

PROPERTY **PERFECT**

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

รายงาน ประจำปี 2559





สารบัญ

สารจาก คณะกรรมการ	02
ข้อมูล ทางการเงิน	04
ข้อมูลทั่วไปของบริษัท และบริษัทย่อย	05
ลักษณะ การประกอบธุรกิจ	13
โครงสร้าง การจัดการ	32
คณะกรรมการ บริษัท	48
นโยบายและภาพรวม การประกอบธุรกิจ	50
ข้อมูล โครงการ	52

แผนที่ โครงการ	62
ลักษณะผลิตภัณฑ์ และบริการ	63
ข้อมูลหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้น	86
รายละเอียดของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท	98
รายละเอียด การดำเนินงานของกรรมการ	106
การทำกับ คู่แฉกิจการ	112
รายการ ระหว่างกัน	118
ปัจจัย ความเสี่ยง	160
การควบคุมภายใน และการบริหารจัดการความเสี่ยง	166
ความรับผิดชอบ ต่อสังคม	167
คำอธิบายและการวิเคราะห์ ฐานะการเงิน	179
รายงานของ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	207
งบแสดงฐานะ การเงิน	211
หมายเหตุประกอบ งบการเงินรวม	225
รายงานความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการบริษัท	285
รายงานคณะกรรมการ ตรวจสอบ ปี 2559	286
คำตอบแทน ของผู้สอบบัญชี	288

สารจาก คณะกรรมการ



ดร.รัชชัย นาคะตะ

ดร.รัชชัย นาคะตะ
ประธานกรรมการบริษัท

ปี 2559 เป็นปีที่ต้องมีการจดจำและบันทึกในหน้าประวัติศาสตร์ของประเทศไทย จากการเสด็จสวรรคตของพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มหาจักรีบรมราชูปถัมภ์ จักรีนฤพดินทร สยามินทร์ราชธิราช บรมนาถบพิตร ในวันที่ 13 ตุลาคม 2559 ในนามของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ขอแสดงความจงรักภักดีและน้อมรำลึกในพระมหากรุณาธิคุณเป็นล้นพ้นอันหาที่สุดมิได้ ของพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช กษัตริย์นักพัฒนา ผู้ทรงเป็นศูนย์รวมใจของคนไทยทั้งชาติ และเป็นที่รักยิ่งของปวงชนชาวไทย

ในปี 2559 สภาวะเศรษฐกิจโดยรวมก็ยังไม่ว้าวุ่นต่อการดำเนินธุรกิจ ภาวะหนี้ครัวเรือนยังคงอยู่ในระดับสูง ธนาคารพาณิชย์ยังคงเข้มงวดในการคัดกรองลูกค้าสินเชื่อ ส่งผลให้อัตราการปฏิเสธการขอสินเชื่อยังคงอยู่ที่ระดับ 30-40% อีกทั้ง มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ในช่วงปลายปี 2558 และต่อเนื่องมาจนถึงไตรมาสที่ 1 ปี 2559 เป็นเพียงการเร่งการตัดสินใจในการซื้อให้เร็วขึ้น มากกว่าที่จะกระตุ้นให้เกิดกิจกรรมในเชิงพาณิชย์อย่างต่อเนื่อง ผู้ประกอบการจึงใช้ประโยชน์จากมาตรการนี้เพื่อเป็นการระบายสต็อกมากกว่า การเปิดโครงการใหม่ ทำให้เมื่อมาตรการสิ้นสุดลงในช่วงต้นไตรมาส 2 อุปสงค์ก็ชะลอตัวอย่างเห็นได้ชัด ขณะที่ไตรมาส 3 เริ่มเห็นอุปสงค์กลับเข้ามาในตลาดอีกครั้ง แต่เหตุการณ์ที่ไม่คาดคิด การเสด็จสวรรคตของพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช รัชกาลที่ 9 ส่งผลให้ทั้งประเทศอยู่ในภาวะของความโศกเศร้า ตลาดอสังหาริมทรัพย์กลับมาชะลอตัวอย่างชัดเจนอีกครั้ง การเปิดโครงการใหม่ กิจกรรมทางการตลาด ต่างต้องชะลอหรือเลื่อนออกไป ผู้บริโภคก็เลือกที่จะชะลอการตัดสินใจออกไปด้วย อย่างไรก็ดี การเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2559 สามารถปรับสูงขึ้นเล็กน้อย 2% จากปี 2558 จากสินค้าแนวราบที่เปิดตัวเพิ่มขึ้น 16% ขณะที่คอนโดมิเนียมเปิดตัวลดลง 7% จากที่โครงการส่วนใหญ่จะมีการเลื่อนการเปิดตัวออกไป

และจากสถานการณ์ที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ก็ได้ส่งผลกระทบต่อแผนการเปิดโครงการใหม่ของบริษัทเช่นกัน โดยในปี 2559 บริษัทได้เปิดโครงการใหม่มรวม 8 โครงการ รวมมูลค่า 7,980 ล้านบาท จากแผนที่ตั้งไว้ 18 โครงการ มูลค่ารวม 18,180 ล้านบาท เป็นแนวราบ 7 โครงการมูลค่า 6,580 ล้านบาท และโครงการคอนโดมิเนียม 1 โครงการมูลค่า 1,400 ล้านบาท ส่งผลให้ยอดขายลดลง 19% มาอยู่ที่ระดับ 10,757 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ 66% และคอนโดมิเนียม 34% ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 16% มาอยู่ที่ระดับ 12,465 ล้านบาท หลักๆ มาจากคอนโดมิเนียม 4,988 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 59% โดยส่วนหนึ่งมาจากการรับรู้รายได้ของ 3 โครงการใหม่ ในแบรนด์เมโทรลักซ์ คือ พหลโยธิน 1, เกษตร และ ริเวอร์ฟรอนต์ ขณะที่ธุรกิจบ้านเดี่ยวทาวน์เฮ้าส์ มียอดขายลดลง 4% มาอยู่ที่ระดับ 6,614 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทยังมีรายได้จากการขายที่ดินมูลค่า 864 ล้านบาท, ธุรกิจโรงแรม 2,194 ล้านบาท, ธุรกิจให้เช่าและบริการ 361 ล้านบาท และก่อสร้าง 89 ล้านบาท ทำให้อัตรารายได้รวมทั้งหมดของบริษัทอยู่ที่ระดับ 15,553 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 21% เมื่อเทียบกับปี 2558 อัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ระดับ 2.1% ใกล้เคียงกับปี 2558

อีกทั้ง คณะกรรมการก็สามารถบรรลุผลตามเป้าหมายที่ได้วางไว้กล่าวคือ ดำเนินงานให้รายได้ของบริษัทมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง จัดวางโครงสร้างการลงทุนที่ชัดเจนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมภายใต้ GRAND ให้เป็นบริษัทบริหารโรงแรมชั้นนำ และพัฒนาโครงการแบบมิกซ์ยูสเป็นที่พักอาศัย และโรงแรมหรือรีสอร์ท จัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ในธุรกิจโรงแรม ขณะที่แผนพัฒนาธุรกิจโรงแรมในประเทศญี่ปุ่น Kiroro ก็ยังคงดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพื่อที่จะให้เห็นผลกำไรตามเป้าหมายที่ได้กำหนดไว้ ถึงแม้ว่า ในปี 2559 ผลการดำเนินงานของ Kiroro ยังคงมีผลขาดทุนอยู่

สำหรับแผนการดำเนินงานในปี 2560 คณะกรรมการก็ได้วางนโยบายในการดำเนินงานไว้ 3 แนวทางด้วยกันคือ

1. **เพิ่มทุน** เสริมความแข็งแกร่งให้กับฐานทุนเพื่อรองรับการขยายการลงทุนและความเสี่ยงจากผลกระทบของภาวะแวดล้อมภายนอกที่ไม่อาจควบคุมได้ โดยบริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 1,300 ล้านบาท และออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิคล้ายหุ้น (Perp.) ในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท ขณะที่ GRAND ก็ได้เพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 2,110 ล้านบาท
2. **เพิ่มรายได้** เพิ่มสัดส่วนรายได้จากกลุ่มตลาดระดับพรีเมียม โดยบริษัทเน้นบ้านเดี่ยวระดับกลางและราคา 20 ล้านบาทขึ้นไป นอกจากนี้ ยังมีแผนเปิดโครงการใหม่ 16 โครงการ มูลค่ารวม 22,190 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ 11 โครงการ มูลค่ารวม 14,252 ล้านบาท และคอนโดมิเนียม 5 โครงการ มูลค่ารวม 7,938 ล้านบาท สำหรับ GRAND เน้นคอนโดระดับพรีเมียมในเขตซีบีดี และวิลล่ากลุ่มลูกค้าไฮเอนด์ โอนโครงการเดอะไฮด์ II ในไตรมาส 4/2560 จาก backlog 2,100 ล้านบาท และเปิดดำเนินการโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท ปลายปี 2560 จัดตั้งกอง REIT ในส่วนของธุรกิจโรงแรม
3. **เพิ่มกำไร** โดยเพิ่มความสามารถในการทำกำไร จากการเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน การบริหารจัดการต้นทุนทางการเงินและการควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารให้มีประสิทธิภาพ เพื่อปรับปรับเรตติ้งของบริษัทให้ดีขึ้น

และคาดว่าจะได้ข้อสรุปในส่วนของพันธมิตรทั้งในและต่างประเทศเข้ามาช่วยเสริมธุรกิจหลัก และวางเป้าหมายให้ผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมในประเทศญี่ปุ่น Kiroro ผ่านจุดคุ้มทุนและเริ่มมีผลกำไร โดยจะเน้นการทำการตลาดเป็นหลักทั้งในส่วนของโรงแรมและสกี ขยายฐานลูกค้าให้เพิ่มขึ้น เพราะในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาได้มีการปรับปรุงในส่วนของโรงแรมและสกี ซึ่งในปี 2560 ผลลัพธ์ทั้ง 2 ส่วนมีความพร้อม 100% ซึ่งทั้งหมดนี้จะทำให้รายได้และผลกำไรของบริษัทขยายตัวเติบโตอย่างต่อเนื่อง

สุดท้ายนี้ ในนามของคณะกรรมการบริษัทฯ ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้าผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย นักลงทุน คู่ค้า พันธมิตร ตลอดจน สถาบันการเงิน ที่ได้ให้การสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ ด้วยดีมาโดยตลอด รวมถึงผู้บริหารและพนักงานทุกคนที่ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความอดทนและทุ่มเท ตลอดปีที่ผ่านมา



นายชยนิต อรรถญาณสกุล
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ข้อมูลทางการเงิน

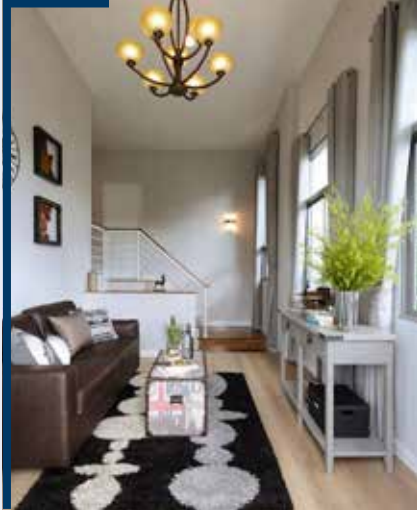
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

(หน่วย : ล้านบาท)

	2559	2558	2557
ฐานะการเงิน			
สินทรัพย์รวม	48,790	43,277	31,406
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	25,324	21,659	17,525
สินค้าคงเหลือ	35	42	35
หนี้สินรวม	34,853	29,614	22,434
ส่วนของผู้ถือหุ้น	13,937	13,663	8,972
ผลการดำเนินงาน			
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน, กิจการโรงแรมและค่าเช่าและบริการ	15,109	12,049	12,444
รายได้รวม	15,553	12,905	12,785
กำไรขั้นต้น	4,953	3,657	3,915
กำไรสุทธิ	332	267	403
อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตรากำไรสุทธิ (%)	2.14	2.07	3.15
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	3.58	3.63	4.55
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม(%)	0.72	0.72	1.3
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.50	2.17	2.47
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน (เท่า)	2.19	2.16	1.55
ข้อมูลต่อหุ้น			
กำไรสุทธิต่อหุ้น(เฉพาะกิจการ) (บาท)	0.066	0.047	0.064
เงินปันผล (บาท)	0.04	0.030	0.044
มูลค่าตามบัญชี (บาท)	1.49	1.43	1.54



ข้อมูลทั่วไปของบริษัท และบริษัทย่อย



ข้อมูลบริษัท

ชื่อบริษัท	: บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ชื่อภาษาอังกฤษ	: Property Perfect Public Company Limited
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107536001231
Home Page	: www.pf.co.th
โทรศัพท์	: 0-2245-6640-8, 02-247-7500-4
โทรสาร	: 0-2247-3328
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 7,667,826,432 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 1 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 7,667,826,432 บาท

ข้อมูลนิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ 10% ขึ้นไป

บริษัทย่อยและบริษัทที่ควบคุมร่วมกันที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง	
ชื่อบริษัท	: บริษัท เอสเตก เพอร์เฟ็ค จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	: 02-245-6640-8, 02-247-7500-4
โทรสาร	: 02-246-0733
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 120,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 10 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1,200,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100 %
ชื่อบริษัท	: บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	: 02-245-6640-8, 02-247-7500-4
โทรสาร	: 02-246-0733
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 10,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1,000,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100 %
ชื่อบริษัท	: บริษัท เอสซีเน็กซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	: 02-245-6640-8, 02-247-7500-4
โทรสาร	: 02-246-0733
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 10,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1,000,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100 %
ชื่อบริษัท	: บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	: 02-245-6640-8, 02-247-7500-4
โทรสาร	: 02-246-0733
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 2,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 200,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100 %

ชื่อบริษัท	: บริษัท วัริทอล จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	: 02-245-6640-8, 02-247-7500-4
โทรสาร	: 02-645-0024
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 2,490,585,084 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 1.05 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 2,615,114,338.20 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 94.98 %
ชื่อบริษัท	: Property Perfect International Pte.Ltd.
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนและพัฒนาธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ
ที่ตั้ง	: 160 Robinson Road #17-01 SBF Center Singapore 068914
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 1 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 1 เหรียญสิงคโปร์ (SGD)
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1 เหรียญสิงคโปร์ (SGD)
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100 %
ชื่อบริษัท	: บริษัท เพอร์เฟค สปอร์ตคลับ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: บริหารสโมสร
ที่ตั้ง	: 100/52 อาคารว่องวานิช บี ชั้น 19 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	: 02-245-6640-8, 02-247-7500-4
โทรสาร	: 02-645-1409
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 500,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 50,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100 %
ชื่อบริษัท	: บริษัท ยู แอนด์ ไอ คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ธุรกิจก่อสร้าง
ที่ตั้ง	: 100/89 อาคารว่องวานิช ชั้น 27 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	: 02-246-2093-6
โทรสาร	: 02-246-2020
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 100,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100 %

ชื่อบริษัท	: บริษัท ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ธุรกิจอพาร์ทเมนต์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	: 02-245-6640-8, 02-247-7500-4.
โทรสาร	: 02-246-0733
จำนวนพื้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ่นสามัญ 13,250 หุ่น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1,325,000 บาท (1,000 หุ่น เรียกชำระหุ่นละ 100 บาทและ 49,000 หุ่นเรียกชำระหุ่นละ 25 บาท)
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100 %
ชื่อบริษัท	: บริษัท เพอร์เฟค พรินท์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ผลิตและประกอบติดตั้งโครงสร้างระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูปอาคาร
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	: 02-245-6640-8, 02-247-7500-4
โทรสาร	: 02-246-0733
จำนวนพื้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ่นสามัญ 250,000 หุ่น
มูลค่าที่ตราไว้	: 10 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 2,500,000 บาท (เรียกชำระแล้วร้อยละ 25)
สัดส่วนการถือหุ้น	: 51.00 % (บริษัท เซ็นเตอร์ ออฟ สแตนดาร์ด พรินท์ จำกัด ถือหุ้นใน บจ. เพอร์เฟค พรินท์ อีกร้อยละ 49)
ชื่อบริษัท	: บจ. รมอินทรา มอลล์ (เดิมชื่อ บริษัท มารีญา สดพ์พ์ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	: 02-245-6640-8, 02-247-7500-4
โทรสาร	: 02-246-0733
จำนวนพื้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ่นสามัญ 3,500,000 หุ่น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 350,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100 %
ชื่อบริษัท	: บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 2922/305-306 อาคารชาเลนเจอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
จำนวนพื้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ่นสามัญ 3,193,185,471 หุ่น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 3,193,185,471 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 94.60%

ชื่อบริษัท	: บริษัท คารายาร์ดเบอร์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 200,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 10 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 200,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 65.00%
ชื่อบริษัท	: บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในบริษัทและโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	: 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงส์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 1,500,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 10 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 15,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 40.00%
บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม	
ชื่อบริษัท	: บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซีโอปปิง มอลล์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.วีริณ)
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์
ที่ตั้ง	: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	: 02-245-6640-8, 02-247-7500-4
โทรสาร	: 02-645-0024
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 500,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 94.98%
ชื่อบริษัท	: บริษัท ออลล์ ดิสคัฟ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.วีริณ)
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาและประกอบธุรกิจค้าปลีกต้นทุนต่ำรูปแบบใหม่
ที่ตั้ง	: 593-593/1 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	: 02-662-1000
โทรสาร	: -
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 25,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 47.50%

ชื่อบริษัท	: Kiroro Resort Holdings Co., Ltd. (เดิมชื่อ Share Group Co., Ltd.)
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมในประเทศญี่ปุ่น
ที่ตั้ง	: ITO ONE TEN Building 2F 5-1 Nishi 4-chome Kita 7-jo Kita-ku Sapporo, Hokkaido, Japan
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 526,070 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 2,799,925,640 เยน
สัดส่วนการถือหุ้น	: 97.27%
ชื่อบริษัท	: Kabushiki Kaisha Kiroro Associates Co.,Ltd. (บริษัทย่อยของ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.)
ประเภทธุรกิจ	: บริหารลานสกี
ที่ตั้ง	: 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun,Hokkaido, Japan
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 610 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 60,000,000 เยน
สัดส่วนการถือหุ้น	: 97.27%
ชื่อบริษัท	: Kabushiki Kaisha Kiroro Hotels Co., Ltd. (บริษัทย่อยของ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.)
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมในประเทศญี่ปุ่น
ที่ตั้ง	: 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun,Hokkaido, Japan
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 3,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 30,000,000 เยน
สัดส่วนการถือหุ้น	: 97.27%
ชื่อบริษัท	: Kabushiki Kaisha Kiroro Resort Development Co., Ltd. (บริษัทย่อยของ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.)
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศญี่ปุ่น
ที่ตั้ง	: ITO ONE TEN Building 2F 5-1 Nishi 4-chome Kita 7-jo Kita-ku, Sapporo, Hokkaido, Japan
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 3,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 30,000,000 เยน
สัดส่วนการถือหุ้น	: 97.27%
ชื่อบริษัท	: บริษัท แปซิฟิก เอสเตต ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน
ที่ตั้ง	: 140 อาคาร วัน แปซิฟิก เฟส 2 ชั้นเอ็ม ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 600,000,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 600,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 94.60%
ชื่อบริษัท	: บริษัท เมโทร พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจเพื่อการลงทุน
ที่ตั้ง	: 2922/305-306 อาคารชาเลนเจอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 94.60%

ชื่อบริษัท	: บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิล แอนด์ พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจโรงแรม ให้เช่าสถานประกอบการศูนย์การค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 2,889,039,237 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 2,889,039,237 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 38.43%
สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง	: 1.70%
ชื่อบริษัท	: บริษัท ซินเนอร์รี่ พิค จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจการลงทุน
ที่ตั้ง	: Quastisky Buildings, PO Box 4389, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: US\$ 50,000
สัดส่วนการถือหุ้น	: 94.60%
ชื่อบริษัท	: บริษัท แกรนด์ อีควิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไทเทิล แอนด์ พรอเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 2,500,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นละ 100 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 38.43%
สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง	: 100.00%
ชื่อบริษัท	: บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไทเทิล แอนด์ พรอเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจด้านการโรงแรม
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นละ 100 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 38.43%
สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง	: 100.00%
ชื่อบริษัท	: บริษัท โอเวนเดล จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไทเทิล แอนด์ พรอเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจด้านการโรงแรม
ที่ตั้ง	: 9/22 หมู่ 5 ตำบลปากน้ำปราน อำเภอบรรพตพิสัย จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 28,000,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นละ 10 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 38.43%
สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง	: 100.00%

ข้อมูลสำคัญอื่น	
ผู้สอบบัญชี	<p>นายศุภชัย ปัญญวัฒน์ นางสาวทิพวัลย์ นานาวัฒน์ นายกฤษฎดา เลิศวนา</p> <p>บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด) เลขที่ 193/136-137 อาคารเลคซ์ดา คอมเพล็กซ์ ชั้น 33 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ 0-2264-0777, 0-2661-6190 โทรสาร 0-264-0790, 0-2661-9192</p>
สถาบันการเงิน ที่ติดต่อประจำ	<p>ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) 35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110</p> <p>ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120</p> <p>ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330</p> <p>ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน) 1101 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 10400</p>
นายทะเบียนหลักทรัพย์	<p>บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ชั้น 4, 6-7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ 0-2359-1200-1 โทรสาร 0-2359-1259</p>
ประเมินราคาที่ดิน	<p>บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด 10 ถนนนนทบุรี แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ 0-2295-3905 โทรสาร 0-2295-1154</p> <p>บริษัท บรุค เรียลเอสเตท จำกัด ชั้นที่ 20 ห้อง 2005-6, อาคารเดอะมิลเลนเนีย ทาวเวอร์ เลขที่ 62 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน, กรุงเทพฯ 10330 โทรศัพท์ 0-2652-6300 โทรสาร 0-2652-6399</p> <p>บริษัท ไทยประเมินราคา ลินส์ ฟิลลิปส์ จำกัด 121/47-48 อาคารอาร์เอสทาวเวอร์ ชั้น 11 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10320 โทรศัพท์ 0-2641-2128-32 โทรสาร 0-2641-2134</p> <p>บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอฟไพร์ซ จำกัด 114 ถนนรัตนอุทิศ ซอย 19 ตำบลหาดใหญ่ อำเภอหาดใหญ่ สงขลา 90110 โทรศัพท์ 0-7435-9130 โทรสาร 0-7435-9130</p> <p>บริษัท เวลท์ แอฟไพร์ซ จำกัด 11/277 หมู่บ้านอันธวัช 5 ซอยวัชรพล 1/9 แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพฯ 10220 โทรศัพท์ 0-2948-0928-9, 0-2948-2258 โทรสาร 0-2948-2259</p> <p>บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด 65/192 ชั้น 23 อาคารชานาญเพ็ญชาติ บิสเนส เซ็นเตอร์ ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320 โทรศัพท์ 0-2643-8223 โทรสาร 0-2643-8224</p>
ที่ปรึกษากฎหมาย	<p>บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และเพียงพนอ จำกัด 540 อาคารเมอริควี ทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทรศัพท์ 0-2264-8000 โทรสาร 0-2657-2222</p>

ลักษณะ การประกอบธุรกิจ



บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2528 โดยกลุ่มผู้บริหารหมู่บ้านจัดสรรมณีเียว ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 300,000 บาท ต่อมาในวันที่ 19 ตุลาคม 2536 บริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัท มหาชน จำกัด และวันที่ 1 มิถุนายน 2536 บริษัทได้นำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในหมวดอสังหาริมทรัพย์

จากผลของการเกิดวิกฤตการณ์ทางการเงินและเศรษฐกิจของประเทศ และผลกระทบจากการประกาศลอยตัวค่าเงินบาทเมื่อปี 2540 เป็นต้นมา ส่งผลให้บริษัทประสบปัญหาทางการเงิน และเข้าสู่กระบวนการการฟื้นฟูกิจการและปรับโครงสร้างหนี้ และภายหลังจากที่บริษัท สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในการฟื้นฟูกิจการและปรับโครงสร้างหนี้ได้ครบถ้วน ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งยกเลิกการฟื้นฟูกิจการ ในปี 2547 และบริษัทได้ทยอยชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟูเรื่อยมาจนปลดภาระหนี้ทั้งหมดในปี 2554

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 9,000,000,000 บาท คิดเป็นหุ้นสามัญ 9,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 7,667,826,432 บาท คิดเป็นหุ้นสามัญ 7,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

เหตุการณ์สำคัญในช่วง 4 ปี

ปี 2559 :

- บริษัทได้เข้าร่วมลงทุนกับบริษัท เอสซีไอ อิเล็คทริก จำกัด (มหาชน) ใน บริษัท ที่ ยูทิลิตี้ส์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 40 ซึ่งมีแผนในการลงทุนในธุรกิจสาธารณูปโภค โดยปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีทุนจดทะเบียนและทุนที่เรียกชำระแล้ว จำนวน 15,000,000 บาท
- ที่ประชุมคณะกรรมการของ KRH ได้มีมติอนุมัติการจัดตั้ง Kiroro Resort Development Co., Ltd. เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 30 ล้านบาท KRH มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อย (บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (“วีรีเทล”)) ได้มีมติอนุมัติจัดตั้งบริษัทร่วมทุนภายใต้ชื่อบริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจค้าปลีกโดยมีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) (เรียกชำระร้อยละ 25) และ วีรีเทลมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 50
- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2559 ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 1,300 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายเป็นคราวๆ ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และออกตราสาร วงเงินไม่เกิน 100 ล้านบาทหรือดอลลาร์สหรัฐหรือสกุลเงินอื่นเทียบเท่า

ปี 2558 :

- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2558 มีมติดังนี้
 - ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเปลี่ยนแปลงวิธีการชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของ บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ (“ไทยพร็อพ”) ที่ตอบรับบริษัทถึงการเข้าซื้อกิจการของไทยพร็อพ ด้วยวิธีการทำค้ำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของไทยพร็อพ โดยบริษัทจะชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของไทยพร็อพที่ตอบรับค้ำเสนอซื้อหลักทรัพย์ดังกล่าวเป็นตัวเงิน ในอัตราหุ้นละ 0.57 บาทเพียงวิธีเดียวเท่านั้น
 - ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเปลี่ยนแปลงวิธีการชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ (“แกรนด์ แอสเสท”) ที่ตอบรับบริษัทถึงการเข้าซื้อหลักทรัพย์ของแกรนด์ แอสเสท ด้วยวิธีการทำค้ำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของแกรนด์ แอสเสท โดยบริษัทจะชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของแกรนด์ แอสเสท ที่ตอบรับค้ำเสนอซื้อหลักทรัพย์ดังกล่าวเป็นตัวเงินในอัตราหุ้นละ 1.29 บาทเพียงวิธีเดียวเท่านั้น ทั้งนี้เนื่องจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของแกรนด์ แอสเสท ได้อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นในอัตรา 20 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผล ดังนั้นราคาในการเข้าทำค้ำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของหุ้นแกรนด์ แอสเสท จึงเปลี่ยนเป็นหุ้นละ 1.29 บาท
 - ได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 10,737,610,610 บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 5,960,980,722 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 5,960,980,722 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ด้วยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่สำรองไว้เพื่อรองรับการทำค้ำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ และ บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ รวมทั้งหุ้นสามัญที่ได้สำรองไว้เพื่อรองรับการปรับสิทธิให้แก่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 1/2555 (PF-W3) รวมทั้งสิ้นจำนวน 4,776,629,888 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
 - ได้มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 5,960,980,722 บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 7,900,000,000 บาท กล่าวคือ ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 1,939,019,278 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวน 1,939,019,278 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
 - ได้มีมติอนุมัติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวน ไม่เกิน 1,928,031,552 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ออกจัดสรรและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Rights Offering) ในอัตราจัดสรร 3 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ (ในกรณีที่มีเศษหุ้นจากการคำนวณให้ปัดทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1 บาท และให้นำหุ้นสามัญที่ออกใหม่ จำนวนไม่เกิน 10,987,726 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท สำรองไว้เพื่อรองรับการปรับสิทธิให้แก่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 1/2555 (PF-W3)
- ปัจจุบัน บริษัทได้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 1,806,495,077 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,806,495,077 บาท และมีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (PF-W3) จำนวน 78,379,700 บาท
- จัดตั้งเงินลงทุนในการร่วมค้า ในนามชื่อ บจ.คาราฮาร์เบอร์ โดยมีทุนจดทะเบียนและทุนที่เรียกชำระแล้ว 400,000,000 บาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว จำนวน 200,000,000 บาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 65
- เพิ่มทุนจดทะเบียนใน บมจ. วีริเทค ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 1,300,985,485.80 บาท ทำให้บริษัทถือหุ้นใน บมจ. วีริเทค เท่ากับร้อยละ 94.98

ปี 2557 :

- บมจ. วีริเทคได้ลดทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและชำระแล้วจาก 6,337,678,570 บาท (หุ้นสามัญ 1,267,535,714 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท) เป็น 1,330,912,499.70 บาท โดยการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญจากหุ้นละ 5 บาท เป็นหุ้นละ 1.05 บาท และนำทุนที่ลดลงจำนวน 5,006,766,070.30 บาท ไปลดส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นและชดเชยขาดทุนสะสมของวีริเทคตามลำดับ และได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,330,912,499.70 บาทเป็นจำนวน 4,761,824,999.40 บาท (หุ้นสามัญ 4,535,071,428 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.05 บาท)

- Property Perfect International ได้มีการแปลงหนี้ใน Share Group เป็นทุนโดยการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ Share Group จำนวน 500,000,000 เยน แบ่งเป็นจำนวนหุ้น 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 เยน และนำหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเสนอขายให้แก่ Property Perfect International แล้ว Share Group จึงนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนดังกล่าวกลับไปชำระหนี้ให้แก่ Property Perfect International ทำให้ปัจจุบัน Property Perfect International ถือหุ้นใน Share Group คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 95.61 (เดือนพฤศจิกายน 2557 Share Group เปลี่ยนชื่อเป็น Kiroro Resort Holdings)
- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2557 ได้มีมติอนุมัติการเข้าซื้อกิจการ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้ และ บมจ.แกรนด์ แอสเสท ตามแผนการเข้าซื้อกิจการ รวมทั้งอนุมัติการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอันได้แก่ การเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทเพื่อเป็นสิ่งที่ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของกับ บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ และ บมจ.แกรนด์ แอสเสท ที่ตอบรับคำแนะนำซื้อหลักทรัพย์
- เพิ่มทุนจดทะเบียน บจ.เพอร์เฟค สปอร์ต คลับ จำนวน 45,000,000 บาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนทั้งหมด 50,000,000 บาท และมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 25,000,000 บาท
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2557 ได้มีมติจำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทที่ถืออยู่ใน บมจ. กรุงเทพมหานครและที่ดิน ให้แก่ บมจ.แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ อย่างไรก็ตาม การดำเนินการสำหรับการซื้อขายหุ้นดังกล่าวจำเป็นต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ ในวันที่ 9 ธันวาคม 2557
- บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด ได้จัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2557 เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2557 โดยมีมติอนุมัติให้ บมจ.แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ (GOLD) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญของ บมจ.กรุงเทพมหานครและที่ดิน (KLAND) จำนวน 1,780,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ KLAND หรือในจำนวนขั้นต่ำที่ทำให้ GOLD ถือหุ้นใน KLAND ไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ KLAND และทำให้ GOLD มีอำนาจควบคุมใน KLAND ในราคาหุ้นละ 2 บาท คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 3,560,000 บาทจากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมของ KLAND

ปี 2556 :

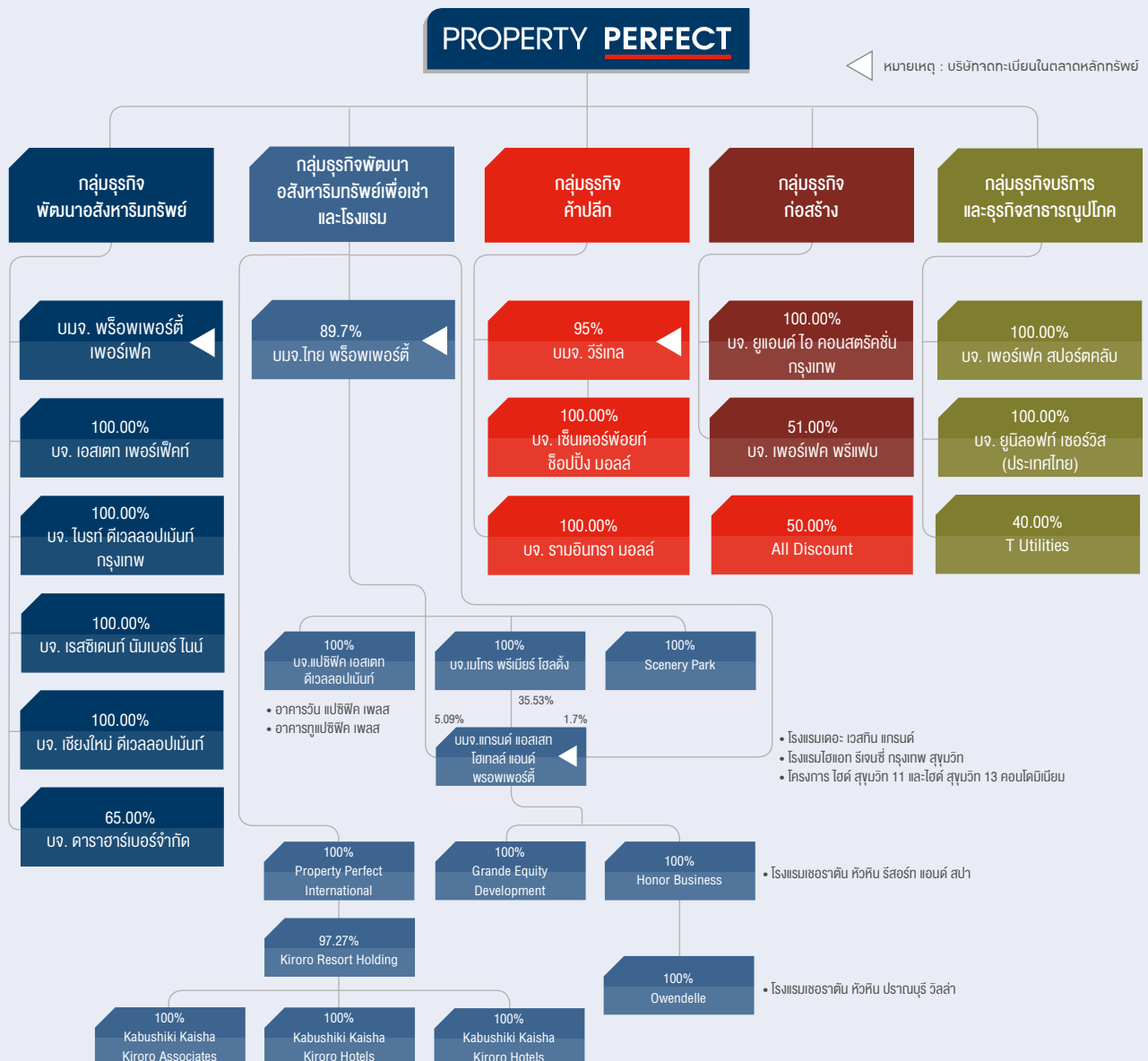
- คณะกรรมการบริษัทมีมติซื้อทรัพย์สินทั้งหมดคืนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ที่ราคา 505,000,000 บาท และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ได้จดทะเบียนเลิกกองทุนในเดือนมีนาคม
- จัดตั้งบริษัทย่อยชื่อ บจ.เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ โดยมีทุนจดทะเบียนและทุนที่เรียกชำระแล้ว 200,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,000,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100
- เพิ่มทุนจดทะเบียนใน บมจ.วีริเทิล ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถือ (Right Offering) ในอัตราส่วน 8 หุ้นเดิม ต่อ 5 หุ้นใหม่ ในราคา 1.10 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 500,400,000 บาท ทำให้บริษัทถือหุ้นใน บมจ.วีริเทิล เท่ากับ ร้อยละ 93.31
- เพิ่มทุนจดทะเบียนใน บจ.ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส ซึ่งเป็นบริษัทย่อย อีกจำนวน 4,900,000 บาท จากทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วเดิม 100,000 บาท โดยเรียกชำระในอัตราร้อยละ 25 คิดเป็นเงิน 1,225,000 บาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วมูลค่า 1,325,000 บาท
- ลงทุนใน บจ.มารีญา สตัฟฟ์ ซึ่งมีสิทธิการเช่าในที่ดิน บริเวณเขตบางกะปิ ด้วยวิธีการซื้อหุ้นสามัญ ทั้งหมดในราคา 350,000,000 บาท ทำให้ บจ.มารีญา สตัฟฟ์ เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 (ภายหลังเปลี่ยนชื่อเป็น บจ. รามอินทรา มอลล์)
- จัดตั้งและร่วมลงทุนในกองทุนอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์ ซึ่งรับโอนกรรมสิทธิ์ในหอพักใกล้กับ มหาวิทยาลัยมหิดล (ศาลายา) จากบริษัท โดยกองทุนอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์มีทุนจดทะเบียนทั้งหมด 515,000,000 บาท แบ่งเป็นจำนวนหุ้น 51,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท

ปี 2555 :

- ลงทุนในประเทศญี่ปุ่น โดยการนำบริษัทย่อยคือ Property Perfect International เข้าลงทุนโดยการเข้าเป็นผู้ถือหุ้นใน Share Group (ภายหลังเปลี่ยนชื่อเป็น Kiroro Resort Holdings) ในสัดส่วนร้อยละ 69.01 ซึ่งทรัพย์สินคือ โครงการคิโระ รีสอร์ท ซึ่งตั้งอยู่ ณ เกาะฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น ซึ่งรายละเอียดของทรัพย์สิน ประกอบด้วย ที่ดินประมาณ 292 ไร่ โรงแรม จำนวน 2 โรงแรม รวม 422 ห้อง รวมถึงทรัพย์สินในการประกอบกิจการโรงแรม เครื่องมือและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเล่นสกี
- บริษัทชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมให้แก่ บจ.ยูแอนด์ ไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ อีกหุ้นละ 50 บาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 100,000,000 บาท บริษัทยังคงถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100
- ลงทุนในหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บมจ.วีริเทิล ซึ่งเป็นบริษัทย่อยจำนวน 363,912,024 หุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.10 บาท รวมเป็นเงิน 400,303,226.40 บาท ซึ่งทำให้บริษัทถือหุ้นใน บมจ.วีริเทิล รวมทั้งสิ้น 727,824,048 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 91.05

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทพัฒนาที่ดินและก่อสร้างที่อยู่อาศัยโดยเน้นการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร และโครงการอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเป็นหลัก โดยโครงสร้างการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม แบ่งออกเป็น 5 กลุ่ม ได้แก่ 1) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม 3) กลุ่มธุรกิจค้าปลีก 4) กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง 5) กลุ่มธุรกิจบริการและอื่นๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีดังนี้





กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นหลัก เป็นโครงการเพื่ออยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)

ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัท และบริษัทย่อยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขายรวม 60 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือรวมทั้งสิ้น 40,759.36 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

หมายเหตุ : ไม่รวมโครงการของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้

บริษัท เอสเตท เพอร์เฟก จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.เอสเตท เพอร์เฟก ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อปี 2537 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ ในทำเลต่างๆ ที่มีศักยภาพ

ปัจจุบัน บจ.เอสเตท เพอร์เฟก มีทุนจดทะเบียน 1,200 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 1,200 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บจ.เอสเตท เพอร์เฟก มีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขาย 8 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือรวมทั้งสิ้น 5,837.10 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ เอสเตทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1.นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ
2. นายกฤตภาส พงศ์ภักดีวัตร	กรรมการ
3. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ
4. นายวิชาญ ศิริเวชราวุธ	กรรมการ
5. นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ

บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ ตั้งอยู่ที่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อ ปี 2550 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัยเป็นหลัก

ปัจจุบัน บจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ มีทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 1,000 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

นอกจากมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้แบรนด์ ไอคอนโด (iCondo) เพื่อการขายแล้ว บจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ ยังได้พัฒนาโครงการอาคารพักอาศัยเพื่อการเช่าระดับพรีเมียมภายใต้แบรนด์ ยูนิลอฟท์ (Uniloft) เนื่องจากเน้นการให้เข้ากับนักศึกษาเป็นหลัก ที่ตั้งโครงการส่วนใหญ่จึงใกล้กับมหาวิทยาลัยที่มีชื่อเสียง ปัจจุบัน บจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ พัฒนาโครงการเพื่อเช่า 2 โครงการ มูลค่ารวม 1,000 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการยูนิลอฟท์ ใกล้มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ และโครงการยูนิลอฟท์ ใกล้มหาวิทยาลัยมหิดล ศาลายา จังหวัดนครปฐม ทั้งนี้ในช่วงปลายปี 2556 บริษัทได้ขายโครงการยูนิลอฟท์ ศาลายา ให้กับกองทุนอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ มีโครงการที่เปิดขายรวม 13 โครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือรวม 9,363.71 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน) โดย บจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ มีแผนเปิดขายคอนโดมิเนียมในปี 2560 อีก 4 โครงการ ในทำเลใกล้รถไฟฟ้าและมหาวิทยาลัย ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพสูงเช่น ได้แก่ ไอคอนโด สเตชั่น รัตนาธิเบศร์, ไอคอนโด เสรีไทย, เมโทร สกาย จรัญ 13 และ เมโทร สกาย วุฒากาศ มูลค่ารวมประมาณ 6,900 ล้านบาท

กรรมการของ บจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ
2. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ
3. นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ	กรรมการ
4. นายสุเมธ สุวรรณกรณ์	กรรมการ
5. นายเน้นทชาติ กลีบพิพัฒน์	กรรมการ

บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ มีทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยแนวราบที่เป็นโครงการขนาดเล็ก ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นลูกค้าที่กำลังเริ่มสร้างครอบครัว มีความต้องการบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮ้าส์ในระดับราคา 1.9- 5.0 ล้านบาท

ในปี 2557 บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ ได้ขยายการพัฒนาโครงการไปยังจังหวัดเชียงใหม่ เนื่องจากเล็งเห็นศักยภาพและการเติบโตของความต้องการที่อยู่อาศัย โดยใช้ชื่อโครงการเพอร์เฟกต์ เฟลส เชียงใหม่ ซึ่งมีมูลค่าโครงการกว่า 938 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ มีโครงการ ที่เปิดขายอยู่ 5 โครงการ คิดเป็นมูลค่าคงเหลือรวม 2,088.38 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ
2. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ
3. นายสรเพชร สุขเกษม	กรรมการ
4. นายพรชัย เกตุเล็ก	กรรมการ

บริษัท ดาราสาร์เบอร์ จำกัด (เงินลงทุนในการร่วมค้า)

บจ.ดาราสาร์เบอร์ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ มีทุนจดทะเบียน 400 ล้านบาท ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 200 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 65 โดยร่วมทุนกับบริษัทในกลุ่ม Fatima เพื่อพัฒนาโครงการ ในรูปแบบ Shopping Center, อาคารที่พักอาศัย เช่น เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เป็นต้น ในทำเลที่ดิน ติดถนนสุขุมวิท อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โดยในปัจจุบัน บจ.ดาราสาร์เบอร์ ยังไม่ได้เริ่มพัฒนาโครงการ

กรรมการของ บจ.ดาราสาร์เบอร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายชายนิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นางสาวศิริรัตน์	วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการ
4. นายพรสวัสดิ์	เกษจุพาศรีโรจน์	กรรมการ
5. นายแสงชัย	อภิชาติธนพัฒน์	กรรมการ
6. นายสิทธิศักดิ์	อภิชาติธนพัฒน์	กรรมการ
7. นางพรทิพา	พฤตศาสตร์	กรรมการ

บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ มีทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

ก่อตั้งเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2556 มีวัตถุประสงค์ เพื่อเป็นช่องทางของบริษัทในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัยในรูปแบบของการขายและเช่า โดยจะเน้นการพัฒนาโครงการแนวราบในบริเวณจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บจ.เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ ได้เริ่มพัฒนาที่ดินเพื่อเตรียมสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

กรรมการของ บจ.เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นางสาวศิริรัตน์	วงศ์วัฒนา	กรรมการ
2. นายวงศ์กรณ์	ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
3. นายวสันต์	ศิริรัตนพงษ์	กรรมการ
4. นายพรสวัสดิ์	เกษจุพาศรีโรจน์	กรรมการ



กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าและโรงแรม

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย)

บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ ตั้งอยู่เลขที่ 2922/305-306 อาคารชาญอิสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2537 ประกอบธุรกิจสำนักงานให้เช่าและธุรกิจโรงแรม โดยธุรกิจโรงแรมผ่านบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ปัจจุบัน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ มีทุนจดทะเบียน 3,353,702,060 บาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 3,193,485,471 บาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94.60 (โดยบริษัทได้เข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ ตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2559 จนถึงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2559 ซึ่งในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2559 บริษัทได้รายงานผลการทำเสนอซื้อหุ้นของบมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ แก่สำนักงาน ก.ล.ต. โดยบริษัทได้รับซื้อหุ้นไว้ทั้งสิ้น 157,507,145 หุ้น และเมื่อรวมกับหุ้นที่ถือไว้เดิมจำนวน 2,863,274,022 หุ้น ทำให้บริษัทถือหุ้นรวม 3,020,781,167 ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 94.60) ต่อมา บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ ได้ขอเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้สั่งเพิกถอนหลักทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ 9 ธันวาคม 2559

กรรมการของ บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต์	รัตตกุล	กรรมการ
2. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการ
3. นายพรสวัสดิ์	เกษจุพาศรีโรจน์	กรรมการ
4. นายประสงค์	วรรัตน์กุล	กรรมการ
5. นายลิขิต	สมนวลตาต	กรรมการ

บริษัท แอปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน))

บจ.แอปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ ตั้งอยู่เลขที่ 140 อาคาร วัน แอปซิฟิค เฟส ชั้นเอ็ม ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2531 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 600 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 600 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100

โดยดำเนินธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานจำนวน 2 อาคาร ได้แก่ อาคารวัน แอปซิฟิค เฟส ตั้งอยู่เลขที่ 140 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ มีพื้นที่สำนักงานให้เช่าสุทธิ 15,202 ตรม. มีอัตราผู้เช่าพื้นที่สำนักงาน 87.00% มีอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเฉลี่ย 545 บาท/ตรม. มีจำนวน 19 ชั้น มีที่จอดรถจำนวน 241 คัน และอาคารทู แอปซิฟิค เฟส ตั้งอยู่เลขที่ 142 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ มีพื้นที่สำนักงานให้เช่าสุทธิ 21,440 ตรม. มีอัตราผู้เช่าพื้นที่สำนักงาน 98.65% มีอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเฉลี่ย 537 บาท/ตรม. มีจำนวน 30 ชั้น มีที่จอดรถจำนวน 368 คัน โดยมี บมจ.วีริเทิล เป็นผู้บริหารทั้ง 2 อาคาร

กรรมการของ บจ.แอปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต์	รัตตกุล	กรรมการ
2. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการ
3. นายพรสวัสดิ์	เกษจุพาศรีโรจน์	กรรมการ

บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน))

บจ.เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง ตั้งอยู่เลขที่ 2922/305-306 อาคารชาญอิสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2553 ปัจจุบัน บจ.เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง มีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 5 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100

กรรมการของ บจ.เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต์ รัตตกุล	กรรมการ
2. นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	กรรมการ
3. นายพรสวัสดิ์ เกษจุพาศรีโรจน์	กรรมการ

บริษัท ซินเนอร์รี พิค จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัทไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน))

บจ.ซินเนอร์รี พิค ตั้งอยู่ที่ Quastisky Buildings, PO Box 4389, Road Town, Tortola, British Virgin Islands จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2553 ปัจจุบัน บจ.ซินเนอร์รี พิค มีทุนจดทะเบียน US\$ 50,000 ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว US\$ 50,000 บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100

กรรมการของ บจ.ซินเนอร์รี พิค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 1 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายพรสวัสดิ์ เกษจุพาศรีโรจน์	กรรมการ

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน))

บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม พ.ศ. 2546 ปัจจุบัน บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ มีทุนจดทะเบียน 2,889,040,000 บาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 2,889,039,237 บาท บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 38.43 และถือโดยตรงเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.70

บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ดำเนินธุรกิจด้านการโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และปัจจุบันมีโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 3 แห่ง มีโรงแรมที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างอีก 1 แห่ง และมีโครงการโรงแรมและคอนโดมิเนียมในลักษณะมิกซ์ยูส ที่จังหวัดระยอง ขนาดพื้นที่ 99 ไร่ บนเนินแหลมแม่พิมพ์ ซึ่งจะเริ่มพัฒนาในปี 2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

โรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว

1. โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ที่ตั้ง ซอยสุขุมวิท 19 กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 25 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 363 ห้อง
2. โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ที่ตั้ง อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 2 ชั้น และมีจำนวนห้องพัก 240 ห้อง
3. โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า ที่ตั้ง อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 1 ชั้น มีจำนวนห้องพักแบบพูลวิลล่า 53 หลัง

โรงแรมที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ได้แก่ โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว ที่ตั้ง ซอยสุขุมวิท 13 มีจำนวนชั้น 30 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 273 ห้อง โรงแรมที่อยู่ระหว่างการศึกษารายละเอียดตั้งอยู่ที่ อำเภอแกลง จังหวัดระยอง

คอนโดมิเนียมที่เปิดขายแล้ว

1. โครงการ ไฮด์ คอนโดมิเนียม ที่ตั้ง ซอยสุขุมวิท 13 มูลค่าโครงการ 5,258 ล้านบาท มีจำนวนชั้น 40 ชั้นและมีจำนวนห้องพัก 454 ห้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีมูลค่าคงเหลือ 469.30 ล้านบาท
2. โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 11 ตั้งอยู่เลขที่ 155/1 ซอยสุขุมวิท 11 มูลค่าโครงการ 4,281 ล้านบาท มีจำนวนชั้น 39 ชั้นและมีจำนวน 478 ห้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีมูลค่าคงเหลือ 2,345.27 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ มีโครงการ ที่เปิดขายอยู่ 4 โครงการ คิดเป็นมูลค่าคงเหลือรวม 2,886.98 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 12 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายวิชัย	ทองแดง	ประธานกรรมการ
2. ดร.พิจิตต์	รัตกุล	รองประธานกรรมการ และ ประธานกรรมการบริหาร
3. นายชายนิด	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
4. นายวิทวัส	วิภากุล	กรรมการ
5. นางสาววิลาวัลย์	เหลือทองคำทองดี	กรรมการ
6. นายสุรเดช	นฤหาล้า	กรรมการ
7. นายอมรินทร์	นฤหาล้า	กรรมการ
8. นายไพสิฐ	แก่นจันทร์	กรรมการ
9. นางพรศิริ	มโนหาญ	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
10. นายพรชัย	กิตติปัญญางาม	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ
11. นายวัฒนา	สุทธิพินิจธรรม	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ และ กรรมการบริหารความเสี่ยง
12. นายอมฤทธิ์	ปั้นศิริ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ



บริษัท แกรนด์ อีควิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิล แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน))

บริษัท แกรนด์ อีควิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไทเทิล แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100

บริษัท แกรนด์ อีควิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ขณะนี้บริษัทอยู่ระหว่างการสรรหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาในอนาคต

กรรมการของ บริษัท แกรนด์ อีควิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต รัตตกุล	กรรมการ
2. นายชายนิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี	กรรมการ
4. นายอมรินทร์ นฤหาล้า	กรรมการ

บริษัท ฮอนเนอร์ บีชีเนส จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิล แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน))

บริษัท ฮอนเนอร์ บีชีเนส จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไทเทิล แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100

บริษัท ฮอนเนอร์ บีชีเนส จำกัด ดำเนินธุรกิจด้านการโรงแรม และปัจจุบันมีโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 2 แห่ง ประกอบด้วย โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา โดยบริษัท ฮอนเนอร์ บีชีเนส จำกัด ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี และโรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ โดยบริษัท โอเวนเดล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ฮอนเนอร์ บีชีเนส จำกัด เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมดังกล่าว

กรรมการของ บริษัท ฮอนเนอร์ บีชีเนส จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต รัตตกุล	กรรมการ
2. นายชายนิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี	กรรมการ
4. นายอมรินทร์ นฤหาล้า	กรรมการ

บริษัท โอเวนเดล จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ฮอนเนอร์ บีชีเนส จำกัด)

บริษัท โอเวนเดล จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 9/22 หมู่ 5 ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไทเทิล แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100

บริษัท โอเวนเดล จำกัด ดำเนินธุรกิจด้านการโรงแรม โดยเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นที่ตั้งของ โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า โดยบริษัท โอเวนเดล จำกัด ได้ให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าดังกล่าวแก่บริษัท ฮอนเนอร์ บีชีเนส จำกัด เพื่อประกอบกิจการโรงแรมดังกล่าว

กรรมการของ บริษัท โอเวนเดล จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต รัตตกุล	กรรมการ
2. นายชายนิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี	กรรมการ
4. นายอมรินทร์ นฤหาล้า	กรรมการ



Property Perfect International Pte. Ltd. (บริษัทย่อย)

Property Perfect International ตั้งอยู่เลขที่ 160 Robinson Road #17-01 SBF Center Singapore 068914 ได้รับการก่อตั้งเมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2555 โดยมีทุนจดทะเบียนและทุนที่เรียกชำระแล้ว 1 เหรียญสิงคโปร์ (SGD) Property Perfect International มีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนและพัฒนาธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว Property Perfect International ถือหุ้นใน Kiroro Resort Holdings คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 97.27

กรรมการของ Property Perfect International ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายพิชัย รัตตกุล	ประธานกรรมการ
2. ดร.ธวัชชัย นาคะตะ	กรรมการ
3. นายชานนิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
4. Mr.Krishnaveni d/o Sandanam	กรรมการ

Kiroro Resort Holdings Co., Ltd. (เดิมชื่อ Share Group Co., Ltd.) (บริษัทย่อยของ Property Perfect International Pte. Ltd.)

Kiroro Resort Holdings (เปลี่ยนชื่อจาก Share Group ในเดือนพฤศจิกายน 2557) ตั้งอยู่เลขที่ ITO ONE TEN Building 2F 5-1 Nishi 4-chome Kita 7-jo Kita-ku Sapporo, Hokkaido, Japan เป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมในประเทศญี่ปุ่น โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2555 เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2555 มีมติให้ Kiroro Resort Holdings เข้าลงทุนโดยถือหุ้นสามัญและรับโอนสิทธิเรียกร้องใน Kabushiki Kaisha Kiroro Associates โดยถือหุ้นทั้งหมดจาก Mitsui Fudosan Resort Co.,Ltd. ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในราคา 1 เยน คิดเป็นเงินบาทประมาณ 0.4050 บาท (อัตราแลกเปลี่ยน 100 เยน = 40.50 บาท) และ รับซื้อสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินให้กู้ยืมแก่ Kabushiki Kaisha Kiroro Associates จาก Mitsui Fudosan Co., Ltd. จำนวน 1,300.6 ล้านบาท คิดเป็นเงินไทยประมาณ 526.7 ล้านบาท ในราคา 160 ล้านบาท คิดเป็นเงินบาทประมาณ 64.8 ล้านบาท และมีมติให้ Kiroro Resort Holdings ซื้อทรัพย์สินโครงการคิโรโร รีสอร์ท จาก Mitsui Fudosan Resort Co.,Ltd. ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 292 ไร่ อาคารโรงแรม 2 อาคาร (ห้องพัก 422 ห้อง) ทรัพย์สินและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการการเล่นสกีจาก Mitsui Fudosan Resort Co.,Ltd. ในราคา 1,039.99 ล้านบาท หรือ ประมาณ 425.2 ล้านบาท รวมเป็นราคาซื้อขาย 1,200 ล้านบาท หรือประมาณ 490 ล้านบาท และภาษีจากการโอนทรัพย์สินอีก 700 ล้านบาท หรือประมาณ 280 ล้านบาท รวมเป็นราคาทรัพย์สินทั้งสิ้น 1,900 ล้านบาท หรือ ประมาณ 770 ล้านบาท

มีการเพิ่มทุนจดทะเบียน ใน Kiroro Resort Holdings เมื่อเดือนมีนาคม ปี 2557 จำนวน 500 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นหุ้นจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 เยน เสนอขายให้แก่ Property Perfect International เพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจาก Property Perfect International ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นทำให้ Property Perfect International ถือหุ้นใน Kiroro Resort Holdings เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 95.61

เดือนสิงหาคม ปี 2558 ได้เพิ่มทุนจำนวน 2,500 ล้านบาท โดยวิธีให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 2,500 ล้านบาท ซึ่งเรียกชำระทุนจดทะเบียนบางส่วนในเดือนกันยายน ปีเดียวกัน จำนวน 1,048.68 ล้านบาท คิดเป็นหุ้นจำนวน 209,736 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 เยน เพื่อนำไปใช้ในการปรับปรุงโรงแรมตามมาตรฐานของบริษัท Starwood Hotel and Resorts Worldwide, Inc. ซึ่งจะเปลี่ยนชื่อเป็น “Sheraton Hokkaido Kiroro Resort” และ “The Kiroro, a Tribute Portfolio Hotel, Hokkaido”

เดือนมกราคม ปี 2559 มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนใน Kiroro Resort Holdings จำนวน 500 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นหุ้นจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 เยน เสนอขายให้แก่ Property Perfect International เพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจาก Property Perfect International และได้เรียกชำระทุนจดทะเบียนบางส่วนเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนในเดือนสิงหาคม ปี 2558 โดยวิธีให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่ง Property Perfect International ได้ใช้สิทธิตามสิทธิของผู้ถือหุ้นเดิม แต่ผู้ถือหุ้นรายย่อยอีก 3 รายไม่ได้ใช้สิทธิในครั้งนี้ จึงได้รับทุนเพิ่มจำนวน 499,070,000 เยน คิดเป็นหุ้นจำนวน 99,814 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 เยน และทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของ Property Perfect International ใน Kiroro Resort Holdings เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 97.27 ปัจจุบันทุนที่เรียกชำระแล้วของ Kiroro Resort Holdings มีจำนวน 2,799,925,640 เยน แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 526,070 หุ้น

กรรมการของ Kiroro Resort Holdings ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	
1. นายพิชัย รัตตกุล	ประธานกรรมการ	
2. ดร.ธวัชชัย นาคะตะ	กรรมการ	
3. นายชายนิด อรรถญาณสกุล	กรรมการ	
4. นายออย บุนอัน	กรรมการ	
5. นายโยชิโร อิโตะ	กรรมการ	
6. นายเออิโสะ โมริตะ	กรรมการ	
7. นายเบนจามิน แลม	กรรมการ	

Kabushiki Kaisha Kiroro Associates Co., Ltd. (บริษัทย่อยของ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.)

Kabushiki Kaisha Kiroro Associates ตั้งอยู่เลขที่ 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun, Hokkaido, Japan โดยเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น เพื่อประกอบธุรกิจลานสกี ปัจจุบันทุนที่เรียกชำระแล้วของ Kabushiki Kaisha Kiroro Associates มีจำนวน 60 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญ 610 หุ้น หลังจากปรับโครงสร้างการลงทุนโดย Kiroro Resort Holdings (รายละเอียดตามข้อมูลบริษัท Kiroro Resort Holdings ข้างต้น) ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นเป็นของ Kiroro Resort Holdings คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100

กรรมการของ Kabushiki Kaisha Kiroro Associates ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	
1. นายเอียน แม็คคินซี	ประธานกรรมการ	
2. ดร.ธวัชชัย นาคะตะ	กรรมการ	
3. นายเบนจามิน แลม	กรรมการ	

Kabushiki Kaisha Kiroro Hotels Co., Ltd. (บริษัทเคียโฮเทลส์ จำกัด)

Kabushiki Kaisha Kiroro Hotels ตั้งอยู่เลขที่ 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun, Hokkaido, Japan ได้รับการก่อตั้งเมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2558 โดยเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น เพื่อประกอบธุรกิจบริหารโรงแรมเป็นการแยกการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมออกจากธุรกิจหลักที่ยังคงดำเนินธุรกิจโดย Kabushiki Kaisha Kiroro Associates เนื่องจากการเข้ามาบริหารโรงแรมโดยกลุ่ม Starwood มีระบบบัญชี ค่าตอบแทนพนักงาน และอื่นๆ ที่แตกต่าง ปัจจุบันทุนที่เรียกชำระแล้วของ Kabushiki Kaisha Kiroro Hotels มีจำนวน 30 ล้านเยน โดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญ 3,000 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นของ Kiroro Resort Holdings คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100

กรรมการของ Kabushiki Kaisha Kiroro Hotels ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายเออิโสะ โมริตะ	ประธานกรรมการ
2. นายชายนิด อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายเมธี ต้นมานะตระกูล	กรรมการ

Kabushiki Kaisha Kiroro Resort Development Co., Ltd. (บริษัทเคียรีสอร์ทเดเวลอปเม้นท์ จำกัด)

Kabushiki Kaisha Kiroro Resort Development ตั้งอยู่เลขที่ ITO ONE TEN Building 2F 5-1 Nishi 4-chome Kita 7-jo Kita-ku Sapporo, Hokkaido, Japan ได้รับการก่อตั้งเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559 เป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศญี่ปุ่นเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศญี่ปุ่น

ปัจจุบันทุนที่เรียกชำระแล้วของ Kabushiki Kaisha Kiroro Resort Development มีจำนวน 30 ล้านเยน โดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญ 3,000 หุ้น สัดส่วนการถือหุ้นเป็นของ Kiroro Resort Holdings คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100

กรรมการของ Kabushiki Kaisha Kiroro Resort Development ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายเบนจามิน แลม	ประธานกรรมการ
2. ดร.ธวัชชัย นาคะตะ	กรรมการ
3. นายชายนิด อรรถญาณสกุล	กรรมการ
4. นายวิทวัส วิภากุล	กรรมการ
5. นายเอียน แม็คคินซี	กรรมการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์ (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์)

เดือนตุลาคม 2556 บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนได้ขายทรัพย์สินในโครงการยูนิลอฟท์ ศาลายา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลศาลายา อำเภอพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม มูลค่ารวม 514 ล้านบาทให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์ที่บริหารจัดการโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรธน จำกัด โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินดังนี้

- (1) ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการยูนิลอฟท์ ศาลายา โฉนดเลขที่ 15781
- (2) อาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการยูนิลอฟท์ ศาลายา
- (3) ระบบสาธารณูปโภค งานระบบ เพอร์นิเจอร์ วัสดุ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในโครงการยูนิลอฟท์ ศาลายา

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนและไม่กำหนดอายุโครงการ มีทุนจดทะเบียน 515 ล้านบาท แบ่งเป็นจำนวนหุ้น 51,500,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาทโดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์จดทะเบียนเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2556

ปัจจุบัน บริษัทได้ลงทุนหน่วยลงทุน คิดเป็นจำนวน 10,051,200 หน่วย หรือคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 19.52 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์

กลุ่มธุรกิจค้าปลีก

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย)

บมจ.วีรีเทล ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เดิมชื่อ บริษัท ไดโตมอน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2544 และถือหุ้นสามัญร้อยละ 99.99 ของ บจ.เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปิง มอลล์ ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ และถือหุ้นสามัญร้อยละ 50 ของ บจ.ออลส์ ดิสเคาท์ ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาและประกอบธุรกิจค้าปลีกต้นทุนต่ำรูปแบบใหม่

ปัจจุบัน บมจ.วีรีเทล มีทุนจดทะเบียน 4,761,824,999.40 บาท และ ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 2,615,114,338.20 บาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญ 2,490,585,084 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.05 บาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94.97

บมจ.วีรีเทล ได้เปิดโครงการศูนย์การค้าแบบเปิด (Open Shopping Complex) แล้ว ในรูปแบบของศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) โชนะตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ภายใต้แบรนด์ เมโทร เวสต์ทาวน์

คณะกรรมการของบมจ. วีรีเทล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 8 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.รัชชัย นาคะตะ	ประธานกรรมการ
2. นายชายนิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ และรองประธานกรรมการ และรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	กรรมการ
4. นายกัมพล ตติยกุล	กรรมการ
5. นายเชิดศักดิ์ กู้เกียรตินันท์	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
6. นายไชยกร บุญลพาทย์	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
7. นายประสงค์ วรรัตน์กุล	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
8. นายวีระยุค พันธุ์เพชร	กรรมการอิสระ

หมายเหตุ : โดยดร.สมศักดิ์ ไตรักษา ได้ลาออกจากการกรรมการ เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2558 ปัจจุบันคณะกรรมการบริษัทยังมีได้แต่งตั้งผู้ใดให้ดำรงตำแหน่งแทน

บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปิง มอลล์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน))

บจ.เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปิง มอลล์ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งขึ้นในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2550 มีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้เข้าประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานให้เข้า

บจ.เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปิง มอลล์ เป็นเจ้าของที่ดินและสิทธิการเช่าบริเวณถนนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันออกบางส่วน ซึ่งมีแผนที่จะพัฒนาโครงการเป็นศูนย์การค้าแบบปิดและอาคารสำนักงานให้เข้า และต่อมาในเดือนสิงหาคม 2555 ได้เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าบริเวณถนนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก (ฝั่งตรงกันข้าม) โดยมีแผนพัฒนาเป็นศูนย์การค้าแบบปิด (Closed Shopping Center) เช่นเดียวกัน

ปัจจุบัน บจ.เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปิง มอลล์ อยู่ระหว่างการวางแผนก่อสร้างศูนย์การค้าแบบปิดภายใต้ชื่อ โครงการบางกอกมิดทาวน์ (เฟส 1) บนถนนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก ต่อเนื่องจากการเช่าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินบนถนนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก โดยลักษณะของโครงการจะเป็นอาคารศูนย์การค้าแบบปิด 8 ชั้นบนพื้นที่ก่อสร้างกว่า 150,000 ตารางเมตร ภายในโครงการมีร้านค้าต่างๆ อาทิเช่น เสื้อผ้า แฟชั่น ร้านอาหาร สินค้าไลฟ์สไตล์ ธนาคาร และสินค้าต่างๆ

กรรมการของบจ.เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปิง มอลล์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายชายนิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	กรรมการ
3. นายวงศ์กรรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
4. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ
5.นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี	กรรมการ

บริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท วีทีเอล จำกัด (มหาชน))

บจ.ออลส์ ดิสเคาท์ ตั้งอยู่เลขที่ 593-593/1 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ ก่อตั้งขึ้นในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2559 มีวัตถุประสงค์พัฒนาและประกอบธุรกิจค้าปลีกต้นทุนต่ำรูปแบบใหม่ มีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,00,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เรียกชำระร้อยละ 25 และ บมจ.วีทีเอล มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 50

ปัจจุบัน ออลส์ ดิสเคาท์ อยู่ระหว่างการจัดทำแผนธุรกิจ

กรรมการของบจ. ออลส์ ดิสเคาท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายชานนิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาริโรจน์	กรรมการ
3. นายพิศิษฐ์ ภูสนาคม	กรรมการ
4. นางสาวโสพิศ ภูสนาคม	กรรมการ

บริษัท รามอินทรา มอลล์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท มาริยา สตัฟฟ์ จำกัด) (บริษัทย่อย)

บจ.รามอินทรา มอลล์ ก่อตั้งเมื่อปี 2547 ภายใต้ชื่อ บจ.มาริยา สตัฟฟ์ โดยในเดือนสิงหาคม 2556 บริษัทได้เข้าลงทุนด้วยวิธีการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบจ.มาริยา สตัฟฟ์ จากผู้ถือหุ้นเดิมในราคา 350 ล้านบาท ทำให้บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นในบจ. มาริยา สตัฟฟ์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นเดิมของบจ.มาริยา สตัฟฟ์ ไม่มีความเกี่ยวข้องใด ๆ กับบริษัท และการเข้าซื้อหุ้นของ บจ.มาริยา สตัฟฟ์ เพื่อต้องการนำสิทธิการเช่าที่ดิน บริเวณตำบล คลองกุ่ม อำเภอ บางกะปิ กรุงเทพฯ เนื้อที่ประมาณ 34 ไร่ ซึ่งมีระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าอายุ 30 ปี เริ่มตั้งแต่ 9 เมษายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2586 มาพัฒนาเป็นศูนย์การค้าซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการศึกษาและพิจารณาการลงทุน

ในเดือนสิงหาคม 2557 บจ.มาริยา สตัฟฟ์ ได้ต่ออายุสัญญาสิทธิการเช่าฉบับดังกล่าวเพิ่มอีก 3 ปี ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2586 ถึง 31 มีนาคม 2589 รวมทั้งเปลี่ยนชื่อเป็น บจ.รามอินทรา มอลล์ ในเดือนกันยายน 2557 ต่อมาในเดือนมิถุนายน 2559 ได้ต่ออายุสัญญาสิทธิการเช่าฉบับดังกล่าวเพิ่มอีก 3 ปี ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2589 ถึง 31 มีนาคม 2592

บจ.รามอินทรา มอลล์ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ปัจจุบัน บจ.รามอินทรา มอลล์ มีทุนจดทะเบียน 350 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

กรรมการของ บจ.รามอินทรา มอลล์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายชานนิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	กรรมการ

กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง

บริษัท ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ ตั้งอยู่ที่เลขที่ 100/89 อาคารว่องวานิช ชั้น 27 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือน เมษายน 2554 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท ทุนเรียกชำระแล้ว 100 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

วัตถุประสงค์เพื่อทำธุรกิจ รับเหมาก่อสร้างและพัฒนา บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และ คอนโดมิเนียม ให้กลุ่มบริษัทเป็นหลัก เป็นการรับงานก่อสร้างจากกลุ่มบริษัทซึ่งเป็นเจ้าของโครงการโดยตรง เพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารงานก่อสร้าง เน้นการจัดการเรื่องการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานและ การหาบริษัทผู้รับเหมารายย่อยเพื่อเป็นการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง และระยะเวลาก่อสร้าง รวมถึง การควบคุมปริมาณ และ คุณภาพในการก่อสร้าง ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

กรรมการของ บจ.ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายสมบัติ บวรสมบัติ	กรรมการ
2. นายกฤตภาส พงศ์ภักดิ์	กรรมการ
3. นายประกิต ฤกษ์ปรีดาพงศ์	กรรมการ
4. นายพิพัฒน์ นิตยโกศล	กรรมการ



บริษัท เพอร์เฟก พร็อพเพอ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.เพอร์เฟก พร็อพเพอ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารรวมสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนมิถุนายน 2554 มีทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท ทุนเรียกชำระแล้ว 2.5 ล้านบาทเป็นบริษัทร่วมทุน โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 และ บจ.เซ็นเตอร์ ออฟ สแตนดาร์ด ฟริคาสท์ ผู้ร่วมทุนซึ่งเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ และเคยเป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปในการสร้างบ้านให้กับกลุ่มบริษัทมานานกว่า 5 ปี และไม่มีมีความเกี่ยวข้องใดๆ กับบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49

วัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการผลิต และ ประกอบติดตั้ง โครงสร้าง ระบบชิ้นส่วน สำเร็จรูป ซึ่งเป็นส่วนประกอบของ บ้านพักอาศัย ทาวน์เฮาส์ และ รั้วโครงการ ชิ้นส่วนสำหรับคอนกรีตเสริม โดยนำระบบโรงงานมาใช้ เพื่อลดปัญหาแรงงานขาดแคลน ซึ่งบริษัทจะได้รับประโยชน์ ในด้านความชำนาญเฉพาะด้านและเทคโนโลยีฟรีแฟปจากบริษัทร่วมทุนแห่งนี้ ปัจจุบันได้ดำเนินการผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปให้กับโครงการของบริษัทโดยมีกำลังการผลิต ประมาณ 500 หลังต่อปี

กรรมการของ บจ.เพอร์เฟก พร็อพเพอ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายวิชาญ	ศิริเวชวรารุณ	กรรมการ
2. นายวรศักดิ์	จักราปิยะนันท์	กรรมการ
3. นายประกิต	ฤกษ์ปรีดาพงศ์	กรรมการ
4. นายรุ่งโรจน์	สิงหนัด	กรรมการ
5. นายวิชา	วัฒนานุกิจ	กรรมการ
6. นายภูวิทย์	แพ่งสุข	กรรมการ
7. นายคงศักดิ์	แก้วสุริยารัง	กรรมการ

กลุ่มธุรกิจบริการและธุรกิจสาธารณูปโภค

บริษัท เพอร์เฟก สปอร์ตคลับ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.เพอร์เฟก สปอร์ตคลับ ตั้งอยู่เลขที่ 100/52 อาคารว่องวานิช บี ชั้น 19 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อ เดือนกุมภาพันธ์ 2547 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 50 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 50 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

บจ.เพอร์เฟก สปอร์ตคลับ ประกอบธุรกิจบริหารพื้นที่สโมสรในโครงการต่างๆของบริษัทและบริษัทย่อย

กรรมการของบจ.เพอร์เฟก สปอร์ตคลับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายไพรัตน์	เสนาจักร์	กรรมการ
2. นายนันทชาติ	กลีบพิพัฒน์	กรรมการ
3. นายวสันต์	ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ
4. นายกฤตภาส	พงศ์ภักดิ์วัตร	กรรมการ





บริษัท ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส ตั้งอยู่ที่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนกรกฎาคม 2554 ทุนจดทะเบียน 100,000 บาท โดยมีบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ต่อมาในเดือน สิงหาคม 2556 ได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 5,000,000 บาท โดยเรียกชำระร้อยละ 25 ของจำนวนทุนที่เพิ่ม หรือคิดเป็น 1,225,000 บาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วมูลค่า 1,325,000 บาท ปัจจุบัน บจ.ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส เป็นผู้บริหารจัดการโครงการ อสังหาริมทรัพย์ประเภทให้เช่าต่างๆ ของกลุ่มบริษัท

กรรมการของบจ. ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. นายศรัณยู	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายณัฐพล	สีบอ้า	กรรมการ
3. นายปฐมภพ	อินทร์บำรุง	กรรมการ
4. นายเชตศักดิ์	กู้เกียรติพันธ์	กรรมการ
5. นายเจมส์ สตีเวนสัน	วอร์บอยล์	กรรมการ

บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (บริษัทร่วมลงทุน : Joint Venture Company)

บจ.ที ยูทิลิตี้ส์ ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีทุนจดทะเบียน และเรียกชำระแล้วมูลค่า 15 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 40 โดยประกอบธุรกิจร่วมทุนในบริษัทและโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค เช่น ธุรกิจผลิตไฟฟ้าประเภทต่างๆ และธุรกิจระบบน้ำประปา เป็นต้น

กรรมการของ บจ.ที ยูทิลิตี้ส์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต์	รัตกุล	กรรมการ
2. นายชายนิด	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายนพพล	มิลินทางกูร	กรรมการ
4. นางสาวอุณดา	พฤตินารากร	กรรมการ
5. นายนันทพล	พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ

โครงสร้าง การจัดการ

ปัจจุบัน โครงสร้างการจัดการของบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยที่ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัททั้งสิ้น 4 ชุด

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 12 ท่าน จำนวนครั้งที่มีการประชุมทั้งสิ้น รวม 7 ครั้ง ตามรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง	จำนวนครั้ง การประชุม คณะกรรมการ	การเข้าร่วม การประชุม คณะกรรมการ
1	ดร.ธวัชชัย	นาคะตะ	ประธานกรรมการ	7	7
2	นายชายนิด	อรรถญาณสกุล	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	7	7
3	นายวิทยา	เนติวิวัฒน์	กรรมการ	7	7
4	นางสาวศิริรัตน์	วงศ์วัฒนา	กรรมการ	7	7
5	นายวงศ์กรณ์	ประสิทธิ์วิภาต ^{1/}	กรรมการ	7	7
6	นายวิชาญ	ศิริเวชวรารุณ	กรรมการ	7	7
7	นายพรสวัสดิ์	เกษจุภาศรีโรจน์ ^{3/}	กรรมการ	7	4
8	นางเนื่อนวล	สวัสดิกุล ณ อยุธยา ^{2/}	กรรมการ กรรมการอิสระ	7	7
9	นายเอกมล	ศิริวัฒน์	กรรมการ กรรมการอิสระ	7	6
10	นายบรรลือ	ฉันทาติศัย	กรรมการ กรรมการอิสระ	7	7
11	นายมานิตย์	สุภาพร	กรรมการ กรรมการอิสระ	7	7
12	ศจ.ดร.สุชัยวีร์	สุวรรณสวัสดิ์ ^{2/}	กรรมการ กรรมการอิสระ	7	7
โดยมี นายปราโมทย์ เจริญสินี เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริษัท					

หมายเหตุ

^{1/} ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2559 ในวันพฤหัสบดีที่ 25 กุมภาพันธ์ 2559 มีมติอนุมัติเลือกตั้งให้นายวงศ์กรณ์ ประสิทธิ์วิภาต ซึ่งเป็นกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในครั้งนี้ กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทใหม่อีกวาระหนึ่ง

^{2/} ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2559 ในวันพฤหัสบดีที่ 25 กุมภาพันธ์ 2559 มีมติอนุมัติเลือกตั้งให้นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา และ ศจ.ดร.สุชัยวีร์ สุวรรณสวัสดิ์ ซึ่งเป็นกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในครั้งนี้ กลับเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการอิสระของบริษัทใหม่อีกวาระหนึ่ง

^{3/} ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2559 ในวันพฤหัสบดีที่ 25 กุมภาพันธ์ 2559 มีมติอนุมัติเลือกตั้งให้ นายพรสวัสดิ์ เกษจุภาศรีโรจน์ เข้าเป็นกรรมการใหม่ของบริษัทแทนตำแหน่งกรรมการที่ครบวาระของ นายไพรัตน์ เสนาจักร

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทประกอบด้วย

- (1) ดร.ธวัชชัย นาคะตะ นายชายนิต อรรถธัญญสกุล นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา นายวงศ์กรณ ประสิทธิ์วิภาต นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ กรรมการสองในหกคนนี้ ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
- (2) นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา หรือ นายวงศ์กรณ ประสิทธิ์วิภาต หรือ นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ หรือ นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท ดังต่อไปนี้
 - (1) กระทรวงพาณิชย์และหน่วยงานราชการในสังกัดกระทรวงพาณิชย์
 - (2) กรมสรรพากรและหน่วยงานราชการในสังกัดกรมสรรพากร
 - (3) กรมที่ดินและหน่วยงานราชการในสังกัดกรมที่ดิน
 - (4) กรมโยธาธิการและผังเมืองและหน่วยงานราชการในสังกัดกรมโยธาธิการและผังเมือง
 - (5) กรุงเทพมหานครและเมืองพัทยาและหน่วยงานราชการในสังกัดกรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา
 - (6) เทศบาล องค์การบริหารส่วนจังหวัด องค์การบริหารส่วนตำบล
 - (7) หน่วยงานราชการหรือรัฐวิสาหกิจหรือหน่วยงานเอกชนใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ไปรษณีย์ และอินเทอร์เน็ต ในเรื่องการยื่นขออนุญาตต่างๆ การโอนสิทธิและรับโอนสิทธิ การวางเงินหรือการขอรับเงินประกันคืน การโอนและการรับโอนเงินประกันคืนเกี่ยวกับน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ไปรษณีย์ และอินเทอร์เน็ต

