กำหนดการแปลงสภาพครั้งสุดท้าย/วันหมดอายุหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งวันสุดท้ายของการแปลงสภาพ คือ วันที่ 4 ตุลาคม 2567 (ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพสามารถ

แสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพในระหว่างวันที่ 4 กันยายน 2567 ถึงวันที่ 19 กันยายน 2567 เฉพาะวันทำการ ระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 15.00 น.)

ทั้งนี้ การใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพโดยการส่งทางไปรษณีย์จะกระทำมิได้ และผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพหรือผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าภาษี และอากรแสตมป์ใด ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดให้บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ในการชำระค่าภาษี และอากรแสตมป์ใด ๆ เกี่ยวกับการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ (ถ้ามี)

ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ : บริษัทจะจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2” หรือ “ASW-W2”) ให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) โดยไม่คิดมูลค่า (ศูนย์บาท) ในอัตราส่วน 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ ต่อ 300 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 2 (ASW-W2)

3.2 ใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2 (ASW-W2)

ประเภทหลักทรัพย์ : ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 (ASW-W2)

จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่จัดสรร : ไม่เกิน 96,000,000 หน่วย

จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิ : ไม่เกิน 96,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

ชนิดของหลักทรัพย์ : ใบสำคัญแสดงสิทธิชนิดระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้

อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ : 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ASW-W2 ทั้งนี้ บริษัทจะไม่ขยายอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ ASW-W2

ลักษณะการจัดสรร : เป็นการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) ในอัตราส่วน 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ ต่อ 300 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2 (ASW-W2)

ราคาเสนอขายต่อหน่วย : ไม่คิดมูลค่า (ราคาเสนอขายต่อหน่วยเท่ากับศูนย์บาท)

ราคาใช้สิทธิ : 12.00 บาท ยกเว้นกรณีการปรับราคาใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการปรับราคาใช้สิทธิ ราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2 ต่อหน่วยภายหลังการปรับราคาใช้สิทธิไม่ว่าในกรณีใด ๆ จะไม่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัท

อัตราการใช้สิทธิ : ใบสำคัญแสดงสิทธิ ASW-W2 1 หน่วย ต่อ หุ้นสามัญ 1 หุ้น (เว้นแต่จะมีการปรับอัตราการใช้สิทธิตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ)

วันกำหนดการใช้สิทธิและระยะเวลาการใช้สิทธิ : ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ ASW-W2 สามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ASW-W2 สามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ได้ในทุก 6 เดือนภายหลังจากวันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 2 (ASW-W2)

ระยะเวลาการแจ้งความจำเป็นในการใช้สิทธิ : ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ ASW-W2 ที่ประสงค์จะใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจะต้องแจ้งความจำเป็นในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ระหว่างเวลา 9.00 - 15.00 น. ภายในระยะเวลา 5 วันทำการก่อนวันใช้สิทธิในแต่ละครั้ง (ระยะเวลาแจ้งความจำเป็นในการใช้สิทธิสำหรับการใช้สิทธิ) สำหรับการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย กำหนดให้มีระยะเวลาแจ้งความจำเป็นในการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนวันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย (ระยะเวลาแจ้งความจำเป็นในการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย)

เงื่อนไขการปรับสิทธิ บริษัทจะดำเนินการปรับราคาใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิ เมื่อเกิดเหตุการณ์ใด เหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ เพื่อรักษาผลประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิไม่ให้ด้อยไปกว่าเดิม

- (1) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัท อันเป็นผลมาจากการรวมหุ้นหรือแบ่งแยกหุ้น
- (2) เมื่อบริษัทเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ใด ๆ ในราคาที่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัท
- (3) เมื่อบริษัทเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ประเภทหุ้นกู้แปลงสภาพหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นใด ๆ โดยกำหนดราคาหรือคำนวณราคาของหุ้นที่ออกใหม่ เพื่อรองรับหุ้นกู้แปลงสภาพหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นนั้นต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัท
- (4) เมื่อบริษัทจ่ายเงินปันผลทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้น
- (5) เมื่อบริษัทจ่ายเงินปันผลเป็นเงินซึ่งเกินกว่าอัตราร้อยละ 90.00 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ หลังหักภาษีเงินได้ สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชีใด ๆ ในระหว่างอายุของหุ้นกู้แปลงสภาพ

(6) เมื่อมีกรณีอื่นใดในลักษณะเดียวกับ (1) - (5) ที่ทำให้ผลประโยชน์ตอบแทนใด ๆ ที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นจะได้รับเมื่อมีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิด้อยไปกว่าเดิม

ทั้งนี้ มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท หรือบุคคลที่ได้รับ มอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณากำหนดเงื่อนไข และรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปรับ หรือการเปลี่ยนแปลงอัตราการใช้สิทธิและราคาใช้สิทธิ

ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ

บริษัทจะนำใบสำคัญแสดงสิทธิ ASW-W2 ที่ออกในครั้งนี้อย่างเป็นปกติเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”)

ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ

บริษัทจะนำหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิในครั้งนี้อย่างเป็นปกติเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

นายทะเบียนใบสำคัญแสดงสิทธิ

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

เงื่อนไขอื่น ๆ

ให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทคณะกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดและเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดต่างๆ ในการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ASW-W2 ได้ทุกประการตามที่เห็นสมควรและภายใต้ขอบอำนาจที่กฎหมายกำหนด อาทิ การจัดสรรและวันออกเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ASW-W2 เป็นต้น รวมทั้งมีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ อันจำเป็นและสมควรอันเกี่ยวข้องกับการออกเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ASW-W2 ได้ทุกประการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการติดต่อจัดทำ ลงนาม สลักหลัง รับรองหรือส่งมอบ ซึ่งเอกสารต่าง ๆ ที่จำเป็นหรือเกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ASW-W2 และการนำใบสำคัญแสดงสิทธิ ASW-W2 เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ตลอดจนดำเนินการขออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่นและการแต่งตั้งผู้รับมอบอำนาจช่วง เป็นต้น

4. วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ

กำหนดให้วันที่ 26 สิงหาคม 2565 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ ASW-W2 (Record Date)

5. กำหนดวันจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ

5.1 ระยะเวลาจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพและการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ

วันที่ 26 – 30 กันยายน และ 3 ตุลาคม 2565 (รวม 6 วันทำการ) หรือจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (E-SUB) ระหว่างวันที่ 26 กันยายน – 3 ตุลาคม (รวม 8 วัน) ตลอด 24 ชั่วโมง

5.2 วิธีการจองซื้อและสถานที่ติดต่อจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ

ผู้ถือหุ้นเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิหรือผู้รับมอบอำนาจสามารถยื่นเอกสารประกอบการจองซื้อและชำระค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพได้ที่ **บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)** บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะอนุญาตให้ทำการจองซื้อด้วยวิธีการอื่นตามความเหมาะสม ตั้งแต่เวลา 9.00 – 16.00 น. หรือจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (E-SUB) ระหว่างวันที่ 26 กันยายน – 3 ตุลาคม (รวม 8 วัน) ตลอด 24 ชั่วโมง ตามที่อยู่ ดังนี้

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 9 ซอยรามอินทรา 5 แยก 23 แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กทม.
10220

ติดต่อฝ่ายการเงินองค์กร : นายสุธินันท์ เทพอารักษ์

หมายเลขโทรศัพท์ : 02-521-9533 ต่อ 230

สำหรับผู้ถือหุ้นในต่างจังหวัด ผู้ถือหุ้นสามารถติดต่อบริษัทหลักทรัพย์ที่ท่านมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ โดยทางบริษัทหลักทรัพย์ของท่านจะให้คำแนะนำ และ/หรือ รวบรวมใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อให้กับบริษัทของบริษัทต่อไป

นอกจากการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิที่สำนักงานบริษัทดังที่กล่าวแล้ว ผู้ถือหุ้นเดิมที่มีสิทธิแต่ละรายสามารถจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพผ่านระบบออนไลน์ (E-SUB) บนเว็บไซต์ <https://investor.assetwise.co.th> ตามที่ระบุในหัวข้อ

5.3 วิธีการจองซื้อและการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ ในเอกสารฉบับนี้

5.3 วิธีการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ

ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพได้หลายครั้ง โดยแต่ละครั้งจะต้องชำระเงินเต็มจำนวนที่จองซื้อในแต่ละครั้ง ตั้งแต่เวลา 9.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 26 – 30 กันยายน และ 3 ตุลาคม 2565 (รวม 6 วันทำการ) หรือจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (E-SUB) ระหว่างวันที่ 26 กันยายน – 3 ตุลาคม (รวม 8 วัน) ตลอด 24 ชั่วโมง โดยมีวิธีการ ดังนี้

5.3.1 ชำระเงินสดได้ที่สถานที่รับจองซื้อ โดยผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหุ้น ณ สถานที่รับจองซื้อ ตั้งแต่เวลา 9.00 – 16.00 น. วันที่ 26 – 30 กันยายน และ 3 ตุลาคม 2565 (รวม 6 วันทำการ) หรือจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (E-SUB) ระหว่างวันที่ 26 กันยายน – 3 ตุลาคม (รวม 8 วัน) ตลอด 24 ชั่วโมง

5.3.2 ชำระเงินโดยการโอนเงินเข้าบัญชีบริษัท

ชื่อบัญชี “บมจ. แอสเซทไวส์”

ธนาคาร ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สาขา สะพานใหม่ ดอนเมือง

ประเภทบัญชี กระแสรายวัน

บัญชีเลขที่ 134-3-09687-9

- (ก) ผู้จองซื้อจะต้องส่งเอกสารหลักฐานการจองซื้อพร้อมต้นฉบับใบนำฝากเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ ส่งมาที่บริษัท ภายในวันที่ 3 ตุลาคม 2565 ซึ่งเป็นวันสุดท้ายของการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ
- (ข) กรณีผู้จองซื้อทำรายการการจองซื้อผ่านระบบเว็บไซต์ <https://investor.assetwise.co.th> ผู้จองซื้อจะต้องเลือกวิธีการชำระเงินเป็น “โอนเงิน” พร้อมกับแนบหลักฐานการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพในระบบจากนั้นตรวจสอบข้อมูลการจองซื้อ แล้วบันทึก และ/หรือ พิมพ์หลักฐานการชำระค่าจองซื้อ เพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ

5.3.3 ชำระด้วยเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดริฟท์

- (ก) ชิดคร่อมส่งจ่ายเฉพาะในนาม “บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)” ซึ่งสามารถเรียกเก็บเงินได้จาก สำนักหักเงินในกรุงเทพมหานคร ภายใน 1 วันทำการ โดยจัดส่งมาพร้อมกับใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ และใบรับรองการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ ณ สถานที่จองซื้อ ภายในเวลา 16.00 น. ของระยะเวลาจองซื้อ โปรดลงวันที่ในเช็ค/แคชเชียร์เช็ค ตามวันที่จองซื้อ แต่ไม่เกินวันที่ 30 กันยายน 2565 พร้อมทั้งระบุชื่อ-นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลังของเช็ค/แคชเชียร์เช็ค ในกรณีที่ลูกค้าไม่ได้ระบุชื่อ-นามสกุล และ เบอร์โทรติดต่อในด้านหลังของเช็ค/แคชเชียร์เช็ค หรือทางบริษัทไม่สามารถติดต่อลูกค้าได้ ในกรณีไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้บริษัทขอสงวนสิทธิในการรับการจองซื้อหุ้นดังกล่าว
- (ข) ดริฟท์ ประเภทเรียกเก็บเงินได้ที่ราชอาณาจักร โดยส่งจ่าย ในนาม “บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)”
- (ค) กรุณาระบุเลขทะเบียนผู้ถือหุ้น (ดูจากใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ (สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 2)) ชื่อ-นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลังของเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดริฟท์
- (ง) กำหนดเวลารับจองซื้อ กรณีชำระด้วยเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือดริฟท์ วันที่ 26 – 30 กันยายน 2565 เวลา 9.00 น. – 16.00 น.
- (จ) กรณีผู้จองซื้อทำรายการการจองซื้อผ่านระบบเว็บไซต์ <https://investor.assetwise.co.th> ผู้จองซื้อจะต้องเลือกวิธีการชำระเงินเป็น “เช็ค/แคชเชียร์เช็ค/ดริฟท์” พร้อมกับแนบหลักฐานการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพในระบบจากนั้นตรวจสอบข้อมูลการจองซื้อ แล้วทำ

การบันทึก และ/หรือ พิมพ์หลักฐานการชำระค่าจองซื้อ เพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ
หุ้นกู้แปลงสภาพ ภายในวันที่ 3 ตุลาคม 2565 ซึ่งเป็นวันสุดท้ายของการจองซื้อหุ้นกู้แปลง
สภาพ และผู้จองซื้อสามารถจองผ่านระบบเว็บไซต์ได้ตลอด 24 ชั่วโมง ของภายในวันที่
เปิดรับจองซื้อ

5.3.4 ชำระเงินผ่านระบบ Internet Banking เข้าบัญชีบริษัท

ชื่อบัญชี	“บมจ. แอสเซทไวส์”
ธนาคาร	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สาขา สะพานใหม่ ดอนเมือง
ประเภทบัญชี	กระแสรายวัน
บัญชีเลขที่	134-3-09687-9

- (ก) ผู้จองซื้อจะต้องส่งเอกสารหลักฐานการจองซื้อ พร้อมเอกสารการชำระค่าจองซื้อผ่านระบบ
Internet Banking ส่งมาที่บริษัท ภายในวันที่ 3 ตุลาคม 2565 ซึ่งเป็นวันสุดท้ายของการ
จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ

กรณีผู้จองซื้อทำรายการการจองซื้อผ่านระบบเว็บไซต์ <https://investor.assetwise.co.th> ผู้
จองซื้อจะต้องเลือกวิธีการชำระเงินเป็น “Internet Banking” พร้อมกับแนบหลักฐานการ
ชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพในระบบ จากนั้นตรวจสอบข้อมูลการจองซื้อ แล้วทำ
การบันทึก และ/หรือ พิมพ์หลักฐานการชำระค่าจองซื้อ เพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ
หุ้นกู้แปลงสภาพ ภายในวันที่ 3 ตุลาคม 2565 ซึ่งเป็นวันสุดท้ายของการจองซื้อหุ้น
แปลงสภาพ และผู้จองซื้อสามารถจองผ่านระบบเว็บไซต์ได้ตลอด 24 ชั่วโมง ของภายใน
วันที่เปิดรับจองซื้อ

5.4 เอกสารประกอบการจองซื้อ

- (1) ใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบบใบสำคัญแสดงสิทธิที่กรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อครบถ้วน
บริษัทได้จัดส่งใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบบใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกรายตามที่ได้กำหนดรายชื่อผู้
ถือหุ้นที่มีสิทธิในการจองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพควบบใบสำคัญแสดงสิทธิ (Record Date) ใน
วันที่ 26 สิงหาคม 2565 กรณีที่เป็นนิติบุคคลให้ลงนามพร้อมประทับตราสำคัญ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถยื่น
ใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบบใบสำคัญแสดงสิทธิของบริษัท 1 ใบ ต่อใบรับรองการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ
ควบบใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 ฉบับเท่านั้น นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถขอรับใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบบ
ใบสำคัญแสดงสิทธิได้ที่ บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) หรือดาวน์โหลดจากเว็บไซต์ของบริษัท
(<https://investor.assetwise.co.th/th>)

- (2) ใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ ซึ่งออกโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2)
- (ก) ในกรณีที่ไม่มีใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ ของผู้จองซื้อ และ/หรือ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนชื่อ/ชื่อสกุล ซึ่งทำให้ชื่อ/ชื่อสกุลไม่ตรงกับชื่อผู้ถือหุ้นที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 26 สิงหาคม 2565 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ (Record Date) หรือในใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ ให้แนบเอกสารที่ออกโดยหน่วยงานราชการ เช่น หนังสือรับรองทะเบียนสมรส ใบหย่า ใบแจ้งเปลี่ยนชื่อ/ชื่อสกุล เป็นต้น
- (3) หลักฐานการชำระการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ ได้แก่
- (ก) เช็คบุคคล / แคชเชียร์เช็ค หรือตราพท์ (หรือที่เรียกว่า “**เช็คธนาคาร**” ที่สามารถเรียกเก็บได้จากสำนักหักบัญชีในกรุงเทพมหานครได้ภายใน 1 วันทำการ) หรือ
- (ข) สำเนาใบนำฝากเงิน พร้อมเขียนชื่อ นามสกุล ที่อยู่ และเบอร์โทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง หรือ
- (ค) ในกรณีที่ชำระผ่านระบบ Internet Banking เข้าบัญชีบริษัท สำเนาหลักฐานการชำระการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิผ่านระบบ Internet Banking ของธนาคาร
- (4) สำเนาสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารหน้าแรก ประเภทออมทรัพย์ หรือกระแสรายวันเท่านั้น โดยชื่อบัญชีเงินฝากธนาคารต้องเป็นชื่อเดียวกับผู้จองซื้อเท่านั้น พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง สำหรับกรณีที่ผู้จองซื้อต้องการให้คืนเงินค่าจองซื้อหลักทรัพย์ส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรหรือได้รับการจัดสรรไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อเกินสิทธิ ผ่านระบบการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร รวมถึงเพื่อการรับดอกเบี้ยและชำระคืนเงินต้น (ถ้ามี)
- (5) เอกสารประกอบการแสดงตน ดังต่อไปนี้
- (ก) บุคคลสัญชาติไทย : สำเนาบัตรประชาชน พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง
- (ข) บุคคลต่างด้าว : สำเนาหนังสือเดินทาง พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง
- (ค) นิติบุคคลในประเทศ : สำเนาหนังสือรับรองบริษัทที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันกำหนดการใช้สิทธิ พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง และเอกสารหลักฐานของผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อตาม (ก) หรือ (ข) พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง
- (ง) นิติบุคคลต่างประเทศ : สำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท หนังสือบริคณห์สนธิข้อบังคับ และหนังสือรับรองที่ออกไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันกำหนดการใช้สิทธิ ซึ่งรับรองโดย Notary Public พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง และเอกสารหลักฐานของผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อตาม (ก) หรือ (ข) พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

- (6) หนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 5) พร้อมติดอากรแสตมป์ 30 บาท (กรณีที่มีมอบหมายให้ผู้รับมอบอำนาจมากระทำการแทน) พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจ (ในกรณีคนต่างด้าวมอบอำนาจให้แนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่แสดงหลักฐานการอยู่ในประเทศไทย) ซึ่งลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
- (ก) ในกรณีหนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทน ที่มีการจัดทำในต่างประเทศ หนังสือมอบอำนาจ และสำเนาหนังสือเดินทางของผู้มอบอำนาจ ที่ยังไม่หมดอายุ จะต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่สถานทูตไทย หรือสถานกงสุลไทยในประเทศไทยที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำ หรือรับรองความถูกต้อง
- (ข) ผู้รับมอบอำนาจให้กระทำการแทน จะต้องแสดงบัตรประชาชน หรือหนังสือเดินทาง (ตัวจริง) ต่อหน้าเจ้าหน้าที่ของบริษัท พร้อมส่งมอบสำเนาบัตรประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่รับรองสำเนาถูกต้องแล้ว

ทั้งนี้ ลายมือชื่อในเอกสารประกอบการแสดงตนทุกฉบับต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในเอกสารจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ

ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อไม่ส่งมอบเอกสารประกอบการจองซื้อตามที่กล่าวข้างต้นหรือส่งมอบเอกสารไม่ครบถ้วน บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะถือว่าผู้จองซื้อไม่ประสงค์ที่จะใช้สิทธิจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ ในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาขกเว้นการรับเอกสารประกอบการจองซื้อบางประการให้แก่ผู้จองซื้อรายใด ๆ หรือเรียกเอกสารหลักฐานอื่น ๆ ทดแทน หรือเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

5.5 เงื่อนไขในการจองซื้อ

- 5.5.1 ผู้จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ สามารถจองซื้อตามสิทธิ เกินสิทธิ หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร โดยผู้ถือหุ้นที่แจ้งความประสงค์จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยเฉพาะปิดทิ้งหรือจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ น้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร จะได้รับการจัดสรรทั้งจำนวนที่จองซื้อ
- 5.5.2 ผู้ถือหุ้นเดิมที่มีสิทธิที่จองซื้อและชำระเงินค่าจองซื้อแล้ว ไม่มีสิทธิยกเลิกการจองซื้อ ทั้งนี้ บริษัท ขอสงวนสิทธิในการตัดสิทธิการจองซื้อ หากบริษัท ไม่ได้รับเอกสารการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ และ/หรือ เงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิภายในเวลาที่กำหนด
- 5.5.3 ในกรณีชำระค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิด้วยเช็คธนาคาร การชำระเงินค่าจองซื้อจะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อธนาคารผู้จ่ายทำการขึ้นเงินตามเช็คธนาคารเรียบร้อยแล้ว และการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิจะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อบริษัท สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อได้แล้วเท่านั้น
- หาก (1) ผู้ถือหุ้นเดิมที่มีสิทธิที่จองซื้อ ไม่สามารถจ่ายเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ ไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อได้ไม่ว่าในกรณีใดๆ ก็ตามที่มีไขความผิดของบริษัท ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วนได้ภายในกำหนดระยะเวลาการจองซื้อและการชำระเงินค่าหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ

ตามที่กำหนด หรือ (2) ผู้ถือหุ้นเดิมที่มีสิทธิที่จะจองซื้อกรอกข้อมูลในใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิไม่ครบถ้วนหรือไม่ชัดเจน บริษัท มีสิทธิจะถือว่าผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวแสดงสิทธิในการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว โดยบริษัท ขอสงวนสิทธิในการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวต่อไป

อนึ่ง ในการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ ผู้ถือหุ้นเดิมที่มีสิทธิที่จะจองซื้อควรตรวจสอบวิธีการชำระเงินค่าจองซื้อ และดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการที่กำหนด หากผู้ถือหุ้นเดิมที่มีสิทธิที่จะจองซื้อไม่ได้ปฏิบัติตามวิธีการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ และดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดเพื่อให้สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อได้ทันตามกำหนดระยะเวลาจองซื้อ บริษัท มีสิทธิจะถือว่าผู้ถือหุ้นแสดงสิทธิในการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว โดยบริษัท ขอสงวนสิทธิในการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวต่อไป

5.5.4 ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นได้รับใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพมากกว่า 1 เลขทะเบียนผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นจะต้องเตรียมเอกสารประกอบการจองซื้อตามจำนวนเลขทะเบียนผู้ถือหุ้นที่ผู้ถือหุ้นได้รับใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ กล่าวคือ เอกสารประกอบการจองซื้อ 1 ชุด ต่อ 1 เลขทะเบียนผู้ถือหุ้นเท่านั้น หรือจองซื้อผ่านระบบ E-SUB แยกตามเลขทะเบียนผู้ถือหุ้นเท่านั้น หากผู้ถือหุ้นจองซื้อด้วยเลขทะเบียนผู้ถือหุ้นหมายเลขเดียว โดยรวมสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรหลักทรัพย์ของบริษัทของทุกหมายเลขทะเบียนผู้ถือหุ้นเข้าด้วยกันเป็นรายการเดียวกัน หรือระบุข้อมูลดังกล่าวในเอกสารประกอบการจองซื้อชุดเดียวกัน ผู้จองซื้ออาจได้รับการจัดสรรหลักทรัพย์ของบริษัทไม่ครบตามสิทธิทั้งหมดที่มีตามเลขทะเบียนผู้ถือหุ้นทุกหมายเลขรวมกัน และบริษัท ขอสงวนสิทธิในการจัดสรรหลักทรัพย์ของบริษัทให้แก่ผู้จองซื้อตามที่เห็นสมควร หรือไม่จัดสรรหลักทรัพย์ของบริษัทให้แก่ผู้จองซื้อดังกล่าว

5.5.5 ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นประสงค์ที่จะส่งใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ขอให้จัดส่งเอกสารต่างๆ คือ ใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ ใบรับรองการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ และเช็ค/แคชเชียร์เช็คที่ขีดคร่อมส่งจ่ายเฉพาะ โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนมายังสถานที่จองซื้อ ทั้งนี้ เอกสารการจองซื้อจะต้องถึงที่ทำการบริษัท ภายในเวลา 16.00 น. ของวันที่ 30 กันยายน 2565 เป็นอย่างช้า และเพื่อความสะดวกในการจองซื้อ กรุณาวางเล็บมุมซองว่า “การจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ”

5.6 การคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพและการคืนเช็คค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ

- (1) ในกรณีที่ต้องมีการคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ โดยกรณีที่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อ ไม่ได้ได้รับการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ เนื่องจากปฏิบัติผิดเงื่อนไขในการจองซื้อ หรือได้รับการจัดสรรไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิและ/หรือไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามเช็คค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพในกรณีดังกล่าว บริษัทจะดำเนินการให้มีการคืนเงินค่าจองซื้อหลักทรัพย์ส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรหรือได้รับการจัดสรรไม่ครบ โดยไม่มีดอกเบี้ย และไม่มีค่าเสียหายใด ๆ ภายใน 14 วันทำการ นับแต่วันปิดการจองซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท

ครั้งนี้ โดยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อได้ตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทหรือในระบบ E-SUB

- (2) ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรหรือได้รับการจัดสรรไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ โดยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อได้ตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทหรือในระบบ E-SUB แล้วแต่กรณี ไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตามที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัท บริษัท จะดำเนินการให้มีการคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร หรือได้รับการจัดสรรไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิเป็นเช็คขีดคร่อมส่งจ่ายเฉพาะในนามของผู้จองซื้อ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ปรากฏในฐานข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัทตามสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 26 สิงหาคม 2565 กรณีการรับคืนเงินเป็นเช็คนั้นผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คธนาคาร (ถ้ามี)
- (3) ในกรณีที่บริษัท ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร หรือได้รับการจัดสรรไม่ครบให้แก่ผู้จองซื้อภายในระยะเวลา 14 วันทำการนับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาจองซื้อ บริษัท มีหน้าที่รับผิดชอบในการส่งเงินคืนดังกล่าวและจะต้องทำการชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้จองซื้อในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี โดย คำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรหรือได้รับจัดสรรไม่ครบและต้องชำระคืน นับจากวันที่พ้นกำหนด ระยะเวลา 14 วันทำการดังกล่าวจนถึงวันที่ได้มีการชำระคืนตามวิธีดังกล่าวข้างต้น

5.7 วิธีการส่งมอบหลักทรัพย์

การจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ สำหรับหุ้นกู้แปลงสภาพสามารถเลือกให้บริษัท หรือนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท คือ ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน) ดำเนินการในกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

5.7.1 กรณีผู้จองซื้อประสงค์จะขอรับใบหุ้นกู้แปลงสภาพ บริษัทจะออกใบหุ้นกู้แปลงสภาพในนามของผู้จองซื้อโดยนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัทจะดำเนินการส่งมอบใบหุ้นกู้แปลงสภาพตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรให้แก่ผู้ได้รับการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพทางไปรษณีย์หรือไปรษณีย์อากาศ (Air Mail) (ในกรณีที่ส่งถึงผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพในต่างประเทศ) ตามชื่อและที่อยู่ระบุไว้ในใบจองซื้อภายใน 15 วันทำการ นับจากวันปิดการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ

5.7.2 กรณีผู้จองซื้อประสงค์จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยจะฝากหุ้นกู้แปลงสภาพไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ที่ตนเองมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ ซึ่งชื่อของผู้จองซื้อจะต้องตรงกับชื่อของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อประสงค์จะฝากหุ้นไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าวเท่านั้น มิฉะนั้นแล้ว บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการออกใบหุ้นกู้แปลงสภาพแก่ผู้จองซื้อ

ทั้งนี้ ในกรณีนี้ บริษัทจะดำเนินการนำหุ้นกู้แปลงสภาพฝากไว้กับ “บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก” และผู้รับฝากจะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหุ้นกู้แปลงสภาพที่บริษัทหลักทรัพย์นั้นฝากหุ้นกู้แปลงสภาพอยู่ ในขณะเดียวกันบริษัทหลักทรัพย์นั้นจะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหุ้นกู้แปลงสภาพที่ผู้จองซื้อฝากไว้และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วันทำการ นับจากวันปิดการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ