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมคณะกรรมการอาจกำหนดชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทพร้อมประทับตราสำคัญของบริษัทได้

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการตัดสินใจ และดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับ มติประชุมผู้ถือหุ้น และกฎหมาย เว้นแต่การตัดสินใจหรือการดำเนินงานในเรื่องที่ตามกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนดให้ต้องรับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งคณะกรรมการบริษัทจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนจึงจะดำเนินการได้ โดยที่ข้อบังคับของบริษัทได้ให้อำนาจคณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร เพื่อทำหน้าที่ควบคุมการดูแลกิจการรายวันของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและกิจการอื่นตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายซึ่ง ได้แก่ การอนุมัติการดำเนินงานตามขอบเขตอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทได้ให้ไว้ และการกลั่นกรองเรื่องใดๆ ที่อยู่นอกเหนือขอบเขตอำนาจของตนเพื่อเข้าสู่การพิจารณาของคณะกรรมการบริษัท นอกจากนี้ ข้อบังคับได้ให้อำนาจคณะกรรมการบริษัท มีสิทธิแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ หรือคณะทำงานอื่นๆ เพื่อช่วยเหลือคณะกรรมการในการบริหารงานได้ด้วย

คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายบรรลือ ฉันทาศิต	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
2. นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา	กรรมการตรวจสอบ
3. นายมานิตย์ สุธำพร	กรรมการตรวจสอบ
โดยมี นางสาวดวงพร เริ่มยินดี	เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัท ให้มีการบริหารงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส และรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท
2. ดำเนินการให้เป็นที่ยอมรับว่า กรรมการบริหาร และผู้บริหารของบริษัทได้บริหารงานให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและมีมาตรฐาน
3. ดูแลรายงานทางการเงินของบริษัทให้ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วน เพียงพอและเชื่อถือได้ ตลอดจนมีการเปิดเผยข้อมูลที่ต้องครบถ้วน และเพียงพอโดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีภายนอก และผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงิน ทั้งรายไตรมาส และประจำปี หรือตามที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหารร้องขอ
4. ดูแลให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยการสอบทานร่วมกับผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชี
5. พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทน แล้วเสนอต่อคณะกรรมการเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากรบุคคล ปริมาณการสอบบัญชีของสำนักงานตรวจสอบบัญชี รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีบริษัท
6. ดูแลให้บริษัทปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง
7. ดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยการสอบทานการทำรายการระหว่างกันของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และประสานงานกับผู้สอบบัญชี รวมถึงพิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
8. จัดทำรายงานการกำกับดูแลของคณะกรรมการตรวจสอบและเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท โดยในรายงานดังกล่าว จะต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้
 - ความเห็นเกี่ยวกับกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทถึงความถูกต้องครบถ้วนและเชื่อถือได้
 - ความเห็นถึงความพอเพียงของระบบการควบคุมภายในของบริษัท
 - เหตุผลที่เชื่อว่า ผู้สอบบัญชีของบริษัทมีความเหมาะสมที่จะได้รับแต่งตั้งต่อไปอีกวาระหนึ่ง
 - ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - รายงานอื่นใดที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
9. พิจารณาแผนงานการตรวจสอบของฝ่ายตรวจสอบภายใน
10. สอบทานหลักฐานการตรวจสอบภายใน หากพบหรือสันนิษฐานว่าอาจมีการทุจริตเกิดขึ้น ตลอดจนถึงความบกพร่องหรือไม่เพียงพอของระบบการควบคุมภายในและรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา
11. พิจารณาผลการตรวจสอบของฝ่ายตรวจสอบภายใน ข้อเสนอแนะของผู้สอบบัญชี รวมถึงวิธีการติดตามผล
12. คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจตรวจสอบ สอบทาน รวมทั้งเชิญกรรมการบริหาร ผู้บริหารที่เกี่ยวข้อง ที่ปรึกษา และผู้สอบบัญชี มาเข้าร่วมประชุมเพื่อรับทราบข้อมูลอันเป็นประโยชน์ รวมถึงแสวงหาความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นใด เมื่อเห็นว่าจำเป็นด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัท เพื่อให้การปฏิบัติงานภายใต้หน้าที่รับผิดชอบสำเร็จลุล่วงด้วยดี
13. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมาย เช่น การทบทวนนโยบายการบริหารทางการเงินและความเสี่ยง ทบทวนการปฏิบัติตามจรรยาบรรณทางธุรกิจของผู้บริหาร

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี หรือเท่ากับวาระที่คงเหลือในคณะกรรมการบริษัท และจะแต่งตั้งใหม่โดยคณะกรรมการบริษัทเมื่อครบกำหนดวาระ

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ประกอบด้วยกรรมการ จำนวน 2 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายวิทยา เนติวิวัฒน์	ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
2. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน *

1. การปฏิบัติงานด้านการสรรหา

- (ก) คัดเลือกและสรรหาบุคคลที่มีความเหมาะสมในการเป็นกรรมการบริษัทเพื่อเสนอชื่อผู้ได้รับการคัดเลือกต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และหรือนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขอมติแต่งตั้งต่อไป
- (ข) การพิจารณาคัดเลือกและสรรหาบุคคลดังกล่าว คณะกรรมการจะต้องพิจารณาถึงคุณวุฒิ ความรู้ ความสามารถ รวมทั้งประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องในการเป็นกรรมการบริษัท ซึ่งหัวข้อในการคัดสรรดังกล่าว จะต้องมีส่วนที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการของบริษัท นอกจากนี้ คณะกรรมการยังต้องพิจารณาถึงคุณสมบัติของผู้ที่จะถูกเสนอชื่อดังกล่าว จะต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คณะกรรมการจะต้องพิจารณาถึงคุณสมบัติของผู้ที่จะเสนอชื่อเป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบเป็นพิเศษ
- (ค) ในการคัดสรรผู้เข้าเสนอชื่อในตำแหน่งกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบนั้น คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะต้องคำนึงถึง
 - ผู้ที่ได้รับการคัดเลือกต้องถือหุ้นของบริษัท บริษัทร่วม บริษัทในเครือ บริษัทย่อย หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันไม่เกินร้อยละ 1 ของทุนชำระแล้วของแต่ละบริษัท ทั้งนี้ การนับจำนวนหุ้นให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้อง เช่น คู่สมรส บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะด้วย
 - ผู้ได้รับการเสนอชื่อต้องไม่ใช่ผู้เกี่ยวข้องหรือเป็นญาติสนิทของผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
 - ผู้รับการคัดเลือกต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงิน และการบริหารของบริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
 - ผู้ได้รับการเสนอชื่อต้องไม่ใช่ผู้ที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท และบริษัทที่เกี่ยวข้องในลักษณะที่มีส่วนได้เสีย หรือได้ผลประโยชน์ในด้านการเงิน หรือการบริหารงาน ทั้งในปัจจุบันและช่วง 2 ปีก่อนเป็นกรรมการอิสระ โดยลักษณะความสัมพันธ์ดังกล่าว เช่น
 - เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำหรือผู้มีอำนาจควบคุม
 - เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ เช่น เป็นผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงิน หรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน
 - เป็นผู้มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ เช่น ซื้อ/ขายสินค้าหรือบริการ ซื้อขายสินทรัพย์ ให้รับความช่วยเหลือทางการเงิน เป็นต้น
 - ในกรณีที่ผู้ได้รับการเสนอชื่อดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระของบริษัทอื่นในธุรกิจเดียวกับบริษัท จะต้องเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวและคำตอบแทนที่ได้รับจากบริษัทนั้นด้วย
 - ผู้ได้รับการเสนอชื่อให้เป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ ไม่ได้เป็นกรรมการใดๆ ในบริษัทจดทะเบียนอื่นที่มีธุรกิจเดียวกับธุรกิจของบริษัท
 - บริษัทต้องแจ้งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทันทีที่กรรมการตรวจสอบลาออก หรือถูกให้ออกก่อนครบวาระ
- (ง) ผู้ได้รับการคัดสรรสามารถปฏิบัติหน้าที่และแสดงความเห็นหรือรายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายได้โดยอิสระ และไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว

การนำเสนอชื่อผู้ได้รับการคัดสรรเพื่อเสนอชื่อให้เป็นกรรมการบริษัทต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทนั้น คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ต้องดำเนินการคัดสรรและเสนอชื่อบุคคลเพียงเท่าที่จำเป็นจะต้องแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทเท่านั้น เว้นแต่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ไม่สามารถพิจารณาและตกลงกันในคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้ ไม่ว่าเหตุใดๆ ก็ตาม คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจึงสามารถนำเสนอชื่อผู้อยู่ในข่ายการคัดสรรทั้งหมดต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและมีมติเลือกผู้ได้รับการคัดสรรเอง

2. การปฏิบัติงานด้านการพิจารณาคำตอบแทน

- (ก) พิจารณานโยบายและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคำตอบแทนสำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ และที่ปรึกษาของบริษัท
- (ข) พิจารณากำหนดค่าตอบแทนประจำปี การปรับเงินเดือนประจำปี การปรับเงินเดือนระหว่างปี รวมทั้งผลประโยชน์อื่นอันเป็นการตอบแทนการทำงานของฝ่ายต่างๆ ของบริษัทและพนักงานทุกระดับ
- (ค) พิจารณาระเบียบการจ้างงาน ระเบียบการทำงาน และพิจารณาเกณฑ์การลงโทษให้เหมาะสมและเป็นธรรมต่อพนักงานบริษัท
- (ง) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนรับผิดชอบโดยตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และมีหน้าที่ชี้แจง ตอบคำถามเกี่ยวกับค่าตอบแทนพนักงานทุกระดับในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือ มอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท หรือ บริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามปกติธุรกิจที่มีการกำหนดขอบเขตชัดเจน

หมายเหตุ * แก้ไขปรับปรุงตามมติคณะกรรมการ ครั้งที่ 4/2557 เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2557

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. ศจ.ดร.สุชัยวีร์ สุวรรณสวัสดิ์	ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นายบุญเยี่ยม เหลืองนาคทองดี	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นายเชิดศักดิ์ กุเกียรติินันท์	กรรมการบริหารความเสี่ยง
โดยมี นายธีรธัช สิงห์ณรงค์ธรร	เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. สอบทานและนำเสนอแนะนโยบายการบริหารความเสี่ยงและความเสี่ยงที่ยอมรับได้ให้แก่คณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณานุมัติ
2. กำกับดูแลการพัฒนาและการปฏิบัติตามกรอบการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร
3. สอบทานรายงานการบริหารความเสี่ยงเพื่อติดตามความเสี่ยงที่สำคัญและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าองค์กรมีการจัดการความเสี่ยงอย่างเพียงพอและเหมาะสม
4. นำเสนอความเสี่ยงในภาพรวมของบริษัท รวมถึงความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน เพื่อการจัดการความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่สำคัญให้กับคณะกรรมการบริษัท
5. ให้คำแนะนำกับบริษัทในด้านการบริหารความเสี่ยง และการพิจารณาแก้ไขข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวกับการพัฒนาระบบการบริหารความเสี่ยง
6. ให้มีอำนาจแต่งตั้งคณะทำงานประเมินและติดตามความเสี่ยงของบริษัท
7. เรื่องอื่นๆ เกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 8 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ		ตำแหน่ง
1. ดร.ธวัชชัย	นาคะตะ	ประธานคณะกรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
2. นายชายนิต	อรรถญาณสกุล	รองประธานคณะกรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
3. นายไพรัตน์	เสนาจักร	กรรมการบริหาร
4. นายสุรศักดิ์	วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการบริหาร
5. นายวิชาญ	ศิริเวชราวุธ	กรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
6. นายพรสวัสดิ์	เกษจุพัศโรจน์	กรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
7. นายวงศ์กร	ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
8. นางสาวศิริรัตน์	วงศ์วัฒนา	กรรมการบริหาร และเลขานุการคณะกรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร *

1. บริหารงานในเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทภายใต้นโยบายของคณะกรรมการบริษัท และภายในขอบเขตของกฎหมาย เงื่อนไข กฎระเบียบ หนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับของบริษัท ยกเว้นในเรื่องการทำธุรกรรมใดๆ เกี่ยวกับการเปิดโครงการ และการลงทุนที่ไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัท
2. แต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงเพื่อให้บริหารงานของบริษัท
3. พิจารณาการจัดสรรงบประมาณประจำปี เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
4. พิจารณากลับกองโครงการลงทุนต่างๆ ของบริษัทเพื่อนำเสนอต่อ คณะกรรมการบริษัท
5. พิจารณาและอนุมัติการจัดซื้อที่ดิน ภายในวงเงินเกินกว่า 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 800 ล้านบาท โดยที่วงเงินรวมไม่เกินกว่า งบประมาณที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้ และการอนุมัติจัดซื้อที่ดินแต่ละครั้งจะต้องมีการกำหนดแผนเบื้องต้นและรายงานความเป็นไปได้ของโครงการประกอบการพิจารณา
6. พิจารณาและอนุมัติการทำธุรกรรมที่อยู่นอกเหนือแผนงานงบประมาณที่มีวงเงินไม่เกินกว่า 100 ล้านบาทขึ้นไป
7. พิจารณาและอนุมัติการกู้เงินหรือขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน รวมตลอดถึงการชำระหรือใช้จ่ายเงินเพื่อธุรกรรมปกติของบริษัทฯ ดังนี้
 - วงเงินกู้ส่วนที่ใช้ทำโครงการ (Project Finance) ให้พิจารณาและอนุมัติการกู้เงินและขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินในวงเงินไม่เกิน 1,000 ล้านบาทต่อโครงการ โดยไม่นับรวมวงเงินหนังสือค้ำประกันสาธารถูปโภค
 - วงเงินกู้ส่วนที่ใช้สำหรับ Working Capital ให้พิจารณาและอนุมัติการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินในวงเงินไม่เกิน 800 ล้านบาท
8. จัดทำ เสนอแนะ และกำหนดนโยบายธุรกิจ รวมทั้งกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัท
9. พิจารณาและอนุมัติแผนการตลาด แผนการโฆษณาและประชาสัมพันธ์
10. ประเมินผลการดำเนินงานของบริษัท ทั้งในด้านการจัดการบริหารทรัพย์สิน และการบริหารการเงิน เพื่อให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
11. ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท หรือ บริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นลักษณะการดำเนินธุรกรรมการค้าปกติทั่วไปของบริษัทที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร*

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นหัวหน้าของฝ่ายบริหาร มีหน้าที่ดำเนินการและรายงานผลการดำเนินงานต่อคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นในกิจการดังนี้

1. กำหนดนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท
2. กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจของหน่วยงานภายในบริษัท เพื่อเสนอขอความเห็นชอบต่อคณะกรรมการบริษัท
3. บริหารงานในเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท ภายใต้นโยบายของคณะกรรมการบริษัท และภายในขอบเขตของกฎหมาย เงื่อนไข กฎระเบียบ หนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับของบริษัท
4. แต่งตั้งคณะกรรมการการจัดการ ที่ปรึกษา กรรมการอื่นใด เพื่อให้คำปรึกษาในการบริหารงานของบริษัท
5. พิจารณาและอนุมัติการจัดซื้อที่ดินภายในวงเงินไม่เกิน 500,000,000 บาท (ห้าร้อยล้านบาท) และแจ้งเรื่องดังกล่าวให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารทราบ เพื่อถือเป็นมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริหารเพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องต่อไป
6. พิจารณาและอนุมัติการทำธุรกรรมที่อยู่นอกเหนือแผนงานงบประมาณที่มีวงเงินไม่เกิน 50 ล้านบาท
7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้การมอบหมายอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือ มอบอำนาจช่วง ที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ดิน หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท หรือบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นลักษณะการดำเนินธุรกรรมการค้าปกติทั่วไปของบริษัท ที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หมายเหตุ* แก้ไขปรับปรุงตามมติคณะกรรมการ ครั้งที่ 6/2557 เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2557

ผู้บริหาร

ผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ตามนิยามในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีจำนวน 8 ท่าน มีดังนี้

ชื่อสกุล	ตำแหน่ง
1. นายชายนิด อรรถญาณสกุล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	เลขานุการบริษัท
3. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาททองดี	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
4. นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1
5. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2
6. นายวงศ์กรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ
7. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน และรักษาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มสนับสนุน
8. นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา	รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน

เลาอนุการบริษัท

ตามข้อกำหนดในมาตรา 89/15 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กำหนดให้คณะกรรมการต้องจัดให้มีเลขานุการบริษัทรับผิดชอบในนามของบริษัทหรือคณะกรรมการดำเนินการ โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2551 ได้มีมติแต่งตั้งเลขานุการบริษัท คือนายปราโมทย์ เรมยิณดี ทั้งนี้ คุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัท

ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบของเลาอนุการบริษัท

- 1) จัดทำและเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้
 - (ก) ทะเบียนกรรมการ
 - (ข) หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการและรายงานประจำปีของบริษัท
 - (ค) หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- 2) เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร และส่งสำเนารายงานดังกล่าวให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายในเจ็ดวันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น
- 3) จัดทำระบบการเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการแสดงข้อมูลดังต่อไปนี้ รวมทั้งดูแลให้มีการเก็บรักษาเอกสารหรือหลักฐานดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

การเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการเก็บรักษาด้วยระบบคอมพิวเตอร์หรือระบบอื่นใดที่สามารถเรียกดูได้โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงข้อความ

- (1) การให้ข้อมูลประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
 - (2) งบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท หรือรายงานอื่นใดที่ต้องเปิดเผยตามมาตรา 56 มาตรา 57 มาตรา 58 หรือ มาตรา 199 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
 - (3) ความเห็นของบริษัทเมื่อมีผู้ทำคำเสนอซื้อหุ้นของบริษัทจากผู้ถือหุ้นเป็นการทั่วไป
 - (4) การให้ข้อมูลหรือรายงานอื่นใดเกี่ยวกับกิจการที่บริษัทจัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหรือประชาชนทั่วไป ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด
- 4) ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนดต่อไป
 - 5) ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ
 - 6) ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบและความระมัดระวังเยี่ยงวิญญูชนผู้ประกอบธุรกิจเช่นนี้จะพึงกระทำภายใต้สถานการณ์อย่างเดียวกัน โดย
 - (1) การตัดสินใจได้กระทำไปด้วยความเชื่อโดยสุจริตและสมเหตุสมผลว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ
 - (2) การตัดสินใจได้กระทำบนพื้นฐานข้อมูลที่เชื่อโดยสุจริตว่าเพียงพอ และ
 - (3) การตัดสินใจได้กระทำไปโดยตนไม่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในเรื่องที่ตัดสินใจนั้น

ในกรณีที่เลขานุการบริษัทพ้นจากตำแหน่งไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้คณะกรรมการแต่งตั้งเลขานุการบริษัทคนใหม่ภายในเก้าสิบวัน นับแต่วันที่เลขานุการบริษัทคนเดิมพ้นจากตำแหน่งหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ และมอบหมายให้นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา ปฏิบัติหน้าที่แทนในช่วงเวลาดังกล่าว

การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย 4 คณะ ในปี 2559

รายชื่อ		คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหา และ พิจารณาค่าตอบแทน	คณะกรรมการ บริหารความเสี่ยง
ดร.ธวัชชัย	นาคะตะ	7			
นายชายนิด	อรรถญาณสกุล	7			
นายวิทยา	เนติวิวัฒน์	7		1	
นางสาวศิริรัตน์	วงศ์วัฒนา	7		1	
นายวงศกรณ	ประสิทธิ์วิภาต	7			
นายวิชาญ	ศิริเวชวรารุณ	7			
นายพรสวัสดิ์	เกษจุพัศโรจน์	4			
นางเนื่อนวล	สวัสดิกุล ณ อยุธยา	7	6		
นายเอกมล	ศิริวัฒน์	6			
นายบรรลือ	ฉันทาดิษฐ์	7	6		
นายมานิตย์	สุภาพร	7	6		
ศจ.ดร.สุชัยวีร์	สุวรรณสวัสดิ์	7			5
นายบุญเลียม	เหลื่องนาคทองดี				5
นายเชตศักดิ์	กู้เกียรติพันธ์				5
จำนวนครั้งของการประชุมทั้งหมด (ครั้ง)		7	6	1	5

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

1 ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

บริษัทมีคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการพิจารณานโยบายและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนสำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ และที่ปรึกษาของบริษัท รวมทั้งกำหนดค่าตอบแทนประจำปี การปรับเงินเดือนประจำปี การปรับเงินเดือนระหว่างปี ผลประโยชน์อื่นอันเป็นการตอบแทนการทำงานของฝ่ายบริษัทและพนักงานทุกระดับ และพิจารณาระเบียบการจ้างงาน ระเบียบการทำงาน และพิจารณาเกณฑ์การลงโทษที่เหมาะสมและเป็นธรรมต่อพนักงานบริษัท

(ก) ค่าตอบแทนกรรมการ

บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนในรูปของเบี้ยประชุมและค่าบำเหน็จกรรมการ ซึ่งแปรตามผลการดำเนินงานของบริษัท ให้แก่กรรมการแต่ละราย ดังนี้

			คำตอบแทนกรรมการ (ล้านบาท)				
			เงิน บำเหน็จ	เบี้ยประชุม ณ 31 ธันวาคม 2559			
รายชื่อกรรมการ		ตำแหน่ง		คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ สรรหา และพิจารณา คำตอบแทน	คณะกรรมการ บริหาร ความเสี่ยง
1. ดร.ธวัชชัย นาคะตะ		ประธานกรรมการ/ ประธานคณะกรรมการบริหาร	1.60	0.70	-	-	-
2. นายชายนิด อรรถญาณสกุล		กรรมการบริษัท/รองประธาน คณะกรรมการบริหาร/ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	0.80	0.35	-	-	-
3. นายไพรัตน์ เสนาจักร		กรรมการบริษัท/กรรมการบริหาร	0.80	0.10	-	-	-
4. นายวิทยา เนติวิวัฒน์		กรรมการบริษัท/กรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน	0.80	0.35	-	0.05	-
5. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา		กรรมการบริษัท/กรรมการบริหาร/ กรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน	0.80	0.35	-	0.03	-
6. นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต		กรรมการบริษัท	0.20	0.35	-	-	-
7. นาย วิชาญ ศิริเวชวรารุณ		กรรมการบริษัท	0.20	0.35	-	-	-
8. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์		กรรมการบริษัท	-	0.20	-	-	-
9. นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา*		กรรมการบริษัท/กรรมการตรวจสอบ	0.80	0.35	0.18	-	-
10. นายเอกมล ศิริวิวัฒน์ *		กรรมการบริษัท	0.50	0.30	-	-	-
11. นายบรรลือ ฉันทาติสัย *		กรรมการบริษัท/กรรมการตรวจสอบ	0.60	0.35	0.30	-	-
12. นายมานิตย์ สุภาพร *		กรรมการบริษัท/กรรมการตรวจสอบ	0.60	0.35	0.18	-	-
13. ศจ.ดร.สุชัยวีร์ สุวรรณสวัสดิ์ *		กรรมการบริษัท/ประธาน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	0.50	0.35	-	-	0.25
14. นายบุญเยี่ยม เหลืองนาคทองดี		กรรมการบริหารความเสี่ยง	-	-	-	-	0.15
15. นายเชตศักดิ์ กุเกียรติ์นันท์		กรรมการบริหารความเสี่ยง	-	-	-	-	0.15
16. นายปราโมทย์ เจริญนิต		เลขานุการคณะกรรมการบริษัท	0.60	-	-	-	-
17. นายวีระยุค พันธุ์เพชร		รองประธานกรรมการ/ประธาน คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน	0.20	-	-	-	-
18. ดร.สมศักดิ์ ไตรรักษา		กรรมการบริษัท/กรรมการตรวจสอบ	0.10	-	-	-	-
19. ดร.ธรรมบุญ อานันท์ไทย		กรรมการบริษัท/กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการบริหารความเสี่ยง	0.50	-	-	-	-
20. นายออย บุญ อัน		กรรมการบริษัท/ กรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน	0.20	-	-	-	-
21. นายกฤษ พอลเลิศ		กรรมการบริษัท/ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	0.40	-	-	-	-
รวม			10.26	4.45	0.66	0.08	0.55

หมายเหตุ: (นอกเหนือจากคำตอบแทนในรูปของเบี้ยประชุมในฐานะกรรมการบริษัท กรรมการบริษัทบางคนจะได้รับคำตอบแทนในรูปเงินเดือนในฐานะที่เป็นผู้บริหารและกรรมการบริหารของบริษัท)

1. * กรรมการอิสระ
2. กรรมการลำดับที่ 19 และ 21 เป็นกรรมการที่ลาออกในเดือนสิงหาคม ปี 2558
3. กรรมการลำดับที่ 17, 18, 20 เป็นกรรมการที่ออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 และไม่ขอรับตำแหน่งอีก
4. กรรมการลำดับที่ 3 เป็นกรรมการที่ครบกำหนดวาระ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559

(ข) **คำตอบแทนของคณะกรรมการบริหารและผู้บริหาร มีรายละเอียดดังนี้**

ในปี 2559 บริษัทได้จ่ายคำตอบแทนประกอบด้วยเงินเดือน และโบนัสให้กับกรรมการบริหารและผู้บริหาร* จำนวน 10 ราย รวมทั้งสิ้น 59.91 ล้านบาท

หมายเหตุ * เพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับการเปิดเผยคำตอบแทนที่เป็นตัวเงินของผู้บริหารในอดีต คำว่า “ผู้บริหาร” ในที่นี้รวมถึงผู้จัดการฝ่ายบัญชีหรือการเงินด้วย

2 คำตอบแทนอื่น

คำตอบแทนอื่นของกรรมการ

-ไม่มี-

คำตอบแทนอื่นของผู้บริหาร

สวัสดิการ เงินประกันสังคม และเงินสหบทกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่บริษัทและพนักงานจ่ายเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึง 10 ของเงินเดือน ซึ่งในปี 2559 บริษัทได้จ่ายเงินตอบแทนในส่วนนี้สำหรับกรรมการบริหารและผู้บริหาร* จำนวน 10 ราย รวมทั้งสิ้น 5.67 ล้านบาท

บุคลากร

1 จำนวนพนักงาน

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อย มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 972 คน โดยบริษัทมีพนักงานแบ่งตามแต่ละสายงานได้ดังนี้

สังกัด	จำนวนพนักงาน (คน)
	31 ธ.ค. 59
1 สำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	19
2 สายงานวางแผนโครงการและการตลาดแนวราบ	18
3 สายงานพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม	18
4 สายงานการตลาดคอนโดมิเนียม	21
5 สายงานบริหารงานขาย	86
6 สายงานออกแบบ	17
7 สายงานบริหารงานก่อสร้างกลุ่มปฏิบัติการ 1	33
8 สายงานบริหารงานก่อสร้างกลุ่มปฏิบัติการ 2	71
9 สายงานโฆษณา	16
10 สายงานประชาสัมพันธ์และสื่อสารองค์กร	12
11 สายงานบัญชี	36
12 สำนักตรวจสอบภายใน	4
13 สายงานนิติกรรมและโอนกรรมสิทธิ์	64

สังกัด	จำนวนพนักงาน (คน)
	31 ธ.ค. 59
14 สายงานการเงินและบริหารเงิน	25
15 สายงานบริหารการลงทุน	5
16 สายงานพัฒนารัฐกิจต่างประเทศ	9
17 สำนักงานประมาณ	7
18 สายงานเทคโนโลยีสารสนเทศ	11
19 สายงานบริหารกองทุนอสังหาริมทรัพย์	17
20 สายงานบริหารตราสารหนี้และทุน	3
21 สายงานลงทุนสัมพันธ์และวิจัยพัฒนา	2
22 สายงานทรัพยากรมนุษย์	9
23 สายงานบริหารงานกลาง	25
24 สายงานบริหารโครงการ โซน 1 - 8	444
รวม	972

ทั้งนี้ ในระยะเวลา 3 ปี ที่ผ่านมาบริษัทไม่เคยมีปัญหากฎหมายเกี่ยวกับข้อพิพาทด้านแรงงานแต่อย่างใด

2 ค่าตอบแทนพนักงาน

บริษัทมีคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนและทรัพยากรมนุษย์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ ในการพิจารณา นโยบายและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนสำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ และที่ปรึกษาของบริษัท รวมทั้ง กำหนดค่าตอบแทนประจำปี การปรับเงินเดือนประจำปี การปรับเงินเดือนระหว่างปี ผลประโยชน์อื่นอันเป็นการตอบแทนการทำงานของฝ่ายบริษัทและพนักงานทุกระดับ และพิจารณาระเบียบการจ้างงาน ระเบียบการทำงาน และพิจารณาเกณฑ์การลงโทษที่เหมาะสม และเป็นธรรมต่อพนักงานบริษัท

ค่าตอบแทนรวมของบุคลากร (ไม่รวมผู้บริหาร) ของบริษัทประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส สวัสดิการ ล่วงเวลา เบี้ยเลี้ยง และ เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพในปี 2559 จำนวน 645.83 ล้านบาท

3 นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

บริษัทเล็งเห็นถึงความสำคัญของบุคลากร โดยมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาบุคลากรในบริษัทอย่างต่อเนื่องเพื่อเพิ่มพูนความรู้ความสามารถและทักษะการปฏิบัติงานให้เหมาะสมกับบทบาทความรับผิดชอบตามหน้าที่งานให้สามารถผลิตผลงานคุณภาพแก่ลูกค้า รวมถึงสร้างการขายและการบริการที่เป็นมาตรฐาน ดังนั้น บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายการพัฒนาบุคลากรที่สอดคล้องกับสายอาชีพและเหมาะสมกับระดับตำแหน่งของพนักงาน มีการฝึกอบรมให้สอดคล้องกับแนวทางและแผนงาน การดำเนินธุรกิจทั้งในแผนงานระยะสั้น-ระยะยาว และได้มีการนำระบบ Competency มาใช้พัฒนาทักษะความรู้ความสามารถให้กับบุคลากรในองค์กรโดยเน้นการพัฒนาที่เหมาะสมรายบุคคล

มีการกำหนดหลักสูตรฝึกอบรมพนักงานที่ชัดเจนและเป็นหมวดหมู่ ดำเนินการวิเคราะห์ความต้องการการฝึกอบรมโดยรวม ข้อมูลจากแต่ละภาคส่วน เช่น สมรรถนะที่พนักงานควรจะต้องมีตามตำแหน่งงาน (Job Competency) , คำอธิบายลักษณะงาน (Job Description), สายอาชีพ(Career Path) โดยคำนึงถึงแผนงานและนโยบายของบริษัท , การเปลี่ยนแปลงทางด้านเทคโนโลยี เศรษฐกิจ สังคม นวัตกรรมใหม่ๆ ที่ส่งผลต่อธุรกิจ รวมถึงความจำเป็นในแต่ละช่วงเวลาการทำงาน โดยพนักงานแต่ละระดับในหน้าที่งานต่างๆ จะได้รับการพัฒนาในรูปแบบหลากหลาย ทั้งการฝึกอบรมภายใน การฝึกอบรมภายนอก และการสอนงาน (Coaching)

ทั้งนี้แผนการฝึกอบรม ได้ถูกกำหนดให้สอดคล้องกับเป้าหมายการทำงานประจำปีของบริษัท โดยวิธีการฝึกอบรมจะถูกกำหนดให้เหมาะสมกับโครงสร้างหลักสูตร มีทั้งภาคทฤษฎี การฝึกภาคปฏิบัติ และการทำงานภาคสนามที่ต้องลงมือปฏิบัติจริงโดยการควบคุมของหัวหน้างาน (On the job training) การแลกเปลี่ยนประสบการณ์ ทักษะความรู้ ความชำนาญระหว่างทีมงาน นอกจากนี้ บริษัทยังจัดให้มีการประชุมร่วมเพื่อแลกเปลี่ยนประสบการณ์ ปัญหาอุปสรรคในการทำงานอยู่เป็นประจำ เพื่อหาแนวทางการแก้ไขปัญหา และกำหนดวิธีการปฏิบัติงานและการบริการลูกค้าให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน เป็นการสร้างวัฒนธรรมการเรียนรู้ ให้เกิดขึ้นในบริษัท โดยในปี 2558 บริษัทได้มีโครงการพัฒนาพนักงาน อาทิ

1. การพัฒนาทักษะด้านการบริหารจัดการ

บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาพนักงานเพื่อเตรียมความพร้อมขั้นสู่ตำแหน่งงานระดับหัวหน้างาน และระดับบริหาร โดยได้จัดหลักสูตรเกี่ยวกับทักษะการจัดการเป็นประจำทุกปี

2. การสร้างความเป็นทีมงาน

บริษัทเล็งเห็นคุณค่าเรื่องการทำงานร่วมกันของพนักงาน การทำงานที่มอย่างสร้างสรรค์ ทั้งในและระหว่างหน่วยงาน เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในงานส่วนรวม จึงได้จัดหลักสูตร Perfect Team ให้พนักงานในหลายหน่วยงานได้มีโอกาสพบปะทำกิจกรรมร่วมกัน เป็นการสร้างความสัมพันธ์และความสามัคคีระหว่างหน่วยงาน

3. การพัฒนาพนักงานให้ทำงานอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามข้อกำหนดของ ระบบ ISO 9001:2008

บริษัทคำนึงถึงผลประโยชน์ของลูกค้า โดยมุ่งมั่นที่จะส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพเสมอมา จึงได้มีการควบคุมดูแลกระบวนการผลิตทุกขั้นตอนให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดและได้นำระบบบริหารคุณภาพ ISO9001 เข้ามาประยุกต์ใช้ในการบริหารในแต่ละภาคส่วน จึงทำให้สามารถส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าและเป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับทางราชการที่เกี่ยวข้อง โดยได้มีการอบรมพนักงานทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้เข้าใจระบบคุณภาพกระบวนการและขั้นตอนในการปฏิบัติงานเพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการส่งมอบสินค้าคุณภาพให้แก่ลูกค้าของบริษัท ทั้งนี้ได้มีการคัดเลือกพนักงานที่มีความรู้ความสามารถโดดเด่นเข้ารับการฝึกอบรมเพิ่มเติมเพื่อทำหน้าที่ Internal Audit โดยมีหน้าที่หลักในการตรวจสอบภายในเพื่อให้มั่นใจว่าแต่ละฝ่ายหรือสายงานสามารถปฏิบัติงานได้บรรลุเป้าหมายตามที่กำหนด

4. การพัฒนาทักษะด้านการขาย

บริษัทมีนโยบายที่จะขยายงานโดยมีการเปิดโครงการใหม่ๆ หลายโครงการในแต่ละปี และได้ให้ความสำคัญกับพนักงานขายซึ่งเป็นผู้ที่จะให้ข้อมูลและบริการลูกค้า จึงได้มีการจัดอบรมทักษะการขาย และการบริการให้กับพนักงานขายทุกคนของบริษัท และเพื่อให้การบริการของพนักงานขายเป็นไปอย่างมีมาตรฐาน ประทับใจลูกค้า บริษัทจึงได้เริ่มดำเนินการสร้างมาตรฐานการบริการในแบบเฉพาะของบริษัทขึ้นโดยใช้เอกลักษณ์ Service Signature มาตั้งแต่ปี 2556 โดยในปี 2558 บริษัทได้จัดจ้างบริษัทที่ปรึกษาที่มีประสบการณ์ในการพัฒนาทีมขายให้กับบริษัท ซึ่งเป็นบริษัทชั้นนำของโลกจากประเทศญี่ปุ่น เข้ามาวิเคราะห์ แนะนำและพัฒนาทีมงานขาย และกระบวนการขายสินค้าเพื่อให้มีประสิทธิภาพและสามารถเพิ่มยอดขายได้มากขึ้น

5. การฝึกอบรมและพัฒนาศักยภาพพนักงาน

บริษัท ให้ความสำคัญกับการฝึกอบรมและพัฒนาพนักงานทุกตำแหน่งงานให้พร้อมที่จะปฏิบัติงานในหน้าที่ของตนเองอย่างสมบูรณ์ ครบถ้วน ตามความจำเป็นอย่างสม่ำเสมอ จึงได้จัดตั้งศูนย์ฝึกอบรม (PF Training Center) เริ่มตั้งแต่การเตรียมความพร้อมในการทำงานของพนักงานใหม่ การอบรมตามหน้าที่งาน การอบรมทักษะการใช้เครื่องมือในการทำงาน รวมถึงการพัฒนาศักยภาพพนักงานเพื่อเตรียมความพร้อมในการเลื่อนตำแหน่ง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าพนักงานจะสามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เต็มความสามารถ โดยหลักสูตรที่บริษัทได้จัดเตรียมไว้สำหรับพนักงานทุกคนแบ่งประเภท ได้ดังนี้

1. หลักสูตรมาตรฐานเพื่อปฏิบัติงาน (Standard)
2. หลักสูตรด้านการบริหารจัดการ (Management)
3. หลักสูตรด้านการทำงานเป็นทีม (Team Work)
4. หลักสูตรด้านการก่อสร้าง (Construction)

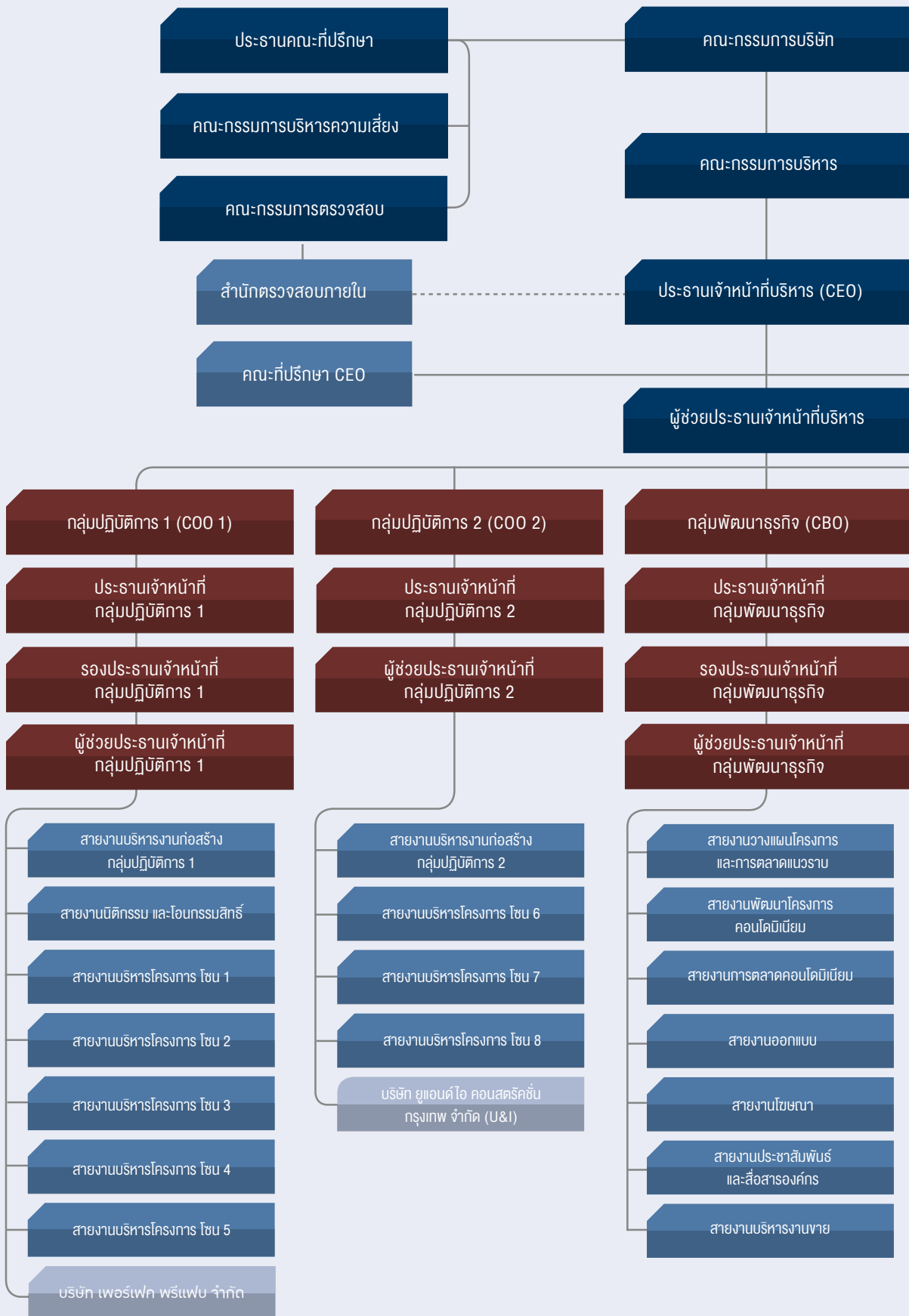
5. หลักสูตรด้านการออกแบบ (Design)
6. หลักสูตรด้านการขาย (Sale)
7. หลักสูตรด้านคุณภาพ (Quality)
8. หลักสูตรด้านบริการหลังการขาย (After Sale Service)

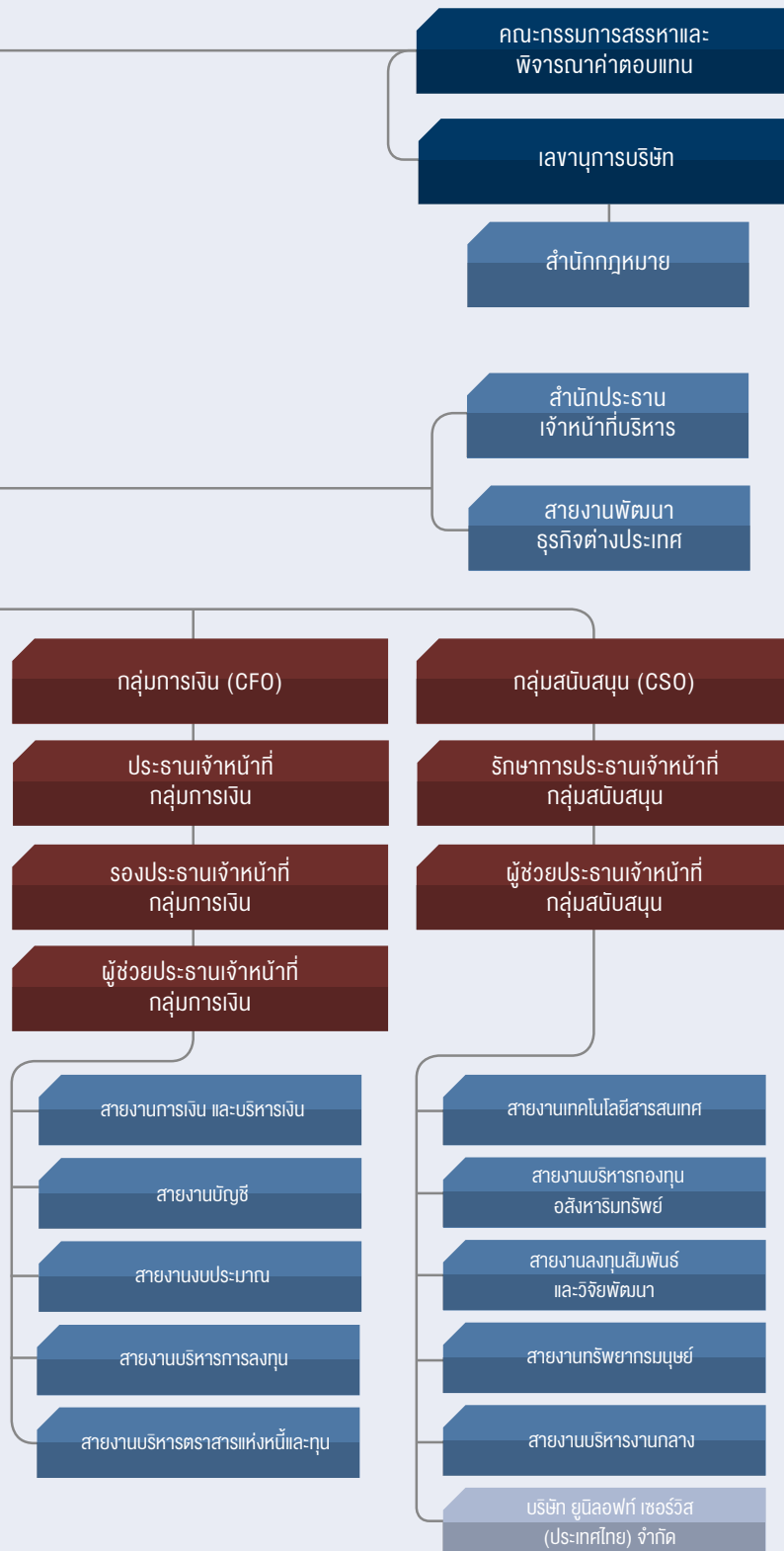
ในปี 2557 และ ในปี 2558 ที่ผ่านมามีบริษัท ได้จัดหลักสูตรฝึกอบรมภายใน (In-House Training) จำนวน 28 หลักสูตร จำนวน 767 คน รวมทั้งส่งพนักงานไปฝึกอบรมกับสถาบันภายนอก (Public Training) จำนวน 32 หลักสูตร จำนวน 43 คน ดังนั้นจำนวนรวมหลักสูตรทั้งสิ้น 60 หลักสูตร จำนวนรวม ผู้เข้าอบรมทั้งสิ้น 810 คน

และในปี 2559 ตั้งแต่เดือน มกราคม-ธันวาคม 2559 บริษัท ได้จัดหลักสูตรฝึกอบรมภายใน (In-House Training) จำนวน 17 หลักสูตร จำนวน 693 คน รวมทั้งส่งพนักงานไปฝึกอบรมกับสถาบันภายนอก (Public Training) จำนวน 41 หลักสูตร จำนวน 52 คน ดังนั้นจำนวนรวมหลักสูตรทั้งสิ้นในช่วง มกราคม-ธันวาคม ปี 2559 จำนวน 58 หลักสูตร รวมผู้เข้าอบรมทั้งสิ้น 745 คน



โครงสร้างการจัดการของ บริษัท พรีอเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559





คณะกรรมการบริษัท

1. **ดร.รัชชัย นาคะตะ**
ประธานกรรมการบริษัท / ประธานคณะกรรมการบริหาร

2. **นายชายนิด อรรถญาณสกุล**
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร /
รองประธานคณะกรรมการบริหาร / กรรมการบริษัท

3. **นายวิทยา เนติวัฒน์**
กรรมการบริษัท / ประธานกรรมการสรรหา
และพิจารณาค่าตอบแทน

4. **นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา**
กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน

5. **นายไพรัตน์ เสนาจักร**
กรรมการบริหาร /
ที่ปรึกษาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



6. **นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต**
กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร /
ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนารัฐกิจ



7. **นายวิชาญ ศิริเวชวรารุส**
กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร /
ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1



8. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์

กรรมการบริษัท

กรรมการบริหาร

ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2



9. นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ ออยุธยา

กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ /

กรรมการตรวจสอบ



10. นายเอกมล คีรีวัฒน์

กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ



11. นายบรรลือ อินทาคัตย

กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ /

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ



12. นายมานิตย์ สุราพร

กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ /

กรรมการตรวจสอบ

13. ศาสตราจารย์ ดร.สุชีวัจร์ สุวรรณสวัสดิ์

กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ /

ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง



14. นายปราโมทย์ เริ่มยินดี

เลขานุการคณะกรรมการบริษัท

นโยบายและภาพรวม การประกอบธุรกิจ



วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือ กลยุทธ์ของบริษัท/กลุ่ม

วิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทมีวิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ คือ เป็นผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีการพัฒนาอย่างไม่หยุดนิ่งในการสร้างความสุขและความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าในทุกช่วงชีวิต รวมถึงชุมชน พันธมิตร ผู้ถือหุ้น ตลอดจนพนักงานโดยเน้นคุณภาพชีวิตในสิ่งแวดล้อมที่สมบูรณ์แบบ

ภารกิจที่ต้องดำเนินการ

1. สร้างสรรค์-พัฒนาสินค้าและบริการที่ทันสมัย ในทำเลที่มีศักยภาพ ตอบสนองแนวคิดใหม่ๆ ของการใช้ชีวิตอย่างทันสมัยและต่อเนื่อง
2. สร้าง-พัฒนาความมั่นคงของฐานะทางการเงินเพื่อให้ตอบรับกับการพัฒนาที่ยั่งยืนทั้งในส่วนขององค์กรและผู้มีส่วนได้เสียอย่างครบถ้วน
3. สร้าง-พัฒนาการบริหารจัดการที่เป็นเลิศโดยที่บุคลากรมีอาชีพภายใต้ระบบการปฏิบัติงานที่เป็นมาตรฐานอย่างต่อเนื่อง
4. สร้าง-พัฒนาความสุข ความพึงพอใจในสินค้าและบริการ ด้วยสิ่งแวดล้อมที่ดีกว่า คุณภาพชีวิตที่เหนือกว่า และตอบสนองความต้องการของลูกค้าในทุกช่วงชีวิต

5. สร้าง-พัฒนาชื่อเสียงและความภาคภูมิใจด้วยการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบ มีจรรยาบรรณ และคำนึงถึงผลประโยชน์และผลกระทบในทุกส่วนของสังคมที่เกี่ยวข้อง

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม เพื่อขายเป็นหลัก โดยบริษัทมีนโยบายในการบริหารงานและว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างที่อยู่อาศัยตามแบบที่กำหนด และมีการควบคุมการก่อสร้างโดยการจ้างวิศวกรและสถาปนิกของบริษัทเข้าไปตรวจสอบคุณภาพในทุกขั้นตอน บริษัทยังมีบริษัทย่อยในธุรกิจก่อสร้างเพื่อรับงานก่อสร้างและดำเนินการพัฒนาโครงการให้กับเฉพาะกลุ่มบริษัทเป็นหลัก นอกเหนือจากการว่าจ้างบริษัทก่อสร้างจากภายนอกเพื่อเป็นการลดต้นทุนในการก่อสร้างอีกทางหนึ่ง นอกจากนี้บริษัท ยังมีบริษัทย่อยเพื่อพัฒนาและบริหารโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน พื้นที่เชิงพาณิชย์ ธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจโรงแรม และการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ

เป้าหมายการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัท คือ การมอบบ้านที่มีความสุขและการอยู่อาศัยที่สมบูรณ์แบบภายใต้แนวความคิด HAPPY LIVING ให้กับลูกค้าโดยยึดหลักดำเนินงานอย่างมีจริยธรรม ให้ความสำคัญต่อสิ่งแวดล้อม และรับผิดชอบต่อสังคมและผู้ถือหุ้น

การดำเนินนโยบายต่างๆ บริษัทให้ความสำคัญต่อการพัฒนาโครงการ เพื่อให้เกิดมูลค่าเพิ่ม คือ การสร้างความสุขแก่ผู้อยู่อาศัยในทุกรายละเอียด เพื่อให้ได้รับความพอใจสูงสุด ทั้งทำเลที่ตั้งโครงการ และรูปแบบโครงการ โดยเน้นที่คุณภาพสินค้าและคุณภาพการอยู่อาศัย ตั้งแต่การออกแบบที่สวยงามมีความลงตัวและเกิดประโยชน์ใช้สอยสูงสุดในทุกแบบบ้านและทุกรูปแบบโครงการ ตลอดจนการเพิ่มความร่มรื่นภายในโครงการด้วยต้นไม้ ทะเลสาบ และการจัดสวนภายในโครงการเพื่อสร้างบรรยากาศธรรมชาติ การจัดให้มีสโมสรส่วนกลางและบริการต่างๆ สำหรับบริการผู้อยู่อาศัย อีกทั้งดูแลความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยโดยมีระบบโทรทัศน์วงจรปิดในจุดที่สำคัญและมีพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมงตั้งแต่ประตูทางเข้า รวมทั้งจัดให้มีกิจกรรมสร้างความบันเทิงช่วงวันหยุดและเทศกาลต่างๆ เพื่อให้เกิดสังคมและมิตรภาพระหว่างเพื่อนบ้านภายในโครงการ ทั้งนี้บริษัทใส่ใจและทุ่มเทในการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพและมุ่งเน้นเสริมสร้างความสุขในการพักอาศัยทำให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทและบริษัทย่อยได้รับการยอมรับด้วยดีตลอดมา

บริษัทยังคงมุ่งมั่นในการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทซึ่งครอบคลุมทุกกลุ่มอายุ ในทุกทำเล โดยปัจจุบันบริษัทได้พัฒนาโครงการทั้งบ้านแฝด บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมตั้งแต่ระดับราคา 1 ล้านบาทถึง 150 ล้านบาทในหลากหลายทำเล เพื่อการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้ได้มากที่สุดและสร้างความภูมิใจในการอยู่อาศัยในโครงการของกลุ่มบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ทั้งนี้บริษัทเชื่อในการบริหารจัดการว่า การมีคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมที่ดี ย่อมสร้างสังคมที่ดีและเพิ่มคนดีให้กับสังคมต่อไป



ข้อมูลโครงการ

โครงการของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

และบริษัทย่อย ณ 31 ธันวาคม 2559



แบรนด์ “เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ”

1. เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รัตนธิเบศร์

ที่ตั้ง	ต.ไพรม้า อ.เมือง จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2550-2562
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	4,789 ล้านบาท

2. เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ เลคไซด์ รังสิต

ที่ตั้ง	อ.เมือง จ.ปทุมธานี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2554-2560
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	566 ล้านบาท

3. เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รามคำแหง-สุวรรณภูมิ

ที่ตั้ง	แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2554-2560
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	290 ล้านบาท

4. เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รามคำแหง-สุวรรณภูมิ 2

ที่ตั้ง	แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2554-2563
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	2,409 ล้านบาท

5. เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ 1-3 สุขุมวิท 77

ที่ตั้ง	ถ.สุขุมวิท 77 กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2555-2561
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	2,992 ล้านบาท

แบบ “เพอร์เฟค เพลส”

6. เพอร์เฟค เพลส รัตนารักษ์ 3

ที่ตั้ง	ต.บางรักน้อย อ.เมือง จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2556-2561
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,301 ล้านบาท



7. เพอร์เฟค เพลส 3 ราชพฤกษ์

ที่ตั้ง	ต.บางรักน้อย อ.เมือง จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2557-2560
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	582 ล้านบาท



8. เพอร์เฟค เพลส 4 ราชพฤกษ์

ที่ตั้ง	ต.บางรักน้อย อ.เมือง จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2557-2562
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,209 ล้านบาท



9. เพอร์เฟค เพลส รัชสิด

ที่ตั้ง	อ.เมือง จ.ปทุมธานี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2554-2560
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	673 ล้านบาท



10. เพอร์เฟค เพลส รัชสิด (2)

ที่ตั้ง	อ.เมือง จ.ปทุมธานี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2558-2562
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	679 ล้านบาท



11. เพอร์เฟค เพลส แฉ่งวัฒนะ

ที่ตั้ง	ถ.แจ้งวัฒนะ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2556-2562
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,327 ล้านบาท





12. เวิร์ฟค เพลส รามคำแหง - สุวรรณภูมิ 2

ที่ตั้ง	แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2554-2560
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,523 ล้านบาท



13. เวิร์ฟค เพลส รามคำแหง - สุวรรณภูมิ 3

ที่ตั้ง	แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2558-2562
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	2,110 ล้านบาท



14. เวิร์ฟค เพลส สุขุมวิท 77 สุวรรณภูมิ พลส 5-6

ที่ตั้ง	ต.คลองราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ
ดำเนินการโดย	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2550-2562
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	2,382 ล้านบาท



15. เวิร์ฟค เพลส วงแหวน - รามคำแหง

ที่ตั้ง	เขตสะพานสูง กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2558-2560
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	217 ล้านบาท



16. เวิร์ฟค เพลส วงแหวน - รามคำแหง (2)

ที่ตั้ง	เขตสะพานสูง กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2558-2563
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,173 ล้านบาท



17. เวิร์ฟค เพลส รามอินทรา-วงแหวน

ที่ตั้ง	ถนนกาญจนาภิเษก (วงแหวนตะวันออก) เขตสายไหม กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2558-2560
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	136 ล้านบาท

18. เวิร์ฟค เพลส รามอินทรา-วงแหวน (ดี เอ็กซ์คลูซีฟ)

ที่ตั้ง	ถนนกาญจนาภิเษก (วงแหวนตะวันออก) เขตสายไหม กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2558-2560
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	49 ล้านบาท



19. เวิร์ฟค เพลส รามอินทรา-วงแหวน (2)

ที่ตั้ง	ถนนกาญจนาภิเษก (วงแหวนตะวันออก) เขตสายไหม กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2558-2563
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	688 ล้านบาท



20. เวิร์ฟค เพลส เมืองเชียงใหม่

ที่ตั้ง	ต.สันผีเสื้อ อ.เมือง จ.เชียงใหม่
ดำเนินการโดย	บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2557-2561
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	958 ล้านบาท



แบรนด์ “มณีนรินทร์ & เวิร์ฟค พาร์ค”

21. เวิร์ฟค พาร์ค ราชพฤกษ์

ที่ตั้ง	ต.บางรักน้อย อ.เมือง จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2557-2562
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	988 ล้านบาท



22. มณีนรินทร์ เลค & พาร์ค ราชพฤกษ์-ติวานนท์

ที่ตั้ง	ต.บางคูวัด อ.เมือง จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2546-2560
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด
มูลค่าโครงการทั้งหมด	3,094 ล้านบาท



23. เวิร์ฟค พาร์ค พระราม 5-บางใหญ่

ที่ตั้ง	ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2549-2561
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด
มูลค่าโครงการทั้งหมด	6,190 ล้านบาท





24. เวิร์ฟพาร์ค สุวรรณภูมิ (ร่มเกล้า) (1-4) (EX)

ที่ตั้ง	แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2550-2561
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด
มูลค่าโครงการทั้งหมด	3,185 ล้านบาท



25. เวิร์ฟพาร์ค บางบัวทอง

ที่ตั้ง	ต.บางบัวทอง จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2553-2562
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,603 ล้านบาท



26. เวิร์ฟพาร์ค ชัยพฤกษ์

ที่ตั้ง	ต.บางบัวทอง จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2559-2562
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	691 ล้านบาท



27. เวิร์ฟพาร์ค บางนา

ที่ตั้ง	อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ
ดำเนินการโดย	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2558-2562
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด
มูลค่าโครงการทั้งหมด	529 ล้านบาท

แบรนด์ “เดอะเมโทร”



28. เดอะ เมโทร รัตนาธิเบศร์

ที่ตั้ง	ต.ท่าอิฐ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2558-2562
ผลิตภัณฑ์	ทาวน์เฮ้าส์
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,133 ล้านบาท



29. เดอะ เมโทร รามคำแหง วงแหวน

ที่ตั้ง	เขตสะพานสูง กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2556-2560
ผลิตภัณฑ์	ทาวน์เฮ้าส์
มูลค่าโครงการทั้งหมด	758 ล้านบาท

30. เมกโร บิชทาวน์ บางนา

ที่ตั้ง	อ.บางเสาธง จ. สมุทรปราการ
ดำเนินการโดย	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2556-2560
ผลิตภัณฑ์	อาคารพาณิชย์
มูลค่าโครงการทั้งหมด	535 ล้านบาท



แบบด์ “โมดิ วิลล่า”

31. โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์

ที่ตั้ง	ต.พิมลราช อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2558-2561
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด
มูลค่าโครงการทั้งหมด	630 ล้านบาท



32. โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม ชัยพฤกษ์

ที่ตั้ง	ต.พิมลราช อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2558-2561
ผลิตภัณฑ์	ทาวน์เฮ้าส์
มูลค่าโครงการทั้งหมด	410 ล้านบาท



33. โมดิ วิลล่า ริงสิต

ที่ตั้ง	ต.สวนพริกไทย อ.เมือง จ.ปทุมธานี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2559-2560
ผลิตภัณฑ์	ทาวน์เฮ้าส์
มูลค่าโครงการทั้งหมด	424 ล้านบาท



34. โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง

ที่ตั้ง	ต.คลองหลวงแพ่ง อ.เมือง จ. ฉะเชิงเทรา
ดำเนินการโดย	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2555-2560
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด
มูลค่าโครงการทั้งหมด	602 ล้านบาท



35. โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม ลาดกระบัง

ที่ตั้ง	ต.คลองหลวงแพ่ง อ.เมือง จ. ฉะเชิงเทรา
ดำเนินการโดย	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2555-2560
ผลิตภัณฑ์	ทาวน์เฮ้าส์
มูลค่าโครงการทั้งหมด	973 ล้านบาท





36. โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า-วงแหวน

ที่ตั้ง	ต.ศาลากลาง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2555-2561
ผลิตภัณฑ์	ทาวน์เฮ้าส์, บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,263 ล้านบาท



37. โมดิ วิลล่า บางบัวทอง

ที่ตั้ง	ต.บางบัวทอง จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2556-2561
ผลิตภัณฑ์	ทาวน์เฮ้าส์, บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,197 ล้านบาท



38. โมดิ วิลล่า บางนา

ที่ตั้ง	อ.บางเสาธง จ. สมุทรปราการ
ดำเนินการโดย	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2556-2560
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด
มูลค่าโครงการทั้งหมด	565 ล้านบาท



39. โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม บางนา

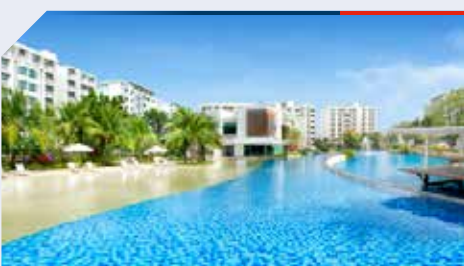
ที่ตั้ง	อ.บางเสาธง จ. สมุทรปราการ
ดำเนินการโดย	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2556-2562
ผลิตภัณฑ์	ทาวน์เฮ้าส์
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,051 ล้านบาท



40. โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม เพชรเกษม 69

ที่ตั้ง	ถ.เพชรเกษม กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2558-2563
ผลิตภัณฑ์	ทาวน์เฮ้าส์
มูลค่าโครงการทั้งหมด	757 ล้านบาท

แบรนด์ “เมโทร พาร์ค / เมโทร สกาย / เดอะสกาย /เมโทร ลักซ์/บล่า คอสต์”



41. เมโทร พาร์ค สานก เฟส 3

ที่ตั้ง	แขวงบางบัว เขตภาษีเจริญ กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2550-2562
ผลิตภัณฑ์	คอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการทั้งหมด	3,702 ล้านบาท

42. เมโทร สาย ประชาชื่น

ที่ตั้ง	ถ.ประชาชื่น เขตบางซื่อ กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2557-2563
ผลิตภัณฑ์	คอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการทั้งหมด	3,500 ล้านบาท



43 เมโทร สาย จรัญสนิทวงศ์ 13

ที่ตั้ง	ช.จรัญสนิทวงศ์ 9/1 แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2557-2563
ผลิตภัณฑ์	คอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการทั้งหมด	2,643 ล้านบาท



44. เมโทร สาย วุฒากาศ

ที่ตั้ง	แขวงตลาดพลู เขตธนบุรี กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2557-2563
ผลิตภัณฑ์	คอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการทั้งหมด	2,159 ล้านบาท



45. เมโทร ลักซ์ ริเวอร์ ฟรอนท์ (เมโทร ริเวอร์ ฟรอนท์)

ที่ตั้ง	ถ.รัตนวิเชียร์ อ.เมือง จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2557-2562
ผลิตภัณฑ์	คอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,750 ล้านบาท



46. เมโทร ลักซ์ พหลโยธิน (เมโทร สาย พหลโยธิน)

ที่ตั้ง	ถ.สุทธิสารวินิจฉัย กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2557-2560
ผลิตภัณฑ์	คอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการทั้งหมด	801 ล้านบาท



47. เมโทร ลักซ์ พหลโยธิน (2)

ที่ตั้ง	ถ.สุทธิสารวินิจฉัย กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2557-2560
ผลิตภัณฑ์	คอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการทั้งหมด	844 ล้านบาท





48. เมโทร ลักซ์ รัชดา (เมโทร สกาย รัชดา)

ที่ตั้ง	ถ.รัชดาภิเษก กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2557-2562
ผลิตภัณฑ์	คอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,855 ล้านบาท



49. เมโทร ลักซ์ เกษตร (เมโทร สกาย เกษตร)

ที่ตั้ง	ถ.ประเสริฐมนูกิจ กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2557-2562
ผลิตภัณฑ์	คอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,595 ล้านบาท



50. เมโทร ลักซ์ เอกมัย-พระราม 4

ที่ตั้ง	ถ.พระราม 4 เขตคลองเตย กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2557-2561
ผลิตภัณฑ์	คอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,556 ล้านบาท



51. เดอะ สกาย สุขุมวิท (เมโทร สกาย สุขุมวิท)

ที่ตั้ง	ถ.สุขุมวิท กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2555-2563
ผลิตภัณฑ์	คอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการทั้งหมด	3,800 ล้านบาท



52. เบลล่า คอสต้า

ที่ตั้ง	ต.ปากน้ำปราณ อ.ปราณบุรี จ.ประจวบคีรีขันธ์
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2557-2561
ผลิตภัณฑ์	คอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,794 ล้านบาท

แบรนด์ “ไอ คอนโด”



53. ไอคอนโด งามวงศ์วาน 1

ที่ตั้ง	ถ.ดวงมณี จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2554-2560
ผลิตภัณฑ์	คอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการทั้งหมด	525 ล้านบาท

54. ไอคอนโด จามวงศ์วาน 2

ที่ตั้ง	ถ.ดวงมณี จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2555-2560
ผลิตภัณฑ์	คอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการทั้งหมด	592 ล้านบาท

**55. ไอคอนโด สุขุมวิท 103**

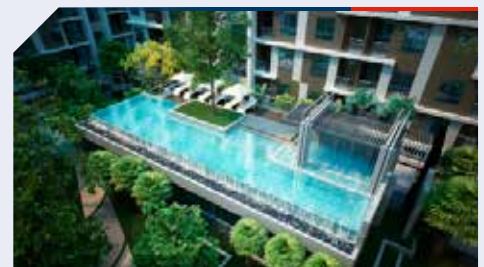
ที่ตั้ง	ถ.สุขุมวิท 103 เขตบางนา กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2554-2560
ผลิตภัณฑ์	คอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,547 ล้านบาท

**56. ไอคอนโด สุขุมวิท 105**

ที่ตั้ง	ถ.สุขุมวิท 105 (ช.ลาซาล) กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2554-2561
ผลิตภัณฑ์	คอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการทั้งหมด	2,209 ล้านบาท

**57. ไอคอนโด เพชรเกษม 39**

ที่ตั้ง	ถ.เพชรเกษม กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2555-2560
ผลิตภัณฑ์	คอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการทั้งหมด	607 ล้านบาท

**58. ไอคอนโด ศาลายา**

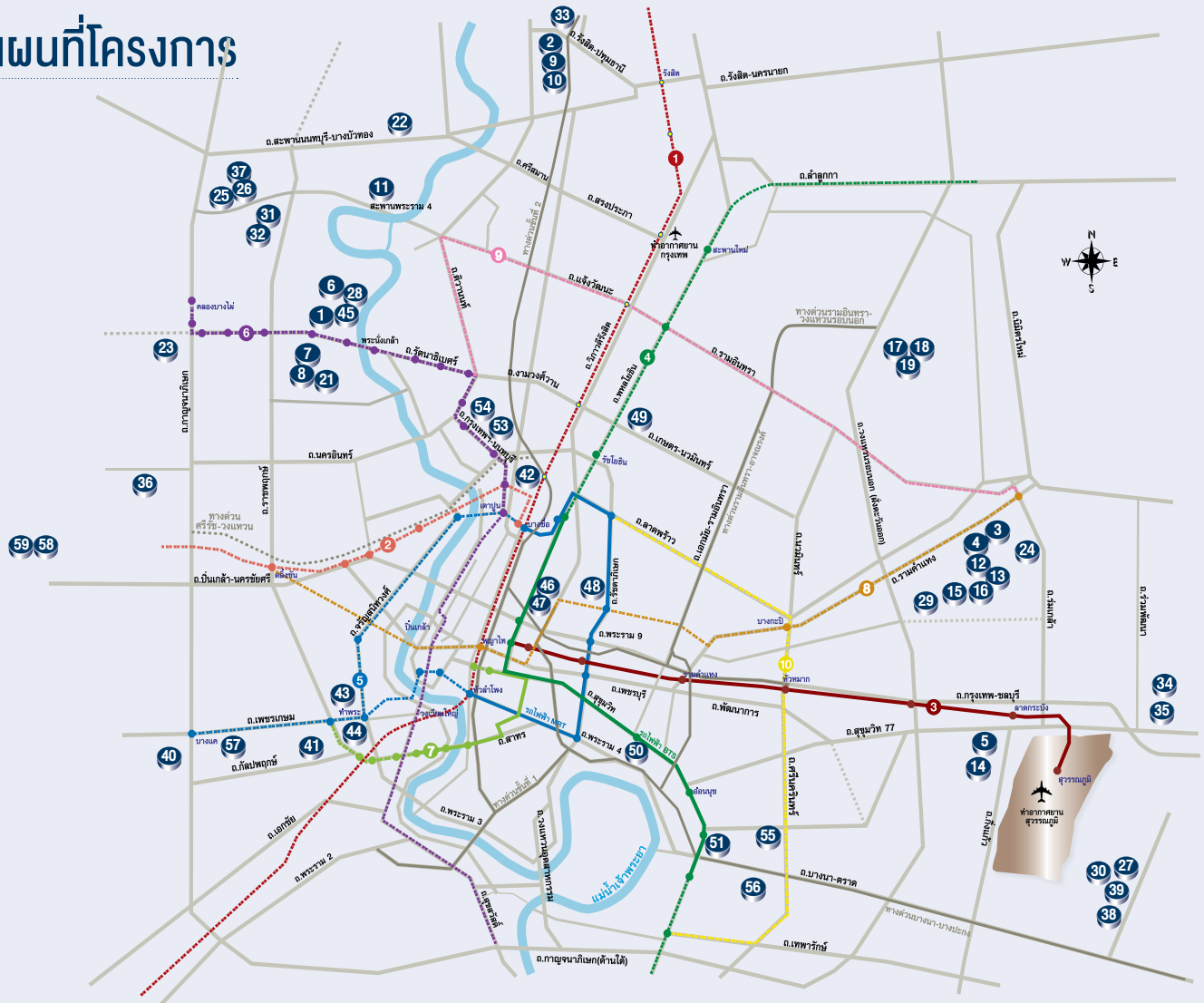
ที่ตั้ง	ถ.ศาลายา-นครชัยศรี ต.ศาลายา
ดำเนินการโดย	อ.พุทธมณฑล จ.นครปฐม
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2555-2560
ผลิตภัณฑ์	คอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการทั้งหมด	939 ล้านบาท

**59. ไอคอนโด ศาลายา (2)**

ที่ตั้ง	ถ.ศาลายา-นครชัยศรี ต.ศาลายา
ดำเนินการโดย	อ.พุทธมณฑล จ.นครปฐม
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2559-2561
ผลิตภัณฑ์	คอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,477 ล้านบาท



แผนที่โครงการ



แนวเส้นทาง

ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

- 1 สายสีแดงเข้ม (SSM-คาสร์-มหาชัย)
- 2 สายสีแดงอ่อน (บขช.-ถลัน-ชัย)
- 3 แอร์พอร์ต ลิงก์ (พญาไท-สุวรรณภูมิ)
- 4 สายสีเขียวเข้ม (สีลม-สุขุมวิท-ปทุมวัน)
- 5 สายสีน้ำเงิน (บขช.-หัวลำโพง-ท่าพระ)
- 6 สายสีม่วง (บางใหญ่-ราษฎร์บูรณะ)
- 7 สายสีเขียวอ่อน (โยธยา-บางนา)
- 8 สายสีส้ม (ถลัน-มีนบุรี)
- 9 สายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี)
- 10 สายสีเหลือง (ลาดพร้าว-สำโรง)

1. เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช รัตนวิเบศร์
2. เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช เลคไซด์ รังสิต
3. เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช รามคำแหง-สุวรรณภูมิ
4. เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช รามคำแหง-สุวรรณภูมิ 2
5. เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช 1-3 สุขุมวิท 77
6. เพอร์เฟคเพลส รัตนวิเบศร์ 3
7. เพอร์เฟคเพลส 3 ราชพฤกษ์
8. เพอร์เฟคเพลส 4 ราชพฤกษ์
9. เพอร์เฟคเพลส รังสิต
10. เพอร์เฟคเพลส รังสิต (2)
11. เพอร์เฟคเพลส แจ้งวัฒนะ
12. เพอร์เฟคเพลส รามคำแหง - สุวรรณภูมิ 2
13. เพอร์เฟคเพลส รามคำแหง - สุวรรณภูมิ 3
14. เพอร์เฟคเพลส สุขุมวิท 77 - สุวรรณภูมิ เฟส 5-6
15. เพอร์เฟคเพลส วงแหวน - รามคำแหง
16. เพอร์เฟคเพลส วงแหวน - รามคำแหง(2)
17. เพอร์เฟคเพลส รามอินทรา - วงแหวน
18. เพอร์เฟคเพลส รามอินทรา - วงแหวน (ดี เอกซ์คลูซีฟ)
19. เพอร์เฟคเพลส รามอินทรา - วงแหวน (2)
20. เพอร์เฟคเพลส รามอินทรา - วงแหวน (3)
21. เพอร์เฟคเพลส ราชพฤกษ์
22. มณีรินทร์ เลค&พาร์ค ราชพฤกษ์-ติวานนท์
23. เพอร์เฟคเพลส พาร์ค พระราม 5-บางใหญ่
24. เพอร์เฟคเพลส สุวรรณภูมิ (รวมเกล้า) (1-4) (EX)
25. เพอร์เฟคเพลส บางบัวทอง
26. เพอร์เฟคเพลส ชัยพฤกษ์
27. เพอร์เฟคเพลส บางนา
28. เดอะ เมโทร รัตนวิเบศร์
29. เดอะ เมโทร รามคำแหง - วงแหวน
30. เมโทร บิซทาวน บางนา
31. เมโทร วิลล่า ชัยพฤกษ์
32. เมโทร วิลล่า ทาวน์โฮม ชัยพฤกษ์
33. เมโทร วิลล่า รังสิต
34. เมโทร วิลล่า ลาดกระบัง
35. เมโทร วิลล่า ทาวน์โฮม ลาดกระบัง
36. เมโทร วิลล่า ปิ่นเกล้า-วงแหวน
37. เมโทร วิลล่า บางบัวทอง
38. เมโทร วิลล่า บางนา
39. เมโทร วิลล่า ทาวน์โฮม บางนา
40. เมโทร วิลล่า ทาวน์โฮม เพชรเกษม 69
41. เมโทร พาร์ค สาทร เฟส 3
42. เมโทร สกาย ประตูน้ำ
43. เมโทร สกาย จรัลสนิทวงศ์ 13
44. เมโทร สกาย วังจันทน์
45. เมโทร ลักซ์ วิลเวอร์ ฟรอนท์ (เมโทร วิลเวอร์ ฟรอนท์)
46. เมโทร ลักซ์ พหลโยธิน (เมโทร สกาย พหลโยธิน)
47. เมโทร ลักซ์ พหลโยธิน (2)
48. เมโทร ลักซ์ รัชดา (เมโทร สกาย รัชดา)
49. เมโทร ลักซ์ เกษตร (เมโทร สกาย เกษตร)
50. เมโทร ลักซ์ เอกมัย-พระราม 4
51. เดอะ สกาย สุขุมวิท (เมโทร สกาย สุขุมวิท)
52. เดอะ สกาย สุขุมวิท (เมโทร สกาย สุขุมวิท)
53. เดอะ สกาย สุขุมวิท (เมโทร สกาย สุขุมวิท)
54. เดอะ สกาย สุขุมวิท (เมโทร สกาย สุขุมวิท)
55. เดอะ สกาย สุขุมวิท (เมโทร สกาย สุขุมวิท)
56. เดอะ สกาย สุขุมวิท (เมโทร สกาย สุขุมวิท)
57. เดอะ สกาย สุขุมวิท (เมโทร สกาย สุขุมวิท)
58. เดอะ สกาย สุขุมวิท (เมโทร สกาย สุขุมวิท)
59. เดอะ สกาย สุขุมวิท (เมโทร สกาย สุขุมวิท)

ลักษณะผลิตภัณฑ์ หรือบริการ

โครงสร้างรายได้รวมการจำหน่ายผลิตภัณฑ์หลักจำแนกตามผลิตภัณฑ์

รายได้หลักของบริษัทมาจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน โดยโครงการของกลุ่มบริษัทจะเน้น ในแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ เป็นหลัก โครงสร้างรายได้ในช่วง 3 ปี มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม					
	ปี 2559		ปี 2558		ปี 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	6,614.0	42.5%	6,624.4	51.3%	6,275.6	49.1%
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	4,987.6	32.1%	3,159.6	24.5%	3,667.1	28.7%
รายได้จากการขายที่ดิน	863.7	5.6%	501.4	3.9%	1,628.7	12.7%
รายได้จากการประกอบโรงแรม	2,193.9	14.1%	1,523.6	11.8%	844.7	6.6%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	361.3	2.3%	224.7	1.7%	28.4	0.2%
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	88.9	0.6%	-	0.0%	-	0.0%
รายได้อื่น						
กำไรจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดิน	118.7	0.8%	-	0.0%	-	0.0%
กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	-	0.0%	530.0	4.1%	-	0.0%
ดอกเบี้ยรับ	29.1	0.2%	83.0	0.6%	26.7	0.2%
เงินปันผลรับ	7.4	0.0%	7.6	0.1%	6.6	0.1%
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	0.0%	-	0.0%	77.3	0.6%
อื่นๆ	287.9	1.9%	251.0	1.9%	230.2	1.8%
รายได้รวม	15,552.5	100.0%	12,905.3	100.0%	12,785.3	100.0%

ตามงบการเงินรวมของบริษัทในปี 2557 - 2559 บริษัทมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน ร้อยละ 49.1 ร้อยละ 51.3 และร้อยละ 42.5 ของรายได้รวม รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ร้อยละ 28.7 ร้อยละ 24.5 และร้อยละ 32.1 ของรายได้รวม รายได้จากการขายที่ดินรอการพัฒนา คิดเป็นร้อยละ 12.7 ร้อยละ 3.9 และร้อยละ 5.6 ของรายได้รวม บริษัทมีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม จำนวน 844.7 ล้านบาท จำนวน 1,523.6 ล้านบาท และจำนวน 2,193.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.6 ร้อยละ 11.8 และร้อยละ 14.1 นอกจากนี้ ตามงบกำไรขาดทุนรวม ยังมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 60.0 ล้านบาท ในปี 2557 และมีส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 1.8 ล้านบาท และจำนวน 21.8 ล้านบาท ในปี 2558 - 2559 ตามลำดับ ซึ่งแสดงรายการไว้ก่อนรายการ "กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้"

โครงสร้างรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน จำแนกตามผลิตภัณฑ์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน จากโครงการต่างๆ มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อโครงการ	พัฒนา โครงการโดย	ลักษณะ โครงการ	ปี 2559		ปี 2558		ปี 2557	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
แบรนด์ “เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ”								
มณียา มาสเตอร์พีซ เอ็กซ์คลูซีฟโซน	PF	SDH	14.5	0.2%	26.7	0.4%	40.5	0.6%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รัตนาธิเบศร์-ราชพฤกษ์	PF	SDH	369.0	5.6%	294.4	4.4%	282.9	4.5%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รามคำแหง	PF	SDH	-	0.0%	-	0.0%	173.4	2.8%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ (เซ็นจูรี) รามคำแหง-สุวรรณภูมิ	PF	SDH	76.1	1.2%	-	0.0%	-	0.0%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รังสิต	PF	SDH	-	0.0%	30.0	0.5%	338.4	5.4%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ 2 รังสิต	PF	SDH	254.0	3.8%	141.1	2.1%	-	0.0%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ สุขุมวิท 77	EP	SDH	434.7	6.6%	180.9	2.7%	333.5	5.3%
แบรนด์ “เพอร์เฟค เพลส”								
เพอร์เฟค เพลส เฟส 2 รัตนาธิเบศร์-ราชพฤกษ์	PF	SDH	70.6	1.1%	390.2	5.9%	452.5	7.2%
เพอร์เฟค เพลส 3 รัตนาธิเบศร์ - ราชพฤกษ์	PF	SDH	475.5	7.2%	76.2	1.2%	-	0.0%
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง - สุวรรณภูมิ (โคโลเนียล)	PF	SDH	11.2	0.2%	25.6	0.4%	67.1	1.1%
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง - สุวรรณภูมิ (Exclusive Zone)	PF	SDH	10.7	0.2%	31.7	0.5%	79.6	1.3%
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง - สุวรรณภูมิ (The Lake Zone 2)	PF	SDH	5.9	0.1%	93.4	1.4%	-	0.0%
เพอร์เฟคเพลส 2 รามคำแหง - สุวรรณภูมิ	PF	SDH	43.2	0.7%	157.6	2.4%	226.7	3.6%
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง - สุวรรณภูมิ 3	PF	SDH	205.3	3.1%	89.3	1.3%	-	0.0%
เพอร์เฟค เพลส(1) รามอินทรา - วงแหวน	PF	SDH	95.3	1.4%	-	0.0%	-	0.0%
เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา - วงแหวน The Exclusive	PF	SDH	39.1	0.6%	-	0.0%	-	0.0%
เพอร์เฟค เพลส วงแหวน - รามคำแหง	PF	SDH	102.9	1.6%	-	0.0%	-	0.0%
เพอร์เฟค เพลส วงแหวน - รามคำแหง (2)	PF	SDH	14.3	0.2%	-	0.0%	-	0.0%
เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์	PF	SDH	-	0.0%	50.0	0.8%	-	0.0%
เพอร์เฟค เพลส 2 ราชพฤกษ์	PF	SDH	8.0	0.1%	20.5	0.3%	244.7	3.9%
เพอร์เฟค เพลส 3 ราชพฤกษ์	PF	SDH	42.9	0.6%	439.1	6.6%	82.2	1.3%
เพอร์เฟค เพลส 4 ราชพฤกษ์	PF	SDH	276.1	4.2%	-	0.0%	-	0.0%
เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์ (Exclusive Zone)	PF	SDH	30.0	0.5%	-	0.0%	52.3	0.8%
เพอร์เฟค เพลส รังสิต	PF	SDH	52.8	0.8%	163.0	2.5%	112.1	1.8%
เพอร์เฟค เพลส 2 รังสิต	PF	SDH	139.1	2.1%	22.3	0.3%	-	0.0%
เพอร์เฟค เพลส แจ้งวัฒนะ	PF	SDH	381.3	5.8%	360.2	5.4%	288.5	4.6%
เพอร์เฟค เพลส พัฒนาการ - ศรีนครินทร์	PF	SDH	145.4	2.2%	555.4	8.4%	297.6	4.7%
เพอร์เฟค เพลส สุขุมวิท 77 - สุวรรณภูมิ	EP	SDH	421.9	6.4%	458.8	6.9%	345.7	5.5%
เพอร์เฟค เพลส เมืองเชียงใหม่	RN 9	SDH	98.7	1.5%	63.5	1.0%	17.5	0.3%
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง - สุวรรณภูมิ								
Masterpiece Zone2 (M2)	RN 9	SDH	15.1	0.2%	72.8	1.1%	-	-

ชื่อโครงการ	พัฒนา โครงการโดย	ลักษณะ โครงการ	ปี 2559		ปี 2558		ปี 2557		
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
แบรนด์ “มนีรินทร์ / เพอร์เฟค พาร์ค”									
มนีรินทร์ เลค & พาร์ค ราชพฤกษ์ - ดิวานนท์	PF	SDH/Land	5.5	0.1%	5.2	0.1%	33.9	0.5%	
เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5 - บางใหญ่	PF	SDH	423.4	6.4%	461.5	7.0%	403.8	6.4%	
เพอร์เฟค พาร์ค รังสิต	PF	SDH	23.7	0.4%	100.3	1.5%	179.9	2.9%	
เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์	PF	SDH	369.2	5.6%	126.0	1.9%	-	0.0%	
เพอร์เฟค พาร์ค สุวรรณภูมิ	EP	SDH	187.7	2.8%	234.2	3.5%	286.3	4.6%	
เพอร์เฟค พาร์ค บางบัวทอง	RN 9	SDH	235.7	3.6%	233.0	3.5%	183.3	2.9%	
เพอร์เฟค พาร์ค บางนา	BD	SDH	9.4	0.1%	4.6	0.1%		0.0%	
แบรนด์ “เดอะ วิลล่า / เดอะ เมทโทร / โมดิ วิลล่า”									
เดอะ วิลล่า รัตนาธิเบศร์ - ราชพฤกษ์	PF	TH	14.7	0.2%	202.8	3.1%	381.9	6.1%	
เดอะ เมทโทร รามคำแหง	PF	TH	172.3	2.6%	336.1	5.1%	128.5	2.0%	
เดอะ เมทโทร พัฒนาการ - ศรีนครินทร์	PF	TH	129.7	2.0%	200.0	3.0%	253.3	4.0%	
เดอะ เมทโทร รัตนาธิเบศร์	PF	TH	104.9	1.6%	35.2	0.5%	-	0.0%	
โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์	PF	TH	114.2	1.7%	30.4	0.5%	-	0.0%	
โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม ชัยพฤกษ์	PF	TH, SDH	38.8	0.6%	17.7	0.3%	-	0.0%	
โมดิ วิลล่า รังสิต	PF	TH	118.5	1.8%	-	0.0%	-	0.0%	
โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม ลาดกระบัง	EP	TH	77	1.2%	114.1	1.7%	84.6	1.3%	
โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ	RN 9	SDH	64.6	1.0%	95.1	1.4%	91.1	1.5%	
โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า - วงแหวน	EP	TH, SDH	199.8	3.0%	166.7	2.5%	273.5	4.4%	
โมดิ วิลล่า บางนา	EP	SDH	44.3	0.7%	49.6	0.7%	58.0	0.9%	
โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม บางนา	EP	TH	95.4	1.4%	127.5	1.9%	88.0	1.4%	
โมดิ วิลล่า บางบัวทอง	RN 9	TH, SDH	189.2	2.9%	230.6	3.5%	334.3	5.3%	
โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม เพชรเกษม 69	EP	TH	86.9	1.3%	70.2	1.1%	-	-	
อื่นๆ									
เมทโทร บิซทาวน์ บางบัวทอง	RN 9	Shop	42.4	0.6%	10.6	0.2%	-	-	
เมทโทร บิซทาวน์ บางนา	BD	Shop	9.7	0.1%	-	0.0%	-	-	
อื่นๆ รวม 11 โครงการ	PF / EP / RN9	TH, SDH, Shop	23.4	0.4%	30.6	0.5%	60.0	1.0%	
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินรวม			6,614.0	100.0%	6,624.4	100.0%	6,275.6	100.0%	

หมายเหตุ :

PF = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

EP = บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด

BD = บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด

RN 9 = บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด

SDH = บ้านเดี่ยว, TH = ทาวน์เฮาส์, Land = ที่ดินเปล่า, Shop = อาคารพาณิชย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทในปี 2557 ถึง ปี 2559 เป็นรายได้รวมจากโครงการที่ดำเนินงานภายใต้ บมจ.พรีอเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำนวน 4,167.8 ล้านบาท จำนวน 4,512.5 ล้านบาท และจำนวน 4,402.1 ล้านบาท และเป็นรายได้จากบริษัทย่อยจำนวน 2,107.8 ล้านบาท จำนวน 2,111.9 ล้านบาท และจำนวน 2,211.9 ล้านบาทตามลำดับ

โครงสร้างรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย จำแนกตามผลิตภัณฑ์

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	ลักษณะโครงการ	ปี 2559		ปี 2558		ปี 2557	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เมโทร พาร์ค สาทร	PF	CONDO	170.2	3.4%	251.9	8.0%	369.4	10.1%
เดอะ สกาย สุขุมวิท	PF	CONDO	328.1	6.6%	1,009.1	31.9%	-	-
เมโทร ริเวอร์ฟรอนท์	PF	CONDO	494.2	9.9%	-	0.0%	-	-
เมโทร ลักซ์ พลลโยธิน	PF	CONDO	568.5	11.4%	-	0.0%	-	-
เมโทร ลักซ์ พระราม4	PF	CONDO	919.6	18.4%	-	0.0%	-	-
เบลล่า คอสต้า	PF	CONDO	522.6	10.5%	-	0.0%	-	-
เมโทร ลักซ์ เกษตร	BD	CONDO	677.7	13.6%	-	0.0%	-	-
ไอคอนโด งามวงศ์วาน	BD	CONDO	1.6	0.0%	9.2	0.3%	79.9	2.2%
ไอคอนโด สุขุมวิท 105	BD	CONDO	357.8	7.2%	522.8	16.5%	625.3	17.1%
ไอคอนโด สุขุมวิท 2	BD	CONDO	2.3	0.0%	96.9	3.1%	514.8	14.0%
ไอคอนโด สุขุมวิท 103	BD	CONDO	-	0.0%	170.5	5.4%	869.7	23.7%
ไอคอนโด เกษตร	BD	CONDO	-	0.0%	5.4	0.2%	290.5	7.9%
ไอคอนโด งามวงศ์วาน 2	BD	CONDO	159.3	3.2%	188.0	5.9%	234.2	6.4%
ไอคอนโด เพชรเกษม 39	BD	CONDO	34	0.7%	136.3	4.3%	435.0	11.9%
ไอคอนโด ศาลายา	BD	CONDO	44.1	0.9%	518.0	16.4%	248.4	6.8%
ไอคอนโด ศาลายา 2	BD	CONDO	387.3	7.8%		0.0%		-
ไฮด์ สุขุมวิท	GRAND	CONDO	320.4	6.4%	251.5	8.0%	-	-
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย								
รวม			4,987.7	100.0%	3,159.6	100.0%	3,667.1	100.0%

หมายเหตุ :

PF = บริษัท พรีอเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

BD = บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด

GRAND = บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

CONDO = คอนโดมิเนียม

รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัท ในปี 2557 ถึง ปี 2559 เป็นรายได้รวมจากโครงการที่ดำเนินงาน ภายใต้ บมจ. พรีอเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำนวน 369.4 ล้านบาท จำนวน 1,261.0 ล้านบาท และจำนวน 3,003.2 ล้านบาทตามลำดับ และเป็นรายได้จากบริษัทย่อยจำนวน 3,297.7 ล้านบาท จำนวน1,898.6 ล้านบาท และจำนวน 1,984.5 ล้านบาทตามลำดับ

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินการพัฒนาโครงการที่พักอาศัย ภายใต้แบรนด์ต่างๆ ตามสายผลิตภัณฑ์ที่หลากหลาย เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน ครอบคลุมทุกระดับราคา โดยเน้นทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง ใกล้แนวรถไฟฟ้า ในแหล่งชุมชนใกล้มหาวิทยาลัย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมถึงโครงการในต่างจังหวัดที่มีศักยภาพและเติบโตสูงได้แก่ จ.ประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) และจ.เชียงใหม่ ซึ่งปัจจุบันสามารถแบ่งประเภทผลิตภัณฑ์ได้ ดังนี้ คือ

1. บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินการพัฒนา เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกัน ในแต่ละทำเลที่มีศักยภาพตามความเหมาะสมในระดับราคา ตั้งแต่ 1.9-60.0 ล้านบาท ภายใต้แบรนด์ต่าง ๆ ตามรายละเอียดดังนี้

บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด



โครงการ: เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ
ระดับราคา: 10.0-60.0 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ เซ็นจูรี รัตนาธิเบศร์
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ เลคไซด์ รังสิต
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ แจ้งวัฒนะ
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รามคำแหง
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ



โครงการ: เพอร์เฟค เพลส
ระดับราคา: 5.0-10.0 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เพอร์เฟค เพลส รัตนาธิเบศร์
เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์
เพอร์เฟค เพลส รังสิต 2
เพอร์เฟค เพลส แจ้งวัฒนะ
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ 3
เพอร์เฟค เพลส สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ 6
เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา-วงแหวน
เพอร์เฟค เพลส วงแหวน-รามคำแหง
เพอร์เฟค เพลส เมืองเชียงใหม่



โครงการ: เพอร์เฟค พาร์ค
ระดับราคา: 3.0-5.0 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์
เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5-บางใหญ่
เพอร์เฟค พาร์ค บางบัวทอง
เพอร์เฟค พาร์ค สุวรรณภูมิ
เพอร์เฟค พาร์ค ชัยพฤกษ์
เพอร์เฟค พาร์ค บางนา



โครงการ: โมดิ วิลล่า
ระดับราคา: 3.0-4.0 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ
โมดิ วิลล่า บางนา
โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์

ทาวน์เฮ้าส์

THE
METRO

โครงการ: เดอะ เมโทร
ระดับราคา: 2.7-5.0 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เดอะ เมโทร งามคำแหง-วงแหวน
เดอะ เมโทร พัฒนาการ-ศรีนครินทร์
เดอะ เมโทร รัตนาธิเบศร์

MODI
VILLA

โครงการ: โมดิ วิลล่า (ทาว์นโฮม)
ระดับราคา: 1.9-3.0 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ
โมดิ วิลล่า บางนา
โมดิ วิลล่า เพชรเกษม69
โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า-วงแหวน
โมดิ วิลล่า บางบัวทอง
โมดิ วิลล่า รังสิต

ปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อย มีแผนที่จะเปิดโครงการใหม่และขยายเฟสเพิ่มเติมในโครงการทำเลเดิม รวม 14 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 14,252 ล้านบาท บนทำเล รังสิต สุขุมวิท77 บางนา งามอินทรา แจ้งวัฒนะ และกรุงเทพมหานคร

2. คอนโดมิเนียม

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้แบรนด์ต่างๆ โดยมีผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายทั้งคอนโดมิเนียมไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และคอนโดมิเนียมสูงเกิน 8 ชั้น (High Rise) เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นคนรุ่นใหม่ โดยมีราคาครอบคลุมตั้งแต่ 1.59 ล้านบาท ถึง 150.0 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะเน้นเลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง ใกล้แหล่งรถไฟฟ้า อยู่ใกล้แหล่งชุมชน สามารถสัญจรไปมาได้สะดวก ซึ่งปัจจุบันสามารถแบ่งรายละเอียดโครงการตามแบรนด์ได้ดังนี้

คอนโดมิเนียม

HYDE
BOUTIQUE

โครงการ: ไฮด์
ระดับราคา: 6.02-150.0 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โครงการไฮด์ สุขุมวิท 13
โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11

THE
SKY

โครงการ: เดอะ สกาย
ระดับราคา 3.08-11 ล้านบาท



METRO||SKY

โครงการ: เมโทร สกาย
ระดับราคา: 2.0-5.0 ล้านบาท



คอนโดมิเนียม



โครงการ: เมโทร ลักซ์
ระดับราคา: 1.8-5.4 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เมโทร ลักซ์ ริเวอร์ ฟรอนท์

เมโทร ลักซ์ พระราม 4

เมโทร ลักซ์ พหลโยธิน

เมโทร ลักซ์ เกษตร

เมโทร ลักซ์ รัชดา



โครงการ: เดอะ เลค
ระดับราคา: 1.59-3.0 ล้านบาท



โครงการ: ไอคอนโด
ระดับราคา: 1.59-2.4 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

ไอคอนโด สุขุมวิท 105

ไอคอนโอ ศาลายา

ไอคอนโอ ศาลายา เดอะ แคมปัส



โครงการ: เบลล่า คอสต้า
ระดับราคา: 3.99-12.0 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เบลล่า คอสต้า หัวหิน

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยได้มีแผนเปิดโครงการคอนโดมิเนียม 5 โครงการ มูลค่ารวม 7,938 ล้านบาท ในทำเลใกล้รถไฟฟ้าและมหาวิทยาลัย ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพสูงเช่น ได้แก่ เมโทร สกาย จรัญ13, เมโทร สกาย วุฒากาศ, เมโทรลักซ์ พหลโยธิน 2, ไอคอนโด เสรีไทย และ ไอคอนโด สุขุมวิท 77

ในการพิจารณาเปิดโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยจะมีการทำวิจัยเพื่อรับทราบความต้องการของผู้บริโภคที่แท้จริงในแต่ละทำเลที่ตั้งโครงการทั้งในเรื่องของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ประเภทแบบบ้านและราคาที่เหมาะสม โดยทุกโครงการจะต้องผ่านการพิจารณาอย่างรอบคอบจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องโดยการจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการบนทำเลที่มีศักยภาพ โดยมุ่งเน้นที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ มีการออกแบบที่ดี ตลอดจนมีสภาพแวดล้อมที่ดีเหมาะแก่การอยู่อาศัย รวมทั้งการให้บริการที่ดีทั้งก่อนและหลังการขาย โดยภายหลังจากส่งมอบบ้านให้ลูกค้าแล้ว บริษัทและบริษัทย่อยยังคงสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าในการรับประกันบ้านเป็นระยะเวลา 1 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์โดยบริษัทมีแผนบริการภายหลังการขาย (Perfect Service) ซึ่งทำหน้าที่ดูแลและบริหารลูกค้าที่บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำการส่งมอบบ้านแล้วทั้งในระยะรับประกันและนอกระยะรับประกันโดยคำนึงถึงความรวดเร็วในการให้บริการและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าโดยการคัดสรรบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ ความซื่อสัตย์และมีพื้นฐานของการให้บริการจากการฝึกอบรมทั้งเรื่องความรู้ความสามารถในด้านต่างๆ

นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังจัดให้มีการจัดการ ด้านการบริหารชุมชน พื้นที่พักผ่อน ตลอดจนสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่างๆ ในโครงการของกลุ่มบริษัทจนกระทั่งได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการจนแล้วเสร็จ เพื่อส่งมอบให้คณะกรรมการหมู่บ้าน หรือคณะกรรมการนิติบุคคลเพื่อดูแลต่อไป

3. ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท

บริษัทฯ เน้นการลงทุนในโรงแรมระดับ 4 - 5 ดาว โดย เป็นผู้ลงทุนในการพัฒนาทรัพย์สินและจัดจ้าง บริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้นๆ โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้จัดจ้างกลุ่มบริษัท Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc. และ Hyatt International Corporation เป็นผู้บริหารโรงแรมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ในการลงทุนในธุรกิจโรงแรม บริษัทฯ จะเลือกลงทุนในสถานที่ที่สะดวกในการเดินทางและอยู่ในย่านธุรกิจ ของกรุงเทพฯ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีนโยบายกระจายความเสี่ยงของการลงทุนในธุรกิจโรงแรมไปยังต่างจังหวัด โดยเลือกทำเลที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยว มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่าง หลากหลาย

อีกทั้งบริษัทได้ดำเนินธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทในต่างประเทศ ปัจจุบันบริษัทเป็นเจ้าของ คิโรโร รีสอร์ท (Kiroro Resort) ซึ่งตั้งอยู่ที่หมู่บ้านอะโคงว่า บนเกาะฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น อยู่บนเนื้อที่กว่า 292 ไร่ ประกอบไปด้วยอาคารโรงแรมระดับ 4 ดาว จำนวน 2 อาคาร มีห้องพักรวมกัน 422 ห้อง โดยแบ่งเป็นห้องพักมาตรฐานขนาด 22 ตารางเมตร จนไปถึงห้องสวีทขนาด 149 ตารางเมตร โครงการคิโรโร รีสอร์ท (Kiroro Resort) มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในปี 2559 เท่ากับร้อยละ 52.01 จุดเด่นของคิโรโรคือการเป็นสกีรีสอร์ทที่มีคุณภาพของหิมะที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศญี่ปุ่น ตัวโครงการตั้งอยู่ท่ามกลางภูมิประเทศที่สวยงามเหมาะสำหรับการท่องเที่ยวเชิงธรรมชาติในทุกฤดูกาล รวมทั้งหมู่บ้านอะโคงว่ายังได้รับเลือกให้เป็นหนึ่งในหมู่บ้านที่มีความสวยงามที่สุดของญี่ปุ่น มีการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อย่างครบครันแก่ลูกค้า อาทิเช่น ห้องประชุมสัมมนา ห้องอาหารและบาร์ บ่อน้ำพุร้อน สระว่ายน้ำ ร้านจำหน่ายสินค้าและของฝาก พื้นที่สันทนาการ เป็นต้น ปัจจุบันอยู่ภายใต้การบริหารจัดการโดยเชนโรงแรมระดับโลกกลุ่ม Starwood Hotels and Resorts ภายใต้แบรนด์ "Sheraton" และ "Tribute Portfolio" ขณะที่ด้านสกีรีสอร์ท ก็มีความร่วมมือกับ NZ Ski ผู้ให้บริการด้านสกีชั้นนำจากประเทศนิวซีแลนด์ในด้านการตลาด บุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน และระบบบริหารจัดการระดับมาตรฐานโลก

โรงแรม

THE WESTIN
GRANDE SUKHUMVIT
BANGKOK



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท
(ค่าห้องพักเฉลี่ย : 4,220 บาทต่อห้องต่อคืน)

Sheraton
Hua Hin
RESORT & SPA



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โรงแรมเซอราดิน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา
(ค่าห้องพักเฉลี่ย : 4,520 บาทต่อห้องต่อคืน)

Sheraton
Hua Hin
PRANBURI VILLAS



โรงแรมเซอราดิน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า
(ค่าห้องพักเฉลี่ย : 7,350 บาทต่อห้องต่อคืน)

HYATT
REGENCY™
BANGKOK
SUKHUMVIT



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท
(อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง)

โรงโอบ



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โครงการสกีรีสอร์ท คิโรโร

4. อาคารสำนักงานให้เช่า

บริษัทและบริษัทย่อยได้ดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ปัจจุบันเป็นเจ้าของอาคารวัน แปะซิฟิค เพลส ที่มีศักยภาพในการแข่งขันที่สูงขึ้นเนื่องจากทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้ามหานคร นานา ซึ่งเป็นย่านธุรกิจและมีความสะดวกในการคมนาคม, อัตราค่าเช่าถูกกว่าอาคารอื่นๆ ในบริเวณใกล้เคียง, อาคารและอุปกรณ์ได้รับการบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพดี และบริหารจัดการอาคารโดยมืออาชีพ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากยังมีพื้นที่อาคารสำนักงาน (Supply) คงเหลืออยู่ในตลาด ประกอบกับมีพื้นที่เพิ่มจากอาคารสำนักงานที่เพิ่งสร้างเสร็จเข้ามาในตลาด จึงมีผลทำให้อัตราค่าเช่าพื้นที่ยังไม่สามารถปรับตัวขึ้นได้มากนัก ดังนั้นบริษัทยังคงมีแนวโน้มที่จะบริหารจัดการพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าของบริษัทที่มีอยู่เดิมให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดต่อรายได้และผลกำไรของบริษัทต่อไป

อาคารสำนักงานให้เช่า



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

อาคาร วัน แปะซิฟิค เพลส

(อัตราค่าเช่า เฉลี่ย 502 บาทต่อตารางเมตร)

อาคาร ทุ แปะซิฟิค เพลส

(อัตราค่าเช่าเฉลี่ย 526 บาทต่อตารางเมตร)

5. ธุรกิจค้าปลีก

บริษัทและบริษัทย่อยมีแผนเบื้องต้นที่จะพัฒนาโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์โดยแบ่งออกเป็น 2 ช่วงซึ่งช่วงแรก (ระยะ 1-2 ปี) จะเป็นการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบเปิดในรูปแบบของศูนย์การค้าชุมชน และต่อมาจะพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบปิด และอาคารสำนักงานให้เช่า ปัจจุบัน บมจ.วีริเทค (บริษัทย่อย) ได้พัฒนาและเปิดศูนย์การค้าชุมชน เมโทรเวสทาวน์ ที่ถนนกัลปพฤกษ์ ในปี 2558 ได้จัดตั้งบริษัทร่วมทุน บริษัท ดาราฮาร์เบอร์ กับบริษัทในกลุ่ม Fatima เพื่อพัฒนาโครงการ mix-use shopping center และอาคารพักอาศัย ที่อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ซึ่งอยู่ระหว่างการศึกษาระบบและออกแบบ นอกจากนี้ยังมีแผนที่จะเปิดโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่บนถนนรัชดาภิเษกและรามอินทรา

การตลาด และภาวะการแข่งขัน

1. การตลาด และภาวะการแข่งขันธุรกิจที่อยู่อาศัย

การตลาด

กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์

การออกแบบบ้าน (Product)

• บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ (Low Rise Residential Units)

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการพัฒนาการออกแบบที่อยู่อาศัยโดยนำข้อมูลจากงานสำรวจและวิจัยความต้องการและความพึงพอใจของผู้บริโภค รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงและการแข่งขันของตลาดที่อยู่อาศัยเพื่อนำมาพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าในแต่ละกลุ่มได้ดีขึ้นและพัฒนาความสามารถในการแข่งขันของบริษัทให้สูงขึ้น ทั้งนี้บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการพัฒนารูปแบบบ้านในแบบต่างๆ ตามประเภทของโครงการทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ซึ่งยังคงเน้นการออกแบบบ้านให้มีความสวยงาม คำนึงถึงประโยชน์ใช้สอย สอดคล้องกับความต้องการตามแบบวิถีชีวิตและเหมาะสมกับลักษณะสภาพภูมิอากาศของประเทศไทย โดยทีมงานออกแบบหลักของบริษัทเป็นทีมงานที่มีประสบการณ์สูงในการออกแบบที่อยู่อาศัย อีกทั้งยังมีการปรับปรุงแบบเพิ่มเติมร่วมกับบริษัทสถาปนิกชั้นนำจากภายนอกเพื่อสร้างสรรค์แบบนวัตกรรมใหม่ๆ ตลอดมา

โดยในปีนี้บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการพัฒนาแบบบ้านสไตล์ใหม่ European Habitat ที่มีรูปลักษณ์สวยงามอ่อนหวานในบรรยากาศยุโรป ให้เป็นสินค้าใหม่ที่ตอบรับกับรสนิยมของลูกค้าในปัจจุบัน และทำการตลาดในภาพลักษณ์ใหม่เป็นโครงการบรรยากาศยุโรป โดยบ้านสไตล์ European Habitat นี้ เป็นแบบบ้านที่พัฒนาต่อเนื่องจากแบบบ้านซีรีส์ Urban-ista Collection 2016 ให้มีสไตล์ที่แตกต่างออกไป เข้ากับคอนเซ็ปต์โครงการบรรยากาศยุโรป ดังนี้

หลังคาทรงหน้าจั่วที่คลุมด้วยชายคา (Gable Roof) สร้างความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว, เพิ่มความงามด้วยบานหน้าต่างเล็ก Bracket และประดับด้วยสัญลักษณ์บอกทิศทางรูปหงส์ (Weather Vane), Sky Balcony เปลี่ยนระเบียงกว้างชั้น 2 ให้สวยงามด้วยช่องปลูกดอกไม้ สร้างสรรค์เป็นมุมพักผ่อนส่วนตัวที่สวยงามมากขึ้น ให้สัมผัสธรรมชาติแบบระเบียงกว้างปรับเปลี่ยนเป็นมุมจิบกาแฟยามเช้า มุมอ่านหนังสือเงียบๆ รับลมชมวิวธรรมชาติได้อย่างสบายใจ ปรับเปลี่ยน Scheme สีบ้านด้วยโทนสีพาสเทล (Pastel Color) ที่มีความสวยงาม อ่อนหวาน ให้ความรู้สึกอบอุ่น มองแล้วสบายตา

• คอนโดมิเนียม

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการพัฒนาการออกแบบคอนโดมิเนียมโดยแยกประเภทโครงการออกเป็น 2 กลุ่ม คือ คอนโดมิเนียมประเภทที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และ คอนโดมิเนียมประเภทที่มีความสูงเกินกว่า 8 ชั้น (High Rise) โดยใช้ชื่อแบรนด์ที่แตกต่างกันตามรูปแบบโครงการและกลุ่มของลูกค้าเป้าหมาย บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ใช้สอยในโครงการ ทั้งส่วนที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย ตลอดจนภาพลักษณ์ของโครงการให้ต้องมีความสวยงามทันสมัยโดดเด่นสะท้อนแนวความคิดการใช้ชีวิตของคนในเมืองได้เป็นอย่างดี

คุณภาพของสินค้าและบริการ (Quality and Service)

บริษัทและบริษัทย่อยมีการบริหารจัดการควบคุมการก่อสร้างบ้านและทาวน์เฮ้าส์โดยจัดจ้างผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์เคยทำงานร่วมกับบริษัทหรือมีผลงานในอดีตที่น่าเชื่อถือให้ดำเนินการก่อสร้างตามแบบที่บริษัทกำหนด ด้วยวัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพดี มีการควบคุมและตรวจสอบที่เหมาะสมเพื่อให้ผู้รับเหมาสามารถส่งมอบโครงการได้ตามกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จ สำหรับการจ้างผู้รับเหมาหลักบริษัทยังเปิดโอกาสให้ผู้รับเหมาแนะนำเสนอและพิจารณาทางเลือกร่วมกันกับบริษัทถึงวิธีการก่อสร้าง อาทิเช่น พิจารณาทางเลือกกระเบื้องวิธีการก่อสร้างดั้งเดิม (Conventional System) หรือ การก่อสร้างสำเร็จรูป (Prefabrication หรือ Precast System) เพื่อให้ได้งานคุณภาพในงบประมาณที่บริษัทกำหนด

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เล็งเห็นถึงปัญหาความเสี่ยงด้านงานก่อสร้างที่อาจเกิดขึ้น เช่น การขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง ต้นทุนวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น และกำหนดระยะเวลาการส่งมอบที่ล่าช้า บริษัทและบริษัทย่อยจึงลงทุนขยายกำลังการผลิตบ้านแบบสำเร็จรูป (Prefabrication) และนำระบบ Tunnel Formwork¹ มาใช้เพื่อแก้ปัญหาข้างต้น ทำให้ในปัจจุบันบริษัทสามารถลดระยะเวลาก่อสร้างจากเดิม 6 - 8 เดือน เหลือเพียง 4 - 5 เดือนสำหรับโครงการที่มีการนำเทคโนโลยีดังกล่าวมาปรับใช้ บริษัทยังให้ความสำคัญด้านคุณภาพของวัสดุที่นำมาใช้ในการก่อสร้างโดยใช้ผลิตภัณฑ์วัสดุก่อสร้างหลักจาก บริษัท เอสซีจี ผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง จำกัด เพื่อสร้างความมั่นใจในความคงทนแข็งแรงและสวยงาม ทั้งนี้บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการบริหารต้นทุนการซื้อสินค้าและวัตถุดิบหลักโดยการเจรจาล้างซื้อจำนวนมากเพื่อเพิ่มอำนาจการต่อรองและช่วยให้บริษัทสามารถกำหนดและคำนวณต้นทุนการพัฒนาโครงการได้ถูกต้องมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้บริษัทและบริษัทย่อยได้เป็นพันธมิตรทางธุรกิจกับ บริษัท เอสซีจี ผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง จำกัด โดยร่วมกันก่อสร้างบ้านนวัตกรรมใหม่โดยใช้ระบบโมดูลาร์ Modular² บนที่ดินภายในโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย ภายใต้ชื่อโครงการ “SCG HEIM Innovative House” ซึ่งเป็นการก่อสร้างบ้านที่มุ่งเน้นเรื่องความสวยงาม ความปลอดภัยและความคุ้มค่าด้วยการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาใช้ในการทุกขั้นตอนของการก่อสร้าง รวมถึงการเลือกใช้วัสดุคุณภาพสูง และการตรวจสอบคุณภาพที่แม่นยำเพื่อเป็นอีกหนึ่งทางเลือกให้กับลูกค้าที่ให้ความสนใจกับบ้านนวัตกรรมใหม่โดยนำมาเริ่มใช้กับโครงการบ้านระดับพรีเมียมเป็นหลัก

หมายเหตุ

- 1 ระบบ Tunnel Formwork เป็นระบบก่อสร้างที่ใช้แบบหล่อเป็นรูปอุโมงค์ เพื่อทำการติดตั้งแบบหล่อเป็นห้องหรือเป็นแถวและเทคอนกรีตผนังรับน้ำหนักและพื้นพร้อมกันอย่างต่อเนื่อง
- 2 ระบบโมดูลาร์ เป็นนวัตกรรมการสร้างที่อยู่อาศัยสำเร็จรูปโครงสร้างหลักที่มีการวางแผนการก่อสร้างทั้งแบบและวัสดุมาจากโรงงานโดยใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ในออกแบบเพื่อช่วยคำนวณขนาดชิ้นส่วนวัสดุและจำนวนเพื่อนำมาสร้างที่อยู่อาศัยที่มีความแข็งแรงทนต่อสภาวะแผ่นดินไหว น้ำท่วม และภัยพิบัติต่างๆ



การนำเสนอขายบ้านพร้อมที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อยนั้น จะนำเสนอในรูปแบบของบ้านสร้างเสร็จก่อนขาย หรือบ้านพร้อมอยู่ โดยเป็นการสร้างบ้านตามแบบที่กำหนดให้เสร็จก่อนนำมาเปิดขายให้กับลูกค้า ซึ่งตอบโจทย์ลูกค้าที่ต้องการบ้านที่สามารถเข้าอยู่ได้ทันที ได้เห็นบ้านที่เสร็จสมบูรณ์ก่อนตัดสินใจซื้อ โดยลูกค้าสามารถทำการโอนกรรมสิทธิ์และเข้าอยู่ได้ภายในระยะเวลาไม่เกิน 1 เดือนหลังจากจองซื้อ

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการขยายงานโดยในอนาคตจะดำเนินการก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น ตลอดจนให้ความสำคัญในทุกขั้นตอนตั้งแต่การคัดเลือกผู้รับเหมาที่น่าเชื่อถือ มีความพร้อมในการลงทุน และมีประสบการณ์ยาวนาน โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะจัดให้มีทีมประสานงานอย่างใกล้ชิด นอกจากนี้บริษัทและบริษัทย่อยยังได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษา (Consult and Construction Management) ที่มีประสบการณ์ด้านอาคารสูงเพื่อกำกับดูแลการก่อสร้างให้เป็นไปตามหลักวิศวกรรมและสถาปัตยกรรมให้ได้งานที่มีคุณภาพ ส่งมอบตามเวลาที่กำหนดและมีความปลอดภัย ในช่วงระยะเวลา 2- 3 ปีที่ผ่านมา สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทและบริษัทย่อยได้เลือกใช้บริษัท อิตาลีเลียนไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทรับเหมาชั้นนำที่มีชื่อเสียงและมีมาตรฐานการก่อสร้าง เป็นผู้รับเหมาหลัก โดยในระหว่างการก่อสร้างโครงการ บริษัทจะมีทีมงานวิศวกรตรวจสอบคุณภาพงานให้เป็นไปตามมาตรฐานทุกขั้นตอน มีหน่วยงานควบคุมมาตรฐานกลางและวิศวกรที่ปรึกษาที่จะคอยดูแลรักษามาตรฐานการก่อสร้างของทุกโครงการ มีการจัดฝึกอบรมและดูงานให้กับทั้งทีมงานวิศวกร ผู้ควบคุมการก่อสร้างของบริษัท และของผู้รับเหมา มีการจัดทำคู่มือระเบียบปฏิบัติงานก่อสร้าง และขั้นตอนการตรวจสอบงานก่อสร้างให้กับทีมงานของบริษัทและผู้รับเหมา

รูปแบบโครงการและสิ่งแวดล้อม (Environment Impact Assessment)

นอกจากแบบบ้านที่สวยงาม และการกำหนดแบ่งพื้นที่ใช้สอยให้คุ้มค่าคุ้มราคาอย่างเหมาะสมแล้ว บริษัทยังเน้นการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ การจัดการดูแลสภาพแวดล้อม การวางระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวก และการบริการหลังการขาย เพื่อให้ลูกค้าผู้อยู่อาศัยได้รับประโยชน์อย่างสูงสุด รวมทั้งให้ความสำคัญกับการจัดกิจกรรมตามเทศกาลสำคัญต่างๆ เพื่อให้ลูกค้าได้ทำกิจกรรมร่วมกับครอบครัวและเพื่อนบ้านเพื่อการมีปฏิสัมพันธ์ที่ดีต่อกันอย่างสม่ำเสมอ จากแนวทางดังกล่าวทำให้โครงการของบริษัทได้รับรางวัลโครงการที่มีการบริหารและการจัดการสภาพแวดล้อมดีเด่น หรือ EIA Monitoring Awards จากกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นเวลา 3 ปีติดต่อกัน

- ระหว่าง ปี 2548 ถึง 2550 โครงการเพอร์เฟค เฟลส รัตนานิเบศร์, โครงการเพอร์เฟค เฟลส รามคำแหง เฟส 1
- ระหว่าง ปี 2549 ถึง 2551 โครงการเพอร์เฟค เฟลส รามคำแหง เฟส 2 และ เฟส 3
- ปี 2551 บริษัทได้รับรางวัลจากการประกวด “โครงการบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่น” จัดโดยกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน ซึ่งมอบรางวัลให้แก่แบบบ้านและโครงการจัดสรร ที่มีความใส่ใจในเรื่องของการอนุรักษ์พลังงาน ทั้งการออกแบบ การเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ การวางผัง ตลอดจนมีการบริหารจัดการที่ดีโดยบริษัทได้รับรางวัลในประเภทต่างๆ รวม 10 รางวัล ได้แก่
 - รางวัลประเภท บ้านเดี่ยวขนาดเล็ก พื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 200 ตารางเมตร จำนวน 3 รางวัล จาก โครงการ เพอร์เฟค เฟลส รัตนานิเบศร์ และ โครงการ เพอร์เฟค เฟลส สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ
 - รางวัลประเภท บ้านเดี่ยวขนาดกลาง พื้นที่ใช้สอย 200-300 ตารางเมตร จำนวน 2 รางวัลจาก โครงการ เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช รัตนานิเบศร์
 - รางวัลประเภท บ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์) พื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 120 ตารางเมตร จำนวน 1 รางวัล จาก โครงการ เดอะ วิลล่า รัตนานิเบศร์
 - รางวัลประเภท บ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์) พื้นที่ใช้สอยมากกว่า 120 ตารางเมตร จำนวน 1 รางวัล จาก โครงการ เดอะ เมโทร พระราม 9
 - รางวัลประเภท โครงการจัดสรรขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลง จาก โครงการ มณีนีรินทร์ พาร์ค 2 รังสิต
 - รางวัลประเภท โครงการจัดสรรขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 100-299 แปลง จาก โครงการ เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช เอกมัย-รามอินทรา
 - รางวัลประเภท โครงการจัดสรรขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 300 แปลงขึ้นไปจาก โครงการ เพอร์เฟค เฟลส สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ
- ปี 2555 โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีช รัตนานิเบศร์ ได้รับรางวัล Thailand Property Awards 2012 สาขาผู้พัฒนาโครงการบ้านยอดเยี่ยม และโครงการ เพอร์เฟค เฟลส รังสิต ได้รับรางวัลโล่ประกาศเกียรติคุณ “โครงการอสังหาริมทรัพย์ดีเด่นภาคเอกชน ประเภทบ้านเดี่ยว ประจำปี 2555”

- ปี 2557 รางวัลประเภท โครงการประกวดบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่น จาก โครงการ เพอร์เฟค เพลส แจ้งวัฒนะ และโครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รังสิต

การจัดให้มีพื้นที่สวนสาธารณะ ทะเลสาบ พร้อมด้วยสโมสรขนาดใหญ่ที่สมบูรณ์แบบโดยร่วมกับพันธมิตรธุรกิจ อาทิ ร้านอาหาร, ศูนย์ออกกำลังกาย Fitness Center ร้านสะดวกซื้อ 7Eleven ร้านกาแฟ True Coffee เพื่อให้บริการภายในอาคารสโมสร ซึ่งเป็นการสร้างความแตกต่างที่เป็นจุดเด่นเหนือคู่แข่ง และเป็นการส่งเสริมสังคมที่อบอุ่น แนวคิดดังกล่าวจึงเป็นการสร้างสิ่งแวดล้อมที่ใช้ประโยชน์ได้จริง ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้โครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นที่ยอมรับจากลูกค้าจนกลายเป็นจุดแข็งของบริษัทจนถึงปัจจุบัน



กลยุทธ์ด้านราคา (Price)













บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการตั้งราคาเพื่อสร้างแรงจูงใจและความคุ้มค่าตามลักษณะสินค้า เหมาะสมกับสภาวะเศรษฐกิจและสภาพการแข่งขัน สำหรับทั้งโครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดยพิจารณาร่วมกับปัจจัยด้านต้นทุน ทำเล รูปแบบโครงการ เงื่อนไขการตลาด ตลอดจนพิจารณาเปรียบเทียบกับคู่แข่ง อาทิเช่น การตั้งราคาขายใกล้เคียงกับคู่แข่ง แต่เพิ่มคุณค่าด้านสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ดีกว่า เป็นต้น

ทั้งนี้บริษัทและบริษัทย่อยมีการพัฒนาโครงการหลายรูปแบบ และหลายระดับราคาโดยแบ่งเป็น

บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ มีโครงการตั้งแต่ว่าระดับราคา 1.9 ล้านบาท ขึ้นไปจนถึงโครงการหุระดับราคา 60 ล้านบาท ครอบคลุมความต้องการซื้อในทุกๆ กลุ่มเป้าหมาย

คอนโดมิเนียม มีโครงการตั้งแต่ว่าระดับราคา 1.59 ล้านบาท ขึ้นไปจนถึงโครงการระดับราคา 150 ล้านบาท

ตารางแสดงระดับราคาผลิตภัณฑ์แบ่งตามแบรนด์

ประเภท	ระดับราคาผลิตภัณฑ์ (หน่วย : ล้านบาท)					
	1.0 – 2.0	2.0 – 3.0	3.0 – 4.0	4.0 – 5.0	5.0 – 9.0	สูงกว่า 9.0
(บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด)			 3.0 – 5.0 ล้านบาท		 5.0 – 10.0 ล้านบาท	 10 – 60 ล้านบาทขึ้นไป
(ทาวน์เฮ้าส์)		 1.9 – 3.0 ล้านบาท	 2.7 – 5.0 ล้านบาท			
(คอนโดมิเนียม)			 1.8 – 5.4 ล้านบาท		 6.02 – 150.0 ล้านบาท  3.99-12 ล้านบาท  3.99 – 11 ล้านบาท	
		 1.59 – 3.0 ล้านบาท	 2.0 – 5.0 ล้านบาท			
		 1.59 – 2.4 ล้านบาท				

กลยุทธ์ด้านทำเลที่ตั้ง (Place)

ทำเล (Location)

โครงการของบริษัทและบริษัทย่อยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง เดินทางสะดวก โดยอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้าหรือแนวถนนตัดใหม่สายสำคัญ อาทิ

- **โซนเหนือและตะวันตก**

โครงการจะตั้งอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง(บางซื่อ-บางใหญ่)ที่เปิดให้บริการแล้วเมื่อวันที่ 6 ส.ค.59, รถไฟฟ้าสายสีแดง (บางซื่อ-รังสิต), รถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) บนถนนสายหลัก อาทิ ถนนราชพฤกษ์ ถนนชัยพฤกษ์ ถนนรัตนวิเบศร์ ถนนกาญจนาภิเษก ถนนสะพานนนทบุรี-บางบัวทอง ถนนรังสิต-ปทุมธานี พร้อมเส้นทางเชื่อมต่อสู่ทำเลสำคัญ ได้แก่ สะพานพระราม 4 (ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา) และถนนเชื่อมต่อ ถนนราชพฤกษ์-กาญจนาภิเษก ที่เชื่อมทำเลจากถนนแจ้งวัฒนะ สู่ถนนกาญจนาภิเษก รวมถึงมอเตอร์เวย์สายตะวันตกเชื่อมต่อ บางใหญ่-บ้านโป่ง-กาญจนบุรี ถนนราชพฤกษ์มีการขยาย ช่องจราจรจาก 6 ช่องจราจรเป็น 10 ช่องจราจร นอกจากนี้ยังเดินทางสะดวกด้วยทางด่วนชั้นที่ 2 และทางด่วนสายใหม่ ศรีรัช-วงแหวน และใกล้แหล่งช้อปปิ้งที่เป็นศูนย์กลางขนาดใหญ่แห่งใหม่ ได้แก่ ห้างเซ็นทรัลเวสต์เกต-บางใหญ่, ห้างเซ็นทรัล-แจ้งวัฒนะ, ห้างเซ็นทรัล-รัตนวิเบศร์, ห้างฟิวเจอร์พาร์ค-รังสิต, ห้าง Zpell รังสิต, ศูนย์การค้าคริสตัล ฟิฟท์ อี.ชัยพฤกษ์, ศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ราชพฤกษ์

- **โซนตะวันออก**

โครงการจะตั้งอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้า Airport Rail Link รถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) ซึ่งมีการคาดการณ์ว่าจะสามารถเปิดให้ใช้บริการได้ในปี 2563 รถไฟฟ้าสายสีส้ม (ตลิ่งชัน-มีนบุรี) ในทำเลใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ บนถนนสายหลัก อาทิ ถนนรามคำแหง ถนนสุขุมวิท 77 ถนนร่มเกล้า พร้อมเดินทางสะดวกมากขึ้นด้วยถนนมอเตอร์เวย์ที่เชื่อมต่อจากกลางเมือง สู่ภาคตะวันออก-ชลบุรี-พัทยา และถนนวงแหวนรอบนอก (ฝั่งตะวันออก) ที่เชื่อมต่อพื้นที่โซนเหนือและใต้ของกรุงเทพฯ

- **โซนในเมือง**

โครงการจะตั้งอยู่ในพื้นที่เขตศูนย์กลางธุรกิจ ได้แก่ ถนนมอเตอร์เวย์ แนวรถไฟฟ้า Airport Rail Link แนวรถไฟฟ้า ยกระดับ BTS และแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT ในเส้นทางทั้งที่เปิดให้บริการแล้วในปัจจุบัน และเส้นทางที่กำลังจะเปิดให้บริการในอนาคต โดยโครงการส่วนใหญ่จะพัฒนาเป็นโครงการบ้านเดี่ยวระดับบน (เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ) ทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น (เดอะ เมโทร) และคอนโดมิเนียม (ไฮด์, เมโทร ลักซ์, เมโทร สกาย, ไอคอนโด) เป็นหลัก

- **โซนต่างจังหวัด**

บริษัทและบริษัทย่อย ได้ขยายโครงการออกไปในทำเลต่างจังหวัด โดยมุ่งเน้นไปที่จังหวัดที่มีศักยภาพในการเติบโตของ ตลาดที่อยู่อาศัยสูง ซึ่งมีการเปิดโครงการแล้วจำนวน 2 โครงการ คือ โครงการเพอร์เฟค เฟลส เมืองเชียงใหม่ เป็นโครงการบ้านเดี่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ บนทำเลใกล้เมือง และโครงการ เบลล่า คอสต้า หัวหิน เป็นคอนโดมิเนียมติดทะเลริมชายหาดเขาเต่าที่มีความสวยงาม ในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน)



กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการขาย (Promotion)

การโฆษณาประชาสัมพันธ์ (Advertising & PR)

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการทำการตลาดโดยใช้สื่อแบบผสมผสานสำหรับทั้งโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และ คอนโดมิเนียม โดยพิจารณาตามความเหมาะสมในการเลือกใช้สื่อต่างๆ เช่น สื่อหนังสือพิมพ์ สื่อโทรทัศน์ สื่อวิทยุ ป้ายโฆษณา กลางแจ้ง (Billboard) จดหมายแผ่นพับ (Direct Mail) ฯลฯ ปัจจุบันได้พัฒนาการใช้สื่อในรูปแบบของบูรณาการ (Integrated Communication) เป็นลักษณะสื่อมวลชน (Mass Media) ซึ่งเป็นการโฆษณาที่สามารถสื่อไปถึงลูกค้ากลุ่มเป้าหมายได้หลาย โครงการส่งผลให้ต้นทุนการโฆษณาประชาสัมพันธ์ลดลง ผสานกับการสื่อสารการตลาดทางตรง (Direct Marketing) โดยคัดเลือก รูปแบบการใช้สื่อให้เหมาะสมกับลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของการประชาสัมพันธ์ การจัดกิจกรรมการตลาด และการทำการตลาดแบบการบริหารลูกค้าสัมพันธ์โดยเน้นการดูแล บริการกลุ่มลูกค้าที่อาศัยในโครงการต่างๆ ของบริษัทและ มีการจัดกิจกรรมเพื่อเป็นการขอบคุณลูกค้าที่อาศัยอยู่ในโครงการต่างๆ ของบริษัทที่แนะนำเพื่อนให้มาซื้อโครงการบ้านหรือคอนโดมิเนียม ของบริษัทซึ่งเป็นการขยายช่องทางในการเข้าถึงลูกค้าและช่วยให้บริษัทสามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพและมีต้นทุนต่ำ จากการวางกลยุทธ์การบริหารลูกค้าสัมพันธ์ที่ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ทำให้ในปัจจุบันอัตราส่วนการตัดสินใจซื้อสินค้าของบริษัทและบริษัทย่อยผ่านการแนะนำจากเพื่อนและญาติพี่น้องให้มาซื้อโครงการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตามลำดับ ทั้งนี้ จากการที่สื่อออนไลน์ กลายเป็นรูปแบบการสื่อสารที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายทุกระดับในปัจจุบัน และยังมีแนวโน้มว่าจะได้รับความนิยมสูงขึ้นอีกในอนาคต บริษัทและบริษัทย่อย จึงมีนโยบายเชิงรุกด้านการสื่อสารการตลาดผ่านสื่อออนไลน์ โดยจัดสรรงบประมาณสำหรับสื่อออนไลน์ในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น นอกเหนือจากเว็บไซต์ในการนำเสนอข้อมูลและภาพลักษณ์ที่ดีขององค์กร เพื่อสร้างความเชื่อมั่นแล้ว ยังเน้นการใช้สื่อเครือข่ายสังคมออนไลน์ อาทิเช่น เฟสบุ๊ก LINE ทวิตเตอร์ และอิน스타그램 ซึ่งสามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้อย่างเฉพาะเจาะจง มีการทำการตลาดด้วยเครื่องมือการค้นหาบนอินเทอร์เน็ต (Search Engine) การโฆษณาด้วยแบนเนอร์บนเว็บไซต์เพื่อสร้างการรับรู้ การใช้จดหมายอิเล็กทรอนิกส์เพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเฉพาะกลุ่ม รวมถึงการใช้สื่อผ่านโทรศัพท์มือถือและแอปพลิเคชันต่างๆ เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในการเข้าถึงข้อมูลได้อย่างรวดเร็ว บริษัทและบริษัทย่อยยังมีกิจกรรมการตลาดเฉพาะกับกลุ่มลูกค้าที่เข้ามาชมข้อมูลบนเว็บไซต์ของบริษัทมากขึ้นด้วยการให้ลูกค้าลงทะเบียน และนัดหมายเยี่ยมชมโครงการ ตลอดจนการมอบสิทธิพิเศษให้กับลูกค้าที่เข้ามาลงทะเบียน และเพิ่มช่องทางการสื่อสารที่เป็นลักษณะการทำงานตอบโต้ (Interactive Multimedia) ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ทำให้การเก็บข้อมูลและติดตามลูกค้าเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น



บริษัทและบริษัทย่อย พิจารณาเลือกใช้กลยุทธ์การส่งเสริมการขายที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีความต้องการที่แตกต่างกัน เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจของลูกค้าที่หลากหลาย โดยคำนึงถึงปัจจัยสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลา อาทิ ข้อเสนอพิเศษสำหรับลูกค้าที่ต้องการบ้านพร้อมอยู่ ด้วยเงื่อนไขทางการเงิน โดยร่วมกับสถาบันการเงินชั้นนำ เสนอเงื่อนไขพิเศษ เช่น สินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ การขยายระยะเวลา กู้ การผ่อนแบบขั้นบันได เป็นต้น การร่วมมือกับบริษัทผู้ผลิตเฟอร์นิเจอร์ชั้นนำ ให้ออกแบบ ตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ภายในบ้าน เพื่อให้ลูกค้าได้บ้านพร้อมเฟอร์นิเจอร์ในราคาพิเศษ เป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้า และลดภาระการจัดหาวัสดุตกแต่งบ้านรวมถึงการจัดหาสินค้า ซึ่งมียอดราคาดอกเบี้ยที่สูงกว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัย

การสร้างตราสินค้า

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีแนวความคิดการพัฒนาตราสินค้าของบริษัทโดยการเน้นรูปแบบการอยู่อาศัยที่แตกต่างจากคู่แข่งชั้น โดยปัจจุบันบริษัทได้พัฒนากลยุทธ์การสร้างตราสินค้าของบริษัทภายใต้แนวความคิด มาตรฐานความสุขในการอยู่อาศัย (Happy Living) โดยคำนึงถึงความสุขในการใช้ชีวิตภายในโครงการของบริษัท

- **คุณภาพ** คือ ความสุขที่ได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยคุณภาพสูง บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยคุณภาพสูงโดยเริ่มตั้งแต่กระบวนการออกแบบโดยผู้เชี่ยวชาญที่ได้คำนึงถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ มีความสวยงามทันสมัย เลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ที่มีคุณภาพ ตลอดจนการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างสมัยใหม่มาใช้กับกระบวนการก่อสร้าง ซึ่งช่วยทำให้เกิดความรวดเร็วในการผลิต และได้คุณภาพที่เป็นมาตรฐานในทุกโครงการ รวมทั้งกำหนดให้มีการตรวจสอบเช็คความเรียบร้อยในขั้นตอนสุดท้ายก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยได้นำระบบมาตรฐานอุตสาหกรรม ISO 9001-2008 ซึ่งเป็นมาตรฐานระดับสากลสำหรับระบบบริหารคุณภาพ (Quality Management System) ที่เกี่ยวกับการจัดการทางด้านคุณภาพและการประกันคุณภาพ โดยเริ่มนำระบบบริหารคุณภาพดังกล่าวเข้ามาใช้กับกระบวนการก่อสร้างสำหรับโครงการแนวราบของบริษัทและบริษัทย่อย โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อความพึงพอใจสูงสุดของลูกค้า

- **ความปลอดภัย** คือ ความสุขจากความรู้สึกปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เนื่องจากบริษัทเข้าใจความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการอยู่อาศัยในโครงการที่มีระบบรักษาความปลอดภัยสูงสุด บริษัทจึงได้มีการร่วมมือกับบริษัท ไทยซีคอมพิทักษ์กิจ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทรักษาความปลอดภัยชั้นนำจากประเทศญี่ปุ่นเพื่อให้บริการรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ตั้งแต่ทางเข้าโครงการ ชุมประตู่ บ่อขยะ พื้นที่ภายในโครงการ ตลอดจนภายในตัวบ้านด้วยระบบรักษาความปลอดภัยที่ได้มาตรฐาน
- **การตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิต** คือ ความสุขในการอยู่อาศัยในสิ่งแวดล้อมและสังคมที่สามารถตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตของคนในยุคปัจจุบัน โดยบริษัทส่งเสริมให้มีการจัดกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการบ้านและคอนโดของบริษัท อาทิ เช่น การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้กว้างขวาง จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เช่น สโมสรหมู่บ้านขนาดใหญ่ พื้นที่สำหรับออกกำลังกาย ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องเอนโอบิค ร้านค้าและบริการต่างๆ ตลอดจนการจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถใช้พักผ่อน สังสรรค์ และทำกิจกรรมสำหรับครอบครัวได้หลากหลาย โดยไม่จำเป็นต้องเดินทางออกไปหาภายนอกโครงการ
- **พื้นที่สีเขียว** คือ ความสุขในการอยู่อาศัยในสถานที่ที่ใกล้ชิดกับธรรมชาติท่ามกลางสิ่งแวดล้อมที่ดี บริษัทจึงได้ออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้มีทั้งสวนพักผ่อน และทะเลสาบขนาดใหญ่ ซึ่งช่วยให้ความร่มรื่นเย็นสบายและอากาศบริสุทธิ์ รวมไปถึงการเลือกใช้วัสดุที่ช่วยประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น หลังคาบ้านที่ไม่เก็บกักความร้อน เชิงชายแบบระบายความร้อน กระเบื้องเคลือบแสง แผ่นฝ้ากันความร้อน ตลอดจนการใช้วัสดุทดแทนธรรมชาติ เพื่อช่วยรักษาสภาพแวดล้อม เช่น การใช้พื้นไม้ลามิเนตซึ่งเป็นวัสดุสังเคราะห์ที่แข็งแรงแต่สวยงามเหมือนไม้จริง การใช้วงกบอลูมิเนียมที่มีทั้งความทนทานและสวยงาม เป็นต้น



บริษัทเชื่อว่าการสร้างแบรนด์ที่ดีต้องเกิดจากประสบการณ์ของลูกค้าอันนำไปสู่ความมั่นคงของภาพพจน์บริษัท ดังนั้นบริษัทจึงให้ความสำคัญกับคุณภาพของงานก่อสร้าง การออกแบบและวางแผนโครงการที่ดี การจัดการสภาพแวดล้อมภายในโครงการ ระบบสาธารณูปโภค และระบบรักษาความปลอดภัย อีกทั้งยังได้มีการจัดกิจกรรมเชื่อมความสัมพันธ์สำหรับลูกค้าที่อาศัยในโครงการ ทำให้เกิดเป็นสังคมที่มีคุณภาพ อบอุ่น และเป็นสุขส่งผลให้เกิดการบอกต่อกันของลูกค้าที่อยากให้เพื่อน/ญาติเข้ามาอยู่ร่วมเป็นสังคมเดียวกัน

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์

ประเภท	แบรนด์	ลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อหน่วย ¹
บ้านเดี่ยว		<p>กลุ่มเป้าหมาย: เจ้าของธุรกิจขนาดกลาง-ใหญ่ ผู้บริหารระดับสูงในองค์กร งานบริการเฉพาะทาง อาทิ แพทย์เฉพาะทาง นักบิน ช่วงอายุ: 40-55 ปี ระดับการศึกษา:ปริญญาโทขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน: 200,000 บาทขึ้นไป รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน: 300,000 บาทขึ้นไป จำนวนสมาชิกในครอบครัว: 4-6 คน</p>	10.0 -60.0 ล้านบาท
		<p>กลุ่มเป้าหมาย: เจ้าของธุรกิจ SME ผู้บริหารระดับกลาง งานบริการเฉพาะทาง อาทิ แพทย์ทั่วไป วิศวกร สถาปนิก ช่วงอายุ: 35-45 ปี ระดับการศึกษา: ปริญญาตรีขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน: 50,000 - 100,000 บาท รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน: 100,000 - 200,000 บาท จำนวนสมาชิกในครอบครัว: 3-4 คน</p>	5.0-10.0 ล้านบาท
		<p>กลุ่มเป้าหมาย: พนักงานบริษัทระดับผู้จัดการขึ้นไป ผู้บริหารระดับกลาง วิศวกร สถาปนิก ช่วงอายุ: 30-40 ปี ระดับการศึกษา: ปริญญาตรีขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน: 30,000-50,000 บาท รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน: 60,000-100,000 บาท จำนวนสมาชิกในครอบครัว: 3-4 คน</p>	3.0-5.0 ล้านบาท
		<p>กลุ่มเป้าหมาย: พนักงานบริษัทระดับผู้จัดการ เจ้าของธุรกิจขนาดเล็ก ช่วงอายุ: 30-40 ปี ระดับการศึกษา: ปริญญาตรีขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน: 25,000-50,000 บาท รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน: 50,000-100,000 บาท จำนวนสมาชิกในครอบครัว: 2-4 คน</p>	3.0-4.0 ล้านบาท



ประเภท	แบรนด์	ลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อหน่วย ¹
ทาวน์เฮ้าส์		กลุ่มเป้าหมาย: พนักงานบริษัทระดับผู้จัดการขึ้นไป เจ้าของธุรกิจ SME ช่วงอายุ: 30-40 ปี ระดับการศึกษา: ปริญญาตรีขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน: 50,000-100,000 บาท รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน: 80,000-150,000 บาท จำนวนสมาชิกในครอบครัว: 3-4 คน	2.7-5.0 ล้านบาท
		กลุ่มเป้าหมาย: พนักงานบริษัทระดับผู้ช่วยผู้จัดการ ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ช่วงอายุ: 30-35 ปี ระดับการศึกษา: ปริญญาตรี รายได้ส่วนตัวต่อเดือน: 20,000-40,000 บาท รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน: 40,000-80,000 บาท จำนวนสมาชิกในครอบครัว: 2-3 คน	1.9-3.0 ล้านบาท

โครงการคอนโดมิเนียม

ประเภท	แบรนด์	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อ ตร.ม. ¹
คอนโดมิเนียม HIGH RISE		ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ นักธุรกิจชาวต่างชาติ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ตั้งแต่ 200,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	200,000 - 310,000
		ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ นักธุรกิจชาวต่างชาติ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ตั้งแต่ 150,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	110,000 - 181,000
		ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ตั้งแต่ 120,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	78,000 - 109,000
คอนโดมิเนียม LOW RISE		ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า ผู้บริหารระดับกลาง-สูง เจ้าของกิจการ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 50,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	75,000 - 140,000 ²
		ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า พนักงานบริษัทระดับต้น-กลาง กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 25,000-50,000 บาทต่อเดือน	50,000 - 65,000
		ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ นักธุรกิจชาวต่างชาติ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 150,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	80,000 - 140,000
		ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า พนักงานบริษัทระดับต้น-กลาง กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 25,000 ถึง 55,000 บาทต่อเดือน	53,000 - 60,000

หมายเหตุ ¹ ราคาขายเฉลี่ยโดยประมาณเดือน มิ.ย. 2559² ราคาเปิดตัวโครงการโดยประมาณ ทั้งนี้ โครงการเมโทร ลักซ์ บางส่วนถูกปรับเปลี่ยนรายละเอียดโครงการ มาจากโครงการเมโทร สกาย และ เดอะ สกาย

การเพิ่มผลิตภัณฑ์บ้าน ทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียมให้ครอบคลุมทุกระดับราคาทำให้บริษัทสามารถตอบสนองกับความต้องการของลูกค้าได้อย่างกว้างขวางขึ้น ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสทางการตลาดให้กับบริษัท รวมทั้งช่วยให้บริษัทสามารถนำเสนอผลิตภัณฑ์ให้แก่กลุ่มลูกค้ากลุ่มใหม่ สามารถเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาด และลดการพึ่งพากลุ่มลูกค้าเพียงกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้จำหน่ายบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมผ่านสำนักงานขายที่ตั้งอยู่ในโครงการแต่ละโครงการ ทั้งนี้บริษัทได้จัดให้มีการฝึกอบรมเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ต่างๆ ของบริษัทให้แก่ทีมงานขายอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้พนักงานขายสามารถให้คำแนะนำ ตอบข้อซักถาม นำเสนอข้อเด่น และสร้างความมั่นใจให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้

บริษัทได้พัฒนาเว็บไซต์ของบริษัท www.pf.co.th ให้มีความสวยงาม สามารถเข้าถึงและสืบค้นข้อมูลได้ง่าย และมีรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการต่างๆ ของบริษัทอย่างครบถ้วน เพื่อใช้ในการโฆษณาประชาสัมพันธ์และใช้เป็นช่องทางการติดต่อกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอีกช่องทางหนึ่ง



ภาวะการแข่งขันธุรกิจที่อยู่อาศัย และแนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมภาวะการแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์เป็นการแข่งขันของผู้ประกอบการรายใหญ่ จากสถานการณ์ทั้งทางด้านต้นทุน การพัฒนาที่ปรับตัวสูงขึ้นและการให้สินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการที่เข้มงวดมากขึ้น รวมทั้งสถานการณ์การขายที่ยังไม่ฟื้นตัวมากนัก ส่งผลให้ผู้ประกอบการรายใหญ่มีความได้เปรียบทั้งในด้านแหล่งเงินทุน การผลิต และการตลาด รวมทั้งได้รับความเชื่อถือจากผู้บริโภค สามารถเพิ่มส่วนแบ่งการตลาดได้มากขึ้น โดยสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2559 ยังคงได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากหลายปัจจัย การชะลอตัวของเศรษฐกิจ ภาวะหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารทั้งกู้ซื้อบ้านและสินเชื่อพัฒนาโครงการ ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ยังไม่แสดงสัญญาณการปรับตัวเพิ่มขึ้นที่ชัดเจนและราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นมาก

โดยการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลในปี 2559 มีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นเพียง 2% จากปีก่อน โดยเป็นจำนวนที่เพิ่มขึ้นจากทาวน์เฮ้าส์ถึง 20% แต่จำนวนบ้านเดี่ยวและคอนโดฯ ลดลง 3% และ 7% ตามลำดับ และมีมูลค่ารวมลดลงประมาณ 12% จากปีก่อน ส่วนใหญ่มาจากแนวราบที่ลดลง 4% และคอนโดลดลงถึง 19% ส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลในปี 2559 ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า 10% และ 11% ตามลำดับ

สำหรับกลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์ ผู้ประกอบการยังให้ความสำคัญกับที่อยู่อาศัยหรือโครงการอสังหาริมทรัพย์ในทำเลที่มีศักยภาพสูง โดยเน้นการเปิดโครงการในกลุ่มสินค้าระดับกลาง-บน เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวและอัตราส่วนหนี้สินครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูงส่งผลกระทบโดยตรงกับกลุ่มคนระดับล่าง รวมทั้งต้นทุนราคาที่ดินที่ขยับตัวสูงขึ้นมาก ส่งผลให้การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ยากขึ้น กลุ่มสินค้าหลักจึงขยับระดับราคาสูงขึ้น

ด้านการตลาด ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังชะลอการใช้จ่ายทั้งการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ เนื่องจากประเมินว่าสถานการณ์

ยังไม่มีมูลค่าในการใช้จ่ายในด้านนี้ แต่เน้นไปที่การขยายตลาดให้ครอบคลุมลูกค้าทุกกลุ่ม และปรับเปลี่ยนให้ทันกับสถานการณ์ปัจจุบันให้รวดเร็วยิ่งขึ้น เพื่อรักษาและเพิ่มสัดส่วนทางการตลาดของตนเอง โดยเน้นไปทำการตลาดออนไลน์และกิจกรรมการตลาดแบบแคมเปญขององค์กรมากขึ้น รวมทั้งพยายามพัฒนาด้านภาพลักษณ์และคุณภาพสินค้าและบริการเพื่อสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน

ทั้งนี้ผู้ประกอบการยังคงหลีกเลี่ยงการแข่งขันทางด้านราคา เพื่อรักษาอัตราการทำกำไรไว้ในสถานการณ์ที่ต้นทุนปรับตัวสูงขึ้น อย่างไรก็ตามแนวโน้มที่จะปรับตัวสูงขึ้นอีกตามต้นทุนการผลิต หากตลาดและกำลังซื้อฟื้นตัว ขณะเดียวกันผู้ประกอบการมีการปรับปรุงขนาดและการใช้ประโยชน์พื้นที่ใช้สอยให้ดีขึ้นและลดต้นทุนที่ไม่จำเป็นลง เน้นใช้ประโยชน์พื้นที่ใช้สอยให้คุ้มค่าทุกตารางนิ้ว เพื่อช่วยให้ลูกค้ามีความสามารถซื้อสินค้าในขนาดและประโยชน์ใช้สอยที่ต้องการได้ ประกอบกับการพัฒนาด้านกระบวนการและเทคโนโลยีการก่อสร้างด้วยการใช้ระบบการผลิตแบบสำเร็จรูปมากขึ้น เพื่อให้เกิดการประหยัดต้นทุนและก่อสร้างได้เร็วขึ้น ซึ่งจะช่วยตอบสนองต่อความต้องการและการเปลี่ยนแปลงของตลาดได้ดีขึ้น รวมทั้งลดความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนและสถานการณ์แวดล้อมต่างๆ เหล่านี้ถือเป็นสิ่งที่จะสามารถสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันได้

แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2560 คาดว่าจะขยายตัวประมาณ 10% โดยแนวโน้มครึ่งปีแรก ธุรกิจจะยังอยู่ในภาวะทรงตัว เศรษฐกิจจะมีการฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปจากการฟื้นตัวของภาคเกษตรและการท่องเที่ยว การลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐมีความชัดเจนต่อเนื่อง เช่น รถไฟฟ้าสายสีส้ม สายสีชมพู และสายสีเหลืองเปิดพื้นที่ให้ผู้ประกอบการมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ขณะที่ราคาที่ดินมีการปรับตัวขึ้นอย่างรวดเร็ว การเปิดตัวโครงการใหม่ส่วนใหญ่จะเป็นโครงการที่ถูกเลื่อนจากปลายปี 2559 ส่วนแนวโน้มครึ่งปีหลัง คาดว่าการขยายตัวของธุรกิจจะมีการเร่งตัวเพิ่มขึ้น นโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจ จากภาครัฐส่งเสริมให้มีเงินหมุนเวียนเข้ามาในระบบมากขึ้น ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคจะเพิ่มขึ้นส่งผลให้กำลังซื้อจะกลับเข้ามา อีกทั้งแผนการลงทุนในโครงการต่างๆ ของภาครัฐจะมีความชัดเจนมากขึ้น โดยมีงบประมาณสูงถึง 4 แสนล้านบาท ซึ่งจะเป็นปัจจัยที่จะช่วยกระตุ้นความเชื่อมั่นของภาคเอกชน และทำให้เกิดการลงทุนตามภาครัฐ ส่งผลดีต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจ การเชื่อมต่อสถานีบางซื่อ-เตาปูน จะกระตุ้นให้เกิดการลงทุนพัฒนาด้านพื้นที่บางใหญ่โซนตะวันตก และตะวันตกเฉียงเหนือเพิ่มมากขึ้น



2. การตลาดและภาวะการแข่งขันธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

การตลาด

อาคารสำนักงานอาคารวัน และทู แปซิฟิก เฟลส ซึ่งถือว่ามีศักยภาพในการแข่งขันที่สูงอันเนื่องมาจาก ทำเลตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส นานา ซึ่งเป็นย่านธุรกิจและมีความสะดวกในการคมนาคม กลยุทธ์การตลาดยังคงวางตำแหน่งให้อัตราค่าเช่าถูกกว่าอาคารอื่นๆ ในบริเวณใกล้เคียงเล็กน้อยและมุ่งเน้นให้อัตราการเช่า อีกทั้งให้ความสำคัญกับการบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ให้อยู่ในสภาพที่ดี

ภาวะการแข่งขันธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าในกทม.ปี 2559 แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี รายงานว่า ถึงแม้ปริมาณพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ จะเพิ่มขึ้นถึง 1.4 แสนตารางเมตร แต่อัตราพื้นที่ว่างยังคงลดลงอย่างต่อเนื่องจนแตะที่ระดับ 8% และค่าเช่าก็ปรับตัวสูงขึ้น 5-9% ขึ้นอยู่กับทำเลและเกรดของอาคารสำนักงาน อุปทานยังคงมีจำกัด พื้นที่สำนักงานใหม่ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างนั้นมีเพียง 2.25 แสนตารางเมตรที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปี 2560 และ 1.67 แสนตารางเมตรที่มีกำหนดแล้วเสร็จในปี 2561 ขณะที่มีความต้องการเช่าเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง จากการขยายพื้นที่เดิมของบริษัทและพื้นที่ใหม่จากบริษัทต่างชาติที่เพิ่งเข้ามาตั้งฐานในไทย ส่งผลให้อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ที่กำลังก่อสร้างและก่อสร้างใกล้เสร็จแล้วมีอัตราการเช่าเกือบเต็มก่อนที่อาคารจะสร้างเสร็จ

สรุปได้ว่าตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าใน กทม.ยังเป็นตลาดของผู้ให้เช่าจากอุปทานที่มีออกมาน้อยเฉลี่ย 50,000-200,000 ตร.ม./ปี ขณะที่ความต้องการพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นทุกปีเฉลี่ย 200,000 ตร.ม./ปี อีกทั้งค่าเช่ามีโอกาสปรับตัวสูงขึ้นโดยเฉลี่ยประมาณ 5-10% ขึ้นอยู่กับทำเลและเกรดของอาคาร นอกจากนี้อาคารสำนักงานที่เป็นอาคารเก่ามีเพียง 14% ของพื้นที่สำนักงานใหม่ที่มีอายุน้อยกว่า 10 ปี และส่วนใหญ่อาคารเก่าที่อยู่ในทำเลที่ดีและมีผู้เช่ารายใหม่จะมีผู้เช่าเกือบเต็มแล้ว จึงไม่ค่อยได้รับผลกระทบต่อ พื้นที่เช่าสำนักงานใหม่ๆ ที่จะเข้ามาในตลาดมากนัก

3. การตลาดและภาวะการแข่งขันธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยว

การตลาด

กลยุทธ์การตลาด ยังคงมุ่งเน้นการลงทุนในโรงแรมระดับ 4 - 5 ดาว โดยบริษัทและบริษัทในเครือจะเป็นผู้ลงทุนในการพัฒนาทรัพย์สินหรือเข้าซื้อกิจการของโรงแรมอื่นที่เปิดดำเนินการอยู่แล้ว ในทำเลที่มีการเดินทางสะดวกและอยู่ในย่านธุรกิจ หรือสถานที่ท่องเที่ยว มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างหลากหลาย โดยกิจกรรมการตลาดจะคำนึงถึงความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และการแข่งขัน รวมทั้งมาตรฐานและความต้องการของผู้บริหารโรงแรมของบริษัทฯ ซึ่งได้จัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์ และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้นๆ

ภาวะการแข่งขันธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยว

ธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยวในปี 2559 ขยายตัวต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา โดยมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ 32.6 ล้านคน เพิ่มขึ้น 8.91% จากช่วงเวลาเดียวกันปีก่อน เป็นผลมาจากการขยายตัวของนักท่องเที่ยวเกือบทุกภูมิภาค โดยเฉพาะภูมิภาคเอเชียตะวันออก เช่น จีน มาเลเซีย เกาหลีใต้ ไต้หวัน และอาเซียน รวมถึงนักท่องเที่ยวต่างชาติเริ่มกลับมาเชื่อมั่น ประกอบกับภาครัฐได้มีการสนับสนุนและประชาสัมพันธ์การท่องเที่ยวผ่านการจัดงานต่างๆ รวมถึงการกระตุ้นการท่องเที่ยวในต่างจังหวัดเช่น หัวเมืองหลักและจังหวัดเมืองรองส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมในต่างจังหวัดขยายตัวได้ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยสนับสนุนการท่องเที่ยวเช่น ราคาค่าโดยสารเครื่องบินที่ลดราคาตามราคาน้ำมันดิบในตลาดโลก เป็นต้น

สรุปธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยวยังมีแนวโน้มที่จะขยายตัวต่อเนื่องในปี 2560 โดยคาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติมาท่องเที่ยวในประเทศไทยประมาณ 34.39 ล้านคน เพิ่มขึ้นระหว่าง 5.5% จากปีก่อน กอปรกับแรงหนุนจากการทำกิจกรรมการตลาดอย่างต่อเนื่องของหน่วยงานภาครัฐ รวมถึงการที่รัฐบาลได้ยุทธศาสตร์ให้ไทยเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวทางน้ำ หรือ Marina Hub ของภูมิภาคอาเซียน โดยตลาดภูมิภาคเอเชียตะวันออกยังเป็นตลาดหลักในการผลักดันการเติบโตของตลาดท่องเที่ยวไทย



4. การตลาดและภาวะการแข่งขันธุรกิจค้าปลีก

การตลาด

กลยุทธ์การตลาดของธุรกิจค้าปลีกคือพัฒนาศูนย์การค้าให้เป็นที่รู้จัก มีความมั่นคงในการดำเนินธุรกิจ ด้วยรูปแบบกลยุทธ์การพัฒนาศูนย์การค้าระดับภูมิภาค และศูนย์การค้าชุมชนในทำเลที่มีศักยภาพสูง และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้า และการแข่งขันในแต่ละทำเลได้อย่างต่อเนื่อง

จากการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาดของแต่ละทำเล บริษัทจะพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในรูปแบบ ศูนย์การค้าแบบเปิด (Open Shopping Complex) และ ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) รวมทั้งโครงการศูนย์การค้าแบบปิด (Closed Shopping Complex) ตามความเหมาะสมทางการตลาดในแต่ละทำเล เช่น ทำเลใกล้แหล่งชุมชนที่พักอาศัย ทำเลใกล้รถไฟฟ้า ย่านธุรกิจการค้า โดยมีร้านค้าและบริการที่ดึงดูดกำลังซื้อในแต่ละทำเล

ภาวะการแข่งขันธุรกิจค้าปลีก

ตลาดธุรกิจค้าปลีกในปี 2559 ขยายตัวต่อเนื่อง แม้ว่าภาวะเศรษฐกิจจะชะลอตัวลงในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา แต่พื้นที่ค้าปลีกยังคงมีค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากการที่มีอัตราการเช่าสูง โดยอัตราการเช่าเฉลี่ยในปี 2559 ยังทรงตัวในระดับที่สูงมากกว่า 90% ซึ่งการที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงเพราะว่าโครงการพื้นที่ค้าปลีกส่วนใหญ่จะมีอัตราการเช่าเกือบเต็ม 100% หรือเต็ม 100% ก่อนที่จะเปิดโครงการ โดยในปี 2559 มีพื้นที่ค้าปลีกเปิดใหม่ประมาณ 187,000 ตร.ม.