5.8 การจัดสรรและข้อมูลการจองซื้ออื่น ๆ

- 5.8.1 ผู้ถือหุ้นของบริษัทรายใดที่ถือหุ้นต่ำกว่า 2,676 หุ้น จะไม่มีสิทธิจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสิทธิได้ แต่สามารถแสดงความประสงค์จองซื้อเกินสิทธิของตนได้
- 5.8.2 ผู้ถือหุ้นเดิมที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรสามารถจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสิทธิ น้อยกว่าสิทธิ หรือมากกว่าสิทธิของตนได้ หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพที่เสนอขายในครั้งนี้ได้ โดยบริษัทจะจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อตามสิทธิจนครบถ้วนก่อน ในกรณีที่มีหุ้นกู้แปลงสภาพเหลือจากการจัดสรรตามสิทธิที่ผู้ถือหุ้นจะต้องได้รับ บริษัทจะดำเนินการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพในส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นกู้แปลงสภาพเกินสิทธิของตนจนกว่าจะไม่มีหุ้นกู้แปลงสภาพให้จัดสรร
- 5.8.3 กรณีผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพเกินสิทธิ จะต้องแสดงความจำนงการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพเกินสิทธิตามใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพในคราวเดียวกับการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสิทธิ โดยกรณีหากมีหุ้นกู้แปลงสภาพเหลือจากการจองซื้อตามสิทธิ ผู้ถือหุ้นที่มีการจองซื้อเกินสิทธิ จะได้รับการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพที่จองซื้อเกินสิทธิ ดังนี้
- (1) กรณีมีหุ้นกู้แปลงสภาพเหลือมากกว่าจำนวนความต้องการของผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินสิทธิทั้งหมดรวมกัน ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินสิทธิทุกรายจะได้รับการจัดสรรตามความต้องการของผู้ถือหุ้นที่ซื้อเกินสิทธิ
 - (2) กรณีมีหุ้นกู้แปลงสภาพเหลือน้อยกว่าจำนวนความต้องการของผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินสิทธิทั้งหมดรวมกัน ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินสิทธิจะได้รับการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพที่จองซื้อเกินสิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมไปเป็นรอบ ๆ จนกว่าจะไม่เหลือหุ้นกู้แปลงสภาพที่จองซื้อเกินสิทธิ
- ทั้งนี้ จำนวนหุ้นกู้แปลงสภาพที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นกู้แปลงสภาพที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจองซื้อและชำระเงินค่าจองซื้อแล้ว โดยการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินสิทธิ หากมีเศษของหุ้นกู้แปลงสภาพจากการคำนวณ บริษัทจะปัดเศษหุ้นกู้แปลงสภาพส่วนที่เหลือทิ้งทั้งจำนวน ในกรณีที่มีหุ้นกู้แปลงสภาพเหลือจากการปัดเศษดังกล่าว บริษัทจะจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นตามกระบวนการข้างต้นต่อไปจนกว่าจะไม่มีเศษของหุ้นกู้แปลงสภาพเหลือแล้ว หากยังคงมีเศษเหลืออีกและไม่สามารถทำตามวิธีการคำนวณข้างต้นได้ บริษัทจะทำการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพที่เหลืออยู่ครั้งละ 1 หน่วยตามลำดับสิทธิในการจองซื้อ
- 5.8.4 ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อจะได้รับหลักฐานการรับฝากการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพที่ลงชื่อรับรองจากเจ้าหน้าที่ของบริษัทเพื่อเป็นหลักฐานในการรับจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ โดยผลแห่งการจองซื้อจะสมบูรณ์เมื่อบริษัทสามารถเรียกเก็บเงินและได้รับเอกสารประกอบการจองซื้อครบถ้วนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว
- 5.8.5 ผู้ถือหุ้นที่ยื่นความจำนงในการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพและได้ชำระเงินค่าจองซื้อ แล้วจะขอยกเลิกการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพและขอรับเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ บริษัทมีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้ถือหุ้นที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามวิธีการที่ระบุในส่วนที่ 1 ข้อ 5.3 และ 5.4
- 5.8.6 กรณีที่ข้อมูลของผู้จองซื้อไม่ตรงตามข้อมูลที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะถือตามข้อมูลที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น เป็นหลัก บริษัท ขอสงวนสิทธิในการปรับเปลี่ยนรายละเอียดวิธีการชำระเงินค่าจองซื้อ เงื่อนไขในการจองซื้อ หรือข้อมูลใด ๆ ที่

เกี่ยวข้องกับวิธีการจองซื้อหุ้น และ/หรือการชำระเงินตามความเหมาะสมในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือ ข้อจำกัดในการดำเนินงาน ตลอดจนการพิจารณาจัดการ การรับชำระเงินค่าจองซื้อ กรณีผู้จองซื้อนำเงินเข้า บัญชีจองซื้อเพื่อชำระการจองซึ่งไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนด ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการจองซื้อ หุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิของบริษัท ในครั้งนี้

6. วิธีการชำระเงินต้น ดอกเบี้ยและเงินปันผล

6.1 การชำระเงินต้น

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพมิได้แสดงความจำนงในการแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพครั้งสุดท้าย ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพจะชำระเงินต้นตามหุ้นกู้แปลงสภาพ ณ วันหมดอายุหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งได้แก่วันที่ 4 ตุลาคม 2567 (ในกรณีที่วันที่หุ้นกู้แปลงสภาพหมดอายุตรงกับวันหยุดราชการจะเลื่อนไปเป็นวันทำการถัดไป โดยจะคิดดอกเบี้ยเพิ่มให้ในวันที่เลื่อนออกไป) ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งมีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ หรือตามรายชื่อผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพที่ได้รับจากศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) ผ่านนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพ โดย

- (1) การออกเช็คขีดคร่อมเฉพาะในนามของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพลงวันที่ตรงกับวันทำการที่ต้องชำระเงินตามข้อกำหนดสิทธิ โดยนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพจะส่งเช็คดังกล่าวล่วงหน้าให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์อากาศ (Air Mail) (ในกรณีที่ส่งถึงผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพในต่างประเทศ) ตามที่อยู่ของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพระบุไว้ในใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพหรือตามที่อยู่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้แจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพทราบล่วงหน้าแล้วไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันทำการก่อนวันถึงกำหนดชำระเงิน
- (2) การโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพที่เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ที่มีสาขาในประเทศไทย ตามรายละเอียดที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้แจ้งความประสงค์ไว้ในใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพหรือตามที่อยู่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้แจ้งให้นายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันทำการก่อนวันถึงกำหนดชำระเงิน
- (3) วิธีการชำระเงินอื่นใดตามที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ และนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพอาจตกลงกันเป็นครั้งคราว

6.2 การชำระดอกเบี้ยหรือเงินจำนวนอื่นใด (ถ้ามี)

ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพจะชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี ทุก ๆ วันที่ 4 มกราคม 4 เมษายน 4 กรกฎาคม และ 4 ตุลาคม ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้แปลงสภาพ (ในกรณีที่ตรงกับวันหยุดราชการจะเลื่อนไปเป็นวันทำการถัดไป) และวันชำระดอกเบี้ยครั้งสุดท้าย คือ วันที่ 4 ตุลาคม 2567 (ในกรณีที่วันที่หุ้นกู้แปลงสภาพหมดอายุตรงกับวันหยุดราชการ จะเลื่อนไปเป็นวันทำการถัดไป โดยจะคิดดอกเบี้ยเพิ่มให้ในวันที่เลื่อนออกไป) ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพซึ่งมีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ หรือตามรายชื่อผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพที่ได้รับจากศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพที่เกี่ยวข้อง ผ่านนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพ โดย

- (1) การออกเช็คขีดคร่อมเฉพาะในนามของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพลงวันที่ตรงกับวันทำการที่ต้องชำระเงินตามข้อกำหนดสิทธิ โดยนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพจะส่งเช็คดังกล่าวล่วงหน้าให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์อากาศ (Air Mail) (ในกรณีที่ส่งถึงผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพในต่างประเทศ) ตามที่อยู่ของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพระบุไว้

ในใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพหรือตามผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้แจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพทราบล่วงหน้าแล้วไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันทำการก่อนวันถึงกำหนดชำระเงิน หรือ

- (2) การโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพที่เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ที่มีสาขาในประเทศไทย ตามรายละเอียดที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้แจ้งความประสงค์ไว้ในใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพหรือตามที่ได้มีการแจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันทำการก่อนวันถึงกำหนดชำระเงิน หรือ
- (3) วิธีการชำระเงินอื่นใดตามผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ และนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพอาจตกลงกันเป็นครั้งคราว โดยผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพไม่จำเป็นต้องนำใบหุ้นกู้แปลงสภาพมาเวนคืนเพื่อรับชำระเงิน เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุอันควรสงสัย ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพหรือนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพจะเรียกให้ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพนำใบหุ้นกู้แปลงสภาพมาเวนคืนก็ได้ซึ่งในกรณีดังกล่าวผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพไม่จำเป็นต้องชำระเงินจนกว่าจะได้รับใบหุ้นกู้แปลงสภาพแล้ว

6.3 ในกรณีที่ผู้จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพทำการแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญ ประสงค์จะรับเงินปันผล/สิทธิอื่นใดที่เป็นตัวเงิน เข้าบัญชี เงินฝากธนาคาร (e-Dividend) ของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารในประเทศไทย

ผู้จองซื้อ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ ที่ประสงค์จะรับเงินปันผล/สิทธิอื่นใดที่เป็นตัวเงิน เข้าบัญชี เงินฝากธนาคาร (e-Dividend) ของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารในประเทศไทย (โดยชื่อบัญชีเงินฝากธนาคารต้องเป็นชื่อเดียวกับชื่อผู้จองซื้อ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพเท่านั้น) กรุณากรอก “ใบสมัครบริการจ่ายเงินปันผล/สิทธิอื่นใดที่เป็นตัวเงิน เข้าบัญชีเงินฝากธนาคาร (e-Dividend)” ของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 8) ให้ครบถ้วนลงนามติดอากรแสตมป์ 10 บาท (ถ้ามีการมอบอำนาจ) และจัดเตรียมเอกสารตามที่ระบุใน “ใบสมัคร e-Dividend” ต่างหากอีก 1 ชุด (ไม่สามารถใช้หลักฐานร่วมกับใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพได้) นำส่งให้บริษัทพร้อมกับใบจองซื้อ

ในกรณีที่ผู้จองซื้อ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ แจ้งข้อมูลของผู้จองซื้อ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ และ/หรือ รายละเอียดเกี่ยวกับบัญชีธนาคาร ใน “ใบสมัครบริการจ่ายเงินปันผล/สิทธิอื่นใดที่เป็นตัวเงิน เข้าบัญชีเงินฝากธนาคาร (e-Dividend)” ไม่ตรงกับฐานข้อมูลของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) ที่ผู้จองซื้อ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ ได้เคยแจ้งไว้แล้วก่อนหน้านี้ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จะดำเนินการปรับปรุงข้อมูลผู้จองซื้อ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ และ/หรือ รายละเอียดเกี่ยวกับบัญชีธนาคารให้เป็นไปตามข้อมูล ใน “ใบสมัครบริการจ่ายเงินปันผล/สิทธิอื่นใดที่เป็นตัวเงิน เข้าบัญชีเงินฝากธนาคาร (e-Dividend)” และข้อมูลดังกล่าวจะถูกใช้กับหลักทรัพย์อื่น ๆ ที่ผู้จองซื้อ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพถืออยู่ด้วย

6.4 สำนักของนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพ

ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

นายทะเบียนและตัวแทนชำระเงิน

เลขที่อยู่ ธนาคารเกียรตินาคิน 209/1 อาคารเคเคพี ทาวเวอร์ ชั้น 24 ถ. สุขุมวิท แขวง คลองเตยเหนือ

เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

ชื่อผู้ติดต่อ หัวหน้านายทะเบียน : คุณชุตติยาภรณ์ รักอินทร์ , คุณรักชนก ธนาสารพูนผล

โทร. 02-495-1888

Email: KKP_Registrar@kkpfg.com

6.5 สำนักงานของผู้รับฝากหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ : 0 2229-2800

โทรสาร : 0 2359-1259

TSD Call center: 0 2229-2888

Website: <http://www.tsd.co.th>

E-mail: TSDCallCenter@set.or.th

7. การแปลงสภาพและเงื่อนไขในการแปลงสภาพ

7.1 วันกำหนดการแปลงสภาพ

ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพได้ตามอัตราการแปลงสภาพที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งสามารถแปลงสภาพได้หลังจาก 1 ปี 6 เดือน นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งได้แก่วันที่ 4 เมษายน 2567 หรือวันทำการถัดไปในกรณีที่วันดังกล่าวมิใช่วันทำการ และวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพซึ่งถือเป็นวันแปลงสภาพครั้งสุดท้ายซึ่งได้แก่วันที่ 4 ตุลาคม 2567 (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “**วันใช้สิทธิแปลงสภาพ**”)

7.2 ระยะเวลาการใช้สิทธิแปลงสภาพ

ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพซึ่งประสงค์จะใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัทจะต้องแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพตามสถานที่ติดต่อในการใช้สิทธิแปลงสภาพตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 1 ข้อ 7.3 และตามวิธีการและขั้นตอนในการแปลงสภาพที่ระบุไว้ในส่วนที่ 1 ข้อ 7.4 โดยในการใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพนั้น ให้ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพซึ่งมีชื่อแสดงความเป็นเจ้าของหรือผู้รับโอนคนสุดท้าย ที่มีความประสงค์จะใช้สิทธิแปลงสภาพยื่นใบหุ้นกู้แปลงสภาพตามจำนวนที่ประสงค์จะใช้สิทธิ พร้อมกับแบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ (เอกสารแนบท้าย 3 และ 4 ของข้อกำหนดสิทธิ) โดยมีข้อความครบถ้วนสมบูรณ์ ระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 15.00 น. ณ สำนักงานของผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ หรือ สำนักงานใหญ่ของนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพ ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันครบกำหนดการแปลงสภาพ โดยวันใช้สิทธิแปลงสภาพวันแรกคือ วันที่ 4 เมษายน 2567 หรือวันทำการถัดไปในกรณีที่วันดังกล่าวมิใช่วันทำการ (ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพสามารถแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพในระหว่างวันที่ 28 มีนาคม – 3 เมษายน 2567) และไม่น้อยกว่า 15 วัน ก่อนวันกำหนดการใช้สิทธิแปลงสภาพครั้งสุดท้าย/วันหมดอายุหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งได้แก่ วันที่ 4 ตุลาคม 2567 (ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพสามารถแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพในระหว่างวันที่ 4 ถึงวันที่ 19 กันยายน 2567 เฉพาะวันทำการ)

7.3 สถานที่ติดต่อในการใช้สิทธิแปลงสภาพ

ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพที่ประสงค์จะใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพสามารถแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพได้ ณ สำนักงานของผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ หรือ สำนักงานใหญ่ของนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพ ในวันทำการระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 15.00 น.

สำนักงานของผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพ

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 9 ซอยรามอินทรา 5 แยก 23 แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กทม. 10220

เบอร์โทร 02-521-9533-35

สำนักงานใหญ่ของนายทะเบียนหุ้นผู้แปลงสภาพ

ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

นายทะเบียนและตัวแทนชำระเงิน

เลขที่อยู่ ธนาคารเกียรตินาคิน 209/1 อาคารเคเคพี ทาวเวอร์ ชั้น 24 ถ. สุขุมวิท แขวง คลองเตยเหนือ

เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

ชื่อผู้ติดต่อ หัวหน้านายทะเบียน : คุณศุภติยาภรณ์ รักอินทร์ , คุณรักชนก ธนาสารพูนผล

โทร. 02-495-1888

Email: KKP_Registrar@kkpfg.com

ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงสถานที่ติดต่อในการแปลงสภาพ บริษัทจะแจ้งรายละเอียดให้กับผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพทราบผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ (ELCID) ต่อไป

7.4 วิธีการและขั้นตอนในการแปลงสภาพ

7.4.1 ในการใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นผู้แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพนั้น ให้ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพซึ่งมีชื่อแสดงความเป็นเจ้าของหรือผู้รับโอนคนสุดท้ายที่มีความประสงค์จะใช้สิทธิแปลงสภาพยื่นใบหุ้นผู้แปลงสภาพตามจำนวนที่ประสงค์จะใช้สิทธิ พร้อมกับแบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นผู้แปลงสภาพ (เอกสารแนบท้าย 3 และ 4 ของข้อกำหนดสิทธิ) ระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 15.00 น. ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันครบกำหนดการแปลงสภาพ โดยวันใช้สิทธิแปลงสภาพวันแรกคือ วันที่ 4 เมษายน 2567 หรือวันทำการถัดไปในกรณีที่วันดังกล่าวมิใช่วันทำการ (ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพสามารถแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นผู้แปลงสภาพในระหว่างวันที่ 28 มีนาคม - 3 เมษายน 2567) และไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนวันกำหนดการใช้สิทธิแปลงสภาพครั้งสุดท้าย/วันหมดอายุหุ้นผู้แปลงสภาพ ซึ่งได้แก่วันที่ 4 ตุลาคม 2567 (ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพสามารถแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นผู้แปลงสภาพในระหว่างวันที่ 4 - 19 กันยายน 2567 เฉพาะวันทำการ) โดยสามารถติดต่อขอรับแบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นผู้แปลงสภาพได้ที่สถานที่ติดต่อในการใช้สิทธิแปลงสภาพตามที่อยู่ระบุในส่วนที่ 1 ข้อ 7.3 และจัดเตรียมเอกสารดังต่อไปนี้

- (1) แบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นผู้แปลงสภาพ ที่ได้กรอกข้อความถูกต้อง ชัดเจน และครบถ้วนแล้วทุกรายการ พร้อมลงนามโดยผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพ
- (2) ใบหุ้นผู้แปลงสภาพหรือใบแทนใบหุ้นผู้แปลงสภาพ ซึ่งผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพได้ลงลายมือชื่อผู้โอน ด้านหลัง ซึ่งมีจำนวนหน่วยของหุ้นผู้แปลงสภาพ มากกว่าหรือเท่ากับ จำนวนที่ระบุในแบบแสดง ความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นผู้แปลงสภาพ
- (3) หนังสือมอบอำนาจให้ผู้อื่นมารับหุ้นผู้แปลงสภาพใบใหม่ สำหรับหุ้นผู้แปลงสภาพที่ยังมิได้แปลงสภาพ (สำหรับผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพซึ่งได้มีการแปลงสภาพตามหุ้นผู้แปลงสภาพเพียงบางส่วนที่มีอยู่)

(4) หลักฐานประกอบการแปลงสภาพ

- บุคคลสัญชาติไทย: สำเนาบัตรประชาชน บัตรข้าราชการ หรือบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ ที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง (ในกรณีบัตรข้าราชการ หรือบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ ไม่ได้ ระบุหมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนา ถูกต้อง) ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จดทะเบียนเป็นผู้เยาว์ ต้องแนบสำเนาบัตร ประจำตัวประชาชนของ ผู้ปกครอง (บิดา/มารดา/ผู้แทนโดยชอบธรรม) สำเนาบัตรประชาชนของผู้เยาว์ (ถ้ามี) และ สำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง โดยลายมือชื่อนั้น จะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในแบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลง สภาพ และด้านหลังของใบหุ้นกู้แปลงสภาพ
- บุคคลต่างด้าว: สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง ที่ยังไม่หมดอายุพร้อมลงลายมือชื่อรับรอง สำเนาถูกต้อง โดยลายมือชื่อนั้นจะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในแบบแสดงความจำนงในการใช้ สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ และด้านหลังของใบหุ้นกู้แปลงสภาพ
- นิติบุคคลในประเทศ: สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันแปลง สภาพในแต่ละครั้ง พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติ บุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี) และสำเนาบัตรประชาชน บัตรข้าราชการ หรือบัตร พนักงานรัฐวิสาหกิจ ที่ยังไม่หมดอายุของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามนิติบุคคล (ในกรณีที่บัตร ข้าราชการ หรือบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจไม่ได้ระบุ หมายเลขประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาทะเบียน บ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง) ในกรณีที่กรรมการผู้ มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล เป็นบุคคลที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ให้ใช้สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนา หนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล พร้อมลงลายมือชื่อ รับรองสำเนาถูกต้อง โดยลายมือชื่อนั้นจะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในแบบแสดงความจำนงใน การใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ และด้านหลังของใบหุ้นกู้แปลงสภาพ
- นิติบุคคลต่างประเทศ: สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล หนังสือบริคณห์สนธิ หนังสือ รับรองที่ออกโดยเจ้าหน้าที่ของนิติบุคคลหรือหน่วยงานของ ประเทศที่นิติบุคคลมีภูมิลำเนาซึ่งรับรองถึง ชื่อนิติบุคคล ชื่อผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันนิติบุคคล ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ และอำนาจหรือเงื่อนไขใน การลงลายมือชื่อผูกพันนิติบุคคล ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันแปลงสภาพในแต่ละครั้ง พร้อมลง ลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นและประทับตรา สำคัญของบริษัท (ถ้ามี) และสำเนาบัตรประชาชน บัตรข้าราชการ หรือบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจที่ยังไม่ หมดอายุของกรรมการผู้มีอำนาจผูกพันนิติบุคคล (ในกรณีที่บัตรข้าราชการ หรือบัตรพนักงาน รัฐวิสาหกิจไม่ได้ระบุหมายเลขประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัว ประชาชน 13 หลัก พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง) ในกรณีที่กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน นิติบุคคลเป็นบุคคลที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ให้ใช้สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่ หมดอายุของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนา ถูกต้อง โดย ลายมือชื่อนั้นจะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในแบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของ หุ้นกู้แปลงสภาพ และด้านหลังของใบหุ้นกู้แปลงสภาพ

ทั้งนี้ สำเนาเอกสารประกอบนิติบุคคลที่ไม่ใช่สัญชาติไทยข้างต้น ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อของผู้จัดทำหรือผู้ให้คำรับรองความถูกต้องของเอกสารโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public พร้อมประทับตราของเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่สถานทูตไทย หรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำโดยการรับรองเอกสารข้างต้นต้องรับรองไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันแปลงสภาพในแต่ละครั้ง

- (5) หนังสือมอบอำนาจ ปิดอากรแสตมป์ 30 บาท (กรณีที่มีมอบหมายให้ผู้รับมอบอำนาจมาทำการแทน) พร้อมสำเนาหลักฐานของผู้มอบอำนาจ และผู้รับมอบอำนาจ ตามส่วนที่ 1 ข้อ 7.4.1 (4) ตามแต่กรณี

ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพที่ประสงค์จะแปลงสภาพ จะเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทางภาษี และ/หรืออากรแสตมป์ทั้งหมด (ถ้ามี) ตามบทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากรว่าด้วยหมวดอากรแสตมป์ หรือ ข้อบังคับ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือบังคับใช้ในการแปลงสภาพตามผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพ (ถ้ามี)

7.4.2 ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพครั้งสุดท้าย โดยใช้แบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพครั้งสุดท้าย (เอกสารแนบท้าย 4 ของข้อกำหนดสิทธิ) ที่แนบมานี้ หรือติดต่อขอรับแบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพครั้งสุดท้าย ได้ที่บริษัทตามที่อยู่ที่ระบุในส่วนที่ 1 ข้อ 7.3 ในช่วงวันที่ 4 – 19 กันยายน 2567 (ไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนวันกำหนดการแปลงสภาพครั้งสุดท้าย) ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพที่ประสงค์จะแปลงสภาพผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพครั้งสุดท้าย จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขในการแปลงสภาพ โดยผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพจะต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามข้อบังคับหรือกฎหมายต่าง ๆ ที่ใช้บังคับเกี่ยวกับการแปลงสภาพด้วย โดยดำเนินการและส่งเอกสารดังต่อไปนี้ ให้แก่บริษัทตามที่อยู่ที่ระบุในส่วนที่ 1 ข้อ 7.3 ข้างต้น

- (1) แบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพครั้งสุดท้าย ที่ได้กรอกข้อความถูกต้องชัดเจน และครบถ้วนแล้วทุกรายการ พร้อมลงนามโดยผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพ
- (2) ใบหุ้นผู้แปลงสภาพหรือใบแทนใบหุ้นผู้แปลงสภาพ ซึ่งผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพได้ลงลายมือชื่อผู้โอนด้านหลัง
- (3) หลักฐานประกอบการแปลงสภาพ ตามส่วนที่ 1 ข้อ 7.4.1 (4)
- (4) หนังสือมอบอำนาจ ปิดอากรแสตมป์ 30 บาท (กรณีที่มีมอบหมายให้ผู้รับมอบอำนาจมาทำการแทน) พร้อมสำเนาหลักฐานของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ ตามส่วนที่ 1 ข้อ 7.4.1. (4) ตามแต่กรณี

ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพที่ประสงค์จะแปลงสภาพ จะเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทางภาษี และ/หรืออากรแสตมป์ทั้งหมด (ถ้ามี) ตามบทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากรว่าด้วยหมวดอากรแสตมป์ หรือข้อบังคับ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือบังคับใช้ในการแปลงสภาพตามผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพ (ถ้ามี)

ตามแบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพครั้งสุดท้าย ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพแต่ละรายจะต้องเลือกทางเลือก (ก) ขอให้ไถ่ถอนหุ้นผู้แปลงสภาพเป็นเงินสดทั้งจำนวน หรือ (ข) ขอให้ไถ่ถอนหุ้นผู้แปลงสภาพด้วยการแปลงสภาพ ตามเงื่อนไขของหุ้นผู้แปลงสภาพ อย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้น ไม่สามารถแบ่งหุ้นผู้แปลงสภาพที่ตนเองถืออยู่เพื่อเลือกทางเลือก (ก) และ (ข) ได้

7.4.3 จำนวนหน่วยของหุ้นผู้แปลงสภาพที่ขอแปลงสภาพจะต้องเป็นจำนวนเต็มเท่านั้น โดยอัตราการแปลงสภาพเท่ากับหุ้นผู้แปลงสภาพ 1 หน่วย ต่อ [มูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นผู้แปลงสภาพ (Face Value) หารด้วย ราคาใช้สิทธิแปลง

สภาพ] หุ้นสามัญ (หากมีเศษให้ปัดทิ้งทุกกรณี) เว้นแต่จะมีการปรับสิทธิตามเงื่อนไขของการแปลงสภาพของหุ้นผู้แปลงสภาพ ทั้งนี้ บริษัทจะดำเนินแจ้งการคำนวณราคาแปลงสภาพและอัตราส่วนการแปลงสภาพของหุ้นผู้แปลงสภาพแก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ในทันที ณ วันแรกของระยะเวลาแสดงความจำนงใช้สิทธิแปลงสภาพในแต่ละคราว

ในกรณีที่จำเป็นต้องมีการเปลี่ยนแปลงราคาและอัตราการแปลงสภาพ ตามเกณฑ์การปรับราคาแปลงสภาพและอัตราการแปลงสภาพตามที่ระบุในเงื่อนไขการปรับสิทธิ และมีเศษของจำนวนหุ้นสามัญจากการแปลงสภาพตามหุ้นผู้แปลงสภาพให้ตัดเศษของหุ้นทิ้ง โดยผู้ออกหุ้นผู้แปลงสภาพจะชำระเป็นเงินสดคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพ โดยคำนวณจาก (1) จำนวนเศษของหุ้น คูณด้วย (2) ราคาแปลงสภาพที่มีผลบังคับ ณ วันสุดท้ายของระยะเวลาแสดงความจำนงใช้สิทธิแปลงสภาพที่เกี่ยวข้อง (อย่างช้าไม่เกิน 2 (สอง) สัปดาห์นับจากวันใช้สิทธิแปลงสภาพที่เกี่ยวข้อง หรือ ภายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นผู้แปลงสภาพ แล้วแต่กรณี)