คาดว่าธุรกิจค้าปลีกในปี 2560 ยังคงเติบโตได้ ซึ่งประเทศไทยยังมีศักยภาพและช่องทางในการขยายตัวได้อีกมากในอนาคต รวมถึงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยยังสามารถปรับตัวสูงขึ้นได้อีกโดยเฉพาะย่านใจกลางเมืองกรุงเทพฯ เนื่องจากเป็นย่านสำคัญทางเศรษฐกิจของกรุงเทพฯ และยังเป็นทำเลที่ได้รับความนิยมและยังมีความต้องการเช่าพื้นที่จากแบรนด์ระดับ Luxury ของต่างชาติ ที่ไม่ได้มองแค่ผู้ซื้อชาวไทยเท่านั้น แต่ยังสนใจในกำลังซื้อจากนักท่องเที่ยวต่างชาติด้วย ส่วนต่างจังหวัดและรอบนอกกรุงเทพฯ เชื่อว่าจะเริ่มปรับตัวดีขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจที่เริ่มมีแนวโน้มฟื้นตัวขึ้น

ข้อมูลหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้น

1. จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ สิ้นงวดบัญชี	31 ธ.ค. 2556	31 ธ.ค. 2557	31 ธ.ค. 2558	31 ธ.ค. 2559
ทุนจดทะเบียน				
- มูลค่า (บาท)	5,961,161,256	10,737,610,610	7,900,000,000	9,000,000,000
- จำนวน (หุ้น)	5,961,161,256	10,737,610,610	7,900,000,000	9,000,000,000
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว				
- มูลค่า (บาท)	5,782,930,655	5,782,951,655	7,667,826,432	7,667,826,432
- จำนวน (หุ้น)	5,782,930,655	5,782,951,655	7,667,826,432	7,667,826,432
- มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	1.00	1.00	1.00	1.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 5,961,161,256 บาท (หุ้นสามัญ 5,961,161,256 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) โดยมีทุนที่ออกและชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงิน 5,782,930,655 บาท (หุ้นสามัญ 5,782,930,655 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) โดยจำนวนดังกล่าวเป็นผลมาจากจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (PF-W3) จำนวน 141,882,692 บาท (หุ้นสามัญ 141,882,692 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2556 และ 9 กรกฎาคม 2556

ณ วันที่ 29 กรกฎาคม 2557 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 ได้มีมติ ดังนี้

1. ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนเดิม 5,961,161,256 บาท (หุ้นสามัญ 5,961,161,256 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) ให้เหลือทุนจดทะเบียน 5,960,980,722 บาท (หุ้นสามัญ 5,960,980,722 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่สำรองไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทที่ออกและจัดสรรให้แก่เจ้าหน้าที่ตามแผนฟื้นฟูกิจการ (PF-W2) ที่หมดอายุแล้วจำนวน 180,534 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท รวมเป็น 180,534 บาท
2. เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนเดิม 5,960,980,722 บาท (หุ้นสามัญ 5,960,980,722 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) ให้เป็นทุนจดทะเบียน 10,737,610,610 บาท (หุ้นสามัญ 10,737,610,610 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 4,776,629,888 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อชำระเป็นค่าตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้ และผู้ถือหุ้นของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ที่ตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท รวมทั้งสำรองไว้เพื่อรองรับการปรับสิทธิให้แก่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 1/2555 (PF-W3) โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - 2.1 หุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,596,592,736 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท สำรองไว้เพื่อรองรับการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้
 - 2.2 หุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 3,161,773,631 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท สำรองไว้เพื่อรองรับการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท
 - 2.3 หุ้นสามัญที่ออกใหม่จำนวน 18,263,521 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท สำรองไว้เพื่อรองรับการปรับสิทธิให้แก่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 1/2555 (PF-W3)

ทั้งนี้บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนและเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2557

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 10,737,610,610 บาท (หุ้นสามัญ 10,737,610,610 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) โดยมีทุนที่ออกและชำระแล้วเป็นจำนวนเงิน 5,782,951,655 บาท (หุ้นสามัญ 5,782,951,655 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) โดยจำนวนดังกล่าวเป็นผลมาจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (PF-W3) จำนวน 21,000 บาท (หุ้นสามัญ 21,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการ จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2557

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 บริษัทมีทุนจดทะเบียนไม่เปลี่ยนแปลง จำนวน 10,737,610,610 บาท (หุ้นสามัญ 10,737,610,610 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) โดยมีทุนที่ออกและชำระแล้วเป็นจำนวนเงิน 5,782,951,655 บาท (หุ้นสามัญ 5,782,951,655 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท)

ณ วันที่ 23 เมษายน 2558 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 ได้มีมติ ดังนี้

1. ลดทุนจดทะเบียนจำนวน 4,776,629,888 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท จากเดิมทุนจดทะเบียน 10,737,610,610 บาท เป็น 5,960,980,722 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่สำรองไว้เพื่อรองรับทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของไทยพร็อพ และแกรนด์แอสเสท รวมถึงหุ้นสามัญที่ได้สำรองไว้เพื่อรองรับการปรับสิทธิให้แก่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (PF-W3)
2. เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,939,019,278 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 5,960,980,722 บาท เป็นจำนวน 7,900,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,939,019,278 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
3. อนุมัติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,928,031,552 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราจัดสรร 3 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่และกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ราคา 1 บาท และหุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 10,987,726 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาทสำรองไว้เพื่อรองรับการปรับสิทธิให้แก่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (PW-W3) โดยเศษของหุ้นให้ปัดทิ้งปัจจุบัน บริษัทได้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวน 1,806,495,077 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,806,495,077 บาท

ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนและเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 7 และ 8 พฤษภาคม 2558 ตามลำดับ และได้ดำเนินการจดทะเบียนการเพิ่มทุนที่ออกชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2558

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัท มีทุนที่ออกชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงิน 7,667,826,432 บาท (หุ้นสามัญ 7,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) โดยจำนวนดังกล่าวเป็นผลมาจากการออกหุ้นสามัญ จำนวน 1,806,495,077 บาท และการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (PF-W3) จำนวน 78,379,700 บาท บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนการเพิ่มทุนที่ออกและชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2558 24 มิถุนายน 2558 และ 24 กรกฎาคม 2558

ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนไม่เปลี่ยนแปลง จำนวน 7,900,000,000 บาท (หุ้นสามัญ 7,900,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) โดยมีทุนที่ออกและชำระแล้วเป็นจำนวนเงิน 7,667,826,432 บาท (หุ้นสามัญ 7,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท)

ณ วันที่ 23 ธันวาคม 2559 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 ได้มีมติ ดังนี้

- ให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนเดิม 7,900,000,000.- บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 7,667,826,432.- บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 7,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 232,173,568 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท โดยเป็นหุ้นสามัญจดทะเบียนที่คงเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 121,536,475 หุ้น หุ้นสามัญจดทะเบียนที่สำรองไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (PF-W3) ที่หมดอายุแล้วจำนวน 99,649,367 หุ้น และหุ้นสามัญจดทะเบียนที่สำรองไว้เพื่อรองรับการปรับสิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (PF-W3) ที่หมดอายุแล้ว 10,987,726 หุ้น
- ณ วันที่ 26 ธันวาคม 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติให้บริษัทเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนนอกใหม่ จำนวน 300,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาหุ้นละ 1 บาท ให้กับนักลงทุนเฉพาะเจาะจงซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นเรียบร้อยแล้วในวันที่ 28 ธันวาคม 2559 และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2560

- เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 7,667,826,432.- บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 9,000,000,000.- บาท กล่าวคือ ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 1,332,173,568.- บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวน 1,332,173,568 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 9,000,000,000 บาท (หุ้นสามัญ 9,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) โดยมีหุ้นที่ออกและชำระแล้วเป็นจำนวนเงิน 7,667,826,432 บาท (หุ้นสามัญ 7,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท)

2. ผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 9,000,000,000 บาท (หุ้นสามัญ 9,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) โดยมีหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วจำนวน 7,667,826,432 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 7,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรกมีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก	จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ
1	บริษัท อันดามัน ลองบีช รีสอร์ท จำกัด ^{1/}	893,398,441	11.65
2	นายชายนิต อรรถญาณสกุล	580,659,675	7.57
3	นางสาวกรรณิการ์ อรรถญาณสกุล	559,404,792	7.30
4	JAPAN ASIA GROUP LIMITED ^{2/}	387,016,825	5.05
5	บริษัท อันดามัน วิลลา จำกัด ^{3/}	355,870,600	4.64
6	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	293,824,106	3.83
7	กองทุนเปิด บัวหลวงหุ้นระยะยาว	177,289,866	2.31
8	นายเด่นชัย ปิ่นกาญจน์ไพบูลย์	167,666,666	2.19
9	กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานการไฟฟ้าผลิตแห่งประเทศไทย ซึ่งจดทะเบียนแล้ว โดย บลจ.บัวหลวง จำกัด	160,366,666	2.09
10	กองทุนเปิด บัวหลวงหุ้นระยะยาว 75/25	159,860,800	2.08

ข้อมูลจากบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย)

หมายเหตุ

^{1/} บริษัท อันดามัน ลองบีช รีสอร์ท จำกัด มีผู้ถือหุ้นใหญ่คือ บริษัท รีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100.00 โดยบริษัท รีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด มีผู้ถือหุ้นใหญ่ 3 รายได้แก่ 1) Wahkit Finance Limited ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในหมู่เกาะบริติชเวอร์จิน ถือหุ้นร้อยละ 45.00 และบริษัทฯ ได้รับแจ้งจากผู้บริหารของบริษัทฯ อันดามัน ลองบีช รีสอร์ท จำกัดว่า ผู้ถือหุ้นใหญ่ทางอ้อม (Wahkit Finance Limited) ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกับ JAPAN ASIA GROUP LIMITED และ HOTEL MANAGEMENT AND LEISURE LIMITED 2) นายเมธี ตันมานะตระกูล ถือหุ้นร้อยละ 45.00 และ 3) นายชัยวัฒน์ อัครวิมทรการ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 10.00 ทั้งนี้ นายชัยวัฒน์ อัครวิมทรการและนายเมธี ตันมานะตระกูล เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันในบริษัท อันดามัน ลองบีช รีสอร์ท จำกัด และบริษัท รีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ และบริษัทฯ อันดามัน ลองบีช รีสอร์ท จำกัดไม่มีความสัมพันธ์กันในลักษณะของการมีผู้ถือหุ้นใหญ่กลุ่มเดียวกัน การมีกรรมการหรือเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกัน หรือการมีความสัมพันธ์ในลักษณะ nominee account นอกจากนี้ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ก็ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับ Wahkit Finance Limited บริษัท รีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัท อันดามัน ลองบีช รีสอร์ท จำกัด ในฐานะกรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น หรือผู้มีอำนาจควบคุมแต่อย่างใด

อย่างไรก็ตาม นางวิภา ตันมานะตระกูลได้ถือหุ้นอยู่ในบริษัทฯ ในนามส่วนตัวจำนวน 523,200 หุ้น ซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในการถือหุ้นของบริษัทฯ อันดามัน ลองบีช รีสอร์ท จำกัด

^{2/} JAPAN ASIA GROUP LIMITED ได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากเป็นเจ้าหนี้บริษัทฯ ตามแผนฟื้นฟูกิจการ และได้ดำเนินการแปลงหนี้เป็นทุนตามขั้นตอนในแผนฟื้นฟูกิจการ โดย JAPAN ASIA GROUP LIMITED เป็นบริษัทจดทะเบียนในหมู่เกาะบริติชเวอร์จิน ซึ่งอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสหราชอาณาจักร ประกอบธุรกิจด้านการเงินและลงทุนในธุรกิจต่างๆ ทั้งนี้ กฎหมายของหมู่เกาะบริติชเวอร์จินไม่ได้อนุญาตให้บุคคลภายนอกขอทราบข้อมูลเกี่ยวกับผู้ถือหุ้น ทุนจดทะเบียน และผลการดำเนินงาน โดยจะทราบเพียงแต่กรรมการที่มี

อำนาจกระทำการแทน JAPAN ASIA GROUP LIMITED คือ STAR MARK ENTERPRISES LIMITED และจากการสอบถามข้อมูลเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นใหญ่จาก JAPAN ASIA GROUP LIMITED บริษัทฯ ได้ทราบว่า ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (Ultimate Shareholder) คือ นางไฉ ชิง ชุง (Mrs. Wai Ching Chung) ซึ่งมีภูมิลำเนาอยู่ในเขตปกครองพิเศษฮ่องกง สาธารณรัฐประชาชนจีน ทั้งนี้ บริษัทฯ และ JAPAN ASIA GROUP LIMITED ไม่มีความสัมพันธ์กันในลักษณะของการมีผู้ถือหุ้นใหญ่กลุ่มเดียวกัน การมีกรรมกรหรือเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกัน หรือการมีความสัมพันธ์ในลักษณะ nominee account นอกจากนี้ กรรมกรและผู้บริหารของบริษัทฯ ก็ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับ JAPAN ASIA GROUP LIMITED ในฐานะกรรมกร ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น หรือผู้มีอำนาจควบคุมแต่อย่างใด

³ บริษัท อันตามัน วิลลา จำกัดมีผู้ถือหุ้นจำนวน 3 คนคือ 1) นางนภาพร บุระประทีป ซึ่งถือหุ้นอยู่ร้อยละ 40 2) นางฤดี นรนิติผดุงการ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 40 และ 3) นายวิชัย จิตต์เสรี ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 20 โดยมีนางฤดี นรนิติผดุงการและนายวิชัย จิตต์เสรี เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันในบริษัท อันตามัน วิลลา จำกัด อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ และบริษัท อันตามัน วิลลา จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์กันในลักษณะของการมีผู้ถือหุ้นใหญ่กลุ่มเดียวกัน การมีกรรมกร หรือเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกัน หรือการมีความสัมพันธ์ในลักษณะ nominee account แต่อย่างใด

3. การออกหลักทรัพย์อื่น

3.1 ใบสำคัญแสดงสิทธิ

- ไม่มี -

3.2 หุ้นกู้

หุ้นกู้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2558 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัทฯ หรือเพอร์ฟิคี เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2558 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2560
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 2,400,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 2,400 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 12 มีนาคม 2558
อายุ	: อายุ 2 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 12 กันยายน 2560
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 5.50 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB+ โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(2) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2558 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2558 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2560
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 2,500,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 2,500 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 21 พฤษภาคม 2558
อายุ	: อายุ 2 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 21 พฤศจิกายน 2560
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 5.20 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB+ โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(3) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 3/2558 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2558 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2561
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 3,000,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 3,000 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 20 สิงหาคม 2558
อายุ	: อายุ 3 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 20 สิงหาคม 2561
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 5.15 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB+ โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(4) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 4/2558 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2558 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2560
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 110,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 110 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายต่อผู้ลงทุนไม่เกิน 10 ราย ภายในรอบระยะเวลา 4 เดือน
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 22 ตุลาคม 2558
อายุ	: อายุ 2 ปี 14 วัน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 5 พฤศจิกายน 2560
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 4.25 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB+ โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(5) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 5/2558 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2558 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2562
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 3,000,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 3,000 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 5 พฤศจิกายน 2558
อายุ	: อายุ 3 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 5 พฤษภาคม 2562
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 5.50 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB+ โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(6) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2559 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2563
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 3,000,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 3,000 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 28 มกราคม 2559
อายุ	: อายุ 4 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 28 มกราคม 2563
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 5.60 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB+ โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(7) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2559 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2561
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 1,550,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 1,550 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 2 มิถุนายน 2559
อายุ	: อายุ 2 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 2 ธันวาคม 2561
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 4.70 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB+ โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(8) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2559 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2563
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 1,450,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 1,450 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 2 มิถุนายน 2559
อายุ	: อายุ 4 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 2 มิถุนายน 2563
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 5.50 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB+ โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(9) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 3/2559 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2559 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2562
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 1,200,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 1,200 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 22 กันยายน 2559
อายุ	: อายุ 3 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 22 กันยายน 2562
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 4.85 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB+ โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(10) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 3/2559 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2559 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2563
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 1,200,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 1,200 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 22 กันยายน 2559
อายุ	: อายุ 4 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 22 กันยายน 2563
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 5.30 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB+ โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(11) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 4/2559 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2559 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2561
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 200,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 200 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายต่อผู้ลงทุนไม่เกิน 10 ราย ภายในรอบระยะเวลา 4 เดือน
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 1 กันยายน 2559
อายุ	: อายุ 1 ปี 11 เดือน 29 วัน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 30 สิงหาคม 2561
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 4.30 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB+ โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(12) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2559 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 700,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 700 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2559
อายุ	: อายุ 2 ปี 11 เดือน 28 วัน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2562
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 5.70 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3 ต่อ 1
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(13) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2559 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 150,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 150 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายต่อผู้ลงทุนไม่เกิน 10 ราย ภายในรอบระยะเวลา 4 เดือน
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 16 มีนาคม 2559
อายุ	: อายุ 2 ปี 3 วัน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 19 มีนาคม 2561
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 5.20 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ไม่มี
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(14) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 3/2559 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 200,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 200 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายต่อผู้ลงทุนไม่เกิน 10 ราย ภายในรอบระยะเวลา 4 เดือน
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 27 พฤษภาคม 2559
อายุ	: อายุ 2 ปี 11 เดือน 23 วัน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 20 พฤษภาคม 2562
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 5.35 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3 ต่อ 1
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(15) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 4/2559 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2559 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2561
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 300,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 300 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 14 กรกฎาคม 2559
อายุ	: อายุ 2 ปี 5 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 14 ธันวาคม 2561
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 5.20 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3 ต่อ 1
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

รวมมูลค่าหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มูลค่าตามหน้าตั๋วจำนวน 20,960 ล้านบาท (มูลค่าตามบัญชีจำนวน 20,904 ล้านบาท)

3.3 ตัวเงิน (ตัวแลกเงิน และ ตัวสัญญาใช้เงิน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมียอดเจ้าหนี้ตัวแลกเงินจำนวน 3,727.03 ล้านบาท โดยตัวแลกเงินดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.80 - 4.70 ต่อปี และจะครบกำหนดชำระภายในเดือนมกราคม 2560 ถึงเดือนพฤษภาคม 2560

4. นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทและบริษัทย่อย

ได้มีมติการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2550 เกี่ยวกับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท จากเดิม ที่มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลโดยการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้นจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ คณะกรรมการบริษัทได้มีมติ กำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผลภายหลังการเปลี่ยนแปลงนโยบายวิธีการบันทึกเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม จากวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) มาเป็นวิธีการบันทึกต้นทุน (Cost Method) ตามนโยบายเดิม คือ บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการหลังหักสำรองตามกฎหมาย โดยให้พิจารณาฐานะการเงิน สภาพคล่อง การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท เป็นส่วนประกอบในการพิจารณาด้วย

บริษัทย่อยมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการหลังหักสำรองตามกฎหมาย โดยให้พิจารณา ฐานะการเงิน สภาพคล่อง การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท เป็นส่วนประกอบในการพิจารณาด้วย

ประวัติการจ่ายเงินปันผลตามรอบปีผลประกอบการของบริษัทมีรายละเอียดดังนี้

งบการเงินเฉพาะกิจการ	2559	2558	2557
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท) ^{1/}	0.06668	0.04752	0.06353
อัตราเงินปันผลต่อหุ้น (บาท) ^{2/}	0.04	0.03	0.044
อัตรการจ่ายเงินปันผล (%) ^{3/}	67.78	83.18	69.35

หมายเหตุ

^{1/} อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น อ้างอิงมาจากกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี

^{2/} อัตราเงินปันผลต่อหุ้น อ้างอิงมาจากอัตราเงินปันผลต่อหุ้นตามรอบปีผลประกอบการที่บริษัทแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

^{3/} อัตรการจ่ายเงินปันผล คำนวณมาจากเงินปันผลจ่ายตามรอบปีผลประกอบการหารด้วยกำไรสุทธิ

รายละเอียดของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

1

ดร.รัชชัย นาคะตะ

อายุ 69 ปี

ประธานกรรมการบริษัท / ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

คุณวุฒิทางการศึกษา

- คุรุสภาบัณฑิต มหาวิทยาลัยอิลลินอยส์
- Audit Committee Program (ACP) 13/2006; Director Accreditation Program (DAP) 52/2006; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท 0.169%

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
ปี 2535 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
ปี 2551 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
ปี 2553 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท น้ำตาลนครบุรี จำกัด (มหาชน)
ปี 2554 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

2

นายชายนัด อรรถญาณสกุล

อายุ 62 ปี

กรรมการบริษัท / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / รองประธานกรรมการบริหาร / กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

คุณวุฒิทางการศึกษา

- นิติศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมาย แห่งเนติบัณฑิตยสภา
- Director Accreditation Program (DAP) 114/2015; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท 7.572%

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
ปี 2528 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ รองประธานกรรมการบริหาร	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
ปี 2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)
ปี 2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ปี 2550 - ปี 2558	กรรมการ	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ปี 2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบบิง มอลล์ จำกัด/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ปี 2545 - ส.ค. 2557	กรรมการ	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)/พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ปี 2542 - ปี 2558	กรรมการ	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

3

นายวิทยา เนติวิวัฒน์

อายุ 62 ปี

กรรมการบริษัท / ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท กฎหมาย มหาวิทยาลัยยอร์ช วอชิงตัน, USA
- นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- Director Accreditation Program (DAP) 77/2009; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท 1.405%

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
มิ.ย. 2557 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ปี 2547 - ปัจจุบัน	กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non Executive Director)	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ปี 2529 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท สำนักงานกฎหมายบรรจงแอนด์วิทยา จำกัด / กฎหมาย
ปี 2547 - มิ.ย. 2557	กรรมการสรรหา/กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

4

นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ ออยุธยา

อายุ 67 ปี

กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา
- Director Accreditation Program (DAP) 114/2015; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท 0.000%

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ปี 2552 - พ.ค. 2558	กรรมการ/กรรมการอิสระ/กรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ปี 2553 - มิ.ย. 2557	กรรมการสรรหา	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ปี 2539 - ปี 2551	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)
ปี 2537 - ปี 2539	ผู้จัดการฝ่ายอาวุโสฝ่ายสินเชื่อพาณิชย์กรรมและฝ่ายสินเชื่อก่อสร้าง	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)
ปี 2535 - ปี 2537	ผู้จัดการฝ่ายสินเชื่อพาณิชย์กรรม	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)
ปี 2534 - ปี 2535	ผู้จัดการฝ่ายสินเชื่ออุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรม	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)
ปี 2533 - ปี 2534	ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

5

นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา

อายุ 55 ปี

กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน / วิชาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มสนับสนุน
กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

คุณวุฒิทางการศึกษา

- Master of Science in Finance, University of Houston - Clear Lake, USA
- วิทยาศาสตร์บัณฑิต เศรษฐศาสตร์ - บริหารธุรกิจ การเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- Director Certification Program (DCP) 126/2009; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท 0.000%

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการสรรหาและพิจารณาตอบแทน ^{1/}	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ปี 2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการบริหารและเลขานุการ คณะกรรมการบริหาร / วิชาการประธานเจ้าหน้าที่ กลุ่มสนับสนุน / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ปี 2551 - ปี 2553	กรรมการ / กรรมการบริหารและเลขานุการ คณะกรรมการบริหาร/ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ปี 2546 - ปี 2550	ผู้อำนวยการสายงานลงทุนสัมพันธ์และสารสนเทศ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ปี 2543 - ปี 2546	หัวหน้าฝ่ายวิจัย	บริษัทหลักทรัพย์ พีพีที จำกัด / หลักทรัพย์

6

นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ

อายุ 55 ปี

กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1 / กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

คุณวุฒิทางการศึกษา

- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- Director Certification Program (DCP) 126/2016; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท 0.001%

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ปี 2557 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ปี 2554 - ปี 2557	กรรมการบริหาร / วิชาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่ม ปฏิบัติการ 1 / รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ปี 2546 - ปี 2553	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ปี 2557 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด
ปี 2557 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ ไลน์ จำกัด
ปี 2557 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เพอร์เฟค พรีเมียม จำกัด
ปี 2538 - ปี 2546	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท บ้านแพนเอ็นจิเนียริงแอนด์โฮลดิ้ง จำกัด

7

นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์

อายุ 50 ปี

กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2 / กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

คุณวุฒิทางการศึกษา

- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหาร ลาดกระบัง
- Director Certification Program (DCP) 129/2016; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท 0.000%

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ปี 2557 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ปี 2553 - ปี 2557	กรรมการบริหาร / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2 / รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ปี 2557 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด
ปี 2553 - ปี 2557	กรรมการ / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2 / รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด
ปี 2552 - ปัจจุบัน	กรรมการ / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2 / รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2	บริษัท เอสเทท เพอร์เฟค จำกัด

8

นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต

อายุ 56 ปี

กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ / กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

คุณวุฒิทางการศึกษา

- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตรบริหารอสังหาริมทรัพย์ (RECU รุ่นที่ 10) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- Director Certification Program (DCP) 126/2016; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท 0.000%

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ปี 2557 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ปี 2554 - ปี 2557	กรรมการบริหาร / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ / รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ปี 2551 - ปี 2553	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ปี 2536 - ปี 2550	ผู้อำนวยการสายงานออกแบบ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ปี 2557 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

9

ศาสตราจารย์ ดร.สุชีวีร์ สุวรรณสวัสดิ์

อายุ 44 ปี

กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาเอก วิศวกรรมโยธาและสิ่งแวดล้อม Massachusetts Institute of Technology (MIT), USA
- ปริญญาโท นโยบายเทคโนโลยี Massachusetts Institute of Technology (MIT), USA
- ปริญญาโท วิศวกรรมโยธาและสิ่งแวดล้อม The University of Wisconsin-Madison, USA
- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สถาบันเทคโนโลยีเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
- Audit Committee Program (ACP) 27/2009; Director Certification Program (DCP) 105/2008; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตรนักบริหารระดับสูงด้านพัฒนาธุรกิจอุตสาหกรรมการลงทุน (รุ่น1) สถาบันธุรกิจและอุตสาหกรรม
- หลักสูตรกลยุทธ์การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (รุ่น43)
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการการตลาดทุน (รุ่น13)
- หลักสูตรธรรมาภิบาลเพื่อการพัฒนาอุดมศึกษา (รุ่น9) สถาบันคลังสมองของชาติ
- Executive Development Program (รุ่น11) สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท 0.001%

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ปี 2557 - ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการอิสระ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ปัจจุบัน	ประธาน	ที่ประชุมอธิการบดีแห่งประเทศไทย
ปี 2558 - ปัจจุบัน	อธิการบดี	สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
ปี 2557 - ปี 2559	นายกวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย	วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์
ปี 2554 - ปัจจุบัน	กรรมการนโยบายส่งเสริมการลงทุน	สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
ปี 2555 - ปี 2556	ประธานกรรมการการเคหะแห่งชาติ	การเคหะแห่งชาติ
ปี 2553 - ปี 2557	คณบดี คณะวิศวกรรมศาสตร์	สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหาร ลาดกระบัง
ปี 2552 - ปี 2553	ประธานคณะกรรมการติดตาม การดำเนินงานโครงการระบบขนส่ง ทางรถไฟ Airport Rail Link	บริษัทเดินรถไฟ (Airport Rail Link)

10

นายเอกมล ศิริวัฒน์

อายุ 71 ปี

กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโทการเงิน มหาวิทยาลัยฮาร์วาร์ด สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยดาร์เทิมอร์ สหรัฐอเมริกา
- Director Certificate Program (DCP) ปี 2548 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท 0.000%

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ปี 2548 - มค.58	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)
ปี 2551 - 2554	ประธานกรรมการการและกรรมการอิสระ	บริษัทหลักทรัพย์ ซีเอ็มไอ จำกัด(มหาชน)
ปี 2540 - 2543	กรรมการ	ธนาคารแห่งประเทศไทย

11

นายบรรลือ อินทาศิย

อายุ 66 ปี

กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท MBA University of Chicago Business School, U.S.A.
- ปริญญาตรี B.Sc., Massachusetts Institute of Technology, U.S.A.
- วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร หลักสูตรป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน รุ่นที่ 15
- Director Certification Program (DCP) ปี 2544 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท 0.007%

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ จำกัด (มหาชน)
ปี 2553 - เม.ย. 2558	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชยสิทธิ์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

12

นายมานิตย สุราพร

อายุ 61 ปี

กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท นิติศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- หลักสูตรวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปอ.) รุ่นที่ 399
- หลักสูตรนักบริหารระดับสูง: ผู้นำที่มีวิสัยทัศน์และคุณธรรม สำนักงาน ก.พ.
- Director Certification Program (DCP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) รุ่นที่ 134/2553
- หลักสูตรการบริหารจัดการด้านความมั่นคงขั้นสูง (สวปอ.มส.) รุ่นที่ 2
- สมาคมวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักรในพระบรมราชูปถัมภ์ หลักสูตร นักบริหารระดับสูง “ธรรมศาสตร์เพื่อสังคม” รุ่นที่ 1

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท 0.000%

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ปัจจุบัน	ที่ปรึกษากฎหมาย	บริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน)
ปี 2553- เม.ย. 2558	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายกฎหมาย	บริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน)

13

นายปราโมทย์ เริ่มยินดี

อายุ 62 ปี

เลขานุการบริษัท

คุณวุฒิทางการศึกษา

- นิติศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- เนติบัณฑิตไทย ประกาศนียบัตรบัณฑิตทางกฎหมายธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- Director Certification Program (DCP) 69/2006, Director Accreditation Program (DAP) 43/2005 Finance for Non-Finance Director; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท 1.788%

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
ปี 2541 - ปัจจุบัน	เลขานุการบริษัท	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ปี 2535 - ปัจจุบัน	หุ้นส่วนผู้จัดการ	คณะบุคคล สำนักงานกฎหมายธรรมาพิสัย / กฎหมาย
ปี 2537 - ปี 2540	กรรมการบริหาร	บริษัทเงินทุน ทรัพย์ธารัง จำกัด / สถาบันการเงิน
ปี 2536	กรรมการบริหาร	บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ศรีนคร จำกัด / สถาบันการเงิน

14

นายไพรัตน์ เสนาจักร

อายุ 67 ปี

กรรมการบริหาร / ที่ปรึกษาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คุณวุฒิทางการศึกษา

- MINI MBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
- Director Certification Program (DCP) 74/2006, Director Accreditation Program (DAP) 30/2004; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท 0.000%

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร / ที่ปรึกษาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ปี 2554 - ปี 2558	กรรมการ / กรรมการบริหาร	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ปี 2539 - ปี 2553	รองประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

15

นางสาววิลาวัณย์ เหลืองนาคทองดี อายุ 59 ปี

ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ, สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท เศรษฐศาสตรการเงิน, สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
- ประกาศนียบัตรชั้นสูง การสอบบัญชี, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- Director Certification Program (DCP72/2006), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- Executive Development Program รุ่นที่ 2, สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท 0.000%

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
2558 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการบริหาร	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ ซอปปิง มอลล์ จำกัด
2556 - 2557	กรรมการบริหาร	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)
2555 - 2557	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)
2545 - 2557	กรรมการ	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)
2545 - 2555	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน, ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)

16

นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา อายุ 53 ปี

กรรมการบริหาร / รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน

คุณวุฒิทางการศึกษา

- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท 0.50%

ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
ปี 2557 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร / รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ปี 2553 - ปี 2557	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ปี 2556 - ปี 2557	กรรมการบริษัท	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด

รายละเอียดการดำเนินงานด้านตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุม ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

รายชื่อกรรมการ		บริษัท		บริษัทย่อย																							
		PF	EP	BD	R9	DARA	CMD	TPROP	PED	MPH	Sec-Peak	GRAND	GRE	HB	OWD	PPI	KRH	KA	KH	KRD	WR	Center Point	All -D	RM	P-PREFAB	PSC	T-Utilities
1. ดร.วัชรชัย นาคะระ		X, XXX														/	/	/			X						
2. นายชายนัด อรรถญาณสกุล		I, II, III			/						/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
3. นายไพรัตน์ เสนาจักร		I, II, III																								/	
4. นายวิทยา เนติวิวัฒน์		/																									
5. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา		I, II, III	/	/	/	/																					
6. นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา		*, /																									
7. นายปราโมทย์ เจริญนิต		@			/	/	/	/	/	/	/										/	/	/	/	/		
8. นายวิชาญ ศิริเวชราวุธ		I, II, III	/	/																					/		
9. นายพรสวัสดิ์ เกษจุพัตรโรจน์		II, III	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/		
10. นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต		I, II, III				/																/					
11. นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา		II, III																									
12. ศาสตราจารย์ ดร.สุชัยวีร์ สุวรรณสวัสดิ์		*, /																									
13. นายเอกมล ศิริวัฒน์		*																									
14. นายบรรลือ ฉันทาติชัย		*																									
15. นายมานิตย์ สุภาพร		*																									
16. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี		///										/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	

หมายเหตุ :			
PF	หมายถึง บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	EP	หมายถึง บริษัท เอสเทท เพอร์เฟคท์ จำกัด
BD	หมายถึง บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด	R9	หมายถึง บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด
DARA	หมายถึง บริษัท ดาราชาร์มเมอร์ จำกัด	CMD	หมายถึง บริษัท เชิญยิ้ม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
TPROP	หมายถึง บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	PED	หมายถึง บริษัท แปซิฟิค เอสเทท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
MPH	หมายถึง บริษัท พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด	Sce-Peak	หมายถึง บริษัท สีนเนอร์รี่ พิค จำกัด
GRAND	หมายถึง บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไอสเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	GRE	หมายถึง บริษัท แกรนด์ อีควิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
HB	หมายถึง บริษัท ฮอนเนอร์ บิวติเนส จำกัด	OWD	หมายถึง บริษัท โอเวนเดล จำกัด
PPI	หมายถึง Property Perfect International Pte. Ltd.	KRH	หมายถึง Kiroro Resort Holding Co., Ltd.
KA	หมายถึง Kabushiki Kaisha Kiroro Associates Co.,Ltd.	KH	หมายถึง Kabushiki Kaisha Kiroro Associates Co., Ltd.
KRD	หมายถึง Kabushiki Kaisha Kiroro Resort Development Co., Ltd.	WR	หมายถึง บริษัท วีทีเทล จำกัด (มหาชน)
Center Point	หมายถึง บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ ซ้อปปิง มอลล์ จำกัด	ALL-D	หมายถึง บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด
RM	หมายถึง บริษัท รามอินทรา มอลล์ จำกัด	P-PREFAB	หมายถึง บริษัท เพอร์เฟค PREFAB จำกัด
PSC	หมายถึง บริษัท เพอร์เฟค สปอร์ตคลับ จำกัด	T-Utillities	หมายถึง บริษัท ที ยูติลิตี้ส์ จำกัด
x	หมายถึง ประสานกรรมการ	xxx	หมายถึง ประสานกรรมการบริหาร *
/	หมายถึง กรรมการ	///	หมายถึง ผู้บริหาร @
			หมายถึง เลขานุการบริษัท

รายชื่อกรรมการ	บริษัทย่อย																Center Point	ALL-D	MS	U&I	P-PREFAB	PSC	Uniloft	T-Utilities
	EP	BD	R 9	DARA	CMD	TPROP	PED	MPH	Sce-Peak	GRAND	GRE	HB	OWD	PPI	KRH	KA	KH	KRD	WR					
22. นายสรเทพพร สุขเกษม	/																							
23. นายประภิต ฤกษ์บริดาพงศ์																				/				
24. นายพพัฒน์ นิตยปกศล																				/				
25. นายสมบัติ บวรสมบัติ																				/				
26. นายวศักดิ์ จักรายิยะนันท์																					/			
27. นายวิथा วัฒนานุกิจ																						/		
28. นายภูวิทย์ แพงสุข																						/		
29. นายคงศักดิ์ แก้วสุริยวัชร																						/		
30. นายรุ่งโรจน์ สิงหนนดกิจ																						/		
31. นายเจมส์ สตีเวนสัน วอร์บอยส์																							/	
32. นายศรัณยู อรรถญาณสกุล																							/	
33. นายณัฐพล สืบอำ																							/	
34. นายปฐมภพ อินทร์บำรุง																							/	
35. ดร.พิจิตต์ รัตกุล					/	/	/	/	/	/	/	/	/										/	
36. นายประสงค์ วารัตนกุล					/																			
37. นายลิขิต สมนวลตาต					/																			
38. นายวิชัย ทองแดง									/															
39. นายวิวัฒน์ วิภากุล									/											/				
40. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี									/	/	/	/	/							/				
41. นายสุรเดช นฤหาล									/															
42. นายอมรินทร์ นฤหาล									/	/	/	/	/											
43. นายไพสิฐ แก่นจันทร์									/															
44. นางพรศิริ มโนหาญ									/															
45. นายพรชัย กิตติปัญญาาม									/															

รายชื่อบริษัท	รายชื่อกกรรมการ																										
	EP	BD	R 9	DARA	CMD	TPROP	PED	MPH	Sce-Peak	GRAND	GRE	HB	OWD	PPI	KRH	KA	KH	KRD	WR	Center Point	ALL-D	MS	U&I	P-PREFAB	PSC	Unitliff	T-Utilities
46. นายวิพัฒนา สุทธิพิณจิธรรม									/																		
47. นายอมฤทัย ปันศิริ									/																		
48. นายวิทยา เนติวิวัฒน์															/												
49. นายเอธิสสะ โมริตะ															/		x										
50. นายเบญจามิน แลม															/	/		x									
51. นายเอียน แม็คคินซี																	x		/								
52. นายแสงชัย อภิชาติธนพัฒน์		WX	/																								
53. นายสิทธิศักดิ์ อภิชาติธนพัฒน์			/																								
54. นางพรทิพา พงศ์ไศลสร			/																								
55. นายพิศิษฐ์ ภูสณาคม																					/						
56. นางสาวโสพิศ ภูสณาคม																					/						
57. นายหรรพหล มลิ้นทางกู																											/
58. นางสาวอนุ ندا พงษ์นิมรากร																											/
59. นายนิพนธ์พล พัฒนังพงศพานิช																											/

หมายเหตุ :

- | | | | |
|----------|--|-------|---|
| 1. EP | หมายถึง บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด | BD | หมายถึง บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด |
| R9 | หมายถึง บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ 9 จำกัด | DARA | หมายถึง บริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด |
| CMD | หมายถึง บริษัท เรียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | TPROP | หมายถึง บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) |
| PED | หมายถึง บริษัท แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | MPH | หมายถึง บริษัท พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด |
| Sce-Peak | หมายถึง บริษัท ซีเนเธอร์แลนด์ จำกัด | GRAND | หมายถึง บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) |
| GRE | หมายถึง บริษัท แกรนด์ อีควิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | HB | หมายถึง บริษัท ฮอนเนอริ บิวติเนส จำกัด |
| OWD | หมายถึง บริษัท โอเวนเดล จำกัด | PPI | หมายถึง Property Perfect International Pte. Ltd. |
| KRH | หมายถึง Kiroro Resort Holding Co., Ltd. | KA | หมายถึง Kabushiki Kaisha Kiroro Associates Co.,Ltd. |
| KH | หมายถึง Kabushiki Kaisha Kiroro Associates Co., Ltd. | KRD | หมายถึง Kabushiki Kaisha Kiroro Resort Development Co., Ltd. |

WR	หมายถึง บริษัท รีเทล จำกัด (มหาชน)	Center Point	หมายถึง บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ รีอปปิ้ง มอลล์ จำกัด
ALL-D	หมายถึง บริษัท ออลล์ ดีส์เคาท์ จำกัด	RM	หมายถึง บริษัท รัมอินทรา มอลล์
U & I	หมายถึง บริษัท ยู แอนด์ ไอ คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด	P-PREFAB	หมายถึง บริษัท เพอร์เฟค PREFAB จำกัด
PSC	หมายถึง บริษัท เพอร์เฟค สปอร์ตคลับ จำกัด	Uniloft	หมายถึง บริษัท ยูนิลอฟท์เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด
2. X	หมายถึง ภาระกรรมการ	XX	หมายถึง ภาระกรรมการบริหาร
XXX	หมายถึง ภาระกรรมการตรวจสอบ	*	หมายถึง กรรมการอิสระ
/	หมายถึง กรรมการ	//	หมายถึง กรรมการบริหาร
///	หมายถึง กรรมการตรวจสอบ		

การกำกับดูแล กิจการ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเพิ่มความโปร่งใส เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของบริษัท เพิ่มความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย และ เพิ่มคุณค่าให้กับผู้ถือหุ้นในระยะยาวภายใต้จริยธรรมที่ดี รวมทั้งยังคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียอื่นและสังคมโดยรวม บริษัทได้นำแนวทางการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนในประเทศไทยของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย ซึ่งสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการของ OECD (OECD Principles of Corporate Governance) มาใช้เป็นหลักในการดำเนินงาน โดยมีองค์ประกอบในการพิจารณา คือ

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทตระหนักและให้ความสำคัญถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น ซึ่งสิทธิพื้นฐานที่ผู้ถือหุ้นได้รับโดยเท่าเทียมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิในการมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการเป็นรายบุคคล สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในกิจการต่างๆ ที่สำคัญ สิทธิในการรับเงินปันผล สิทธิในการแสดงความคิดเห็นและซักถามในการประชุมผู้ถือหุ้น และสิทธิที่จะได้รับสารสนเทศอย่างเพียงพอและทันเวลา

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นปีละครั้ง ภายในระยะเวลาไม่เกิน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบบัญชี และกรณีมีความจำเป็นต้องเสนอวาระเป็นพิเศษในเรื่องที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น เกี่ยวกับกฎหมาย ข้อกำหนดที่ต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัทจะเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นต่อไป

ในการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยบริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมที่มีรายละเอียดวาระการประชุม พร้อมความเห็นของคณะกรรมการ หนังสือมอบฉันทะตามที่กฎหมายกำหนด และรายชื่อของกรรมการอิสระ พร้อมทั้งคำแนะนำในการมอบฉันทะ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกที่จะมอบฉันทะให้เข้าประชุมแทนได้ รวมทั้งแผนที่แสดงสถานที่ประชุมให้ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนการประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับข้อมูลทันเวลาและมีเวลาเพียงพอในการพิจารณาและตัดสินใจลงคะแนนในวันประชุม หรือทำการมอบฉันทะให้กรรมการอิสระเป็นผู้เข้าร่วมประชุมแทน และยังได้ประกาศลงหนังสือพิมพ์รายวันติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วันและก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 3 วัน นอกจากนี้ บริษัทยังได้เผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับกำหนดการจัดประชุมผู้ถือหุ้น และวาระการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัทก่อนการประชุม 30 วัน เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหรือนักลงทุนสามารถส่งคำถามล่วงหน้าได้ก่อนวันประชุม

ในการประชุมผู้ถือหุ้นนั้น คณะกรรมการบริษัทได้อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงอย่างเต็มที่ และละเว้นการกระทำใดๆ ที่เป็นการจำกัดโอกาสในการเข้าประชุมของผู้ถือหุ้น และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามและแสดงความคิดเห็นในการประชุมอย่างอิสระ

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทให้ความสำคัญในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน โดยคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการ โดยคำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น และปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ซึ่งได้ดำเนินการต่างๆ ดังนี้

- จัดให้มีกระบวนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นที่โปร่งใสและมีประสิทธิภาพเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและตั้งคำถามในที่ประชุมโดยจัดสรรเวลาให้เพียงพอ
- จัดให้มีการพิจารณาและลงมติเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล และพิจารณาคำตอบแทนกรรมการ รวมทั้งแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและอนุมัติค่าสอบบัญชี และวาระอื่นตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม

- จัดให้มีบัตรลงคะแนนเสียงสำหรับทุกวาระ
- กำหนดให้ผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้บริหารมีทำการเพิ่มวาระในที่ประชุมโดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลประกอบการพิจารณาวาระต่างๆ อย่างเพียงพอและเหมาะสม
- สำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่สะดวกเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง สามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระ หรือบุคคลใดๆ เข้าประชุมและลงคะแนนเสียงแทน โดยบริษัทได้จัดเตรียมหนังสือมอบฉันทะในรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนเสียงได้
- มีการบันทึกรายงานการประชุมอย่างครบถ้วน ซึ่งประกอบด้วยข้อมูลสาระสำคัญ ได้แก่ มติที่ประชุมและผลการลงคะแนนเสียง คำถาม คำชี้แจงและความคิดเห็นของที่ประชุม
- กำหนดมาตรการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเพื่อหาผลประโยชน์ของกรรมการและผู้บริหารโดยการแจ้งให้ทราบถึงบทบาทภาระหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะซึ่งถือหลักทรัพย์ของบริษัท และรับทราบการจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ ต่อคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ปี 2535 ภายใน 3 วันทำการหลังจากวันที่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์
- กำหนดนโยบายและขั้นตอนการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยได้ถือปฏิบัติตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ใช้บังคับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างเคร่งครัด เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นโดยรวมอย่างเท่าเทียมกัน นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้เสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งได้มีการพิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบ และได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ลูกค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ (ผู้จำหน่ายสินค้าหรือผู้รับเหมาก่อสร้าง) ภาครัฐและหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้พยายามดำเนินนโยบาย เพื่อให้เกิดความยุติธรรมและเหมาะสมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ดังนี้ (ทั้งนี้รายละเอียดเพิ่มเติมจะอยู่ในส่วนของ ความรับผิดชอบต่อสังคม)

ผู้ถือหุ้น

บริษัทจะดูแลรักษาการลงทุนของผู้ถือหุ้นให้ได้ผลตอบแทนที่เหมาะสมและยุติธรรม ตลอดจนมุ่งเน้นปรับปรุงและพัฒนาระบบงานของบริษัทเพื่อความเจริญเติบโตและยั่งยืนของบริษัท รวมถึงบริษัทคำนึงถึงความโปร่งใสในการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างถูกต้องครบถ้วนทันเวลา โดยผ่านช่องทางต่างๆ เช่น การแจ้งข้อมูลผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการแจ้งข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท การประกาศทางหนังสือพิมพ์ การจัดทำ Press Release หรือการจัดส่งจดหมายเป็นลายลักษณ์อักษร

พนักงานบริษัท

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของพนักงานซึ่งเป็นพลังขับเคลื่อนที่สำคัญขององค์กรในการประกอบธุรกิจ จึงได้มีความมุ่งมั่นที่จะเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างบริษัทกับพนักงานให้เกิดความผูกพัน ความสามัคคี ผ่านกิจกรรมต่างๆ มีการกำหนดนโยบายในการพัฒนาพนักงาน การบริหารผลตอบแทนและสวัสดิการอย่างเป็นรูปธรรม ซึ่งบริษัทมีการบริหารค่าตอบแทนอย่างเป็นธรรมโดยได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนเพื่อทำหน้าที่พิจารณากำหนดการจ่ายผลตอบแทน การพิจารณาการปรับเลื่อนตำแหน่งให้พนักงานอย่างเหมาะสมตามความสามารถของแต่ละบุคคลและเป็นธรรมเป็นไปตามแผนเส้นทางความก้าวหน้าสายอาชีพ (Career path) และให้การดูแลสวัสดิการพนักงานและสิทธิที่ควรพึงได้รับอย่างชัดเจนเพื่อให้บุคลากรมีความสุขทั้งทางร่างกายและจิตใจจนจะส่งผลให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มศักยภาพ

ลูกค้า

บริษัทให้ความสำคัญในการผลิตสินค้าที่มีคุณภาพและบริการที่มีมาตรฐานเพื่อความพึงพอใจของลูกค้า นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญเรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติ โดยเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า ให้บริการที่มีคุณภาพและมีมาตรฐาน รวมทั้งการแก้ปัญหาที่ลูกค้าร้องเรียนหรือให้ข้อเสนอแนะต่อบริษัท โดยเร็วที่สุด รวมถึงการให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการกับลูกค้าที่ถูกต้องไม่กล่าวอ้างเกินความเป็นจริง และความสะดวกในการติดต่อหรือร้องเรียนเกี่ยวกับคุณภาพสินค้า

คู่แข่ง

บริษัทปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันโดยยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใสภายใต้กรอบของกฎหมาย โดยสนับสนุนการส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและไม่ร่วมทำสัญญาการค้าหรือข้อตกลง ที่ทำให้เกิดผลให้เกิดการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรมหรือผูกขาดทางการค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย รวมถึงไม่แสวงหาหรือละเมิดข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสมเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางเสื่อมเสียโดยปราศจากข้อมูลความจริง

เจ้าหนี้

บริษัทปฏิบัติตามเงื่อนไข สัญญา ข้อตกลงที่มีต่อเจ้าหนี้สถาบันการเงิน และผู้ถือหุ้นกู้ทุกรายอย่างเคร่งครัด มีการรายงานฐานะทางการเงินของบริษัทแก่เจ้าหนี้ อย่างถูกต้อง ตรงเวลา มีความรับผิดชอบต่อ โปร่งใส ไม่ปกปิดข้อมูลหรือข้อเท็จจริงอันจะทำให้เจ้าหนี้เกิดความเสียหาย บริษัทได้ออกหุ้นกู้ตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ปฏิบัติตามนโยบายและมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างเคร่งครัด หากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญา จะรีบแจ้งหรือเปิดเผยข้อมูลเพื่อพิจารณาร่วมกันในการแก้ไขปัญหาและป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น

ผู้จำหน่ายสินค้า

การจัดหาผู้จำหน่ายสินค้า บริษัทจะแจ้งกติกา โอกาส เวลา ข้อมูล และตัวเลขที่ชัดเจนถูกต้อง และถือปฏิบัติต่อผู้จำหน่ายสินค้าที่เข้าร่วมประกวดราคาอย่างทัดเทียมกัน ดำเนินการจัดหาอย่างโปร่งใส ยุติธรรม และซื่อสัตย์ และไม่ให้มีอิทธิพลใดๆ ที่ไม่ชอบแทรกแซงได้ รวมถึงการรักษาข้อมูลต่างๆ ที่ได้รับจากผู้เสนอราคา หรือผู้ร่วมประกวดราคาแต่ละรายให้เป็นความลับ ไม่เปิดเผยตัวเลขราคาหรือข้อมูลทางเทคนิคที่ได้รับจากรายใดรายหนึ่งให้กับรายอื่นเพื่อหวังผลประโยชน์ในระยะสั้น และระมัดระวังผู้ที่ทำตัวเป็นนายหน้าหาข้อมูล ดำเนินการจัดหา โดยมีการดำเนินงานภายใต้ข้อกำหนด ISO 9001:2015 เช่น วิธีการคัดเลือกผู้จำหน่ายสินค้า วิธีการสอบราคา วิธีการพิเศษ และการประเมินผู้จำหน่ายสินค้า

ผู้รับเหมา

การจัดหาผู้รับเหมาบริษัทจะดำเนินการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพผลงานถึงเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด และมีผลงานที่ผ่านมาเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป ตลอดจนมีศักยภาพด้านการเงิน ดำเนินการจัดหาอย่างโปร่งใส ยุติธรรม และซื่อสัตย์ และไม่ให้มีอิทธิพลใดๆ ที่ไม่ชอบแทรกแซงได้ โดยผู้รับเหมาทุกรายต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการจัดหากลางของบริษัท บริษัทจะจ้างผู้รับเหมาในราคาที่เป็นธรรม โดยมีการดำเนินงานภายใต้ข้อกำหนด ISO 9001:2015 เช่น วิธีการคัดเลือกผู้รับเหมา วิธีการประกวดราคา การจัดหากลาง และการประเมินผู้รับเหมา

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส โดยมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอแก่ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย พร้อมทั้งดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง นำเชื่อถือ ครบถ้วนและทันเวลา และทุกฝ่ายสามารถเข้าถึงข้อมูลได้อย่างเท่าเทียมกัน

สำหรับการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่สำคัญนั้น บริษัทได้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอในงบการเงิน โดยการเปิดเผยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ และเผยแพร่ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัท ซึ่งงบการเงินดังกล่าวได้ผ่านการตรวจสอบ/สอบทานและให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบก่อนเปิดเผยต่อผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการบริษัทได้เปิดเผยรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินในรายงานประจำปีด้วย

ในการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของบริษัท ทั้งรายงานทางการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงิน บริษัทได้เผยแพร่ตามช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และยังได้เผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อให้ผู้สนใจทั่วไปได้รับทราบข้อมูลของบริษัทได้อย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทัวถึง เท่าเทียม โปร่งใส และทันการณ์ ทั้งนี้ บริษัทได้จัดตั้งฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสารสนเทศเพื่อทำหน้าที่ติดต่อสื่อสารและเผยแพร่ข้อมูลของบริษัทให้กับผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ ทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ ได้อย่างถูกต้อง เท่าเทียมและทันเวลา โดยผู้ลงทุนสามารถติดต่อขอทราบข้อมูลบริษัทได้ที่ฝ่ายลงทุนสัมพันธ์ โทรศัพท์ 0-2247-7500 โทรสาร 0-2247-7399 อีเมล ir@pf.co.th หรือที่ www.pf.co.th/ir

คณะกรรมการบริษัทได้เปิดเผยบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย รวมทั้งจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมไว้ภายใต้หัวข้อ “การจัดการ” และมีการเปิดเผยนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารระดับสูงไว้ภายใต้หัวข้อ “ค่าตอบแทนกรรมการ”

บริษัทได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่เกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน หรือการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน แล้วแต่กรณี รวมทั้งกำหนดนโยบายและวิธีการดูแลไม่ให้ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้องนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายใน ทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ มีการกำหนดการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงาน ผู้บริหาร ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน สำหรับการตรวจสอบภายในได้มีการจัดตั้งสำนักตรวจสอบภายในขึ้นเฉพาะ เพื่อรับผิดชอบช่วยตรวจสอบการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ หน่วยงานตรวจสอบภายในจะรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

โครงสร้างคณะกรรมการ

บริษัทกำหนดให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนรวมของคณะกรรมการบริษัท แต่ไม่น้อยกว่า 3 คน โดยปัจจุบันบริษัทมีคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพและมีความรู้ ความสามารถจำนวน 12 คน ประกอบด้วย

- | | |
|--|------------|
| • กรรมการที่เป็นผู้บริหาร (Executive Director) | จำนวน 6 คน |
| • กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Director) | จำนวน 1 คน |
| • กรรมการอิสระ (Independent Director) | จำนวน 5 คน |

ทั้งนี้ ประธานกรรมการมิได้เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้มีการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย กำกับดูแล และการบริหารงานประจำ

คณะกรรมการของบริษัททุกคน มีความเป็นอิสระอย่างเต็มที่ในการแสดงความคิดเห็น บริษัทให้ความสำคัญกับความเห็นของคณะกรรมการอิสระมาก ในกรณีที่กรรมการอิสระมีข้อท้วงติงหรือไม่เห็นด้วยในเรื่องใด จะต้องนำเรื่องกลับไปพิจารณาทบทวนอีกครั้งหนึ่งเพื่อหาข้อสรุปที่ชัดเจนโปร่งใสในเรื่องนั้นๆ

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดคุณสมบัติของบุคคลที่จะดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระตามกรอบขั้นต่ำของนิยามกรรมการอิสระที่ประกาศโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่ง ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษา ของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาต
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาตหรือบริษัทย่อย

4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อยบริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจรรย์ญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุมหรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาตสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อยหรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ปัจจุบัน โครงสร้างการจัดการของบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยที่ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท 4 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการบริหาร รวมทั้งหมด 5 คณะ (รายละเอียดคณะกรรมการบริษัท และ คณะกรรมการชุดย่อย เกี่ยวกับรายชื่อ หน้าที่ ความรับผิดชอบ ได้เปิดเผยในส่วนโครงสร้างการจัดการ)

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วย บุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ ทักษะ มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจและมีความเข้าใจในบทบาท หน้าที่ที่ต้องรับผิดชอบเป็นอย่างดี ทำให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยคณะกรรมการบริษัทได้มีส่วนร่วมในการกำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัท เพื่อให้ฝ่ายจัดการดำเนินงานตามนโยบาย และแผนที่กำหนดไว้ได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเพิ่มความโปร่งใส เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของบริษัท และเพิ่มความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย จึงได้จัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการเป็นลายลักษณ์อักษร และมีการทบทวนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้นโยบายมีความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อม แนวทางการดำเนินธุรกิจ และเป็นสากลมากยิ่งขึ้น อีกทั้ง ยังได้จัดทำคู่มือจริยธรรมธุรกิจ (Code of Conduct) เพื่อให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติของพนักงานเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

นอกจากนั้น เพื่อป้องกันการทำการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่างกัน คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะอนุกรรมการต่างๆ เพื่อแบ่งแยกอำนาจอย่างชัดเจน รวมทั้ง ได้กำหนดนโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการในการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้ผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้องได้ยึดถือปฏิบัติในเรื่องต่างๆ ได้แก่ หลักเกณฑ์การอนุมัติรายการ การทำการที่เกี่ยวข้องกัน การใช้ข้อมูลภายใน การเปิดเผยข้อมูล อีกทั้ง คณะกรรมการบริษัทยังได้กำหนดให้ฝ่ายบริหารประเมินความเสี่ยงของกิจการ และกำหนดมาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยงและรายงานให้ทราบเป็นประจำ ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงที่มีผลต่อการดำเนินงานของบริษัทตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ "ปัจจัยความเสี่ยง"

การประชุมคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีการประชุมทุกไตรมาสหรือมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยมีการกำหนดวาระการประชุมไว้ชัดเจนและล่วงหน้า เพื่อพิจารณาผลการดำเนินงานในแต่ละไตรมาสและติดตามความคืบหน้าการดำเนินงาน โดยประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะร่วมกันพิจารณาเรื่องที่สำคัญและนำเข้าสู่วาระการประชุม นอกจากนี้ กรรมการแต่ละท่านมีความเป็นอิสระที่จะเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุมได้

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง ประธานกรรมการได้จัดสรรเวลาอย่างเพียงพอและมากพอในการพิจารณาวาระการประชุม และได้มีการจัดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร จัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ พร้อมให้คณะกรรมการและผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบได้ (ทั้งนี้ รายละเอียดการประชุมคณะกรรมการบริษัทเปิดเผยในหัวข้อโครงสร้างการจัดการและคณะกรรมการชุดย่อยเปิดเผยในหัวข้อคณะกรรมการชุดย่อย)

การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

คณะกรรมการที่เป็นผู้บริหารมีการประเมินผลงานในส่วนที่ตนเองรับผิดชอบรายไตรมาสและประเมินผลการปฏิบัติงานเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท โดยนำเสนอเปรียบเทียบในช่วงเวลาที่ผ่านมา

คำตอบแทน

บริษัทได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนและทรัพยากรมนุษย์ เพื่อพิจารณานโยบายและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนสำหรับกรรมการผู้จัดการ กรรมการ และที่ปรึกษาของบริษัท และพิจารณากำหนดค่าตอบแทนประจำปี การปรับเงินเดือนประจำปี รวมทั้งการปรับเงินเดือนระหว่างปี รวมทั้งผลประโยชน์อื่นอันเป็นการตอบแทนการทำงานของฝ่ายบริษัทและพนักงานทุกระดับ โดยคำนึงถึงประสิทธิภาพ ภาระหน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบ และเปรียบเทียบกับบริษัทอื่นที่อยู่ในระดับและอุตสาหกรรมเดียวกัน

การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทได้ให้ความสำคัญในการพัฒนาระบบการและผู้บริหารเพื่อการสืบทอดการบริหารในอนาคต บริษัทตระหนักถึงความสำคัญด้านบุคลากรระดับผู้บริหาร โดยจัดอบรมหลักสูตร “การบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” โดยมีเนื้อหาของหลักสูตร ประกอบด้วยความรู้ทางด้านอสังหาริมทรัพย์ กฎหมาย การเงิน บัญชี และการกำกับดูแลกิจการที่ดี ฯลฯ เพื่อให้ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทได้เรียนรู้เตรียมพร้อมในการเป็นกรรมการในอนาคต และในส่วนของการกรรมการบริษัทก็ได้เข้าร่วมอบรมหลักสูตรต่างๆ ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทยที่จัดขึ้นสำหรับการพัฒนาและให้การสนับสนุนกรรมการบริษัท เพื่อการกำกับดูแลกิจการที่ดีไปปฏิบัติในองค์กร

การกำกับดูแลงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายส่งตัวแทน เข้าร่วมเป็นกรรมการ และผู้บริหาร เพื่อควบคุมและกำหนดนโยบายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ย่อยและบริษัทร่วม ซึ่งได้ตระหนักและให้ความสำคัญในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยเน้นความโปร่งใสของการดำเนินธุรกิจตามหลักธรรมาภิบาล

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายห้ามกรรมการและผู้บริหารนำข้อมูลภายในของบริษัทซึ่งยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปเปิดเผยเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนหรือเพื่อประโยชน์แก่ผู้อื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม นอกจากนี้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทที่ได้รับข้อมูลทางการเงินของบริษัทต้องไม่ใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าวในระยะเวลา 1 เดือนก่อนเปิดเผยสู่สาธารณะ โดยบริษัทได้แจ้งให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทข้างต้นหลีกเลี่ยงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทก่อนที่การเงินจะเปิดเผยสู่สาธารณะ รวมทั้งได้แจ้งให้กรรมการและผู้บริหารเข้าใจถึงภาระหน้าที่ในการรายงานการถือครองหลักทรัพย์ในบริษัท ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทลงโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ทั้งนี้บริษัทได้กำหนดบทลงโทษทางวินัยต่อพนักงานของบริษัทที่กระทำการฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับหรือประกาศของบริษัท ซึ่งระบุไว้ในระเบียบข้อบังคับในการปฏิบัติงานของพนักงาน

รายงานระหว่างกัน

1 รายงานระหว่างกันของบริษัทในกลุ่ม PF

1.1 รายงานระหว่างกันของ PF กับบริษัทย่อย

บริษัทย่อย	บุคคล/ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)		เหตุผลและความจำเป็น
			ปี 2559	ปี 2558	
บริษัทย่อย บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด (EP) ความสัมพันธ์ : <ul style="list-style-type: none">- PF ถือหุ้นร้อยละ 100- กรรมการและผู้บริหารของ PF (นายวิชาญ ศิริเวชราวุธ นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา) เป็นกรรมการ- พนักงานของ PF (นายฤทธิมาส พงศ์ศักดิ์วัตร) เป็นกรรมการ	ให้กู้ยืมเงิน	เงินให้กู้ยืม 1 ม.ค. กู้เพิ่มระหว่างงวด (ชำระคืนระหว่างงวด) 31 ธ.ค..	634.27 795.00 (11.70) 1,417.57	246.20 608.00 (219.93) 634.27	<p>บริษัท ให้ EP ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 กู้ยืมเงินเพื่อนำไปจัดซื้อที่ดิน พัฒนาโครงการ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยมีการติดดอกเบี้ยอัตราต้นทุนทางการเงินแล้วเฉลี่ยของบริษัทฯ + ร้อยละ 0.25 ต่อปี</p> <p>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทย่อย โดยอัตราดอกเบี้ยกำหนดจากต้นทุนทางการเงินแล้วเฉลี่ยของบริษัทฯ + ร้อยละ 0.25 ต่อปี ซึ่งเท่ากับอัตราดอกเบี้ยที่คิดจากบริษัทย่อยอื่นๆ</p>
	ขายที่ดิน	รายได้จากการขายที่ดิน	8.70	0.17	
		ต้นทุนที่ดิน	7.93	0.50	
			ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ		<p>บริษัท ขายที่ดินซึ่งเป็นถนนภายในโครงการที่บริษัท เป็นผู้พัฒนาโครงการให้แก่ EP เพื่อวัตถุประสงค์เพื่อการถือกรรมสิทธิ์รวมแทนบริษัท ทำให้บริษัท ในฐานะผู้พัฒนาโครงการไม่ต้องจดทะเบียนยกถนนในโครงการให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์ ทั้งนี้ การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินบางส่วน ภายในโครงการให้แก่นิติบุคคลอื่นเป็นธรรมเนียมการปฏิบัติโดยทั่วไปของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งเป็นธรรมเนียมปฏิบัติโดยทั่วไปของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p> <p>2) บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการกำหนดราคาร่วมกัน</p>

บริษัทบุคคล/ความสับพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
		ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557	
บริษัท เอสเตท เพอร์ฟิเค็คท์ จำกัด (EP) (ต่อ)	รับจ้างพัฒนาโครงการ	5.01	6.10	-	บริษัทฯ รับจ้างพัฒนาโครงการต่างๆ ให้แก่ EP โดยเรียกเก็บค่าบริการในอัตราเท่ากันทุกเดือน
	ลูกหนี้	1.06	2.18	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเงินธุรกิจของบริษัทฯย่อย 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกัน
	รับจ้างบริหารงานขายและจัดการทั่วไป	33.03	28.55	-	บริษัทฯ รับจ้างบริหารงานขายและจัดการทั่วไปให้แก่ EP โดยเรียกเก็บค่าบริการในอัตราเท่ากันทุกเดือน
	ลูกหนี้	8.38	10.18	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเงินธุรกิจของบริษัทฯย่อย 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกัน
	ค่าตกแต่งบ้านตัวอย่าง	-	0.06	0.13	บริษัทฯ ว่าจ้างผู้รับเหมาให้ติดตั้งฝ้าเพดานและโคมไฟบ้านตัวอย่างในโครงการของ EP และเรียกเก็บเงินจาก EP ในราคาเท่ากับราคาทุน
	ลูกหนี้	-	-	0.13	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ - รายการดังกล่าวมีการตกลงราคาระหว่างกันในราคาทุน
	ขายสินค้า	0.03	0.01	-	บริษัทฯ ขายสินค้าให้แก่ EP เพื่อให้ EP ใช้เป็นของแถมให้แก่ลูกค้า
	ลูกหนี้	0.02	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ - รายการดังกล่าวมีการตกลงราคาระหว่างกันในราคาทุน
	วงเงิน	3,735.64	3,997.92	3,178.20	บริษัทฯ เข้าทำสัญญาค้าประกันเงินกู้ยืมของบริษัทฯย่อยกับสถาบันการเงินโดยไม่คิดค่าธรรมเนียม
	ค่าประกัน				ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมเหตุผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯย่อย เนื่องจากมีความจำเป็นจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขในการขอรับการสนับสนุนเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ

วัตถุประสงค์/ความสําคัญ	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
		ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557	
บริษัท เปรท ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด (BD) ความสําคัญ : - PF ถือหุ้นร้อยละ 100 - กรรมการและผู้บริหารของ PF (นายวิชาญ ศิริเวชราวุธ นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา) เป็นกรรมการ	ให้กู้ยืมเงิน				บริษัท ให้ BD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ถือหุ้นร้อยละ 100 กู้ยืมเงินเพื่อนำไปจัดซื้อที่ดิน พัฒนาโครงการ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราต้นทุนทางการเงินแล้วเฉลี่ยของบริษัทฯ + ร้อยละ 0.25 ต่อปี ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นกรให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทย่อย โดยอัตราดอกเบี้ยกำหนดจากต้นทุนทางการเงินแล้วเฉลี่ยของบริษัทฯ + ร้อยละ 0.25 ต่อปี ซึ่งเท่ากับอัตราดอกเบี้ยที่คิดจากบริษัทย่อยอื่นๆ
	เงินให้กู้ยืม 1 ม.ค. ที่เพิ่มระหว่างงวด (ชำระคืนระหว่างงวด)	1,705.42	1,683.56	1,712.61	
	31 ธ.ค.	1,230.00	295.00	270.00	
	ดอกเบี้ยค้างรับ	-	(273.14)	(299.05)	
	1 ม.ค. ดอกเบี้ยระหว่างงวด (รับชำระระหว่างงวด)	2,935.42	1,705.42	1,683.56	
ให้เช่าพื้นที่	ดอกเบี้ยค้างรับ				บริษัท ให้ BD เช่าพื้นที่เพื่อพักเพื่อใช้เป็นสำนักงานนายโครงการอื่นๆ ของ BD ที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง (ศาลายา) เนื่องจาก BD ได้ขาย หอพักให้แก่กองทุนหอสังหาริมทรัพย์ยูนิคอฟท์ และบริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาเช่าเหมาดำเนินการดำเนินงานกับกองทุนดังกล่าว ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย 2) อัตราค่าเช่าที่กำหนดร่วมกันเป็นราคาที่เทียบเคียงได้กับอัตราตลาด
	รายได้ค่าเช่า	0.23	0.69	0.69	
	ลูกหนี้	-	0.12	0.93	
ค่าน้ำประปา /ไฟฟ้า	รายได้อื่น	0.07	0.22	0.19	บริษัท เรียกเก็บค่าน้ำประปา/ไฟฟ้าของสำนักงานของ BD ในราคา เท่ากับราคาทุน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวมีการตกลงราคาระหว่างกันในราคาทุน
	ลูกหนี้	-	0.04	-	

วัตถุประสงค์/ความสับพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
		ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557	
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป เทพ จำกัด (BD) (ต่อ)	ให้เข้าพื้นที่ รายได้อื่น	0.22	1.14	0.83	<p>บริษัทฯ ให้ BD เข้าพื้นที่หอพัก เพื่อจัดโปรโมชันอยู่ฟรี เพื่อส่งเสริมการขายโครงการอื่นของ BD ที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง (ศาลายา)</p> <p>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทฯ</p> <p>2) อัตราค่าเช่าที่กำหนดร่วมกันเป็นราคาที่เทียบเคียงได้กับอัตราตลาด</p>
	ลูกหนี้	0.04	0.04	-	
ทดรองจ่าย ค่าที่ดิน	ลูกหนี้	1.50	1.50	1.50	<p>บริษัทฯ โอนเงินทดรองจ่ายค่าที่ดินให้เป็นของ BD เพื่อให้ BD เป็นผู้พัฒนาโครงการบนที่ดินแปลงดังกล่าว และเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขของสถาบันการเงินผู้สนับสนุนเงินกู้ยืมของโครงการในขณะนั้น โดยโอนในราคาเท่ากับราคาทุน</p> <p>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทฯ และเป็นไปตามเงื่อนไขของสถาบันทางการเงินผู้สนับสนุนเงินกู้ยืมของโครงการ</p> <p>2) ราคาโอนเท่ากับราคาทุน</p>

วัตถุประสงค์/ความสําคัญ	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
		ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557	
บริษัท ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (ต่อ)	ขายสินค้า	รายได้ ลูกหนี้			บริษัทฯ ขายสินค้าให้แก่ BD เพื่อให้ BD ใช้เป็นของแถมให้แก่ลูกค้า
			0.04	0.62	-
		ลูกหนี้	0.01	0.01	-
					ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ - รายการดังกล่าวมีการตกลงราคาระหว่างกันในราคาทุน
	รับจ้างพัฒนาโครงการ	รายได้จากการ บริหารจัดการ	1.19	2.06	-
					บริษัทฯ รับจ้างพัฒนาโครงการต่าง ๆ ให้แก่ BD โดยเรียกเก็บค่าบริการในอัตราเท่ากันทุกเดือน
		ลูกหนี้	0.18	0.74	-
					ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเงินธุรกิจของบริษัทฯ 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกัน
	รับจ้างบริหารงานขายและจัดการทั่วไป	รายได้จากการ บริหารจัดการ	27.34	45.28	-
		ลูกหนี้	4.37	16.15	-
					ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเงินธุรกิจของบริษัทฯ 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกัน
	ค่าประกัน	วงเงิน	1,800.61	3,887.86	4,170.76
					บริษัทฯ เข้าทำสัญญาประกันวงเงินกู้ยืมของบริษัทฯ กับสถาบันการเงินโดยไม่คิดค่าธรรมเนียม
					ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากมีความจำเป็นจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขในการขอรับการสนับสนุนวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ

วัตถุประสงค์/ความสัมพัธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
		ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557	
<p>บริษัท เรสซิเดนซ์ หนึ่ง จำกัด (R9)</p> <p>ความสัมพันธ์ :</p> <ul style="list-style-type: none"> - PF ถือหุ้นร้อยละ 100 - กรรมการและผู้บริหารของ PF (นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ นางสาวศิริรัตน์ วงศ์ธนา) เป็นกรรมการ - พนักงานของ PF (นายพรชัย เกตุเล็ก นายสรเพชร สุขเกษม) เป็นกรรมการ 	ให้กู้ยืมเงิน				<p>บริษัทฯ ให้ R9 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100 กู้ยืมเงินเพื่อนำไปจัดซื้อที่ดิน พัฒนาโครงการ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยมีการติดดอกเบี้ยในอัตราต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของบริษัทฯ + ร้อยละ 0.25 ต่อปี</p> <p>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทฯ โดยอัตราดอกเบี้ยกำหนดจากต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของบริษัทฯ + ร้อยละ 0.25 ต่อปี ซึ่งเท่ากับอัตราดอกเบี้ยที่คิดจากบริษัทฯ ย่อยอื่นๆ</p>
	เงินให้กู้ยืม 1 ม.ค.	-	-	5.17	
	กู้เพิ่มระหว่างงวด (ชำระคืนระหว่างงวด)	-	-	-	
	31 ธ.ค.	-	-	(5.17)	
	ดอกเบี้ยค้างรับ 1 ม.ค.	-	-	0.01	
	ดอกเบี้ยระหว่างงวด (รับชำระระหว่างงวด)	-	-	0.05	<p>บริษัทฯ กู้ยืมเงินจาก R9 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ ร้อยละ 100 เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนโดยมีการติดดอกเบี้ยในอัตรา ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของ R9 + ร้อยละ 0.25 ต่อปี</p> <p>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินระหว่าง บริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยอัตราดอกเบี้ยกำหนดจากต้นทุนทางการเงิน ถัวเฉลี่ยของ R9 + ร้อยละ 0.25 ต่อปี</p>
	31 ธ.ค.	-	-	(0.06)	
	เจ้าหนี้เงินกู้ยืม 1 ม.ค.	170.00	175.00	-	
	กู้เพิ่มระหว่างงวด (ชำระคืนระหว่างงวด)	490.00	197.00	175.00	
	31 ธ.ค.	(375.00)	(202.00)	-	
	ดอกเบี้ยจ่าย 1 ม.ค.	285.00	170.00	175.00	<p>บริษัทฯ กู้ยืมเงินจาก R9 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ ร้อยละ 100 เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนโดยมีการติดดอกเบี้ยในอัตรา ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของ R9 + ร้อยละ 0.25 ต่อปี</p> <p>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินระหว่าง บริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยอัตราดอกเบี้ยกำหนดจากต้นทุนทางการเงิน ถัวเฉลี่ยของ R9 + ร้อยละ 0.25 ต่อปี</p>
	ดอกเบี้ยจ่ายระหว่างงวด (จ่ายชำระระหว่างงวด)	0.32	5.37	-	
	1 ม.ค.	13.46	11.19	5.37	
	31 ธ.ค.	(6.92)	(16.24)	-	
		6.86	0.32	5.37	

บุคคล/ความสัมพัทธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
		ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557	
บริษัท เรสซิเดนซ์ ไลน์ จำกัด (R9) (ต่อ)	ขายสินค้า	-	0.01	-	บริษัทขายสินค้าให้แก่ R9 เพื่อให้ R9 ใช้เป็นของแถมให้แก่ลูกค้า
					ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ - รายการดังกล่าวมีการตกลงราคาระหว่างกันในราคาทุน
	รับจ้างพัฒนาโครงการ	5.42	3.42	-	บริษัทฯ รับจ้างพัฒนาโครงการต่างๆ ให้แก่ R9 โดยเรียกเก็บค่าบริการในอัตราเท่ากันทุกเดือน
					ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดย 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกัน
	รับจ้างบริหารงานขายและจัดการทั่วไป	22.47	20.83	-	บริษัทฯรับจ้างบริหารงานขายและจัดการทั่วไปให้แก่ R9 โดยเรียกเก็บค่าบริการในอัตราเท่ากันทุกเดือน
					ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดย 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกัน
	ค่าประกัน	856.97	932.97	1,739.28	บริษัทฯทำสัญญาประกันเงินกู้ยืมของบริษัทฯกับสถาบันการเงินโดยไม่คิดค่าธรรมเนียม
					ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากมีความจำเป็นจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขในการขอรับการสนับสนุนเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ

วัตถุประสงค์/ความสับพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
		ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557	
<p>บริษัท เที่ยงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (CD)</p> <p>ความสัมพันธ์ :</p> <ul style="list-style-type: none"> - PF ถือหุ้นร้อยละ 100 - กรรมการและผู้บริหารของ PF (นางวงศกรณั์ ประสิทธิ์วิภาต นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา) เป็นกรรมการ พนักงานของ EP (นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์) เป็นกรรมการ 	ให้กู้ยืมเงิน				<p>บริษัทฯ ให้ CD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 ใช้เงินเพื่อนำไปจัดซื้อที่ดิน พัฒนาโครงการ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราต้นทุนทางการเงินแล้วเฉลี่ยของบริษัทฯ + ร้อยละ 0.25 ต่อปี</p> <p>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทย่อย โดยอัตราดอกเบี้ยกำหนดจากต้นทุนทางการเงินแล้วเฉลี่ยของบริษัทฯ + ร้อยละ 0.25 ต่อปี ซึ่งเท่ากับอัตราดอกเบี้ยที่คิดจากบริษัทย่อยอื่นๆ</p>
	เงินให้กู้ยืม	150.33	17.33	-	
	1 ม.ค.				
	กู้เพิ่มระหว่างงวด (ชำระคืนระหว่างงวด)	7.50	133.00	17.33	
	31 ธ.ค.	157.83	150.33	17.33	
	ดอกเบี้ยค้างรับ				<p>บริษัทฯ ใช้เงินจาก CD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนโดยมีการติดดอกเบี้ยในอัตรา ต้นทุนทางการเงินแล้วเฉลี่ยของ CD + ร้อยละ 0.25 ต่อปี</p> <p>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินระหว่าง บริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยอัตราดอกเบี้ยกำหนดจากต้นทุนทางการเงินแล้วเฉลี่ยของ CD + ร้อยละ 0.25 ต่อปี</p>
	1 ม.ค.	3.48	0.29	-	
	ดอกเบี้ยระหว่างงวด (รับชำระระหว่างงวด)	8.61	3.19	0.29	
	31 ธ.ค.	-	-	-	
		12.09	3.48	0.29	
	เจ้าหนี้เงินกู้ยืม				<p>บริษัทฯ ใช้เงินจาก CD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนโดยมีการติดดอกเบี้ยในอัตรา ต้นทุนทางการเงินแล้วเฉลี่ยของ CD + ร้อยละ 0.25 ต่อปี</p> <p>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินระหว่าง บริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยอัตราดอกเบี้ยกำหนดจากต้นทุนทางการเงินแล้วเฉลี่ยของ CD + ร้อยละ 0.25 ต่อปี</p>
	1 ม.ค.	-	-	75.00	
	กู้เพิ่มระหว่างงวด (ชำระคืนระหว่างงวด)	-	-	-	
	31 ธ.ค.	-	-	(75.00)	
	ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	
	1 ม.ค.	-	-	0.35	<p>บริษัทฯ ใช้เงินจาก CD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนโดยมีการติดดอกเบี้ยในอัตรา ต้นทุนทางการเงินแล้วเฉลี่ยของ CD + ร้อยละ 0.25 ต่อปี</p> <p>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินระหว่าง บริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยอัตราดอกเบี้ยกำหนดจากต้นทุนทางการเงินแล้วเฉลี่ยของ CD + ร้อยละ 0.25 ต่อปี</p>
	ดอกเบี้ยจ่ายระหว่างงวด (จ่ายชำระระหว่างงวด)	-	-	3.62	
	31 ธ.ค.	-	-	(3.97)	
		-	-	-	
		-	-	-	