- 7.4.4 การเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นผู้แปลงสภาพให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ
- 7.4.5 หากบริษัทได้รับใบหุ้นผู้แปลงสภาพไม่ครบตามจำนวนที่ระบุไว้ในแบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นผู้แปลงสภาพ หรือบริษัทตรวจสอบได้ว่าข้อความที่ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพกรอกลงในแบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นผู้แปลงสภาพนั้น หรือหลักฐานประกอบการขอแปลงสภาพไม่ครบถ้วนหรือไม่ถูกต้องหรือปิดอากรแสตมป์ (ถ้ามี) ไม่ครบถ้วนถูกต้องตามข้อบังคับ หรือกฎหมายต่าง ๆ ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพจะต้องทำการแก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายในระยะเวลาแจ้งความจำนงในการแปลงสภาพในครั้งนั้น ๆ มิฉะนั้นแล้วบริษัทจะถือว่าความจำนงในการแปลงสภาพในครั้งนั้นสิ้นสภาพลงโดยไม่มีการแปลงสภาพ และบริษัทจะจัดส่งใบหุ้นผู้แปลงสภาพคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพทางไปรษณีย์ภายใน 14 วัน นับจากวันแปลงสภาพในแต่ละครั้ง โดยไม่มีดอกเบี้ยไม่ว่าในกรณีใด ๆ ทั้งนี้ หุ้นผู้แปลงสภาพที่ยังไม่มีการแปลงสภาพ ดังกล่าวยังมีผลใช้ได้ต่อไปจนถึงวันแปลงสภาพครั้งสุดท้าย เว้นแต่การแปลงสภาพครั้งนั้นจะเป็นการแปลงสภาพครั้งสุดท้าย บริษัทสงวนสิทธิที่จะดำเนินการต่อไป โดยจะถือว่าผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพไม่ประสงค์ที่จะแปลงสภาพ และต้องการขอรับเงินต้นคืนทั้งจำนวน (หรือต้องการขอให้บริษัทไถ่ถอนหุ้นผู้แปลงสภาพเป็นเงินสดทั้งจำนวน)
- 7.4.6 เมื่อผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขการแจ้งความจำนงการแปลงสภาพ กล่าวคือ ได้ส่งมอบทั้งใบหุ้นผู้แปลงสภาพหรือใบแทนใบหุ้นผู้แปลงสภาพแบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นผู้แปลงสภาพหรือแบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นผู้แปลงสภาพครั้งสุดท้าย (แล้วแต่กรณี) พร้อมหลักฐานประกอบการแปลงสภาพถูกต้องและครบถ้วนสมบูรณ์ ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพจะไม่สามารถเพิกถอนการแปลงสภาพได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากบริษัท
- 7.4.7 เมื่อพ้นกำหนดวันแปลงสภาพครั้งสุดท้ายแล้ว แต่ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพยังมิได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขของการแปลงสภาพที่กำหนดไว้อย่างครบถ้วน และ/หรือ มิได้แสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพ แต่อย่างไรภายในกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 1 ข้อ 7.2 และ 7.4 ให้ถือว่าหุ้นผู้แปลงสภาพนั้น ๆ สิ้นสภาพลง โดยไม่มีการแปลงสภาพและผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพจะแปลงสภาพไม่ได้อีก บริษัทสงวนสิทธิที่จะดำเนินการไถ่ถอนหุ้นผู้แปลงสภาพตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 1 ข้อ 7.4.5 โดยผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพดังกล่าวไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ต่อบริษัทและบริษัทจะไม่ดำเนินการชดเชยค่าเสียหายหรือค่าชดเชยที่เกิดขึ้นจากการดังกล่าวทั้งสิ้น
- 7.4.8 ในกรณีที่มิใช่การใช้สิทธิแปลงสภาพครั้งสุดท้าย ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพส่งมอบใบหุ้นผู้แปลงสภาพหรือใบแทนใบหุ้นผู้แปลงสภาพเป็นจำนวนหน่วยมากกว่าจำนวนหน่วยที่ประสงค์จะแปลงสภาพ บริษัทจะส่งหุ้นผู้แปลงสภาพไป

ใหม่ที่มีจำนวนหน่วยของหุ้นกู้แปลงสภาพส่วนที่เหลือคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าว โดยทางไปรษณีย์หรือทางไปรษณีย์อากาศ (Air Mail) ไปยังที่อยู่ของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพระบุไว้ในแบบแสดงความจำนองใช้สิทธิแปลงสภาพ ภายใน 15 วัน นับจากวันแปลงสภาพนั้น ๆ และจะทำการยกเลิกหุ้นกู้แปลงสภาพใบเก่า

- 7.4.9 บริษัทจะยื่นขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วของบริษัทต่อกระทรวงพาณิชย์ตามจำนวนหุ้นสามัญที่ออกใหม่สำหรับการแปลงสภาพในแต่ละครั้งภายใน 14 วัน นับตั้งแต่วันที่แปลงสภาพในแต่ละครั้ง นอกจากนี้ บริษัทจะดำเนินการจดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพที่ได้แปลงสภาพนั้นเข้าเป็นผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นตามจำนวนหุ้นสามัญที่คำนวณได้จากการแปลงสภาพในครั้งนั้น
- 7.4.10 ในกรณีที่หุ้นสามัญที่สำรองไว้เพื่อรองรับการแปลงสภาพมีไม่เพียงพอ บริษัทจะดำเนินการชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพที่ไม่สามารถแปลงสภาพได้ ตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นแปลงสภาพและผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ
- 7.4.11 ให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ บุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้พิจารณาข้อกำหนดเงื่อนไขอื่นและรายละเอียดอื่น ๆ หรือเหตุให้ต้องออกหุ้นใหม่ ตลอดจนการเปลี่ยนแปลง ทั้งด้านราคาแปลงสภาพและอัตราการแปลงสภาพ ตามวิธีการคำนวณที่เหมาะสม เมื่อมีเหตุการณ์ตามที่ประกาศ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ หากมีกรณีที่ต้องขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัทจะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามกฎหมายต่อไป

7.5 การออกและส่งมอบหุ้นสามัญออกใหม่

ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพสามารถเลือกให้บริษัทดำเนินการในกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- (1) จัดทำใบหุ้นสามัญที่ออกใหม่จากการแปลงสภาพภายใน 14 (สิบสี่) วันทำการ นับจากวันที่ใช้สิทธิแปลงสภาพที่เกี่ยวข้องและจัดส่งใบหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพที่ได้รับหุ้นสามัญจากการแปลงสภาพ (ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพจะไม่รับผิดชอบในความสูญหายหรือความเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่ใบหุ้นสามัญข้างต้นสูญหายหรือเสียหายหลังจากที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้จัดส่งใบหุ้นสามัญดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ ทางไปรษณีย์หรือทางไปรษณีย์อากาศ (Air Mail) (แล้วแต่กรณี) ไปยังที่อยู่ของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพระบุไว้ในแบบแสดงความจำนองใช้สิทธิแปลงสภาพโดยถูกต้องแล้ว อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพอาจตกลงกับผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพให้มารับใบหุ้นสามัญไปด้วยตนเองก็ได้) หรือ
- (2) ดำเนินการฝากหรือดำเนินการให้บริษัทหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องฝากหุ้นสามัญดังกล่าวไว้กับศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการ นับจากวันที่ใช้สิทธิแปลงสภาพที่เกี่ยวข้อง ซึ่งชื่อของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพที่ได้แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญจะต้องตรงกับชื่อของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพที่ได้แปลงสภาพประสงค์จะฝากหุ้นไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าวเท่านั้น มิฉะนั้นแล้ว บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการออกใบหุ้นแก่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพที่ได้รับการจัดสรรหุ้น ตามส่วนที่ 1 ข้อ 7.5 (1) แทน
- (3) กรณีผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพที่ได้รับการจัดสรรหุ้นไม่ประสงค์จะขอรับใบหุ้น แต่ประสงค์ใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยประสงค์ที่จะฝากหุ้นไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์เลขที่ 600 เพื่อเข้าพำเจ้า ในกรณีนี้ บริษัทจะดำเนินการนำหุ้นที่เกิดจากการแปลงสภาพฝากไว้กับศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหุ้น ตามจำนวนที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้รับการจัดสรรไว้ในบัญชีผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพที่ได้รับการจัดสรรหุ้นภายใน 7 วันทำการ นับจากวัน

กำหนดการแปลงสภาพในแต่ละครั้ง เมื่อผู้ที่ได้รับการจัดสรรหุ้นต้องการขายหุ้น ผู้ที่ได้รับการจัดสรรหุ้นต้องถอนหุ้นออกจากบัญชี 600 ดังกล่าว โดยต้องติดต่อผ่านบริษัทหลักทรัพย์ทั่วไป ซึ่งอาจจะมีค่าธรรมเนียมในการดำเนินการตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ และ/หรือบริษัทหลักทรัพย์นั้น ๆ กำหนด ดังนั้น ในกรณีนี้ ผู้ที่ได้รับการจัดสรรหุ้นจะสามารถขายหุ้นที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์อนุญาตให้หุ้นของบริษัททำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ และผู้ที่ได้รับการจัดสรรหุ้นได้ดำเนินการถอนหุ้นออกจากบัญชี 600 ดังกล่าวแล้ว

8. อื่น ๆ

- 8.1 บริษัทจะจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 ให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering) โดยไม่คิดมูลค่า (ศูนย์บาท) ในอัตราส่วน 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ ต่อ 300 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2 โดยมีรายละเอียดในส่วนที่ 1 ข้อ 3.2
- 8.2 ผู้ถือหุ้นโปรดดูรายละเอียดและเงื่อนไขอื่น ๆ ของหุ้นกู้แปลงสภาพ ใน (ร่าง) ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพและผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ที่แนบมาด้วย
- 8.3 รายละเอียดผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ
บริษัท หลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
ชั้น 3/1 อาคารสารคดีที่ดาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
- 8.4 แบบสรุปข้อมูลสำคัญของตราสาร (Factsheet) ดังรายละเอียดในหน้าถัดไป

Factsheet

บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยมีบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักเกี่ยวกับธุรกิจพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายทั้งประเภท โครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed): เป็น ไม่เป็น

เสนอขาย หุ้นกู้แปลงสภาพ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นแปลงสภาพ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน

"หุ้นกู้แปลงสภาพบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565

ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน"

ระยะเวลาการจองซื้อระหว่างวันที่ 26 กันยายน – 3 ตุลาคม 2565 รวม 6 วันทำการ

ลักษณะตราสาร

อายุ	2 ปี
อัตราดอกเบี้ย	คงที่ 5.00% ต่อปี
งวดการชำระดอกเบี้ย	จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน
การไถ่ถอนก่อนกำหนด	บริษัทมีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน (Call Option)
มูลค่าการเสนอขายรวมหลักประกัน	ไม่เกิน 320 ล้านบาท
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	- ไม่มี -
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด เพื่อเป็นเงินทุนเพิ่มเติมในโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ได้แก่ โครงการคอนโดแอทโมซโอเอซิส อ่อนนุช โครงการแอทโมซ โฟลว์ มินบุรี และโครงการดี ออเนอร์ โยธินพัฒนา และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจของบริษัท
การใช้สิทธิแปลงสภาพ	ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพได้ครั้งแรกในวันที่ 4 เม.ย. 2567 (แสดงความจำนงใช้สิทธิแปลงสภาพในวันที่ 28 มี.ค. 2567 – 3 เม.ย. 2567) และครั้งสุดท้ายในวันครบกำหนดอายุหุ้นกู้แปลงสภาพซึ่งได้แก่วันที่ 4 ต.ค. 2567 (แสดงความจำนงใช้สิทธิแปลงสภาพในวันที่ 4 – 19 ก.ย. 2567)

อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ

อันดับ BBB-	แนวโน้ม Stable
เมื่อวันที่ 31 ส.ค. 2564	โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร	4 ตุลาคม พ.ศ. 2565
วันที่ครบกำหนดอายุ	4 ตุลาคม พ.ศ. 2567
ประเภทการเสนอขาย	จัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำใหบริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO)
นายทะเบียนหุ้นกู้	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)	2563	2564	6 เดือนปี 2565
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio) ¹	N/A	5.46	8.14	4.84
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนเร็ว (Quick ratio) ¹	N/A	0.10	0.29	0.28
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Debt to equity : D/E ratio) ²	N/A	2.55	1.30	1.69
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิฯ) ²	N/A	1.54	0.76	1.10

1 ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

2 ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่ต่ำ

ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)



เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกและผู้ถือตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด

ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทจะดำรงไว้ซึ่ง "หนี้สินสุทธิ" ต่อ "ส่วนของผู้ถือหุ้น" (Net Debt to Equity Ratio) ตามนิยามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิในอัตราส่วนไม่เกิน 2.50:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือวันสิ้นปีบัญชีของผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพตลอดอายุหุ้นกู้แปลงสภาพ

ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

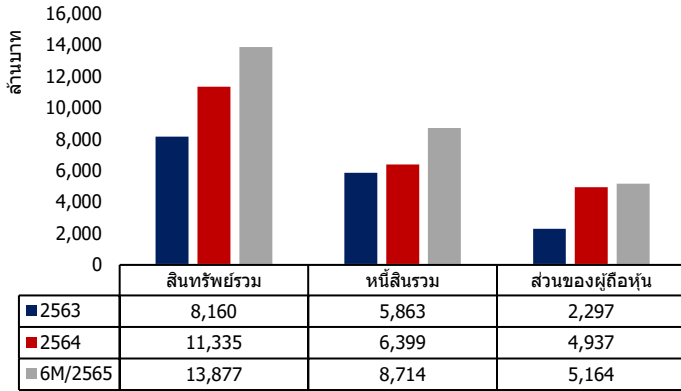
-ไม่มีข้อมูล-

ความเสี่ยงของผู้ออก

- ความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ และการกระจุกของรายได้หลัก** มาจากโครงการคอนโดมิเนียม ผลการดำเนินงานของบริษัทค่อนข้างผันผวนขึ้นอยู่กับจำนวนโครงการที่สร้างแล้วเสร็จในแต่ละปี อีกทั้งบริษัทมีสินค้าที่อยู่อาศัยที่ค่อนข้างกระจุกตัวทั้งในด้านของทำเลที่ตั้งโครงการประเภทสินค้า และระดับราคา โดยโครงการคอนโดมิเนียมมีสัดส่วนคิดเป็นประมาณ 95% ของมูลค่าเหลือขายทั้งหมด ดังนั้นหากการก่อสร้างล่าช้าและการโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ หรือตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในทำเลที่ตั้งและระดับราคา ดังกล่าว เกิดภาวะอุปทานล้นตลาด กลุ่มบริษัทอาจเกิดความเสี่ยงที่อาจจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการโดยรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- ความเสี่ยงจากการถูกยกเลิกหรือถูกระงับในช่วงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อย และ/หรือกิจการร่วมค้า** ในการพัฒนาแต่ละโครงการ บริษัทย่อยผู้พัฒนาโครงการนั้นจะเป็นผู้กู้ยืมจากสถาบันการเงินเอง ซึ่งเงื่อนไขการกู้ยืมจะเป็นเงื่อนไขต่อบริษัทผู้กู้เท่านั้น อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทย่อยและ/หรือกิจการร่วมค้า ไม่สามารถทำตามเงื่อนไขข้างต้น บริษัทจะได้รับผลกระทบและอาจต้องรับผิดชอบในการชำระหนี้ในฐานที่บริษัทเป็นผู้ค้ำประกันวงเงินเกือบทุกวงของบริษัทย่อยและ/หรือ กิจการร่วมค้า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและไม่สามารถชำระหนี้ได้ ซึ่งอาจเข้าข่ายผิดนัดหุ้นกู้ได้ (Cross Default)
- ความเสี่ยงของกระแสเงินสดของบริษัทซึ่งมีแหล่งที่มาจากเงินปันผลรับจากบริษัทย่อยของบริษัท** บริษัทประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) กระแสเงินสดของบริษัทจึงมาจากเงินปันผลรับจากบริษัทย่อย ดังนั้นผลการดำเนินงานและการบริหารการจัดการกระแสเงินสดของบริษัท จึงขึ้นอยู่กับผลประกอบการและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย อีกทั้งในกรณีที่บริษัทย่อยประสบปัญหาหรืออุปสรรคในการชำระหนี้ สิทธิเรียกร้องและ/หรือโอกาสในการได้รับการชำระคืนของภาระหนี้ของบริษัท เช่น หุ้นกู้ จะต่อยกว่าเมื่อเทียบกับสิทธิเรียกร้องของบริษัทย่อยต่างๆของบริษัท
- ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้** ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2565 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย 6,793.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 77.97 ของหนี้สินรวม ดังนั้นหากผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามแผนธุรกิจกลุ่มบริษัทอาจจะเผชิญปัญหาสภาพคล่อง และจะส่งผลกระทบต่อภาระหนี้ของกลุ่มบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม สำหรับปี 2564 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันเท่ากับ 1.44 เท่า ซึ่งมีค่าสูงกว่า 1 หมายความว่า สำหรับงวดปี 2564 กลุ่มบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเพียงพอต่อการชำระหนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยและหนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี

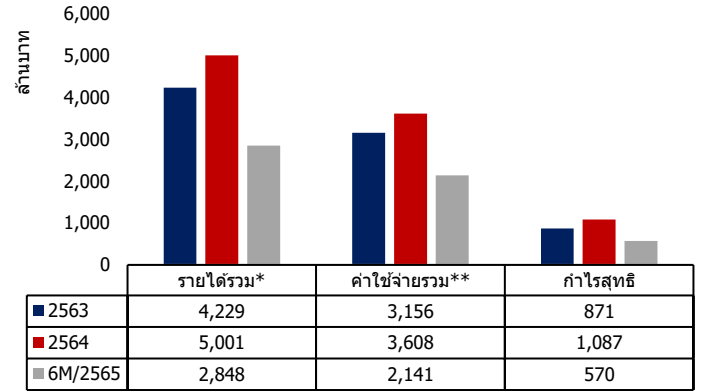
สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 3 ปี

งบแสดงฐานะทางการเงิน



■ 2563 ■ 2564 ■ 6M/2565

งบแสดงฐานะทางการเงิน



หมายเหตุ ■ 2563 ■ 2564 ■ 6M/2565
 *รายได้รวม รวมถึง รายได้ทางการเงิน, รายได้อื่น และส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า
 **ค่าใช้จ่ายรวมไม่รวมต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

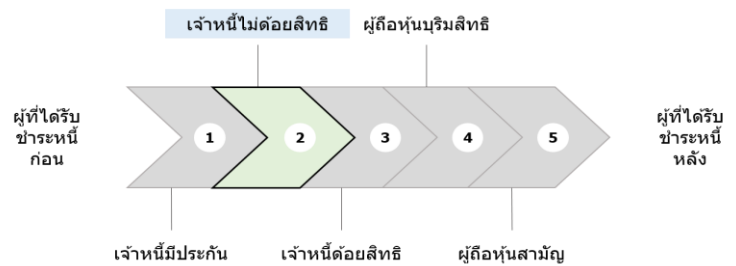
สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565



ลำดับการได้รับชำระหนี้

เมื่อผู้ออกถูกพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือมีการชำระบัญชีเพื่อการเลิกบริษัท



ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

1. การลงทุนในหุ้นกู้แปลงสภาพไม่ใช่การฝากเงิน ผู้ลงทุนอาจต้องพร้อมถือหุ้นกู้แปลงสภาพจนครบกำหนดวันใช้สิทธิแปลงสภาพ เนื่องจากการขายก่อนครบกำหนดอาจทำได้ยาก หรือขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่เข้ามา
2. เนื่องจากตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ การขายตราสารหนี้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้นอาจได้รับมูลค่าขายตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้ โดยขึ้นอยู่กับสภาวะและความต้องการของตลาดในขณะนั้น
3. ตราสารอาจมีผลตอบแทนสูง แต่ก็มีความเสี่ยงสูงด้วยเช่นเดียวกัน ผู้ลงทุนควรทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
4. ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพยังไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลผลการดำเนินงานของบริษัทผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพและควรติดตามข่าวสารของบริษัทผู้ออกอย่างต่อเนื่อง
5. การไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน โดยผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพอาจทำให้ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถคาดการณ์กระแสเงินสดรับจากหุ้นกู้แปลงสภาพที่แน่นอนได้ และมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในหุ้นกู้แปลงสภาพที่เกี่ยวข้องดังกล่าว

คำเตือนและข้อมูลแจ้งเดือนอื่น

คำเตือน

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือแจ้งการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือแจ้งการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ ข้อกำหนดสิทธิและเอกสารการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ

ประวัติผิดนัดชำระหนี้

ไม่มี มี

บริษัทไม่มีประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต

1. ข้อมูลทั่วไป

➤ 1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

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

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เริ่มต้นจากครอบครัวของคุณกรมเชษฐวิวัฒน์พงษ์ (“คุณกรมเชษฐวิวัฒน์”) ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท โดยเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบหลากหลายรูปแบบ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮมและโฮมออฟฟิศ ในย่านรามอินทราและเน้นกลุ่มลูกค้าที่อยู่อาศัยในย่านนี้เป็นหลัก ต่อมาในปี 2556 ได้เริ่มพัฒนาโครงการในนามของ ASSETWISE โดยเริ่มพัฒนาโครงการจากคอนโดมิเนียม แบบ Low Rise ความสูง 8 ชั้น จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ B Campus (ประชาชื่น), Esta (พหลโยธิน-สะพานใหม่) และ Modiz ลาดพร้าว 18 ซึ่งยังคงอยู่ในทำเลกรุงเทพมหานครตอนเหนือที่บริษัท มีความเชี่ยวชาญเป็นอย่างดี ต่อมาบริษัทได้ขยายการเติบโตไปสู่การพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม แบบ Low Rise แบบ High Rise และอสังหาริมทรัพย์แนวราบอีกหลากหลายโครงการในทำเลศักยภาพต่างๆ ทั้งตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบราง และ บริเวณโดยรอบของย่านศูนย์กลางธุรกิจใหม่ของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมทั้งในพื้นที่โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) บริษัทมุ่งเน้นการออกแบบพื้นที่โครงการที่มีจุดเด่นสำคัญให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้ได้มากที่สุด รวมถึงจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน ฟังก์ชันการใช้งานโครงการที่คุ้มค่า สามารถรองรับการใช้งานจริงของผู้อยู่อาศัยได้ ซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดีเยี่ยม

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

1.1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ และเป้าหมาย

1) วิสัยทัศน์

กลุ่มบริษัทมีความมุ่งมั่นสู่การเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทย

2) พันธกิจ

กลุ่มบริษัทมีความตั้งใจที่จะสร้างสรรค์ที่อยู่อาศัยที่ดีให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า มุ่งเน้นในคุณภาพและการบริการ เพื่อชีวิตที่ดีขึ้นของลูกค้าและสังคม

3) กลยุทธ์

3.1) กลุ่มบริษัทมุ่งเน้นการสร้างและส่งเสริมความแข็งแกร่งของแบรนด์ พร้อมทั้งพัฒนาแบรนด์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้มีความหลากหลาย เพื่อที่จะได้สื่อสารกับลูกค้าได้ตรงกลุ่มเป้าหมายมากขึ้น

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทได้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แบรนด์หลัก 9 แบรนด์ ซึ่งมีลักษณะการออกแบบตกแต่งต่างกันไปตามไลฟ์สไตล์ของลูกค้า ได้แก่

1) Atmoz เป็นคอนโดมิเนียมที่ให้บริการเหมือนรีสอร์ทและใกล้ชิดธรรมชาติ เน้น facility ครบครัน และส่วนกลางขนาดใหญ่

2) Modiz เป็นคอนโดมิเนียมที่เน้นความทันสมัย ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของคนเมือง ติดรถไฟฟ้าและถนนสายหลัก มีนวัตกรรมต่างๆ ที่ออกแบบมาเพื่อสร้างความสะดวกสบายโดยเฉพาะ

3) Kave เป็นคอนโดมิเนียมที่เน้นลูกค้ากลุ่มนักศึกษาเป็นหลัก เน้นทำเลใกล้กับสถานศึกษาและมหาวิทยาลัยชั้นนำ มีพื้นที่ส่วนกลางให้จำนวนมากและหลากหลายฟังก์ชัน เพื่อตอบรับทุกไลฟ์สไตล์ของเด็กรุ่นใหม่ เช่น ห้อง E-sport, Co-working space, ห้องสมุด เป็นต้น

4) Wynn เป็นคอนโดมิเนียมที่เน้นการใช้ชีวิตที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม หรือ Eco lifestyle เพิ่มพื้นที่สีเขียวในย่านใจกลางเมือง

5) Brown เป็นคอนโดมิเนียมที่ตกแต่งตามสถาปัตยกรรมประเทศฝรั่งเศส เน้นสีโทนน้ำตาลทอง ให้บรรยากาศหรูหราและอบอุ่น

6) Ivory เป็นคอนโดมิเนียมที่ตกแต่งตามสไตล์อังกฤษ มีบรรยากาศสงบและเรียบหรู ตกแต่งด้วยลวดลายอันเป็นเอกลักษณ์ของงานหินกับพื้นผิวโทนสีทองและสีขาวไข่มุก

7) Glam เป็นทาวน์โฮมสไตล์หรูหราและทันสมัย เน้นเพดานสูง มีฟังก์ชันการใช้งานครบครันและออกแบบให้เป็นหนึ่งเดียวกับธรรมชาติ

8) Esta เป็นบ้านที่ให้ความสำคัญเป็น Private community ในการออกแบบ Conventional system เพื่อตอบโจทย์เพิ่มเติมฟังก์ชันการอยู่อาศัยตามต้องการ

9) Honor เป็นโครงการบ้านเดี่ยวสุดหรู ระดับ Super Luxury ภายใต้แนวคิด The Residential Club บ้านหรู 3 ชั้น สไตล์ Modern Topical พร้อม Private Pool villa ทุกหลัง เพียบพร้อมไปด้วย Social Club & Resident's Club

3.2) กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยเป็นอันดับแรก เน้นการให้พื้นที่ส่วนกลาง การจัดสรรห้องให้มีฟังก์ชันการใช้งานได้อย่างเต็มที่และมี facility ที่รองรับการใช้งานของคนทุกรุ่นทุกสไตล์

กลุ่มบริษัทเชื่อว่าการรับฟังผู้อยู่อาศัยให้มากที่สุดเป็นหัวใจสำคัญของการสร้างสรรค์และพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ดี และสามารถเติมเต็มทุกความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้จริง ทั้งการออกแบบที่สวยงาม มีเอกลักษณ์ที่โดดเด่นของแต่ละแบรนด์ ฟังก์ชันและพื้นที่ใช้สอยที่คิดเผื่อรอบด้าน รองรับไลฟ์สไตล์ได้หลากหลาย เห็นได้ชัดจากโครงการ Kave ซึ่งเป็น

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

3.3) กลุ่มบริษัทมีการดำเนินธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยได้อย่างหลากหลาย

กลุ่มบริษัทมีการดำเนินธุรกิจหลายรูปแบบเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ทั้ง Community mall ภายใต้ชื่อ “Mingle Mall” ที่ตั้งอยู่ด้านหน้าของโครงการ Kave Town และ “Mingle Market” ตั้งอยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ รังสิต ซึ่งกลุ่มบริษัทเป็นผู้บริหารงานเอง เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าวได้รับความสะดวกสบายจากการมีศูนย์การค้าใกล้กับที่พัก นอกจากนี้ยังมีบริการรับฝากขายฝากเช่าห้อง คอนโดมิเนียมและบ้านเดี่ยวทาวนโฮมผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท ถือเป็น การเพิ่มช่องทางการซื้อขายและสะดวกต่อลูกค้าที่เป็นนักลงทุนอีกด้วย

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

กลุ่มบริษัทได้มีการพัฒนาโครงการในรูปแบบกิจการร่วมค้ากับบริษัท ไฮดิล เรียด จำกัด โดยการร่วมทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งของบริษัท เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม KAVE SALAYA ใกล้มหาวิทยาลัยมหิดล ศาลายา มูลค่าโครงการ 1,150 ล้านบาท ร่วมกัน โดยการร่วมทุนในครั้งนี้ บริษัทถือหุ้นในสัดส่วน 51:49 ซึ่งเป็นการเพิ่มศักยภาพ และสนับสนุนการเติบโตในอนาคตอย่างแข็งแกร่ง

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

รวมถึง บริษัทยังได้ซื้อกิจการบริษัท แม็กซี พรี่เมียร์ วัน จำกัด ในสัดส่วน 100% ของทุนจดทะเบียน เพื่อขยายการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัท แม็กซี พรี่เมียร์ วัน จำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม Maxxi Prime Ratchada-Sutthisan คอนโดฯ Low Rise สูง 8 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 218 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 570 ล้าน

บาท ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสุทธิสารประมาณ 400 เมตร และส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีเหลือง สถานีลาดพร้าว ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณกลางปี 2565

3.5) กลุ่มบริษัทขยายโอกาสในการดำเนินธุรกิจอื่น เพื่อเพิ่มโอกาสในการเติบโตทางธุรกิจที่หลากหลาย นอกเหนือจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

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

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทได้ขยายการดำเนินธุรกิจในด้านของธุรกิจสุขภาพและความงาม ซึ่งถือเป็นธุรกิจที่มีอัตราการเติบโตที่ค่อนข้างสูงในประเทศไทย โดยกลุ่มบริษัทมีแผนการร่วมลงทุนกับผู้ที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับสุขภาพและความงาม เพื่อลดระยะเวลาในการศึกษาเรียนรู้ในธุรกิจ อีกทั้งยังก่อให้เกิดความร่วมมือในการพัฒนาธุรกิจได้รวดเร็วมากขึ้น

รายละเอียดสถานที่ตั้งของ บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)

สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่ :	9 ซอยรามอินทรา 5 แยก 23 แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพฯ 1022
ประกอบธุรกิจประเภท :	บริษัทประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยมีบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักเกี่ยวกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายทั้งประเภทโครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ
Home Page :	www.assetwise.co.th
E-mail :	contactcenter@assetwise.co.th
ทุนจดทะเบียน :	หุ้นสามัญ 856,125,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท
ทุนชำระแล้ว :	หุ้นสามัญ 856,121,119 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท

➤ 1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

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

1.2.1 โครงสร้างรายได้

รายได้รวมของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 - 31 ธันวาคม 2564 แบ่งตามกลุ่มธุรกิจได้ดังต่อไปนี้

รายการ	ดำเนินการโดย	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
		2562		2563		2564	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	บจก.39 เอสเตท บจก.ไพร์ช พร็อพเพอร์ตี้ บจก.เอสเตท คิว บจก.ซินเนอจี เอสเตท บจก.ไพร์ช ดีเวลลอป เม็นท์ บจก.เอ บี เจ วี บจก.ทียู พร็อพเพอร์ตี้ บจก.พีวีแอลจ ดีเวลลอป เม็นท์	2,622.33	99.68	4,198.99	99.31	4,850.7	96.36
รายได้จากการประกอบธุรกิจหลัก		2,622.33	99.68	4,198.99	99.31	4,850.7	96.36
รายได้จากการฝากขายฝากเช่า	บจก.แอสเซท เอ พลัส	0.53	0.02	2.95	0.07	5.24	0.10
รายได้จากการให้เช่าและ บริการอสังหาริมทรัพย์	บริษัท บจก.เทอร์เซอร์ เอ็ม	2.10	0.08	3.08	0.07	55.4	1.44
รายได้จากการประกอบธุรกิจอื่น		2.63	0.10	6.03	0.14	77.7	1.54
รายได้อื่น*		5.75	0.22	23.06	0.55	105.3	2.09
รวมรายได้ทั้งหมด		2,630.72	100.00	4,228.09	100.00	5,033.70	100.00

หมายเหตุ : *รายได้อื่นส่วนใหญ่ประกอบด้วย รายได้จากการรับเงินจองเงินทำสัญญา 3.50 ลบ., 20.6 ลบ. และ 32.5 ลบ. สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 2563 และ 2564 ตามลำดับ

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

1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

(1) ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท สามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภทหลัก ได้แก่ โครงการอาคารชุดที่พักอาศัย ประเภทคอนโดมิเนียมและโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ

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

- โครงการคอนโดมิเนียมที่พักอาศัย

กลุ่มบริษัทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคอนโดมิเนียมทั้งแบบ High Rise และ Low Rise ภายใต้ชื่อโครงการดังนี้

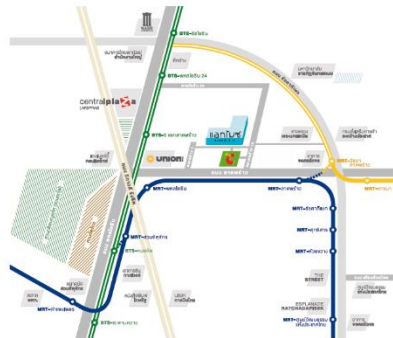
1) โครงการภายใต้ชื่อ “Atmoz” เป็นโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise ความสูง 8 ชั้น เน้นการออกแบบที่ให้บริการอากาศเหมือนรีสอร์ทและใกล้ธรรมชาติ เพื่อการใช้ชีวิตที่ผ่อนคลายของคนเมือง มีส่วนกลางขนาดใหญ่และสระว่ายน้ำ 2 สระ รูปแบบห้องมีทั้งห้องสตูดิโอและ 1 - 2 ห้องนอน ขนาดห้องตั้งแต่ 20 - 54 ตารางเมตร ราคาขายอยู่ระหว่าง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

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทได้พัฒนาโครงการภายใต้ ชื่อโครงการ “Atmoz” ทั้งหมด 6 โครงการ สรุปได้ดังนี้

1. โครงการ: Atmoz ลาดพร้าว 71



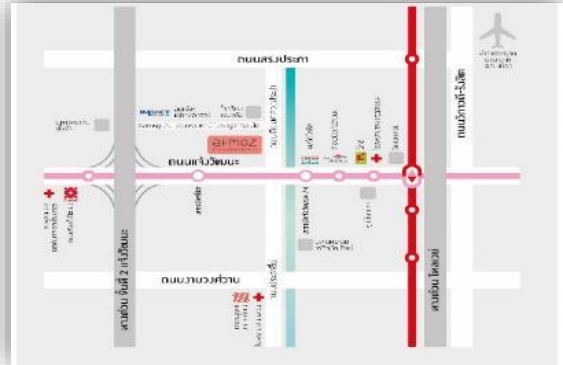
2. โครงการ: Atmoz ลาดพร้าว 15



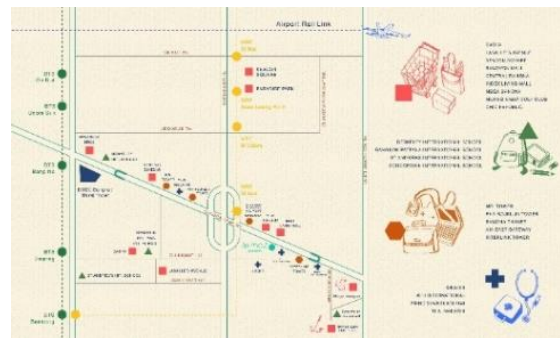
3. โครงการ: Atmoz รัชดา-ห้วยขวาง



4. โครงการ: Atmoz แจ้งวัฒนะ



5. โครงการ: Atmoz บางนา



6. โครงการ: Atmoz ศรีราชา



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

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทได้พัฒนาโครงการภายใต้ ชื่อโครงการ “Modiz” ทั้งหมด 8 โครงการ สรุปได้ดังนี้

1. โครงการ: Modiz ลาดพร้าว 18 (ปิดการขายแล้ว)



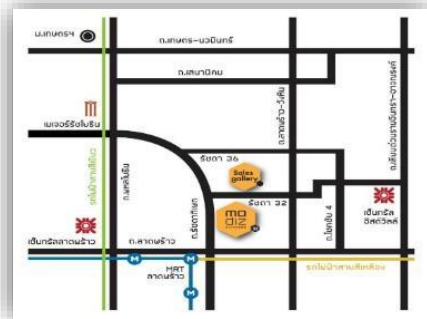
2. โครงการ: Modiz Station



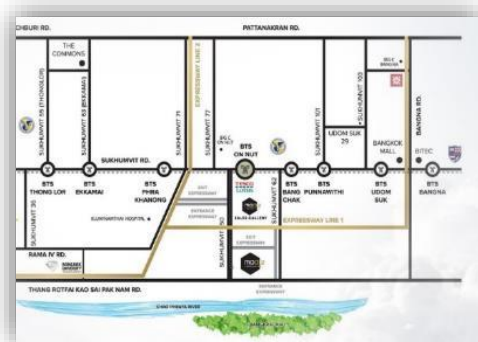
3. โครงการ: Modiz Interchange



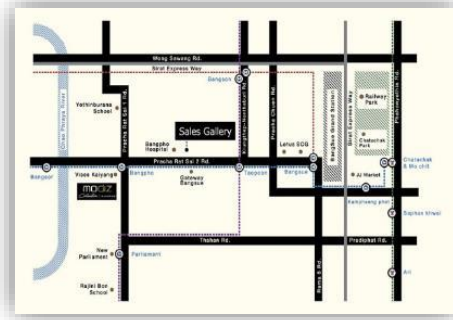
4. โครงการ: Modiz รัชดา 32



5. โครงการ: Modiz สุขุมวิท 50



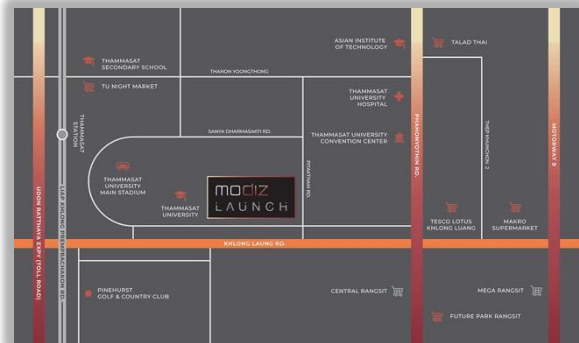
6. โครงการ: Modiz Collection บางโพ



7. โครงการ: Modiz Rhyme งามคำแหง



8. โครงการ: Modiz Launch



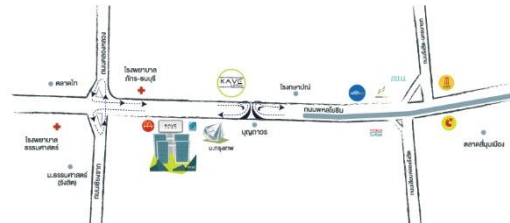
3) โครงการภายใต้ชื่อ “Kave” เป็นโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise ความสูง 8 ชั้น เน้นทำเลใกล้กับสถานศึกษาและมหาวิทยาลัยชั้นนำ มีพื้นที่ส่วนกลางขนาดใหญ่และฟังก์ชันการใช้งานหลากหลาย เพื่อรองรับไลฟ์สไตล์ของคนรุ่นใหม่ เช่น ห้อง E-sport, Co-working space, ห้องสำหรับทำ Workshop รูปแบบห้องมี 1 - 2 ห้องนอน ตั้งแต่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

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทได้พัฒนาโครงการภายใต้ ชื่อโครงการ “Kave” ทั้งหมด 6 โครงการ สรุปได้ดังนี้

1. โครงการ: Kave Condo (ปิดการขายแล้ว)



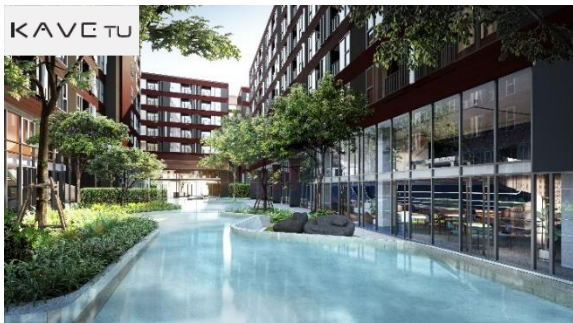
2. โครงการ: Kave Town Space



3. โครงการ: Kave Town Shift



4. โครงการ: Kave TU



5. โครงการ: Kave ศาลาया



6. โครงการ: Kave AVA

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

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทได้พัฒนาโครงการภายใต้ ชื่อโครงการ “Wynn” ทั้งหมด 2 โครงการ สรุปได้ดังนี้

1. โครงการ: Wynn พหลโยธิน 52



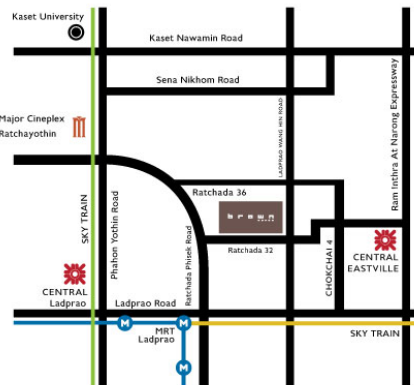
2. โครงการ: Wynn โชคชัย 4



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

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทได้พัฒนาโครงการภายใต้ ชื่อโครงการ “Brown” ทั้งหมด 3 โครงการ สรุปได้ดังนี้

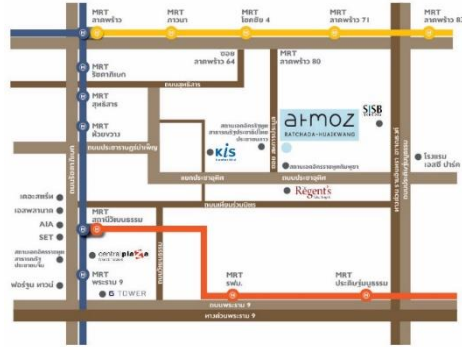
1. โครงการ: Brown รัชดา 32 (ปิดการขายแล้ว)



2. โครงการ: Brown พหลโยธิน 67



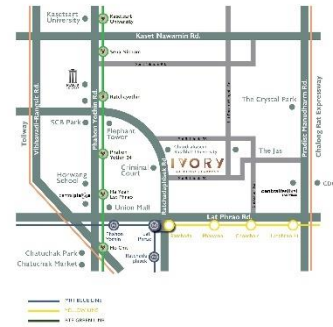
3. โครงการ: Brown รัชดา-ห้วยขวาง



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

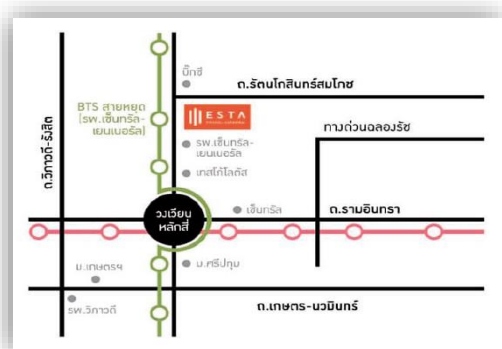
ปัจจุบันกลุ่มบริษัทได้พัฒนาโครงการภายใต้ ชื่อโครงการ “Ivory” ทั้งหมด 1 โครงการ สรุปได้ดังนี้

1. โครงการ: Ivory รัชดา 32



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

1. โครงการ: Esta (ปิดการขายแล้ว)



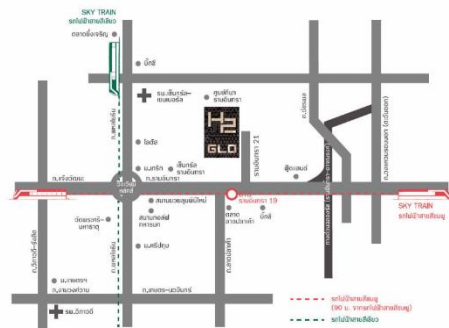
2. โครงการ: Esta Bliss



3. โครงการ: B Campus



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



5. โครงการ: Episode



- โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ

กลุ่มบริษัทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม ภายใต้ชื่อโครงการดังนี้

1) โครงการภายใต้ชื่อ “The Honor” พัฒนาโครงการโดย Synergy Estate เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวน 12 ยูนิต ตกแต่งสไตล์ทรูหรา มีสระว่ายน้ำส่วนตัว และมีฟิตเนสอยู่ภายใน Clubhouse ของโครงการ แบบบ้านมี 2 แบบ คือ Zenith และ Apex

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทได้พัฒนาโครงการภายใต้ ชื่อโครงการ “The Honor” ทั้งหมด 1 โครงการ สรุปได้ดังนี้

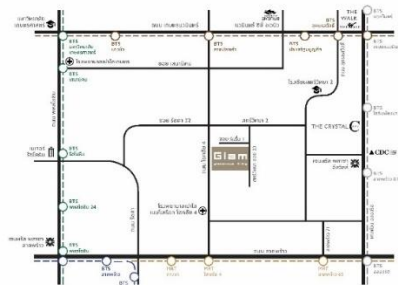
1. โครงการ: The Honor (ปิดการขายแล้ว)



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

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทได้พัฒนาโครงการภายใต้ ชื่อโครงการ “Glam” ทั้งหมด 1 โครงการ สรุปได้ดังนี้

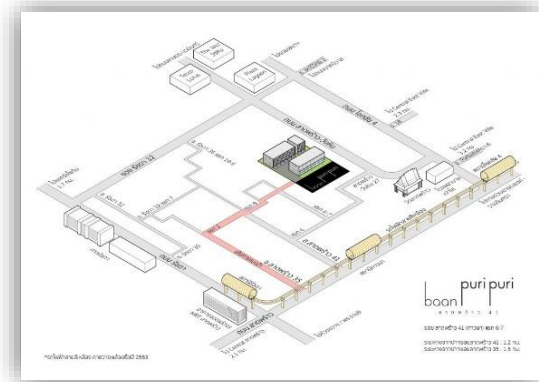
1. โครงการ: Glam



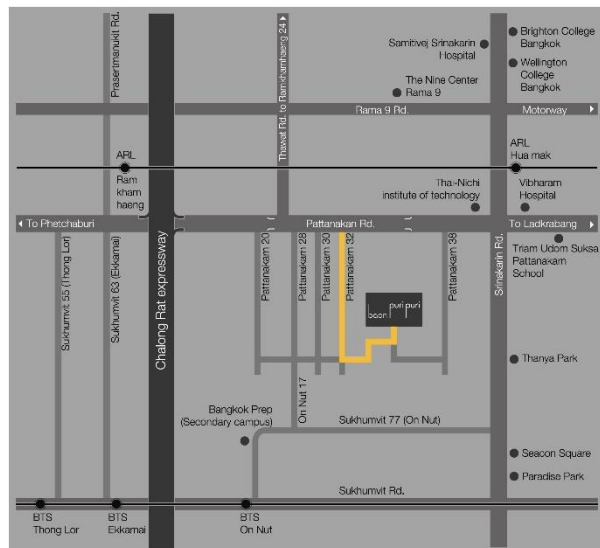
3) โครงการภายใต้ชื่อ “บ้านปuriปuri” (Baan Puri Puri) พัฒนาโครงการโดย ABJV ซึ่งเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัท และบริษัท บ้านปuri ปuri โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เชี่ยวชาญงานด้านสถาปัตยกรรม โดยบ้านปuriปuri เป็นโครงการทาวน์โฮม 3.5 ชั้น เน้นออกแบบให้เป็นหนึ่งเดียวกับธรรมชาติและมีเพดานสูงเพื่อให้ความโปร่งและรับลมธรรมชาติได้อย่างเต็มที่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

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทได้พัฒนาโครงการภายใต้ชื่อโครงการ “บ้านปuriปuri” ทั้งหมด 3 โครงการ สรุปได้ดังนี้

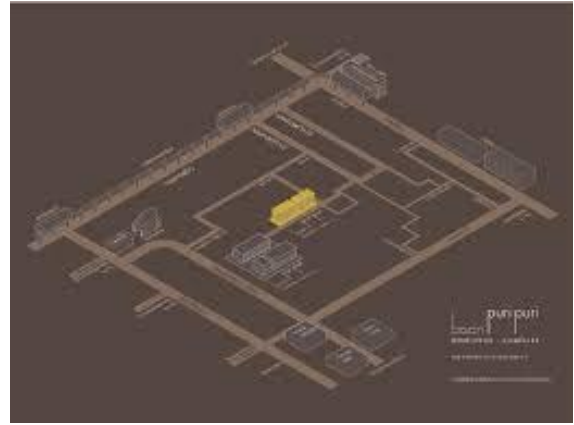
1. โครงการ: Baan Puri Puri ลาดพร้าว 41 (ทาวน์โฮม)



2. โครงการ: Baan Puri Puri Courtyard พัฒนาการ



3. โครงการ: Baan Puri Puri Home Office ลาดพร้าว 41



สรุปสถานะการก่อสร้าง การขาย และการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ได้ดังนี้

ชื่อโครงการ	บริษัท	พื้นที่		สถานะการก่อสร้าง			สถานะการขาย							การโอนกรรมสิทธิ์			
		เนื้อที่ดิน (ไร่)	พื้นที่ ขาย ¹	เดือน/ปี	เดือน/ปี	% การ ก่อสร้าง	โครงการทั้งหมด		ส่วนที่ขายได้แล้ว		ส่วนที่ คงเหลือขาย	ความคืบหน้าการ ขาย		ส่วนที่โอนกรรมสิทธิ์ แล้ว		ส่วนที่รอโอน กรรมสิทธิ์	
				ที่เริ่ม/ คาดว่าจะ เริ่มก่อสร้าง	ที่ เสร็จ/ คาดว่าจะ เสร็จ		ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.	(ร้อยละ)	ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.
โครงการคอนโดมิเนียม																	
H2 เฟส 1 ²	บจก.เอสเตท คิว	1/3/1998	8,731	Q1/2557	Q3/2558	100	308	533.45	307	530.86	1	2.59	100%	304	521.76	3	9.10
H2 เฟส 2 ³	บจก.เอสเตท คิว	0-3-98	4,401	พ.ย.-57	พ.ค.-58	100	154	294.15	154	294.15	0	0.00	100%	154	294.15	0	0.00
B Campus	บจก.39 เอสเตท	1/2/2011	6,905	ก.ค.-56	พ.ค.-58	100	206	439.08	206	439.08	0	0.00	100%	205	433.50	1	5.58
Modiz ลาดพร้าว 18	บจก.โพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้	1-0-33	5,522	ก.ค.-57	พ.ย.-58	100	166	477.55	166	477.55	0	0.00	100%	166	477.55	0	0.00
Esta	บจก.39 เอสเตท	1-0-5	4,661	เม.ย.-56	พ.ย.-58	100	150	296.27	150	296.27	0	0.00	100%	150	296.27	0	0.00
Esta Bliss	บจก.39 เอสเตท	6-0-66	18,045	ก.ย.-57	ก.ค.-59	100	634	1070.79	633	1068.41	1	2.38	100%	633	1068.41	0	0.00
H2 Glo	บจก.เอสเตท คิว	0-1-99	2,243	พ.ย.-59	เม.ย.-60	100	79	147.96	79	147.96	0	0.00	100%	79	147.96	0	0.00
Wynn พหลโยธิน 52	บจก.เอสเตท คิว	2-0-16	8,200	ม.ค.-59	ธ.ค.-60	100	275	572.94	274	571.45	1	1.49	100%	269	555.99	5	15.46
Episode	บจก.โพธิ์ ดีเวลลอปเม้นท์	26331	14,220	พ.ค.-58	ธ.ค.-60	100	465	1166.69	465	1166.69	0	0.00	100%	464	1162.40	1	4.28
Modiz Station	บจก.เอสเตท คิว	37681	6,370	ต.ค.-59	มี.ค.-61	100	246	588.83	246	588.83	0	0.00	100%	245	586.84	1	1.99
Brown รัชดา 32	บจก.เอสเตท คิว	16132	6,702	มี.ค.-60	มี.ค.-61	100	242	490.02	242	490.02	0	0.00	100%	242	490.02	0	0.00
Wynn โชคชัย 4	บจก.โพธิ์ พร็อพเพอร์ตี้	4-0-15.1	9,250	พ.ค.-60	ก.ค.-61	100	325	667.31	325	667.31	0	0.00	100%	323	661.07	2	6.25
Modiz Interchange	บจก.เอสเตท คิว	20090	5,935	ก.ค.-59	ก.ย.-61	100	217	553.10	181	449.73	36	103.37	83%	178	440.90	3	8.83
Brown พหลโยธิน 67	บจก.เอสเตท คิว	1-0-73	4,903	มี.ย.-60	พ.ย.-61	100	174	488.93	124	332.53	50	156.40	71%	122	325.74	2	6.79
Kave Condo	บจก.โพธิ์ ดีเวลลอปเม้นท์	4-3-71.6	16,835	ต.ค.-59	ธ.ค.-61	100	593	1067.01	593	1067.01	0	0.00	100%	593	1067.01	0	0.00
Modiz รัชดา 32	บจก.เอสเตท คิว	1-0-69.1	5,724	มี.ย.-60	มี.ค.-62	100	191	561.67	180	526.71	11	34.96	94%	175	507.99	5	18.72
Atmoz ลาดพร้าว 71	บจก.เอสเตท คิว	7-0-93.2	25,209	เม.ย.-60	มี.ย.-62	100	741	1887.60	616	1489.63	125	397.97	83%	603	1452.68	13	36.95
Brown รัชดา-ห้วยขวาง	บจก.เอสเตท คิว	43101	5,523	ก.ย.-61	ก.ย.-62	100	202	564.10	187	514.61	15	49.50	93%	185	507.49	2	7.12
Atmoz ลาดพร้าว 15	บจก.เอสเตท คิว	4-0-15.1	16,305	ต.ค.-61	พ.ย.-62	100	572	1523.50	570	1517.00	2	6.51	100%	570	1517.00	0	0.00
Atmoz แจ้งวัฒนะ	บจก.เอสเตท คิว	36560	16,777	ก.ค.-62	มี.ย.-63	100	626	1255.14	574	1167.25	52	87.89	92%	542	1101.51	32	65.74
Atmoz รัชดา-ห้วยขวาง	บจก.เอสเตท คิว	40240	16,399	ส.ค.-62	พ.ย.-63	100	595	1615.23	403	1122.73	192	492.50	68%	288	787.99	115	334.74
Atmoz บางนา	บจก.ไวส์ เอสเตท 3	4,186.50	28,742	ม.ค.-65	Q2/2566	0	1103	2261.55	215	430.85	888	1830.69	19%	0	0.00	215	430.85
Atmoz ศรีราชา	บจก.โพธิ์ ดีเวลลอปเม้นท์	1,571.50	6,286	Q1' 2565	Q2/ 2566	0	534	977.00	45	86.80	489	890.20	8%	0	0.00	45	86.80
Kave Town Space	บจก.เอสเตท คิว	9-2-47.1	28,329	ต.ค.-62	พ.ย.-63	100	1073	2166.21	1073	2166.21	0	0.00	100%	1059	2133.81	14	32.41
Kave Town Shift	บจก.เอสเตท คิว	9-2-46.8	28,329	ก.พ.-63	Q1/2564	100	1073	2085.99	858	1600.43	215	485.56	80%	589	1147.77	269	452.66
Kave TU	บจก.ทียู พร็อพเพอร์ตี้	11-0-31.1	39,134	ก.ค.-63	Q3/2564	100	1016	1921.53	844	1499.97	172	421.55	83%	709	1326.62	135	173.35

ชื่อโครงการ	บริษัท	พื้นที่		สถานะการก่อสร้าง			สถานะการขาย							การโอนกรรมสิทธิ์				
		เนื้อที่ดิน (ไร่)	พื้นที่ ขาย ¹	เดือน/ปี	เดือน/ปี	% การ ก่อสร้าง	โครงการทั้งหมด		ส่วนที่ขายได้แล้ว		ส่วนที่ คงเหลือขาย	ความคืบหน้าการ ขาย			ส่วนที่โอนกรรมสิทธิ์ แล้ว		ส่วนที่รอโอน กรรมสิทธิ์	
				ที่เริ่ม/ คาดว่าจะ เริ่มก่อสร้าง	ที่ เสร็จ / คาดว่า จะเสร็จ		ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.		ยูนิต	ลบ.	(ร้อยละ)	ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.
โครงการคอนโดมิเนียม																		
Kave ศาลายา	บจก.โพธิ์ โพธิ์เพอร์ตี	4-2-51.8	16,027	ก.ย.-64	Q3/ 2565	24.49	589	1203.75	297	593.81	292	609.94	50%	0	0.00	297	593.81	
Kave AVA	บจก.ทียู โพธิ์เพอร์ตี	11-3-94.3	34,506	ธ.ค.-64	Q4/ 2565	7.52	1291	2380.60	92	178.80	1199	2201.80	7%	0	0.00	92	178.80	
Modiz สุขุมวิท 50	บจก.โพธิ์ ดีเวลลอปเม้นท์	3-3-13.6	20,013	พ.ย.-62	Q4/2564	99.30	582	2262.75	393	1388.20	189	874.55	68%	108	353.51	285	1034.69	
Modiz Collection บางโพ	บจก.เอสเตท คิว	1-1-42.8	9,217	มิ.ย.-63	Q2/2565	57.15	235	1230.11	139	709.00	96	521.11	59%	0	0.00	139	709.00	
Modiz Rhyme รามคำแหง	บจก.ไวส์ เอสเตท วัน	2-3-38.6	16,657	ก.พ.-64	Q1/2566	19	555	1809.13	382	1090.20	173	718.93	69%	0	0.00	382	1090.20	
Modiz Launch	บจก.เซเรียม	32568	13,246	ก.พ.-64	Q1/2566	24.60	466	1224.70	466	1224.70	0	0.00	100%	0	0.00	466	1224.70	
Ivory รัชดา 32	บจก.เอสเตท คิว	39479	6,162	Q3/2564	Q3/2565	66.20	204	523.24	100	245.89	104	277.35	49%	0	0.00	100	245.89	
โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ																		
The Honor	บจก.ชินเนอจี เอสเตท	31108	787	ต.ค.-58	ธ.ค.-59	100	12	351.48	12	351.48	-	-	100%	12	351.48	-	-	
Glam	บจก.ชินเนอจี เอสเตท	2-1-14.6	915	มี.ค.-61	มี.ค.-62	100	18	289.37	14	230.77	4	58.60	78%	13	216.87	1	13.90	
Baan Puri Puri ลาดพร้าว 41 (ทาวนโฮม)	บจก.เอ บี เจ วี	15373	472	ต.ค.-61	เม.ย.-63	100	15	181.54	15	181.54	0	0.00	100%	14	168.18	1	13.36	
Baan Puri Puri Courtyard พัฒนาการ	บจก.เอ บี เจ วี	5-0-17.4	1,457	ต.ค.-62	Q4/2564	95.8	37	689.99	36	669.05	1	20.94	97%	8	151.85	28	517.21	
Baan Puri Puri Home Office ลาดพร้าว 41	บจก.เอ บี เจ วี	224.1	224.1	พ.ค.-64	Q1/2565	78.58	6	87.69	1	19.10	5	68.59	17%	0	0.00	1	19.10	