วัตถุประสงค์/ความสําคัญ	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
		ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557	
บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (CD) (ต่อ)	ค่าประกัน	-	-	119.60	บริษัทฯ เข้าทำสัญญาค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทฯ ย่อยกับสถาบันการเงิน โดยไม่ติดค่าธรรมเนียม
บริษัท รีเทล จำกัด (มหาชน) (WR) ความสัมพันธ์ : - PF ถือหุ้นร้อยละ 94.97 - ประธานกรรมการของ PF (ดร.วิรัช นาคะตะ) เป็นกรรมการ - ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ PF (นายชายนิธ อรรถญาณสกุล) เป็นกรรมการ - ผู้บริหารของ PF (นายปราโมทย์ เร่มยันทิ) เป็นกรรมการ - กรรมการชุดย่อย* ของ PF (นายเชิดศักดิ์ กุเกียรติ์นันท์) เป็นกรรมการ	เงินให้กู้ยืม	-	774.99	411.09	บริษัทฯ ใช้ WR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 94.97 กู้ยืมเงินเพื่อนำไปลดซื้อที่ดิน พัฒนาโครงการ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของบริษัทฯ + ร้อยละ 0.25 ต่อปี
	ดอกเบี้ยระหว่าง (ชำระคิระหว่างงวด)	-	245.00	363.90	
	31 ธ.ค.	-	(1,019.99)	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทย่อย โดยอัตราดอกเบี้ยกำหนดจากต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของบริษัทฯ + ร้อยละ 0.25 ต่อปี ซึ่งเท่ากับอัตราดอกเบี้ยที่คิดจากบริษัทย่อยอื่นๆ
	ดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	774.99	
	1 ม.ค.	-	32.67	3.24	
	ดอกเบี้ยรับระหว่างงวด	-	40.27	29.43	
	(รับชำระระหว่างงวด)	-	(72.94)	-	
	31 ธ.ค.	-	-	32.67	
	ค่าเช่า	1.05	0.10	-	บริษัทฯ เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าของ WR เพื่อใช้เป็นสำนักงานขาย
	เงินประกันเจ้าหนี้	0.34	0.29	-	โครงการของบริษัทฯ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง
หมายเหตุ * กรรมการบริหารความเสี่ยง		0.09	0.10	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเงินธุรกิจของบริษัทฯ 2) ราคาและเงื่อนไขเป็นเช่นเดียวกับตลาดภายนอก

วัตถุประสงค์/ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
		ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557	
บริษัท วีริเทิล จำกัด (มหาชน) (WR) (ต่อ)	ค่าน้ำประปา/ไฟฟ้า	0.11	0.10	-	บริษัทฯ เรียกเก็บค่าน้ำประปา/ไฟฟ้าของสำนักงาน WR ในราคาเท่ากับราคาด่าน
	ลูกหนี้	-	0.05	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวมีการตกลงราคาระหว่างกันในตลาดทุน
	ค้างชำระ	-	223.00	223.00	บริษัทฯ เข้าทำสัญญาค้ำประกันกู้ยืมของบริษัทฯ ย่อยกับสถาบันการเงินโดยไม่คิดค่าธรรมเนียม
	วงเงิน	-	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ย่อย เนื่องจากมีความจำเป็นจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขในการขอรับการสนับสนุนวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ
บริษัท รามอินทรา มอเดล จำกัด (RM) ความสัมพันธ์ : - PF ถือหุ้นร้อยละ 100 - ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ PF (นายชาญนิต อรรถกฤษณสกุล) เป็นกรรมการ - ผู้บริหารของ PF (นายปราโมทย์ เจริญนิต) เป็นกรรมการ	ให้กู้ยืมเงิน	-	-	-	บริษัทฯ ให้ RM ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 กู้ยืมเงินเพื่อนำไปจ่ายค่าขยายอายุสัญญาเช่าที่ดินโดยมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของบริษัทฯ + ร้อยละ 0.25 ต่อปี
	เงินให้กู้ยืม 1 ม.ค. - กุมภาพันธ์ระหว่างงวด (ชำระคืนระหว่างงวด)	29.50	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทฯ ย่อย โดยอัตราดอกเบี้ยกำหนดจากต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของบริษัทฯ + ร้อยละ 0.25 ต่อปี ซึ่งเท่ากับอัตราดอกเบี้ยที่คิดจากบริษัทฯ ย่อยอื่นๆ
	31 ธ.ค.	29.50	-	-	
	ดอกเบี้ยค้างรับ 1 ม.ค. - กุมภาพันธ์ระหว่างงวด (รับชำระระหว่างงวด)	-	-	-	
	31 ธ.ค.	0.91	-	-	

วัตถุประสงค์/ความสําคัญ	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความเป็นไป
		ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557	
Property Perfect International Pte.Ltd. (PPI) ความสําคัญ: - PF ถือหุ้น ร้อยละ 100 - ประธานกรรมการของ PF (ดร.วิชัย นาคะตะ) เป็นกรรมการ - ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ PF (นายชาญนิต วรรณานสกุล) เป็นกรรมการ - ที่ปรึกษาของ PF (นายพิชัย รัตตกุล) เป็นกรรมการ	ให้กู้ยืมเงิน	1,314.64	1,013.16	857.16	บริษัทฯ ให้ PPI ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100 กู้ยืมเงินเพื่อไปลงทุนต่อใน KRH เพื่อซื้อโครงการก่อสร้างที่โคราชและในประเทศไทย และให้ PPI ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนโดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเป็นขั้นบันไดดังต่อไปนี้ - ปี 2555 คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.00 - ตั้งแต่ปี 2556 เป็นต้นไปคิดดอกเบี้ยในอัตราต้นทุนทางการเงิน - ค่าเฉลี่ยของบริษัทฯ + ร้อยละ 0.25 ต่อปี บริษัทฯ กำหนดอัตราดอกเบี้ยในขั้นแรกต่ำ และเพิ่มขึ้นในปีหลัง เนื่องจากโรงแรงแและสําคัญที่สุดจะมีผลขาดทุนในช่วงแรกเพราะจำเป็นต้องรอการปรับปรุงทรัพย์สิน โดยจะมีรายได้จากค่าเช่าเข้ามาเสริมในปีหลัง ในปี 2559 KRH นำเงินที่กู้ยืมมาจากบริษัทฯ ชำระคืน PPI ทั้งจำนวน เพื่อเปลี่ยนจากการกู้ยืมผ่าน PPI ให้เป็นการกู้ยืมจากบริษัทฯ โดยตรง
	เงินให้กู้ยืม 1 ม.ค.	164.83	301.48	340.80	
	กู้เพิ่มระหว่างงวด (ชำระคืนระหว่างงวด)	(645.47)	-	(184.80)	
	31 ธ.ค.	834.00	1,314.64	1,013.16	
	ดอกเบี้ยค้างรับ 1 ม.ค.	94.64	48.41	12.54	
	ดอกเบี้ยระหว่างงวด (รับชำระระหว่างงวด)	15.75	46.23	35.87	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน และการกำหนดอัตราดอกเบี้ยขั้นบันไดเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
	31 ธ.ค.	(110.23)	-	-	
		0.16	94.64	48.41	
ทดรองจ่าย ค่าใช้จ่าย ดำเนินงาน	ลูกหนี้	4.45	3.00	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน

วัตถุประสงค์/ความสําคัญ	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
		ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557	
บริษัท เพอร์เฟค สปอร์ตคลับ จำกัด (PSC) (ต่อ)	ให้เข้าพื้นที่				บริษัทฯ ให้ PSC เข้าพื้นที่สโมสรในโครงการของบริษัทฯ เพื่อใช้เป็นสถานที่ประกอบกิจการร้านเซเว่น-อีเลฟเว่น
	ลูกหนี้	0.05	0.01	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ 2) ราคาและเงื่อนไขเป็นเช่นเดียวกับบุคคลภายนอก
บริษัท ยูเออนด์ไอ คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด (U&I) ความสัมพันธ์ : - PF ถือหุ้นร้อยละ 100 - พนักงานของ PF (นายกฤตภาส พงศ์ภักดิ์) นายประกิจ ฤกษ์วีระดาพงศ์) เป็นกรรมการ - พนักงานของ EP (นายพิพัฒน์ นิตยโกศล) เป็นกรรมการ	ให้กู้ยืมเงิน				บริษัทฯ ให้ U&I ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ ร้อยละ 100 กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนโดยมีการติดดอกเบี้ยในอัตราต้นทุนทางการเงินแล้วเฉลี่ยของบริษัทฯ + ร้อยละ 0.25 ต่อปี
	เงินให้กู้ยืม 1 ม.ค.	90.00	100.00	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทย่อย โดยอัตราดอกเบี้ยกำหนดจากต้นทุนทางการเงินแล้วเฉลี่ยของบริษัทฯ + ร้อยละ 0.25 ต่อปี ซึ่งเท่ากับอัตราดอกเบี้ยที่ติดจากบริษัทย่อยอื่นๆ
	กู้เพิ่มระหว่างงวด (ชำระคืนระหว่างงวด)	350.00 (80.00)	- (10.00)	100.00	
	31 ธ.ค.	360.00	90.00	100.00	
	ดอกเบี้ยค้างรับ 1 ม.ค.	0.10	2.08	-	
	ดอกเบี้ยระยะระหว่างงวด (รับชำระระหว่างงวด)	11.78 (11.66)	5.72 (7.70)	2.08	
ว่าจ้างก่อสร้างบ้าน	มูลค่าสัญญา	21.61	38.09	5.91	บริษัทฯ ว่าจ้าง U&I ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อรับจ้างก่อสร้างบ้านและอาคารชุด ให้แก่บริษัทฯ และบริษัทย่อยในการก่อสร้างบ้านของบริษัทฯ
	ต้นทุนค่าก่อสร้าง	21.85	32.03	5.71	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกัน โดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร
	เจ้าหนี้การค้า	1.79	6.46	-	
ค่าน้ำประปา/ไฟฟ้า	รายได้	0.01	0.17	0.03	บริษัทฯ เรียกเก็บค่าน้ำประปา/ไฟฟ้าของสำนักงานของ U&I ในราคาเท่ากับราคาราคาทุน
	ลูกหนี้	-	0.09	0.03	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวมีการตกลงราคาระหว่างกันในราคาราคาทุน

วัตถุประสงค์/ความสัพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
		ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557	
บริษัท เพอร์เฟค พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (P-PREFAB) ความสัมพันธ์ : - PF ถือหุ้นร้อยละ 51 - กรรมการและผู้บริหารของ PF (นายวิชาญ ศิริเวชราชูห์) เป็นกรรมการ - พนักงานของ PF (ดร.วรศักดิ์ จักรปิยะนันท์ นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ นายประกิจ ฤกษ์บริดาพงศ์) เป็นกรรมการ	ให้กู้ยืมเงิน				บริษัท ให้ P-PREFAB ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ถือหุ้นอยู่ ร้อยละ 51 กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้จ่ายงาน และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของบริษัทฯ + ร้อยละ 0.25 ต่อปี ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทย่อย โดยอัตราดอกเบี้ยกำหนดจากต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของบริษัทฯ + ร้อยละ 0.25 ต่อปี ซึ่งเท่ากับอัตราดอกเบี้ยที่คิดจากบริษัทย่อยอื่นๆ
	เงินให้กู้ยืม				
	1 ม.ค.	50.00	60.00	60.00	
	กู้เพิ่มระหว่างงวด (ชำระคืนระหว่างงวด)	-	-	-	
	31 ธ.ค.	(8.12)	(10.00)	-	
	ดอกเบี้ยค้างรับ	41.88	50.00	60.00	
	1 ม.ค.	0.72	6.61	3.53	
	ดอกเบี้ยรับระหว่างงวด (รับชำระระหว่างงวด)	2.54	3.24	3.08	
	31 ธ.ค.	(3.19)	(9.13)	-	
		0.07	0.72	6.61	
ว่าจ้างผลิตและประกอบ ติดตั้ง โครงสร้างระบบ ขึ้นส่วน สำเร็จรูปบ้าน	มูลค่าสัญญา	204.24	90.32	3.17	บริษัท ได้ว่าจ้าง P-PREFAB เพื่อผลิตและประกอบ ติดตั้ง โครงสร้างระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูปบ้านเพื่อนำไปใช้ก่อสร้างบ้านใน โครงการของบริษัทฯ ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ 2) ราคาที่เรียกเก็บระหว่างกันเป็นราคาที่กำหนดร่วมกันและเปรียบเทียบ ได้กับอัตราตลาด
	ต้นทุนค่าก่อสร้าง	180.60	88.01	15.34	
	เงินจ่ายล่วงหน้า	-	0.02	-	
	ผู้รับเหมา				
	เจ้าหนี้การค้า	10.55	12.12	0.06	
ค่าน้ำประปา/ ไฟฟ้า	รายได้อื่น	0.01	0.01	-	บริษัท เรียกเก็บค่าน้ำประปา/ไฟฟ้าของสำนักงาน P-PREFAB ในราคาเท่ากับราคาราคาทุน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวมีการตกลงราคาระหว่างกันในราคาทุน

วัตถุประสงค์/ความสัมพัทธ์		ลักษณะรายการ		ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
บริษัทย่อยที่ PF ถือหุ้นทางอ้อม		ลักษณะรายการ		ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557	
Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.* (KRH)		ลดหนี้		1.82	27.83	9.16	บริษัทฯ ทดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงานให้แก่ KRH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน PPI อยู่ ร้อยละ 97.27 อาทิ ค่าใช้จ่ายเดินทาง ค่าประชาสัมพันธ์ ฯลฯ เนื่องจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้นในประเทศไทย
ความสัมพัทธ์ : <ul style="list-style-type: none">- PPI ถือหุ้นร้อยละ 97.27- PF ถือหุ้น PPI ร้อยละ 100- ประธานกรรมการของ PF (ดร.รัชชชัย นาคะตะ) เป็นกรรมการ- ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ PF (นายชยาณิด อรรถญาณสกุล) เป็นกรรมการ- ที่ปรึกษาของ PF (นายพิชัย รัตกุล) เป็นกรรมการ		ให้กู้ยืมเงิน		200.00	-	-	
หมายเหตุ * เดิมชื่อ Share Group Co., Ltd.		1 ม.ค.		1,721.54	200.00	-	บริษัทฯ ให้ KRH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นผ่าน PPI ร้อยละ 97.27 กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้ในการปรับปรุงโรงแรม โดยมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยของบริษัทฯ + ร้อยละ 0.25 ต่อปี
		31 ธ.ค.		1,721.54	200.00	-	
		ดอกเบี้ยค้างรับ		1.31	-	-	
		1 ม.ค.		34.29	1.31	-	
		ดอกเบี้ยระยะหว่างงวด (รับชำระระหว่างงวด)		(30.78)	-	-	ในปี 2559 บริษัทฯ ให้ KRH กู้ยืมเพิ่มเติมเป็นสกุลเงินเยน เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเงินเยนมีต้นทุนต่ำกว่าดอกเบี้ยเงินกู้บาท และ KRH มีแหล่งเงินที่ได้เป็นเงินเยน โดย KRH นำเงินกู้ยืมบางส่วนชำระคืนเงินกู้ยืมคงค้าง PPI จนครบถ้วน เพื่อเปลี่ยนจากการกู้ยืมผ่าน PPI ให้เป็นการกู้ยืมจากบริษัทฯ โดยตรง โดยบริษัทฯ เข้าทำสัญญา Cross Currency Swap(CCS) สำหรับวงเงินกู้เพิ่มเติมดังกล่าวเพื่อเป็นการปิดความเสี่ยงในด้านอัตราแลกเปลี่ยนและลดต้นทุนอัตราดอกเบี้ย
		31 ธ.ค.		4.82	1.31	-	
							ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทย่อย โดยอัตราดอกเบี้ยกำหนดจากต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยของบริษัทฯ + ร้อยละ 0.25 ต่อปี ซึ่งเท่ากับอัตราดอกเบี้ยที่คิดจากบริษัทย่อยอื่นๆ และเงินกู้ยืมในปี 2559 คิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้เงินบาท ซึ่งแลกเปลี่ยนเป็นอัตราดอกเบี้ยเยนตามสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินและอัตราดอกเบี้ย (CCS) บวกร้อยละ 0.25 ต่อปี

บุคคล/ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
		ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557	
Kabushiki Kaisha Kioro Associates Co., Ltd.(KA) ความสัมพันธ์ : <ul style="list-style-type: none"> - KRH ถือหุ้นร้อยละ 100 - PPI ถือหุ้น KRH ร้อยละ 97.27 - PF ถือหุ้น PPI ร้อยละ 100 - ประธานกรรมการของ PF (ดร.วิรัชชัย นาคะตะ) เป็นกรรมการ - ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ PF (นายชายนิต วรรณฤณสกุล) เป็นกรรมการ 	ทดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ลูกหนี้	-	0.90	4.17	บริษัทฯ ทดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงานให้แก่ KA ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน PPI และ KRH อยู่ร้อยละ 97.27 อาทิ ค่าใช้จ่ายเดินทาง ค่าประชาสัมพันธ์ ฯลฯ เนื่องจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้นในประเทศไทย ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน
Kioro Resort Development Co., Ltd. (KRD) ความสัมพันธ์ : <ul style="list-style-type: none"> - KRH ถือหุ้นร้อยละ 100 - PPI ถือหุ้น KRH ร้อยละ 97.27 - PF ถือหุ้น PPI ร้อยละ 100 	ทดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ลูกหนี้	0.37	-	-	บริษัทฯ ทดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงานให้แก่ KRD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นทางอ้อมผ่าน PPI และ KRH อยู่ร้อยละ 97.27 อาทิ ค่าใช้จ่ายเดินทาง ฯลฯ เนื่องจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้นในประเทศไทย ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน

วัตถุประสงค์/ความสําคัญ	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
		ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557	
บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชยสิทธิ์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (GRAND) ความสัมพันธ์ : <ul style="list-style-type: none">- MPH ถือหุ้นร้อยละ 35.53- TPROP ถือหุ้น MPH ร้อยละ 100 และถือหุ้น GRAND ร้อยละ 5.09- PF ถือหุ้น TPROP ร้อยละ 94.60 และถือหุ้น GRAND ร้อยละ 1.70- ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ PF (นายชานนิต อรรถญาณสกุล) เป็นกรรมการ- ผู้บริหารของ PF (นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี) เป็นกรรมการ- ที่ปรึกษาของ PF * (ดร.พิจิตต์ รัตกุล) เป็นกรรมการ <i>* ลาออก กุมภาพันธ์ 2560</i>	ซื้อสินค้า	0.32	0.10	-	บริษัท ซื้อสินค้าจาก GRAND เพื่อใช้เป็นของแถมให้แก่ลูกค้า ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าในธุรกิจของบริษัทฯ 2) ราคาและเงื่อนไขเป็นเช่นเดียวกับบุคคลภายนอก
	ค่าใช้จ่ายในการขาย เจ้าหน้าที่	0.13	0.03	-	
	ให้เข้าพื้นที่	0.19	-	-	บริษัท คิดค่าเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าจาก GRAND เนื่องจาก GRAND เปิดร่วมกับบริษัท ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวมีการตกลงราคาระหว่างกันในราคาทุน
	รายได้น ลูกหนี้	0.20	-	-	

1.2 รายการระหว่างกันกับบุคคลและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับทำกับ PF

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	บัญชี/ความลับ	ลักษณะรายการ	งบการเงิน (ล้านบาท)			หมายเหตุและความจำเป็น
			ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557	
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน นายปราโมทย์ เรืองยั้งดี (นายปราโมทย์) ความสัมพันธ์: ผู้บริหารของ PF	เงินทดรองจ่าย ค่าที่ดิน	1 ม.ค.	-	0.01	-	บริษัท ทดรองจ่ายเงินให้แก่นายปราโมทย์ เพื่อรวบรวมซื้อที่ดินบริเวณถนนชัยพฤกษ์ให้แก่บริษัท เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ
		เบิกะระหว่างงวด (เฉลี่ยระหว่างงวด)	-	119.62 (119.63)	2.62 (2.61)	
		31 ธ.ค.	-	-	0.01	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และได้รับการอนุมัติจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
		ราคาขาย	-	-	3.39	จองซื้อหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยโครงการ เดอะสกาย สุขุมวิท จำนวน 1 ห้อง
นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ (นายวิชาญ) ความสัมพันธ์: กรรมการและผู้บริหารของ PF	จองซื้อหน่วย ในอาคารชุด พักอาศัย	เงินจอง เงินดาวน์ เงินโอน	-	3.24	0.15	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นไปตามระเบียบสวัสดิการการให้ส่วนลดสำหรับพนักงานของบริษัท
		ราคาขาย	2.50	-	-	จองซื้อหน่วยอาคารชุดพักอาศัยโครงการ เมโทร สกาย ประเวศน์ จำนวน 1 ห้อง
		เงินจองและเงินดาวน์	0.10	-	-	
						ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวมีราคาและเงื่อนไขเหมือนบุคคลภายนอก

วัตถุประสงค์/ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
		ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557	
นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน บริษัท เ็นเตอร์ ออฟ สเตนดาร์ด พริคาสท์ จำกัด (CSP) ความสัมพันธ์ : - CSP ถือหุ้น P-PREFAB ร้อยละ 49 - PF ถือหุ้น P-PREFAB ร้อยละ 51 - ไม่มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของ PF ถือหุ้นหรือเป็นกรรมการ	ว่าจ้างผลิตและประกอบติดตั้งโครงสร้างระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูปบ้านเพื่อนำไปใช้ก่อสร้างบ้านในโครงการของบริษัท	มูลค่าสัญญาต้นทุนค่าก่อสร้างเงินจ่ายล่วงหน้าเจ้าหนี้การค้า	85.98 88.26 5.72 3.73	45.40 31.11 11.91 9.15	- 0.22 14.39 0.95
บริษัท สำนักงานกฎหมายบรรจงแอนเดรียชา จำกัด (บ.สำนักงานกฎหมายบรรจง) ความสัมพันธ์ : - เป็นนิติบุคคลที่ นายวิทยา เนติวิวัฒน์ กรรมการของ PF เป็นกรรมการและเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่	คำที่ปรึกษา กฎหมาย	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	-	0.06
บริษัท ฟินเนทฟ จำกัด (บ.ฟินเนทฟ) ความสัมพันธ์ : - เป็นนิติบุคคลที่ นายเจริญ เกษมปิยะวงศ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร TU และเป็นอดีตกรรมการของ KRH* เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่	คำที่ปรึกษา ทางการเงิน	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2.57	2.57	2.57
* ลาออก กุมภาพันธ์ 2558	ค่าบริการ	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	11.55	-

* ลายออก กุมภาพันธ์ 2558

1.3 รายการระหว่างกับของบริษัทย่อย

บัญชีคคล/ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
		ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557	
รายการระหว่างบริษัทย่อยกับบริษัทย่อย บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (EP) (WR) ความสัมพันธ์ : - PF ถือหุ้นร้อยละ 100 - กรรมการและผู้บริหารของ PF (นายวิชาญ ศิริเวชราวุธ นายพรสวัสดิ์ เกษมพุทาศโรจน์ นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา) เป็นกรรมการ - พนักงานของ PF (นายภฤตภาส พงศ์ศักดิ์ตร) เป็นกรรมการ - กรรมการชุดย่อย* ของ PF (นายเชิดศักดิ์ กุเกียรติ์นันท์) เป็นกรรมการ หมายเหตุ * กรรมการบริหารความเสี่ยง	EP ให้ WR เช่าที่ดิน ค่าเช่ารับ ล่วงหน้า รายได้ค่าเช่า ลูกหนี้	53.11 6.81 9.99	55.03 6.79 7.61	56.95 6.79 5.24 ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนธุรกิจของ WR 2) อัตราค่าเช่าเป็นราคาที่กำหนดร่วมกัน	

วัตถุประสงค์/ความสําคัญ		ลักษณะรายการ		ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
				ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557	
บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด (EP) (ต่อ)	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด (PSC)	EP ว่าจ้าง PSC ให้บริหารสโมสรในโครงการของ EP	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	-	0.72	EP ว่าจ้างให้ PSC เป็นผู้บริหารงานสโมสรในโครงการของ EP
	วัตถุประสงค์ :	PF ถือหุ้นร้อยละ 100					ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของ EP 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกันโดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร
บริษัท ยูเอเอ็นดีเอ คอน สตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด (U&I)	EP ว่าจ้าง U&I ก่อสร้างบ้าน	มูลค่าสัญญา	ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้าน	68.58	32.95	30.86	EP ว่าจ้าง U&I ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อรับจ้างก่อสร้างบ้านและอาคารชุดให้แก่บริษัทฯและบริษัทย่อยในการก่อสร้างบ้านของ EP
	วัตถุประสงค์ :	PF ถือหุ้นร้อยละ 100		57.62	43.78	19.40	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของ EP 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกันโดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร
บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด (EP)	PF ถือหุ้นร้อยละ 100		เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	0.08	0.12	0.48	
	PF ถือหุ้นร้อยละ 100		เจ้าหนี้การค้า	6.89	3.36	2.48	

วัตถุประสงค์/ความสัมพันธ์		ลักษณะรายการ		ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
				ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557	
บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด (EP) (ต่อ)	บริษัท เพอร์เฟ็ค พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (P-PREFAB) ความสัมพันธ์ : - PF ถือหุ้นร้อยละ 51 - กรรมการและผู้บริหารของ PF (นายวิชาญ ศิริเวชราวุธ) เป็นกรรมการ - พนักงานของ PF (ดร.วรศักดิ์ จักรปิยะนันท์ นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ นายประทีป ฤกษ์ปรีดาพงศ์) เป็นกรรมการ	EP ว่าจ้าง P-PREFAB ผลิตและประกอบติดตั้งโครงสร้างระบบชั้นสำหรับบ้าน	มูลค่าสัญญา ต้นทุน ค่าก่อสร้าง เงินจ่ายล่วงหน้า ผู้รับเหมา เจ้าหนี้การค้า	11.05	25.21	21.42	EP ใต้จ้าง P-PREFAB เพื่อผลิตและประกอบติดตั้งโครงสร้างระบบชั้นสำหรับบ้านเพื่อนำไปใช้ก่อสร้างบ้านในโครงการของ EP ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของ EP 2) ราคาที่เรียกเก็บระหว่างกันเป็นราคาที่กำหนดร่วมกันและเทียบเคียงได้กับอัตราตลาด
		ติดตั้งโครงสร้างระบบชั้นสำหรับบ้าน		10.34	29.62	16.98	
				-	-	0.03	
				0.24	0.15	3.27	
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอป เมนท์ กรุ๊ป จำกัด (BD) ความสัมพันธ์ : - PF ถือหุ้นร้อยละ 100 - กรรมการและผู้บริหารของ PF (นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา) เป็นกรรมการ - พนักงานของ PF (นายวิชาญ ศิริเวชราวุธ นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา) เป็นกรรมการ	บริษัท เรดซีเดนท์ นัมเบอร์ 1 เน้น จำกัด (R9) ความสัมพันธ์ : - PF ถือหุ้นร้อยละ 100 - กรรมการและผู้บริหารของ PF (นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา) เป็นกรรมการ - พนักงานของ PF (นายวิชาญ ศิริเวชราวุธ นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา) เป็นกรรมการ	BD ให้ R9 กู้ยืมเงิน	เงินให้กู้ยืม 1 ม.ค. กู้เพิ่มระหว่างงวด (ชำระคืนระหว่างงวด) 31 ธ.ค.	-	-	-	BD ชำระหนี้ด้วยเงินของ R9 ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของสถาบันการเงินผู้ให้ BD กู้ยืมเงินที่กำหนดให้ BD นำเงินจากการปลดหนี้ที่เหลือนำไปชำระหนี้ด้วยเงิน โดยมีการคิดดอกเบี้ยอัตราต้นทุนทางการเงินแล้วเฉลี่ยของ BD + ร้อยละ 0.25 ต่อปี ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินระหว่างบริษัทย่อย โดยอัตราดอกเบี้ยกำหนดจากต้นทุนทางการเงินของ BD
				-	-	-	
				-	53.65	-	
				-	(53.65)	-	
				-	-	-	
				-	-	-	
บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด (EP) (ต่อ)	บริษัท เพอร์เฟ็ค พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (P-PREFAB) ความสัมพันธ์ : - PF ถือหุ้นร้อยละ 51 - กรรมการและผู้บริหารของ PF (นายวิชาญ ศิริเวชราวุธ) เป็นกรรมการ - พนักงานของ PF (ดร.วรศักดิ์ จักรปิยะนันท์ นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ นายประทีป ฤกษ์ปรีดาพงศ์) เป็นกรรมการ	EP ว่าจ้าง P-PREFAB ผลิตและประกอบติดตั้งโครงสร้างระบบชั้นสำหรับบ้าน	มูลค่าสัญญา ต้นทุน ค่าก่อสร้าง เงินจ่ายล่วงหน้า ผู้รับเหมา เจ้าหนี้การค้า	11.05	25.21	21.42	EP ใต้จ้าง P-PREFAB เพื่อผลิตและประกอบติดตั้งโครงสร้างระบบชั้นสำหรับบ้านเพื่อนำไปใช้ก่อสร้างบ้านในโครงการของ EP ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของ EP 2) ราคาที่เรียกเก็บระหว่างกันเป็นราคาที่กำหนดร่วมกันและเทียบเคียงได้กับอัตราตลาด
		ติดตั้งโครงสร้างระบบชั้นสำหรับบ้าน		10.34	29.62	16.98	
				-	-	0.03	
				0.24	0.15	3.27	

วัตถุประสงค์/ความสําคัญ		ลักษณะรายการ		ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
				ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557	
บริษัท เบริท ดีเวลอปเม้นท์ (CD) กรุงเทพ จำกัด (BD) (ต่อ)	บริษัท เบริท ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (CD) ความสัมพันธ : - PF ถือหุ้นร้อยละ 100 - กรรมการและผู้บริหารของ PF (นายวงศ์กรณ ประสิทธิ์วิภาต นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา) เป็นกรรมการ - พนักงานของ EP (นายवलันต์ ศรีรัตนพงษ์) เป็นกรรมการ	BD ให้ CD กู้ยืมเงิน	เงินให้กู้ยืม 1 ม.ค. - กู้เพิ่มระหว่างงวด - 119.60 (ชำระคืนระหว่างงวด) - (119.60) 31 ธ.ค. -	-	-	-	BD ชำระหนี้ด้วยสัญญาใช้เงินของ CD ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของสถาบันการเงินที่ให้ BD กู้ยืมเงินที่กำหนดให้ BD นำเงินจากการปลอดห้องชุดที่เหลือไปชำระหนี้ด้วยสัญญาใช้เงิน โดยมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราต้นทุนทางการเงินแล้วเฉลี่ยของ BD + ร้อยละ 0.25 ต่อปี
			ดอกเบี้ยรับ 1 ม.ค. - ดอกเบี้ยระหว่างงวด (รับชำระระหว่างงวด) 31 ธ.ค. -	-	- 1.72 (1.72)	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินระหว่างบริษัทย่อย โดยอัตราดอกเบี้ยกำหนดจากต้นทุนทางการเงินของ BD
บริษัท ยูเอเอ็นดีโอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพฯ จำกัด (U&I) ความสัมพันธ : - PF ถือหุ้นร้อยละ 100 - พนักงานของ PF (นายฤทธิเดช พงศ์วิวัฒน์ นายประทีป ฤกษ์ปรีดาพงศ์) เป็นกรรมการ - พนักงานของ EP (นายพิพัฒน์ นิตยโกศล) เป็นกรรมการ	BD ว่าจ้าง U&I ก่อสร้างอาคารชุด	มูลค่าสัญญา	มูลค่าสัญญา	47.67	103.17	426.99	BD ว่าจ้าง U&I ซึ่งตั้งขึ้นเพื่อรับจ้างก่อสร้างบ้านและอาคารชุดให้แก่บริษัท และบริษัทย่อยในการก่อสร้างอาคารชุดของ BD
		ต้นทุนค่าก่อสร้าง	ต้นทุนค่าก่อสร้าง	162.22	482.02	119.07	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของ BD 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกันโดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร
		เงินจ่ายล่วงหน้า	เงินจ่ายล่วงหน้า	0.34	7.12	184.66	
		ผู้รับเหมา	ผู้รับเหมา				
		เจ้าหนี้การค้า	เจ้าหนี้การค้า	0.08	42.83	77.36	

บุคคล/ความสัมพันธ์		ลักษณะรายการ		ขนาดรายการ (ล้านบาท)		เหตุผลและความจำเป็น
		ชื่อสินค้า	ค่าใช้จ่ายในการขาย เจ้าหนี้	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด (BD) (ต่อ)	บริษัท เพอร์เฟค สपोर्टคลับ จำกัด (PSC)	ชื่อสินค้า	ค่าใช้จ่ายในการขาย เจ้าหนี้	0.01	-	-
	ความสัมพันธ์ : - PF ถือหุ้นร้อยละ 100 - ที่ปรึกษาประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ PF (นายไพรัตน์ เสนาจักร) เป็นกรรมการ - พนักงานของ PF (นายกฤตภาส พงศ์คำวัตร) เป็นกรรมการ - พนักงานของ EP (นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์) เป็นกรรมการ - พนักงานของ BD* (นายนิพนธ์ชาติ กลีบพิพัฒน์) เป็นกรรมการ * ลาออก ธันวาคม 2559			-	0.01	-
						BD ซื้อสินค้าจาก PSC เพื่อใช้เป็นของแถมให้แก่ลูกค้าของ BD ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าในธุรกิจของ BD 2) ราคาและเงื่อนไขเป็นเช่นเดียวกับบุคคลภายนอก

[illegible]

วัตถุประสงค์/ความสัมพันธ์		ลักษณะรายการ		ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
				ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557	
บริษัท เอสซีเอนท์ นัมเบอร์ 1 เน้น จำกัด (R9) (ต่อ)	บริษัท เพอร์เฟค พร็อพเพิ จำกัด (P-PREFAB)	R9 ว่าจ้าง P-PREFAB	มูลค่าสัญญา ต้นทุนค่าก่อสร้าง เจ้าหน้าที่การค้า	11.85	-	-	R9 ได้ว่าจ้าง P-PREFAB เพื่อผลิต ประกอบ และติดตั้งโครงสร้างระบบชั้นส่วนล่างเรจูป้านเพื่อนำไปใช้ก่อสร้างบ้านในโครงการของ R9
	ความสัมพันธุ์ :	ผลิตและประกอบติดตั้งโครงสร้างระบบชั้นส่วนล่างเรจูป้าน		11.68	-	-	
	- PF ถือหุ้นร้อยละ 51			0.02	-	-	
	- กรรมการและผู้บริหารของ PF (นายวิชาญ ศิริเวชราวุธ) เป็นกรรมการ						
		- พนักงานของ PF (ดร.วรศักดิ์ จักรปิยะนันท์ นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ นายประทีป ฤกษ์ปรีดาพงศ์) เป็นกรรมการ					ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของ R9 2) ราคาที่เรียกเก็บระหว่างกันเป็นราคา ที่กำหนดร่วมกันและเทียบเคียงได้กับอัตราตลาด

ปีบุคคล/ความสัมพันธ์		ลักษณะรายการ		ขนาดรายการ (ล้านบาท)		
				ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557
Property Perfect International Pte. Ltd. (PPI)	Kiroro Resort Holdings Co., Ltd. ** (KRH)	PPI ให้กู้ยืมเงิน	เงินให้กู้ยืม 1 ม.ค.	795.62	795.62	794.42
ความสัมพันธ์ :			กู้เพิ่มระหว่างงวด (ชำระคืนระหว่างงวด)	-	-	186.00
- PF ถือหุ้น ร้อยละ 100	- PPI ถือหุ้น ร้อยละ 97.27			(795.62)*	-	(184.80)*
- ประสิทธิภาพการของ PF (ดร.รัชชัย นาตะตะ)	- PF ถือหุ้น PPI ร้อยละ 100			-	795.62	795.62
- ประสิทธิภาพการ (ดร.รัชชัย นาตะตะ)	- ประสิทธิภาพการของ PF		ดอกเบี้ยรับ			
- ประสิทธิภาพการ (นายชานินิด อรรถญาณสกุล)	- ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ PF (นายชานินิด อรรถญาณสกุล)		1 ม.ค.	94.51	48.28	12.41
- ประสิทธิภาพการ (นายพิชัย รัตกุล)	- ประสิทธิภาพการของ PF (นายพิชัย รัตกุล)		ดอกเบี้ยรับระหว่างงวด (รับชำระระหว่างงวด)	19.27	46.23	35.87
- ที่ปรึกษาของ PF (นายพิชัย รัตกุล)	- ที่ปรึกษาของ PF (นายพิชัย รัตกุล)		31 ธ.ค.	(113.78)	-	-
- ประสิทธิภาพการ (นายพิชัย รัตกุล)	- ประสิทธิภาพการ			-	94.51	48.28
หมายเหตุ						
* รวมการแปลงหนี้เงินให้กู้ยืมของ PPI เป็นหุ้นสามัญของ KRH ดังนี้						
- ปี 2557 จำนวน 500 ล้านบาท (ประมาณ 154.80 ล้านบาท)	- ปี 2557 จำนวน 500 ล้านบาท (ประมาณ 150.15 ล้านบาท)	หมายเหตุ ** เดิมชื่อ Share Group Co., Ltd.				
1) ราคาต่อหุ้นที่ใช้กำหนดการแปลงหนี้เป็นหุ้นและเงื่อนไขที่บริษัท และผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ ใน KRH ได้ตกลงกันสะท้อนให้เห็นถึงการเจรจาต่อรอง ซึ่งเป็นไปตามอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่คู่สัญญาอีกฝ่ายมีสถานะเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (Arm's length basis)						
2) ราคาต่อหุ้นที่ใช้ในการแปลงหนี้เป็นหุ้นเป็นราคาส่วนลดจากราคาลงทุนเฉลี่ยของบริษัท และต่ำกว่าทุนชำระแล้วของ KRH ก่อนการทำธุรกรรม						

บัญชีบุคคล/ความสัมพันธ์		ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
			ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557	
Property Perfect International Pte. Ltd. (PPI) (ต่อ)	Kiroro Resort Holdings Co., Ltd. ** (KRH) (ต่อ)	PPI คิดค่าที่ปรึกษาจาก KRH	3.09	3.23	-	PPI เรียกเก็บค่าที่ปรึกษาโรงแรมและสกีรีสอร์ทจาก KRH ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน
Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.* (KRH) ความสัมพันธ์ : - PPI ถือหุ้นร้อยละ 97.27 - PF ถือหุ้น PPI ร้อยละ 100 - ประธานกรรมการของ PF (ดร.วิรัชชัย นาคะตะ) เป็นกรรมการ - ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ PF (นายชยนิต อรรถญาณสกุล) เป็นกรรมการ - ที่ปรึกษาของ PF (นายพิชัย รัตตกุล) เป็นกรรมการ	Kabushiki Kaisha Kiroro Associates Co., Ltd. (KA) ความสัมพันธ์ : - KRH ถือหุ้นร้อยละ 100 - PPI ถือหุ้น KRH ร้อยละ 97.27 - PF ถือหุ้น PPI ร้อยละ 100 - ประธานกรรมการของ PF (ดร.วิรัชชัย นาคะตะ) เป็นกรรมการ - ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ PF (นายชยนิต อรรถญาณสกุล) เป็นกรรมการ - ที่ปรึกษาของ PF (นายพิชัย รัตตกุล) เป็นกรรมการ	KRH ให้ KA กู้ยืมเงิน	417.27	319.08	253.30	KRH ให้ KA กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยมีการคิดอัตราดอกเบี้ยเงินอัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี
		ดอกเบี้ยรับ	15.74	11.83	10.54	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ KA
		ดอกเบี้ยค้างรับ	49.17	33.32	19.02	
		KRH ให้ KA เช่าทรัพย์สิน	58.44	93.52	110.73	KRH ให้ KA เช่าทรัพย์สินเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม
		ค่าใช้บริการ	0.08	1.93	0.65	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจของ KA 2) อัตราค่าเช่าเป็นอัตราที่กำหนดร่วมกัน
		ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	0.18	0.20	0.16	KRH ใช้บริการลานสกีของ KA
		เจ้าหนี้	-	-	0.72	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานให้แก่ KRH 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกัน
		KRH พดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงานให้แก่ KA	-	-	0.72	KRH พดรองจ่ายค่าใช่จ่ายดำเนินงานให้แก่ KA
หมายเหตุ * เดิมชื่อ Share Group Co., Ltd.						ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน

บุคคล/ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
		ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557	
Kiroro Resort Holdings Co., Ltd. (KA) (KRH) (ต่อ) Kabushiki Kaisha Kiroro Associates Co., Ltd. (KA) (ต่อ) Kiroro Hotel Co., Ltd. (KH) ความสัมพันธ์: <ul style="list-style-type: none">- KRH ถือหุ้นร้อยละ 100- PPI ถือหุ้น KRH ร้อยละ 97.27- PF ถือหุ้น PPI ร้อยละ 100- ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ PF (นายชยนิต อรรถญาณสกุล) เป็นกรรมการ	KA ทรอรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงานให้แก่ KRH	21.08	20.27	53.91	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน
	KRH ให้ KH กู้ยืมเงิน	253.43	23.97	-	KRH ให้ KH กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนโดยมีการคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 2 ต่อปี
	ดอกเบี้ยยืม	2.32	0.04	-	
	ดอกเบี้ยค้างรับ	-	0.04	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ KH
	KRH ให้ KH รายได้ค่าเช่าเช่าทรัพย์สิน	155.85	14.17	-	KRH ให้ KH เช่าทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม
					ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินงานธุรกิจของ KH 2) อัตราค่าเช่าเป็นอัตราที่กำหนดร่วมกัน
	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2.47	0.94	-	KRH ใช้บริการโรงแรมของ KH
					ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของ KRH 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกัน
	KRH ทรอรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงานให้แก่ KH	7.59	3.79	-	KRH ทรอรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงานให้แก่ KH
					ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน
	KH ทรอรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงานให้แก่ KRH	5.12	10.69	-	KH ทรอรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงานให้แก่ KRH
					ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน

วัตถุประสงค์/ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
		ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557	
Kiroro Resort Holdings Co., Ltd. CO., Ltd. (KRD) (KRH) (ต่อ) ความสัมพันธ์ : - KRH ถือหุ้นร้อยละ 100 - PPI ถือหุ้น KRH ร้อยละ 97.27 - PF ถือหุ้น PPI ร้อยละ 100	KRH ทรนรองจ่ายค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการโครงสร้างการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ KRH	56.33	-	-	KRH ทรนรองจ่ายค่าพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ KRD ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน
	KRH ให้ KRD กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนโดยมีการคิตดอกรเบียดในอัตราร้อยละ 2 ต่อปี ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ KRD	3.39	-	-	

วัตถุประสงค์/ความสําคัญ		ลักษณะรายการ		ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
				ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557	
Kabushiki Kaisha Kiroro Associates Co., Ltd. (KA)	Kiroro Hotel Co., Ltd. (KH)	KA ทรจจ่ายค่าใช้จ้ดดำเนินงานให้แก KH	ลูกหนี้	7.31	27.31	-	KA ทรจจ่ายค่าใช้จ้ดดำเนินงานให้แก KH
	ความสําคัญ : <ul style="list-style-type: none">- KRH ถือหุ้นร้อยละ 100- PPI ถือหุ้น KRH ร้อยละ 97.27- PF ถือหุ้น PPI ร้อยละ 100- ประจําการจําหน้การบริหาร (ดริ.วิชัย นาคะตะ) เป็นกรรมการ- ประจําการจําหน้การบริหารของ PF (นายชยนิท อรรถญาณสกุล) เป็นกรรมการ	KH ทรจจ่ายค่าใช้จ้ดดำเนินงานให้แก KA	เจ้าหนี้	8.96	31.26	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จํานวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จํานวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน
Kiroro Hotel Co., Ltd. (KH)	Kiroro Resort Development CO., Ltd. (KRD)	รายได้ค่าบริการ	รายได้บริการ	0.06	-	-	KRD ใช้บริการลานสกีของ KA
	ความสําคัญ : <ul style="list-style-type: none">- KRH ถือหุ้นร้อยละ 100- PPI ถือหุ้น KRH ร้อยละ 97.27- PF ถือหุ้น PPI ร้อยละ 100	ลูกหนี้	ลูกหนี้	0.06	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเงินธุรกิจของ KRD 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกัน
Kiroro Hotel Co., Ltd. (KH)	Kiroro Resort Development CO., Ltd. (KRD)	KH ทรจจ่ายค่าใช้จ้ดในการดำเนินงานให้แก KRD	ลูกหนี้	0.18	-	-	KH ทรจจ่ายค่าใช้จ้ดดำเนินงานให้แก KRD
	ความสําคัญ : <ul style="list-style-type: none">- KRH ถือหุ้นร้อยละ 100- PPI ถือหุ้น KRH ร้อยละ 97.27- ประจําการจําหน้การบริหารของ PF (นายชยนิท อรรถญาณสกุล) เป็นกรรมการ						ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จํานวนเงินที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน

วัตถุประสงค์/ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
		ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557	
บริษัท ยูแอนด์ไอ คอนสตรัคชั่น จำกัด (U&I) กรุงเทพมหานคร จำกัด (Center Point) ความสัมพันธ์ : <ul style="list-style-type: none">- PF ถือหุ้นร้อยละ 100- พนักงานของ PF (นายภฤตภาส พงศ์ศักดิ์) นายประกิจ ฤกษ์ปรีดาพงศ์) เป็นกรรมการ- พนักงานของ EP (นายพิพัฒน์ นิตยโกศล) เป็นกรรมการ	U&I รับจ้าง Center Point ก่อสร้างสำนักงานขาย	มูลค่าสัญญา เงินจ่ายล่วงหน้า ผู้รับเหมา	11.50 1.07	- -	U&I ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อรับจ้างก่อสร้างบ้าน และอาคารชุดให้แก่บริษัทฯ และบริษัทย่อย รับจ้าง Center Point ก่อสร้างสำนักงานขาย โครงการศูนย์การค้าของ Center Point ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การดำเนินธุรกิจของ Center Point 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกัน โดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร
บริษัท ยูแอนด์ไอ คอนสตรัคชั่น จำกัด (U&I) กรุงเทพมหานคร จำกัด (Center Point) ความสัมพันธ์ : <ul style="list-style-type: none">- WR ถือหุ้นร้อยละ 100- PF ถือหุ้น WR ร้อยละ 94.97- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ของ PF (นายชายนิต อรรถญาณสกุล) เป็นกรรมการ- กรรมการและผู้บริหาร ของ PF (นายวงศ์กรณ ประสิทธิ์วิภาต นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์) เป็นกรรมการ- ผู้บริหาร PF (นายปราโมทย์ เริ่มยนต์ นางสาววิลาวัณย์ เหลืองนาคทองดี) เป็นกรรมการ					

1.4 รายงานระหว่างกันที่บุคคลและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกันทำกับบริษัทย่อย

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน		บัญชี/ความลับ		ประเภทรายการ (ล้านบาท)			หมายเหตุและความเป็น
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน		บัญชี/ความลับ		ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557	
นายวิชาญ ศิริเวชราวุธ (นายวิชาญฯ) บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด (BD) ความลับสัมพัทธ์ : กรรมการและผู้บริหารของ PF	นายวิชาญ ศิริเวชราวุธ (นายวิชาญ ศิริเวชราวุธ นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา) เป็นกรรมการ	จองซื้อหน่วย ในอาคารชุด พักอาศัย ของ BD	ราคาขาย เงินจอง	-	-	4.78	จองซื้อหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยโครงการ เมโทร ลักซ์ รัชดา จำนวน 1 ห้อง
				-	-	0.01	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นไปตามระเบียบสวัสดิการ การให้ส่วนลดสำหรับพนักงานของบริษัทฯ
นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ (นายพรสวัสดิ์ฯ) ความลับสัมพัทธ์ : กรรมการและผู้บริหารของ PF	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด (BD) ความลับสัมพัทธ์ : - PF ถือหุ้นร้อยละ 100 - กรรมการและผู้บริหารของ PF (นายวิชาญ ศิริเวชราวุธ นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา) เป็นกรรมการ	จองซื้อหน่วย ในอาคารชุด พักอาศัย ของ BD	เงินโอน	-	-	1.83	จองซื้อหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยโครงการ ไอคอนโด เพชรเกษม 39 จำนวน 1 ห้อง
				-	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นไปตามระเบียบสวัสดิการ การให้ส่วนลดสำหรับพนักงานของบริษัทฯ

วัตถุประสงค์/ความสับพันธ์		ลักษณะรายการ		ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
				ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557	
ดร.บุญทิวา ใจวัชรินทร์ (ดร.บุญทิวา) ความสัมพันธ์ : น้องสาวของ ดร.วิรัชชัย นาคะตะ ประธานกรรมการของ PF และ เป็นพนักงานของ PF	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด (BD) ความสัมพันธ์ : - PF ถือหุ้นร้อยละ 100 - กรรมการและผู้บริหารของ PF (นายวิชาญ ศิริเวชราวุธ นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา) เป็นกรรมการ	ให้เช่าพื้นที่ รายได้ค่าเช่า		0.07	0.23	0.27	ดร.บุญทิวาฯ ให้ BD เช่าพื้นที่ห้องชุดโครงการ ไอคอนได่ สุขุมวิท 2 เพื่อใช้เป็นสำนักงานขายโครงการของ BD ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าว BD และ ดร.บุญทิวาฯ กำหนดราคาร่วมกันและจัดทำสัญญาเช่าเป็นลายลักษณ์อักษร 2) อัตราค่าเช่าและเงื่อนไขการเช่าใกล้เคียงกับอัตราตลาด
	นายเจษฎ์ เลขภูมิยะวงศ์ (นายเจษฎ์) ความสัมพันธ์ : - ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ TU และเป็นอดีตกรรมการของ KRH*	บริษัท รีเทิล จำกัด (มหาชน) (WR) ความสัมพันธ์ : - PF ถือหุ้นร้อยละ 94.97 - ประธานกรรมการของ PF (ดร.วิรัชชัย นาคะตะ) เป็นกรรมการ - ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ PF (นายชานนิต อรรถญาณสกุล) เป็นกรรมการ - ผู้บริหารของ PF (นายปราโมทย์ เจริญดี) เป็นกรรมการ - กรรมการชื่อย่อย* ของ PF (นายเชิดศักดิ์ กุเกียรติ์นันท์) เป็นกรรมการ หมายเหตุ * กรรมการบริหารความเสี่ยง	ที่ปรึกษา ทางการเงิน รายได้ ค่าที่ปรึกษา	1.2	1.2	1.2	WR ว่าจ้างนายเจษฎ์ฯ เป็นที่ปรึกษาทางการเงินของ WR ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินงานของ WR 2) ราคาที่เรียกเก็บระหว่างกันเป็นไปตามสัญญาว่าจ้าง

นิติบุคคล/ความสับสน		ลักษณะรายการ		ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
				ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557	
นิติบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกัน							
บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด (EP) บริษัท เชนเดอร์ ออฟ สแตนดาร์ด พรีคาสท์ จำกัด (CSP) ความสัมพันธ์ : - PF ถือหุ้นร้อยละ 100 - กรรมการและผู้บริหารของ PF (นายวิชาญ ศิริเวชราวุธ นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒน์) เป็นกรรมการ - พนักงานของ PF (นายกฤตภาส พงศ์คำวัตร) เป็นกรรมการ	บริษัท เชนเดอร์ ออฟ สแตนดาร์ด พรีคาสท์ จำกัด (CSP) ความสัมพันธ์ : - CSP ถือหุ้น P-PREFAB ร้อยละ 49 - PF ถือหุ้น P-PREFAB ร้อยละ 51 - ไม่มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ของ PF ถือหุ้นหรือเป็น กรรมการ	EP ว่าจ้าง CSP ให้ผลิตและประกอบติดตั้งระบบชิ้นส่วนสำเร็จรูปบ้านสำหรับเงินยาล่วงหน้า ผู้รับเหมา เจ้าหนี้การค้า	มูลค่าสัญญา ต้นทุนค่าก่อสร้าง เงินยาล่วงหน้า ผู้รับเหมา เจ้าหนี้การค้า	8.57	7.01	11.11	EP ได้ว่าจ้าง CSP เพื่อผลิต ประกอบและติดตั้งโครงสร้างระบบชิ้นส่วนสำเร็จรูปบ้านเพื่อนำไปใช้ก่อสร้างบ้านในโครงการของ EP ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจของ EP 2) ราคาที่เรียกเก็บระหว่างกันเป็นราคาที่กำหนดร่วมกัน และเทียบเคียงได้กับอัตราตลาด
				8.36	9.96	6.13	
				0.01	-	0.02	
				0.18	1.74	3.53	
				-	-	-	
บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ 100 จำกัด (R9) ความสัมพันธ์ : - PF ถือหุ้นร้อยละ 100 - กรรมการและผู้บริหารของ PF (นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒน์) เป็นกรรมการ - พนักงานของ PF (นายพรชัย เกตุเล็ก นายสรพรเพชร สุขเกษม) เป็นกรรมการ	บริษัท เชนเดอร์ ออฟ สแตนดาร์ด พรีคาสท์ จำกัด (CSP) ความสัมพันธ์ : - CSP ถือหุ้น P-PREFAB ร้อยละ 49 - PF ถือหุ้น P-PREFAB ร้อยละ 51 - ไม่มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของ PF ถือหุ้นหรือเป็นกรรมการ	R9 ว่าจ้าง CSP ให้ผลิตและประกอบติดตั้งระบบชิ้นส่วนสำเร็จรูปบ้านเพื่อนำไปใช้ก่อสร้างบ้านในโครงการของ R9 ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจของ R9 2) ราคาที่เรียกเก็บระหว่างกันเป็นราคาที่กำหนดร่วมกันและเทียบเคียงได้กับอัตราตลาด	มูลค่าสัญญา ต้นทุนค่าก่อสร้าง	6.36	-	-	R9 ได้ว่าจ้าง CSP เพื่อผลิต ประกอบและติดตั้งโครงสร้างระบบชิ้นส่วนสำเร็จรูปบ้านเพื่อนำไปใช้ก่อสร้างบ้านในโครงการของ R9 ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจของ R9 2) ราคาที่เรียกเก็บระหว่างกันเป็นราคาที่กำหนดร่วมกันและเทียบเคียงได้กับอัตราตลาด
				5.98	-	-	
				-	-	-	
				-	-	-	
				-	-	-	

วัตถุประสงค์/ความสัาพับ		ลักษณะรายการ		ขนาดรายการ (ล้านบาท)			เหตุผลและความจำเป็น
				ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557	
บริษัท ยูเอเอ็นดีไอ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) กรุงเทพ จำกัด (U&I) ความสัมพัธ์ : - PF ถือหุ้นร้อยละ 100 - พนักงานของ PF (นายภคตภาส พงศ์ศิริวัตร นายประภีต ฤกษ์ปริดาพงศ์) เป็นกรรมการ - พนักงานของ EP (นายพิพัฒน์ นิตยโกศล) เป็นกรรมการ	บริษัท ครีน โพรเซน พรต จำกัด (บ.ครีน โพรเซนฯ) ความสัมพัธ์ : - เป็นนิติบุคคลที่นางสาวกรรณิการ์ อรรถญาณสกุล ภรรยาของนายชายนิต อรรถญาณสกุล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ PF เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่	U&I รับจ้างก่อสร้างอาคารห้องเย็น	มูลค่าสัญญา รายได้รับจ้างก่อสร้าง เงินรับล่วงหน้า ลูกหนี้	15.30	114.32	-	U&I รับจ้างก่อสร้างอาคารห้องเย็นให้แก่ บ.ครีน โพรเซนฯ ความสัมพัธ์การตรวจสอบ อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกันโดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร
				87.63	7.93	-	
				4.70	16.03	-	
				90.63	25.12	-	

1.5 ข้อมูลบริษัทย่อย บริษัทควบคุมร่วมกัน และบริษัทร่วมที่ไม่มีรายการระหว่างกัน กับบริษัทฯ และบริษัทย่อยตั้งแต่ปี 2557 ถึง ปี 2559

นิติบุคคล	ความสัมพันธ์	รายการระหว่างกัน
บริษัทย่อย บริษัท ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด (UNILOFT)	<ul style="list-style-type: none"> - PF ถือหุ้นร้อยละ 100 - พนักงานของ PF (นายศรัณยู อรรถญาณสกุล นายณัฐพล สืบอ่ำ นายเจมส์ สตีเวนสัน วอร์บอยล์) เป็นกรรมการ - กรรมการชุดย่อย* ของ PF (นายเชิดศักดิ์ กุเกียรติ์นันท์) เป็นกรรมการ - พนักงานของ EP (นายปฐมภพ อินทร์บำรุง) เป็นกรรมการ <p>หมายเหตุ * กรรมการบริหารความเสี่ยง</p>	ไม่มี
บริษัทควบคุมร่วมกัน บริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> - PF ถือหุ้นร้อยละ 65 - ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ PF (นายชายนิต อรรถญาณสกุล) เป็นกรรมการ - ผู้บริหารของ PF (นายปราโมทย์ เร็มยินดี) เป็นกรรมการ - กรรมการและผู้บริหารของ PF (นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา) เป็นกรรมการ 	ไม่มี
บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (TU)	<ul style="list-style-type: none"> - PF ถือหุ้นร้อยละ 40 - ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ PF (นายชายนิต อรรถญาณสกุล) เป็นกรรมการ - ที่ปรึกษาของ PF (ดร.พิจิต รัตตกุล) เป็นกรรมการ 	ไม่มี
บริษัทร่วม บริษัท เรียว เซอร์วิส จำกัด (RS)	<ul style="list-style-type: none"> - PF ถือหุ้นร้อยละ 19 - พนักงานของ PF (นายสรเพชร สุขเกษม นายชัยณรงค์ เงินโสภะ) เป็นกรรมการ 	ไม่มี

2 รายการระหว่างกันของบริษัทในกลุ่ม TPROP

ในระหว่างปี บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2559	2558	2559	2558	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	18	25	ร้อยละ 9 ต่อปี และอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือน
รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
ค่าบริการจ่าย	43	25	-	-	อัตราตามสัญญา

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	555	120,417
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้าอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,781	4,574	-	-

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	ในระหว่างงวด		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ย ค้างรับจากบริษัทย่อย				
บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮเทลส์ จำกัด ¹⁾	701,667	7,574	-	709,241
บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ²⁾	172,002	9,887	(140,972)	40,917
รวม	873,669	17,461	(140,972)	750,158
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ จากบริษัทย่อย				
Scenery Peak Limited ³⁾	74,568	879	-	75,447

¹⁾ มีกำหนดชำระคืนในวันที่ 1 ธันวาคม 2560 อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือน และไม่มีหลักประกัน

²⁾ มีกำหนดชำระคืนในวันที่ 31 มีนาคม 2560 อัตราดอกเบี้ยเงินร้อยละ 9 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน

³⁾ มีกำหนดชำระคืนเป็นรายเดือนตามจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา โดยเริ่มตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ต่อปี หรือตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย และไม่มีหลักประกัน

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ผลประโยชน์ระยะสั้น	52	53	11	11
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1	1	-	-
รวม	53	54	11	11

3 รายการระหว่างกันของบริษัทในกลุ่ม GRAND

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อยและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2559	2558	2559	2558	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย (ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าบริการ	-	-	8	7	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	-	-	70	105	อัตราร้อยละ 5.12 ถึง 9.25 ต่อปี
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	4	5	THBFIX (12 เดือน) บวก ร้อยละ 0.25 ต่อปี
รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
ดอกเบี้ยจ่าย	10	14	10	14	ร้อยละ 9 ต่อปี

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - บริษัทย่อย	-	-	1,161	8
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - บริษัทย่อย	-	-	1,502	-

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	ในระหว่างปี		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
งบการเงินรวม				
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย				
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ³	172,002	9,887	(140,972)	40,917
งบการเงินเฉพาะกิจการ				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ				
จากบริษัทย่อย				
บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด ¹	1,287,955	70,053	(17,744)	1,340,264
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย				
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท แกรนด์ อีควิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ²	269,758	3,861	(2,365)	271,254
บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ³	172,002	9,887	(140,972)	40,917
รวม	441,760	13,748	(143,337)	312,171

¹⁾ มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ และไม่มีหลักประกัน

²⁾ มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือนบวกร้อยละ 0.25 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน

³⁾ มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน มีกำหนดชำระคืนในวันที่ 31 มีนาคม 2560

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหารดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
ผลประโยชน์ระยะสั้น	41	42
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1	1
รวม	42	43

มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

การทำรายการระหว่างกันเป็นการให้บริการตามลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ และเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ โดยคณะกรรมการบริษัทฯ หรือผู้บริหาร หรือเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบได้ อนุมัติการทำรายการตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่มีอยู่ และเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ โดยรายการที่กรรมการ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อันใดกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย ให้บุคคลนั้น ๆ ไม่มีสิทธิออกเสียงอนุมัติการทำรายการนั้น ๆ ทั้งนี้ ในข้อบังคับของบริษัทฯ ได้มีการกำหนดในเรื่องการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ไว้แล้ว

นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทฯ คาดว่ารายการระหว่างกันบางรายการข้างต้น ยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคต เนื่องจากรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นรายการทางการค้าปกติของบริษัทฯ

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ยังเป็นผู้มีหน้าที่พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ

4 รายการระหว่างกันของบริษัทในกลุ่ม WR

ในระหว่างปี บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2559	2558	2559	2558	
รายการธุรกิจกับบริษัทใหญ่					
ดอกเบี้ยจ่าย	-	40,268	-	40,268	ร้อยละ 5.02 - 5.84 ต่อปี
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย (ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	60,018	57,745	ร้อยละ 5.02 — 5.84 ต่อปี
รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
รายได้จากการบริหารอาคาร	42,189	21,997	42,189	21,997	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	1,192	-	1,192	-	ร้อยละ 6.25 ต่อปี
ค่าเช่าจ่าย	4,873	4,873	4,873	4,873	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทใหญ่	94	198	94	198
บริษัทย่อย	-	-	195,648	135,629
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน)	4,106	4,574	4,106	4,574
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,200	4,772	199,848	140,401
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทใหญ่	334	307	334	307
รวมเจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	334	307	334	307

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืม	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินรวม			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	เพิ่มขึ้น ระหว่างงวด	ลดลง ระหว่างงวด	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	60,000	-	60,000
รวม		-	60,000	-	60,000

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืม	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	เพิ่มขึ้น ระหว่างงวด	ลดลง ระหว่างงวด	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ช้อปปิ้ง มอลล์ จำกัด	บริษัทย่อย	1,056,492	40,000	-	1,096,492
บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	60,000	-	60,000
รวม		1,056,492	100,000	-	1,156,492

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะสั้นที่จ่ายให้แก่กรรมการและผู้บริหาร จำนวน 1.8 ล้านบาท (2558 : 1.2 ล้านบาท)

ปัจจัย ความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นของตลาดที่อยู่อาศัย

ปัจจุบันการแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยยังเป็นลักษณะการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการรายใหญ่ซึ่งเป็นผลมาจากการที่ผู้ประกอบการรายใหญ่มีความสามารถในการปรับตัวในสภาวะที่ตลาดยังไม่ฟื้นตัว รวมถึงการที่ผู้ประกอบการรายใหญ่มีศักยภาพการลงทุนที่สูงกว่า และสามารถระดมทุนได้หลายช่องทางเนื่องจากได้รับความเชื่อมั่นจากนักลงทุนและสถาบันการเงิน ภาวะการแข่งขันในปัจจุบันจึงเป็นการแข่งขันของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่ล้วนมีศักยภาพในการลงทุน บริษัทได้ตระหนักถึงปัจจัยความเสี่ยงนี้ จึงให้ความสำคัญในส่วนของการวิจัยและพัฒนาเพื่อเพิ่มขีดความสามารถของการแข่งขัน รวมถึงเน้นให้มีการศึกษาลูกค้าย่อยเป้าหมายอย่างละเอียดและสำรวจตลาดถึงความต้องการด้านต่าง ๆ โดยบริษัทได้ให้ความสำคัญในการพิจารณาทำเลที่ตั้ง โครงการ รูปแบบโครงการ แบบบ้าน แบบคอนโดมิเนียม พื้นที่ใช้สอย ความคุ้มค่า การกำหนดราคาแบ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอย่างชัดเจน นอกจากนี้บริษัทได้ดำเนินนโยบายทางการเงินร่วมกับสถาบันการเงินเพื่อช่วยเพิ่มศักยภาพด้านกำลังซื้อและลดภาระการผ่อนชำระของผู้บริโภคซึ่งสามารถช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขันระหว่างบริษัทกับผู้ประกอบการรายใหญ่อื่นๆ ได้

ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านก่อนขาย และการจัดหาเงินทุนเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัท

การที่บริษัทมีนโยบายที่จะสร้างบ้านและทาวน์เฮ้าส์ก่อนการขายจะส่งผลให้บริษัทต้องใช้เงินทุนล่วงหน้าในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสูงมากขึ้นกว่าเดิม เนื่องจากไม่ได้รับเงินจากลูกค้ามาเป็นเงินทุนหมุนเวียนในระหว่างการก่อสร้างรวมทั้งความไม่แน่นอนของปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย อาทิเช่น (1) ความเชื่อมั่นในการบริโภคและกำลังซื้อของผู้บริโภคซึ่งเปลี่ยนแปลงตามสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยและเศรษฐกิจโลก (2) อัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัยและนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ และ (3) การสนับสนุนจากภาครัฐ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการที่สร้างบ้านก่อนขายเสร็จแล้วไม่สามารถขายบ้านที่สร้างเสร็จได้อันจะส่งผลให้บริษัทมีภาระต้นทุนสินค้าคงเหลือในปริมาณสูง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและความสามารถในการสร้างกำไรของบริษัท

บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวจึงได้กำหนดให้มีมาตรการต่างๆ ดังนี้

1. บริษัทได้กำหนดให้มีการศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภคโดยสำรวจความคิดเห็นของลูกค้าที่เข้าชมโครงการในด้านงบประมาณ ราคาที่พักอาศัย แบบที่พักอาศัย ขนาดที่ดิน เป็นต้น รวมทั้งใช้ข้อมูลการขายโครงการในอดีตในการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า เนื่องจากบริษัทเป็นผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ และอยู่ในอุตสาหกรรมมานานเป็นระยะเวลามากกว่า 30 ปี จึงมีความได้เปรียบทั้งในด้านข้อมูลทางการตลาด ความรู้ ประสบการณ์และความเข้าใจในความต้องการของลูกค้าเป้าหมายเป็นอย่างดี
2. สำหรับแต่ละโครงการ บริษัทจะแบ่งแผนงานก่อสร้างบ้าน และ/หรือ ทาวน์เฮ้าส์ออกเป็นเฟสย่อยๆ และจะทยอยว่าจ้างผู้รับเหมาให้ดำเนินการก่อสร้างบ้านตามทีบริษัทได้วางแผนงานไว้ โดยบริษัทให้ความสำคัญในการพิจารณาการวางแผนการก่อสร้างและสิ่งสร้าง โดยพิจารณาสิ่งสร้างบ้านให้เหมาะสมกับการขายโดยมีการกำหนดสินค้าคงเหลือขั้นต่ำ (Minimum Stock) และพิจารณาสิ่งสร้างเพื่อให้มีค่าเฉลี่ยของสินค้าคงเหลือในแต่ละช่วงเวลาเป็นไปตามที่บริษัทกำหนดไว้ เพื่อให้มีบ้านพร้อมอยู่และมีบ้านระหว่างการก่อสร้างในจำนวนที่เหมาะสม ในกรณีที่ยอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการ บริษัทจะสามารถปรับแผนการก่อสร้างได้อย่างรวดเร็ว หรือในกรณีที่ความต้องการของกลุ่มลูกค้ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทก็จะสามารถปรับรูปแบบและขนาดของบ้านและทาวน์เฮ้าส์ให้ตรงกับความต้องการที่เปลี่ยนไปได้ หรือในกรณีที่ความสามารถในการซื้อของกลุ่มลูกค้าเปลี่ยนไป บริษัทก็จะสามารถปรับขนาดพื้นที่บ้านให้สอดคล้องกับกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้เช่นเดียวกัน

3. สำหรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม แม้ว่าบริษัทจะได้รับเงินทุนบางส่วนจากเงินค่ามัดจองของลูกค้าและสามารถนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน การพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมก็ยังจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนค่อนข้างมากโดยบริษัทได้ให้ความสำคัญในการบริหารเงินลงทุน โดยจัดแบ่งรูปแบบ คอนโดมิเนียมเป็น 2 ประเภท คือ คอนโดมิเนียมประเภทสูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และคอนโดมิเนียมประเภทสูงเกิน 8 ชั้น (High Rise) ซึ่งระยะเวลาการก่อสร้างของคอนโดมิเนียม Low Rise จะอยู่ที่ 12 ถึง 14 เดือน ส่วนการก่อสร้างคอนโดมิเนียม High Rise จะอยู่ที่ 18 ถึง 24 เดือน บริษัทได้มีการวางแผนจัดสรรส่วนระหว่างโครงการประเภท Low Rise และ High Rise ให้เหมาะสมต่อการบริหารงานก่อสร้างและสอดคล้องกับการขาย การรับรู้รายได้ และการจัดหาเงินสนับสนุนจากสถาบันการเงิน
4. บริษัทมีแผนการจัดหาแหล่งเงินทุนที่ชัดเจนสำหรับแต่ละโครงการ ซึ่งในอดีตการเปิดขายโครงการต่าง ๆ ของบริษัทก็ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากผู้บริโภคมาโดยตลอด ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยได้รับพิจารณาอนุมัติเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อสนับสนุนการพัฒนาโครงการจากสถาบันการเงินที่มั่นใจในศักยภาพของโครงการ ตลอดจนความต้องการเงินทุนหมุนเวียนที่เพิ่มสูงขึ้นจากการพัฒนาโครงการใหม่ไม่ได้ก่อให้เกิดปัญหาในการชำระหนี้คืนให้แก่เจ้าหนี้ของบริษัท เนื่องจากบริษัทสามารถนำเงิน (กำไร) ที่ได้รับจากการโอนขายบ้านและที่ดินในโครงการอื่นๆ มาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนประกอบด้วย

ความเสี่ยงจากปัญหาด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ

ความไม่แน่นอนของสถานการณ์ทางการเมืองและการชะลอตัวทางเศรษฐกิจทำให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลงและธนาคารพาณิชย์เข้มงวดมากขึ้นในการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ส่งผลกระทบต่อความต้องการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคและการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ

และเมื่อคำนึงถึงประเด็นที่กล่าวมาแล้วข้างต้น บริษัทได้มีการวางแผนและปรับกลยุทธ์เพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ทางการเมืองในช่วงนั้นๆ อาทิเช่น บริษัทให้ความสำคัญกับการเปิดโครงการ การซื้อที่ดินใหม่ การก่อสร้าง และการบริหารกระแสเงินสดของบริษัทโดยจะพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับสภาวะในช่วงดังกล่าว เช่น บริษัทจะวางแผนก่อสร้างให้สอดคล้องกับอัตราการขายเพื่อมิให้มีสินค้าคงเหลือมากเกินไป และจะชะลอการเปิดโครงการรวมถึงการซื้อที่ดินใหม่ เพื่อจะบริหารกระแสเงินสดได้อย่างมีประสิทธิภาพ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนจากสถานการณ์ทางการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ รวมทั้งการบริหารต้นทุน และการทำการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขายและรายได้ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทของบริษัท

ความเสี่ยงจากการทรุดโทรมหรือล้าสมัยของบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมคงเหลือ

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการกำหนดราคาขายและระยะเวลาขายโครงการแต่ละโครงการไว้ล่วงหน้าซึ่งจะสอดคล้องกับการก่อสร้างสำหรับแต่ละโครงการ ทั้งนี้หากบริษัทไม่สามารถขายได้ตามที่คาดการณ์ไว้ก็จะส่งผลให้บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนหน่วยของโครงการบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมคงเหลือ และอาจทำให้บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงกับบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ หรือคอนโดมิเนียมที่การออกแบบล้าสมัยหรือทรุดโทรมซึ่งก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายในการตกแต่ง ซ่อมแซม บำรุงรักษาเพื่อให้อยู่ในสภาพที่สวยงาม หรืออาจทำให้ต้องขายในราคาต่ำกว่าต้นทุนในที่สุด

อย่างไรก็ดี บริษัทมีความมั่นใจว่าโครงการบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมของบริษัทและบริษัทย่อยจะได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากลูกค้าเนื่องจากโครงการของกลุ่มบริษัทมีจุดขายที่น่าสนใจและมีการกำหนดแผนการขายที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ประกอบกับโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่ดี ราคาเหมาะสมกับคุณภาพ ทำให้ที่ผ่านมากลุ่มบริษัทสามารถขายโครงการและรับรู้รายได้ใกล้เคียงกับประมาณการที่วางไว้ หรือในกรณีที่บริษัทมีความต้องการที่จะกระตุ้นยอดขายสำหรับบางโครงการ บริษัทก็จะมีมาตรการปรับกลยุทธ์การโฆษณาประชาสัมพันธ์ และเพิ่มโปรโมชั่นการขาย อาทิเช่น การพิจารณาลดราคาสำหรับเงินสดสุดท้าย การส่งเสริมการขายผ่านพนักงานขายประจำโครงการ การให้ข้อเสนอหรือของแถมเพิ่มเติม เป็นต้น

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการผลิต

ความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนในการก่อสร้าง

เนื่องจากวัสดุก่อสร้างเป็นวัตถุดิบหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงของราคาค่าต้นทุนวัสดุก่อสร้างอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลให้บริษัทมีความเสี่ยงจากต้นทุนการก่อสร้างที่ผันผวน ซึ่งบริษัทได้มีการบริหารจัดการการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการก่อสร้างบ้านแนวราบมาอย่างต่อเนื่อง โดย สำหรับโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ บริษัทมีมาตรการในการควบคุมและลดความเสี่ยงอันเกิดจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างโดยจัดซื้อวัสดุก่อสร้างบางรายการจากผู้ผลิตโดยตรง จัดให้มีการประกวดราคา เพื่อเปรียบเทียบคุณภาพ การทดสอบคุณภาพวัสดุ ราคาตลาด เลือกราคาที่เหมาะสมที่สุด การหาวัสดุทดแทน เป็นต้น เพื่อลดความเสี่ยงจากการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง และยังได้รับประโยชน์จากการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างในปริมาณมาก (Economies of Scale) รวมทั้งได้ใช้วิธีเดียวกันนี้ในการจัดซื้อ วัสดุก่อสร้างหลายรายการสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมด้วยเช่นกัน อาทิเช่น กระเบื้อง สุขภัณฑ์ เครื่องปรับอากาศ คอนกรีต เหล็ก ฯลฯ ทำให้บริษัทมีอำนาจต่อรองกับผู้ผลิตในการกำหนดราคามากขึ้น

นอกจากนี้บริษัทจัดให้มีหน่วยงานที่ทำหน้าที่ดูแลการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้างเป็นมาตรการรองรับราคาวัสดุก่อสร้างที่ผันผวนเพื่อให้มีการติดตามและควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพอีกด้วย

ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงาน

บริษัทให้ความสำคัญกับผู้รับเหมาที่ร่วมงานกับบริษัท โดยบริษัทมีเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับเหมาและมีส่วนประเมินความสามารถที่มีประสิทธิภาพมีผลงานในอดีตที่น่าเชื่อถือและนำมาจัดเก็บเป็นฐานข้อมูลสำหรับการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างในโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย โดยบริษัทมีนโยบายให้การสนับสนุนมีการวางระบบการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน (Supply Chain Management) เพื่อช่วยสนับสนุนด้านการจัดหาวัตถุดิบให้แก่ผู้รับเหมา การให้ความรู้ผู้รับเหมา รวมทั้งการพิจารณาการจัดชั้นคุณภาพของผู้รับเหมาที่มีคุณภาพตามผลงาน ตลอดจนมีการปรับราคาค่าก่อสร้างตามสภาวะตลาดและวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น อันเป็นผลกระทบจากอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำโดยการพิจารณาอย่างเป็นธรรม และมีมาตรฐานการตรวจสอบให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด อีกทั้งมีการพิจารณาจำนวนงานที่จะจัดจ้างผู้รับเหมาแต่ละรายอย่างโปร่งใส มีการจ่ายเงินตรงต่อเวลา และยังเปิดกว้างรับผู้รับเหมาใหม่เข้ามาร่วมงานกับบริษัทโดยจะพิจารณาศักยภาพและคุณสมบัติของผู้รับเหมาใหม่ซึ่งเป็นการเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับการขยายงานและการเติบโตของบริษัทในอนาคต สิ่งเหล่านี้ได้สร้างบรรยากาศของความร่วมมือระหว่างผู้รับเหมา กับบริษัททำให้บริษัทมีความสัมพันธ์อันดีกับผู้รับเหมาที่บริษัทร่วมงานด้วยมาโดยตลอด

ปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อยทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างทั้งขนาดกลางและขนาดเล็กจำนวนรวมมากกว่า 100 ราย โดยมีการกำหนดคุณสมบัติผู้รับเหมาและราคาก่อนที่จะมีการตกลงทำสัญญาและกำหนดระยะเวลาการส่งมอบงานที่ชัดเจน ทำให้บริษัทไม่มีความจำเป็นต้องพึ่งพิงผู้รับเหมารายใดรายหนึ่ง

ในขณะเดียวกันเพื่อป้องกันการเกิดภาวะการขาดแคลนแรงงาน บริษัทได้นำแนวคิดการก่อสร้างบ้านแบบสำเร็จรูป (Prefabrication) หรือ การก่อสร้างแบบพรีคาสท์ (Precast Construction) มาใช้โดยเพิ่มสัดส่วนการก่อสร้างบ้านแบบสำเร็จรูปเพื่อลดระยะเวลาการก่อสร้าง ทั้งนี้การก่อสร้างแบบพรีคาสท์จะใช้ผนังและชิ้นงานสำเร็จรูปซึ่งผลิตจากโรงงานมาประกอบทำให้บริษัทลดการพึ่งพาแรงงานที่มีฝีมือลงไปได้ บริษัทได้จัดตั้ง บจ. เพอร์เฟค พรีแฟบ ตั้งแต่ปี 2554 และร่วมมือกับบริษัท เซ็นเตอร์ ออฟ สแตนดาร์ด พรีคาสท์ จำกัด ดำเนินการผลิต ประกอบและติดตั้งโครงสร้างระบบชิ้นส่วนสำเร็จรูป ซึ่งเป็นส่วนประกอบของบ้านพักอาศัย ทาวน์เฮ้าส์และรั้วโครงการ ตลอดจนชิ้นส่วนสำเร็จรูปสำหรับโครงการคอนโดมิเนียม ปัจจุบันกำลังการผลิตประมาณ 600 หลังต่อปี นอกจากนี้ยังได้ว่าจ้างให้ บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) และ บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ทำการผลิตและติดตั้งโครงสร้างระบบชิ้นส่วนสำเร็จรูปอีกด้วย

นอกจากนี้บริษัทได้จัดตั้ง บจ. ยูแอนด์ไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำธุรกิจ รับเหมาก่อสร้าง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และ คอนโดมิเนียม Low Rise ให้เฉพาะกลุ่มบริษัท เป็นการรับงานก่อสร้างจากกลุ่มบริษัทซึ่งเป็นเจ้าของโครงการโดยตรง ซึ่งช่วยให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนและระยะเวลาการก่อสร้าง รวมถึง การควบคุมปริมาณ คุณภาพในการก่อสร้าง และลดความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ

3. ความเสี่ยงด้านการบริหาร การจัดการ

ความเสี่ยงจากการค้าประกันบริษัทย่อย

บริษัทได้มีการค้าประกันวงเงินกู้ยืมให้แก่บริษัทย่อย วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 6,393 ล้านบาท