หมายเหตุ : (1) พื้นที่ขายของโครงการคอนโดมิเนียมแสดงเป็นหน่วยตารางเมตร และพื้นที่ขายของโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบแสดงเป็นตารางวา

(2) H2 เฟส 1 ประกอบด้วยโครงการ H2 Wood, H2 Metal, H2 Stone และ H2 Steel

(3) H2 เฟส 2 ประกอบด้วยโครงการ H2 Chrome และ H2 Glas

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการของธุรกิจอื่น

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

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

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

2. ธุรกิจรับฝากขายฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์

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

3. ธุรกิจตัวกลางในการรับชำระเงินจากลูกค้าต่างประเทศ

บริษัท พรวิไลเจ ไซลูชั่น จำกัด ทำหน้าที่เป็นตัวกลางในการรับชำระเงินจากลูกค้าต่างประเทศ โดยเฉพาะลูกค้าชาวจีน สำหรับการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท

4. ธุรกิจศึกษาและลงทุนลงทุนในสินทรัพย์ดิจิทัล และเทคโนโลยี

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

(2) การตลาดและการแข่งขัน

(ก.) นโยบายและกลยุทธ์ทางผลิตภัณฑ์และบริการของกลุ่มบริษัท

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มเป้าหมาย

กลุ่มบริษัทจะทำการสำรวจตลาดและกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายก่อนที่จะพัฒนาโครงการและคัดเลือกแบรนด์ที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าในพื้นที่ ทำให้กลุ่มบริษัทสามารถพัฒนาโครงการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าในพื้นที่นั้นๆ ได้อย่างตรงจุด

กลุ่มบริษัทกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายตามแบรนด์ของโครงการ สรุปได้ดังนี้

ชื่อแบรนด์โครงการ	กลุ่มลูกค้า	ระดับรายได้ต่อเดือน (บาท/เดือน)
   	<ul style="list-style-type: none"> • กลุ่มคนวัยทำงาน อายุ 23 – 45 ปี รายได้ระดับกลาง – กลางบน (Mid range) 	<ul style="list-style-type: none"> • 20,000 – 50,000 บาท ขึ้นไป
	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้ปกครองนักศึกษามหาวิทยาลัยและกลุ่มคนวัยทำงาน อายุ 28 – 45 ปี รายได้ระดับกลาง – กลางบน (Mid range) • กลุ่มนักลงทุน 	<ul style="list-style-type: none"> • 30,000 – 50,000 บาท ขึ้นไป • 100,000 บาท ขึ้นไป
	<ul style="list-style-type: none"> • กลุ่มคนวัยทำงาน อายุ 25 – 45 ปี รายได้ระดับกลางบน – บน (Mid – High) 	<ul style="list-style-type: none"> • 35,000 – 100,000 บาท ขึ้นไป
	<ul style="list-style-type: none"> • กลุ่มคนวัยทำงานระดับผู้บริหาร อายุ 35 – 45 ปี • เจ้าของธุรกิจอายุ 30 ปีขึ้นไป 	<ul style="list-style-type: none"> • รายได้ครบครัว 250,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป • รายได้หมุนเวียน 10 ล้านบาทต่อปีขึ้นไป

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

กลุ่มบริษัทที่มีทีมขายที่มีความเป็นมืออาชีพ ทีมขายทุกคนต้องได้รับการอบรมและผ่านการทดสอบจากทางกลุ่มบริษัทในรายละเอียดของแต่ละโครงการ โดยกลุ่มบริษัทที่มีทีมขายหลายทีมทำหน้าที่ดูแลโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทตามที่ได้รับมอบหมาย โดยทีมขายจะมีข้อมูลที่ครบถ้วนสามารถอธิบายรายละเอียดของโครงการทั้งแนวความคิด ออกแบบ ทำเล ความโดดเด่นและความน่าสนใจของโครงการ และสภาพตลาดโดยรอบให้แก่ลูกค้าได้เป็นอย่างดี ซึ่งทีมขายของกลุ่มบริษัทจะนำเสนอข้อมูลให้แก่ลูกค้าที่เข้ามาเยี่ยมชมโครงการที่สำนักงานขาย รวมถึงการนำเสนอข้อมูลแก่ลูกค้าตามงาน event ต่างๆ ที่กลุ่มบริษัทเข้าร่วม และทางบริษัทมีการให้คำปรึกษาแก่ลูกค้าทางด้านการเงินก่อนการตัดสินใจของโครงการผ่านโปรแกรม Fin Plus ทั้งนี้ สำหรับบางโครงการที่มีผู้สนใจซื้อจำนวนมาก กลุ่มบริษัทได้เพิ่มช่องทางการขายอีกหนึ่งช่องทาง คือ การจองห้องและการชำระเงินผ่านระบบออนไลน์ ซึ่งช่วยให้ลูกค้ามีความสะดวกสบายและประหยัดเวลาในการเดินทางมาจองซื้อโครงการ เช่น โครงการ Atmoz ลาดพร้าว 15 และโครงการ Kave Town นอกจากนี้ลูกค้ายังสามารถสอบถามข้อมูลโครงการผ่านทาง Call Center และสามารถเข้าไปศึกษารายละเอียดเบื้องต้นของแต่ละโครงการและโปรโมชั่นต่างๆ ได้ทางเว็บไซต์ www.assetwise.co.th และเครือข่ายสังคมออนไลน์ Facebook และ Instagram AssetWise Thailand และกลุ่มบริษัทยังทำโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการผ่านสื่อรูปแบบต่างๆ เช่น

ภาพยนตร์โฆษณาของแต่ละโครงการ สามารถรับชมได้ผ่านทาง Youtube ของ AssetWise Channel และในช่วงเตรียมการโอนห้องชุด ทางบริษัทมีการอำนวยความสะดวกล่วงหน้า แก่ลูกค้าในการให้คำปรึกษาทางด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ก่อนถึงกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ โดยมีการจัดงาน Financing day เพื่อลดอัตราดอกเบี้ยและเพิ่มความเร็วในการโอนกรรมสิทธิ์เพื่อปิดโครงการของทางบริษัทมากขึ้น

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

สัดส่วนลูกค้าต่างชาติรายโครงการ ณ 31 ธันวาคม 2564

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

(ข.) สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรม

1) ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศ

เศรษฐกิจโลกในไตรมาสที่ 3 ของปี 2564 ขยายตัวอย่างต่อเนื่องแต่มีทิศทางที่ผันผวนที่แตกต่างกันระหว่างกลุ่มประเทศเศรษฐกิจอุตสาหกรรมหลักและกลุ่มประเทศเศรษฐกิจเกิดใหม่และกำลังพัฒนาโดยเฉพาะ ในเอเชีย โดยเศรษฐกิจกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมหลัก อาทิ สหรัฐฯ ยุโรป สหราชอาณาจักร และประเทศ อุตสาหกรรมใหม่ (NIEs) ยังคงขยายตัวได้ต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า ตามความคืบหน้าในการกระจายวัคซีน ที่ทำให้มีการผ่อนคลายมาตรการล็อกดาวน์และการจำกัดการเดินทาง ซึ่งส่งผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจ และการใช้จ่ายภายในประเทศขยายตัว ประกอบกับแรงสนับสนุนจากมาตรการทางเศรษฐกิจของภาครัฐ แม้ว่าเศรษฐกิจจะขยายตัวในอัตราที่ชะลอลงจากไตรมาสที่ผ่านมา ส่วนหนึ่งเป็นผลเนื่องจากหลายประเทศ เผชิญกับการระบาดที่เริ่มรุนแรงอีกครั้ง ประกอบกับปัญหาการชะงักงันของห่วงโซ่อุปทาน (Supply Disruption) และผลของฐานการขยายตัวในปี 2563 ที่สูงขึ้น เช่นเดียวกับเศรษฐกิจจีนที่เผชิญกับการชะลอตัว ของเศรษฐกิจจากนโยบายการปรับโครงสร้างเศรษฐกิจผ่านการดำเนินนโยบายสินเชื่อที่เข้มงวดเพื่อชะลอการลงทุนและการแก้ไขปัญหาหนี้สินด้านอสังหาริมทรัพย์ ขณะที่กลุ่มประเทศเศรษฐกิจเกิดใหม่ และกำลังพัฒนาในเอเชียยังเผชิญกับสถานการณ์การแพร่ระบาดระลอกใหม่ที่ทวีความรุนแรงมาจากไวรัสสายพันธุ์ใหม่ขณะที่มีอัตราส่วนประชากรที่ได้รับวัคซีนครบโดสแล้วอยู่ในระดับต่ำ ส่งผลให้รัฐบาลประเทศต่าง ๆ ต้องกลับมาบังคับใช้มาตรการ

ควบคุมการแพร่ระบาดอย่างเข้มงวดอีกครั้ง โดยเฉพาะประเทศในภูมิภาค อาเซียน อาทิ มาเลเซีย อินโดนีเซีย และ เวียดนาม ปัจจัยดังกล่าวทำให้การฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ และภาคบริการเป็นไปอย่างล่าช้า และส่งผลให้ เศรษฐกิจอาเซียนหลายประเทศในไตรมาสที่ 3 มีแนวโน้มลดลง ท่ามกลางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจกลุ่มประเทศ อุตสาหกรรมหลัก ประกอบกับเพิ่มขึ้นของราคาสินค้าโภคภัณฑ์ และราคาพลังงานในตลาดโลก ได้สร้างแรงกดดันด้านเงิน เพื่อให้เร่งตัวสูงขึ้นมากกว่าเป้าหมายนโยบายการเงิน ในหลายประเทศ ส่งผลให้ธนาคารกลางสำคัญ ๆ อาทิ ธนาคารกลาง สหรัฐฯ และธนาคารกลางยุโรป เริ่มส่งสัญญาณของการชะลอการขยายมาตรการทางการเงิน ขณะที่ธนาคารกลาง แคนาดาได้ปรับลดวงเงินเข้าซื้อพันธบัตร และธนาคารกลางบางประเทศเริ่มปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ได้แก่ เกาหลีใต้ บราซิล และเม็กซิโก เพื่อลดความเสี่ยงจากอัตราเงินเฟ้อที่เร่งขึ้นมาก

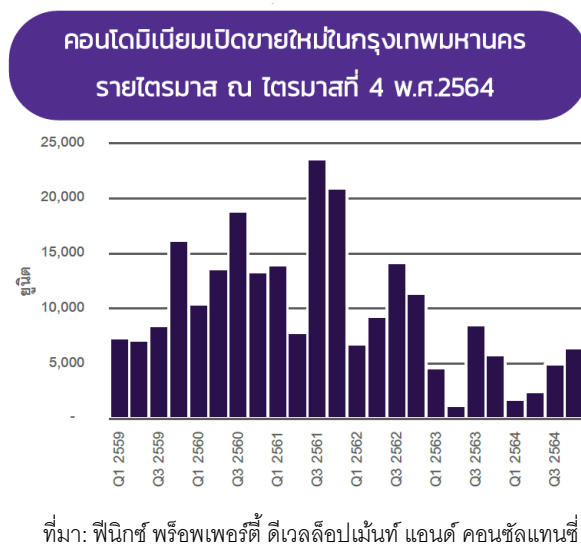
เศรษฐกิจไทยในปี 2564 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวร้อยละ 1.20 จากการลดลงร้อยละ 6.10 ในปี 2563 ในขณะที่ อัตราเงินเฟ้อคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 1.20 และบัญชีเดินสะพัดมีแนวโน้มขาดดุลร้อยละ 2.50 ต่อ GDP เทียบกับการเกินดุล ร้อยละ 4.00 ต่อ GDP ในปี 2563 ในการแถลงข่าววันที่ 15 พฤศจิกายน 2564 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและ สังคมแห่งชาติ (สศช.) คาดว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2564 จะขยายตัวร้อยละ 1.20 เท่ากับขอบบนของการประมาณการครั้ง ก่อนที่ร้อยละ 0.70 – 1.20 ในการแถลงข่าวเมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2564 โดยมีการปรับองค์ประกอบของการขยายตัวทาง เศรษฐกิจให้สอดคล้องกับข้อมูลจริงในช่วงสามไตรมาสแรกของปี 2564 และการปรับเปลี่ยน สมมติฐานการประมาณการ ที่สำคัญ ๆ ดังนี้

- 1) การปรับเพิ่มสมมติฐานรายรับและจำนวนนักท่องเที่ยวในปี 2564 ตามการผ่อนคลายมาตรการป้องกันและ ควบคุมการระบาด และการดำเนินนโยบายเปิดประเทศเพื่อรับนักท่องเที่ยวต่างชาติโดยการเปิดรับนักท่องเที่ยว ต่างชาติที่ได้รับวัคซีนครบถ้วนแล้วจาก 63 ประเทศ ให้เดินทางเข้ามาในประเทศได้โดยไม่ต้องกักตัวและสามารถ เดินทางไปยังพื้นที่นำร่องการท่องเที่ยวได้ภายใต้เงื่อนไขและมาตรการ ทางสาธารณสุข ซึ่งเริ่มดำเนินการ นับตั้งแต่ 1 พฤศจิกายน 2564 ส่งผลให้คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในช่วง 2 เดือน สุดท้ายของปี 2564 เพิ่มขึ้นมากกว่าที่คาดการณ์ และทำให้คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2564 จะอยู่ที่ 2 แสนคน และมีรายรับ จากนักท่องเที่ยวต่างชาติรวมประมาณ 1.30 แสนล้านบาท เป็นการเพิ่มขึ้นจากจำนวน 1.50 แสนคนและรายรับ 1.20 แสนล้านบาท ในสมมติฐาน การประมาณการครั้งก่อน ส่งผลให้ปริมาณการส่งออก สินค้าและบริการในปี 2564 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 10.00 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ร้อยละ 9.60 ในการประมาณ การครั้งก่อน
- 2) การปรับประมาณการการขยายตัวของการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนให้สอดคล้องกับการลดลง น้อยกว่าที่คาดในไตรมาสที่สาม และแนวโน้มการขยายตัวดีขึ้นในไตรมาสที่สี่ของปี 2564 โดยมีแรงสนับสนุน จาก (1) การผ่อนคลายมาตรการป้องกันและควบคุมการระบาด ของภาครัฐเพิ่มเติม (2) การดำเนินมาตรการ ของภาครัฐเพื่อรักษาแรงขับเคลื่อนของการบริโภคอย่างต่อเนื่อง ทั้งมาตรการเยียวยา และการส่งเสริมกำลังซื้อ ของประชาชน อาทิ โครงการคนละครึ่ง ระยะที่ 3 โครงการเพิ่มกำลังซื้อของผู้ถือบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ รวมทั้ง มาตรการช่วยเหลือด้านการจ้างงาน อาทิ โครงการเยียวยาผู้ประกันตนมาตรา 33 มาตรา 39 และมาตรา 40 และ โครงการเพื่อส่งเสริม และรักษาระดับการจ้างงานให้แก่ธุรกิจ SMEs และ (3) การเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติใน ไตรมาสสุดท้ายของปี ทำให้คาดว่าอุปโภค บริโภคภาคเอกชนในปี 2564 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวร้อยละ 1.20 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับร้อยละ 1.10 ในการประมาณการครั้งก่อน

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2565 เศรษฐกิจไทยในปี 2565 มีแนวโน้มที่จะฟื้นตัวอย่างชัดเจนต่อเนื่องจากฐานการขยายตัวที่อยู่ในเกณฑ์ต่ำในปี 2564 โดยมีแรงสนับสนุนที่สำคัญจากการปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 และการกระจายวัคซีนครอบคลุม มากขึ้นต่อเนื่อง ประกอบกับแนวโน้มการฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยวจากการผ่อนคลายมาตรการเพื่อเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ และการขยายตัวของภาคการส่งออกและการผลิตอุตสาหกรรมตามการฟื้นตัวต่อเนื่องของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก นอกจากนี้ เศรษฐกิจไทยยังมีแรงขับเคลื่อนจากภาครัฐทั้งจากการเบิกจ่ายของภาครัฐและกรอบการใช้จ่ายภายใต้พระราชกำหนดเงินกู้ฯ เพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ยังมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในปี 2565 ให้ขยายตัวได้ต่ำกว่าที่คาดไว้ในกรณีฐาน อันเป็นผลจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ท่ามกลางการกลายพันธุ์ของไวรัสรวมทั้งข้อจำกัดจากเงินเฟ้อ ด้านฐานะทางการเงินของภาครัฐครัวเรือนและธุรกิจ ขณะเดียวกัน แรงขับเคลื่อนจากการขยายตัวของภาคการส่งออกและการผลิต ภาคอุตสาหกรรมยังมีความเสี่ยงที่จะได้รับผลกระทบจากความยืดหยุ่นของปัญหาข้อจำกัดในห่วงโซ่การผลิตและโลจิสติกส์ระหว่างประเทศ และความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจและการเงินโลกท่ามกลางแรงกดดันอัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้น

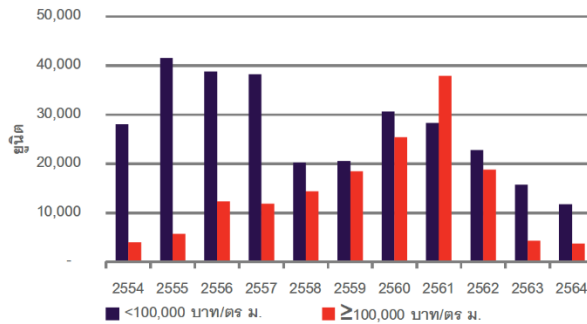
2) ภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

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



ตลาดคอนโดมิเนียมเป็นตลาดที่ผู้ประกอบการเลือกที่จะชะลอการเปิดขายโครงการใหม่ออกไปก่อนในช่วงที่เศรษฐกิจชะลอตัว แล้วไปเน้นที่ตลาดบ้านจัดสรรซึ่งกลุ่มของคนซื้อเป็นกลุ่มคนที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง แม้ว่าจะมีมูลค่าโครงการที่น้อยกว่าโครงการคอนโดมิเนียม แต่ด้วยระยะเวลาในการก่อสร้างที่สั้นมีผลให้ผู้ประกอบการไม่ต้องรอนานในการรับรู้รายได้ มาตรการลดราคาขายของผู้ประกอบการไม่ได้สร้างความน่าสนใจเหมือนปี 2563 อีกทั้งผู้ประกอบการปิดการขายในหลายโครงการที่มีการลดราคาก่อนหน้านี้

คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานคร ตามช่วงราคาขาย ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2564

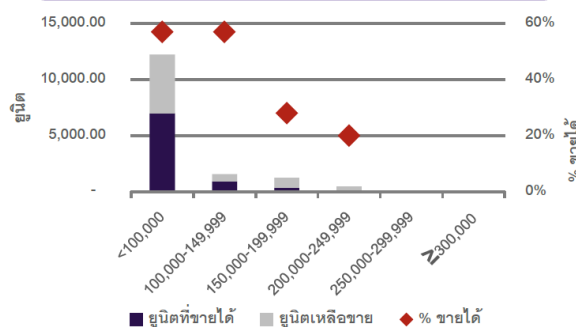


ที่มา: ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

คอนโดมิเนียมในระดับราคาต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรหรือไม่เกิน 3.50 ล้านบาทต่อหน่วยเป็นระดับราคาขายที่ผู้ประกอบการให้ความสนใจอีกทั้งยังเป็นระดับราคาขายที่มีกลุ่มผู้ซื้อขนาดใหญ่ที่สุดในกรุงเทพมหานคร ซึ่งโครงการคอนโดมิเนียมในระดับราคานี้เป็นกลุ่มที่ผู้ประกอบการเปิดขายมากที่สุดและต่อเนื่อง โดยจะเห็นได้จากปี พ.ศ. 2554 เป็นต้นมาที่คอนโดมิเนียมระดับราคาขายต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรมีจำนวนมากกว่าคอนโดมิเนียมในระดับราคาที่สูงกว่าชัดเจน ยกเว้นปี พ.ศ.2561 ที่ผู้ประกอบการเพิ่มการเปิดขายโครงการในระดับราคามากกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตร เพราะมีโครงการในช่วงระดับราคา 100,000 – 150,000 บาทต่อตารางเมตรเปิดขายใหม่มากกว่าโครงการในช่วงระดับราคาอื่นๆ

ช่วงเวลาที่ภาวะเศรษฐกิจมีแนวโน้มที่เป็นบวกหรือมีการขยายตัวค่อนข้างสูง ผู้ประกอบการจะเพิ่มสัดส่วนของโครงการคอนโดมิเนียมราคาแพงมากขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับกำลังซื้อที่เพิ่มขึ้น แต่เมื่อเศรษฐกิจอยู่ในทิศทางที่มีการขยายตัวลดลงหรือคนส่วนใหญ่ขาดความเชื่อมั่นในการใช้จ่าย ผู้ประกอบการจะเพิ่มสัดส่วนโครงการที่มีราคาขายต่ำกว่า 100,000 บาทต่อตารางเมตรมากขึ้น การที่ธนาคารแห่งประเทศไทยผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) เป็นการชั่วคราว อาจจะไม่ได้นำผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยแบบที่คาดการณ์ เป็นเพียงการกระตุ้นกำลังซื้อสำหรับกลุ่มผู้ซื้อบางกลุ่มที่มีความพร้อมในการขอสินเชื่อธนาคาร และต้องการมีที่อยู่อาศัยหลังที่สองเพิ่มเติม

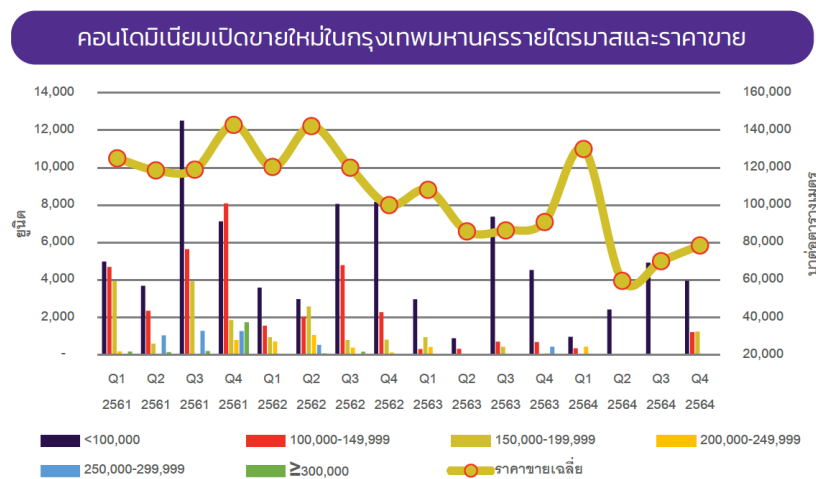
อัตราการขายเฉลี่ยคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ ในปีพ.ศ.2564



ที่มา: ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่

อัตราการขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในปี พ.ศ.2564 อยู่ที่ประมาณ 54% สะท้อนให้เห็นถึงภาวะเศรษฐกิจ ความเชื่อมั่นของกำลังซื้อได้เป็นอย่างดีว่าอยู่ในภาวะถดถอยแบบชัดเจน แม้ว่าอัตราการขายเฉลี่ยที่สูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีพ.ศ.2563 และยังคงมีหลายโครงการที่มีอัตราการขายสูงหรือสามารถปิดการขายหลังจากเปิดขายแบบเป็นทางการได้ไม่นาน ซึ่งทั้งหมดเป็นโครงการที่มีราคาขายไม่แพงหรือมีราคาขายไม่เกิน 70,000 บาทต่อตารางเมตร และเป็นโครงการที่อยู่ในทำเลที่ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการแล้วหรือที่กำลังก่อสร้างอยู่และมีกำหนดเปิดให้บริการในปี พ.ศ.2565

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



ที่มา: ฟินิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซ์

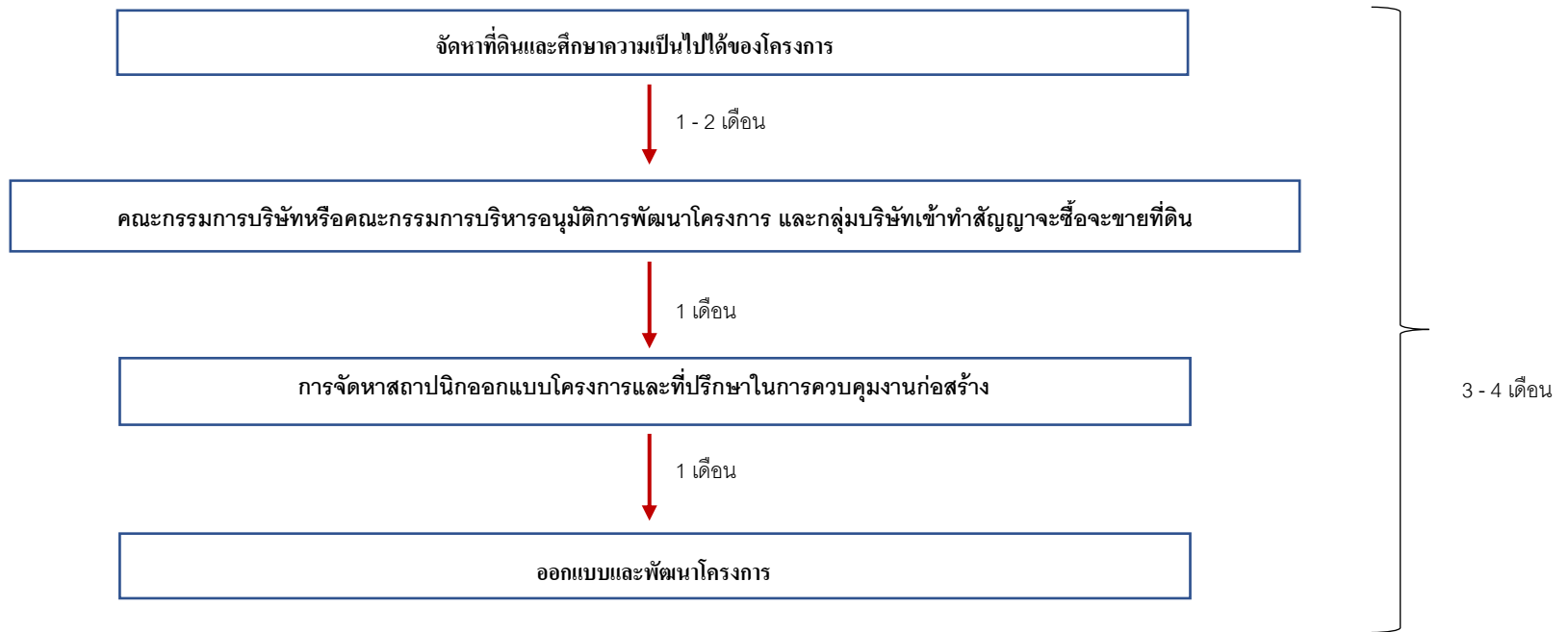
คอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่ในปีพ.ศ.2564 ประมาณ 76% อยู่ในระดับราคาไม่เกิน 100,000 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งมีผลให้ราคาขายเฉลี่ยของคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่อยู่ที่ประมาณ 90,000 บาทต่อตารางเมตร เป็นระดับราคาขายเฉลี่ยที่ค่อนข้างต่ำ เมื่อเทียบกับการปรับขึ้นของราคาที่ดินในกรุงเทพมหานครที่ได้รับอิทธิพลมาจากการพัฒนาเส้นทางรถไฟฟ้าต่างๆ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