ทั้งนี้บริษัทอาจมีความเสี่ยงที่เกิดจากการค้าประกันให้แก่บริษัทย่อยดังกล่าว หากบริษัทย่อยไม่สามารถชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยให้กับเจ้าหนี้อื่นใดที่บริษัทได้เข้าไปค้าประกันเงินกู้ยืมได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตามบริษัทย่อยดังกล่าวต้องจัดหาเงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อเพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการประกอบธุรกิจหลักของบริษัทย่อย โดยบริษัทมีการกำหนดนโยบายในการควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยอย่างใกล้ชิด ซึ่งจะทำให้บริษัทย่อยมีผลกำไรจากผลประกอบการและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพียงพอที่จะชำระคืนหนี้เงินกู้ยืม ดังนั้นความเสี่ยงจากการที่บริษัทให้การค้าประกันเงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยจึงอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ

4. ความเสี่ยงด้านการเงิน

ความเสี่ยงจากการเข้าถึงแหล่งเงินทุน ความสามารถในการชำระหนี้

การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินทุนในการดำเนินธุรกิจเป็นจำนวนมาก บริษัทได้ดำเนินนโยบายเพิ่มสภาพคล่องในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน ด้วยการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง โดยทุกโครงการของบริษัทที่ดำเนินการในปัจจุบันล้วนได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงิน โดยบริษัทจะพิจารณาเปรียบเทียบข้อเสนอที่มีต้นทุนเหมาะสมที่สุด และบริษัทยังได้ใช้การระดมทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องโดยการออกหุ้นกู้ทั้งระยะสั้นและระยะยาวที่เหมาะสมกับความต้องการใช้เงินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการและการขยายกิจการ (รายละเอียดตามข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น) การออกหุ้นกุดังกล่าวได้รับการตอบรับจากตลาดเป็นอย่างดี เนื่องจากชื่อเสียงและประสบการณ์ดำเนินธุรกิจของบริษัท

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนตามงบแสดงฐานะการเงินจำนวน 13,356.06 ล้านบาท โดยมีรายการที่สำคัญได้แก่ ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 5,002.72 ล้านบาท เจ้าหนี้ตัวแลกเงินจำนวน 3,727.03 ล้านบาท รวมถึงเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 2,863.65 ล้านบาท

สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินนั้น บริษัทจะชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวให้แก่สถาบันการเงินตามระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ของแต่ละโครงการ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่เปิดขายในปัจจุบันมีมูลค่าโครงการคงเหลือเท่ากับ 43,646.43 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน) อีกทั้งเมื่อพิจารณาถึงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ที่มีวงเงินคงเหลือที่สามารถเบิกใช้ได้อีกจำนวน 11,175 ล้านบาท ซึ่งสามารถนำมาใช้เป็นแหล่งเงินทุนสำรองสำหรับบริษัทและบริษัทย่อย ในการชำระคืนหนี้

ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

จากการที่บริษัทต้องมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการและดำเนินงาน ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินจึงมีผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัท ถึงแม้ว่าการกู้ยืมเงินดังกล่าวของบริษัทจะคิดในอัตราดอกเบี้ยลอยตัวก็ตาม แต่เป็นการคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) หรือต่ำกว่านั้น นอกจากนี้บริษัทได้มีมาตรการลดความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ยที่มีความผันผวน โดยการออกหุ้นกู้ระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมเดิมบางส่วนที่คิดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวและมีต้นทุนดอกเบี้ยที่สูงกว่า รวมถึงการออกตัวแลกเงินระยะสั้นที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อให้สามารถควบคุมต้นทุนอัตราดอกเบี้ยของบริษัทให้อยู่ในระดับเหมาะสม

สำหรับความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคนั้น มีผลกระทบเพียงเล็กน้อย เนื่องจากการกู้ยืมซื้อบ้านเป็นการกู้ยืมระยะยาว การปรับขึ้นลงของอัตราดอกเบี้ยจึงส่งผลกระทบต่อผ่อนชำระรายเดือนไม่มากนัก อีกทั้งผู้บริโภคได้มีการชำระเงินดาวน์ไปแล้วส่วนหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทก็สามารถจัดข้อเสนอพิเศษด้านอัตราดอกเบี้ยร่วมกับธนาคารพาณิชย์ อีกทั้งการมีสินค้าหลายระดับราคาซึ่งเน้นที่กำลังซื้อจริงของผู้อยู่อาศัยจริงเป็นหลัก ก็เป็นส่วนที่ช่วยลดผลกระทบของความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่มีต่อผู้ซื้อด้วย

ทั้งนี้ บริษัทมีภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 29,867.08 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตาม ภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยดังกล่าว ส่วนใหญ่จะเป็นหุ้นกู้ และตัวแลกเงินระยะสั้นที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ซึ่งหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะได้รับผลกระทบ หากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น คือ เงินกู้ประเภท Project Finance ซึ่งมีจำนวน 5,215.87 ล้านบาท โดยถ้าอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 บริษัทจะมีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นประมาณ 52 ล้านบาท

ความเสี่ยงเนื่องจากการที่ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.0: 1

จากการที่บริษัทมีความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.0:1 ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา ขณะนี้บริษัทได้มีการบริหารจัดการหนี้สินและสามารถลดอัตราส่วนดังกล่าวลง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.96:1 ทั้งนี้เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้มีการขยายการลงทุนในโครงการใหม่หลายโครงการ ซึ่งต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก จนทำให้อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้มีแผนการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน เพื่อเสนอขายเป็นคราวๆ ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในจำนวนไม่เกิน 1,300 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิคล้ายหุ้น ในวงเงินไม่เกิน 100 ล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐอเมริกา โดยได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในวันที่ 23 ธันวาคม 2559 ทางบริษัทจะดำเนินการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนและหุ้นกู้ด้อยสิทธิคล้ายหุ้นในปี 2560 ซึ่งจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

* จำนวนรวมของหนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินรวมที่ได้ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว โดยเป็นหนี้สินรวมที่มีภาระดอกเบี้ย หรือตกอยู่ภายใต้ส่วนลด ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่บริษัทเข้าค้าประกัน ออวัล หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลอื่นที่ไม่ใช่บริษัทย่อยของบริษัท

ความเสี่ยงจากการเช่าเหมาโครงการยูนิลอฟท์ ศาลายา จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์ (UNIPF)

เนื่องจากบริษัทเป็นผู้บริหารและผู้เช่าเหมาโครงการยูนิลอฟท์ ศาลายา จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์ (UNIPF) โดยได้ทำสัญญาเช่าเหมาในรูปแบบของค่าเช่าคงที่จำนวน 43.50 ล้านบาทต่อปี สำหรับช่วงเวลา 3 ปีแรก (ระหว่างเดือนพฤศจิกายน 2556 ถึง 2559) และกองทุนรวมได้พิจารณาขยายระยะเวลาการเช่าได้อีก 1 ปีถึงตุลาคม 2560 จึงมีความเสี่ยงในกรณีที่รายได้ของโครงการลดลงต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ซึ่งจะทำให้บริษัทมีภาระค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระค่าเช่าเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาเช่าเหมา ทั้งนี้บริษัทได้ป้องกันความเสี่ยงจากขาดทุนในการจ่ายค่าเช่าเหมาให้กับกองทุนรวมในอนาคตโดยฝ่ายบริหารได้มีการประเมินและตั้งสำรองการขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่าจำนวน 45.30 ล้านบาทในปี 2556 และได้ตั้งสำรองการขาดทุนเพิ่มเติมจำนวน 24.03 ล้านบาทในปี 2557

โดยในปี 2559 บริษัทสามารถบริหารโครงการให้มีผลดำเนินงานดีขึ้นอย่างต่อเนื่องเมื่อเทียบกับปี 2557 และ 2558 จึงไม่จำเป็นต้องเพิ่มการตั้งสำรองการขาดทุนและคาดว่าผลการดำเนินงานจะดีขึ้นต่อเนื่อง

5. ความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจภายหลังจากการซื้อกิจการเป็นผลสำเร็จ

ความเสี่ยงจากลักษณะการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่แตกต่างกันระหว่างบริษัท และ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้ และ บมจ. แกรนด์ แอสเสท

จากการที่ธุรกิจหลักของบริษัทคือ การเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งในส่วนการพัฒนาที่ดินและก่อสร้างที่อยู่อาศัย แนวราบ และแนวสูงเพื่อขาย ในขณะที่ธุรกิจหลักของบมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้และ บมจ. แกรนด์ แอสเสท คือ ธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าและธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะและความเสี่ยงในการดำเนินงานที่แตกต่างกันออกไป ทำให้ผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทภายหลังจากการซื้อกิจการขึ้นอยู่กับความผันผวนทางเศรษฐกิจและความต้องการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่างๆ ที่หลากหลาย ตลอดจนความสามารถในการแข่งขันของกลุ่มบริษัทกับผู้ประกอบการรายอื่นๆ ที่มีความเชี่ยวชาญในประเภทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ

อย่างไรก็ตาม ภายหลังการเข้าซื้อกิจการแล้วเสร็จ กลุ่มบริษัทได้กำหนดโครงสร้างการบริหารจัดการธุรกิจของกลุ่มบริษัทโดยให้บริษัทเป็นแกนหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง บมจ. วีริเทิลเป็นแกนหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่า และ บมจ. แกรมด์ แอสเสท จะเป็นแกนหลักในการประกอบธุรกิจพัฒนาและประกอบกิจการโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในตลาดระดับบนโดยเน้นพัฒนาโครงการในบริเวณต่อเนื่องกับโรงแรมซึ่งอาจจะใช้การบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรมมาเป็นจุดขาย ทั้งนี้ไม่มีการเปลี่ยนแปลงธุรกิจของแต่ละบริษัทในกลุ่มอย่างมีนัยสำคัญ แต่เป็นการกำหนดเพื่อมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจที่ตนเองมีความชำนาญและเป็นการใช้ศักยภาพเชิงบวกของทุกองค์กรภายใต้กลุ่มบริษัท ในด้านการบริหารงาน บริษัทได้เปลี่ยนแปลงกรรมการของ บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ และ บมจ.แกรนด์ แอสเสท โดยส่งตัวแทนของบริษัทเข้าไปดำรงตำแหน่งตามสัดส่วนแล้ว และได้ขอเพิกถอน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ ออกจากตลาดหลักทรัพย์สำเร็จเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2559

ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้น

ภายหลังจากการรวมกิจการเป็นผลสำเร็จ บริษัทจะมีบริษัทในเครือที่ประกอบธุรกิจโรงแรมระดับ 4-5 ดาว จึงทำให้บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ ความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้และกำไรจากธุรกิจโรงแรมซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจโลกและประเทศไทย และสภาวะการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการโรงแรมเพื่อช่วงชิงส่วนแบ่งตลาด ซึ่งในปัจจุบันแรกกลุ่มผู้บริหารโรงแรมก็ได้มีการเพิ่มกิจกรรมทางการตลาดผ่านการบริหารจัดการโรงแรมที่มีประสบการณ์ โดยเน้นการเจาะกลุ่มลูกค้าในต่างประเทศและขยายฐานลูกค้าไปยังตลาดกลุ่มใหม่มากขึ้นเช่น ญี่ปุ่น สิงคโปร์ สหรัฐอเมริกา และจีน เป็นต้น ขณะที่สภาวะการแข่งขันก็มีมุมมองว่าคู่แข่งรายใหม่โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานครและบนถนนสุขุมวิท เพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลงเนื่องจากการเปิดโรงแรมใหม่ๆ เริ่มไม่ค่อยคุ้มค่าในการลงทุนแล้ว ซึ่งน่าจะช่วยลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้และกำไรจากธุรกิจโรงแรมลงได้

การควบคุมภายใน และการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัท ได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัท โดยสอบถามข้อมูลจากสำนักตรวจสอบภายใน และจัดทำแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ซึ่งครอบคลุมองค์ประกอบหลักที่จำเป็นในการควบคุมภายใน 5 ด้าน ได้แก่ การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศ และการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม และจัดให้มีบุคลากรเพื่อดำเนินการตามระบบอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงมีการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทช่วยให้สามารถป้องกันทรัพย์สินจากการนำไปใช้โดยมิชอบ โดยมีสาระสำคัญดังนี้

1) การควบคุมภายในองค์กร

บริษัท มีสภาพแวดล้อมและการจัดโครงสร้างองค์กรที่เอื้อต่อการควบคุมภายใน คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจน และกำหนดให้บุคลากรมีหน้าที่และความรับผิดชอบการควบคุมภายใน

2) การประเมินความเสี่ยง

บริษัท มีการประเมินความเสี่ยงในระดับองค์กร โดยจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อรับผิดชอบการสอบทานและนำเสนอนโยบายการบริหารความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนความเสี่ยงในภาพรวมของบริษัท โดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีการวิเคราะห์ความเสี่ยงที่อาจกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัท นำเสนอมาตรการจัดการความเสี่ยง ติดตาม และรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างต่อเนื่อง

3) การควบคุมการปฏิบัติงาน

มาตรการควบคุมของบริษัท เหมาะสมกับความเสี่ยงขององค์กร และมีมาตรการควบคุมภายในที่เป็นลายลักษณ์อักษรครอบคลุมกระบวนการต่าง ๆ อย่างเหมาะสม อาทิ มีนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติงานเกี่ยวกับธุรกรรมด้านการเงิน การจัดซื้อ และการบริหารทั่วไป มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจนรัดกุม เพื่อให้สามารถป้องกันการทุจริตได้ มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบด้านการอนุมัติ บันทึกบัญชี ดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน เพื่อให้สามารถตรวจสอบซึ่งกันและกันได้ มีการประเมินระบบการควบคุมภายในโดยสำนักตรวจสอบภายในตามแผนงานที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อรายงานข้อควรปรับปรุงเกี่ยวกับการควบคุมภายใน รวมถึงมีการติดตามการปรับปรุงการควบคุมภายในตามข้อเสนอแนะของสำนักตรวจสอบภายใน ผู้สอบบัญชี และผู้ประเมินอิสระ นอกจากนี้ มีนโยบายให้การทำธุรกรรมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ และผู้บริหาร รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวเป็นไปตามขั้นตอนที่กำหนด โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัท

4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัท ดำเนินการเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทมีข้อมูลที่สำคัญเพียงพอสำหรับใช้ประกอบการตัดสินใจ คณะกรรมการบริษัทสามารถเข้าถึงแหล่งสารสนเทศที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน มีการสื่อสารข้อมูลภายในอย่างมีประสิทธิภาพ สนับสนุนระบบการควบคุมภายใน และจัดให้มีหน่วยงานลงพื้นที่เพื่อสื่อสารต่อผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร

5) ระบบการติดตาม

บริษัท มีการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจว่าการควบคุมภายในยังดำเนินไปอย่างครบถ้วนเหมาะสม และรายงานข้อบกพร่องการควบคุมภายในอย่างทันท่วงทีให้ผู้รับผิดชอบ ผู้บริหารระดับสูง คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบ และดำเนินการติดตามแก้ไขอย่างทันท่วงที

ทั้งนี้ ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินของผู้สอบบัญชี ก็มีได้ระบุข้อบกพร่องของระบบการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการดำเนินงานของบริษัท

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

บริษัท กำหนดให้มีหน่วยงานตรวจสอบภายใน ขึ้นตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีนางสาวดวงพร เริ่มยินดี ดำรงตำแหน่งผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่สำนักตรวจสอบภายใน ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าเป็นผู้มีวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ ที่เหมาะสมเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่หัวหน้างานตรวจสอบภายใน และบริษัทมีแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบต่อสังคม

1. นโยบายภาพรวม

นโยบายและการกำกับดูแล

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และให้เช่า โดยมีนโยบายให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทั้งผู้บริโภคน ผู้ถือหุ้น พนักงาน และ คู่ค้า ตลอดจนชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องด้วยหลักบรรษัทภิบาล และดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม (Public & Environment) โดยตระหนักถึงการปฏิบัติตามมาตรฐานต่างๆ อย่างถูกต้องเหมาะสมเพื่อป้องกันผลกระทบที่จะเกิดต่อชุมชน และสิ่งแวดล้อม โดยยึดถือหลัก 3 ประการได้แก่

1. ความซื่อสัตย์สุจริตและรับผิดชอบต่อหน้าที่ (Integrity and Accountability) โดยมีความเป็นมืออาชีพ (Professionalism) ของบุคลากรทุกระดับ
2. การดำเนินงานที่โปร่งใส (Transparency) มีระบบการควบคุมภายในที่ดี (Good Internal Control System) โดยมีความโปร่งใสในการดำเนินงาน
3. การสร้างคุณค่าระยะยาวต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ (Creation of long-term value to all Stakeholders) โดยการปฏิบัติอย่างเสมอภาคและเป็นที่ยึดถือของผู้ที่มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ (Fiduciary Duties towards Stakeholders)

บทบาทของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ทุกคนจะต้องมีภาวะผู้นำและสามารถควบคุมการดำเนินงานของฝ่ายบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยสามารถสร้างผลตอบแทนที่เป็นธรรมให้แก่ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ คณะกรรมการบริษัท จะร่วมกับฝ่ายบริหาร กำหนดวิสัยทัศน์ (Vision) พันธกิจ (Mission) และค่านิยม (Value) ของบริษัทให้ชัดเจนเพื่อให้ทุกคนปฏิบัติตาม กรรมการบริษัทฯ ต้องเป็นผู้ที่มีความรับผิดชอบต่อจริยธรรมและตามกฎหมายต่อบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ และต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต และแสดงความเห็นของตนอย่างเป็นอิสระ รวมทั้งมีบทบาทในการปรับปรุงแนวทางการดำเนินงานของบริษัท ให้เป็นไปตามหลักการบรรษัทภิบาลและความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม พร้อมแนวนโยบายของบริษัทใหม่ โดยเพิ่มเติมเรื่องจริยธรรมขององค์กร และแนวนโยบายที่ดีด้าน CSR (CSR Best Practices) ในส่วนการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม (Social and Environmental Responsibility) เพื่อให้สอดคล้องแนวนโยบายที่ดีด้านการประกอบธุรกิจเพื่อสังคม รวมถึงแนวนโยบายที่ดีด้าน CSR (CSR Best Practices) ของบริษัทจดทะเบียนกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

วิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทมีวิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ คือ เป็นผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีการพัฒนาอย่างไม่หยุดนิ่งในการสร้างความสุขและความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าในทุกช่วงชีวิต รวมถึงชุมชน พันธมิตร ผู้ถือหุ้น ตลอดจนพนักงานโดยเน้นคุณภาพชีวิตในสิ่งแวดล้อมที่สมบูรณ์แบบ

ภารกิจที่ต้องดำเนินการ

1. สร้างสรรค์-พัฒนาสินค้าและบริการที่ทันสมัย ในทำเลที่มีศักยภาพ ตอบสนองแนวคิดใหม่ๆ ของการใช้ชีวิตอย่างทันสมัย และต่อเนื่อง
2. สร้าง-พัฒนาความมั่นคงของฐานะทางการเงินเพื่อให้รองรับกับการพัฒนาอย่างยั่งยืนทั้งในส่วนของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียอย่างครบถ้วน
3. สร้าง-พัฒนาการบริหารจัดการที่เป็นเลิศโดยทีมบุคลากรมืออาชีพภายใต้ระบบการปฏิบัติงานที่เป็นมาตรฐานอย่างต่อเนื่อง
4. สร้าง-พัฒนาความสุข ความพึงพอใจในสินค้าและบริการ ด้วยสิ่งแวดล้อมที่ดีกว่า คุณภาพชีวิตที่เหนือกว่า และตอบสนองความต้องการของลูกค้าในทุกช่วงชีวิต
5. สร้าง-พัฒนาชื่อเสียงและความภาคภูมิใจด้วยการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบต่อสังคม มีจรรยาบรรณ และคำนึงถึงผลประโยชน์และผลกระทบในทุกส่วนของสังคมที่เกี่ยวข้อง

บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรูปแบบการดำเนินธุรกิจในการพัฒนาโครงการต่างๆจะต้องเกี่ยวข้องกับหรือมีผลกระทบหลายภาคส่วนทั้งทางด้านผู้มีส่วนได้เสียและชุมชนรอบๆโครงการ โดยบริษัทได้มีการศึกษาและวิเคราะห์ รวมถึงจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำหรับโครงการที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชน ทั้งทางด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติ และสุขภาพ ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม รวมถึงบริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงานบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ลูกค้า คู่แข่ง, เจ้าหนี้ (สถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้นกู้), คู่ค้า (ผู้จำหน่ายสินค้า ผู้รับเหมาก่อสร้าง และพันธมิตรทางธุรกิจ), ภาครัฐและหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้พยายามดำเนินนโยบาย เพื่อให้เกิดความยุติธรรม และเหมาะสมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ดังนี้

ผู้ถือหุ้น

บริษัทจะดูแลรักษาการลงทุนของผู้ถือหุ้นให้ได้ผลตอบแทนที่เหมาะสมและยุติธรรม ตลอดจนมุ่งเน้นปรับปรุงและพัฒนาระบบงานของบริษัทเพื่อความเจริญเติบโตและยั่งยืนของบริษัท รวมถึงบริษัทคำนึงถึงความโปร่งใสในการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างถูกต้องครบถ้วนทันเวลา โดยผ่านช่องทางต่างๆ เช่น การแจ้งข้อมูลผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการแจ้งข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท การประกาศทางหนังสือพิมพ์ การจัดทำ Press Release หรือการจัดส่งจดหมายเป็นลายลักษณ์อักษร

พนักงานบริษัท

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของพนักงานซึ่งเป็นพลังขับเคลื่อนที่สำคัญขององค์กรในการประกอบธุรกิจ จึงได้มีความมุ่งมั่นที่จะเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างบริษัทกับพนักงานให้เกิดความผูกพัน ความสามัคคี ผ่านกิจกรรมต่างๆ มีการกำหนดนโยบายในการพัฒนาพนักงาน การบริหารผลตอบแทนและสวัสดิการอย่างเป็นรูปธรรม มีการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทให้การฝึกอบรมและพัฒนา ความรู้ ความเข้าใจ ทักษะ ตลอดจนเสริมสร้างทัศนคติที่ดีให้กับบุคลากรผ่านกระบวนการและเครื่องมือที่เหมาะสมซึ่งทางบริษัทได้คัดสรรให้เหมาะกับบุคลากรในทุกภาคส่วนซึ่งกำหนดเป็นแผนการฝึกอบรมประจำปี และได้ดำเนินงานตลอดทั้งปี มีการจัดปฐมนิเทศพนักงานให้กับพนักงานใหม่เป็นประจำทุกเดือน เพื่อให้ความรู้ เสริมสร้างความเข้าใจที่ถูกต้องในการปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับระเบียบปฏิบัติตลอดจนวัฒนธรรมองค์กรสามารถปรับตัวเข้าสู่การทำงานได้อย่างรวดเร็ว เมื่อพนักงานใหม่เข้ามาเริ่มงานจะได้รับการฝึกอบรมให้มีความรู้ความเข้าใจในหน้าที่ (Job Description) และเรียนรู้กระบวนการทำงานในระหว่างปฏิบัติงาน (On the job training : OJT) มีการสัมมนาเชิงปฏิบัติการภายในหน่วยงานและระหว่างหน่วยงาน เพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนความรู้ ประสบการณ์ ข้อมูลอื่นๆ เช่น เศรษฐกิจ สังคม นวัตกรรม ที่เกี่ยวข้อง

บริษัทมุ่งเน้นการสร้างความสัมพันธ์เพื่อความร่วมมือในการดำเนินงานโดยมีกิจกรรม Team Building เพื่อเสริมสร้างให้พนักงานในหน่วยงานต่างๆ ได้ทำความรู้จักกันระหว่างหน่วยงาน เกิดความผูกพัน ส่งผลให้การประสานงานภายในองค์กรมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น กำหนดให้มีการจัดขึ้นในทุกๆ ปี และมีกิจกรรมอื่น เช่น งานปีใหม่ เพื่อเชื่อมความสัมพันธ์ระหว่างผู้บริหารและพนักงาน ได้ทำกิจกรรมร่วมกัน

บริษัทมีการบริหารค่าตอบแทนอย่างเป็นธรรมโดยได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนเพื่อทำหน้าที่พิจารณากำหนดการจ่ายผลตอบแทน การพิจารณาการปรับเลื่อนตำแหน่งให้พนักงานอย่างเหมาะสมตามความสามารถของแต่ละบุคคลและเป็นธรรมเป็นไปตามแผนเส้นทางความก้าวหน้าสายอาชีพ (Career path)

ให้การดูแลสวัสดิการพนักงานและสิทธิที่ควรพึงได้รับอย่างชัดเจนเพื่อให้บุคลากรมีความสุขทั้งทางร่างกายและจิตใจอันจะส่งผลให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มศักยภาพ ได้แก่ วันหยุดตามประเพณี / ประกันสังคม / กองทุนเงินทดแทน / สิทธิในการลาป่วย ลากิจ ลาพักร้อน ลาคลอด ลาอุปสมบท ลาเพื่อทำหมั้น ลาเพื่อเข้ารับการศึกษา ลาเพื่อฝึกอบรม / ประกันสุขภาพ / ประกันชีวิต / ค่ารักษาพยาบาลในกรณีผู้ป่วยนอก / กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ / ทุนการศึกษา นอกจากนี้ยังให้ส่วนลดพิเศษสำหรับพนักงานที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองกับทางโครงการของบริษัท และเปิดโอกาสให้พนักงานมีสิทธิในการเข้าไปใช้ Sport Club ของแต่ละโครงการ เพื่อออกกำลังกายเสริมสร้างสมรรถภาพที่แข็งแรงสมบูรณ์

บริษัทได้เปิดโอกาสให้ทั้งผู้บริหารและพนักงานซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียได้แลกเปลี่ยนและนำเสนอความคิดเห็นผ่านช่องทางการสื่อสารองค์กร เช่น ระบบ Intranet วารสารภายใน เพื่อสร้างความเข้าใจอันดีในทุกภาคส่วน มีการประชุมเชิงปฏิบัติการซึ่งพนักงานสามารถนำเสนอและแลกเปลี่ยนแนวคิดในการทำงานและพัฒนาองค์กรกับผู้บริหารได้โดยตรงซึ่งถือเป็นการสื่อสารสองทาง (Two-Way Communication) ที่ได้รับผลตอบรับเป็นอย่างดี เนื่องจากข้อมูลในทุกภาคส่วนได้รับถือเป็นข้อมูลในระดับปฐมภูมิสามารถสื่อสารและสร้างความเข้าใจโดยตรงและครบถ้วน

ทั้งนี้ในอนาคตอันใกล้บริษัทจะปรับปรุง เพิ่มกิจกรรม ช่องทางในการแลกเปลี่ยนแนวคิด รวมถึงช่องทางการรับข้อเสนอต่างๆ มากยิ่งขึ้นเพื่อให้สามารถเข้าถึงบุคลากรที่อยู่ตามโครงการต่างๆ ที่อาจไม่สามารถเข้าถึงสื่อหลักที่ได้ดำเนินการอยู่แล้ว เพื่อให้บุคลากรก้าวทันการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจใภาวะที่มีการแข่งขันสูง เช่น

- สื่อบุคคล ให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกำหนดแผนงาน Visit Site ในทุกเดือนเพื่อเข้าไปรับข้อเสนอแนะต่างๆ ตลอดจนเข้าไปนำเสนอข้อมูลต่างๆ ให้บุคลากรแต่ละโครงการมีความรู้ ความเข้าใจที่ทันสมัยอยู่เสมอ เช่น ข้อมูลการปรับปรุงระเบียบข้อบังคับต่างๆ ข่าวสารขององค์กร แนวโน้มเศรษฐกิจ สังคม ข้อกฎหมายในช่วงเวลานั้นๆ เพื่อที่จะสามารถปรับตัวให้ทันกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง
- สื่อสารองค์กรผ่านกิจกรรมพิเศษต่างๆ ที่ทางหน่วยงานด้านทรัพยากรมนุษย์มีการกำหนดแผนงานประจำปี โดยผ่านสื่อ Social Network ในรูปแบบกิจกรรมต่างๆ ที่ทำให้เกิดความร่วมมือกันมากยิ่งขึ้น
- สื่อสารผ่านกิจกรรมเพื่อสังคม โดยในอนาคตบริษัทได้กำหนดแผนงานที่ส่งเสริมให้พนักงานได้มีโอกาสทำกิจกรรมเพื่อสังคมมากยิ่งขึ้น ดังนั้นจึงถือเป็นโอกาสอันดีในการที่ทุกคนที่เข้าร่วมกิจกรรมจะได้แลกเปลี่ยนข่าวสารข้อมูลในการพัฒนาองค์กร พัฒนางานที่รับผิดชอบได้ดียิ่งขึ้น
- การเพิ่มโอกาสในการศึกษาต่อของพนักงานในสาขาวิชาที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท เพื่อให้ได้นำความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ที่ได้รับมาพัฒนางานให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น
- เพิ่มเครื่องมือในการพัฒนาศักยภาพของบุคลากรให้มากขึ้นนอกเหนือจากการฝึกอบรมภายในห้องเรียน หรือฝึกอบรมภายในบริษัท ให้มีโอกาสดูไปศึกษาประสบการณ์ความรู้เพื่อเรียนรู้เทคโนโลยี นวัตกรรม เครื่องมือ เทคนิค วิธีการในการทำงานใหม่ๆ เพื่อนำองค์ความรู้มาเชื่อมโยงและบูรณาการกับประสบการณ์เดิมที่มีอยู่
- ปรับปรุงรูปแบบการบริหารค่าตอบแทนให้ทันสมัยอยู่เสมอ เพื่อให้รองรับกับภาวะเศรษฐกิจ ค่าครองชีพ อัตราเงินเฟ้อที่มีการเปลี่ยนแปลง ให้บุคลากรสามารถครองชีพได้อย่างเพียงพอ
- ปรับปรุงสวัสดิการต่างๆ ให้มีความเหมาะสมกับสภาวะเศรษฐกิจ สังคม ที่มีการเปลี่ยนแปลงไปเพื่อให้เกิดความสมดุลย์ระหว่างชีวิตกับการทำงาน (work-life balance)

ลูกค้า

บริษัทให้ความสำคัญในการผลิตสินค้าที่มีคุณภาพและบริการที่มีมาตรฐานเพื่อความพึงพอใจของลูกค้า นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญเรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานโดยเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า ให้บริการต่อลูกค้าอย่างมีคุณภาพและมีมาตรฐาน อีกทั้งการแก้ปัญหาที่ลูกค้าร้องเรียนหรือให้ข้อเสนอแนะต่อบริษัทโดยเร็วที่สุด รวมถึงการให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการกับลูกค้าที่ถูกต้องไม่กล่าวอ้างเกินความเป็นจริง และความสะดวกในการติดต่อหรือร้องเรียนเกี่ยวกับคุณภาพสินค้าและการบริการ โดยแบ่งประเภทของลูกค้าออกเป็นดังนี้

- **ลูกค้าที่เข้ามาเยี่ยมชมโครงการ** บริษัทได้ให้ความสำคัญกับลูกค้าที่เข้ามาเยี่ยมชมโครงการ โดยให้ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการและผลิตภัณฑ์ ความก้าวหน้าของโครงการ รวมทั้งนวัตกรรมหรือสิ่งใหม่ๆ ที่เกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ให้กับลูกค้าที่เข้าเยี่ยมชมโครงการ รวมถึงการติดตามให้ข้อมูลเพิ่มเติมและเชิญชวนลูกค้าที่เคยเข้ามาเยี่ยมชมโครงการ เมื่อทางบริษัทจัดกิจกรรมหรืองานเปิดตัวโครงการใหม่ๆ ในช่องทางการสื่อสารที่ไม่รบกวนลูกค้าจนเกินไปเช่น SMS หรือ E-mail เป็นต้น
- **ลูกค้าที่เป็นลูกบ้านของโครงการ** บริษัทให้ความสำคัญกับลูกค้าที่ซื้อสินค้าในโครงการโดยการดูแลให้คำปรึกษาตั้งแต่การซื้อสินค้า เช่น การให้คำปรึกษาต่างๆในกระบวนการซื้อและการกู้ธนาคาร เป็นต้น จนถึงการส่งมอบสินค้า โดยบริษัทจะแจ้งความคืบหน้าด้านต่างๆ ของสินค้า รวมถึงการให้คำปรึกษาเรื่องการการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและอาคารชุด กรณีที่บริษัทไม่สามารถทำการขายหรือส่งมอบได้ตามข้อตกลงต้องแจ้งให้ลูกค้าทราบและเจรจาเปลี่ยนแปลงข้อตกลงร่วมกัน หากลูกค้ามีความต้องการใดๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม บริษัทจะหาแนวทางเพื่อให้ลูกค้าพึงพอใจและเกิดประโยชน์สูงสุดกับส่วนรวม

นอกจากนี้บริษัทยังคำนึงถึงการดูแลสมาชิกลูกบ้านในทุกโครงการและสร้างสัมพันธ์อันดีระหว่างกัน จึงตระหนักถึงการสร้างสังคมคุณภาพภายใต้แนวคิด Happy Living จึงได้จัดให้มีกิจกรรมต่างๆ อย่างต่อเนื่องตามแผนงานที่วางไว้ในแต่ละปี เพื่อเน้นถึงการสร้างชุมชนที่น่าอยู่โดยคำนึงถึงคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ใส่ใจในการให้ข้อมูลข่าวสารอันเป็นประโยชน์โดยการประสานงานกันในแต่ละโครงการด้วยทีมงานที่ได้รับการอบรมและให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อลูกบ้านทั้งทางการอยู่อาศัยและการบริการ งานกิจกรรมถือเป็นส่วนสำคัญส่วนหนึ่งที่ทำให้ลูกบ้านและโครงการได้มีโอกาสอันดีในการร่วมมือและพบปะกันเพื่อสร้างกิจกรรมดีๆ

การให้ข่าวสารถือเป็นหลักสำคัญที่บริษัทจะต้องให้ข้อมูลได้อย่างทั่วถึงและถูกต้องเพื่อให้ลูกบ้านทราบถึงการดำเนินงานต่างๆ แต่ด้วยนโยบายที่บริษัทยึดหลักถึงการดูแลเอาใจใส่ลูกบ้านด้วยดีมาตลอดเราจึงเปิดช่องทางให้ลูกบ้านได้มีโอกาสในการแนะนำแลกเปลี่ยนความคิดเห็น หรือแจ้งความประสงค์ เพื่อให้ทางบริษัทได้พัฒนาการจัดการให้ดียิ่งขึ้นเพื่อให้เกิดความเข้าใจและพัฒนาองค์กรอย่างยั่งยืนต่อไป

คู่แข่ง

บริษัทปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันโดยยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใสภายใต้กรอบของกฎหมาย โดยสนับสนุนการส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและไม่ร่วมทำสัญญาการค้าหรือข้อตกลง ที่ทำให้เกิดผลให้เกิดการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรมหรือผูกขาดทางการค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย รวมถึงไม่แสวงหาหรือละเมิดข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสมเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางเสื่อมเสียโดยปราศจากข้อมูลความจริง

เจ้าหนี้

บริษัทปฏิบัติตามเงื่อนไข สัญญา ข้อตกลงที่มีต่อเจ้าหนี้สถาบันการเงิน และผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเคร่งครัด มีการรายงานฐานะทางการเงินของบริษัทแก่เจ้าหนี้ อย่างถูกต้อง ตรงเวลา มีความรับผิดชอบต่อ โปร่งใส ไม่ปกปิดข้อมูลหรือข้อเท็จจริงอันจะทำให้เจ้าหนี้เกิดความเสียหาย บริษัทได้ออกหุ้นกู้ตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ปฏิบัติตามนโยบายและมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างเคร่งครัด หากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญา จะรีบแจ้งหรือเปิดเผยข้อมูลเพื่อพิจารณาร่วมกันในการแก้ไขปัญหาและป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น โดยแบ่งประเภทของเจ้าหนี้ออกเป็นดังนี้

- **คู่ค้า** บริษัทมีการสอบถามถึงข้อมูลของสินค้าที่จะจัดจ้าง จัดซื้อ ในส่วนราคา, ผลิตภัณฑ์ที่ออกใหม่ และข้อมูลต่างๆ ทุกครั้งที่มีการออกไปสั่งซื้อหรือใบสั่งจ้างและร่วมกิจกรรมกับคู่ค้าทุกครั้ง โดยในขณะนั้นสถานะความสัมพันธ์อยู่ในเกณฑ์ราบรื่นและคาดว่าบริษัทและคู่ค้ายังคงดำเนินความสัมพันธ์ที่ดีต่อกันและยังคงใช้สินค้าและบริการต่อไปในอนาคต

- **คู่สัญญา** บริษัทมีการสอบถามถึงการดำเนินงาน ความพร้อมพนักงาน รวมถึงสอบถามถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นกับงานทุกครั้งที่มีการออกสัญญาจ้างและเมื่อได้รับข้อร้องเรียน โดยในขณะนั้นสถานะความสัมพันธ์อยู่ในเกณฑ์ราบรื่นและคาดว่าบริษัทและคู่สัญญายังคงดำเนินความสัมพันธ์ที่ดีต่อกันและยังคงใช้บริการต่อไปในอนาคต

ผู้จำหน่ายสินค้า

การจัดหาผู้จำหน่ายสินค้า บริษัทจะแจ้งกติกา โอกาส เวลา ข้อมูล และตัวเลขที่ชัดเจนถูกต้อง โดยถือปฏิบัติต่อผู้จำหน่ายสินค้าที่เข้าร่วมประกวดราคาอย่างทัดเทียมกัน ดำเนินการจัดหาอย่างโปร่งใส ยุติธรรม ซื่อสัตย์ และไม่ให้มีอิทธิพลใดๆ ที่ไม่ชอบแทรกแซงได้ รวมถึงการรักษาข้อมูลต่างๆ ที่ได้รับจากผู้เสนอราคา หรือผู้ร่วมประกวดราคาแต่ละรายให้เป็นความลับ ไม่เปิดเผยตัวเลข ราคาหรือข้อมูลทางเทคนิคที่ได้รับจากรายใดรายหนึ่งให้กับรายอื่นเพื่อหวังผลประโยชน์ในระยะสั้น และระมัดระวังผู้ที่ทำตัวเป็นนายหน้าหาข้อมูล ดำเนินการจัดหา โดยมีการดำเนินงานตามระเบียบคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทภายใต้ข้อกำหนด ISO 9001:2008 ดังนี้

- **วิธีการคัดเลือกผู้จำหน่ายสินค้า** บริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการจัดซื้อ จัดจ้าง และดำเนินการสรรหาผู้จำหน่ายสินค้า รวมทั้งการรวบรวมข้อมูลเพื่อใช้ในการพิจารณา เช่น หลักฐานการจดทะเบียนนิติบุคคล ใบรับรองมาตรฐานผลิตภัณฑ์ ใบรับรองคุณภาพ รายละเอียดสินค้าที่ขาย เงื่อนไขการชำระเงิน เป็นต้น เพื่อไว้เป็นฐานข้อมูลของบริษัท
- **วิธีการสอบราคา** คณะทำงานจัดซื้อจัดจ้างดำเนินการตรวจสอบรายการที่ขอซื้อ ต้องเป็นรายการที่มีในระบบข้อมูลการยื่นราคาของผู้จำหน่ายสินค้า หากไม่มีในระบบให้ดำเนินการคัดเลือกเปรียบเทียบผู้ขายโดยตรวจสอบคุณสมบัติของวัสดุให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรฐานคุณสมบัติวัสดุ โดยต้องทำการเปรียบเทียบราคาอย่างน้อย 3 ราย
- **วิธีการพิเศษ** คณะทำงานจัดซื้อจัดจ้างดำเนินการตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของเอกสาร การแจ้งการจัดหา หรือติดต่อประสานงานกับตัวแทนที่จำหน่ายสินค้าให้รับแบบและ/หรือเงื่อนไขเพื่อทำการเสนอราคา เมื่อผู้จำหน่ายสินค้าทำการเสนอราคาเรียบร้อยแล้ว ให้คณะทำงานจัดซื้อจัดจ้างดำเนินการต่อรองราคาและเปรียบเทียบงบประมาณ เมื่อได้ข้อสรุปเรียบร้อยแล้วจึงดำเนินการยื่นขออนุมัติจัดจ้างและยื่นขออนุมัติการสั่งซื้อตามขั้นตอนแบบฟอร์มที่บริษัทกำหนด
- **การประเมินผู้จำหน่ายสินค้า** บริษัทจะมีฝ่ายธุรการก่อสร้างและผู้ควบคุมงานร่วมกันทำการประเมินผู้จำหน่ายสินค้า โดยทำการประเมินหลังจากการส่งมอบสินค้าที่สั่งซื้อ และสรุปผลการประเมินทุกๆ 6 เดือน

นอกจากนี้บริษัทยังมีการประชุมหรือโทรศัพท์สอบถามเพื่อแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับผู้จำหน่ายสินค้าทุกๆ 3 เดือน ในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการก่อสร้าง เช่น เทคโนโลยีหรือวัสดุใหม่ๆ เทคนิคหรือขั้นตอนในการทำงาน ปัญหาที่เกิดขึ้นและวิธีการแก้ไขในงานก่อสร้าง เป็นต้น

ผู้รับเหมา

การจัดหาผู้รับเหมาบริษัทจะดำเนินการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพผลงานถึงเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด และมีผลงานที่ผ่านมาเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป ตลอดจนมีศักยภาพด้านการเงิน ดำเนินการจัดหาอย่างโปร่งใส ยุติธรรม และซื่อสัตย์ และไม่ให้มีอิทธิพลใดๆ ที่ไม่ชอบแทรกแซงได้ โดยผู้รับเหมาทุกรายต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการจัดหากลางของบริษัท บริษัทจะจ้างผู้รับเหมาในราคาที่เป็ธรรม โดยมีการดำเนินงานตามระเบียบคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทภายใต้ข้อกำหนด ISO 9001:2008 ดังนี้

- **วิธีการคัดเลือกผู้รับเหมา** บริษัทได้มีคณะกรรมการดำเนินการสรรหาผู้รับเหมา และรวบรวมข้อมูลในการพิจารณา เช่น ทุนจดทะเบียน หรือสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร จำนวนบุคลากรประจำบริษัท ผลงานย้อนหลัง 2 ปี วงเงินขีดความสามารถรับงาน เป็นต้น เพื่อเก็บไว้เป็นฐานข้อมูลของบริษัท
- **วิธีการประกวดราคา** คณะทำงานดำเนินการส่งหนังสือเชิญชวน/ประกาศผู้รับเหมาเข้าประกวดราคาโดยแนบข้อกำหนดและรายละเอียดประกอบการประกวดราคา ในการคัดเลือกผู้รับเหมาเพื่อเชิญเสนอราคา ต้องไม่น้อยกว่า 3 ราย หากกรณียื่นเชิญเสนอราคาแล้วผู้รับจ้างแสดงเจตจำนงไม่ขอเข้าร่วมประกวดราคา ซึ่งส่งผลให้มีจำนวนผู้เข้าประกวดราคาน้อยกว่า 3 ราย การตัดสินใจจะดำเนินการต่อหรือแจ้งเชิญผู้รับเหมาเข้าประกวดราคาเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามดุลพินิจของบริษัท

- **การจัดทำราคากลาง** คณะทำงานทำการคำนวณราคามูลค่าปริมาณงานก่อสร้างตามแบบคูณด้วยราคาต่อหน่วยของค่าวัสดุและค่าแรง เมื่อจัดทำมาตรฐานราคากลางเรียบร้อยแล้วให้ทำการขออนุมัติจากคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้าง ราคากลางที่ได้รับอนุมัติต้องทำการทบทวนมาตรฐานราคาปี ละ 2 ครั้ง
- **การประเมินผู้รับเหมา** บริษัทจะมีคณะทำงานทำการประเมินผู้รับเหมา โดยทำการประเมินหลังจากการส่งมอบผลงานและสรุปผลการประเมินทุกๆ 6 เดือน

นอกจากนี้บริษัทยังมีการประชุมหรือโทรศัพท์สอบถามเพื่อแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับผู้รับเหมาทุกๆ 3 เดือน ในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการก่อสร้าง เช่น เทคโนโลยีหรือวัสดุใหม่ๆ การใช้แรงงานต่างด้าว เทคนิคหรือขั้นตอนในการทำงาน ปัญหาที่เกิดขึ้นและวิธีการแก้ไขในงานก่อสร้าง เป็นต้น

2. ความรับผิดชอบต่อสังคมในกระบวนการหลักของกิจการ (CSR in Process)

บริษัทมีการกำหนดวิสัยทัศน์และพันธกิจที่ชัดเจน ในการดำเนินงานโดยตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในกระบวนการหลักของกิจการ มีการเชื่อมโยงกิจกรรมต่างๆ ในกระบวนการดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคม และคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มที่เข้ามามีส่วนร่วมกับการดำเนินงานของบริษัทในมิติต่างๆ

2.1 การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

- **การแข่งขันที่เป็นธรรม** บริษัทปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันโดยยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใสภายใต้กรอบของกฎหมาย โดยสนับสนุนการส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและไม่ร่วมทำสัญญาการค้าหรือข้อตกลงที่ทำให้เกิดผลให้เกิดการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรมหรือผูกขาดทางการค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย รวมถึงไม่แสวงหาหรือละเมิดข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสมเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางเสื่อมเสียโดยปราศจากข้อมูลความจริง โดยมีแนวทางปฏิบัติดังนี้
 1. หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือหากพบว่ามี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้นก็ควรจัดให้มีกระบวนการไกล่เกลี่ยที่เป็นธรรมและมีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างครบถ้วน
 2. ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม หลีกเลี่ยงพฤติกรรมการเล่นพรรคเล่นพวกหรือร่วมสมคบคิดกัน
 3. ไม่สนับสนุนการดำเนินการที่มีลักษณะเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์
 4. ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือข้อความอันเป็นเท็จอันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้บริโภค
- **การส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในห่วงโซ่อุปทาน** บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ลูกค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ (ผู้จำหน่ายสินค้าหรือผู้รับเหมาก่อสร้าง) ภาครัฐและหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้พยายามดำเนินนโยบายเพื่อให้เกิดความยุติธรรมและเหมาะสมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

2.2 การต่อต้านการทุจริต

- **นโยบายต่อต้านการทุจริต** บริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินงานด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ และมีการดำเนินการเพื่อป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตและคอร์รัปชัน ดังนี้
 1. บริษัทกำหนดแนวปฏิบัติให้พนักงานถือปฏิบัติต่อผู้รับเหมาทุกรายอย่างเท่าเทียม โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่เป็นธรรมทั้งสองฝ่ายตามข้อตกลงทางการค้าที่ทำระหว่างกัน และมีให้กระทำการหรือยกเว้นกระทำการใดๆ ที่เป็นการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้รับเหมา หากฝ่าฝืนบริษัทจะถือเป็นความผิดร้ายแรงและลงโทษสถานหนัก
 2. บริษัทได้สื่อสารนโยบายไปทั้งระดับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ให้ดำเนินการด้วยความซื่อสัตย์สุจริต อยู่ภายใต้กฎหมายโดยเคร่งครัด และยึดถือจริยธรรมของบริษัท
 3. มอบหมายให้สายงานทรัพยากรมนุษย์ สำนักเลขานุการบริษัท และสำนักตรวจสอบภายใน ให้คำแนะนำปรึกษาแก่พนักงานเพื่อป้องกันการกระทำความผิดโดยไม่เจตนา
 4. บริษัทจัดให้มีช่องทางการรายงานการพบเห็นพฤติกรรมที่อาจเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันภายในบริษัท

รวมถึงบริษัทได้จัดตั้งสำนักตรวจสอบภายใน เพื่อรับผิดชอบตรวจสอบการปฏิบัติงานภายในองค์กรให้เป็นไปตามกฎระเบียบหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด ซึ่งครอบคลุมการจัดซื้อจัดจ้าง และแต่งตั้งคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้าง เพื่อพิจารณารายการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรม

2.3 การเคารพสิทธิมนุษยชน

- **นโยบายและแนวปฏิบัติในหน่วยงาน** การดำเนินธุรกิจของบริษัทต้องอาศัยบุคลากรจากหลายภาคส่วนด้วยกัน ได้แก่
 1. พนักงานบริษัท ได้แก่ พนักงานประจำ พนักงานทดลองงาน พนักงานสัญญาจ้าง พนักงานรายวัน
 2. ผู้รับเหมาช่วง (Subcontractor)
 3. คู่ค้า / ผู้รับจ้างก่อสร้าง รวมถึง คนงานของคู่ค้า/ผู้รับจ้าง

บริษัทได้คำนึงถึงความสำคัญของผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด การดำเนินธุรกิจจึงตั้งอยู่บนรากฐานการเคารพสิทธิมนุษยชนและความเป็นมนุษย์ มีการปฏิบัติต่อพนักงานขององค์กร พนักงานรับเหมาช่วง รวมถึงคู่ค้าและอื่นๆ อย่างมีศักดิ์ศรี เป็นธรรม เสมอภาค และมีมนุษยธรรม ปฏิบัติต่อผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งหมดอย่างเท่าเทียมกัน ไม่มีการเหยียดหยามเชื้อชาติ เพศ ศาสนา สีผิว วัฒนธรรม ความพิการ เคารพในความแตกต่างระหว่างบุคคล เคารพในสิทธิและหน้าที่ของแต่ละบุคคล เคารพในความคิดเห็นที่แตกต่างทางด้านการเมือง สังคม ความเชื่อ ศาสนา และวัฒนธรรม

บริษัทไม่ให้การสนับสนุนการละเมิดสิทธิมนุษยชน การใช้แรงงานเด็ก การใช้แรงงานผิดกฎหมาย กระบวนการการค้ามนุษย์ การนำเข้าแรงงานต่างด้าวที่ผิดกฎหมาย ทั้งทางตรงและทางอ้อม ดังนั้นในการดำเนินงานต่างๆ บริษัทได้ยึดข้อกำหนดทางกฎหมายเป็นแนวทางในการปฏิบัติ นอกจากนี้ทางบริษัทยังได้รับความร่วมมือจากบุคลากรภายในองค์กรในทุกๆ หน่วยงานคอยสอดส่องดูแล เพื่อไม่ให้เกิดการละเมิดสิทธิมนุษยชนเกิดขึ้น จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมาบริษัทได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดี

การเปิดประชาคมอาเซียน (AEC) จะส่งผลให้มีการไหลเข้าของแรงงานต่างชาติเข้าสู่ประเทศ ซึ่งทางบริษัทได้มีการเตรียมความพร้อมเพื่อเสริมสร้างความรู้ให้กับพนักงานและบุคลากรที่เกี่ยวข้องรวมถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ให้เกิดเข้าใจในระเบียบและข้อปฏิบัติ รวมถึงข้อกำหนดต่างๆ ที่มีการกำหนดไว้เดิมรวมถึงที่มีการปรับปรุงเพิ่มเติม เช่น

- พ.ร.บ. / กฎกระทรวง / ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับแรงงานต่างด้าว
- พ.ร.บ. / กฎกระทรวง / ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดงานและอาชีพที่ห้ามคนต่างด้าวทำ

เพื่อให้เกิดความเข้าใจสามารถปฏิบัติได้ถูกต้องตามกฎหมายกำหนด

- **มาตรการที่สำคัญเกี่ยวกับสิทธิของแรงงาน** บริษัทจัดให้มีระบบการทำงานที่ปลอดภัยสำหรับผู้ทำงานและส่งเสริมให้เกิดสภาพแวดล้อมในการทำงานที่เหมาะสม ถูกสุขอนามัยเพื่อผู้ทำงานมีสุขภาพอนามัยอันดีมีความปลอดภัยในชีวิตและร่างกาย เป็นการสร้างความสุขในการทำงาน โดยได้กำหนดเป็นนโยบายดังนี้

- กำหนดเวลาการปฏิบัติงานที่ชัดเจนและเป็นไปตามกฎหมายคุ้มครองแรงงาน
- กำหนดระยะเวลาการทำงานล่วงเวลา/การทำงานกะ/ การทำงานในวันหยุด อย่างเหมาะสมโดยได้รับค่าแรงในการทำงานอย่างเป็นธรรมและถูกต้องตามกฎหมาย
- กำหนดให้พนักงานมีสิทธิการลาเพื่อให้สามารถลาหยุดได้ตามกฎหมายคุ้มครองแรงงาน
- มีการจัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการในสถานประกอบกิจการเพื่อเป็นองค์กรไตรภาคีในการกำหนดนโยบาย แนวทาง และมาตรการด้านสวัสดิการแรงงาน
- มีการจัดอุปกรณ์ เครื่องมือในการทำงานที่เสริมสร้างความปลอดภัยในการทำงานแก่พนักงานในส่วนงานก่อสร้าง เช่น จัดให้มีรองเท้า Safety / หมวก Safety ในขณะที่ทำงาน
- มีการฝึกอบรมหลักสูตรด้านความปลอดภัยในการทำงานเพื่อเสริมสร้างความรู้ ทักษะ วิธีการในการทำงานเพื่อให้เกิดความปลอดภัยในชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สิน

2.4 การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

การจ้างงานและแรงงานสัมพันธ์

บริษัทมีนโยบายการว่าจ้างอย่างเป็นธรรมโดยมีการกำหนดโครงสร้างเงินเดือนที่เหมาะสมกับ ตำแหน่ง / ลักษณะงาน / หน้าที่ ความรับผิดชอบรวมถึงประสบการณ์เดิมของพนักงานแต่ละคน นอกจากนี้ทางบริษัทยังได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน เพื่อทำหน้าที่พิจารณา กำหนดการจ่ายผลตอบแทนให้กับพนักงานและกำหนดขั้นตอนพิจารณาปรับเปลี่ยนตำแหน่งให้เกิดความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย

ในด้านแรงงานสัมพันธ์ทางบริษัทได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการในสถานประกอบการเข้ามาทำหน้าที่เป็นส่วนหนึ่ง ในการกำหนดนโยบาย แนวทาง และมาตรการด้านสวัสดิการแรงงาน ทั้งนี้ได้จัดสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงานที่พึงได้รับ อย่างชัดเจน เช่น วันหยุดตามประเพณี / ประกันสังคม / กองทุนเงินทดแทน / สิทธิในการลาป่วย ลากิจ ลาพักร้อน ลาคลอด ลาอุปสมบท ลาเพื่อทำหมัน ลาเพื่อเข้ารับการศึกษา ลาเพื่อฝึกอบรม / ประกันสุขภาพ / ประกันชีวิต / ค่ารักษาพยาบาลใน กรณีผู้ป่วยนอก / กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เมื่อพนักงานใหม่เข้ามาเริ่มงานจะมีการปฐมนิเทศเพื่อสร้างความเข้าใจที่ถูกต้องเกี่ยวกับ สิทธิและสวัสดิการที่พึงได้รับตลอดจนแนะนำข้อมูลต่างๆ เพื่อให้พนักงานใหม่สามารถปรับตัวเข้ากับองค์กรได้อย่างรวดเร็วที่สุด สำหรับพนักงานที่ปฏิบัติงานในส่วนต่างๆ ทางบริษัทได้จัดฝึกอบรมเพื่อเสริมสร้างความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ ให้กับพนักงาน ตามความเหมาะสมของตำแหน่งหน้าที่และลักษณะงานเพื่อให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิภาพ บรรลุ ตามเป้าหมายที่กำหนด นอกจากนี้ระหว่างกระบวนการปฏิบัติงานทางบริษัทยังได้มีการสื่อสารข้อความ ข่าวสาร กิจกรรมภายในต่างๆ ภายในองค์กรผ่านทางช่องทาง Intranet และยังเปิดโอกาสให้พนักงานเสนอความคิดเห็นโดยบริษัทยินดีรับฟังข้อเสนอแนะจากทาง พนักงานเพื่อปรับปรุงค่าจ้าง สวัสดิการ สภาพการทำงานให้พนักงานมีคุณภาพชีวิตในการทำงานที่ดีขึ้น

2.5 ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัท มุ่งมั่นพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกให้ได้คุณภาพ โดยมุ่งเน้นในส่วนงานออกแบบ การควบคุมงานก่อสร้างให้ตรงตามมาตรฐาน เพื่อตอบสนองความพึงพอใจของลูกค้า ซึ่งได้ยึดถือแนวทางภายใต้ข้อกำหนดมาตรฐาน ISO 9001 : 2015 และมีขอบข่ายครอบคลุมการดำเนินธุรกิจพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทพัฒนาที่ดินและก่อสร้างที่อยู่อาศัยโดยเน้นการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรและโครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลการออกแบบก่อสร้างการดำเนินการควบคุมงานก่อสร้างควบคุมผู้รับเหมาเครื่องมือเครื่องจักรกระบวนการขายจัดซื้อจัดจ้างการควบคุมคุณภาพจนถึงกระบวนการส่งมอบผลิตภัณฑ์ให้ลูกค้าและการบริการหลังการขาย เพื่อให้ลูกค้าได้รับสินค้าและบริการที่ได้คุณภาพตามมาตรฐาน

ซึ่งการดำเนินงานของบริษัทตามนโยบายได้กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานตามมาตรฐาน ISO 9001 : 2015 ดังนี้

- ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ มีหน้าที่ฝึกอบรมพนักงานได้ตามแผนงานประจำปีที่กำหนด
- ฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง มีหน้าที่เพิ่มประสิทธิภาพการจัดหาและสั่งจ้างผู้รับเหมา หรือผู้รับจ้างรวมทั้งควบคุมต้นทุนและเวลาในการก่อสร้าง
- ฝ่ายบริหารงานขาย มีหน้าที่เพิ่มประสิทธิภาพงานขาย
- ฝ่ายออกแบบ มีหน้าที่เพิ่มประสิทธิภาพในการควบคุม แจกจ่ายแบบก่อสร้าง และลดความผิดพลาดของแบบ
- ฝ่ายบริหารโครงการ มีหน้าที่ส่งมอบบ้านได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนด ลดความผิดพลาดในการก่อสร้าง และสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า
- ฝ่ายสำนักงานโครงการ มีหน้าที่ให้บริการสาธารณูปโภค,สาธารณูปการในโครงการ
- ฝ่าย PF Service มีหน้าที่บริการงานซ่อมและส่งมอบงานซ่อมที่มีคุณภาพให้กับลูกค้า

ซึ่งบริษัทได้ผ่านการรับรองมาตรฐาน ISO 9001:2015 ในส่วนของโครงการบ้านจัดสรรแนวราบเมื่อวันที่ 9 ธ.ค.. 2559 มีอายุ 3 ปี และจะมีการตรวจประเมินทบทวนระบบทุก 1 ปี (surveillance audit)

ทั้งนี้บริษัทยังมุ่งเน้นการพัฒนาสินค้าและบริการให้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตามที่ระบุถึงในส่วน ลักษณะการประกอบธุรกิจ หัวข้อคุณภาพของสินค้าและบริการ

ในช่วงวิกฤตการณ์อุทกภัย ปี พ.ศ.2554 ทางฝ่ายบริหารงานก่อสร้างก็ได้มีการเข้าไปช่วยเหลือพนักงานและลูกบ้านที่ประสบภัยน้ำท่วม จัดหาที่พักอาศัยชั่วคราว ให้ความช่วยเหลือในการเคลื่อนย้ายทรัพย์สิน สนับสนุนเครื่องอุปโภค บริโภคที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตในช่วงที่ประสบภัย และซ่อมแซมปรับปรุงสภาพบ้านในโครงการที่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัยอย่างเต็มกำลังความสามารถ

ปี พ.ศ.2557 ทางฝ่ายบริหารงานก่อสร้างมีโครงการที่จัดกิจกรรมโดยเชิญ supplier ที่เป็นคู่ค้าของบริษัทมาเป็นตัวแทนให้ความรู้เกี่ยวกับตัวสินค้าแก่ลูกบ้านโครงการในเครือ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) และมีการจำหน่ายสินค้าในราคาถูกกว่าราคาท้องตลาด เพื่อลดค่าใช้จ่ายของลูกบ้านในสภาวะที่ค่าครองชีพสูง อีกทั้งยังมีการสาธิตวิธีการซ่อมแซมบ้านโดยวิธี D.I.Y. เพื่อให้ลูกบ้านสามารถนำไปปรับใช้ซ่อมแซมบ้านได้ด้วยตนเอง

นอกจากนี้บริษัทยังให้ความสำคัญเรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติ โดยเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกบ้าน ในการให้บริการที่มีคุณภาพและมีมาตรฐานหลังการขายสินค้า เพื่อความพึงพอใจของลูกบ้าน รวมทั้งการเปิดช่องทางให้ลูกบ้านได้มีโอกาสในการแนะนำ แลกเปลี่ยนความคิดเห็น แสดงความประสงค์และปัญหาต่างๆ ในโครงการ เพื่อให้ทางบริษัทได้พัฒนารูปแบบการจัดการให้ดียิ่งขึ้น เพื่อให้เกิดความเข้าใจและได้พัฒนาองค์กรอย่างยั่งยืนต่อไป

2.6 การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทให้ความสำคัญอย่างยิ่งกับเรื่องการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยให้ความสำคัญกับการบริหารและการจัดการสภาพแวดล้อมภายในโครงการและพื้นที่ชุมชนโดยรอบโครงการ ซึ่งมีผลต่อการสร้างเสริมคุณภาพชีวิตที่ดี ทั้งสำหรับผู้อยู่อาศัยในโครงการและชุมชนโดยรอบตลอดจนสาธารณชน โดยได้มีการศึกษาและวิเคราะห์ รวมถึงจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำหรับโครงการที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชน ทั้งทางด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติและสุขภาพ ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งบริษัทยังมีความใส่ใจในเรื่องของการอนุรักษ์พลังงาน ตั้งแต่กระบวนการด้านการออกแบบและการเลือกใช้วัสดุในการก่อสร้าง ให้เหมาะสมและเป็นมิตรกับสภาพแวดล้อม เพื่อให้เกิดคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น และช่วยลดการใช้พลังงานภายในอาคารได้ เช่น การออกแบบโดยเน้นหลักการอนุรักษ์พลังงาน และการเป็นพันธมิตรกับ SCG โดยนำผลิตภัณฑ์วัสดุก่อสร้างบางส่วนมาใช้ในโครงการ เช่น หลังคาฉนวนกันความร้อน, กระเบื้องซีเมนต์เคลือบผิวที่มีระบบระบายความร้อนใต้หลังคา, เฟอร์นิเจอร์ประหยัดพลังงาน เป็นต้น

จากแนวทางดังกล่าว ทำให้โครงการของบริษัทได้รับรางวัลต่างๆ ตามที่ระบุถึงในส่วน ลักษณะการประกอบธุรกิจ หัวข้อ รูปแบบโครงการและสิ่งแวดล้อม

บริษัทยังได้ต่อยอดแนวคิดด้านสิ่งแวดล้อม โดยการนำเสนอบ้าน “Eco Cool” นวัตกรรมการอยู่อาศัยที่ประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ด้วยแนวคิดการออกแบบ Eco Design บวกกับการเลือกใช้วัสดุกันความร้อนและวัสดุทดแทนวัสดุธรรมชาติ ตลอดจนความร่วมมือกับ “SCG” ในการนำเทคโนโลยี Active Airflow™ มาใช้ ซึ่งช่วยลดความร้อน และเพิ่มการระบายความร้อนออกจากตัวบ้าน ทำให้อยู่สบาย และช่วยประหยัดพลังงานจากการใช้เครื่องปรับอากาศได้ถึงปีละ 16-20% นอกจากนี้ยังมีการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลาง อาทิ การจัดทำเลนจักรยานสีเขียว หรือ Green Bike Lane พร้อมทั้งจัดจักรยาน ภายในโครงการต่างๆ เพื่อจัดสรรการใช้ถนนร่วมกันอย่างปลอดภัย ตลอดเส้นทาง Green Bike Lane มีการติดตั้งเครื่องหมายสัญลักษณ์ทางจักรยานรูปแบบต่างๆ เพื่อเพิ่มความปลอดภัย

2.7 การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

บริษัทมีนโยบายในการดำเนินกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อสังคมอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การให้ความสำคัญกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชนที่อยู่ใกล้เคียงกับโครงการต่างๆ ของบริษัทเป็นประจำและสม่ำเสมอ โดยบริษัทได้ดำเนินงานด้านการพัฒนาชุมชนและสังคมในโครงการต่างๆ ประกอบด้วย

การดำเนินงานด้านรักษาสุขภาพแวดล้อม อาทิเช่น การตรวจเช็คอุปกรณ์บำบัดน้ำในโครงการต่างๆ ทุกเดือน และจัดจ้างบริษัทเข้าตรวจสอบคุณภาพน้ำทุก 6 เดือน เพื่อตรวจสอบน้ำในบ่อบำบัดว่าไม่มีมลพิษ ก่อนระบายออก

การสร้างและซ่อมแซมสาธารณูปโภค อาทิเช่น การปรับปรุงผิวจราจรถนน เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการ และชุมชนใกล้เคียงโครงการ

การดำเนินงานด้านสุขอนามัยชุมชน อาทิเช่น การจัดให้มีโครงการ “ขยะรีไซเคิล” ในโครงการเพอร์เฟค เฟส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ เป็นประจำทุกไตรมาส ภายใต้แนวคิดเปลี่ยนขยะให้กลายเป็นเงิน เพื่อลดปริมาณขยะภายในบ้านและชุมชน

การติดตั้งโครงข่ายดิจิทัลภายในโครงการ เนื่องจากความนิยมใช้งานอินเทอร์เน็ตของคนไทยเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง และกลายเป็นหนึ่งในสาธารณูปโภคพื้นฐานในการอยู่อาศัย และยังสามารถใช้เพื่อเพิ่มความสะดวกสบายในชีวิตประจำวันได้ด้วย บริษัทจึงได้มีความร่วมมือกับ “AIS” ผู้นำด้านโทรคมนาคม ในการพัฒนา “Perfect Digital Village” ทำให้โครงการของพรีอเพอร์ดี เพอร์เฟค เป็นรายแรกของเมืองไทย ที่มีบริการอินเทอร์เน็ตความเร็วสูงผ่านโครงข่ายใยแก้วนำแสงไปถึงบ้านและคอนโดมิเนียม พร้อมทั้งยังมีบริการฟรี Super Wifi หรือ Wifi ให้ใช้ได้ฟรีในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอีกด้วย

2.8 การเผยแพร่แนวคิด CSR มาประยุกต์ใช้ในการดำเนินงาน โดยการพัฒนาความรู้ที่เกิดจากประสบการณ์การดำเนินงานด้านต่างๆ

บริษัทได้นำแนวคิด CSR มาประยุกต์ใช้ในการดำเนินงาน โดยการพัฒนาความรู้ที่เกิดจากประสบการณ์การดำเนินงานด้านต่างๆ มาปรับใช้ สร้างสรรค์นวัตกรรมที่สามารถสร้างประโยชน์ทั้งต่อธุรกิจและสังคมควบคู่กันไป เช่น การวางแผนธุรกิจและการพัฒนาโครงการ ตลอดจนการดำเนินการ ที่คำนึงถึงผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม อันเกิดจากประสบการณ์หรือการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการลดผลกระทบและรองรับปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้น รวมทั้งการเปิดเผยนวัตกรรมที่ค้นพบในสิ่งที่เป็นประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อกระตุ้นให้ผู้ประกอบการรายอื่นในธุรกิจได้ปฏิบัติตาม เช่น

- เริ่มใช้นวัตกรรมพลังงานทดแทนเช่น พลังงานแสงอาทิตย์จากแผง Solar cell และพลังงานลมจากกังหันลม เพื่อลดการใช้พลังงานในพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่สำนักงานชาย โดยมีโครงการ เพอร์เฟค เฟลส แฉ่งวัฒนะ เป็นโครงการนำร่อง และจะนำรูปแบบการใช้พลังงานทดแทนมาใช้ในโครงการอื่นๆ ของบริษัทต่อไป
- การอนุรักษ์พลังงานตามแนวทาง Green Environment (Happy with Friendly Environment) คือ ความสุขในการอยู่อาศัยในบ้านที่ใกล้ชิดกับธรรมชาติ ท่ามกลางสิ่งแวดล้อมที่ดี ด้วยพื้นที่ส่วนกลางที่ให้มากกว่า ทั้งสวนพักผ่อน และทะเลสาบกว้าง ให้ความร่มรื่นเย็นชุ่มชื้นและอากาศบริสุทธิ์ รวมไปถึงการเลือกใช้วัสดุที่ช่วยประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น หลังคาฉนวนกันความร้อน ของ SCG, กระเบื้องซีแพคโมเนีย ที่มีระบบระบายความร้อนใต้หลังคา, เชิงชายแบบระบายความร้อน, กระจกเขียวตัดแสง, แผ่นฝ้ายิปซัมแบบมีพรอยด์กันความร้อน ตลอดจนการใช้วัสดุทดแทนธรรมชาติ เพื่อช่วยรักษาสิ่งแวดล้อม เช่น การใช้พื้นไม้ลามิเนต ที่แข็งแรงแต่สวยงามเหมือนไม้จริง การใช้วงกบอลูมิเนียมที่มีทั้งความทนทานและสวยงาม เป็นต้น

3. ความรับผิดชอบต่อสังคมนอกกระบวนการ (CSR after Process)

บริษัทตระหนักดีถึงบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบต่อสังคมนอกกระบวนการหลักของกิจการ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การสนับสนุนโครงการและกิจกรรมเพื่อสาธารณประโยชน์ และมีการต่อยอดกิจกรรมให้เกิดความต่อเนื่อง ด้วยความมุ่งมั่นที่จะมีส่วนในการช่วยเหลือพัฒนา และตอบแทนให้กับสังคม โดยมีการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องตลอดทั้งปี

บริษัทได้ให้การสนับสนุน “หน่วยเฉพาะกิจสิรินธร” สำหรับ “โครงการฝึกอบรมการเตรียมความพร้อมรับมือภัยพิบัติ เพื่อเฉลิมพระเกียรติสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี เนื่องในโอกาสทรงเจริญพระชนมายุ 5 รอบ” ซึ่งเป็นโครงการฝึกอบรมให้แก่เด็ก เยาวชน และครูในโรงเรียนและที่พักอาศัยอยู่ในพื้นที่เสี่ยงภัย ให้มีองค์ความรู้และเตรียมความพร้อมในการรับมือภัยพิบัติต่างๆ นอกจากนี้ ยังเดินทางกิจกรรม “Perfect Happy Giving” เพื่อร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการให้ความสนับสนุนสภากาชาดไทย ด้วยการเป็นจุดรับบริจาคโลหิต ทั้งนี้ บริษัทจะจัดกิจกรรมรับบริจาคโลหิตขึ้นตลอดปี โดยเปิดรับบริจาคโลหิตตามคลับเฮาส์ในโครงการต่างๆ ซึ่งมีทั้งสมาชิกในโครงการของบริษัท และพนักงานของบริษัทเข้าร่วม การจัดกิจกรรมใส่บาตรเจ้าคุณอลองกต วัดพระบาทน้ำพุ รวมทั้งเชิญชวนสมาชิกในโครงการให้ร่วมกันบริจาคสิ่งของ ข้าวสารอาหารแห้ง เสื้อผ้า ยาและเวชภัณฑ์ ให้แก่ วัดพระบาทน้ำพุ จังหวัดลพบุรี ซึ่งจัดขึ้นในโครงการ เพอร์เฟค เฟลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ และ เพอร์เฟค เฟลส พาร์ค พระราม 5-บางใหญ่ นอกจากนี้ ยังมีกิจกรรมในการร่วมสืบสานเจตนารมณ์การทำดี กับกิจกรรม “ปลูกเพื่อพ่อ...ปลูกความดี ปลูกต้นไม้ ปลูกอาชีพ”

จากการที่ภาครัฐมีเป้าหมายเชิงยุทธศาสตร์ในการส่งเสริมและสนับสนุนกลุ่มธุรกิจ Digital Startup ซึ่งเป็นธุรกิจเกิดใหม่ที่มีแนวโน้มการเติบโตและสร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจให้กับประเทศ โดยมีนโยบายในการสร้างเครือข่ายความร่วมมือของหน่วยงานต่างๆ เพื่อส่งเสริมสนับสนุนธุรกิจ Digital Startup บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) เป็นหนึ่งในองค์กรภาคเอกชน ที่มีนโยบายให้ความร่วมมือในการมีส่วนร่วมผลักดันธุรกิจ Digital Startup เพื่อให้เกิดผลสำเร็จอย่างเป็นรูปธรรม โดยได้มีการร่วมลงนามบันทึกข้อตกลงความร่วมมือเครือข่ายศูนย์บ่มเพาะดิจิทัลสตาร์ทอัพ (Digital Startup Incubation Network) กับกระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร (ไอซีที) ในงาน Digital Thailand 2016 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายที่จะให้ความร่วมมือกับ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ภายใต้ศักยภาพและความเชี่ยวชาญขององค์กร ในการส่งเสริมสนับสนุนด้านกลยุทธ์การตลาด ตลอดจนการเป็นที่ปรึกษาด้านธุรกิจ ให้กับธุรกิจ Digital Startup ที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีการก่อสร้าง ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจน ธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยว

4. แนวทางการป้องกันการมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับคอร์รัปชัน

บริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินงานด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ โดยบริษัทกำหนดหลักการในจริยธรรมทางธุรกิจห้ามพนักงานเรียกร้องทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดจากลูกค้า ผู้รับเหมา หรือผู้เกี่ยวข้องอื่นๆ ห้ามใช้ทรัพย์สินหรือแอบอ้างชื่อของบริษัท รวมถึงใช้อำนาจหน้าที่เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว ผู้บริหารและพนักงานทุกคนควรหลีกเลี่ยงการรับของกำนัลจากลูกค้า ผู้รับเหมา เว้นแต่ของขวัญตามเทศกาลประเพณีที่มีมูลค่าตามสมควรไม่สูงกว่าปกติทั่วไป ทั้งนี้องค์กรได้พิจารณาถึงโอกาสที่จะเกิดการทุจริต ในการประเมินความเสี่ยงที่จะบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร มีการทบทวนเป้าหมายการปฏิบัติงานอย่างรอบคอบว่ามีความเป็นไปได้ ผลตอบแทนที่สมเหตุสมผลและไม่ส่งเสริมให้พนักงานกระทำการไม่เหมาะสม รวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามผู้บริหารเกี่ยวกับโอกาสในการเกิดทุจริตและมาตรการที่บริษัทดำเนินการเพื่อป้องกันเรื่องดังกล่าว

แนวปฏิบัติตามนโยบายการป้องกันการมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับคอร์รัปชัน

บริษัทกำหนดแนวปฏิบัติให้พนักงานถือปฏิบัติต่อผู้รับเหมาทุกรายอย่างเท่าเทียม โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่เป็นธรรมทั้งสองฝ่ายตามข้อตกลงทางการค้าที่ทราบดีระหว่างกัน และมีให้กระทำการหรือยกเว้นกระทำการใดๆ ที่เป็นการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้รับเหมา หากฝ่าฝืนบริษัทจะถือเป็นความผิดร้ายแรงและลงโทษสถานหนัก และมีการดำเนินการเพื่อป้องกันการมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับการทุจริตและคอร์รัปชัน ดังนี้

- บริษัทได้สื่อสารนโยบายไปทั้งระดับกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน ให้ดำเนินการด้วยความซื่อสัตย์สุจริต อยู่ภายใต้กฎหมายโดยเคร่งครัด และยึดถือจริยธรรมของบริษัท
- มอบหมายให้สายงานทรัพยากรมนุษย์ สำนักเลขานุการบริษัท และสำนักตรวจสอบภายใน ให้คำแนะนำปรึกษาแก่พนักงานเพื่อป้องกันการกระทำความผิดโดยไม่เจตนา
- บริษัทจัดให้มีช่องทางการรายงานการพบเห็นพฤติกรรมที่อาจเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันภายในบริษัท
- การให้ความร่วมมือกับผู้ตรวจสอบภายในและผู้ตรวจสอบจากภายนอก บุคลากรทุกระดับจะต้องให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่ รวมทั้งให้ข้อมูลที่สมบูรณ์ต่อสำนักตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีของบริษัท ซึ่งมีหน้าที่ตรวจสอบและประเมินขั้นตอน กระบวนการ ตลอดจนระบบการควบคุมภายในว่ามีอยู่เพียงพอ มีประสิทธิภาพ สามารถตอบสนองต่อเป้าหมายได้อย่างสมบูรณ์

การติดตามผลและประเมินผลตามนโยบายการป้องกันการมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับคอร์รัปชัน

บริษัทมีการติดตามและประเมินผลตามนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ซึ่งหน่วยงานที่มีหน้าที่ตรวจสอบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทอยู่เสมอ ได้แก่ สำนักตรวจสอบภายใน ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ และเลขานุการบริษัท บริษัทคาดหวังให้ทุกคนรายงานโดยสุจริตถึงการปฏิบัติที่ขัดหรือสงสัยว่าจะขัดต่อหลักการฯ ต่อผู้บังคับบัญชาโดยตรง หรือในกรณีที่ไม่อาจรายงานต่อผู้บังคับบัญชาได้อาจขอคำปรึกษาจากเลขานุการบริษัท สำนักตรวจสอบภายใน หรือฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ โดยข้อมูลที่ให้มาจะถือปฏิบัติเป็นความลับ ทั้งนี้ผู้บังคับบัญชาเองก็มีภาระหน้าที่ต้องสอดส่องและแนะนำผู้ใต้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น ให้ปฏิบัติให้สอดคล้องกับนโยบายและจรรยาบรรณที่บริษัทได้กำหนดไว้ในหลักการฯ อย่างสม่ำเสมอ

คำวิเคราะห์และ คำอธิบายของฝ่ายจัดการ

1. ภาพรวมของกลุ่มบริษัท

รายได้และธุรกิจของกลุ่มบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเภทหลัก ดังต่อไปนี้

(1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจหลักที่ทำรายได้ให้กลุ่มบริษัท โดยกลุ่มบริษัทดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้แบรนด์ต่างๆ โดยสามารถแบ่งตามลักษณะโครงการออกเป็น 3 ประเภทย่อย ดังนี้

- **บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ (โครงการแนวราบ):** กลุ่มบริษัทดำเนินการพัฒนาโครงการบ้านและทาวน์เฮ้าส์ ภายใต้แบรนด์ต่างๆ อาทิ โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีช โครงการเพอร์เฟค เฟส โครงการเพอร์เฟค พาร์ค โครงการโมดิ วิลล่า โครงการเดอะ เมโทร และโครงการโมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม)
- **อาคารชุด (โครงการแนวสูง):** กลุ่มบริษัทมีการดำเนินการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมทั้งประเภทโครงการที่สูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และโครงการคอนโดมิเนียมที่สูงเกิน 8 ชั้น (High Rise) โดยจะเน้นเลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง ใกล้แนวรถไฟฟ้า อยู่ใกล้แหล่งชุมชน และสามารถสัญจรไปมาได้สะดวก โดยปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีการพัฒนาอาคารชุด ภายใต้แบรนด์ต่างๆ อาทิเช่น โครงการเดอะ สกาย โครงการเมโทร สกาย โครงการเมโทร ลักซ์ โครงการเดอะ เลค โครงการเมโทร พาร์ค โครงการไอคอนโด โครงการเบลล่า คอสตา และโครงการยูนิลอฟท์
- **ที่ดินรอการพัฒนา:** กลุ่มบริษัทมีนโยบายซื้อที่ดินมาเพื่อพัฒนาโครงการและไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อการเก็งกำไรทั้งในระยะสั้นและระยะยาว อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจพิจารณาขายที่ดินรอการพัฒนาที่ไม่มีศักยภาพที่จะนำมาพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือที่ดินบริเวณรอบข้างโครงการปัจจุบันแต่มีทำเลที่ตั้งที่ไม่ตรงกับทิศทางหรือแผนการพัฒนาโครงการในอนาคตของกลุ่มบริษัทเนื่องจากรูปของที่ดินอาจจะไม่เหมาะสมหรือไม่มีความคุ้มค่าในเชิงพาณิชย์ให้แก่บุคคลภายนอกที่สนใจ

(2) ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท

ในไตรมาส 4 ปี 2555 กลุ่มบริษัทมีการเข้าลงทุนในโครงการสกีรีสอร์ทโคริโระ ซึ่งตั้งอยู่ที่หมู่บ้านอะโองะว่า บนเกาะฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น จุดเด่นของโครงการโคริโระคือการเป็นสกีรีสอร์ทที่มีคุณภาพของหิมะที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศญี่ปุ่น ตัวโครงการตั้งอยู่ท่ามกลางภูมิประเทศที่สวยงามเหมาะสำหรับการท่องเที่ยวเชิงธรรมชาติในทุกฤดูกาล รวมทั้งหมู่บ้านอะโองะว่าซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการได้รับการจัดอันดับเป็นหมู่บ้านที่มีความสวยงามเป็นลำดับ 2 ของญี่ปุ่น

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2558 บริษัทได้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท ไทย พรีอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยมีระยะเวลาเสนอซื้อตั้งแต่วันที่ 28 เมษายน 2558 ถึงวันที่ 5 มิถุนายน 2558 โดยเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเสนอซื้อ บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญเป็นจำนวนรวม 2,863,274,022 หุ้น ในราคาหุ้นละ 0.57 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 89.67 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ไทย พรีอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) รวมมูลค่าซื้อขายรวมทั้งสิ้น 1,632.1 ล้านบาท โดยบริษัท ไทย พรีอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจโรงแรม และอาคารสำนักงานให้เช่า รวมถึงมีโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อขายจำนวน 2 โครงการ

(3) ธุรกิจค้าปลีก

ปัจจุบัน กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ โดยแบ่งออกเป็น 2 ช่วง ซึ่งช่วงแรก (ระยะ 1-2 ปี) จะเป็นการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบเปิดในรูปแบบของศูนย์การค้าชุมชน และต่อมาจะพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบปิด และอาคารสำนักงานให้เข้า ปัจจุบัน บมจ.วีทีแอล (บริษัทย่อย) ได้พัฒนาและเปิดศูนย์การค้าชุมชน เมโทร เวสทาว์น ที่ถนนกัลปพฤกษ์ ในปี 2558 นอกจากนี้ยังมีแผนที่จะเปิดโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่บนถนนรัชดาภิเษก

2. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

2.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย

ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา บริษัทและบริษัทย่อยได้เปิดโครงการใหม่เพื่อรองรับการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้ทั้งสิ้น 11,228.77 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตจากปี 2555 ร้อยละ 21.13 โดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 9,992.42 ล้านบาท แม้ว่าในระหว่างปีบริษัทและบริษัทย่อยจะมีการพัฒนาส่วนต่อขยายและเปิดโครงการแนวราบใหม่หลายโครงการ แต่บริษัทและบริษัทย่อยสามารถรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 6,836.47 ล้านบาท ลดลง 653.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.72 จากปี 2555 แม้ว่ารายได้ 9 เดือนแรกของปีเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 72.01 ล้านบาท ทั้งนี้เนื่องจากปัญหาการชุมนุมทางการเมืองซึ่งส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 4 ชะลอตัวลง ทำให้บริษัทต้องชะลอการสร้างและส่งมอบบ้านตามอุปสงค์ที่ลดลงจนส่งผลให้รายได้ในไตรมาสสุดท้ายของปี 2556 ลดลงเป็นจำนวน 725.03 ล้านบาทเมื่อเทียบไตรมาสเดียวกันของปี 2555 อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปี 2556 โครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทย่อยมีการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ทำให้สามารถรับรู้รายได้จากโครงการไอคอนโดแฟมอีก 4 โครงการ ส่งผลให้สามารถรับรู้รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมรวมทั้งปีจำนวนทั้งสิ้น 6 โครงการ และมีรายได้จากการขายโครงการ ยูนิลอฟท์-ศาลายา ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์เข้ามาเพิ่มเติม ทำให้รายได้จากโครงการแนวสูงเพิ่มขึ้นรวมทั้งสิ้น 1,445.80 ล้านบาท และมีรายได้จากการขายที่ดินรอการพัฒนาที่เพิ่มขึ้นจำนวน 381.64 ล้านบาท มาชดเชยทำให้รายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยรวมเพิ่มสูงขึ้นจากปี 2555 เท่ากับ 1,174.42 ล้านบาท และสัดส่วนรายได้จากโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 23.39 ของรายได้รวม ในขณะที่รายได้จากโครงการแนวราบลดลงเหลือร้อยละ 60.88 และสัดส่วนรายได้จากการขายที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 4.72 ในปี 2556 บริษัทมีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,018.43 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ จำนวน 217.92 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6,728.99 ล้านบาท และต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 636.21 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 32.66 และร้อยละ 37.53 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2556 เท่ากับ 1,875.63 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับเงินเดือนและผลประโยชน์ของพนักงานที่เพิ่มขึ้นจากการเตรียมบุคลากรเพื่อรองรับโครงการที่จะขยายตัวในอนาคตและค่าใช้จ่ายการบริหารกิจการโรงแรมในประเทศญี่ปุ่นที่เพิ่มขึ้น ค่าใช้จ่ายในการขาย 1,183.59 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 706.36 ล้านบาท ทำให้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิรวมทั้งสิ้น 41.42 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 0.37

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 12,785.35 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 11,571.39 ล้านบาท แม้ว่าในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2557 ตลาดที่อยู่อาศัยจะได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมือง บริษัทและบริษัทย่อยยังสามารถรับรู้รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปี 2556 โดยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินลดลงจากปี 2556 เท่ากับ 560.91 ล้านบาท แต่บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการคอนโดมิเนียมและรายได้จากการขายที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 1,040.68 ล้านบาท และ 1,099.20 ล้านบาท มาชดเชยจึงทำให้รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยรวมเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2556 เท่ากับ 1,578.97 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทมีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 844.71 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ จำนวน 369.25 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 7,833.77 ล้านบาทและต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 650.59 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 32.30 และร้อยละ 22.98 ตามลำดับ บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมเท่ากับ 3,069.22 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายทางการเงิน 611.25 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิรวมทั้งสิ้น 402.26 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 3.15

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 12,905.29 ล้านบาทโดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10,285.39 ล้านบาท รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,523.62 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการ 224.70 ล้านบาท รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง 15.05 ล้านบาท กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม 529.96 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ จำนวน 326.57 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 7,105.76 ล้านบาท ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,067.85 ล้านบาท ต้นทุนการให้เช่าและบริการ 204.75 ล้านบาท และต้นทุนรับเหมาก่อสร้าง 13.51 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 30.91 ร้อยละ 29.91 ร้อยละ 8.88 และร้อยละ 10.26 ตามลำดับ บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิรวมทั้งสิ้น 267.01 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 2.07

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 15,552.52 ล้านบาทโดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 12,465.30 ล้านบาท รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 2,193.95 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการ 361.29 ล้านบาท รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง 88.87 ล้านบาท กำไรจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดิน 118.72 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ จำนวน 324.39 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 8,145.14 ล้านบาท ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,573.63 ล้านบาท ต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 368.00 ล้านบาท และต้นทุนการรับเหมาก่อสร้างจำนวน 69.30 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 34.66 ร้อยละ 28.27 ร้อยละ (1.86) และร้อยละ 22.02 ตามลำดับ บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิรวมทั้งสิ้น 332.29 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 2.14

การขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ระหว่างไตรมาส 4 ปี 2556 บจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ ได้ขายทรัพย์สินในโครงการยูนิลอฟท์ ศาลายา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลศาลายา อำเภอพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม มูลค่ารวม 514.00 ล้านบาทให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์ โดยบจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดในทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีนโยบายหรือสิทธิในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวกลับคืนในอนาคต บริษัทจึงรับรู้รายได้และต้นทุนจากการขายทรัพย์สินโครงการยูนิลอฟท์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้และต้นทุนจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทได้ทำสัญญาเช่าดำเนินงานกับกองทุนเป็นระยะเวลา 3 ปี ในอัตราค่าเช่าคงที่ปีละ 43.50 ล้านบาท และให้สิทธิแก่กองทุนในการขายระยะเวลาการเช่าได้อีก 1 ปี บริษัทจึงได้บันทึกสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่าเป็นจำนวน 45.31 ล้านบาท สำหรับงบการเงินปี 2556 และได้บันทึกปรับปรุงประมาณการหนี้สินเพิ่มเติมสำหรับงบการเงินปี 2557 อีกจำนวน 24.03 ล้านบาท

รายได้

ระหว่างปี 2557 ถึง 2559 รายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อยมาจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบด้วยรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย และรายได้จากการขายที่ดินรอการพัฒนา อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยเริ่มมีรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นผลจากการลงทุนในโครงการสกีรีสอร์ทที่โรโรในไตรมาส 4 ปี 2555 และในเดือนมิถุนายนของปี 2558 จากการเข้าซื้อกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งกลุ่มบริษัทมีกิจการโรงแรมอยู่ 3 แห่ง ที่เปิดดำเนินการอยู่คือ โรงแรม เดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และโรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปรามบุรี วิลล่าและกำลังก่อสร้างอีก 1 แห่งคือ โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังมีรายได้อื่นๆ อาทิเช่น ดอกเบี้ยรับ รายได้จากการรับเงินจอง กำไรจากการต่อรองราคาซื้อรายได้ค่าบริการสาธารณะหลังโอน รายได้เบ็ดเตล็ด รายได้ค่าสาธารณูปโภค และอื่นๆ

	งบการเงินรวม					
	ปี 2559		ปี 2558		ปี 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	6,614.0	42.5%	6,624.4	51.3%	6,275.6	49.1%
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	4,987.6	32.1%	3,159.6	24.5%	3,667.1	28.7%
รายได้จากการขายที่ดิน	863.7	5.6%	501.4	3.9%	1,628.7	12.7%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	2,193.9	14.1%	1,523.6	11.8%	844.7	6.6%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	361.3	2.3%	224.7	1.7%	28.4	0.2%
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	88.9	0.6%	15.1	0.0%	-	0.0%
รายได้อื่น						
กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	-	0.0%	530.0	4.1%	-	0.0%
กำไรจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดิน	118.7	0.8%	-	0.0%	-	0.0%
ดอกเบี้ยรับ	29.1	0.2%	83.0	0.6%	26.7	0.2%
เงินปันผลรับ	7.4	0.0%	7.6	0.1%	6.6	0.1%
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	0.0%	-	0.0%	77.3	0.6%
อื่นๆ	287.9	1.9%	236.0	1.8%	230.2	1.8%
รายได้รวม	15,552.5	100.0%	12,905.3	100.0%	12,785.3	100.0%

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อแล้ว

• รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 6,275.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.08 ของรายได้ทั้งหมด อย่างไรก็ตาม เนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองที่ส่งผลต่อเนื่องมาตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2556 จนถึงไตรมาส 2 ปี 2557 และการมุ่งเน้นตลาดคอนโดมิเนียมจึงทำให้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินสำหรับปี 2557 ลดลงจากปี 2556 เท่ากับ 560.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.20

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 6,624.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.33 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 348.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.56

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 6,614.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 42.53 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากปี 2558 จำนวน 10.35 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.16 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการชะลอตัวลงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงปลายไตรมาสที่ 3 ต่อเนื่องมาจนถึงสิ้นปี 2559

• รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

สำหรับปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 3,667.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 1,040.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 39.62 เนื่องมาจากการรับรู้รายได้เพิ่มจากโครงการไอคอนโด จาก 4 โครงการในปี 2556 เป็น 7 โครงการในปี 2557 ทำให้ปี 2557 มีโครงการคอนโดมิเนียมที่รับรู้รายได้รวมทั้งสิ้น 9 โครงการ ในขณะที่ปี 2556 มีเพียง 7 โครงการ

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 3,159.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.48 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากปี 2557 จำนวน 507.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.84 เนื่องมาจากการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจ และความกังวลในเรื่องของภาระหนี้ภาคครัวเรือน

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 4,987.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.07 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 1,828.01 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.86 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการโครงการต่อเนื่อง 9 โครงการ และมีการรับรู้โครงการใหม่ซึ่งได้ก่อสร้างเสร็จและเริ่มส่งมอบห้องชุดให้กับลูกค้าจำนวน 6 โครงการตั้งแต่ปลายไตรมาสที่ 1 ปี 2559

- **รายได้จากการขายที่ดิน**

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 1,628.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เท่ากับ 1,099.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 207.59 โดยบริษัทได้มีการขายที่ดินบริเวณถนนสุขุมวิท 103 ให้แก่บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่งเพื่อนำไปพัฒนาเป็นโครงการศูนย์การค้าปลีก

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 501.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.88 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2557 จำนวน 1,127.29 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2557 บริษัทได้มีการขายที่ดินบริเวณถนนสุขุมวิท 103 มีมูลค่า 1,700 ล้านบาท ให้แก่บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่งเพื่อนำไปพัฒนาเป็นโครงการศูนย์การค้าปลีก

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 863.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.55 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 362.25 ล้านบาท

- **รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม**

ในไตรมาส 4 ของปี 2555 บริษัทย่อยของบริษัทได้เข้าลงทุนในบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศญี่ปุ่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมในประเทศญี่ปุ่น บริษัทจึงได้รวมงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตั้งแต่วันที่ลงทุน (5 ตุลาคม 2555) จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555 เข้าในงบการเงินรวมของบริษัท

ในปี 2555 บริษัทบันทึกรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2555 จำนวน 275.66 ล้านบาท และ 1,018.43 ล้านบาท ในปี 2556 (เต็มปี) และปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 844.71 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 เท่ากับ 173.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.06 เนื่องจากบริษัทย่อยได้มีการปิดบางส่วนของอาคารที่พักอาศัยเพื่อปรับปรุงซ่อมแซมในระหว่างเดือนพฤษภาคม จนถึงเดือนธันวาคม 2557 ซึ่งเป็นช่วง Low Season

ในรอบปี 2558 รายได้จากกิจการโรงแรมในต่างประเทศมีจำนวน 919.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 74.54 ล้านบาทจากปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 8.82 และในเดือนมิถุนายน ของปี 2558 จากการเข้าซื้อกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งกลุ่มบริษัทมีกิจการโรงแรมอยู่ 3 แห่ง ที่เปิดดำเนินการอยู่คือ โรงแรม เดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และโรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า บริษัทและบริษัทย่อยจึงรับรู้รายได้กิจการโรงแรมจากรายการดังกล่าวจำนวน 604.36 ล้านบาท ทำให้ในรอบปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 1,523.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 678.91 ล้านบาท

สำหรับปี 2559 รายได้จากกิจการโรงแรมในต่างประเทศมีจำนวน 1,114.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 195.69 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปี 2558 คิดเป็นร้อยละ 21.29 ในส่วนของรายได้จากกิจการโรงแรมในประเทศ บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้กิจการโรงแรมในประเทศจำนวน 1,079.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการเข้าซื้อกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ในเดือนมิถุนายน 2558 ซึ่งมีกิจการโรงแรมอยู่ 3 แห่ง ที่เปิดดำเนินการอยู่คือ โรงแรม เดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และโรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่าทำให้ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 2,193.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 670.33 ล้านบาท

รายได้ค่าเช่าและบริการ

ในเดือนมิถุนายน ของปี 2558 จากการเข้าซื้อกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีรายได้ค่าเช่าและบริการ จากอาคารสำนักงาน แบชีฟิค 1 และ 2 โดยในปี 2558 บริษัทรับรู้รายได้ดังกล่าวจำนวน 162.01 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจำนวน 62.69 ล้านบาท เป็นรายได้ค่าเช่า จากโครงการยูนิลอฟท์ ศาลายา และโครงการ เมโทร เวสต์ ทาวน์

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 361.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.32 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 136.59 ล้านบาท

ต้นทุน ค่าใช้จ่าย และกำไร

ต้นทุนการขาย (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

ในการคำนวณหาต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งเป็นต้นทุนหลักของบริษัทและบริษัทย่อยนั้น สามารถทำได้โดยการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่แท้จริงประกอบด้วย) ให้กับบ้านพร้อมที่ดินที่ขายได้และหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขายแล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อรับรู้รายได้จากการขายแล้ว

ระหว่างปี 2556 ถึง 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งสิ้นเท่ากับ 6,728.99 ล้านบาท 7,833.77 ล้านบาท 7,105.75 ล้านบาท และ 8,145.14 ล้านบาท ตามลำดับ

	งบการเงินรวม					
	ปี 2559		ปี 2558		ปี 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน	4,280.66	52.56	4,409.30	62.05	4,085.59	52.15
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	3,166.08	38.87	2,361.81	33.24	2,659.90	33.95
ต้นทุนการขายที่ดิน	698.39	8.57	334.65	4.71	1,088.28	13.90
รวม	8,145.13	100.00	7,105.76	100.00	7,833.77	100.00

• ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจะแสดงตามราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ โดยต้นทุนการพัฒนาประกอบด้วย ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม ฯลฯ

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 4,085.59 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 เท่ากับ 471.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.35 ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินในช่วงดังกล่าว โดยสัดส่วนต้นทุนขายเทียบกับรายได้จากการขายเท่ากับร้อยละ 65.10 ลดลงเล็กน้อยจากปี 2556

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 4,409.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 323.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.92 ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินในช่วงเวลาดังกล่าว

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 4,280.66 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 128.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.92 ซึ่งมีอัตราการลดลงมากกว่าอัตราการลดลงของรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินในช่วงเวลาดังกล่าว เนื่องจากการปรับตัวสูงขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้น

• **ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย**

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 2,659.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 744.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.88 ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในช่วงดังกล่าว โดยอัตราต้นทุนขายเปรียบเทียบกับรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมของปี 2557 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 72.53 ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาปัจจัยการผลิตต่างๆ อาทิเช่น ราคาที่ดิน ค่าจ้างแรงงาน ราคาวาสถุภัณฑ์ก่อสร้าง ฯลฯ

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 2,361.81 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 298.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.21 ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในช่วงดังกล่าว

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 3,166.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 804.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.05 ซึ่งมีอัตราการเพิ่มขึ้นน้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในช่วงเวลาดังกล่าว เนื่องจากการปรับตัวสูงขึ้นของอัตราค่าไถ่ที่ดิน

• **ต้นทุนการขายที่ดิน**

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายที่ดินเท่ากับ 1,088.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 เท่ากับ 831.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 324.17 เนื่องจากในระหว่างเดือนสิงหาคม 2557 บริษัทได้มีการขายที่ดินบริเวณถนนสุขุมวิท 103 ให้แก่บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่งเพื่อนำไปพัฒนาเป็นโครงการศูนย์การค้าปลีก

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายที่ดินเท่ากับ 334.65 ล้านบาทลดลง 753.63 ล้านบาท จากปีก่อนเนื่องจากในรอบปี 2558 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินลดลง

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายที่ดินเท่ากับ 698.39 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 363.75 ล้านบาท จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

กำไรขั้นต้น และ อัตราค่าไถ่ที่ดินจากรูขุมทรัพย์พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	2,333.36	2,215.07	2,189.97
อัตราค่าไถ่ที่ดิน (ร้อยละ)	35.28	33.44	34.90

ปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราค่าไถ่ที่ดินจากการขายบ้านพร้อมที่ดินร้อยละ 34.90 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากอัตราค่าไถ่ที่ดินของงวดเดียวกันสำหรับปี 2556 อย่างไรก็ตาม แนวโน้มต้นทุนการดำเนินธุรกิจที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2556 เป็นต้นมายังคงเป็นปัจจัยที่ทำนายสำหรับบริษัทและบริษัทย่อยที่จะต้องดำเนินการกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อให้สามารถรักษาระดับอัตราค่าไถ่ที่ดินไว้ให้ได้ในระยะยาว โดยปัจจัยที่มีผลต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อยที่สำคัญ ได้แก่ ราคาที่ดิน ค่าจ้างแรงงาน ราคาวาสถุภัณฑ์ก่อสร้าง และแนวโน้มราคาล้างงานที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราค่าไถ่ที่ดินจากการขายบ้านพร้อมที่ดินร้อยละ 33.44 ลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 34.90 ในปี 2557

และในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราค่าไถ่ที่ดินจากการขายบ้านพร้อมที่ดินร้อยละ 35.28 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 33.44 ในปี 2558

อาคารชุด	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	1,821.52	797.79	1,007.22
อัตราค่าไถ่ที่ดิน (ร้อยละ)	36.52	25.25	27.47
จำนวนโครงการที่มีการรับรู้รายได้	15 โครงการ	11 โครงการ	9 โครงการ

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นคิดเป็นร้อยละ 27.47 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2556 อย่างไรก็ตาม ภาวะการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการรายใหญ่ที่ต่างเร่งเปิดตัวโครงการใหม่ในช่วงจังหวะที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์แนวสูงยังมีปัจจัยสนับสนุนการเติบโตและต้นทุนการพัฒนาโครงการที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องยังคงเป็นปัจจัยที่ท้าทายความสามารถของบริษัทและบริษัทย่อยที่จะดำเนินกลยุทธ์ทางการตลาดสำหรับโครงการแนวสูง รวมถึงการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาปรับใช้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและช่วยลดต้นทุนการก่อสร้างซึ่งจะช่วยให้บริษัทและบริษัทย่อยสามารถรักษาอัตรากำไรขั้นต้นในระดับที่สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในระยะยาวได้

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นคิดเป็นร้อยละ 25.25 ลดลงจาก ร้อยละ 27.47 ในปี 2557

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นคิดเป็นร้อยละ 36.52 เพิ่มขึ้นจาก ร้อยละ 25.25 ในปี 2558 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่มีโครงการใหม่ซึ่งได้ก่อสร้างเสร็จและเริ่มส่งมอบห้องชุดให้กับลูกค้าจำนวน 6 โครงการ มีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงขึ้น

กีดนอการพัฒนา	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	165.28	166.77	540.43
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	19.14	33.26	33.18

อัตรากำไรขั้นต้นในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินเท่ากับร้อยละ 33.18 ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นคิดเป็นร้อยละ 33.26 สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นคิดเป็นร้อยละ 19.14

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และค่าใช้จ่ายทางการตลาด และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 1,216.59 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายในการขายของปี 2556 เท่ากับ 32.99 ล้านบาท ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายในการขายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่จะเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนที่เพิ่มขึ้นตามยอดโอนกรรมสิทธิ์โดยเพิ่มขึ้น 76.12 ล้านบาท จากปี 2556 ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และค่าใช้จ่ายทางการตลาดลดลง 32.25 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการขายของธุรกิจโรงแรมลดลง 15.41 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เมื่อคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 9.78 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2556 คิดเป็นร้อยละ 10.75

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 1,302.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.82 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 85.60 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปี 2557 โดยส่วนหนึ่งมาจากค่าโฆษณาที่เพิ่มขึ้น 42.77 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนที่ลดลงตามยอดโอนกรรมสิทธิ์โดยลดลง 95.60 ล้านบาท จากปี 2557 และเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่บริษัทได้ซื้อกิจการมาเมื่อเดือนมิถุนายน 2558 จำนวน 130.05 ล้านบาท

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 1,306.59 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.65 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 4.40 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2558 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่รายได้จากการขายเพิ่มขึ้น ทำให้มีภาษีธุรกิจเฉพาะเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตามจากการชะลอตัวลงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงปลายไตรมาสที่ 3 ต่อเนื่องถึงสิ้นปีทำให้ค่าใช้จ่ายทางการตลาดลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วยเงินเดือน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียม ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง สำหรับปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 1,852.64 ล้านบาทลดลงจากค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2556 เท่ากับ 22.99 ล้านบาท และเมื่อคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) ค่าใช้จ่ายในการบริหารของปี 2557 คิดเป็นร้อยละ 14.92 โดยมีสัดส่วนลดลงจากปี 2556 โดยค่าใช้จ่ายการบริหารของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 50.68 ล้านบาทจาก 1,475.53 ล้านบาทสำหรับปี 2556 เป็น 1,526.21 ล้านบาทในปี 2557 อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการบริหารของธุรกิจโรงแรมของปี 2557 ลดลง 73.66 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการปิดบางส่วนของโรงแรมเพื่อปรับปรุงซ่อมแซมในระหว่างเดือนพฤษภาคม จนถึงเดือนธันวาคม 2557

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 2,294.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.04 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 464.06 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปี 2557 โดยส่วนหนึ่งมาจากการที่บริษัทมีการพัฒนาโครงการมากขึ้นทำให้มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 61.28 ล้านบาท ผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 55.23 ล้านบาทนอกจากนั้นยังมีค่าใช้จ่ายบริหารที่เพิ่มขึ้นจากกลุ่มบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่บริษัทได้ซื้อกิจการมาเมื่อเดือนมิถุนายน 2558 จำนวน 312.84 ล้านบาท

ส่วนปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 2,583.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.10 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 289.00 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปี 2558 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากมีค่าใช้จ่ายบริหารที่เพิ่มขึ้นจากกลุ่มบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จำนวน 219.26 ล้านบาท (ในปี 2558 ค่าใช้จ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่นำมารวมในการเงินรวมเริ่มตั้งแต่เดือนมิถุนายนถึงเดือนธันวาคมเป็นระยะเวลา 7 เดือน ส่วนในปี 2559 ค่าใช้จ่ายเต็มปี)

ค่าใช้จ่ายอื่น

• ขาดทุนจากการรับประกันรายได้ขั้นต่ำ และ ขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่า

เมื่อปี 2551 บริษัทได้ขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 64 หลัง มูลค่ารวม 510.00 ล้านบาท ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ตามที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว บริษัทตกลงรับประกันรายได้ขั้นต่ำของกองทุน (รายได้จากการเช่าและค่าบริการก่อนหักค่าใช้จ่าย) เป็นจำนวนเงิน 55.00 ล้านบาทต่อปี เป็นระยะเวลา 5 ปี ซึ่งจะสิ้นสุดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2555 โดยใน ปี 2555 บริษัทบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายขาดทุนจากการรับประกันรายได้ขั้นต่ำจำนวน 32.76 ล้านบาท เนื่องจากรายได้ค่าเช่าของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ และการรับประกันรายได้ขั้นต่ำของกองทุนนี้ (รายได้จากการเช่าและค่าบริการก่อนหักค่าใช้จ่าย)

เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2556 บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ ได้ขายหอพักให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์ โดยได้รับค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงิน 514.00 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2556 บริษัทได้เข้าลงทุนในกองทุนดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 100.50 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนการลงทุน ร้อยละ 19.52 และได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานกับกองทุนดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปี ในอัตราค่าเช่าคงที่ปีละ 43.50 ล้านบาท และให้สิทธิแก่กองทุนในการขยายระยะเวลาการเช่าได้อีก 1 ปี โดยมีค่าเช่าและเงื่อนไขเช่นเดียวกันกับการเช่าในระยะเวลา 3 ปีแรก ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีนโยบายและสิทธิในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวกลับคืนในอนาคต ดังนั้น รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจึงถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี 2556 อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารได้ประเมินเนื้อหาสาระของสัญญาเช่าดำเนินงานข้างต้นเป็นการรับประกันรายได้ค่าเช่าให้กับกองทุนตลอดอายุรวม 4 ปี ซึ่งถือเป็นสัญญาที่สร้างภาระให้กับบริษัทในอนาคต ดังนั้น ฝ่ายบริหารจึงได้ประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของค่าใช้จ่ายในการรับประกันค่าเช่าตามมูลค่าปัจจุบันของผลแตกต่างของประมาณการรายได้จากการให้เช่าหอพักกับรายย่อยกับค่าเช่าเหมาจ่ายที่ทำสัญญาไว้กับกองทุน ตลอดอายุรวม 4 ปี ซึ่งคำนวณขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานที่เหมาะสมกับสถานการณ์และผลประกอบการในปัจจุบันของหอพัก บริษัทจึงได้บันทึกสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่าเป็นจำนวน 45.31 ล้านบาท โดยแยกแสดงเป็นรายการต่างหากภายใต้หัวข้อขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่าในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี 2556

ปี 2557 บริษัทได้ปรับปรุงประมาณการหนี้สินสำหรับการรับประกันค่าเช่า โดยได้ปรับปรุงสมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการหนี้สินดังกล่าวซึ่งประกอบไปด้วย อัตราค่าเช่า อัตราการเข้าพัก และอัตราคิดลด และบันทึกสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่าเพิ่มเติมจำนวน 24.03 ล้านบาท

สำหรับปี 2558 และปี 2559 บริษัทไม่มีการบันทึกค่าใช้จ่ายขาดทุนจากการรับประกันรายได้ขั้นต่ำแต่อย่างใด

- **ค่าใช้จ่ายทางการเงิน**

ในระหว่าง ปี 2556 ถึง ปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 706.36 ล้านบาท 611.25 ล้านบาท และ 635.28 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบไปด้วย ดอกเบี้ยจ่าย และค่าธรรมเนียมทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายระหว่างปี 2556 ถึง 2558 เท่ากับ 637.60 ล้านบาท 545.97 ล้านบาท และ 611.06 ล้านบาท ตามลำดับ ภาระดอกเบี้ยจ่ายในปี 2556 เพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทมีการลงทุนในที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในแนวราบและแนวสูงต่างๆ ในอนาคตจึงทำให้บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระในการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้นและส่งผลกระทบต่อภาระดอกเบี้ยจ่ายของบริษัทและบริษัทย่อยเพิ่มสูงขึ้นตามลำดับ และในปี 2557 ภาระดอกเบี้ยจ่ายเป็นผลมาจากภาระการกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทและบริษัทย่อยได้มีการขยายงานอย่างต่อเนื่องในช่วงเวลาที่ผ่านมา

ค่าธรรมเนียมทางการเงินในปี 2556 ถึง 2558 เท่ากับ 68.76 ล้านบาท 65.28 ล้านบาท และ 24.22 ล้านบาทตามลำดับ ค่าธรรมเนียมทางการเงินในปี 2556 มาจากการที่บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้ทั้งหมด 4 รุ่นในเดือน เมษายน พฤษภาคม มิถุนายน และ พฤศจิกายน ตามลำดับ จึงทำให้ค่าธรรมเนียมทางการเงินที่เกี่ยวข้องสูงตามไปด้วยโดยเพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 5.58 ล้านบาท คิดเป็น 68.76 ล้านบาท และในปี 2557 บริษัทได้มีการเสนอขายหุ้นกู้ทั้งหมด 3 รุ่นในเดือน กรกฎาคม กันยายน และธันวาคม โดยค่าธรรมเนียมทางการเงินในปี 2557 ลดลงจากปี 2556 จำนวน 3.48 ล้านบาท และในปี 2558 บริษัทได้มีการเสนอขายหุ้นกู้ทั้งหมด 5 รุ่นในเดือน มีนาคม พฤษภาคม สิงหาคม ตุลาคมและพฤศจิกายน โดยค่าธรรมเนียมทางการเงินในปี 2558 ลดลงจากปี 2557 จำนวน 41.06 ล้านบาท จากการที่ในปีนี้บริษัทออกหุ้นกู้ประเภทไม่มีหลักประกัน ในขณะที่ปีก่อนเป็นการออกหุ้นกู้ประเภทมีหลักประกันบางส่วนโดยหนังสือค้ำประกันของธนาคาร ทำให้ปีนี้ไม่มีค่าธรรมเนียมหนังสือค้ำประกัน

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงินรวมเท่ากับ 866.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 231.71 ล้านบาท จากปี 2558 โดยเป็นดอกเบี้ยจ่าย 842.55 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมทางการเงิน 24.44 ล้านบาท ดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้นจำนวน 231.49 ล้านบาท ส่วนหนึ่งมาจากการที่ในปี 2559 ได้มีโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 6 โครงการที่ก่อสร้างเสร็จและส่งมอบให้ลูกค้า ทำให้ดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่าย นอกจากนั้นบริษัทและบริษัทย่อยยังมีการลงทุนขยายงานอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น

- **ภาษีเงินได้**

การคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลประกอบด้วย 1) ภาษีที่คำนวณได้จากกำไรทางภาษี 2) รายการปรับปรุง อาทิเช่น รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของปีก่อน ผลกระทบต่อภาษีเงินได้จากค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้ ฯลฯ ก่อนแสดงเป็นภาษีเงินได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของปีนั้นๆ

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างปี 2556 ถึงปี 2559 เท่ากับ 57.56 ล้านบาท 254.32 ล้านบาท 12.64 ล้านบาท และ 285.31 ล้านบาท ตามลำดับ

ธุรกิจโรงแรม

ในไตรมาส 4 ปี 2555 บริษัทได้ลงทุนในกิจการโรงแรมที่ประเทศญี่ปุ่น โดยถือหุ้นอยู่ ร้อยละ 69.01 กิจการดังกล่าวมีรายได้ 275.66 ล้านบาท และรายได้อื่น 46.08 ล้านบาท มีกำไรขั้นต้น 84.31 ล้านบาท แต่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน 168.94 ล้านบาท และยังมีขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 94.69 ล้านบาท จึงทำให้มีผลขาดทุนรวม 133.35 ล้านบาท โดยคิดเป็นส่วนของบริษัท 80.92 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนนั้นเกิดจากการเข้าลงทุนในกิจการโรงแรมในสกุลเงินเยนญี่ปุ่นซึ่งมีการอ่อนค่าลงอย่างมากในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2555 ทั้งนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวได้ดำเนินการป้องกันความเสี่ยงโดยการเข้าทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้ากับธนาคารพาณิชย์แล้วในปลายปี 2555

ในรอบปี 2556 ธุรกิจโรงแรมดังกล่าวมีรายได้ 1,018.43 ล้านบาทและรายได้อื่น 4.74 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้น 382.22 ล้านบาท แต่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน 508.07 ล้านบาท ดอกเบี้ยจ่าย 37.90 ล้านบาท จึงทำให้มีผลขาดทุนสุทธิหลังภาษีจำนวน 152.89 ล้านบาท โดยคิดเป็นส่วนของบริษัท 112.33 ล้านบาท

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรม 844.71 ล้านบาท คิดเป็นกำไรขั้นต้นจำนวน 194.12 ล้านบาท และมีผลขาดทุนสุทธิ 212.49 ล้านบาท โดยไตรมาส 1 ธุรกิจโรงแรมมีผลกำไรสุทธิจำนวน 65.23 ล้านบาทแต่ในไตรมาส 2, 3 และ 4 ธุรกิจโรงแรมมีผลขาดทุนสุทธิ 50.48 ล้านบาท 116.70 ล้านบาท และ 110.54 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทย่อยได้มีการปิดบางส่วนของอาคารที่พักอาศัยเพื่อปรับปรุงซ่อมแซมในระหว่างเดือนพฤษภาคม จนถึงเดือนธันวาคม 2557 ซึ่งเป็นช่วง Low Season สำหรับผลขาดทุนสุทธิจำนวน 212.49 ล้านบาท แบ่งเป็นส่วนของบริษัทรับรู้ขาดทุนสำหรับปี 2557 เท่ากับ 223.24 ล้านบาท เนื่องจากในเดือนมีนาคม 2557 บริษัทได้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 69.01 เป็นร้อยละ 95.61

สำหรับปี 2558 รายได้จากกิจการโรงแรมในต่างประเทศ ซึ่งได้แก่ โครงการสกีรีสอร์ทคิโรโร ในประเทศญี่ปุ่น มีจำนวน 919.25 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 260.00 ล้านบาท นอกจากนั้นในเดือนมิถุนายน ของปี 2558 บริษัทได้เข้าซื้อกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งกลุ่มบริษัทดังกล่าวมีกิจการโรงแรมอยู่ 3 แห่ง ที่เปิดดำเนินการอยู่คือ โรงแรมเดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และโรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า บริษัทจึงเริ่มรับรู้ผลประกอบการของกลุ่มบริษัทดังกล่าวตั้งแต่วันที่มิถุนายน 2558 โดยมีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 604.36 ล้านบาท และมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 195.77 ล้านบาท

ในปี 2559 รายได้จากกิจการโรงแรมในต่างประเทศ ซึ่งได้แก่ โครงการสกีรีสอร์ทคิโรโร ในประเทศญี่ปุ่น มีจำนวน 1,114.95 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 248.88 ล้านบาท ในส่วนของรายได้จากกิจการโรงแรมในประเทศ บริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงแรมในประเทศ ซึ่งได้แก่โรงแรม เดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และโรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า จำนวน 1,079.00 ล้านบาทและมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 371.43 ล้านบาท

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้และค่าเสื่อมราคา คำนวณจากกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้บวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

ระหว่างปี 2556 ถึงปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมี EBITDA เท่ากับ 956.66 ล้านบาท 1,414.52 ล้านบาท 1,349.78 ล้านบาท และ 2,231.78 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรร้อยละ 8.52 ร้อยละ 11.06 ร้อยละ 10.46และร้อยละ 14.35 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมี EBITDA เท่ากับ 1,349.78 ล้านบาท โดยมีจำนวนลดลงจากปี 2557 เท่ากับ 64.74 ล้านบาท ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากรายการกำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม (ผลจากการที่บริษัทได้เข้าซื้อกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)) จำนวน 529.96 ล้านบาท และลดลงจากที่ในปี 2557 มีรายการขายที่ดินมูลค่า 1,628.71 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้น 540.43 ล้านบาท

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมี EBITDA เท่ากับ 2,231.78 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรร้อยละ 14.35 ของรายได้รวม โดยมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2558 เท่ากับ 882.00 ล้านบาท ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากรายได้จากการขาย รายได้จากกิจการโรงแรม และรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้น 3,060.64 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น 1,296.43 ล้านบาท

กำไรสุทธิ และอัตรากำไรสุทธิ

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิในปี 2557 ถึงปี 2559 ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557
กำไรสุทธิ	332.29	267.01	402.73
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	399.50	360.74	399.27
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(67.21)	(93.73)	3.46
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	2.14	2.07	3.15

สำหรับปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้จำนวน 1,268.31 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิเท่ากับ 402.73 ล้านบาท โดยกำไรสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 361.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 871.17

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 267.01 ล้านบาท ลดลงจากปี 2557 จำนวน 135.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 33.70 โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ทำให้กำไรขั้นต้นลดลง 209.43 ล้านบาท การลดลงของรายได้จากการขายที่ดิน ทำให้กำไรขั้นต้นลดลง จำนวน 373.65 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในปี 2558 บริษัทมีรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 678.91 ล้านบาทมาอยู่ที่ 1,523.62 ล้านบาท มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น 261.65 ล้านบาท และมีรายการกำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม (เกิดจากการที่บริษัทได้เข้าซื้อกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)) จำนวน 529.96 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายขายและบริหารเพิ่มขึ้น 563.16 ล้านบาท

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 332.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 65.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.45 โดยสาเหตุหลักมาจากการดำเนินการดำเนินงานในปี 2559มีความสามารถในการบริหารต้นทุนที่ดีขึ้นของบริษัท และการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายซึ่งเป็นรายได้ต่อเนื่องจากปี 2558 จำนวน 9 โครงการและรับรู้รายได้จากโครงการใหม่ในปี 2559 จำนวน 6 โครงการ รายได้จากการกิจการโรงแรม และรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นรวม 3,060,64 ล้านบาทโดยมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น 1,296.43 ล้านบาท แต่ในปี 2558 บริษัทมีรายการกำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม (จากการซื้อกิจการของ บมจ. ไทยพร็อพเพอร์ตี้)จำนวน 505.71 ล้านบาท

อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

ใน ปี 2557 - ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 4.58 ร้อยละ 2.36 และ 2.41 ตามลำดับ อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นที่เปลี่ยนแปลงสอดคล้องกับกำไรสุทธิในช่วงดังกล่าว ตลอดจนจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วที่เพิ่มขึ้นจากการที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนและการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทในระหว่างปี 2557 ถึง 2559

งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557
กำไรสุทธิ	332.29	267.01	402.73
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	7,667.83	7,667.83	5,782.95
ส่วนของผู้ถือหุ้น	13,936.78	13,663.50	8,971.60
อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)*	2.41	2.36	4.58

2.2 การวิเคราะห์ฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ตารางแสดงฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

หน่วย : ล้านบาท	สินทรัพย์	หนี้สิน	ส่วนของผู้ถือหุ้น
ณ 31 ธันวาคม 2557 (ปรับปรุง)	31,406.16	22,434.57	8,971.60
ณ 31 ธันวาคม 2558	43,277.02	29,613.52	13,663.50
ณ 31 ธันวาคม 2559	48,790.22	34,853.44	13,936.78

สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2556 ถึงสิ้นปี 2558 เท่ากับ 30,671.62 ล้านบาท 31,406.16 ล้านบาท และ 43,277.02 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสินทรัพย์รวมระหว่างปี 2555 ถึงปี 2556 เพิ่มขึ้น 4,492.48 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 17.16 และระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 เพิ่มขึ้น 734.54 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 2.39 สาเหตุที่มูลค่าสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วงเวลา 3 ปีที่ผ่านมาเนื่องจากการที่บริษัทมีการดำเนินการพัฒนาโครงการจำนวนหลายโครงการ ไม่ว่าจะเป็นโครงการบ้าน โครงการทาวน์เฮ้าส์ และโครงการอาคารชุด และยังมีการจัดซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการเพิ่มเติม เพื่รองรับการขยายตัวในตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมและทาวน์เฮ้าส์ นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังมีการลงทุนในอาคารชุดพักอาศัยให้เข้าภายใต้แบรนด์ ยูนิลอฟท์ และเข้าทำสัญญาสิทธิการเช่าที่ดินเพื่อนำไปพัฒนาโครงการศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เช่า รวมถึงได้มีการลงทุนในธุรกิจโรงแรมในประเทศญี่ปุ่นในช่วงไตรมาส 4 ปี 2555

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 43,277.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11,870.86 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2557 เนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จากการที่มีการเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้น และจากการที่บริษัทได้เข้าซื้อกิจการของ บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ทำให้มีสินทรัพย์ต่างๆ เพิ่มขึ้น (กรุณาดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12) ทั้งนี้ โครงสร้างสินทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2558 มีรายการเรียงตามมูลค่าสินทรัพย์ดังนี้ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 21,659.51 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.05 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 5,436.05 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.56 ที่ดินรอการพัฒนามูลค่า 5,895.88 ล้านบาท และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินมูลค่า 677.99 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนรวมกันเท่ากับร้อยละ 15.19 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 3,040.54 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.03 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 2,286.87 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.28 และสิทธิการเช่าจำนวน 2,150.60 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.97

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 48,790.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,513.20 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 ส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการ ทั้งแนวราบ และคอนโดมิเนียม ทั้งนี้ โครงสร้างสินทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2559 มีรายการเรียงตามมูลค่าสินทรัพย์ดังนี้ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 25,323.61 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51.90 ที่ดินรอการพัฒนามูลค่า 6,621.25 ล้านบาท และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินมูลค่า 921.25 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนรวมกันเท่ากับร้อยละ 15.46 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 6,417.34 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.15 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 2,448.83 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.02 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 2,222.08 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.55 และสิทธิการเช่าจำนวน 2,024.61 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.15

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาโครงการจะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน และจะรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2557 ถึงสิ้นปี 2559 จำนวนทั้งสิ้น 17,524.61 ล้านบาท 21,659.51 ล้านบาท และ 25,323.61 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 เพิ่มขึ้น 597.82 ล้านบาท และระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 เพิ่มขึ้น 4,134.90 ล้านบาท ทั้งนี้ สัดส่วนต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่อสินทรัพย์รวมปี 2556 ถึงปี 2558 เท่ากับ ร้อยละ 55.19 ร้อยละ 55.80 และร้อยละ 50.05 ตามลำดับ การปรับตัวเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะอย่างยิ่งในปี 2558 มีสาเหตุมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีการนำที่ดินมาพัฒนาเพื่อเปิดโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับกับการขยายตัวของเป้าหมายและเป้าหมายการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท นอกจากนั้นเมื่อเดือนมิถุนายน 2558 บริษัทได้ซื้อกิจการของกลุ่มบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,650.11 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 25,323.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,664.10 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 51.90 (สามารถพิจารณารายละเอียดรายโครงการในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย)

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาสุทธิประกอบด้วยที่ดิน ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนงานก่อสร้าง และดอกเบี้ยส่วนที่ถือเป็นต้นทุนหักด้วยต้นทุนที่โอนไปเป็นต้นทุนขาย ที่ดินที่โอนเพื่อการปรับโครงสร้างหนี้และเพื่อการจ่ายชำระหนี้ตามแผนฟื้นฟู และค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2557 ถึงสิ้นปี 2559 มีจำนวนทั้งสิ้น 4,453.05 ล้านบาท 5,895.88 ล้านบาท และ 6,621.25 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีที่ดินรอการพัฒนาสุทธิระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 ลดลง 1,609.19 ล้านบาท และระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 เพิ่มขึ้น 1,442.83 ล้านบาท สัดส่วนที่ดินรอการพัฒนาสุทธิต่อสินทรัพย์รวมในปี 2556 ถึง 2558 เท่ากับ ร้อยละ 19.76 ร้อยละ 14.18 และร้อยละ 13.62 ตามลำดับ โดยสาเหตุสำคัญที่ดินรอการพัฒนาสุทธิลดลง เนื่องมาจากในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยมีการขายที่ดินมูลค่า 529.50 ล้านบาท และมีการโอนที่ดินรอการพัฒนาไปเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,149.66 ล้านบาท และในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีการขายที่ดินรอการพัฒนามูลค่า 1,700.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ในปี 2558 บริษัทได้มีการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อให้ครอบคลุมทำเลต่างๆ ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยจะพิจารณาโอนรายการที่ดินรอการพัฒนาไปบันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ก็ต่อเมื่อได้เริ่มมีการพัฒนาโครงการแล้ว อาทิเช่น การเริ่มปรับปรุงพื้นที่ หรือการกำหนดผังการจัดสรร เป็นต้น ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการลงทุนในที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งในแนวราบและแนวสูง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาสุทธิจำนวน 6,621.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 725.37 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 13.57 (สามารถพิจารณารายละเอียดที่ดินรอการพัฒนาในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อที่ดินรอการพัฒนา)

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน หมายถึง เงินมัดจำค่าที่ดินที่บริษัทจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหรือทอดรองจ่ายให้กับตัวกลางในการรวบรวมที่ดิน เมื่อได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเรียบร้อยแล้ว จึงจะย้ายไปบันทึกเป็นต้นทุนค่าพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือที่ดินรอการพัฒนา

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2557 ถึงสิ้นปี 2559 มีจำนวนทั้งสิ้น 444.64 ล้านบาท 677.99 ล้านบาท และ 921.25 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 เพิ่มขึ้น 215.49 ล้านบาท และระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 เพิ่มขึ้น 233.36 ล้านบาท สัดส่วนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินต่อสินทรัพย์รวมปี 2556 ถึงปี 2558 เท่ากับร้อยละ 2.15 ร้อยละ 1.42 และร้อยละ 1.57 ตามลำดับ

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 921.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2558 จำนวน 243.25 ล้านบาท สัดส่วนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับร้อยละ 1.89 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน ดังต่อไปนี้

- เงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหลายรายตามสัญญาจะซื้อขายที่ดิน ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยและตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินลงนามร่วมกับเจ้าของที่ดิน คิดเป็นจำนวน 796.26 ล้านบาท
- เงินจ่ายล่วงหน้าให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินและอยู่ระหว่างการลงนามในสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับเจ้าของที่ดิน จำนวน 124.99 ล้านบาท

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2557 ถึงสิ้นปี 2559 มีมูลค่าเท่ากับ 963.20 ล้านบาท 5,463.05 ล้านบาท และ 6,417.34 ตามลำดับ โดยมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 ลดลง 85.30 ล้านบาท และระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 เพิ่มขึ้น 4,472.85 ล้านบาท ในปี 2558 ที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากเมื่อเดือนมิถุนายน 2558 บริษัทได้ซื้อกิจการของกลุ่มบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีจำนวน 4,163.08 ล้านบาท สัดส่วนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ต่อสินทรัพย์รวมในปี 2556 ถึงปี 2558 เท่ากับร้อยละ 3.42 ร้อยละ 3.07 และร้อยละ 12.56

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 6,417.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 981.29 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 13.15 ตามลำดับ (สามารถพิจารณารายละเอียดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ)

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2557 ถึงสิ้นปี 2559 มีมูลค่าเท่ากับ 2,490.53 ล้านบาท 3,040.54 ล้านบาท และ 2,448.83 บาท ตามลำดับ โดยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 เพิ่มขึ้น 1,255.31 ล้านบาท ซึ่งเป็นกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมการลงทุนระหว่างปี 2557 และระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 เพิ่มขึ้น 550.01 ล้านบาท ซึ่งมาจากกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมจัดหาเงิน สัดส่วนเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต่อสินทรัพย์รวมในปี 2556 ถึงปี 2558 เท่ากับร้อยละ 4.03 ร้อยละ 7.935 และร้อยละ 7.03ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 2,448.83 ล้านบาท ลดลง 591.72 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 5.02

สามารถพิจารณารายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในหัวข้อ 16.2.4 การวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในปี 2556 บริษัทย่อยของบริษัทเริ่มมีนโยบายที่ชัดเจนในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เช่า จึงมีการโอนต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนมาพัฒนาโครงการ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2557 ถึงสิ้นปี 2559 มีมูลค่าเท่ากับ 1,540.39 ล้านบาท 2,286.87 ล้านบาท และ 2,222.08 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 เพิ่มขึ้น 573.25 ล้านบาท และระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 เพิ่มขึ้น 746.47 ล้านบาท สัดส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต่อสินทรัพย์รวมปี 2556 ถึงปี 2558 เท่ากับร้อยละ 3.15 ร้อยละ 4.90 และร้อยละ 5.28 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2,222.08 ล้านบาท ลดลง 64.79 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 4.55 (สามารถพิจารณารายละเอียดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)

สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2557 ถึงสิ้นปี 2559 มีมูลค่าเท่ากับ 1,313.11 ล้านบาท 2,150.60 ล้านบาท และ 2,024.61 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสิทธิการเช่าระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 เพิ่มขึ้น 23.71 ล้านบาท และระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 เพิ่มขึ้น 837.50 ล้านบาท สัดส่วนสิทธิการเช่าต่อสินทรัพย์รวมในปี 2556 ถึงปี 2558 เท่ากับร้อยละ 4.20 ร้อยละ 4.18 และร้อยละ 4.97 ตามลำดับ สาเหตุที่มูลค่ารายการสิทธิการเช่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในช่วงเวลา 3 ปีที่ผ่านมาเกิดจากการที่บริษัทย่อยได้เช่าทำสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เช่า นอกจากนี้ในเดือนมิถุนายนปี 2558 บริษัทได้ซื้อกิจการของกลุ่มบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยมีสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มี จำนวน 884.04 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าสิทธิการเช่าจำนวน 2,024.61 ล้านบาท ลดลง 125.99 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 4.15 (สามารถพิจารณารายละเอียดสิทธิการเช่าในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อ สิทธิการเช่า)

เงินลงทุนในบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วมของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนใน บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทมีสัดส่วนเงินลงทุนร้อยละ 20.22 อย่างไรก็ตาม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2557 ได้มีมติจำหน่ายหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทที่ถืออยู่ใน บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน ให้แก่บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 บริษัทได้ขายหุ้นสามัญดังกล่าวให้แก่บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบันทึกกำไรจากการขายหุ้นสามัญดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 77.30 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2555 และสิ้นปี 2556 บัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสียมีมูลค่าเท่ากับ 522.93 ล้านบาท และ 582.72 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีเงินลงทุนในบริษัทร่วมระหว่างปี 2555 ถึงปี 2556 เพิ่มขึ้น 59.79 ล้านบาท สัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทร่วมต่อสินทรัพย์รวมในปี 2555 ถึงปี 2556 เท่ากับร้อยละ 2.00 และร้อยละ 1.90 ตามลำดับ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

• ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย และที่ดินเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกเงินค่างวดหรือเงินค่างวดที่ได้รับจากลูกค้าเป็นหนี้สินในรายการเงินมัดจำ และเงินรับล่วงหน้าของลูกค้า สำหรับลูกค้าที่รับโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วแต่ยังชำระเงินไม่ครบถ้วนจะบันทึกเป็นรายการลูกหนี้การค้า

บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้นปี 2557 ถึงสิ้นปี 2559 มูลค่าเท่ากับ 6.77 ล้านบาท 4.06 ล้านบาท และ 4.06 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีลูกหนี้การค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 ลดลง 5.27 ล้านบาท ระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 ลดลง 2.71 ล้านบาท และระหว่างปี 2558 ถึงปี 2559 ไม่เปลี่ยนแปลง สัดส่วนลูกหนี้การค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่อสินทรัพย์รวมในปี 2557 ถึงปี 2559 เท่ากับร้อยละ 0.02 ร้อยละ 0.01 และร้อยละ 0.01 ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2559 บริษัทและบริษัทย่อยได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 4.06 ล้านบาท ทำให้ยอดลูกหนี้การค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สุทธิเท่ากับ ไม่มี

• ธุรกิจก่อสร้าง

บริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าในธุรกิจก่อสร้าง กับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 85.93 ล้านบาท สัดส่วนลูกหนี้การค้าในธุรกิจก่อสร้าง ต่อสินทรัพย์รวม เท่ากับร้อยละ 0.25

- **ธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ**

บริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ ณ สิ้นปี 2557 ถึงสิ้นปี 2559 มูลค่าเท่ากับ 120.09 ล้านบาท 108.38 ล้านบาท และ 156.22 ล้านบาท ตามลำดับ โดยลูกหนี้ธุรกิจการค้าโรงแรมระหว่างปี 2556 และ 2557 ลดลง 2.34 ล้านบาท ระหว่างปี 2557 และ 2558 ลดลง 11.71 ล้านบาท และลูกหนี้การค้าธุรกิจโรงแรมระหว่างปี 2558 และ 2559 เพิ่มขึ้น 47.84 ล้านบาท สัดส่วนลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรมต่อสินทรัพย์รวมในปี 2557 ถึงปี 2559 เท่ากับร้อยละ 0.38 ร้อยละ 0.25 และร้อยละ 0.45 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศจำนวน 38.44 ล้านบาทที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ นอกจากนั้นเป็นลูกหนี้ที่ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศจำนวน 39.69 ล้านบาทที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ เป็นลูกหนี้ที่ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือนจำนวน 114.50 ล้านบาท และค้างชำระ 3-6 เดือนจำนวน 2.02 ล้านบาท และได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 0.16 ล้านบาท ทำให้ยอดลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศสุทธิเท่ากับ 156.16 ล้านบาท

- **ธุรกิจโรงแรม อาคารสำนักงานให้เช่าและศูนย์การค้าในประเทศ**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรม อาคารสำนักงานให้เช่าและศูนย์การค้าในประเทศ เท่ากับ 130.95 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 0.30 โดยมีลูกหนี้จำนวน 73.43 ล้านบาทที่ค้างชำระมากกว่า 6 เดือน นอกจากนั้น เป็นลูกหนี้ที่ค้างชำระไม่เกิน 6 เดือน และได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 74.75 ล้านบาท ทำให้มียอดลูกหนี้คงเหลือสุทธิ 56.20 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรม อาคารสำนักงานให้เช่าและศูนย์การค้าในประเทศ เท่ากับ 125.61 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 0.36 โดยมีลูกหนี้จำนวน 79.80 ล้านบาทที่ค้างชำระมากกว่า 3 เดือน นอกจากนั้น เป็นลูกหนี้ที่ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน และได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 78.31 ล้านบาท ทำให้มียอดลูกหนี้คงเหลือสุทธิ 47.30 ล้านบาท

ลูกหนี้อื่น

บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2557 ถึงสิ้นปี 2559 มูลค่าเท่ากับ 66.75 ล้านบาท 84.09 ล้านบาท และ 50.46 ล้านบาท ตามลำดับ โดยลูกหนี้อื่นระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 เพิ่มขึ้น 1.94 ล้านบาท ระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 เพิ่มขึ้น 17.34 ล้านบาท และระหว่างปี 2558 ถึงปี 2559 ลดลง 33.63 ล้านบาท สัดส่วนลูกหนี้อื่นต่อสินทรัพย์รวมในปี 2557 ถึงปี 2559 เท่ากับร้อยละ 0.21 ร้อยละ 0.19 และร้อยละ 0.15 ตามลำดับ

ลูกหนี้ค่าที่ดิน (ลูกหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน-ค่าที่ดิน)

บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้ค่าที่ดิน ณ สิ้นปี 2556 ถึงสิ้นปี 2557 มูลค่าเท่ากับ 200.66 ล้านบาท และ 955.74 ล้านบาท ตามลำดับ โดยลูกหนี้ค่าที่ดินระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 เพิ่มขึ้น 755.08 ล้านบาท สัดส่วนลูกหนี้ค่าที่ดินต่อสินทรัพย์รวมในปี 2556 ถึงปี 2557 เท่ากับ ร้อยละ 0.65 และร้อยละ 3.05 ตามลำดับ สาเหตุหลักที่ลูกหนี้ค่าที่ดินมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเกิดจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีการขยายที่ดินรอการพัฒนาในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดลูกหนี้ค่าที่ดินดังต่อไปนี้

- 1) ลูกหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน - ค่าที่ดินของบริษัทจำนวน 15.00 ล้านบาท โดยในระหว่างปี 2557 บริษัทได้รับชำระจากลูกหนี้เป็นจำนวนเงิน 12.55 ล้านบาท และต่อมาในเดือนกุมภาพันธ์ 2558 บริษัทได้รับชำระค่าที่ดินคงเหลือทั้งหมดจากลูกหนี้เรียบร้อยแล้ว
- 2) ลูกหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน-ค่าที่ดิน (อ่าวลโดยธนาคาร) ของบริษัทจำนวน 1,000.00 ล้านบาท ครบกำหนดชำระในเดือนธันวาคม 2558 โดยบริษัทบันทึกตัวสัญญาใช้เงินโดยคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เฉลี่ยของบริษัท ลูกหนี้ดังกล่าวแสดงมูลค่าที่จะได้รับในอนาคตสุทธิจากรายได้ดอกเบี้ยที่ยังไม่ถือเป็นรายได้เท่ากับ 940.74 ล้านบาท และในเดือนธันวาคม 2558 บริษัทได้รับชำระตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 1,000.00 ล้านบาทเรียบร้อยแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มียอดคงค้างลูกหนี้ค่าที่ดิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดลูกหนี้ค่าที่ดินจำนวน 531.42 ล้านบาทมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ บริษัทย่อยได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแปลงดังกล่าวกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 731.7 ล้านบาท ซึ่งได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวเรียบร้อยแล้วและได้รับชำระเงินเป็นจำนวน 182.9 ล้านบาท ตัวสัญญาใช้เงิน และตัวแลกเงิน รวมจำนวน 548.8 ล้านบาท โดยมีกำหนดรับชำระในเดือนกันยายน 2560

บริษัทย่อยบันทึกตัวสัญญาใช้เงินและตัวแลกเงินดังกล่าว คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่คำนวณจากต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุนของบริษัทย่อย โดยแสดงอยู่ภายใต้หัวข้อ “ลูกหนี้จากการขายที่ดิน” ใน งบแสดงฐานะการเงินรวม จำนวนสุทธิ 531.4 ล้านบาท

หนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2556 ถึงสิ้นปี 2558 เท่ากับ 22,039.33 ล้านบาท 22,434.57 ล้านบาท และ 29,613.52 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินรวมระหว่างปี 2555 ถึงปี 2556 เพิ่มขึ้น 4,476.73 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 25.52 ในระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 เพิ่มขึ้น 395.24 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 1.79 และระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 เพิ่มขึ้น 7,178.95 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 32.00 สัดส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2556 ถึงสิ้นปี 2558 คิดเป็นร้อยละ 71.86 ร้อยละ 71.43 และร้อยละ 68.43 ตามลำดับ โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญระหว่างปี 2558 ดังนี้

- เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเนื่องจากเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 2,013.37 ล้านบาท หุ้นกู้ จำนวน 1,991.28 ล้านบาท เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน จำนวน 1,820.17 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 682.70 ล้านบาท เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า จำนวน 482.20 ล้านบาท และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จำนวน 342.07 ล้านบาท
- เปลี่ยนแปลงลดลงเนื่องจาก เจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน จำนวน 352.38 ล้านบาท และเจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่า จำนวน 10.00 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 34,853.44 ล้านบาท โดยหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2558จำนวน 5,239.92 ล้านบาท สัดส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม ณ สิ้นวันที่ 31 ธันวาคม 2559 คิดเป็นร้อยละ 71.44 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญระหว่างปี 2559 ดังนี้

- เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเนื่องจาก หุ้นกู้ จำนวน 5,334.18 ล้านบาท และเจ้าหนี้ตัวแลกเงิน จำนวน 1,270.63 ล้านบาท เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 58.46 ล้านบาท และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 35.51 ล้านบาท
- เปลี่ยนแปลงลดลงเนื่องจาก เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 1,091.11 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 352.02 ล้านบาท

อนึ่ง โครงสร้างหนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ประกอบด้วย หุ้นกู้คิดเป็นร้อยละ 59.98 เงินกู้ยืมระยะยาวคิดเป็นร้อยละ 14.97 เจ้าหนี้ตัวสัญญาแลกเงินคิดเป็นร้อยละ 10.69 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นคิดเป็นร้อยละ 8.22 เจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงินคิดเป็นร้อยละ 0.06 เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าคิดเป็นร้อยละ 2.17 หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีคิดเป็นร้อยละ 1.16 สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานคิดเป็นร้อยละ 0.74 หนี้สินหมุนเวียนอื่นคิดเป็นร้อยละ 0.74 และหนี้ไม่สินหมุนเวียนอื่นคิดเป็นร้อยละ 1.28 โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2559	ร้อยละ หนี้สินรวม	31 ธันวาคม 2558	ร้อยละ หนี้สินรวม	31 ธันวาคม 2557 (ปรับปรุงใหม่)	ร้อยละ หนี้สินรวม
หุ้นกู้	20,904.18	59.98	15,570.00	52.58	13,578.72	60.53
เงินกู้ยืมระยะยาว	5,215.87	14.97	6,306.98	21.30	4,293.61	19.14
เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	3,727.03	10.69	2,456.40	8.29	636.24	2.84
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2,863.65	8.20	2,828.14	9.55	2,289.35	10.20
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	20.00	0.06	372.02	1.26	724.40	3.23
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	757.68	2.17	699.21	2.36	217.01	0.97
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	257.74	0.74	240.54	0.81	169.86	0.76
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	403.05	1.16	450.90	1.52	108.83	0.49
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	258.36	0.74	267.66	0.90	358.35	1.59
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	445.88	1.28	421.66	1.42	58.20	0.26
หนี้สินรวม	34,853.44	100.00	29,613.51	100.00	22,434.57	100.00

หุ้นกู้

บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้ ณ สิ้นปี 2556 ถึงสิ้นปี 2558 มูลค่าเท่ากับ 11,248.07 ล้านบาท 13,578.72 ล้านบาท และ 15,570.00 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหุ้นกู้ระหว่างปี 2555 ถึงปี 2556 เพิ่มขึ้น 1,547.22 ล้านบาท ในระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 เพิ่มขึ้น 2,330.64 ล้านบาท และระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 เพิ่มขึ้น 1,991.29 ล้านบาทมูลค่าหุ้นกู้คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมในปี 2556 ถึงปี 2558 เท่ากับ ร้อยละ 51.04 ร้อยละ 60.53 และร้อยละ 52.58 ตามลำดับ การปรับตัวขึ้นของมูลค่าหุ้นกู้ในระยะเวลาสามปีที่ผ่านมา เป็นผลมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีการลงทุนในโครงการใหม่เป็นจำนวนมาก ทั้งโครงการบ้านและคอนโดมิเนียม ทำให้จำเป็นต้องหาแหล่งเงินทุนมาเพื่อดำเนินธุรกิจเพิ่มมากขึ้น หุ้นกู้ทั้งหมดออกโดยบริษัททั้งจำนวนโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคต เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ และชำระคืนหนี้สินเดิม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้มูลค่าเท่ากับ 20,904.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,334.184 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 59.98 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคต เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ และชำระคืนหนี้เดิม

รายละเอียดของพื้นที่ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีดังต่อไปนี้

มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	วันออกหัก	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	เงื่อนไข
พื้นที่ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2558			
มูลค่า 2,400 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	2,396.93	12 มีนาคม 2558	12 กันยายน 2560 ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
พื้นที่ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2558			
มูลค่า 2,500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.20 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	2,495.95	21 พฤษภาคม 2558	21 พฤศจิกายน 2560 ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
พื้นที่ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2558			
มูลค่า 3,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.15 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	2,992.58	20 สิงหาคม 2558	20 สิงหาคม 2561 ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
พื้นที่ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2558			
มูลค่า 110 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	109.85	22 ตุลาคม 2558	5 พฤศจิกายน 2560 ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
พื้นที่ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 5/2558			
มูลค่า 3,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	2,991.14	5 พฤศจิกายน 2558	5 พฤษภาคม 2562 ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
พื้นที่ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2559			
มูลค่า 3,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.60 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	2,989.88	28 มกราคม 2559	28 มกราคม 2563 ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
พื้นที่ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2559 ชุดที่ 1			
มูลค่า 1,550 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.70 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,546.13	2 มิถุนายน 2559	2 ธันวาคม 2561 ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
พื้นที่ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2559 ชุดที่ 2			
มูลค่า 1,450 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,444.62	2 มิถุนายน 2559	2 มิถุนายน 2563 ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
พื้นที่ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2559 ชุดที่ 1			
มูลค่า 1,200 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.85 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,196.48	22 กันยายน 2559	22 กันยายน 2562 ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
พื้นที่ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2559 ชุดที่ 2			
มูลค่า 1,200 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.30 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,195.19	22 กันยายน 2559	22 กันยายน 2563 ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
พื้นที่ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2559			
มูลค่า 200 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.30 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	199.55	1 กันยายน 2559	30 สิงหาคม 2561 ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
รวม-พื้นที่ออกโดยบริษัท		19,558.30	

มูลค่าตามบัญชี (ล้านบาท)	วันออกหุ้น	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	เงื่อนไข
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2559			
มูลค่า 700 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.70 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	697.27	17 กุมภาพันธ์ 2559	14 กุมภาพันธ์ 2562
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2559			
มูลค่า 150 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.20 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	149.65	16 มีนาคม 2559	19 มีนาคม 2561
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2559			
มูลค่า 200 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.35 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	199.47	27 พฤษภาคม 2559	20 พฤษภาคม 2562
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2559			
มูลค่า 300 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.20 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	299.49	14 กรกฎาคม 2559	14 ธันวาคม 2561
รวม-หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อย [บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิลส์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)]	1,345.88		
รวมทั้งหมด	20,904.18		

หมายเหตุ

1 “จำนวนรวมของหนี้สินสุทธิ” หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินรวมที่มีการดอกเบี้ยหรือดอกเบี้ยสุทธิที่รวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนหนึ่งของหนี้ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้เข้าชำระหนี้เงินกู้ หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลอื่นซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินรวมแต่เปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบแสดงฐานะการเงินรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้อื่นที่เกี่ยวข้องกับการขอออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินเพื่อวางเป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หักด้วยเงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสดตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินรวม โดยรวมถึงบัญชีเงินฝากของผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้นำไปเป็นหลักประกันไว้กับบุคคลใดๆ ทั้งนี้เพื่อป้องกันข้อสงสัยในการตีความหนี้สินดังกล่าวนี้ไม่รวมถึง เจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หรือ หนี้ใดๆ ที่ไม่มีการดอกเบี้ย

เงินกู้ยืมระยะยาว

บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ระยะยาว ณ สิ้นปี 2556 ถึงสิ้นปี 2558 มูลค่าเท่ากับ 6,611.88 ล้านบาท 4,293.61 ล้านบาท และ 6,306.98 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินกู้ระยะยาวระหว่างปี 2555 ถึงปี 2556 เพิ่มขึ้น 1,454.85 ล้านบาท ในระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 ลดลง 2,318.26 ล้านบาท และระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 เพิ่มขึ้น 2,013.36 ล้านบาท มูลค่าเงินกู้ระยะยาวคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมในปี 2556 ถึงปี 2558 เท่ากับร้อยละ 30.02 ร้อยละ 19.14 และร้อยละ 21.30 ตามลำดับ เงินกู้ระยะยาวเหล่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินกู้ระยะยาวแบ่งเป็นเงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 726.62 ล้านบาท และเงินกู้ระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 4,489.25 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

งบการเงินรวม			
(หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557 (ปรับปรุงใหม่)
เงินกู้ระยะยาว	5,215.87	6,306.98	4,293.61
หัก : ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(726.62)	(597.48)	(747.14)
เงินกู้ระยะยาว (สุทธิ)	4,489.25	5,709.50	3,546.47

เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีรายการเจ้าหนี้ตัวแลกเงิน ณ สิ้นปี 2555 และสิ้นปี 2556 อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปี 2557 และปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีเจ้าหนี้ตัวแลกเงินมูลค่าเท่ากับ 636.24 ล้านบาท และ 2,456.40 ล้านบาท ตามลำดับ และคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 2.84 และร้อยละ 8.29 ตามลำดับทั้งนี้ ตัวแลกเงินดังกล่าวมีวันครบกำหนดชำระในไตรมาสที่ 1 -2 ของปี 2559

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เจ้าหนี้ตัวแลกเงินมีมูลค่าเท่ากับ 3,727.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,270.63 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 10.69 ทั้งนี้ ตัวแลกเงินดังกล่าวมีวันครบกำหนดชำระในไตรมาสที่ 1 และ 2 ของปี 2560

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2556 ถึงสิ้นปี 2558 จำนวน 2,664.60 ล้านบาท 2,289.35 ล้านบาท และ 2,972.05 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นระหว่างปี 2555 ถึงปี 2556 เพิ่มขึ้น 1,127.63 ล้านบาท ระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 ลดลง 375.25 ล้านบาท และระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 เพิ่มขึ้น 682.70 ล้านบาท มูลค่าเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมในปี 2556 ถึงปี 2558 เท่ากับร้อยละ 12.10 ร้อยละ 10.20 และร้อยละ 10.04 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 2,863.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 35.51 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 8.22

เจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีเจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน ณ สิ้นปี 2556 ถึงสิ้นปี 2558 มูลค่าเท่ากับ 512.49 ล้านบาท 724.40 ล้านบาท และ 372.02 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงินระหว่างปี 2555 ถึงปี 2556 ลดลง 36.57 ล้านบาท ระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 เพิ่มขึ้น 211.91 ล้านบาท และระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 ลดลง 352.38 ล้านบาท มูลค่าเจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงินคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมในปี 2556 ถึงปี 2558 เท่ากับร้อยละ 2.33 ร้อยละ 3.23 และร้อยละ 1.26 ตามลำดับ ทั้งนี้ ตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวมีวันครบกำหนดชำระระหว่างเดือนมีนาคมถึงเดือนพฤษภาคม 2559

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ตัวสัญญาใช้เงินของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 20.00 ล้านบาท ลดลง 352.02 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558

เจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่า

บริษัทและบริษัทย่อยมีเจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่า ณ สิ้นปี 2556 ถึงสิ้นปี 2558 มูลค่าเท่ากับ 285.37 ล้านบาท 20.00 ล้านบาท และ 10.00 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่าระหว่างปี 2555 ถึงปี 2556 เพิ่มขึ้น 245.37 ล้านบาท ระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 ลดลง 265.37 ล้านบาทและระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 ลดลง 10.0 ล้านบาท การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเจ้าหนี้สิทธิการเช่าระหว่างปี 2555 ถึงปี 2557 เนื่องจากในปี 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญาสิทธิการเช่าเพิ่มเติมและได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงินอวัลโดยธนาคาร มูลค่า 255.37 ล้านบาท ครบกำหนดชำระเดือนกรกฎาคม 2557 เพื่อชำระค่าโอนสิทธิการเช่าดังกล่าว ทั้งนี้ มูลค่าเจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่าคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมในปี 2556 ถึงปี 2558 เท่ากับร้อยละ 1.29 ร้อยละ 0.09 และร้อยละ 0.03 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่าของบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ -0- ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้น ณ 31 ธันวาคม 2556 ถึง 31 ธันวาคม 2558 เท่ากับ 8,646.39 ล้านบาท 8,971.60 ล้านบาท และ 13,663.50 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนของผู้ถือหุ้นระหว่างปี 2555 ถึงปี 2556 เพิ่มขึ้น 15.75 ล้านบาท ระหว่างปี 2556 ถึงปี 2557 เพิ่มขึ้น 325.21 ล้านบาท ระหว่างปี 2557 ถึงปี 2558 เพิ่มขึ้น 4,691.90 ล้านบาท สัดส่วนส่วนของผู้ถือหุ้นต่อสินทรัพย์รวม ณ 31 ธันวาคม 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2557 คิดเป็นร้อยละ 28.19 ร้อยละ 28.57 และร้อยละ 31.57 ตามลำดับ

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของส่วนผู้ถือหุ้นในแต่ละปีมีดังต่อไปนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เท่ากับ 8,646.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 15.75 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2555 (ปรับปรุง) คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 0.18 โดยการเปลี่ยนแปลงส่วนใหญ่มาจากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น (PF-W3) จำนวน 141.88 ล้านหุ้นในราคาหุ้นละ 1 บาท เป็นเงินรวม 141.88 ล้านบาท ผลกำไรสุทธิในปี 2556 จำนวน 41.42 ล้านบาท เงินเพิ่มทุนในบริษัทย่อยของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม จำนวน 14.65 ล้านบาท หักด้วยเงินปันผลจ่ายจำนวน 187.52 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 (ปรับปรุงใหม่)

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ที่ปรับปรุงใหม่ เท่ากับ 8,971.60 ล้านบาท ลดลงจำนวน 38.73 ล้านบาท เป็นผลจากการที่มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2557) เรื่องผลประโยชน์พนักงาน ได้กำหนดให้กิจการต้องรับรู้รายการกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ในขณะที่มาตรฐานฉบับเดิมอนุญาตให้กิจการเลือกรับรู้รายการดังกล่าวทันทีในกำไรขาดทุน หรือในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือทยอยรับรู้ในกำไรขาดทุนก็ได้

บริษัทและบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงการรับรู้รายการกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยในงวดปัจจุบันจากการทยอยรับรู้ในกำไรขาดทุนไปเป็นรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและได้ทำการปรับปรุงรายการของงวดปัจจุบันและปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่นำมาแสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเสมือนว่าบริษัทและบริษัทย่อยใช้นโยบายบัญชีนี้มาตั้งแต่แรก ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวแสดงได้ปรับลดกำไรสะสมที่ยังไม่จัดสรรลดลง 38.73 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เท่ากับ 13,663.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4,691.91 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2557 การเปลี่ยนแปลงเกิดจาก การเพิ่มทุน 1,806.50 ล้านบาท การแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ PF-W3 จำนวน 78.38 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย 2,654.72 ล้านบาท การรับรู้ผลกำไรสุทธิสำหรับงวดจำนวน 360.74 ล้านบาท และกำไรในส่วนกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 49.17 ล้านบาท หักด้วยการจ่ายเงินปันผล 254.48 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 13,936.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 273.28 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2558 การเปลี่ยนแปลงเกิดจากเงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น (จากการออกหุ้นสามัญใหม่ให้กับนักลงทุนเฉพาะเจาะจง) 300.00 ล้านบาท การรับรู้ผลกำไรสุทธิสำหรับงวดจำนวน 399.50 ล้านบาท และกำไรในส่วนกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 3.33 ล้านบาท ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย(บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้)จำนวน 22.88 ล้าน ผลกระทบลดลงจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียถือหุ้นในบริษัทย่อย(Kiroro Resort Holding Co.,Ltd.)จำนวน 12.11 ล้านบาท การลดลงของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย 164.54 ล้านบาทและลดลงจากการจ่ายเงินปันผลจำนวน 230.03 ล้านบาท

โครงสร้างส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557 (ปรับปรุงใหม่)
ทุนที่เรียกชำระ	7,667.82	7,667.82	5,782.95
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	(73.52)	(73.52)	(73.52)
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	300.00	-	-
กำไรสะสมที่จัดสรรสำรองตามกฎหมาย	300.60	274.60	260.60
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	3,298.72	3,155.25	3,062.81
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	(0.06)	(6.88)	(5.96)
ผลต่างที่เกิดจากการแลกหุ้นของบริษัทย่อย	(46.09)	(46.09)	(46.09)
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	(87.85)	(52.87)	(49.76)
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงค่าบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	29.04	32.54	(17.37)
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	2,548.12	2,712.65	57.94
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย	13,936.78	13,663.50	8,971.60

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (PF-W3)

ในเดือนกรกฎาคม 2555 บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (PF-W3) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ที่ได้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนโดยไม่คิดมูลค่า ในอัตราส่วน 2 หุ้นสามัญใหม่ได้ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ รวมใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออก จำนวน 393,865,295 หน่วย อัตราการใช้สิทธิ 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิ สามารถแปลงเป็นหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในอัตราหุ้นละ 1.00 บาท กำหนดระยะเวลาการใช้สิทธิทุกวันทำการสุดท้ายของทุกไตรมาส อายุ 3 ปีนับตั้งแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยมีรายละเอียดการใช้สิทธิดังนี้

ช่วงเวลา	จำนวนใช้สิทธิ (หน่วย)	จำนวนคงเหลือ (หน่วย)
กันยายน 2555	73,932,601	319,932,694
ธันวาคม 2555	-	319,932,694
มีนาคม 2556	41,750,492	278,182,202
มิถุนายน 2556	100,132,200	178,050,002
กันยายน 2556	-	178,050,002
ธันวาคม 2556	-	178,050,002
มีนาคม 2557	-	178,050,002

ช่วงเวลา	จำนวนใช้สิทธิ (หน่วย)	จำนวนคงเหลือ (หน่วย)
มิถุนายน 2557	-	178,050,002
กันยายน 2557	21,000	178,029,002
ธันวาคม 2557	-	178,029,002
มีนาคม 2558	1,143,000	176,886,002
มิถุนายน 2558	-	176,886,002
กรกฎาคม 2558	77,236,700	99,649,302

เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2558 ซึ่งเป็นวันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย ได้มีผู้มาใช้สิทธิการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ PF-W3 จำนวน 77,236,700 หน่วย และใบสำคัญแสดงสิทธิ PF-W3 จำนวน 99,649,302 หน่วย ได้สิ้นสภาพลง ณ วันที่ 18 กรกฎาคม 2558