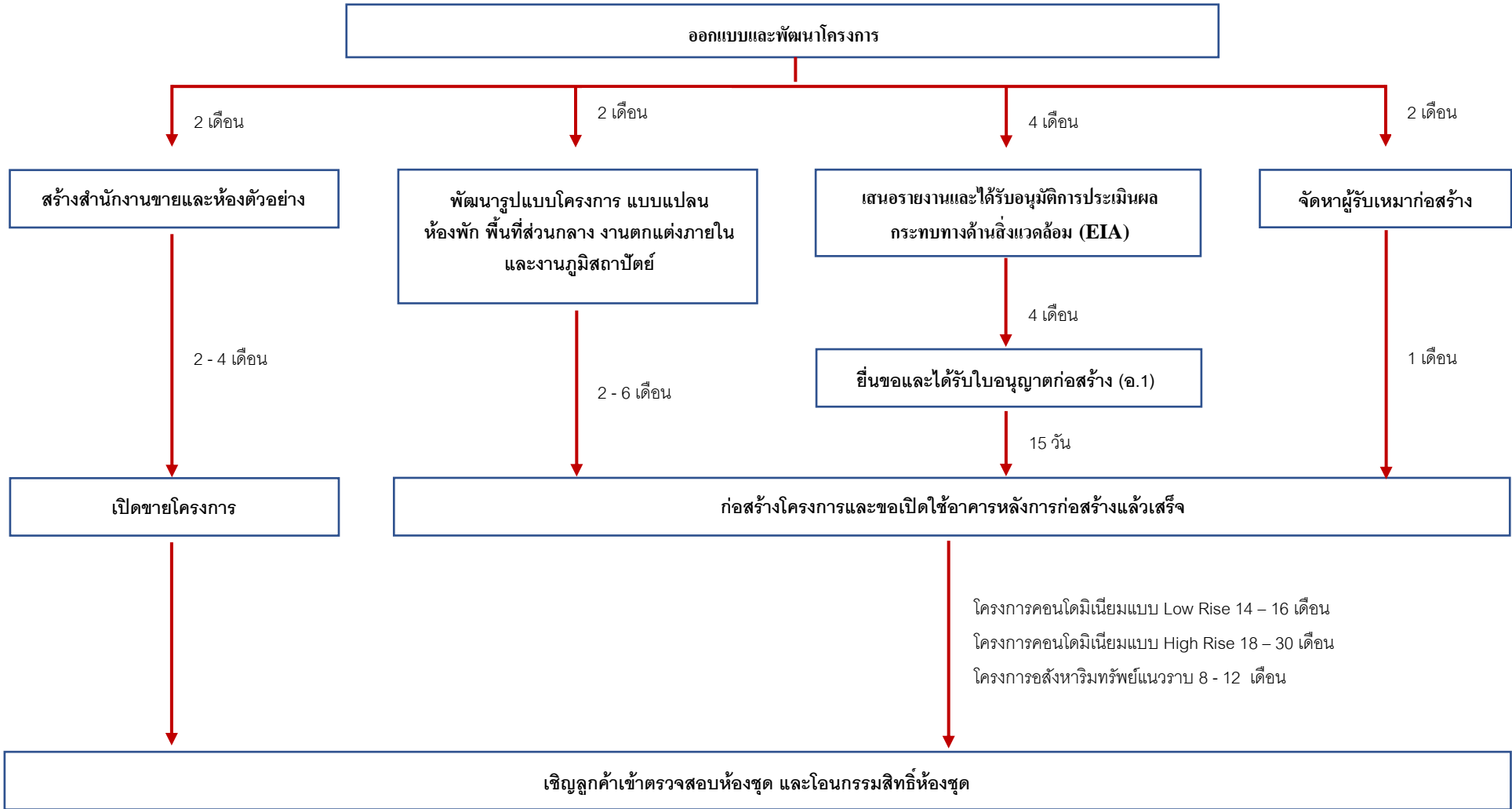
ผู้ประกอบการหลายรายเลือกเปิดขายโครงการใหม่ในพื้นที่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการแล้วมากกว่าพื้นที่อื่น เพราะต้องการให้ผู้ซื้อเห็นศักยภาพและมั่นใจถึงศักยภาพของทำเล และพื้นที่ในแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้างทุกเส้นทางเป็นอีกทำเลที่ได้รับความสนใจจากผู้ประกอบการ ทำเลที่ได้รับความนิยมในปีพ.ศ.2564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

(3) การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

ขั้นตอนและระยะเวลาในการศึกษาและพัฒนาโครงการ

ขั้นตอนและระยะเวลาในการศึกษาและพัฒนาโครงการตั้งแต่เริ่มต้นจนถึงการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้





(5) งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

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

โครงการ	ช่วงเวลาที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ / คาดว่าจะเสร็จ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ห้องขายแล้วรออินกรรมสิทธิ์		ช่วงเวลาคาดว่าจะอินกรรมสิทธิ์ห้องที่ขายแล้ว
			ยูนิต	ล้านบาท	
โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ					
H2 เฟส 1 2	Q3' 2558	533.5	3	9.1	2565
B Campus	Q2' 2558	439.1	1	5.6	2565
Wynn พหลโยธิน 52	Q4' 2560	572.9	5	15.5	2565
Episode	Q4' 2560	1166.7	1	4.3	2565
Modiz Station	Q1' 2561	588.8	1	2.0	2565
Wynn โชคชัย 4	Q3' 2561	667.3	2	6.2	2565
Modiz Interchange	Q3' 2561	553.1	3	8.8	2565
Brown พหลโยธิน 67	Q4' 2561	488.9	2	6.8	2565
Modiz รัชดา 32	Q1' 2562	561.7	5	18.7	2565
Atmoz ลาดพร้าว 71	Q2' 2562	1887.6	13	37.0	2565
Brown รัชดา-ห้วยขวาง	Q3' 2562	564.1	2	7.1	2565
Atmoz แจ้งวัฒนะ	Q2' 2563	1255.1	32	65.7	2565
Atmoz รัชดา-ห้วยขวาง	Q4' 2563	1615.2	115	334.7	2565
Kave Town Space	Q4' 2563	2166.2	14	32.4	2565
Kave Town Shift	Q1' 2564	2086.0	269	452.7	2565
Kave TU	Q3' 2564	1921.5	135	173.4	2565
Modiz สุขุมวิท 50	Q4' 2564	2262.8	285	1034.7	2565
Glam	Q1' 2562	2145.5	1	13.9	2565
Baan Puri Puri ลาดพร้าว 41 (ทาวนโฮม)	Q2'2563	2025.2	1	13.4	2565
Baan Puri Puri Courtyard พัฒนาการ	Q4' 2564	1807.4	28	517.2	2565
โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง					
Modiz Collection บางโพ	Q2' 2565	1230.1	139	709.0	Q2' 2565
Modiz Rhyme รามคำแหง	Q1' 2566	1809.1	382	1090.2	Q1' 2566
Modiz Launch	Q1' 2566	1224.7	466	1224.7	Q1' 2566
Ivory รัชดา 32	Q2' 2565	523.2	100	245.9	Q2' 2565
Atmoz บางนา	Q2' 2566	2261.5	215	430.9	Q2' 2566
Atmoz ศรีราชา	Q2' 2566	977.0	45	86.8	Q2' 2566
Kave ศาลายา	Q3' 2565	1203.8	297	593.8	Q3' 2565
Kave Ava	Q4' 2565	2380.6	92	178.8	Q4' 2565

โครงการ	ช่วงเวลาที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ / คาดว่าจะเสร็จ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ห้องขายแล้วรอโอนกรรมสิทธิ์		ช่วงเวลาคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ห้องที่ขายแล้ว
			ยูนิต	ล้านบาท	
Baan Puri Puri Home Officeลาดพร้าว 41	Q1' 2565	87.70	1	19.1	Q1' 2565

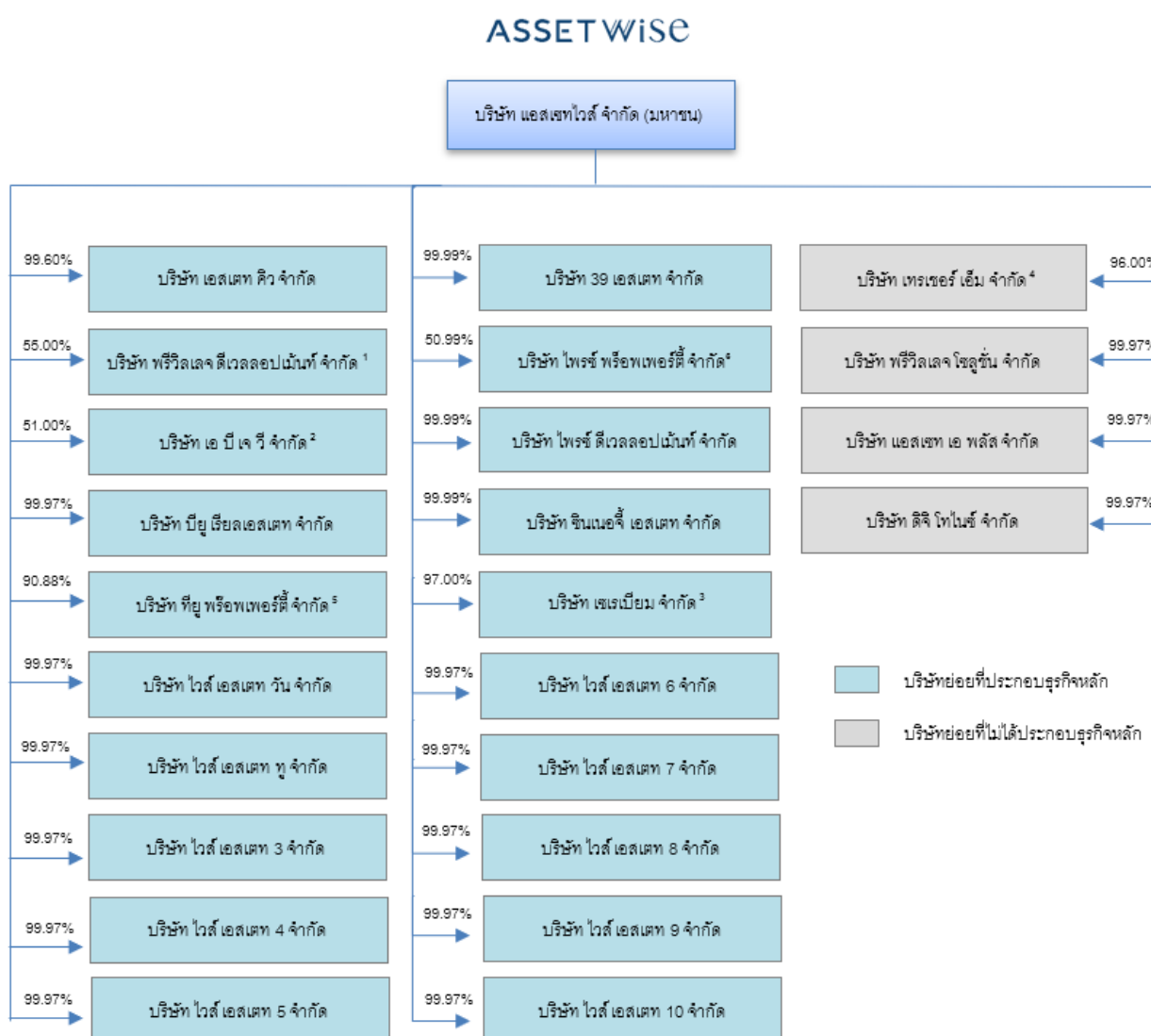
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีห้องชุดที่ยังไม่ได้ขายจำนวน 4,313 ยูนิต อยู่ใน 24 โครงการ คิดเป็นมูลค่า 10,315.38 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

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

โครงการ	ช่วงเวลาที่ยกก่อสร้างแล้วเสร็จ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ห้องเหล็ขาย		ช่วงเวลาคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ครบทุกยูนิต
			ยูนิต	ล้านบาท	
Ivory รัชดา 32	Q2' 2565	523.2	104	277.4	Q2' 2565
Baan Puri Puri Home Office ลาดพร้าว 41	Q1' 2565	87.7	5	68.6	Q1' 2565

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท



- หมายเหตุ (1) มีบริษัท บลูเวิร์ค เจิววัน จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 (บริษัทดังกล่าวไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัท และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท)
- (2) มีบริษัท บ้านภูมิ ปูรี โฮลดิ้ง จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49 (บริษัทดังกล่าวไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัท และผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท)
- (3) คุณกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์, คุณวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์ และคุณวุฒิ วิพันธ์พงษ์ ถือหุ้นรวมกันในสัดส่วนร้อยละ 3

- (4) คุณกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์, คุณวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์, คุณวุฒิ วิพันธ์พงษ์ และคุณมัฏกนิษฐ วิพันธ์พงษ์ ถือหุ้นรวมกันในสัดส่วนร้อยละ 4
- (5) มีบริษัท อดิสร เรียงล จำกัด ถือหุ้นบริษัทรักษาจำนวน 10,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.09
- (6) เมื่อเดือนมกราคม 2564 บริษัท ได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท ไพร์ซ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ให้แก่บริษัท อดิสร เรียงล จำกัด โดยสัดส่วนการลงทุนลดลงจาก 99.99% เป็น 50.99%

ข้อมูลของบริษัทย่อยของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2564

	บริษัทย่อย	วันที่จัดตั้ง	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนการถือ หุ้น (ร้อยละ)
บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลัก					
1.	บริษัท 39 เอสเตท จำกัด	14 ม.ค. 2556	12.5	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.99
2.	บริษัท เอสเตท คิว จำกัด	28 มิ.ย. 2556	100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.60
3.	บริษัท ซินเนอจี เอสเตท จำกัด	15 ก.ย. 2557	50	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.99
4.	บริษัท ไพร์ซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	28 เม.ย. 2558	50	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.99
5.	บริษัท เซเรเนียม จำกัด	30 มี.ค. 2561	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	97.00
6.	บริษัท ปิยู เรียงลเอสเตท จำกัด	9 ต.ค. 2561	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97
7.	บริษัท ทียู พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	28 ม.ค. 2562	11	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	90.88
8.	บริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด	17 มิ.ย. 2562	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97
9.	บริษัท ไวส์ เอสเตท ทู จำกัด	21 ส.ค. 2562	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97
10.	บริษัท พรวิลเลจ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	20 ต.ค. 2559	30	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	54.99
11.	บริษัท เอ บี เจ วี จำกัด	1 มิ.ย. 2561	10	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	50.99
12.	บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด	24 พ.ค. 2564	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	50.97*
13.	บริษัท ไวส์ เอสเตท 4 จำกัด	24 พ.ค. 2564	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97
14.	บริษัท ไวส์ เอสเตท 5 จำกัด	24 พ.ค. 2564	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97
15.	บริษัท ไวส์ เอสเตท 6 จำกัด	25 พ.ค. 2564	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97
16.	บริษัท ไวส์ เอสเตท 7 จำกัด	25 พ.ค. 2564	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97
17.	บริษัท ไวส์ เอสเตท 8 จำกัด	25 พ.ค. 2564	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97
18.	บริษัท ไวส์ เอสเตท 9 จำกัด	27 พ.ค. 2564	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97
19.	บริษัท ไวส์ เอสเตท 10 จำกัด	27 พ.ค. 2564	1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	99.97
บริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจอื่น					
20.	บริษัท เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด	4 ส.ค. 2559	10	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า	96.00
21.	บริษัท พรวิลเลจ ไฮลูชั่น จำกัด	13 มิ.ย. 2561	1	บริการ	99.97
22.	บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด	14 มิ.ย. 2562	1	บริการ	99.97
23.	บริษัท ดิจิ โทโนส์ จำกัด	14 ก.ค. 2564	1	ศึกษาและลงทุนลงทุนในสินทรัพย์ ดิจิทัล และเทคโนโลยี	99.97
กิจการร่วมค้า					
24.	บริษัท ไพร์ซ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	8 ก.พ. 2556	35	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	50.99**

หมายเหตุ * เมื่อเดือนมกราคม 2565 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด ให้แก่ Takara Leben Co.,Ltd. โดยสัดส่วนการลงทุนลดลงจาก 99.97% เป็น 50.97%

** เมื่อเดือนมกราคม 2564 บริษัท ได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท ไพรซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ให้แก่บริษัท ไอดีล เรียด จำกัด โดยสัดส่วนการลงทุนลดลงจาก 99.99% เป็น 50.99%

1.3.2 บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม

-ไม่มี-

1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

-ไม่มี-

1.3.4 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2564

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น ⁽¹⁾	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	ครอบครัววิพันธ์พงษ์		
	- บริษัท เวลท์ แคปปิตอล วัน จำกัด ⁽²⁾	236,155,500	27.58
	- นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์	219,304,350	25.62
	- นายพรธงชัย วิพันธ์พงษ์	24,961,162	2.92
	- นางเพชรลักษณ์ วิพันธ์พงษ์	24,961,162	2.92
	- นายวุฒิ วิพันธ์พงษ์	20,900,475	2.44
	- นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์	20,900,475	2.44
	- นางสาววราภรณ์ จาวโกนันท	9,554,512	1.12
	- นางสาวมัญญนิษฐ วิพันธ์พงษ์	13,997,274	1.63
	- นางสาวธันชนันท์ วิพันธ์พงษ์	13,975,499	1.63
	- นายชลัช วิพันธ์พงษ์	9,500,012	1.11
	- นางสาวปณิศา มาลัยวงศ์	9,669,037	1.13
	- นางนิตศา วิพันธ์พงษ์	3,582,900	0.42
	รวมครอบครัววิพันธ์พงษ์	607,462,358	70.96
2	นายเอกรัตน์ จาวโกนันท	30,919,899	3.61
3	นายอภิสิทธิ์ จาวโกนันท	18,560,337	2.17
4	นายสุเชษฐ ฤทธิภมร	12,286,912	1.44
5	นายประชา กนิษฐานนท์	10,912,500	1.27
6	นายธีรวิรุจ ธรณวิกรัย	9,390,825	1.10
7	นางสิริกร เตชะนิตสวัสดิ์	6,111,000	0.71
8	นางสาวจิราพร ชิวศิริพร	4,540,137	0.53
9	บริษัทเงินทุน แอ็ดวานซ์ จำกัด (มหาชน)	4,357,462	0.51
10	นางนิตศา วิพันธ์พงษ์	3,582,900	0.42
11	นายชูพงศ์ ปัทมะศิริ	2,610,625	0.30
12	ประชาชน	148,969,064	17.40
	รวม	856,121,119	100.00

หมายเหตุ :

- (1) รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ถูกจัดกลุ่มตามความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้น (เช่น นามสกุลเดียวกัน) ซึ่งเป็นการเปิดเผยตามมาตรา 69 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยไม่เกี่ยวกับลักษณะความสัมพันธ์หรือพฤติกรรมที่เข้าลักษณะเป็นการกระทำร่วมกับบุคคลอื่นตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 7/2552 แต่อย่างใด
- (2) บริษัท เวลท์ แคปปิตอล วัน จำกัด มีรายชื่อผู้ถือหุ้น ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	นายกรมเชษฐวิพันธ์พงษ์	101,467	25.66
2	นางสาวธันนัท วิพันธ์พงษ์	44,000	11.13
3	นางสาวมัณฑณิษฐ วิพันธ์พงษ์	44,000	11.13
4	นายวีรพันธ์ วิพันธ์พงษ์	35,000	8.85
5	นายวุฒิ วิพันธ์พงษ์	35,000	8.85
6	นายชลัช วิพันธ์พงษ์	34,000	8.60
7	นายพรธงชัย วิพันธ์พงษ์	25,000	6.32
8	นางเพชรลักษณ์ วิพันธ์พงษ์	25,000	6.32
9	นางนิธิตา วิพันธ์พงษ์	24,000	6.07
10	นางสาววราภรณ์ จาวโกนันท	14,000	3.54
11	นางสาวปณิศา มาลัยวงศ์	14,000	3.54
	รวม	395,467	100.00

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้ว

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

1.5 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

คณะกรรมการบริษัทพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัท โดยจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลซึ่งคณะกรรมการบริษัท มีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลได้เป็นครั้งคราวตามความเหมาะสม และให้คณะกรรมการบริษัท รายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

บริษัท มีนโยบายจ่ายเงินปันผลของบริษัท ในอัตราไม่น้อยกว่าประมาณร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินรวม หลังจากหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและเงินสำรองต่างๆ ทุกประเภทตามกฎหมาย ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลประกอบของบริษัทในแต่ละปี อีกทั้งคณะกรรมการของบริษัทมีอำนาจในการพิจารณาจ่ายเงินไม่ดำเนินการตามนโยบายดังกล่าว หรือเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าวได้เป็นครั้งคราว โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่การดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เช่น ใช้เป็นทุนสำรองสำหรับการชำระคืนเงินกู้ ใช้เป็นเงินลงทุนเพื่อขยายธุรกิจของบริษัท หรือกรณีมีการเปลี่ยนแปลงสภาวะตลาด ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของบริษัทในอนาคต

สำหรับการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมให้แก่บริษัท จะขึ้นอยู่กับกระแสเงินสดและสภาพคล่อง รวมถึงความเหมาะสมและความต้องการในการใช้เงินของแต่ละบริษัท

ในปี 2564 บริษัท มีการจ่ายปันผล ดังนี้

1. ก่อนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ : ประชุมสามัญถือหุ้น ประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2564 มีมติจ่ายปันผลในรูปแบบเงินสด ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท ทั้งหมด 555,000,000 หุ้น ซึ่งมีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวนหุ้นละ 0.6991 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 388,000,000 บาท
2. หลังจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ : ที่ประชุมวิสามัญถือหุ้นครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2564 มีมติจ่ายปันผลในรูปแบบของหุ้นปันผลและเงินสด โดยมีรายละเอียด ดังนี้
 - 1) จ่ายปันผลสำหรับผลดำเนินงาน 1 มกราคม – 30 มิถุนายน 2564 จากกำไรสุทธิ โดยจ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัท ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผล จำนวนไม่เกิน 95,125,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท หรือคิดเทียบเป็นมูลค่าเท่ากับอัตราการจ่ายปันผลประมาณ 0.12500 บาทต่อหุ้น รวมมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 95,125,000 บาท

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดมีเศษของหุ้นจากการจัดสรรหุ้นปันผลดังกล่าว บริษัทจะจ่ายปันผลเป็นเงินสดแทนในอัตรา 0.12500 บาทต่อหุ้น

- 2) จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราประมาณ 0.02206 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 16,787,660 บาท

รวมการจ่ายเงินปันผลในข้อ 1) และ 2) เป็นการจ่ายปันผลในอัตราประมาณ 0.14706 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นมูลค่าประมาณ 111,912,660 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนการจ่ายเงินปันผลประมาณร้อยละ 19.35 ของกำไรสุทธิ ตามงบการเงินรวมหลังหักภาษีและทุนสำรองตามกฎหมาย ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท ทั้งนี้ เงินปันผลที่จ่ายเป็นเงินสดทั้งหมดจะถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนดไว้โดยบริษัทได้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับปันผลในรูปแบบของหุ้นปันผล และเงินสด (Record Date) ในวันที่ 26 สิงหาคม 2564 และกำหนดจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 22 ตุลาคม 2564

สำหรับบริษัทย่อยนั้น ไม่ได้กำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่แน่นอน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลประกอบการของแต่ละบริษัทในแต่ละปี

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

➤ 2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

ที่ผ่านมามีบริษัทได้มีการบริหารความเสี่ยงโดยกำหนดแนวทางในการบริหารจัดการที่ป้องกันผลกระทบจากความเสียหายต่าง ๆ ที่อาจทำให้องค์กรไม่บรรลุวัตถุประสงค์ที่ตั้งเป้าหมายไว้ ทั้งนี้เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้มีส่วนได้เสียว่าบริษัทจะสามารถดำเนินธุรกิจภายใต้สภาวะแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง และรวดเร็ว

ในปัจจุบัน โดยผู้บริหารและพนักงานทุกระดับในองค์กรรวมทั้งบริษัทย่อย มีส่วนร่วมในการดำเนินงานตามแผนการบริหารความเสี่ยงควบคู่ไปกับกระบวนการวางแผนยุทธศาสตร์องค์กร โดยมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงคอยกำกับดูแลอย่างต่อเนื่องเพื่อให้บรรลุตามเป้าหมายทางธุรกิจ

➤ 2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

1. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

- ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงกำหนดกลยุทธ์แบบเชิงรุกในการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทในทุกด้าน ไม่ว่าจะเป็นด้านการหาทำเลที่ตั้งเพื่อเปิดโครงการใหม่ที่มีศักยภาพในราคาต้นทุนที่ไม่สูง การออกแบบภายในและภายนอกของโครงการให้มีเอกลักษณ์เฉพาะและสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าและผู้อยู่อาศัย โดยเน้นความทันสมัย น่าอยู่ มีฟังก์ชันการใช้งานที่ครบถ้วนด้วยวัสดุอุปกรณ์ที่มีคุณภาพและอำนวยความสะดวกสบายให้กับผู้อยู่อาศัย ด้านการตลาดที่รวดเร็วและตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ด้านการขาย การกำหนดราคาขายที่เหมาะสม ทำให้ลูกค้ารับรู้ถึงความคุ้มค่า และสามารถแข่งขันกับคู่แข่งในบริเวณเดียวกันหรือใกล้เคียงได้ พร้อมกับมีการบริการหลังการขายที่มีคุณภาพและเอาใจใส่ต่อสินค้าและบริการ นอกจากนี้ยังเพิ่มรูปแบบโครงการแนวราบที่มีการออกแบบที่ทันสมัย มีการออกแบบฟังก์ชันการใช้งานบนพื้นที่ใช้สอยให้มากขึ้น และเป็นที่ต้องการของกลุ่มลูกค้าที่ต้องการที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นทางเลือกให้กับผู้ที่กำลังมองหาโครงการที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทเชื่อว่ากลยุทธ์ดังกล่าวจะทำให้กลุ่มบริษัทมีศักยภาพในการแข่งขันกับคู่แข่งอื่นในธุรกิจเดียวกันได้ นอกจากนี้ในปัจจุบันมีการก่อสร้างเส้นทางรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายเพิ่มขึ้นหลายเส้นทาง โดยมีเส้นทางครอบคลุมพื้นที่ชานเมืองมากขึ้น เช่น สายสีม่วง ขยายไปทางบางใหญ่-พระประแดง, สายสีชมพู ขยายไปทางแคราย-มีนบุรี, สายสีส้ม ขยายไปทาง บางขุนนนท์-ร่วมเกล้า เป็นต้น กลุ่มบริษัทจึงได้ทำการขยายพื้นที่การพัฒนาโครงการออกไปยังพื้นที่ชานเมืองและต่างจังหวัด ทำให้มีการกระจายทำเลที่มีศักยภาพออกไปเพิ่มขึ้น เป็นการเปิดโอกาสให้กลุ่มบริษัทมีพื้นที่ในการพัฒนาโครงการเพิ่มมากขึ้นในอนาคต

- ความเสี่ยงจากการปรับขึ้นของราคาที่ดินและต้นทุนการก่อสร้าง

ปัจจุบันราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นมากโดยเฉพาะที่ดินในเขตชั้นใน และพื้นที่ที่มีการเติบโตของประชากรสูง พื้นที่ที่มีระบบขนส่งมวลชนและพื้นที่แนวการก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนระบบราง จะมีการปรับเพิ่มขึ้นของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน และเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการกระจายทำเลที่พัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทไปตามพื้นที่ที่มีปรับตัวขึ้นของราคาที่ดินด้วย ซึ่งทำให้ต้นทุนที่ดินในการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทปรับเพิ่มขึ้นด้วย อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทได้มีแนวทางในการลดผลกระทบจากปัจจัยข้างต้น โดยการเลือกพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในทำเลที่มีศักยภาพอื่น

นอกจากปัจจัยแนวโน้มการปรับเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพในกรุงเทพแล้ว ยังมีปัจจัยด้านต้นทุนการก่อสร้างที่จะมีผลต่อต้นทุนพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท ซึ่งที่ผ่านมาราคาวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2563 โดยกองดัชนีเศรษฐกิจการค้า รายงานดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเดือนพฤศจิกายน 2564 เทียบกับเดือนพฤศจิกายน 2563 สูงขึ้นร้อยละ 10.4 (YoY) ซึ่งสูงขึ้นในทุกหมวดสินค้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการสูงขึ้นของราคาต้นทุนวัตถุดิบเป็นสำคัญ ได้แก่ เหล็ก อลูมิเนียม ถ่านหิน น้ำมัน เป็นต้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อต้นทุนอุตสาหกรรมการผลิตวัสดุก่อสร้างของประเทศ ซึ่งภาพรวมอุตสาหกรรมก่อสร้างช่วงปลายปีเริ่มมีแนวโน้มทิศทางที่ดีขึ้น ทั้งปัจจัยบวกจากการเปิดแคมป์คนงานก่อสร้าง การยกเลิกสถานการณ์ฉุกเฉิน การเปิดประเทศตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2564 ส่งผลให้เศรษฐกิจของ

ประเทศเริ่มกลับมาฟื้นตัวอีกครั้ง และแนวโน้มปีหน้าอุตสาหกรรมการก่อสร้างจะเริ่มมีทิศทางที่ดีขึ้นอย่างชัดเจน ดังนั้น ปัจจัยความเสี่ยงในส่วนของต้นทุนวัสดุก่อสร้างน่าจะมีกระทบต่อกลุ่มบริษัทเพียงเล็กน้อย

- **ความเสี่ยงจากการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน**

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

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

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

กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีการอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าและสถาบันการเงินในกระบวนการอนุมัติสินเชื่อให้เป็นไปอย่างรวดเร็วและเป็นไปตามแผนงานของกลุ่มบริษัท รวมถึงบริษัทได้ทำการประเมินคุณสมบัติเบื้องต้นและความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ของลูกค้า และหากลูกค้าขอสินเชื่อไม่ผ่าน กลุ่มบริษัทจะมีกระบวนการในการนำห้องชุดจากการถูกปฏิเสธสินเชื่อดังกล่าวกลับมาขายใหม่ให้กับลูกค้าที่ยังคงมีความต้องการผ่านกระบวนการขายของกลุ่มบริษัทต่อไป

นอกจากนี้ ในปี 2564 ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้ออกประกาศเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยกำหนดเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อหลักประกัน (LTV ratio) ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์เพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น โดยเฉพาะสำหรับลูกค้าที่ซื้อคอนโดมิเนียมสัญญาที่ 2 ขึ้นไปหรือสัญญาที่มีมูลค่ามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป ดังนั้นหากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว อาจส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของลูกค้าเป้าหมายของกลุ่มบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทเชื่อว่ามาตรการดังกล่าวจะเป็นตัวช่วยคัดกรองลูกค้าที่มีความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง (Real demand) ของกลุ่มบริษัท นอกจากนี้กลุ่มบริษัทคาดว่ามาตรการดังกล่าวไม่น่ามีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท เนื่องจากโครงการโดยส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทในปัจจุบันเป็นโครงการ Low rise ซึ่งมีราคาขายโดยเฉลี่ยต่อยูนิตไม่เกิน 10 ล้านบาท และมีอัตราการเรียกเก็บเงินจอง เงินดาวน์ และเงินทำสัญญา ในอัตราที่ใกล้เคียงกับมาตรการของ ธปท. อีกทั้งสำหรับแผนในการพัฒนาโครงการในอนาคต กลุ่มบริษัทจะปรับแนวทางในการเก็บเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ ให้สอดคล้องมาตรการของ ธปท. ต่อไป ทั้งนี้ เมื่อเดือนตุลาคม 2564 ทาง ธปท. ผ่อนปรนมาตรการ LTV เป็นการชั่วคราว มีผลบังคับใช้สำหรับสัญญาเงินกู้ยืมซื้อที่อยู่อาศัยตั้งแต่ 20 ตุลาคม 2564 -31 ธันวาคม 2565 ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) มี

ความไม่แน่นอนและยืดเยื้อสูง โดยหนึ่งในภาคธุรกิจที่ยังได้รับผลกระทบค่อนข้างมาก คือ ภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ซึ่งถือเป็นธุรกิจที่มีความสำคัญต่อเศรษฐกิจของประเทศ ธปท. จึงได้ทำการผ่อนปรนมาตรการ LTV เป็นการชั่วคราว เพื่อช่วยให้ประชาชนสามารถกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น และช่วยฟื้นฟูภาวะเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ด้วย โดยหลักเกณฑ์ LTV ชั่วคราว ได้กำหนดให้เพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) เป็น 100% (ผู้ได้เต็มมูลค่าหลักประกัน) สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัย (รวมสินเชื่ออื่นนอกเหนือจากเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย และมีที่อยู่อาศัยนั้นเป็นหลักประกันหรือสินเชื่อ Top-up แล้ว) ทั้งกรณีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท ตั้งแต่สัญญาที่ 2 เป็นต้นไป และ กรณีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ตั้งแต่สัญญาที่ 1 เป็นต้นไป ดังนี้

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

● **ความเสี่ยงจากการขายและการจัดเก็บรายได้**

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

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีการวางแผนในเรื่องช่วงระยะเวลาของการขายและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการโอนกรรมสิทธิ์ให้มีความต่อเนื่องสม่ำเสมอ รวมถึงการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับจำนวนเงินดาวน์สำหรับลูกค้าที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดของโครงการโดยรวม ประมาณร้อยละ 10-15 ของราคาขาย

ทั้งนี้ในบางโครงการอาจจะมีการปรับอัตราเงินดาวน์เพื่อเป็นการส่งเสริมการขายได้ในบางช่วงของการขายโครงการได้อย่างไรก็ตาม โดยรวมแล้วจะมีสัดส่วนเงินดาวน์เป็นไปตามที่ระบุข้างต้น ซึ่งสัดส่วนเงินดาวน์ข้างต้นเป็นจำนวนเงินในระดับที่สูงเพียงพอที่จะใช้เป็นกลไกในการคัดกรองลูกค้าได้ระดับหนึ่ง เพื่อให้ได้กลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อที่แท้จริง และจากสถานะการณ์การแพร่ระบาดของ Covid-19 ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อธุรกิจที่จะต้องปรับตัวและเตรียมความพร้อมในการรับมือต่อเหตุการณ์ฉุกเฉินที่เกิดขึ้น โดยบริษัทมีแนวทางในการรับมือเบื้องต้นตามแผนบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Plan : BCP) และมีการปรับนโยบายการขายให้สอดคล้องกับสถานการณ์มากยิ่งขึ้น รวมถึงมีแนวทางในการลดความเสี่ยง โดยจัดให้มีทีมงานและกระบวนการในการติดตามการจ่ายชำระค่างวดระหว่างที่โครงการกำลังก่อสร้างเป็นประจำ เพื่อให้มีการจ่ายค่างวดตามระยะเวลาในสัญญาจะซื้อจะขาย ทำให้เพิ่มความยืดหยุ่นทางด้านการเงินของกลุ่มบริษัท

- **ความเสี่ยงจากการที่กลุ่มบริษัทมีรายได้หลักมาจากโครงการคอนโดมิเนียม**

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

- **ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับแรงงานและผู้รับเหมา**

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญกับปัญหาขาดแคลนแรงงานและผู้รับเหมาอย่างต่อเนื่อง สาเหตุมาจากปัจจุบันภาครัฐมีโครงการก่อสร้างสาธารณูปโภคขนาดใหญ่จำนวนมาก ประกอบกับการแข่งขันที่รุนแรง ผู้ประกอบการรายใหญ่หลายรายมีโครงการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ เช่น โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-Use) เป็นต้น ส่งผลให้เกิดความต้องการและการแย่งชิงในบริษัทผู้รับเหมา โดยเฉพาะในช่วงที่เกิดการแพร่ระบาดของ Covid-19 ส่งผลให้แรงงานบางส่วนอพยพกลับประเทศ หรือ ต่างจังหวัด ในขณะที่ผู้ประกอบการยังคงพัฒนาโครงการก่อสร้างเพื่อส่งมอบที่อยู่อาศัยให้ผู้ซื้อได้ทันต่อเวลา จึงส่งผลให้ผู้ประกอบการหลายรายขาดแคลนแรงงานซึ่งบริษัทเองก็ประสบปัญหาดังกล่าวด้วยเช่นกัน เพราะหากบริษัทไม่สามารถจัดหาผู้รับเหมาที่มีแรงงานที่มีฝีมือเข้าดำเนินการในโครงการได้ อาจทำให้งานก่อสร้างล่าช้า ไม่สามารถโอนที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้ซื้อได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด และอาจส่งผลกระทบต่อคุณภาพของงานก่อสร้างที่อาจไม่เป็นไปตามมาตรฐาน อีกทั้งกลุ่มบริษัทไม่มีส่วนงานก่อสร้างโครงการโดยตรง ดังนั้น หากไม่สามารถหาผู้รับเหมาและแรงงานได้ กลุ่มบริษัทอาจมีผลกระทบทำให้โครงการก่อสร้างของกลุ่มบริษัทล่าช้า และไม่ได้ตามมาตรฐานตามที่กลุ่มบริษัทกำหนด อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึง

มีการสร้างความน่าเชื่อถือ สร้างความสัมพันธ์อันดีและเป็นพันธมิตรกับบริษัทผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์และความชำนาญ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะมีโครงการก่อสร้างอย่างต่อเนื่องในอนาคต และจะเป็นการลดความเสี่ยงจากการที่กลุ่มบริษัทอาจไม่สามารถส่งมอบโครงการได้ทันและตรงตามมาตรฐานที่กำหนด

- **ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต**

ปัจจุบันการแข่งขันที่รุนแรงในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะพื้นที่บริเวณแนวระบบขนส่งมวลชนระบบรางของกรุงเทพฯ ประกอบกับการเข้าถึงทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ที่มีโอกาสมากกว่าผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายเล็ก นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทไม่มีนโยบายในการซื้อที่ดินเปล่าที่ยังไม่มีแผนที่จะพัฒนาโครงการที่แน่นอน ปัจจัยเหล่านี้ อาจส่งผลให้กลุ่มบริษัทเกิดความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต ซึ่งอาจทำให้ผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทไม่ต่อเนื่อง

- **ความเสี่ยงจากการยกเลิกการจองหรือยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดของลูกค้า**

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

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

- **ความเสี่ยงจากสินค้าคงเหลือ**

โดยปกติธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในแต่ละโครงการจะมีจำนวนยูนิตค่อนข้างมาก และมีหลากหลายทำเล เช่น ห้องมุม ห้องวิวสวน ห้องวิวสระว่ายน้ำ เป็นต้น ซึ่งผู้บริโภคอาจมีความชอบแตกต่างกัน ส่งผลให้มียูนิตที่เหลือจากการขาย นอกจากนี้ อาจจะมียูนิตที่เหลือจากการที่ลูกค้าขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินไม่ผ่าน

ดังนั้น หากกลุ่มบริษัทมียูนิตที่เหลือมากขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน สภาพคล่อง รวมไปถึงชื่อเสียงของโครงการของกลุ่มบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทตระหนักความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีแนวทางในการออกแบบและพัฒนาโครงการ โดยคำนึงถึงการอยู่อาศัยและความต้องการของผู้บริโภคเป็นหลัก ทั้งจำนวนยูนิตที่เหมาะสม มีขนาดพื้นที่ส่วนกลาง และส่วนสันทนาการที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยให้ได้มากที่สุด เพื่อให้เป็นโครงการที่เหมาะสมแก่การอยู่อาศัยของลูกค้ำและไลฟ์สไตล์ของลูกค้ำแต่ละกลุ่ม กลุ่มบริษัทจึงเชื่อมั่นว่าแนวทางดังกล่าวจะสามารถลดความเสี่ยงจากสินค้าคงเหลือได้ นอกจากนี้ที่ผ่านมามีโครงการส่วนใหญ่จะมีส่วนที่เป็นสินค้าคงเหลือในจำนวนน้อย

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

ทั้งนี้ มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 26 มกราคม 2564 เห็นชอบมาตรการช่วยเหลือและบรรเทาภาระของประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยให้ลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์จากเดิมร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 และลดค่าจดทะเบียนการ จำนองอสังหาริมทรัพย์จากเดิมร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 สำหรับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้ (1) ที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรืออาคารพาณิชย์ จากผู้จัดสรรที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือ (2) ห้องชุดจากผู้ประกอบการที่จดทะเบียนอาคารชุด ในราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ต่อหน่วย โดยการจดทะเบียนการโอนและการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต้องดำเนินการในคราวเดียวกัน ทั้งนี้ให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2564

- **ความเสี่ยงพหุของกระแสเงินสดของบริษัท ซึ่งมีแหล่งที่มาจากเงินปันผลรับจากบริษัทย่อยของบริษัท**

บริษัท ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) ไม่มีการประกอบธุรกิจที่ดำเนินงานโดยตรงที่ก่อให้เกิดรายได้หลักของตนเอง กระแสเงินสดของบริษัท จึงมาจากเงินปันผลรับจากบริษัทย่อยของบริษัท ดังนั้นผลการดำเนินงานและการบริหารจัดการกระแสเงินสดของบริษัท จึงขึ้นอยู่กับผลประกอบการและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย ดังนั้น บริษัท จึงมีอาจมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย หากบริษัทย่อยประสบปัญหาหรืออุปสรรคในการดำเนินธุรกิจ ก็ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัท ด้วย อย่างไรก็ตาม เนื่องด้วยบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักจะมีบริษัท เป็นผู้ควบคุมดูแลและบริหารจัดการในการดำเนินธุรกิจ ดังนั้นบริษัท จะทราบถึงปัญหาหรืออุปสรรค และมีการติดตาม รวมถึงแนวทางแก้ไขหรือบรรเทาปัญหาต่างๆ ได้อย่างทันท่วงที ซึ่งจะช่วยให้ผลกระทบอันเกิดจากการประกอบธุรกิจของบริษัทย่อย และการจ่ายปันเงินผลของบริษัทย่อยมีน้อยลงได้ ทั้งนี้ ที่ผ่านมามีกลุ่มบริษัทสามารถบริหารจัดการให้ได้ผลประกอบการที่ใกล้เคียงกับที่วางแผนไว้

2. ความเสี่ยงด้านการเงิน

- **ความเสี่ยงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมแก่สถาบันทางการเงิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง อยู่ที่ 3.87 เท่า ซึ่งอยู่ในระดับที่แสดงได้ว่ากลุ่มบริษัทมีสภาพคล่องดี และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 4,521.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 70.67 ของหนี้สินรวมทั้งหมด ดังนั้น หากผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามแผนธุรกิจกลุ่มบริษัท

อาจจะเผชิญปัญหาสภาพคล่อง และจะส่งผลกระทบต่อการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสถียรดังกล่าวเป็นอย่างดี จึงจำเป็นต้องบริหารสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทให้เพียงพอที่จะสามารถประกอบธุรกิจ และสามารถจ่ายชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ตรงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ ทั้งนี้ที่ผ่านมา กลุ่มบริษัทสามารถชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยจากสถาบันการเงินได้ตรงตามกำหนดมาโดยตลอดอีกทั้งยังคงได้รับการสนับสนุนทางการเงินที่ดีจากสถาบันการเงินต่างๆ เรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

- **ความเสี่ยงเกี่ยวกับการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย**

กลุ่มบริษัทมีสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินหลายแห่งเพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัท ซึ่งส่วนใหญ่จะมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ดังนั้น หากอัตราดอกเบี้ยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจะส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินหรือต้นทุนโครงการที่สูงขึ้น และอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโดยรวมของกลุ่มบริษัทด้วย

การปรับตัวของอัตราดอกเบี้ย นอกจากนี้จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนในการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทแล้วยังมีผลต่อการพิจารณาตัดสินใจในเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าหรือผู้บริโภคด้วย ในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจะทำให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อ เนื่องจากต้องพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของตนเองที่จะมีภาระดอกเบี้ยที่สูงขึ้น ในส่วนนี้กลุ่มบริษัทตระหนักถึงความเสถียรดังกล่าว จึงมีการติดตามและศึกษาพฤติกรรมของกลุ่มลูกค้าตลอด ทำให้สามารถกำหนดราคาขายที่ช่วยให้ลูกค้าสามารถซื้อเป็นเจ้าของได้

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

- **ความเสี่ยงจากการถูกยกเลิกหรือถูกระงับใช้วงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อย**

ณ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวรวม 2,733.63 ล้านบาท โดยเป็นภาระหนี้จากวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัท เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท โดยสถาบันการเงินที่ให้กู้ยืมบางรายได้กำหนดเงื่อนไขการดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ("D/E Ratio") ของผู้กู้ด้วย ทั้งนี้ในการพัฒนาแต่ละโครงการ บริษัทย่อยผู้พัฒนาโครงการนั้นจะเป็นผู้กู้ยืมจากสถาบันการเงินเอง ซึ่งเงื่อนไขข้างต้นจะเป็นเงื่อนไขต่อบริษัทผู้กู้เท่านั้น แต่อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทย่อยที่เป็นผู้กู้ไม่สามารถทำตามเงื่อนไขข้างต้น บริษัท จะได้ผลกระทบและอาจต้องรับผิดชอบในการชำระหนี้ในฐานะที่บริษัท เป็นผู้ค้ำประกันวงเงินเกือบทุกวงของบริษัทย่อย ดังนั้นจึงต้องมีการติดตามสถานะของแต่ละบริษัทให้เป็นไปตามเงื่อนไขดังกล่าวไม่ให้เกิดการผิดเงื่อนไขได้ ทั้งนี้วงเงินสินเชื่อที่มีเงื่อนไขการดำรง D/E Ratio มีเพียง 3 สถาบันการเงิน ผู้กู้เป็นบริษัทย่อย 8 บริษัท คือ บริษัท เอสเตท คิว จำกัด,

บริษัท ไพรซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, บริษัท เซเรเบียม จำกัด, บริษัท ไวส์ เอสเตท วัน จำกัด, บริษัท ไวส์ เอสเตท ทู จำกัด, บริษัท ไวส์ เอสเตท 3 จำกัด, บริษัท ไวส์ เอสเตท 4 จำกัด และบริษัท ไพรซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 9 วงเงิน สรุปลงเงินสินเชื่อที่มีเงื่อนไขการดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้ดังนี้

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

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

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

อย่างไรก็ดี ที่ผ่านมามาจนถึงปัจจุบันกลุ่มบริษัทได้รับการสนับสนุนวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินทุกแห่งเป็นอย่างดี ประกอบกับในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการการเงินนั้นจะใช้ที่ดินของแต่ละโครงการเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการ (Project Financing) อีกทั้ง กลุ่มบริษัทมีการวางแผนทางการเงินระยะยาวและมีการติดตามผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความมั่นใจว่ากลุ่มบริษัทจะมีกระแสเงินสดเพียงพอสำหรับชำระดอกเบี้ยและเงินกู้ยืม และสามารถ

ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินที่กำหนดในสัญญาเงินกู้จากสถาบันการเงิน รวมทั้งสามารถขยายการลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพตามเป้าหมายที่วางไว้

3. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk)

- ความเสี่ยงและผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจจากสถานการณ์ COVID-19

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ผ่านมาส่งผลกระทบต่อการทำงานปกติและผลการดำเนินงานของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการขอความร่วมมือในการสร้าง Physical Distancing และการปฏิบัติตามพ.ร.ก. ฉุกเฉินเพื่อใช้ควบคุมสถานการณ์ COVID-19 ทำให้อาจเป็นอุปสรรคต่อลูกค้าที่จะเดินทางมาเยี่ยมชมโครงการที่สถานที่จริงหรือสำนักงานขาย ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงปรับตัวด้วยการนำแพลตฟอร์มออนไลน์มาช่วยอำนวยความสะดวกให้ลูกค้าสามารถชมโครงการผ่านช่องทางออนไลน์ได้ในทุกรายละเอียด อีกทั้งทีมขายยังมีการถ่ายทอดสดเพื่อให้ลูกค้าได้รับชมห้องตัวอย่าง และสามารถสอบถามและสนทนากับทีมขายได้เสมือนมาเยี่ยมชมที่โครงการ และยังพัฒนาช่องทางออนไลน์นี้ให้รองรับการจองห้องได้จนจบกระบวนการ นอกจากนี้ สำหรับลูกค้าที่ประสงค์จะเข้าเยี่ยมชมโครงการ จะมีการนัดหมายเพื่อเข้าชมโครงการเป็นส่วนตัว เพื่อไม่ให้เกิดการรวมตัวกันของคนจำนวนมากในสำนักงานขาย

อีกทั้งการดำเนินการก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัท เนื่องด้วยในภาวะการแพร่ระบาด COVID-19 ประกอบกับมาตรการของภาครัฐ เรื่องการปิดแคมป์คนงานและการปฏิบัติตามพ.ร.ก. ฉุกเฉินเพื่อใช้ควบคุมสถานการณ์ COVID-19 ส่งผลให้การดำเนินการก่อสร้างของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นไปได้ยาก ประกอบกับแรงงานก่อสร้างบางส่วนอพยพกับประเทศหรือกลับต่างจังหวัด ทำให้ขาดแคลนแรงงานในการดำเนินการก่อสร้าง กลุ่มบริษัทจึงทำการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประวัติการทำงานที่ดี มีคุณภาพดี ไม่มีประวัติการเกิดปัญหาในระหว่างการดำเนินการ และมีความมั่นคงในพื้นฐานทางการเงินด้วย บริษัทผู้รับเหมาที่กลุ่มบริษัทร่วมงานด้วยจะเป็นผู้รับเหมาที่มีเทคนิคและเทคโนโลยีในการก่อสร้าง ที่สามารถช่วยลดการใช้แรงงานคนได้ และทำยังสามารถดำเนินการได้ใกล้เคียงกับแผนที่วางไว้เดิม

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

ผลกระทบต่อสภาพคล่องของกลุ่มบริษัท ลูกค้าส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทยังคงผ่อนชำระเงินดาวน์อย่างสม่ำเสมอ จึงไม่มีปัญหาในส่วนกระแสเงินสดหรือสภาพคล่องในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้หากลูกค้ามีปัญหาต้องการขอลดค้างวดดาวน์หรือพักชำระ ทางกลุ่มบริษัทก็เปิดโอกาสให้ลูกค้าเจรจาในแนวทางการลดค้างวดหรือพักชำระค้างวดได้

นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมทางเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า ซึ่งจะเข้าสู่ยุค New Normal และอาจเข้าสู่สังคมที่เน้นความเป็นส่วนตัวมากขึ้น ซึ่งอาจเป็นผลให้ลูกค้าให้ความสำคัญกับพื้นที่ส่วนบุคคล เน้นความเป็นส่วนตัวมากขึ้น คำนึงถึงความหนาแน่นของผู้อยู่อาศัยในโครงการมากขึ้น ทำให้กลุ่มบริษัทอาจต้องพิจารณาการพัฒนา รูปแบบโครงการที่มีการคำนึงถึงระยะห่างทางสังคม และสามารถตอบโจทย์พฤติกรรมที่เปลี่ยนแปลงของผู้บริโภคด้วย

โดยสรุป ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของกลุ่มบริษัท จะเป็นในส่วนของ การปรับตัว โดยกลุ่มบริษัทให้ความสำคัญและมุ่งเน้นในการคิดค้นออกแบบสินค้าและบริการให้ตอบสนองความต้องการและพฤติกรรมที่เปลี่ยนแปลงไปของผู้บริโภค พร้อมกับมีการปรับในส่วนของการทำงานภายในองค์กรของกลุ่มบริษัทที่มีความยืดหยุ่นมากขึ้น เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการประสานงาน และเพื่อให้การทำงานสามารถบรรลุผลได้ โดยกลุ่มบริษัทจัดให้มีแผนงานทั้งด้านสุขอนามัยและด้านการดำเนินธุรกิจ ซึ่งมีการปรับเปลี่ยนการทำงาน โดยให้พนักงานบางส่วนทำงานจากที่บ้านได้ และให้พนักงานที่มีความจำเป็นต้องเข้าปฏิบัติงาน ณ สถานที่ทำงาน ยังคงเข้าปฏิบัติหน้าที่โดยสลับทีมกันเข้าทำงานและปฏิบัติตามมาตรการด้านสุขอนามัยอย่างเคร่งครัด เพื่อลดความเสี่ยง ในขณะที่ทำงานนั้นยังคงดำเนินต่อไปโดยไม่หยุดชะงัก อีกทั้งกลุ่มบริษัทยังจัดให้พนักงานได้รับการฉีดวัคซีน 100% และมีมาตรการตรวจคัดกรองในกลุ่มพนักงานที่เป็นกลุ่มเสี่ยงและอยู่ในพื้นที่เสี่ยง ส่วนผลกระทบต่อผลประกอบการ อาจจะมาจากการที่ลูกค้าบางส่วนชะลอการโอนกรรมสิทธิ์ ชะลอการขอกู้เงินจากสถาบันการเงิน เพราะไม่แน่ใจในความสามารถในการชำระคืนของตนเอง อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการปี 2564 ของกลุ่มบริษัท ยังอยู่ในระดับที่ดี อีกทั้งกลุ่มบริษัทยังสามารถบริหารจัดการในส่วนของต้นทุนและค่าใช้จ่ายได้ดีขึ้น เนื่องจากต้นทุนทางการเงินในการพัฒนาโครงการจะลดลง ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการขายก็ลดลง เนื่องจากมีความจำเป็นต้องงดการจัดอีเวนต์ การเปิดตัวโครงการ หันมาใช้ช่องทางออนไลน์ซึ่งมีค่าใช้จ่ายที่น้อยกว่าแทน จึงทำให้สัดส่วนกำไรสุทธิของกลุ่มบริษัทปรับดีขึ้น นอกจากนี้ เนื่องด้วยห้องชุดส่วนใหญ่ของโครงการของกลุ่มบริษัท มีระดับราคาที่ 1.5 -2.5 ล้านบาท เป็นระดับราคาที่ไม่สูงนัก อยู่ในระดับที่จับต้องได้ และเป็นช่วงที่อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับที่ต่ำ ซึ่งลูกค้าบางกลุ่มอาจจะมองเห็นว่าเป็นโอกาสที่จะเข้าซื้อห้องชุดเพื่อที่อยู่อาศัย หรือเพื่อการลงทุนมากขึ้น เห็นได้ว่าผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ต่อผลประกอบการของกลุ่มบริษัทมีน้อยมาก

ข้อมูลทางการเงินของบริษัท

งบแสดงฐานะการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)	งบการเงินรวม							
	31 ธ.ค. 2562		31 ธ.ค. 2563		31 ธ.ค. 2564		งวด 6 เดือน 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	283.12	4.13	316.91	3.88	785.49	6.93	1,236.11	8.91
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	370.74	5.40	289.39	3.55	365.90	3.23	468.46	3.38
เงินปันผลค้างรับ	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	73.80	1.08	-	-	50.00	0.44	105.00	0.76
สินค้าคงเหลือ	5,259.20	76.67	6,751.37	82.74	8,288.59	73.12	9,528.77	68.66
เงินมัดจำค่าที่ดิน	370.44	5.40	76.56	0.94	444.90	3.92	333.54	2.40
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	503.18	4.44	703.47	5.07
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,357.29	92.68	7,434.24	91.11	10,438.05	92.08	12,375.34	89.18
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินฝากธนาคารที่มีภาวะผูกพันและข้อจำกัดในการเบิกใช้	0.43	0.01	0.33	0.00	3.09	0.03	11.23	0.08
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	-	-	-	20.37	0.18	308.45	2.22
เงินลงทุนระยะยาว	-	-	-	-	-	-	11.74	0.08
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	238.53	3.48	333.83	4.09	365.30	3.22	586.27	4.22
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	203.86	2.97	227.49	2.79	291.91	2.58	347.66	2.51
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	33.13	0.41	81.93	0.72	81.38	0.59
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	9.79	0.14	12.63	0.15	12.24	0.11	23.88	0.17
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	35.16	0.51	100.14	1.23	96.77	0.85	105.78	0.76
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	14.57	0.21	18.20	0.22	25.57	0.23	25.61	0.18
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	502.33	7.32	725.76	8.89	897.19	7.92	1,502.00	10.82
รวมสินทรัพย์	6,859.63	100.00	8,160.00	100.00	11,335.24	100.00	13,877.35	100.00
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	156.00	2.27	66.00	0.81	716.00	6.32	1,575.32	11.35
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	535.10	7.80	1,079.75	13.23	1,215.05	10.72	1,123.20	8.09
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	695.35	10.14	562.37	6.89	318.36	2.81	377.08	2.72
เงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	171.85	2.51	171.85	2.11	171.85	1.52	152.25	1.10
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	-	-	-	-	-	-	109.93	0.79
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	170.09	2.48	1,101.55	13.50	140.82	1.24	965.76	6.96
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	71.28	1.04	178.20	2.18	131.79	1.16	116.53	0.84
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,799.67	26.24	3,159.71	38.72	2,693.87	23.77	4,420.07	31.85

งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)	งบการเงินรวม							
	31 ธ.ค. 2562		31 ธ.ค. 2563		31 ธ.ค. 2564		งวด 6 เดือน 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	4.36	0.06	-	-	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	19.52	0.24	82.87	0.73	80.25	0.58
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,324.30	48.46	2,659.05	32.59	2,592.81	22.87	2,686.43	19.36
หุ้นกู้	-	-	-	-	989.33	8.73	1,485.98	10.71
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1.42	0.02	0.81	0.01	1.11	0.01	1.25	0.01
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ ผลประโยชน์พนักงาน	14.08	0.21	21.98	0.27	32.01	0.28	31.67	0.23
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	2.23	0.03	6.70	0.06	8.12	0.06
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,344.16	48.75	2,703.60	33.13	3,704.82	32.68	4,293.70	30.94
รวมหนี้สิน	5,143.83	74.99	5,863.31	71.85	6,398.69	56.45	8,713.77	62.79
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนจดทะเบียน	555.00	8.09	761.00	9.33	856.13	7.55	1,363.11	9.82
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	555.00	8.09	555.00	6.80	856.12	7.55	856.12	6.17
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	243.72	3.55	243.72	2.99	1,998.59	17.63	1,998.59	14.40
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	19.08	0.28	19.08	0.23	19.08	0.17	19.08	0.14
กำไรสะสม								
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	-	-	35.51	0.44	71.15	0.63	71.15	0.51
ยังไม่ได้จัดสรร	761.18	11.10	1,309.72	16.05	1,750.93	15.45	1,911.95	13.78
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนสัดส่วนเงิน ลงทุน	163.09	2.38	165.23	2.02	139.83	1.23	139.83	1.01
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	1,742.08	25.40	2,328.26	28.53	4,835.71	42.66	4,996.73	36.01
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(26.28)	(0.38)	(31.58)	(0.39)	100.85	0.89	166.85	1.20
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,715.80	25.01	2,296.68	28.15	4,936.55	43.55	5,163.58	37.21
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,859.63	100.00	8,160.00	100.00	11,335.24	100.00	13,877.35	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)	งบการเงินรวม									
	31 ธ.ค. 2562		31 ธ.ค. 2563		31 ธ.ค. 2564		งวด 6 เดือน 2564		งวด 6 เดือน 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้										
รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	2,622.33	99.90	4,198.99	99.86	4,850.69	98.42	2,228.87	97.72	2,623.72	96.21
รายได้จากการเช่าและ บริการ	2.63	0.10	6.03	0.14	77.74	1.58	52.10	2.28	103.26	3.79
รายได้เงินปันผล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้	2,624.97	100.00	4,205.02	100.00	4,928.43	100.00	2,280.98	100.00	2,726.99	100.00
ต้นทุนขาย										
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(1,593.14)	(60.69)	(2,341.91)	(55.69)	(2,681.33)	(54.41)	(1,162.30)	(50.96)	(1,516.15)	(55.60)
ต้นทุนการเช่าและบริการ	(0.76)	(0.03)	(6.57)	(0.16)	(45.57)	(0.92)	(24.90)	(1.09)	(34.91)	(1.28)
รวมต้นทุนขาย	(1,593.89)	(60.72)	(2,348.48)	(55.85)	(2,726.90)	(55.33)	(1,187.20)	(52.05)	(1,551.06)	(56.88)
กำไรขั้นต้น	1,031.08	39.28	1,856.54	44.15	2,201.53	44.67	1,093.77	47.95	1,175.92	43.12
รายได้อื่น	5.75	0.22	23.06	0.55	103.81	2.11	79.38	3.48	156.89	5.75
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(316.61)	(12.06)	(451.76)	(10.74)	(452.52)	(9.18)	(210.05)	(9.21)	(317.51)	(11.64)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(323.33)	(12.32)	(355.79)	(8.46)	(428.98)	(8.70)	(207.85)	(9.11)	(272.85)	(10.01)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	396.88	15.12	1,072.06	25.49	1,423.84	28.89	755.26	33.11	742.46	27.23
รายได้ทางการเงิน	1.82	0.07	0.70	0.02	1.47	0.03	0.38	0.02	3.51	0.13
ต้นทุนทางการเงิน	(16.21)	(0.62)	(8.44)	(0.20)	(4.19)	(0.08)	(9.17)	(0.40)	(2.39)	(0.09)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงิน ลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	-	-	-	(32.69)	(0.66)	(22.66)	(0.99)	(39.27)	(1.44)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	382.49	14.57	1,064.32	25.31	1,388.42	28.17	723.81	31.73	704.31	25.83
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(85.42)	(3.25)	(193.57)	(4.60)	(301.79)	(6.12)	(150.82)	(6.61)	(139.55)	(5.12)
กำไรสำหรับปี	297.07	11.32	870.75	20.71	1,086.62	22.05	573.00	25.12	564.76	20.71
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น	(0.90)	(0.03)	-	-	-	-	-	-	5.08	0.19
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จ รวมสำหรับปี	296.17	11.28	870.75	20.71	1,086.62	22.05	573.00	25.12	569.84	20.90

งบกระแสเงินสด

งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)	งบการเงินรวม			
	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	งวด 6 เดือน 2565
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	297.07	870.75	1,086.62	564.76
รายการปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)เป็นเงินสดรับ(จ่าย)				
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	85.42	193.57	301.79	139.55
รายได้ทางการเงิน	(1.82)	(0.70)	(1.47)	(3.51)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	16.21	8.44	4.19	2.39
ค่าเสื่อมราคา	32.58	45.04	65.21	47.61
ค่าตัดจำหน่าย	0.92	0.95	1.53	0.85
(กำไร)ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายทรัพย์สิน	0.50	0.13	0.14	-
(กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	0.64	(0.45)	(0.16)	0.00
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(33.28)	(74.21)
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	-	(33.20)	(71.00)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	-	32.69	39.27
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าเงินลงทุน	-	-	(0.01)	(0.17)
ค่าเผื่อการด้อยค่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	0.65	-
โอนกลับขาดทุนจากการปรับมูลค่าสินค้าคงเหลือ	-	-	(3.20)	(0.42)
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	-	1.17
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	6.44	7.90	10.02	-
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	20.82	-	-	5.63
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(125.92)	128.23	(77.81)	(91.56)
สินค้าคงเหลือ	(926.41)	(985.02)	(982.68)	601.06
เงินมัดจำค่าที่ดิน	-	(35.04)	(763.15)	(1,767.22)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2.33	2.32	1.11	(0.01)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	167.06	498.27	(19.27)	103.86
เงินค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	290.84	(132.98)	(244.00)	50.35
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	1.56	4.47	1.13
เงินสดรับ(จ่าย)จากการดำเนินงาน	(133.32)	602.99	(649.78)	(450.46)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(147.60)	(204.98)	(179.21)	(156.02)
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(116.59)	(158.19)	(352.64)	(170.15)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(397.52)	239.82	(1,181.64)	(776.62)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับจากการลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราว	70.00	-	-	(200.00)
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	(503.17)	44.49
เงินสดรับจากการลงทุนในเงินลงทุนกิจการร่วมค้า	-	-	49.40	(280.53)
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	(9.06)

งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)	งบการเงินรวม			
	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	งวด 6 เดือน 2565
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินฝากประจำที่มีภาวะผูกพันเพิ่มขึ้น	0.72	0.10	(2.76)	(11.74)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	(8.13)
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(50.00)	269.92
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	73.80	-	(64.90)
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	0.73	6.94	1.02	(224.82)
เงินสดจ่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(29.87)	(89.76)	(38.84)	0.32
เงินสดรับจากการขายเครื่องมือและอุปกรณ์	0.51	1.16	1.24	(87.52)
เงินสดจ่ายซื้อเครื่องมือและอุปกรณ์	(129.89)	(70.92)	(97.29)	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(2.01)	(3.82)	(1.14)	(13.67)
เงินสดรับลงทุนหุ้นบุริมสิทธิในบริษัทย่อย	-	-	-	-
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	-	1.62
เงินสดรับจากการลงทุนหุ้นสามัญในบริษัทย่อยของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.31	-	0.00	0.02
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(89.51)	(82.50)	(641.54)	(583.99)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(6.00)	1,361.99	716.00	1,009.32
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(4.76)	(1,451.99)	(66.00)	(150.00)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	-	(10.30)	(18.33)	(7.23)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	3,318.39	3,232.55	2,522.48	1,788.92
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาว	(2,011.38)	(2,965.92)	(3,559.89)	(1,270.43)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	-	-	1,000.00	1,000.00
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	33.11	-	50.00	-
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(61.50)	(19.60)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1,187.95	-	-	-
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	(2,536.33)	-	-	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	450.44	-	1,960.87	-
เงินสดจ่ายเงินปันผล	-	(289.85)	(249.88)	(538.94)
เงินสดรับจากการขายหุ้นส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	80.00	-	-	-
เงินปันผลของส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	(0.01)	(2.00)	(0.80)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	511.42	(123.53)	2,291.75	1,811.23
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	24.39	33.79	468.58	450.62
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	258.73	283.12	316.91	785.49
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	283.12	316.91	785.49	1,236.11

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

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

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

สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 2,726.99 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกลุ่มบริษัทมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทมี อัตรากำไรขั้นต้นจำนวน 1,175.92 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40.73 ในขณะที่ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหารมีจำนวน 317.51 ล้านบาท และจำนวน 272.85 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิเท่ากับ 564.76 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 19.56

4.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้	งบการเงินรวม							
	31-ธ.ค.-62		31-ธ.ค.-63		31-ธ.ค.-64		30-มิ.ย.-65	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	2,622.33	99.90	4,198.99	99.86	4,850.69	98.42	2,623.72	96.21
ธุรกิจบริการเกี่ยวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	2.10	0.08	3.08	0.07	18.80	0.38	19.21	0.70
ธุรกิจบริการนายหน้าฝากขายฝากเช่า	0.54	0.02	2.95	0.07	5.13	0.10	4.49	0.16
ธุรกิจบริการบริหารจัดการ	-	-	-	-	53.80	1.09	79.57	2.92
รวมรายได้จากการขายและบริการ	2,624.96	100	4,205.02	100	4,928.43	100	2,726.99	100

กลุ่มบริษัทมีรายได้ส่วนใหญ่มาจากธุรกิจหลักคือธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยในระหว่างปี 2562 กลุ่มบริษัท ได้จัดตั้งหน่วยธุรกิจใหม่เพื่อเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้ครบวงจร ได้แก่ธุรกิจบริการเกี่ยวกับการให้เช่า

อสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการภายใต้บริษัท เทรเซอร์ เอ็ม จำกัด และธุรกิจบริการนายหน้าฝากขายฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาโดยกลุ่มบริษัท ดำเนินการภายใต้บริษัท แอสเซท เอ พลัส จำกัด ทั้งนี้ ในปี 2563 ปี 2564 และสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการรวมเท่ากับ 4,205.02 ล้านบาท 4,928.43 ล้านบาทและ 2,726.99 ล้านบาท ตามลำดับ

รายได้อื่น

รายการ	งบการเงินรวม									
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่									
	31-ธ.ค.-62		31-ธ.ค.-63		31-ธ.ค.-64		30-มิ.ย.-64		30-มิ.ย.-65	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	-	-	-	-	66.48	64.04	66.48	83.75	145.21	92.56
2. รายได้จากการริบเงินจองเงินทำสัญญา	3.46	60.2	20.65	90.63	32.52	31.33	10.11	12.73	9.44	6.01
3. รายได้บริการฝากขายฝากเช่า	1.86	32.33	-	-	4.82	4.64	-	-	-	-
4. รายได้อื่น ¹	0.43	7.46	2.14	9.37	2.79	3.52	2.79	3.52	2.24	1.43
รวมรายได้อื่น	5.75	100	22.78	100	103.81	100	79.38	100	156.89	100.00

หมายเหตุ: 1. กลุ่มบริษัทได้แยกดอกเบี้ยรับออกจากรายได้อื่นและแสดงเป็น รายได้ทางการเงิน เพื่อให้เป็นไปตามร่าง

รูปแบบงบการเงินใหม่ตามประกาศของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี 2563 และรอบระยะเวลาบัญชีเปรียบเทียบ 2562

ปี 2563 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 22.78 ล้านบาท มีรายการหลักคือ รายได้จากการริบเงินจองเงินทำสัญญาจำนวน 20.65 ล้านบาท เนื่องจากลูกค้าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด เช่น ผิดนัดชำระค่างวดดาวน์ติดต่อกัน ค้างชำระค่างวดดาวน์เกินระยะเวลาที่กำหนด หรือไม่มาโอนกรรมสิทธิ์ตามเวลาที่นัดหมาย เป็นต้น ส่งผลให้กลุ่มบริษัทต้องริบเงินที่ได้รับชำระจากลูกค้า ซึ่งเป็นไปตามนโยบายและระเบียบปฏิบัติของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม รายได้ดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 0.49 ของรายได้รวม ซึ่งเป็นสัดส่วนที่น้อยมาก

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

งวดหกเดือน ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 156.89 ล้านบาท รายการหลักคือ กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนรวมจำนวน 145.21 ล้านบาท

ต้นทุนขายและบริการ

รายการ	งบการเงินรวม									
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่									
	31-ธ.ค.-62		31-ธ.ค.-63		31-ธ.ค.-64		30-มิ.ย.-64		30-มิ.ย.-65	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,593.14	99.95	2,341.91	99.72	2,681.33	98.33	1,162.30	97.90	1,516.15	97.75
2. ต้นทุนการเช่าและบริการ	0.76	0.05	6.57	0.28	45.57	1.67	24.90	2.10	34.91	2.25
รวมต้นทุนขายและบริการ	1,593.89	100	2,348.48	100	2,726.90	100	1,187.20	100	1,551.06	100

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

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

งวดหกเดือน ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนขายและบริการรวม 1,551.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 363.86 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปี 2564 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 353.84 ล้านบาท

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

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

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

งวดหกเดือน ปี 2565 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทเท่ากับ 1,516.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 353.84 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปี 2564 ซึ่งเพิ่มตามจำนวนยอดโอนกรรมสิทธิ์โดยต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามยอดโอนกรรมสิทธิ์และรายได้การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นและลดลงในแต่ละงวด

ต้นทุนการเช่าและบริการ

ปี 2563 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนการเช่าและบริการรวม 6.57 ล้านบาท แบ่งเป็น ต้นทุนจากให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 3.45 ล้านบาท และต้นทุนบริการนายหน้าฝากขายฝากเช่าอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 3.12 ล้านบาท ยอดต้นทุนการเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นในปี 2563 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายเงินเดือนและสวัสดิการของพนักงานที่เพิ่มขึ้นภายหลังจากที่มีการจัดตั้งหน่วยธุรกิจในปี 2562

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนการเช่าและบริการรวม 45.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 39.00 ล้านบาท จากปี 2563 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นและลดลง

งวดหกเดือน ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนการเช่าและบริการรวม 34.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 10.02 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปี 2564 ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นและลดลงในแต่ละงวด

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

รายการ	งบการเงินรวม									
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่									
	31-ธ.ค.-62		31-ธ.ค.-63		31-ธ.ค.-64		30-มิ.ย.-64		30-มิ.ย.-65	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,622.33	100	4,198.99	100	4,850.69	100	2,228.87	100	2,623.72	100
รวมต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(1,593.14)	(60.75)	(2,341.91)	(55.77)	(2,681.33)	(55.28)	(1,162.30)	(52.15)	(1,516.15)	(57.79)
กำไรขั้นต้น	1,029.19	39.25	1,857.08	44.23	2,169.36	44.72	1,066.57	47.85	1,107.57	42.21

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

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

งวดหกเดือน ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีกำไรขั้นต้นของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเท่ากับ 1,107.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 42.21 ซึ่งต่ำกว่าอัตรากำไรขั้นต้นงวดก่อนหน้า ที่มีอัตราร้อยละ 47.85

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

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

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

งวดหกเดือน ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 317.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 107.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 51.16 จากจำนวน 210.05 ล้านบาท ของงวดเดียวกันในปี 2564

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

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

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 428.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 73.19 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.57 จากจำนวน 355.79 ล้านบาทในปี 2563 ซึ่งการเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการขยายตัวของกลุ่มบริษัท โดยมีรายการหลักคือ เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าใช้จ่ายสำนักงานและสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายส่วนกลางและบริการหลังการขายของห้องชุดที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท

งวดหกเดือน ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 272.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 65.00 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.27 จากจำนวน 207.85 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปี 2564

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

ปี 2564 กลุ่มบริษัทมีส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน 32.69 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการร่วมทุนพัฒนาโครงการ Kave ศาลายา ซึ่งอยู่ในระหว่างการก่อสร้างและยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ระหว่างปี

ต้นทุนทางการเงิน

ปี 2563 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 8.47 ล้านบาท ลดลง 7.74 ล้านบาทหรือร้อยละ 59.32 ของปี 2562 เนื่องจากในปี 2563 กลุ่มบริษัทสามารถนำดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสถาบันการเงินของวงเงิน Project Finance ของโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จมารวมคำนวณกับดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่มีวัตถุประสงค์ทั่วไปเพื่อบันทึกรวมเป็นต้นทุนของโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและพัฒนา แทนการบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินในงบกำไรขาดทุน ซึ่งเป็นไปตามขอบเขตมาตรฐานการบัญชี เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม ตามที่ได้กล่าวข้างต้น ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน

ของต้นทุนทางการเงินลดลง ในขณะที่กลุ่มบริษัทมีดอกเบี้ยจ่ายรอการตัดบัญชีจากสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น 1.09 ล้านบาทจากปี 2562 เนื่องจากมีดอกเบี้ยสินทรัพย์สิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นมา

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

งวดหกเดือน ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 2.39 ล้านบาท ลดลง 6.78 ล้านบาทหรือคิดเป็นการลดลงที่ร้อยละ 73.97 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีสาเหตุจากการจ่ายเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ครบกำหนดสำหรับปี 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 77.45 ล้านบาท ลดลง 14.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 15.92 เมื่อเทียบกับต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัทในปี 2563 ที่มีค่าเท่ากับ 92.12 ล้านบาท เนื่องจากการจ่ายเงินหุ้นกู้และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ครบกำหนด

กำไรสุทธิ

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

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

ทั้งนี้ปี 2564 บริษัทยังคงรักษาระดับความสามารถในการทำกำไรได้อย่างต่อเนื่องโดยอัตรากำไรสุทธิรวมปี 2564 เท่ากับ 1,086.62 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 21.59 เพิ่มขึ้น 215.87 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.79 โดยกำไรสุทธิปีก่อนเท่ากับ 870.75 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 20.59 อัตรากำไรสุทธิขึ้นเนื่องจากกลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะต้นทุนที่ดินและต้นทุนค่าก่อสร้าง รวมถึงการควบคุมต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2564 บริษัทมีการร่วมทุนพัฒนาโครงการ Kave Salaya กับพันธมิตรทางธุรกิจเพื่อเพิ่มโอกาสทางการลงทุนและความสามารถในการกำไรเพิ่มขึ้นของกลุ่มบริษัท

งวดหกเดือน ปี 2565 จำนวนทั้งสิ้น 564.76 ล้านบาท ลดลงจากงวดก่อนหน้าในปี 2564 จำนวน 8.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.44 เมื่อเทียบกับงวดก่อนหน้าในปี 2564 ที่มีกำไรสุทธิจำนวน 573.00 ล้านบาท สาเหตุมาจากโครงสร้างต้นทุนขายที่แตกต่างกันของโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบแบรนด์ต่างๆของกลุ่มบริษัทที่โอนกรรมสิทธิ์ในแต่ละงวดตามที่อธิบายในต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ สิ้นปี 2563 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 8,160.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,300.37 ล้านบาทจากปี 2562 หรือคิดเป็นร้อยละ 18.96 แบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 7,434.24 ล้านบาทหรือร้อยละ 91.11 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจำนวน 725.76 ล้านบาทหรือร้อยละ 8.89 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด รายการสินทรัพย์ที่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญระหว่างงวดคือ สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น 1,492.17 ล้านบาทจากปี 2562 โดยยอดส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นคือ ต้นทุนที่ดินจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ Modiz Launch และโครงการ Modiz Rhyme รวมค่าแห่งและงานระหว่างก่อสร้างของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ในขณะที่เงินมัดจำค่าที่ดินลดลง 293.88 ล้านบาทจากปี 2562 เนื่องจากมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินของโครงการ Modiz Launch และโครงการ Modiz Rhyme รวมค่าแห่งรวมถึงที่ดินแปลงตรงข้ามสำนักงานใหญ่ของบริษัท เพื่อรองรับการขยายตัวทางธุรกิจในอนาคต

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

งวดหกเดือน ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 13,877.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,542.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.43 โดยจำนวนที่เพิ่มขึ้นหลักเกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และสินค้าคงเหลือ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	งบการเงินรวม							
	ณ สิ้นสุดวันที่							
	31-ธ.ค.-62		31-ธ.ค.-63		31-ธ.ค.-64		30-มิ.ย.-65	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ลูกหนี้การค้าและตัวเงินรับ	-	-	0.06	0.02	4.13	1.13	33.15	7.08
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	147.99	39.92	97.23	33.6	93.71	25.61	102.18	21.81
รายได้ค้างรับ							1.58	0.34
ดอกเบี้ยค้างรับ	6.23	1.68	-	-	0.44	0.12	2.21	0.47
เงินมัดจำค่าสินค้าและบริการ	94.66	25.53	133.4	46.09	179.38	49.03	236.49	50.48
เงินทროงจ่าย	1.34	0.36	3.2	1.1	3.43	0.94	8.09	1.73
ค่าปลอดจำนวน	-	-	13.3	4.6	33.2	9.07	38.91	8.31
เช็ครับลงวันที่จ่ายล่วงหน้า	16.41	4.43	-	-	-	-	-	-
ลูกหนี้จากการขายหุ้น	80	21.58	-	-	-	-	-	-
เงินประกันสำหรับซื้อสินค้าและบริการ	4.02	1.08	7.4	2.56	4.73	1.29	14.35	3.06
ลูกหนี้อื่น	24.11	5.42	34.81	12.03	46.87	12.81	31.49	6.72

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	งบการเงินรวม							
	ณ สิ้นสุดวันที่							
	31-ธ.ค.-62		31-ธ.ค.-63		31-ธ.ค.-64		30-มิ.ย.-65	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	370.74	100	289.39	100	365.90	100	468.46	100%

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

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

งวดหกเดือน ปี 2565 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัท เท่ากับ 468.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 102.56 ล้านบาท จากสิ้นปี 2564 หรือคิดเป็นร้อยละ 28.03 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำค่าสินค้าและบริการจำนวน 57.11 ล้านบาท สำหรับโครงการที่กำลังพัฒนา

- **สินค้างเหลือ**

สินค้างเหลือ	งบการเงินรวม							
	ณ สิ้นสุดวันที่							
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2564		30 มิถุนายน 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการก่อสร้างทรัพย์สินที่พัฒนาแล้วเสร็จ								
อาคารชุดพักอาศัย	2,061.58	39.20	2,255.33	33.41	3,271.02	39.59	2,588.30	27.16
โครงการก่อสร้างทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการพัฒนา								
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	2,445.06	46.49	2,969.39	43.98	3,859.32	46.71	3,992.16	41.90
งานระหว่างก่อสร้าง	664.72	12.64	1,336.00	19.79	906.33	10.97	2,717.25	28.52
ดอกเบี้ยรอการตัดจ่าย	87.84	1.67	190.65	2.82	226.22	2.74	229.80	2.41
รวมโครงการก่อสร้างทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการพัฒนา	3,197.62	60.80	4,496.04	66.59	4,991.87	60.42	6,939.21	72.83
สินทรัพย์ดิจิทัล	-	-	-	-	-	-	1.26	0.01
รวมสินค้างเหลือ	5,259.20	100.00	6,751.37	100.00	8,262.89	100.00	9,528.77	100.00

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

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

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทมีสินค้ำคงเหลือสุทธิจำนวน 9,528.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,265.89 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.32 จากปี 2564 โดยมีสาเหตุจากบริษัทส่งมอบสินค้าให้ลูกค้าในช่วงเดือนมีนาคมตามการเรียกสินค้าของลูกค้าเพิ่มขึ้น ทำให้สินค้าสำเร็จรูปลดลง

หนี้สินรวม

ณ สิ้นปี 2563 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 5,863.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 719.48 ล้านบาทจากสิ้นปี 2562 หรือคิดเป็นร้อยละ 13.99 แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 3,159.71 ล้านบาทหรือร้อยละ 53.89 ของหนี้สินรวม และหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 2,703.60 ล้านบาทหรือร้อยละ 46.11 ของหนี้สินรวม รายการหลักที่มีการเปลี่ยนแปลง เช่น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 544.65 ล้านบาทจากปี 2562 จากรายการเจ้าหนี้การค้าผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการเงินประกันผลงานผู้รับเหมาและประมาณการปิดต้นทุน ที่เพิ่มขึ้นตามผลการดำเนินงานและสถานะโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของกลุ่มบริษัท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นสุทธิ 260.53 ล้านบาทจากปี 2562 จากเงินกู้ยืมลงทุนเพื่อซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ Modiz Rhyme งามค้ำแหงและการเบิกเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นตามสถานะของโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ในขณะที่ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ลดลงสุทธิ 132.98 ล้านบาทจากปี 2562 จากโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า

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

งวดหกเดือน ปี 2565 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 8,713.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,315.08 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.18 จากจำนวน 6,398.69 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 โดยมีรายการหลักคือ ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี และหุ้นกู้ เพื่อใช้ในการจัดหาที่ดินและการพัฒนาโครงการในอนาคต

ส่วนของผู้ถือหุ้น

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

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

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,163.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 227.03 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.60 จากจำนวน 4,936.55 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรจำนวน 161.03 ล้านบาท และส่วนได้ส่วนเสียไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้น 66.00 ล้านบาท

วิเคราะห์งบกระแสเงินสด

กระแสเงินสด	งบการเงินรวม		
	สำหรับงวด สิ้นสุดวันที่		
	30 มิถุนายน 2563	30 มิถุนายน 2564	30 มิถุนายน 2565
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(680.62)	(652.86)	(776.62)
เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	23.93	(516.74)	(583.99)
เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	602.54	1,557.80	1,811.23
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(54.15)	388.20	450.62
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นปี	228.97	705.11	1,236.11

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 652.86 ล้านบาท ซึ่งลดลงจาก สิ้นงวด 6 เดือนปี 2563 เป็นจำนวน 27.76 ล้านบาท โดยมีรายการหลักด้านเงินสดรับคือ กำไรสุทธิสำหรับงวด 6 เดือน 572.99 ล้านบาท ในขณะที่มีรายการด้านเงินสดจ่าย ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 454.39 ล้านบาท และการลดลงของสินค้าคงเหลือ โดยลดลงเป็นจำนวน 817.40 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 776.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกัน ปี 2564 เป็นจำนวน 123.76 บาท เหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้า สินค้าคงเหลือ และเงินมัดจำที่ดิน โดยเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 34.56, 912.04 และ 1,312.83 ตามลำดับ

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 516.74 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก สิ้นงวด 6 เดือนปี 2563 เป็นจำนวน 541.20 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักคือ เงินสดจ่ายจากการลงทุนในเงินลงทุนระยะสั้นจำนวน 500.05 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 583.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกัน ปี 2564 เป็นจำนวน 67.26 โดยมีรายการหลักด้านเงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 269.92 ล้านบาท เงินสดจ่ายจากการเพิ่มทุนกิจการร่วมค้า 280.53 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 1,557.80 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก สิ้นงวด 6 เดือนปี 2563 เป็นจำนวน 955.26 ล้านบาท เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีเงินสดรับจากการเพิ่มทุนเป็นจำนวน 1,960.87 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 1,811.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกัน ปี 2564 เป็นจำนวน 253.44 ล้านบาท โดยมีรายการหลักด้านเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน เป็นจำนวน 1,009.32 และ 1,788.92 ล้านบาทตามลำดับ นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังมีเงินสดรับจากหุ้นกู้จำนวน 1,000.00 ล้านบาท