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น**

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อยมีแนวโน้มลดลงโดยในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา โดย ณ สิ้นปี 2556 ถึงสิ้นปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.55 เท่า 2.50 เท่า 2.17 เท่า และ 2.50 เท่า ตามลำดับ การปรับตัวลดลงของอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุหลักจากการที่ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีการชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวบางส่วน และมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากการรับรู้ผลกำไรระหว่างปี ทำให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวดีขึ้น และในปี 2558 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวดีขึ้นโดยลดลงมาเหลือ 2.17 เท่า โดยมีผลมาจากการที่บริษัทมีการเพิ่มทุนและการเข้าซื้อกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 2.50 เท่า โดยเป็นผลจากการที่บริษัทมีการขยายตัว มีการพัฒนาโครงการ และขยายสู่ธุรกิจต่างๆ มากขึ้น ทำให้มีภาระหนี้สินสูงขึ้นมากกว่าการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้น

2.3 การวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสดระหว่างปี 2557 ถึง ปี 2559

งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2557 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	(1,891.48)	(635.58)	(425.14)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(3,629.66)	(3,912.66)	1,115.10
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	4,934.55	5,104.33	564.53
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(5.13)	(6.08)	0.82
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(591.72)	550.01	1,255.31

- กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน**

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานติดลบเท่ากับ 425.14 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากการดำเนินงานที่สำคัญได้แก่ ลูกหนี้ตั๋วสัญญาใช้เงินค่าที่ดินจากการขายที่ดินเพิ่มขึ้น 755.08 ล้านบาท จ่ายดอกเบี้ย 1,150.15 ล้านบาท และจ่ายชำระเจ้าหนี้การค้า 278.67 ล้านบาท

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานติดลบเท่ากับ 635.58 ล้านบาทส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จากการที่บริษัทมีการขยายตัวและเปิดโครงการใหม่

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานเป็นลบเท่ากับ 1,891.48 ล้านบาท ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทมีการพัฒนาโครงการต่างๆ อย่างมากทั้งโครงการในแนวราบ และคอนโดมิเนียม

- **กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน**

ในปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนเป็นบวกเท่ากับ 1,115.10 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับเงินจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม (บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน) จำนวน 720.00 ล้านบาท รวมทั้งมีเงินสดรับจากการขายที่ดินที่รอการพัฒนาจำนวน 1,035.36 ล้านบาท

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนติดลบเท่ากับ 3,912.66 ล้านบาท รายการส่วนใหญ่คือการที่บริษัทได้ลงทุนในการเข้าซื้อกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จำนวน 2,863,274,022 หุ้น ในราคาหุ้นละ 0.57 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 89.67 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว คิดเป็นราคาซื้อรวม 1,632.1 ล้านบาท โดยคิดเป็นเงินจ่ายสุทธิจำนวน 1,306.37 ล้านบาท และการซื้อหุ้นของบริษัทแกรนด์ แอสเสท ไชยเทล์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จำนวน 49,099,819 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.29 บาท คิดเป็นเงินลงทุน 63.34 ล้านบาท ลงทุนในการร่วมค้า 130.0 ล้านบาท การจัดซื้อที่ดินรอการพัฒนาเพื่อรองรับโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย โดยมีมูลค่าเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินและการซื้อที่ดินรอการพัฒนา รวม 1,807.16 ล้านบาท และจัดซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 184.84 ล้านบาท รวมทั้งอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 652.28 ล้านบาท และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและซื้อจำกัดในการใช้ลดลง 239.34 ล้านบาท

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนติดลบเท่ากับ 3,629.66 ล้านบาท รายการส่วนใหญ่คือ การจัดซื้อที่ดินรอการพัฒนาเพื่อรองรับโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย โดยมีมูลค่าเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินและการซื้อที่ดินรอการพัฒนา รวม 2,183.24 ล้านบาท เงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารโรงแรมจำนวน 117.26 ล้านบาท เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง 60.00 ล้านบาท ลงทุนในการร่วมค้า 24.50 ล้านบาท รวมทั้งอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 1,383.69 ล้านบาท

- **กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน**

เมื่อพิจารณากระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน ในระหว่างปี 2557 ถึง 2559 นั้นเป็นกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมด้านการเงิน โดยปี 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นบวกเท่ากับ 564.54 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิ 2,318.26 ล้านบาท กระแสเงินสดรับจากหุ้นกู้สุทธิ 2,300.00 ล้านบาท และกระแสเงินสดรับจากเจ้าหนี้ตั๋วสัญญาใช้เงินและเจ้าหนี้ตั๋วแลกเงินที่เพิ่มขึ้นสุทธิ 582.78 ล้านบาท

สำหรับปี 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นบวกเท่ากับ 5,104.33 ล้านบาท โดยเป็นการเพิ่มทุน 1,806.50 ล้านบาท การแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิ PF-W3 จำนวน 78.38 ล้านบาท และเงินเพิ่มทุนของบริษัทย่อยในส่วนที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 58.17 ล้านบาท มีหุ้นกู้เพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 1,962.15 ล้านบาท เงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 937.80 ล้านบาท และเจ้าหนี้ตั๋วสัญญาใช้เงินและเจ้าหนี้ตั๋วแลกเงินรวมเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 1,004.21 ล้านบาท ชำระคืนหนี้ระยะสั้น 500 ล้านบาทและการจ่ายเงินปันผลจำนวน 252.88 ล้านบาท

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินเป็นบวกเท่ากับ 4,934.55 ล้านบาท โดยเป็นการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 5,310.25 ล้านบาท และเจ้าหนี้ตั๋วสัญญาใช้เงินและเจ้าหนี้ตั๋วแลกเงินรวมเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 794.28 ล้านบาท จ่ายคืนเงินกู้ยืมสุทธิจำนวน 1,094.63 ล้านบาท เงินรับค่าหุ้นเพิ่มทุน (จากการออกหุ้นสามัญใหม่ให้กับนักลงทุนเฉพาะเจาะจง) 300.00 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจำนวน 231.01 ล้านบาท

ประวัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างปี 2552 ถึงปัจจุบัน

ผลการดำเนินงาน	จำนวนเงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	จำนวนเงินรวม (ล้านบาท)	วันที่จ่ายเงินปันผล
ปี 2552	0.250	196.90	27 พฤษภาคม 2553
ปี 2553	0.330	259.92	27 พฤษภาคม 2554
ปี 2554	0.040	189.05	25 พฤษภาคม 2555
ปี 2555	0.033	187.53	23 พฤษภาคม 2556
ปี 2556	งดจ่ายเงินปันผล		
ปี 2557	0.044	254.48	19 พฤษภาคม 2558
ปี 2558	0.030	231.01	28 พฤษภาคม 2559

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เสนอจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของปี 2559 ในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 26 พฤษภาคม 2560

2.4 การผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังต่อไปนี้

- **ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายการจ่ายฝ่ายทุน**
 - ก) บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ออกแบบ และค่าที่ปรึกษาโครงการบ้านพร้อมที่ดิน คอนโดมิเนียม และอาคารโรงแรม การปรับปรุงอาคารสำนักงาน และการซื้อคอนโดมิเนียมและอุปกรณ์ เป็นจำนวนเงินประมาณ 3,310 ล้านบาทและ 530 ล้านบาท
 - ข) บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการซื้อที่ดินเป็นจำนวนเงินประมาณ 2,441.94 ล้านบาท
 - ค) บริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินประมาณ 13 ล้านบาท
- **ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ**
บริษัทและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 5 ปี สัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้ และมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

จ่ายชำระภายใน	2559	2558
ภายใน 1 ปี	168 ล้านบาท และ 3 ล้านบาท	170 ล้านบาท และ 3 ล้านบาท
2 ถึง 5 ปี	457 ล้านบาท และ 2 ล้านบาท	349 ล้านบาท และ 4 ล้านบาท
มากกว่า 5 ปี	4,651 ล้านบาท	2,348 ล้านบาท

- **ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว**
บริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ภายใต้สัญญาให้บริการ

จ่ายชำระภายใน	2559	2558
ภายใน 1 ปี	30 ล้านบาท	19 ล้านบาท
2 ถึง 5 ปี	20 ล้านบาท	-

• **ภาระหนี้ค้ำประกันอื่น**

- ก) บริษัทมีการค้ำประกันหนี้ให้แก่บริษัทย่อยรวมทั้งสิ้นจำนวน 6,393.2 ล้านบาทประกอบด้วย บจ.เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำนวน 3,735.6 ล้านบาท บจ.โปรที ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำนวน 1,800.6 ล้านบาท และบจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ 1 จำนวน 857.0 ล้านบาท โดยบริษัทยังไม่มีควมรับผิดชอบต่อหนี้สินดังกล่าวนี้เนื่องจากบริษัทย่อยยังไม่ได้มีการผิดนัดชำระหนี้แต่อย่างใด
- ข) บริษัทและบริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทและบริษัทย่อย ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
งานสาธารณูปโภค	1,084	929	699	564

• **สัญญาเช่าดำเนินงานกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์**

บริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าเหมาดำเนินงานกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์ โดยบริษัทจะชำระค่าเช่าคงที่ปีละ 43.50 ล้านบาท เป็นระยะเวลา 3 ปี และให้สิทธิแก่รวมอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์ ในการขายระยะเวลาเช่าได้อีก 1 ปี โดยมีค่าเช่าและเงื่อนไขเช่นเดียวกับการเช่าในระยะเวลา 3 ปีแรก อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารได้ประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของค่าใช้จ่ายในการรับประกันค่าเช่าตามมูลค่าปัจจุบันของผลแตกต่างของประมาณการรายได้ของโครงการยูนิลอฟท์ ศาลาจากจากการให้เช่าหอพักกับรายย่อย กับค่าเช่าเหมาย่อยที่ทำสัญญาไว้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์ ตลอดอายุรวม 4 ปี ซึ่งคำนวณขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานที่เหมาะสมกับสถานการณ์และผลประกอบการในปัจจุบันของโครงการยูนิลอฟท์ ศาลา บริษัทจึงได้บันทึกสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่าในประมาณการหนี้สินเป็นจำนวน 45.31 ล้านบาท ภาระผูกพันการรับประกันดังกล่าวจึงถูกรับรู้เป็นรายการค่าใช้จ่ายและหนี้สินในงบการเงินรวมประจำปี 2556 ของบริษัทแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทได้ปรับปรุงประมาณการหนี้สินสำหรับการรับประกันค่าเช่า โดยบริษัทได้ปรับปรุงข้อสมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการหนี้สินดังกล่าวซึ่งประกอบไปด้วย อัตราค่าเช่า อัตราการเข้าพัก และอัตราคิดลด ฝ่ายบริหารของบริษัทเชื่อว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความเหมาะสมในสถานการณ์ปัจจุบัน และได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าวเพิ่มเติมเป็นจำนวน 24.03 ล้านบาท โดยแยกแสดงเป็นรายการต่างหากภายใต้หัวข้อ “ขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่า” ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนสำหรับปี 2557 อย่างไรก็ตาม หากรายได้ของโครงการยูนิลอฟท์ ศาลาที่เกิดขึ้นจริงในอนาคตแตกต่างจากประมาณการรายได้ที่จัดทำขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทอาจจำเป็นต้องบันทึกสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่าเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับภาระการรับประกันค่าเช่าที่เพิ่มสูงขึ้นได้

ในปี 2558 และปี 2559 รายได้ของโครงการยูนิลอฟท์ ศาลาที่เกิดขึ้นจริงได้ดีกว่าประมาณการรายได้ที่จัดทำไว้ ทำให้บริษัทไม่จำเป็นต้องบันทึกสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่าเพิ่มขึ้น

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและ งบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของ *ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน* ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 37.5 ซ) เกี่ยวกับคดีความระหว่างบริษัทย่อยแห่งหนึ่งกับเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทย่อย ซึ่งเมื่อวันที่ 21 กันยายน 2559 ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาให้ยกฟ้องโจทก์ จึงถือว่าคดีความดังกล่าวได้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในส่วนของ *ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน* ในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2559 กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบด้วยรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย และที่ดิน จำนวน 12,465 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 7,521 ล้านบาท) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เนื่องจากรายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญเกี่ยวกับความถูกต้องของการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามนโยบายของกลุ่มบริษัทที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.1

ข้าพเจ้าได้ทำงานร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อยในการประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทได้ออกแบบไว้ และยังได้ให้ความสำคัญเป็นพิเศษในการสุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปี ซึ่งรวมถึงเงื่อนไขตามที่เราได้ระบุไว้ในสัญญาซื้อขาย (ถ้ามี) เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญได้โอนให้กับผู้ซื้อ ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท นอกจากนี้ ยังได้ทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แยกรายโครงการและรายไตรมาส เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลาบัญชี

การรับรู้รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

ในปี 2559 บริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมซึ่งประกอบด้วยรายได้ค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่มและบริการที่เกี่ยวข้องอื่นจำนวน 2,194 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม เนื่องจากรายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญเกี่ยวกับความถูกต้องของการรับรู้รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมตามนโยบายของกลุ่มบริษัทที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.1

ข้าพเจ้าได้ทำงานร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อยในการตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมของบริษัทย่อยโดยการประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในและระบบสารสนเทศของบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมโดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่บริษัทย่อยออกแบบไว้ และได้สุ่มตัวอย่างรายการรายได้และตรวจเอกสารประกอบรายการรายได้ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของบริษัทย่อย นอกจากนี้ ยังได้สอบทานใบลดหนี้ที่บริษัทย่อยออกภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี รวมทั้งได้ทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อยเพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการรายได้ตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป

การปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มบริษัทมีตัวแลกเงิน เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้จำนวนเงินรวม 29,867 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 86 ของหนี้สินรวม (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 24,787 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 92 ของหนี้สินรวม) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 22 24 25 และ 26 ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว (“สัญญาเงินกู้”) กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ (ถ้ามี) หากกลุ่มบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อเรียกคืนเงินกู้ดังกล่าว จากผู้ให้กู้ รวมถึงการจัดประเภทจากหนี้สินไม่หมุนเวียนเป็นหนี้สินหมุนเวียนซึ่งอาจส่งผลต่อการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทได้

ข้าพเจ้าได้ทำงานร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อยในการติดตามเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ของฝ่ายบริหาร โดยได้ทำความเข้าใจกระบวนการในการติดตามเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ของฝ่ายบริหาร และตรวจสอบเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ ทั้งส่วนที่เป็นข้อกำหนดทั่วไปและข้อกำหนดทางการเงิน ซึ่งรวมถึงการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน ว่าเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ นอกจากนี้ ยังได้พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินของเงื่อนไขต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้

เรื่องอื่น

งบการเงินรวมของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีท่านอื่นในสำนักงานเดียวกันกับข้าพเจ้า ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขและได้ให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการรับรู้กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม และคดีความระหว่างบริษัทย่อยกับเจ้าของที่ดิน ตามรายงานลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2559

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่อการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องวันแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยของผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในซึ่งข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์



ศุภชัย ปัญญาวัฒน์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3930

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 23 กุมภาพันธ์ 2560

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,448,825,209	3,040,543,409	1,048,558,564	1,878,554,977
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	7 339,750,970	257,810,392	201,924,825	596,732,266
ลูกหนี้กรมสรรพากร	101,260,539	62,001,268	-	-
ลูกหนี้จากการขายที่ดิน	8 531,416,448	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	9 34,903,565	42,033,699	-	-
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	10 25,323,613,613	21,659,508,681	14,923,194,633	13,187,854,571
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6 60,000,000	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	231,911,222	378,856,419	73,973,675	234,050,084
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	157,483,058	130,296,647	50,623,333	32,373,347
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	29,229,164,624	25,571,050,515	16,298,275,030	15,929,565,245
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและ				
ข้อจำกัดในการเบิกใช้	101,605,399	85,035,740	53,353,877	42,568,088
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6 -	-	7,497,739,578	4,144,663,670
เงินมัดจำการซื้อหุ้นสามัญและสินทรัพย์				
ในบริษัทอื่น	11 40,000,000	50,000,000	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12 -	-	7,377,742,173	7,245,436,171
เงินลงทุนในการร่วมค้า	13 133,851,579	128,184,460	142,000,000	130,000,000
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	14 109,408,380	101,119,472	109,408,380	101,119,472
ที่ดินรอการพัฒนา	15 6,621,249,088	5,895,883,003	5,168,130,883	4,330,710,228
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	16 921,248,550	677,993,811	464,748,550	537,800,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17 2,222,077,091	2,286,868,667	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	18 6,417,338,488	5,436,046,175	94,598,636	89,523,925
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	19 51,836,653	56,223,939	12,451,595	7,719,512
สิทธิการเช่า	20 2,024,613,449	2,150,604,606	45,386,594	33,606,487
เงินค้ำประกันความเสียหาย	21 19,000,000	34,000,000	-	-
เงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารโรงแรม	177,323,685	60,066,985	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	32 353,931,068	406,108,536	155,303,788	184,202,559
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	367,569,101	337,835,395	286,459,983	222,046,695
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	19,561,052,531	17,705,970,789	21,407,324,037	17,069,396,807
รวมสินทรัพย์	48,790,217,155	43,277,021,304	37,705,599,067	32,998,962,052

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท พรีเมียมพอร์โต้ เพอร์ซิฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2559	2558	2559	2558
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	22	20,000,000	372,022,000	20,000,000	189,745,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	23	2,863,648,980	2,828,140,725	1,423,143,851	1,620,930,214
เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	24	3,727,030,894	2,456,401,330	2,794,356,383	1,307,408,035
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	285,000,000	170,000,000
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	25	5,002,722,105	4,600,000,000	5,002,722,105	4,600,000,000
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	26	726,617,581	597,481,323	77,590,043	504,183,014
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		757,677,315	699,213,129	159,718,947	246,175,845
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		40,366,098	8,757,781	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		217,995,090	258,901,749	75,947,535	84,114,454
รวมหนี้สินหมุนเวียน		13,356,058,063	11,820,918,037	9,838,478,864	8,722,556,562
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	25	15,901,454,655	10,970,001,297	14,555,572,684	10,970,001,297
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	26	4,489,254,076	5,709,497,038	2,336,594,561	2,908,587,506
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	27	257,742,557	240,540,768	154,033,804	151,203,736
ประมาณการหนี้สิน	28	147,693,604	143,913,969	117,996,779	117,272,032
สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	13	2,936,390	-	-	-
รายได้ค่าสิทธิการเช่ารับล่วงหน้า		80,920,500	93,739,293	38,678,680	41,234,881
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	32	403,046,118	450,899,764	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		214,329,725	184,007,465	-	12,176,467
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		21,497,377,625	17,792,599,594	17,202,876,508	14,200,475,919
รวมหนี้สิน		34,853,435,688	29,613,517,631	27,041,355,372	22,923,032,481

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	29			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 9,000,000,000 หุ้น				
(2558: หุ้นสามัญ 7,900,000,000 หุ้น)				
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	9,000,000,000	7,900,000,000	9,000,000,000	7,900,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 7,667,826,432 หุ้น				
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	7,667,826,432	7,667,826,432	7,667,826,432	7,667,826,432
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	(73,524,495)	(73,524,495)	(73,524,495)	(73,524,495)
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	29	300,000,000	-	300,000,000
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	30	300,600,000	274,600,000	300,600,000
ยังไม่ได้จัดสรร		3,298,722,624	3,155,252,421	2,469,400,953
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(104,960,768)	(73,304,627)	(59,195)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		11,388,663,793	10,950,849,731	10,664,243,695
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม				
ของบริษัทย่อย		2,548,117,674	2,712,653,942	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		13,936,781,467	13,663,503,673	10,664,243,695
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		48,790,217,155	43,277,021,304	37,705,599,067
				32,998,962,052

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท พรีเมียมพอร์ต พอร์ฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	6,614,021,620	6,624,373,034	4,402,114,835	4,512,460,580
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	4,987,604,766	3,159,597,336	3,003,215,326	1,261,066,747
รายได้จากการขายที่ดิน	863,671,495	501,420,200	115,832,649	501,420,200
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	2,193,947,244	1,523,618,553	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ	361,287,877	224,700,719	47,401,413	35,621,672
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	88,870,789	15,051,584	-	-
รายได้อื่น				
รายได้จากการบริหารจัดการ	6	-	94,443,000	106,236,000
กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	12.1.1	-	529,954,652	-
กำไรจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดิน	16	118,723,397	-	118,723,397
ดอกเบี้ยรับ	29,093,135	82,989,764	300,660,582	301,741,141
เงินปันผลรับ	7,386,408	7,630,422	7,386,408	407,630,422
อื่นๆ	287,911,188	235,954,249	127,532,875	111,223,082
รวมรายได้	15,552,517,919	12,905,290,513	8,217,310,485	7,237,399,844
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน	4,280,664,748	4,409,302,956	2,846,396,024	3,015,548,149
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	3,166,083,605	2,361,807,826	1,975,913,003	1,099,300,392
ต้นทุนการขายที่ดิน	698,391,841	334,645,734	74,476,803	334,645,734
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	1,573,634,890	1,067,850,064	-	-
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	368,001,155	204,752,841	45,215,867	42,032,450
ต้นทุนการรับเหมาก่อสร้าง	69,304,084	13,506,922	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,306,590,127	1,302,187,487	733,694,386	685,180,076
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,583,493,654	2,294,493,202	1,011,552,036	1,085,946,031
รวมค่าใช้จ่าย	14,046,164,104	11,988,547,032	6,687,248,119	6,262,652,832

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า				
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,506,353,815	916,743,481	1,530,062,366	974,747,012
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	13 (21,769,271)	(1,815,540)	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
	1,484,584,544	914,927,941	1,530,062,366	974,747,012
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(866,986,679)	(635,278,155)	(862,114,391)	(689,185,639)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
	617,597,865	279,649,786	667,947,975	285,561,373
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	32 (285,310,439)	(12,640,918)	(156,428,305)	(9,013,191)
กำไรสำหรับปี				
	332,287,426	267,008,868	511,519,670	276,548,182
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรขาดทุนในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า				
งบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	(3,498,083)	51,058,317	-	-
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน				
ในหลักทรัพย์เพื่อขาย - สุทธิจากภาษีเงินได้	6,825,886	(926,790)	6,825,886	(926,790)
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรขาดทุน				
ในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้	3,327,803	50,131,527	6,825,886	(926,790)
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลัก				
คณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้	-	183,902	-	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรขาดทุน				
ในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้	-	183,902	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี				
	3,327,803	50,315,429	6,825,886	(926,790)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี				
	335,615,229	317,324,297	518,345,556	275,621,392
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	399,501,635	360,741,652	511,519,670	276,548,182
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(67,214,209)	(93,732,784)		
	332,287,426	267,008,868		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

บริษัท พรีอเพอร์ตี เพอร์ฟิค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	402,829,438	409,911,186	518,345,556	275,621,392
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(67,214,209)	(92,586,889)		
	335,615,229	317,324,297		
กำไรต่อหุ้น	33			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.05208	0.06199	0.06668	0.04752
กำไรต่อหุ้นปรับลด				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		0.06185		0.04742

งบกระแสเงินสด

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษี	617,597,865	279,649,786	667,947,975	285,561,373
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	21,769,271	1,815,540	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	747,197,564	434,854,742	29,990,748	32,549,052
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	3,709,749	8,580,539	-	1,910,000
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าตัดจำหน่าย	46,175,486	54,629,660	46,175,486	36,218,693
ตัดจำหน่ายภาษีหัก ณ ที่จ่ายและลูกหนี้กรมสรรพากร	10,324,171	4,905,054	-	-
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	23,923,276	29,136,468	21,837,992	29,136,468
รายได้รับล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าที่ดิน	(20,929,047)	(15,199,977)	(2,936,670)	(3,428,646)
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนชั่วคราว				
ในหลักทรัพย์เพื่อค้า	(86,564)	72,141	(86,564)	72,141
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน	-	2,550,000	-	2,550,000
รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ (โอนกลับ)				
ค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนา (โอนกลับ)	(7,934,094)	11,941,225	(7,934,094)	10,098,470
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8,704,175	(5,091,566)	-	(5,256,566)
ขาดทุนจากการด้อยค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	11,500,000	-	-	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	36,047,101	-	36,047,101
ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	15,985,255	1,645,591	19,370,657
กำไรจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดิน	(118,723,397)	-	(118,723,397)	-
กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่าสุทธิ	-	(529,954,652)	-	-
เงินปันผลรับ	(7,386,408)	(7,630,422)	(7,386,408)	(407,630,422)
โอนกลับสำรองค่าเผื่อขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่า	-	(4,142,038)	-	(4,142,038)
สำรองการรับประกันโครงการอสังหาริมทรัพย์ (โอนกลับ)	(29,601,005)	973,215	1,894,225	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	39,473,379	39,476,172	15,307,178	25,845,980
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของสัญญาซื้อขาย				
เงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	-	(5,923,257)	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(29,093,134)	(82,989,764)	(300,660,582)	(301,741,141)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	842,547,246	611,065,642	839,731,548	654,695,125

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์ฟิค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	2,175,153,788	887,039,905	1,186,803,028	411,856,247
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(77,785,175)	18,590,501	36,958,829	(25,581,818)
ลูกหนี้กรมสรรพากร	(46,782,370)	(23,377,734)	-	-
ลูกหนี้จากการขายที่ดิน	(531,416,448)	1,015,000,000	-	1,015,000,000
สินค้าคงเหลือ	7,130,134	(214,628)	-	-
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	(1,820,969,018)	(1,267,955,773)	(371,769,857)	(1,346,952,024)
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	146,945,197	44,859,264	160,076,409	79,079,406
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(49,737,888)	(34,732,834)	(64,338,908)	25,084,295
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(42,351,272)	(49,641,968)	(44,519,907)	(71,038,101)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(100,610,433)	(67,237,988)	(311,886,048)	98,898,298
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	58,464,186	263,214,441	(86,456,898)	93,661,020
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(55,236,434)	(205,450,005)	(10,061,143)	(12,469,066)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	19,939,627	133,305,036	(23,548,362)	(6,297,164)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(317,256,106)	713,398,217	471,257,143	261,241,093
จ่ายดอกเบี้ย	(1,355,076,766)	(1,208,529,437)	(1,125,567,843)	(1,034,525,974)
จ่ายภาษีเงินได้	(256,109,317)	(164,180,101)	(149,129,386)	(97,787,538)
ดอกเบี้ยรับ	21,227,981	23,729,984	14,341,492	19,208,473
รับคืนภาษีเงินได้	15,729,963	-	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,891,484,245)	(635,581,337)	(789,098,594)	(851,863,946)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัด				
ในการเบิกใช้ลดลง (เพิ่มขึ้น)	(16,569,659)	239,345,508	(10,785,789)	208,128,542
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	(60,000,000)	-	(3,541,208,020)	(1,782,481,821)
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันลดลง	-	-	299,812,685	1,533,066,175
ดอกเบี้ยรับ	-	-	132,487,129	196,703,088
เงินปันผลรับ	7,386,408	7,630,422	407,386,408	7,630,422

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
เงินมัดจำจากการซื้อสินทรัพย์ในบริษัทอื่นลดลง	10,000,000	-	-	-
เงินสดจ่ายสุทธิจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(1,369,712,147)	(132,306,002)	(3,021,390,445)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	(24,500,000)	(130,000,000)	(12,000,000)	(130,000,000)
เงินลงทุนระยะยาวอื่นเพิ่มขึ้น	-	(16,931,283)	-	(16,931,283)
เงินลงทุนระยะยาวอื่นลดลง	243,450	18,600,000	243,450	18,600,000
ที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้น	(1,603,605,055)	(1,365,349,971)	(1,544,201,229)	(872,292,080)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	(9,683,200)	(184,843,882)	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น	(579,636,050)	(441,810,623)	(171,993,050)	(342,128,812)
เงินรับสุทธิจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดิน	182,709,171	-	182,709,171	-
สิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น	(27,500,000)	-	(500,000)	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น	(1,383,691,397)	(652,279,021)	(31,889,618)	(27,483,587)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้น	(11,792,361)	(28,122,487)	(7,922,409)	(5,239,307)
เงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารโรงแรมเพิ่มขึ้น	(117,256,700)	-	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	4,235,821	10,815,333	1,588,785	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(3,629,659,572)	(3,912,658,151)	(4,428,578,489)	(4,233,819,108)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	20,000,000	778,892,529	20,000,000	319,658,752
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(372,022,000)	(1,331,271,771)	(189,745,000)	(510,461,360)
เงินสดรับจากเจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	6,866,279,570	4,806,591,735	5,095,562,335	3,647,860,074
จ่ายคืนเจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	(5,720,000,000)	(3,240,000,000)	(3,690,000,000)	(3,040,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	2,836,398,644	4,719,732,241	1,866,782,674	3,506,876,151
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(3,931,026,422)	(3,781,934,230)	(2,865,368,590)	(2,627,363,360)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	9,910,252,187	10,962,149,600	8,566,455,500	10,962,149,600
จ่ายคืนหุ้นกู้	(4,600,000,000)	(9,000,000,000)	(4,600,000,000)	(9,000,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	490,000,000	197,000,000
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(375,000,000)	(202,000,000)
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	(500,000,000)	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นเพิ่มทุน	300,000,000	1,806,495,077	300,000,000	1,806,495,077

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท พรีอเพอร์ตี เพอร์ฟิค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
เงินสดรับจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม				
ในการออกจำหน่าย				
หุ้นสามัญของบริษัทย่อย	-	58,174,550	-	-
เงินสดรับจากการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	78,379,700	-	78,379,700
เงินสดจ่ายให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจาก				
การซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อย	(132,306,003)	-	-	-
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อและสัญญาเช่าการเงิน	(12,011,156)	-	-	-
เงินปันผลจ่าย	(231,006,249)	(252,877,543)	(231,006,249)	(252,877,543)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	4,934,558,571	5,104,331,888	4,387,680,670	4,885,717,091
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินลดลง	(5,132,954)	(6,082,907)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(591,718,200)	550,009,493	(829,996,413)	(199,965,963)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	3,040,543,409	2,490,533,916	1,878,554,977	2,078,520,940
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	2,448,825,209	3,040,543,409	1,048,558,564	1,878,554,977
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเป็นต้นทุนการพัฒนา				
โครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา	336,381,311	208,454,126	245,044,500	174,386,201
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุนการพัฒนา				
โครงการอสังหาริมทรัพย์	1,114,579,296	429,391,527	951,825,074	478,932,318
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นต้นทุนการพัฒนา				
โครงการอสังหาริมทรัพย์	-	53,394,050	-	50,504,396
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน	4,243,444	-	-	-
สิทธิการเช่าตัดจำหน่ายเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12,162,857	27,029,644	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจากการบันทึก				
ค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย	28,259,261	59,778,115	-	-
ซื้ออุปกรณ์โดยยังไม่ได้จ่ายชำระ	29,202,196	26,888,815	-	-
ซื้อที่ดินโดยยังไม่ได้จ่ายชำระ	-	385,960,000	-	385,960,000
ซื้อสิทธิการเช่าโดยยังไม่ได้จ่ายชำระ	14,500,000	-	14,500,000	-

งานแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท เพอร์ฟอเมอตร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(MLA : 302.166)

งบการเงินรวม													
ส่วนของถือหุ้นบริษัทฯ													
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น				รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	
				สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น				
						ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงเงินที่เป็นเงินสด	ผลต่างที่เกิดจากการแลกเปลี่ยนของบริษัทย่อย						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	5,782,951,655	(73,524,495)	-	260,600,000	3,062,810,930	(5,958,291)	(17,371,516)	(46,091,945)	(49,755,400)	(119,177,152)	8,913,680,938	57,935,163	8,971,596,101
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	360,741,652	-	-	-	-	-	360,741,652	(93,732,784)	267,008,868
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	183,902	(926,790)	49,912,422	-	-	48,985,632	49,169,534	1,145,895	50,315,429
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	360,925,554	(926,790)	49,912,422	-	-	48,985,632	409,911,186	(92,586,889)	317,324,297
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่อำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย (หมายเหตุ 12.1.1)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,113,107)	(3,113,107)	(3,113,107)	47,481,928	44,368,821
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสีย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,805,729	13,805,729
ในความเป็นเจ้าของโดยบริษัทย่อย (หมายเหตุ 12.1.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทย่อย (หมายเหตุ 12.2.1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,805,729	13,805,729
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 29)	1,806,495,077	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,806,495,077	-	1,806,495,077
หุ้นสามัญเพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ (หมายเหตุ 29)	78,379,700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	78,379,700	-	78,379,700
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 30)	-	-	-	-	14,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 36)	-	-	-	-	(254,484,063)	-	-	-	-	-	(254,484,063)	-	(254,484,063)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	7,667,826,432	(73,524,495)	-	274,600,000	3,155,252,421	(6,885,081)	32,540,906	(46,091,945)	(52,868,507)	(73,304,627)	10,950,849,731	2,712,653,942	13,663,503,673

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

บริษัท พีเอฟเพอร์ตี เวิร์ฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

งบการเงินรวม													
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทฯ													
							องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น						
							กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ		รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	
ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	กำไรสะสม	สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	ผลต่างจากการแปลงหุ้นเป็นเงินตราต่างประเทศ	ผลต่างที่เกิดจากการแปลงหุ้น	ส่วนประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	7,667,826,432	(73,524,495)	-	274,600,000	3,155,252,421	(6,885,081)	32,540,906	(46,091,945)	(52,868,507)	(73,304,627)	10,950,849,731	2,712,653,942	
กำไรสุทธิ	-	-	-	-	399,501,635	-	-	-	-	-	399,501,635	(67,214,209)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	6,825,886	(3,498,083)	-	-	3,327,803	3,327,803	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	399,501,635	6,825,886	(3,498,083)	-	-	3,327,803	402,829,438	(67,214,209)	
ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 12.1.1)	-	-	-	-	-	-	-	-	(22,876,753)	(22,876,753)	(22,876,753)	(109,429,250)	
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสีย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 12.2.1)	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,107,191)	(12,107,191)	(12,107,191)	-	
ออกหุ้นสามัญเพิ่มเติม (หมายเหตุ 29)	-	-	-	300,000,000	-	-	-	-	-	-	300,000,000	-	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
สำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 30)	-	-	-	26,000,000	(26,000,000)	-	-	-	-	-	-	-	
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 36)	-	-	-	-	(230,031,432)	-	-	-	-	-	(230,031,432)	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	7,667,826,432	(73,524,495)	300,000,000	300,600,000	3,298,722,624	(59,195)	29,042,823	(46,091,945)	(87,852,451)	(104,960,768)	11,388,663,793	2,548,117,674	
												13,936,781,467	

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เวิร์ฟ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	งบเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น			รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
				สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	5,782,951,655	(73,524,495)	-	260,600,000	2,205,848,596	(5,958,291)	(5,958,291)	8,169,917,465	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	276,548,182	-	-	276,548,182	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	(926,790)	(926,790)	(926,790)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	276,548,182	(926,790)	(926,790)	275,621,392	
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 29)	1,806,495,077	-	-	-	-	-	-	1,806,495,077	
หุ้นสามัญเพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิ									
ตามใบสำคัญแสดงสิทธิ (หมายเหตุ 29)	78,379,700	-	-	-	-	-	-	78,379,700	
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็น									
สำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 30)	-	-	-	14,000,000	(14,000,000)	-	-	-	
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 36)	-	-	-	-	(254,484,063)	-	-	(254,484,063)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	7,667,826,432	(73,524,495)	-	274,600,000	2,213,912,715	(6,885,081)	(6,885,081)	10,075,929,571	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงิน

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เวิร์ฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	งบเรือนหุ้นก่อนและชำระแล้ว	ส่วนค่าว่ามูลค่าหุ้น	เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น			รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
				สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ส่วนค่าว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	7,667,826,432	(73,524,495)	-	274,600,000	2,213,912,715	(6,885,081)	(6,885,081)	(6,885,081)	10,075,929,571
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	511,519,670	-	-	-	511,519,670
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	6,825,886	6,825,886	6,825,886	6,825,886
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	511,519,670	6,825,886	6,825,886	6,825,886	518,345,556
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 29)	-	-	300,000,000	-	-	-	-	-	300,000,000
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็น									
สำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 30)	-	-	-	26,000,000	(26,000,000)	-	-	-	-
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 36)	-	-	-	-	(230,031,432)	-	-	-	(230,031,432)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	7,667,826,432	(73,524,495)	300,000,000	300,600,000	2,469,400,953	(59,195)	(59,195)	(59,195)	10,664,243,695

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่ดินที่จดทะเบียนของบริษัทฯ อยู่ที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 28 กันยายน 2554 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัทฯ พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2559	2558
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นโดยตรง				
บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	94.60	89.67
บริษัท วีวีเทล จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท ศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์	ไทย	94.97	94.97
บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เพอร์เฟค สपोर्टคลับ จำกัด	บริหารสโมสร	ไทย	100.00	100.00
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เรสซิเดนซ์ นิมเบอร์ ไนน์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ จำกัด	ธุรกิจก่อสร้าง	ไทย	100.00	100.00
บริษัท เพอร์เฟค ฟรีแพป จำกัด	ผลิตและประกอบติดตั้งโครงสร้าง ระบบชั้นส่วนสำเร็จรูปอาคาร	ไทย	51.00	51.00
บริษัท ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด	ธุรกิจอพาร์ทเมนต์	ไทย	100.00	100.00

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2559	2558
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นโดยตรง (ต่อ)				
Property Perfect International Pte. Ltd.	ลงทุนในโครงการต่างประเทศ	สิงคโปร์	100.00	100.00
บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัท รามอินทรา มอลล์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือผ่านบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“ไทยพร็อพ”)				
บริษัท บางกอก เซ็นเตอร์พอยท์ จำกัด	บริหารจัดการพื้นที่เพื่อขายและ/ หรือให้เช่า	ไทย	100.00	100.00
บริษัท แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ให้เช่าอาคารและให้บริการ	ไทย	100.00	100.00
Scenery Peak Limited	ลงทุนในบริษัทอื่น	บริติช เวอร์จิน ไอแลนด์	100.00	100.00
บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	100.00	100.00
บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือผ่านไทยพร็อพและบริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด				
บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ถือโดยบริษัทฯ ร้อยละ 1.70)	โรงแรมและให้เช่า สถานประกอบการศูนย์การค้า และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	40.62	40.62
บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือผ่านบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)				
บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด	โรงแรม	ไทย	100.00	100.00
บริษัท แกรนด์ อีคิวตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	หยุดดำเนินการชั่วคราว	ไทย	100.00	100.00
บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือผ่านบริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด				
บริษัท โอเวนเดล จำกัด	ให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าโรงแรม	ไทย	100.00	100.00
บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือผ่านบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)				
บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ ซุปเปอร์ มอลล์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท ศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์	ไทย	100.00	100.00
บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือผ่าน Property Perfect International Pte. Ltd.				
Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.	ลงทุนในธุรกิจโรงแรม	ญี่ปุ่น	97.27	95.61
บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือผ่าน Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.				
Kabushiki Kaisha Kiroro Associates Co., Ltd.	บริหารจัดการสกี	ญี่ปุ่น	100.00	100.00
Kiroro Hotels Co., Ltd.	โรงแรม	ญี่ปุ่น	100.00	100.00
Kiroro Resort Development Co., Ltd.	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ญี่ปุ่น	100.00	-

- ข) บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) สินทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยรายเดือน ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ “ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
- ฉ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ช) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของการกำไรขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม
- ซ) งบการเงินรวมของบริษัทฯ แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (บริษัท ฮอนเนอรี่ บิวซิเนส จำกัด บริษัท แกรนด์ อีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท โอเวนเดล จำกัด) ซึ่งไทยพร็อพเพอร์ตี้การถือหุ้นไม่ถึงร้อยละ 50 ได้ถูกนำมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมนี้ เนื่องจากไทยพร็อพเพอร์ตี้เป็นผู้ถือหุ้นที่มีเสียงส่วนใหญ่และสามารถสั่งการกิจกรรมที่สำคัญของบริษัทดังกล่าวได้ อีกทั้งผู้ถือหุ้นรายอื่นเป็นผู้ถือหุ้นรายย่อยๆ เท่านั้น
- 2.3 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2558) และฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชี ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2559) รวมถึงแนวทางปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สรุปได้ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง งบการเงินเฉพาะกิจการ

มาตรฐานฉบับปรับปรุงนี้กำหนดทางเลือกเพิ่มเติมสำหรับการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในการร่วมค้า และเงินลงทุนในบริษัทร่วม ในงบการเงินเฉพาะกิจการโดยเลือกบันทึกตามวิธีส่วนได้เสียได้ ตามที่อธิบายไว้ในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ทั้งนี้ กิจการต้องใช้วิธีการบันทึกบัญชีเดียวกันสำหรับเงินลงทุนแต่ละประเภทและหากกิจการเลือกบันทึกเงินลงทุนดังกล่าวตามวิธีส่วนได้เสียในงบการเงินเฉพาะกิจการ กิจการต้องปรับปรุงรายการดังกล่าวโดยวิธีปรับย้อนหลัง

มาตรฐานฉบับดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่องบการเงินของบริษัท เนื่องจากฝ่ายบริหารได้พิจารณาแล้วว่าจะเลือกบันทึกเงินลงทุนดังกล่าวตามวิธีราคาหุ้นในงบการเงินเฉพาะกิจการตามเดิม

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน/หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย/ที่ดิน

บริษัท และบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน/หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย/ที่ดิน เมื่อมีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญให้กับผู้ซื้อแล้ว

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากกิจการโรงแรมส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายได้ค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่ม และบริการที่เกี่ยวข้องอื่น และจะบันทึกเป็นรายได้ตามราคาในใบแจ้งหนี้ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับค่าสินค้าที่ได้ขายและค่าบริการที่ได้ให้บริการแล้ว หลังจากหักส่วนลด

รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ

บริษัท และบริษัทย่อยรับรู้ค่าเช่าเป็นรายได้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า และรับรู้รายได้ค่าบริการเมื่อได้ให้บริการแล้ว บริษัท และบริษัทย่อยรับรู้ค่าสิทธิการเช่ารับล่วงหน้าเป็นรายได้ในจำนวนที่เท่าๆ กันตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างถือเป็นรายได้ตามอัตราส่วนของงานก่อสร้างที่สำเร็จ อัตราส่วนของงานก่อสร้างที่สำเร็จคำนวณโดยการเปรียบเทียบต้นทุนงานก่อสร้างที่เกิดขึ้นแล้วจนถึงวันสิ้นสุดกับต้นทุนงานก่อสร้างทั้งหมดที่คาดว่าจะใช้ในการก่อสร้างตามสัญญา รายได้ที่รับรู้แล้วยังไม่ถึงกำหนดเรียกชำระตามสัญญาแสดงไว้เป็น “รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ” ในงบแสดงฐานะการเงิน

รายได้จากการบริหารจัดการ

รายได้จากการบริหารจัดการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้วโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งเป็นไปตามอัตราค่าบริการที่กำหนดในสัญญา

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัท และบริษัทย่อยมีสิทธิในการรับเงินปันผล

4.2 ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน/หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ในการคำนวณหาต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน/หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัท และบริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับบ้านพร้อมที่ดิน/หน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในส่วนของกำไรขาดทุน

4.3 ต้นทุนการรับเหมาก่อสร้าง

ต้นทุนการรับเหมาก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนค่าวัสดุ ค่าแรง ค่ารับเหมาก่อสร้างช่วง ค่าบริการและค่าใช้จ่ายอื่น ซึ่งรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

บริษัทย่อยจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนสำหรับโครงการก่อสร้างทั้งจำนวน เมื่อทราบแน่ชัดว่าโครงการก่อสร้างนั้นจะประสบผลขาดทุน

4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายเงินภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.5 ลูกหนี้

ลูกหนี้แสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.6 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าตามเกณฑ์ราคาทุน (วิธีเข้าก่อน - ออกก่อน) หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

4.7 ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าเช่าที่ดินและดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง

4.8 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มาหรือการก่อสร้างสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการทำให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้หรือขายได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.9 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้นบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 30 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในส่วนของกำไรขาดทุน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระหว่างก่อสร้าง

4.10 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังต่อไปนี้

อาคารสำนักงานและสโมสร	5 ปี ถึง 20 ปี	
อาคารโรงแรม	5 ปี ถึง 47 ปี	และตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ
ส่วนปรับปรุงอาคารโรงแรม	2 ปี ถึง 30 ปี	และตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงานและโรงแรม	2 ปี ถึง 17 ปี	

เครื่องมือและอุปกรณ์	2 ปี ถึง 7 ปี
ยานพาหนะ	2 ปี ถึง 8 ปี
อื่นๆ	2 ปี ถึง 18 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในส่วนของกำไรขาดทุน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

บริษัท และบริษัทย่อยตัดรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรขาดทุนเมื่อบริษัท และบริษัทย่อยตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์

ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

บริษัท และบริษัทย่อยตัดจำหน่ายซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์อย่างมีระบบตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 1-10 ปี และจะประเมินการด้อยค่าของซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์เกิดการด้อยค่า บริษัท และบริษัทย่อยจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรขาดทุน

4.12 สิทธิการเช่าและค่าตัดจำหน่าย

สิทธิการเช่าแสดงตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าตัดจำหน่ายของสิทธิการเช่าคำนวณจากราคาทุนของสิทธิการเช่าโดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

ค่าตัดจำหน่ายรวมอยู่ในส่วนของกำไรขาดทุนและถือเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการสำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา

4.13 เงินลงทุน

- ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์บันทึกในส่วนของกำไรขาดทุน
- ข) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ดังกล่าวบันทึกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และจะบันทึกในส่วนของกำไรขาดทุนเมื่อได้จำหน่ายหลักทรัพย์นั้นออกไป
- ค) เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดถือเป็นเงินลงทุนทั่วไปซึ่งแสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)
- ง) เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย
- จ) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

มูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด (เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าและหลักทรัพย์เพื่อขาย) คำนวณจากราคาเสนอซื้อหลังสุด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปีและมูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน

บริษัท และบริษัทย่อยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรขาดทุน

4.14 การรวมธุรกิจ

บริษัท และบริษัทย่อยบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจโดยถือปฏิบัติตามวิธีซื้อ บริษัท และบริษัทย่อย (ผู้ซื้อ) วัดมูลค่าต้นทุนการซื้อธุรกิจด้วยผลรวมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และจำนวนของส่วนของผู้ที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ ในการรวมธุรกิจแต่ละครั้ง ผู้ซื้อจะวัดมูลค่าส่วนของผู้ที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี) ในผู้ถูกซื้อด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อตามสัดส่วนของหุ้นที่ถือโดยผู้ที่ไม่มีอำนาจควบคุมนั้น

บริษัท และบริษัทย่อยบันทึกต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่ต้นทุนดังกล่าวเกิดขึ้นและเมื่อได้รับการบริการ บริษัท และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมในราคาหุ้น ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ บริษัท และบริษัทย่อยจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านั้นเป็นกำไรในส่วนของการไถ่ขาดทุนทันที

4.15 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท และบริษัทย่อย หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท และบริษัทย่อย หรือถูกบริษัท และบริษัทย่อยควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท และบริษัทย่อย

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิหรือเสี่ยงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัท และบริษัทย่อย ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทย่อย

4.16 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของการไถ่ขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการไถ่ขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

4.17 เงินตราต่างประเทศ

บริษัท แสดงการเงินรวมและการเงินเฉพาะกิจการ เป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท รายการต่างๆของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน หรือหากมีการทำสัญญาแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศไว้ ก็แปลงค่าโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ตกลงล่วงหน้า

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในส่วนของการไถ่ขาดทุน

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากรายการที่เป็นตัวเงินซึ่งถือได้ว่าเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานในต่างประเทศของบริษัท บริษัท จะรับรู้ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนไว้แยกต่างหากในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงบการเงินรวมและจะจัดประเภทจากส่วนของเจ้าของไปกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุนสุทธิดังกล่าว

4.18 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทฯ และบริษัทย่อยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุด ซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยน และสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรขาดทุนทันที

4.19 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระและฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ย่อยในต่างประเทศได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.20 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ประมาณการหนี้สินเมื่อมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดจากเหตุการณ์ในอดีตและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่บริษัทฯ จะสูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันดังกล่าวและสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.21 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัท และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัท และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท และบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัท และบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัท และบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัท และบริษัทย่อยจะไม่มีการทำกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัท และบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.22 ตราสารอนุพันธ์

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย

บริษัท รับรู้จำนวนสุทธิของดอกเบี้ยที่ได้รับจาก/จ่ายให้แก่คู่สัญญาตามสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเป็นรายได้/ค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

4.23 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัท และบริษัทย่อยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัท และบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่สามารถใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัท และบริษัทย่อยจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัท และบริษัทย่อยได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือหากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

การประมาณต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัท และบริษัทย่อยต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง และต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจและจะทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการอย่างมีสาระสำคัญ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัท และบริษัทย่อย จะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัท และบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัท และบริษัทย่อยควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาระ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

คดีฟ้องร้อง

บริษัท และบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2559	2558	2559	2558	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ขายที่ดิน	-	-	9	-	ตามสัญญา
รายได้จากการบริหารจัดการ	-	-	94	106	ตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	-	-	280	223	ตามต้นทุนการกู้ยืม
เงินปันผลรับ	-	-	-	400	ตามอัตราที่ประกาศจ่าย
รายได้อื่น	-	-	4	4	ตามสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	13	11	ตามต้นทุนการกู้ยืม
ค่ารับเหมาก่อสร้างบ้านในโครงการ	-	-	202	120	ตามสัญญา
รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	89	15	-	-	ตามสัญญา
ค่ารับเหมาก่อสร้างบ้านในโครงการ	88	41	88	31	ตามสัญญา
ค่าที่ปรึกษา	3	11	3	11	ตามสัญญา

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)				
บริษัทย่อย	-	-	190,363	596,732
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน/บริษัทย่อยเป็นผู้ถือหุ้น/ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย)	94,063	9,139	-	-
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	94,063	9,139	190,363	596,732
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	5	18
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย)	5,748	11,859	5,748	11,911
รวมเงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,748	11,859	5,753	11,929
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 23)				
บริษัทย่อย	-	-	19,228	18,244
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย)	4,231	10,890	3,727	9,150
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,231	10,890	22,955	27,394

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ลดลง ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด	-	60,000	-	60,000
รวม	-	60,000	-	60,000

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ลดลง ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด	634,268	795,000	(11,696)	1,417,572
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด	1,705,419	1,230,000	-	2,935,419
บริษัท ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ จำกัด	90,000	350,000	(80,000)	360,000
บริษัท เพอร์เฟค พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	50,000	-	(8,117)	41,883
Property Perfect International Pte. Ltd. ("PPI")	1,314,647	164,825	(645,472)	834,000
บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	150,330	7,500	-	157,830
Kiroro Resort Holding Co.,Ltd. ("KRH")	200,000	1,721,535	(200,000)	1,721,535
บริษัท รามอินทรา มอลล์ จำกัด	-	29,500	-	29,500
รวม	4,144,664	4,298,360	(945,285)	7,497,739

หมายเหตุ: เงินให้กู้ยืมแก่ PPI จำนวน 645 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างรับจำนวน 112 ล้านบาท ถูกแปลงสภาพเป็นเงินให้กู้ยืมแก่ KRH

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ลดลง ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ 1 จำกัด	170,000	490,000	(375,000)	285,000
รวม	170,000	490,000	(375,000)	285,000

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ผลประโยชน์ระยะสั้น	174	144	72	72
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	4	7	3	5
รวม	178	151	75	77

การรับประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีภาระจากการรับประกันให้กับบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 37.4 ก)

7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	-	9,139	-	-
3 - 6 เดือน	1,191	-	-	-
6 - 12 เดือน	73,576	-	-	-
มากกว่า 12 เดือน	11,160	-	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	85,927	9,139	-	-
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ				
	74,102	82,684	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	125,896	82,204	-	-
3 - 6 เดือน	3,772	1,014	-	-
6 - 12 เดือน	4,273	1,811	-	-
มากกว่า 12 เดือน	77,844	75,683	4,063	4,063
รวม	285,887	243,396	4,063	4,063
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(82,527)	(78,817)	(4,063)	(4,063)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	203,360	164,579	-	-
รวมลูกหนี้การค้า, สุทธิ	289,287	173,718	-	-

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ลูกหนี้อื่น				
เงินทดรอง - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	8,137	33,229
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,191	-	160,820	125,342
ดอกเบี้ยค้างรับ	6,674	-	6,674	-
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6,945	-	21,406	38,161
เงินปันผลค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	400,000
ลูกหนี้สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	-	5,924	-	-
ลูกหนี้อื่น	35,654	78,168	4,888	-
รวมลูกหนี้อื่น	50,464	84,092	201,925	596,732
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น, สุทธิ	339,751	257,810	201,925	596,732

8. ลูกหนี้จากการขายที่ดิน

เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2559 บริษัทย่อย 2 แห่ง ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันเป็นจำนวนเงิน 584 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทย่อยได้ชำระเงินจำนวน 500 ล้านบาท และออกตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 84 ล้านบาท เพื่อชำระค่าที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2559

ต่อมา เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2559 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแปลงดังกล่าวกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 732 ล้านบาท ซึ่งได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวเรียบร้อยแล้วและได้รับชำระเงินเป็นจำนวน 183 ล้านบาท ตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 192 ล้านบาท และตัวแลกเงินจำนวน 357 ล้านบาท โดยมีกำหนดรับชำระในเดือนกันยายน 2560

บริษัทย่อยบันทึกตั๋วสัญญาใช้เงินและตัวแลกเงินดังกล่าว คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่คำนวณจากต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุนของบริษัทย่อย โดยแสดงอยู่ภายใต้หัวข้อ “ลูกหนี้จากการขายที่ดิน” ในงบแสดงฐานะการเงินรวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2559	2558
ลูกหนี้จากการขายที่ดิน	548,803	-
หัก: รายได้ดอกเบี้ยที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้	(17,387)	-
ลูกหนี้จากการขายที่ดิน - สุทธิ	531,416	-

9. สินค้ำคงเหลือ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ราคาทุน		รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ		สินค้ำคงเหลือ - สุทธิ	
	2559	2558	2559	2558	2559	2558
อาหารและเครื่องดื่ม	7,539	8,143	-	-	7,539	8,143
สินค้าอื่นและวัสดุสิ้นเปลือง	30,247	36,218	(2,882)	(2,327)	27,365	33,891
รวม	37,786	44,361	(2,882)	(2,327)	34,904	42,034

10. ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	7,478,575	6,049,894	4,191,985	3,751,355
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	17,901,215	15,673,725	10,785,017	9,498,241
รวม	25,379,790	21,723,619	14,977,002	13,249,596
หัก: รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	(56,176)	(64,110)	(53,807)	(61,741)
สุทธิ	25,323,614	21,659,509	14,923,195	13,187,855
ต้นทุนการกู้ยืม	609,057	572,483	403,811	441,701
อัตราดอกเบี้ยขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	4.87 - 7.03	3.85 - 7.00	4.87 - 5.49	5.26 - 5.51
จดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ				
การค้าประกันและหุนกู้	15,123,433	15,968,621	9,035,021	9,404,126

รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ (โอนกลับ) แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
เพิ่มขึ้น	8	15	8	13
โอนกลับ	(16)	(3)	(16)	(3)
สุทธิ	(8)	12	(8)	10

11. เงินมัดจำการซื้อหุ้นสามัญและสิทธิในบริษัทอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2559	2558
เงินมัดจำการซื้อหุ้นสามัญ	89,000	89,000
เงินมัดจำการซื้อสิทธิ	100,400	110,400
	189,400	199,400
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(149,400)	(149,400)
สุทธิ	40,000	50,000

11.1 เงินมัดจำการซื้อหุ้นสามัญ

เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2553 บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงจะซื้อจะขายหุ้นของบริษัทแห่งหนึ่ง เพื่อซื้อหุ้นของบริษัทดังกล่าว และได้ชำระเงินมัดจำการซื้อหุ้นจำนวน 89 ล้านบาท ให้กับผู้ขายแล้ว ต่อมา เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2556 บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงในการโอนสิทธิเรียกร้องเพื่อโอนสิทธิในการซื้อหุ้นของบริษัทดังกล่าวให้กับผู้รับโอนในราคา 105 ล้านบาท บริษัทย่อยได้รับเงินมัดจำจากผู้รับโอนแล้วจำนวน 10 ล้านบาท โดยผู้ซื้อยังไม่ได้ชำระเงินค่าโอนสิทธิส่วนที่เหลือให้แก่บริษัทย่อย แม้ว่าจะได้รับการขยายระยะเวลาการชำระเงินหลายครั้งแล้วก็ตาม

ในระหว่างปี 2558 บริษัทย่อยได้ยกเลิกสัญญาดังกล่าวกับผู้ซื้อขายเดิมพร้อมกับรับเงินมัดจำจำนวน 10 ล้านบาท และได้โอนสิทธิดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อขายใหม่ในราคา 85 ล้านบาท บริษัทย่อยได้รับเงินมัดจำจากผู้ซื้อขายใหม่แล้วจำนวน 40 ล้านบาท

11.2 เงินมัดจำการซื้อสิทธิ

ยอดคงเหลือรวมเงินมัดจำการซื้อหุ้นจำนวน 71 ห้องในอาคารชุดแห่งหนึ่งในราคา 560 ล้านบาท ตามสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นชุดกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งลงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2556 บริษัทย่อยได้ชำระเงินมัดจำจำนวน 100 ล้านบาท ให้กับผู้ขายแล้วในวันที่ทำสัญญา ปัจจุบัน บริษัทย่อยยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์และชำระราคาส่วนที่เหลือ

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ร่วมกับฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยได้พิจารณาการโอนสิทธิในข้อ 11.1 และเงินมัดจำการซื้อสิทธิในข้อ 11.2 ดังกล่าว และมีความเห็นว่าบริษัทย่อยสมควรที่จะขอยกเลิกการโอนสิทธิดังกล่าวตามข้อ 11.1 และรับเงินมัดจำของสัญญาเดิม พร้อมทั้งระงับการดำเนินการใดๆ กับโครงการตามข้อ 11.2 เป็นการชั่วคราว เพื่อความรอบคอบ ฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยจึงได้บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินมัดจำดังกล่าวตามข้อ 11.1 (สุทธิจากเงินรับจากคู่สัญญา) และข้อ 11.2 ไว้เต็มจำนวน

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		ราคาทุน	
	2559	2558	2559	2558
บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	3,193,185	3,193,185	1,764,372	1,632,066
บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	2,889,039	2,889,039	63,339	63,339
บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน)	2,615,114	2,615,114	2,601,973	2,601,973
บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด	1,200,000	1,200,000	738,459	738,459
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด	1,000,000	1,000,000	999,999	999,999
บริษัท เรสซิเดนซ์ นิมเบอร์ หนึ่ง จำกัด	1,000,000	1,000,000	507,000	507,000
บริษัท เพอร์เฟกต์ สปอร์ตคลับ จำกัด	50,000	50,000	50,000	50,000
บริษัท ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพฯ จำกัด	100,000	100,000	100,000	100,000
บริษัท เพอร์เฟกต์ พรีเมียม จำกัด	2,500	2,500	1,275	1,275
บริษัท ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด	1,325	1,325	1,325	1,325
Property Perfect International Pte. Ltd.	-	-	-	-
บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	200,000	200,000	200,000	200,000
บริษัท รามอินทรา มอลล์ จำกัด	350,000	350,000	350,000	350,000
รวม			7,377,742	7,245,436

รายละเอียดของบริษัทย่อยซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

บริษัท	สัดส่วน ที่ถือโดยส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุม		ส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุม ในบริษัทย่อยสะสม		ขาดทุนที่แบ่งให้กับส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุม ในบริษัทย่อยในระหว่างปี	
	2559	2558	2559	2558	2559	2558
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)	59.87 ¹	61.88 ¹	2,380	2,528	69	87 ²

¹ คำนวณจากบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยถือหุ้นร้อยละ 40.62 และบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 1.70 ในบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

² สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (หลังปรับปรุงมูลค่ายุติธรรม ณ วันซื้อ) ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ ซึ่งเป็นข้อมูลก่อนการตัดรายการระหว่างกัน มีรายละเอียดดังนี้

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2559	2558
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,947	2,242
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6,084	5,129
หนี้สินหมุนเวียน	1,843	1,961
หนี้สินไม่หมุนเวียน	3,213	1,324

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2559	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2558
รายได้	1,454	882
ขาดทุน	(110)	(141)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(110)	(141)

สรุปรายการกระแสเงินสด

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2559	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	-	153
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(1,285)	(133)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,388	104
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	103	124

12.1 บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นโดยตรง

12.1.1 บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“ไทยพร็อพ”) และ บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“แกรนด์แอสเสท”)

รายการระหว่างปี 2558

เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ถอนแบบคำขออนุญาตและแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ที่ได้ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงวิธีการชำระสิ่งตอบแทนในการเข้าซื้อกิจการของไทยพร็อพและแกรนด์แอสเสท

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2558 บริษัทฯ ได้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของไทยพร็อพ โดยมีระยะเวลาเสนอซื้อตั้งแต่วันที่ 28 เมษายน 2558 ถึงวันที่ 5 มิถุนายน 2558 เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเสนอซื้อ บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นสามัญเป็นจำนวนรวม 2,863,274,022 หุ้น ในราคาหุ้นละ 0.57 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 89.67 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของไทยพร็อพ เป็นราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 1,632 ล้านบาท

ไทยพรีฟเป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของไทยพรีฟคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หลักทรัพย์ของไทยพรีฟเป็นหลักทรัพย์ในกลุ่มบริษัทจดทะเบียนที่แก้ไขการดำเนินงานไม่ได้ตามกำหนด (Non-Performing Group)

ทั้งนี้ เนื่องจากการเข้าซื้อกิจการของไทยพรีฟเป็นผลสำเร็จ บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมอย่างมีนัยสำคัญในแกรนด์แอสเสทซึ่งเป็นบริษัทย่อยของไทยพรีฟ (ไทยพรีฟถือหุ้นโดยตรงจำนวนร้อยละ 5.09 และถือผ่านบริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของไทยพรีฟจำนวนร้อยละ 35.53) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่องหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (Chain Principle) บริษัทฯ จึงได้ทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของแกรนด์แอสเสท โดยมีระยะเวลาเสนอซื้อตั้งแต่วันที่ 8 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 22 กรกฎาคม 2558 เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเสนอซื้อ บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นสามัญเป็นจำนวนรวม 49,099,819 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.29 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.70 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของแกรนด์แอสเสท เป็นราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 63 ล้านบาท ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้รวมการซื้อหุ้นสามัญของแกรนด์แอสเสทในการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิตามสัดส่วนของบริษัทฯ ที่ลงทุนในไทยพรีฟและแกรนด์แอสเสท ซึ่งรวมถึงได้รวมคำนวณสิ่งตอบแทนที่โอนให้ของการซื้อหุ้นสามัญของแกรนด์แอสเสทเป็นส่วนหนึ่งของสิ่งตอบแทนรวมที่โอนให้สำหรับการซื้อกิจการในครั้งนี้

จากการซื้อหุ้นดังกล่าวมีผลทำให้บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมในไทยพรีฟและบริษัทย่อย ตั้งแต่วันที่ 5 มิถุนายน 2558 อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้ประเมินว่า สินทรัพย์และหนี้สินของไทยพรีฟ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 5 มิถุนายน 2558 และวันที่ 31 พฤษภาคม 2558 ไม่แตกต่างกันอย่างมีสาระสำคัญ บริษัทฯ จึงถือเสมือนว่า ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2558 เป็นวันที่ได้ดำเนินการควบคุมในไทยพรีฟและบริษัทย่อย และจะเริ่มรวมผลการดำเนินงานของไทยพรีฟและบริษัทย่อยในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2558 เป็นต้นไป

บริษัทฯ ได้ดำเนินการให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา ณ วันที่ซื้อกิจการ โดยการวัดมูลค่ายุติธรรมนี้ได้เสร็จสมบูรณ์แล้ว

มูลค่ายุติธรรมและมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2558 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี
สินทรัพย์		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	325,693	325,693
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	87,627	87,627
ลูกหนี้กรมสรรพากร	38,624	38,624
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	1,730,988	1,387,788
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	127,751	127,751
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้	36,134	36,134
เงินมัดจำการซื้อหุ้นสามัญและสินทรัพย์ในบริษัทอื่น	50,000	50,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	453,244	287,222
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	4,112,849	3,402,552
สิทธิการเช่า	953,124	505,284
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	21,368	21,368
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	79,573	79,573
รวมสินทรัพย์	8,016,975	6,349,616

(หน่วย: พันบาท)

	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี
หนี้สิน		
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	200,000	200,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	237,103	237,103
เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	198,310	198,310
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	500,000	500,000
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	61,250	61,250
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	24,763	24,763
เงินมัดจำรับ	218,985	218,985
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	117,629	117,629
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,014,316	1,014,316
รายได้ค่าสิทธิการเช่ารับล่วงหน้า	61,067	61,067
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	57,188	57,188
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	405,165	71,693
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	9,821	9,821
รวมหนี้สิน	3,105,597	2,772,125
สินทรัพย์สุทธิ	4,911,378	3,577,491
หัก: ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามสัดส่วน	(2,686,018)	
มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิตามสัดส่วนของบริษัทฯ	2,225,360	

ผลประกอบการของไทยพร็อพและบริษัทย่อย สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	604,364
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	251,467
รายได้ค่าเช่าและบริการ	162,008
รายได้อื่น	22,339
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	(357,261)
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	(124,845)
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	(134,348)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(130,052)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(313,535)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(33,496)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(289)
ขาดทุนสำหรับงวด	(53,648)

รายละเอียดการซื้อขายการมีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

สิ่งตอบแทนที่โอนให้ ⁽¹⁾	1,695,405
หัก: มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิตามสัดส่วนของบริษัทฯ ⁽¹⁾	(2,225,360)
กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	(529,955)
⁽¹⁾ รวมการซื้อหุ้นสามัญของแกรนด์แอสเสท	

(หน่วย: พันบาท)

เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,695,405
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันซื้อ	(325,693)
เงินสดจ่ายสุทธิจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,369,712

ก่อนที่บริษัทฯ จะบันทึกกำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม บริษัทฯ ได้ทำการประเมินความถูกต้องของการระบุสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา โดยพิจารณาการระบุสินทรัพย์ที่ได้มาจากรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ 2 แห่ง และพิจารณาหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความ โดยได้รับความเห็นจากทนายความ ซึ่งบริษัทฯ เชื่อว่าบริษัทย่อยจะไม่มีภาระหนี้สินที่เป็นสาระสำคัญที่จะเกิดขึ้นจากผลของคดีความ เพื่อให้มั่นใจว่าในการวัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินได้มีการพิจารณาข้อมูลที่มีอยู่ทั้งหมด ณ วันที่ซื้ออย่างเหมาะสม ดังนั้น บริษัทฯ ได้บันทึกกำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมจำนวน 530 ล้านบาท ในส่วนของกำไรขาดทุน ทั้งนี้ การซื้อหุ้นสามัญของไทยพร็อพในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นได้ เนื่องจากไทยพร็อพอยู่ภายใต้กลุ่มบริษัทจดทะเบียนที่เข้าข่ายอาจถูกเพิกถอนอันเนื่องมาจากปัญหาฐานะการเงินและการดำเนินงาน (Non Compliance and Non Performing Group: NC & NPG) ดังนั้น หุ้นของไทยพร็อพจึงอาจไม่มีสภาพคล่องในการซื้อขาย หากไทยพร็อพไม่สามารถนำหลักทรัพย์กลับเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ในอนาคต

รายการระหว่างปี 2559

เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ดำเนินการขอเพิกถอนหุ้นของ TPROP ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และดำเนินการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ TPROP เพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ของ TPROP โดยกำหนดราคาเสนอซื้อหุ้นของ TPROP ในราคาไม่ต่ำกว่าหุ้นละ 0.84 บาท

ต่อมา TPROP ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ TPROP ให้ดำเนินการขอเพิกถอนหุ้น ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2559 และวันที่ 25 สิงหาคม 2559 ตามลำดับ

บริษัทฯ ได้เข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ TPROP เพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ จากผู้ถือหุ้นรายย่อยของ TPROP จำนวน 329,911,449 หุ้น ในราคาหุ้นละ 0.84 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 277,125,617.16 บาท โดยมีระยะเวลาเสนอซื้อตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2559 ถึงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2559 เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเสนอซื้อ บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นสามัญเป็นจำนวนรวม 157,507,145 หุ้น ในราคาหุ้นละ 0.84 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.93 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ TPROP เป็นราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 132 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนการลงทุนของบริษัทฯ ใน TPROP เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 89.67 เป็นร้อยละ 94.60 บริษัทฯ ได้บันทึกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นใน TPROP ไว้ในองค์ประกอบอื่นภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินรวม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม
ราคาซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	132,306
หัก: ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยที่ถูกปรับปรุง	(109,429)
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	22,877

ต่อมา TPROP ได้ขอเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้สั่งเพิกถอนหลักทรัพย์ของ TPROP จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 9 ธันวาคม 2559

12.12 บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (“วีรีเทล”)

รายการระหว่างปี 2558

เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2558 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของวีรีเทลได้มีมติที่สำคัญดังต่อไปนี้

ก) อนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของวีรีเทล จำนวน 1,267,535,714 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.05 บาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราจัดสรร 1 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ ในราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ราคา 1.10 บาท ต่อมาเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2558 วีรีเทลได้กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (Record Date) เป็นวันที่ 24 สิงหาคม 2558 และไ้ ห ร ว บ ร ว ม ร า ย ชื่ อ ผู้ถือหุ้นโดยวิธีปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้น ในวันที่ 25 สิงหาคม 2558

ต่อมา วีรีเทลได้รับคำหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 1,345,354,307 บาท (หุ้นสามัญ 1,223,049,370 หุ้น ราคาหุ้นละ 1.10 บาท) บริษัทฯ ได้ลงทุนเพิ่มเติมในหุ้นสามัญเพิ่มทุนของวีรีเทลเป็นจำนวนเงินรวม 1,300,985,485.80 บาท (หุ้นสามัญ 1,182,714,078 หุ้น ราคาหุ้นละ 1.10 บาท) ตามสัดส่วนที่ถืออยู่เดิม อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นอื่นไม่ได้ซื้อหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวตามสัดส่วนที่ถืออยู่เดิม ทำให้สัดส่วนการลงทุนของบริษัทฯ ในวีรีเทลเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 93.31 เป็นร้อยละ 94.97 บริษัทฯ ได้บันทึกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในวีรีเทลไว้ในองค์ประกอบอื่นภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินรวม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินสตรับจากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมสำหรับคำหุ้นสามัญเพิ่มทุนของวีรีเทล	44,369
หัก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของวีรีเทลที่ถูกปรับปรุง	(47,482)
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในวีรีเทล	(3,113)

หุ้นสามัญเพิ่มทุนส่วนที่เหลืออีกจำนวน 44,486,344 หุ้น วีรีเทลอยู่ระหว่างการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right offering) และ/หรือ ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เพื่อให้เป็นไปตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของวีรีเทล

ข) อนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของวีรีเทล จำนวน 2,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.05 บาท โดยจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยบุคคลดังกล่าวจะไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับวีรีเทล โดยจะเสนอขายเป็นคราวเดียวหรือแบ่งเป็นส่วนใหญ่ เพื่อเสนอขายเป็นคราวๆ ในราคาเสนอขายไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด ปัจจุบันวีรีเทลอยู่ระหว่างการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว

12.1.3 บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด (“เอสเตท”)

รายการระหว่างปี 2558

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการของเอสเตทได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากการดำเนินงานในอดีตให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนเงินประมาณ 300 ล้านบาท (อัตราหุ้นละ 2.50 บาท) เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2559 เอสเตทได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว

12.1.4 บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด (“ไบรท์”)

รายการระหว่างปี 2558

เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการของไบรท์ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากการดำเนินงานในอดีตให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนเงินประมาณ 100 ล้านบาท (อัตราหุ้นละ 10 บาท) เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2559 ไบรท์ได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว

12.2 บริษัทย่อยที่บริษัท ถือหุ้นโดยอ้อม

12.2.1 Kiroro Resort Holdings Co., Ltd. (“KRH”) (ถือโดย Property Perfect International Pte. Ltd. (“PPI”))

รายการระหว่างปี 2558

เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการของ KRH ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 2,500 ล้านบาท โดยเรียกชำระครั้งแรกเป็นจำนวนเงิน 1,048.7 ล้านบาท PPI และผู้ถือหุ้นอื่นได้ลงทุนเพิ่มเติมในหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ KRH ตามสัดส่วนที่ถืออยู่เดิม ทำให้สัดส่วนการลงทุนของ PPI ใน KRH ไม่เปลี่ยนแปลง และมีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 95.61

รายการระหว่างปี 2559

ในเดือนมกราคม 2559 PPI ได้ลงทุนเพิ่มเติมในหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ KRH ตามสัดส่วนที่ถืออยู่เดิมเป็นจำนวนเงิน 499 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของ KRH เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2558 และได้ลงทุนเพิ่มเติมในหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ KRH เป็นจำนวนเงิน 500 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 บาท) โดยหักลบกับเงินกู้ยืมของ PPI ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของ KRH เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2558 ทำให้สัดส่วนการลงทุนของ PPI ใน KRH เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 95.61 เป็นร้อยละ 97.27 บริษัทฯ ได้บันทึกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นของ PPI ใน KRH จำนวน 31 ล้านบาท (เทียบเท่า 12 ล้านบาท) ไว้ในองค์ประกอบอื่นภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินรวม

12.2.2 Kiroro Resort Development Co., Ltd. (“KRD”) (ถือโดย KRH)

รายการระหว่างปี 2559

เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการของ KRH ได้มีมติอนุมัติการจัดตั้ง KRD เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 30 ล้านบาท KRH มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ในบริษัทดังกล่าว บริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทแล้วในวันที่ 30 มีนาคม 2559

13. เงินลงทุนในการร่วมค้า

13.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

กิจการที่ควบคุมร่วมกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย		ราคาทุน	
	2559	2558	2559	2558
บริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด	127,753	128,184	130,000	130,000
บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด	6,099	-	12,000	-
รวม	133,852	128,184	142,000	130,000

เงินลงทุนในการร่วมค้าภายใต้วิธีส่วนได้เสียซึ่งอยู่ภายใต้ “สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า” มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

กิจการที่ควบคุมร่วมกัน	งบการเงินรวม	
	2559	2558
บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด	2,936	-
รวม	2,936	-

13.1.1 บริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด (ถือโดยบริษัทฯ)

เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติให้ลดทุนในบริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 400 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 40,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท (เรียกชำระแล้วร้อยละ 50)) บริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทแล้วในวันที่ 7 กันยายน 2558 และบริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 65 ในบริษัทดังกล่าว

13.1.2 บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (ถือโดยบริษัทฯ)

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้ร่วมลงทุนใน บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทและโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภคพื้นฐาน โดยมีทุนจดทะเบียน 500 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 50,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) (เรียกชำระร้อยละ 3) บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 40 ในบริษัทดังกล่าว

13.1.3 บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด (ถือโดยบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (“วีรีเทล”))

เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการของวีรีเทลได้มีมติอนุมัติจัดตั้งบริษัทร่วมทุนภายใต้ชื่อบริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจค้าปลีกโดยมีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) (เรียกชำระร้อยละ 25) และ วีรีเทลมีสัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 50 ในบริษัทดังกล่าว

13.2 ส่วนแบ่งขาดทุน

ในระหว่างปี บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	2559	2558
บริษัท ดาราอาร์เบอร์ จำกัด	432	1,816
บริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด	5,901	-
บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด	15,436	-
รวม	21,769	1,816

14. เงินลงทุนระยะยาวอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย		
ตราสารทุนในความต้องการของตลาดในประเทศ	107,757	108,000
หัก: ค่าเผื่อการปรับมูลค่า	(74)	(8,606)
	107,683	99,394
เงินลงทุนทั่วไป		
ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดในประเทศ	4,275	4,275
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(2,550)	(2,550)
	1,725	1,725
รวมเงินลงทุนระยะยาวอื่น - สุทธิ	109,408	101,119

15. ที่ดินรอการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ที่ดินรอการพัฒนา	6,696,995	5,962,925	5,230,678	4,393,257
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(75,746)	(67,042)	(62,547)	(62,547)
ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ	6,621,249	5,895,883	5,168,131	4,330,710
จดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ การค้าประกันและหุ้นกู้	1,163,010	982,801	909,790	391,020

ค่าเผื่อการด้อยค่า (โอนกลับ) แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
เพิ่มขึ้น	9	-	-	-
โอนกลับ	-	(5)	-	(5)
สุทธิ	9	(5)	-	(5)

16. เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ⁽¹⁾	796,264	480,994	339,764	342,800
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดิน	124,985	197,000	124,985	195,000
รวม	921,249	677,994	464,749	537,800
⁽¹⁾ มูลค่าสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	3,238,203	2,908,513	1,756,053	2,023,016

ในระหว่างปี บริษัทฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน 3 แห่ง เพื่อขายสิทธิในการซื้อที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่บริษัทฯ ได้ทำไว้กับเจ้าของที่ดิน โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินและบริษัททั้ง 3 แห่งดังกล่าว รวมถึงได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขสำคัญที่ได้รับไว้ในบันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัทฯ และบริษัททั้ง 3 แห่งดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ ในฐานะตัวกลางในการซื้อขายที่ดินได้รับชำระเงินจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดินจากบริษัททั้ง 3 แห่งเป็นจำนวน 276 ล้านบาท และได้รับรู้กำไรจากรายการดังกล่าวสุทธิจากต้นทุนต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องไว้ภายใต้หัวข้อ “กำไรจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดิน” ในส่วนของกำไรขาดทุนสำหรับปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
เงินสตรับจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดิน	276,252
หัก: มูลค่าเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินของบริษัทฯ	(85,443)
ต้นทุนที่ดินที่จัดการจะจ่ายอมและค่าก่อสร้างถนน	(63,986)
ต้นทุนการทำรายการ	(8,100)
กำไรจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดิน	118,723

17. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เช่า	อาคารสำนักงานให้เช่า	ศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์ระหว่างพัฒนา	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559:				
ราคาทุน	715,125	408,074	1,323,133	2,446,332
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(36,712)	(174,043)	-	(210,755)
ค่าเผื่อการด้อยค่า	(11,500)	(2,000)	-	(13,500)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	666,913	232,031	1,323,133	2,222,077
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558:				
ราคาทุน	713,345	402,654	1,246,614	2,362,613
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(11,443)	(62,301)	-	(73,744)
ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(2,000)	-	(2,000)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	701,902	338,353	1,246,614	2,286,869

การกระทบบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2559 และ 2558 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2559	2558
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	2,286,869	1,540,394
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	-	453,244
ซื้อสินทรัพย์	9,683	184,844
รับโอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	4,243	343
สิทธิการเช่าตัดจำหน่ายที่ถือเป็นต้นทุน	12,163	27,030
ต้นทุนการกู้ยืม ⁽¹⁾	29,370	96,730
เพิ่มขึ้นจากการบันทึกค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย	28,260	59,779
ค่าเสื่อมราคา	(137,011)	(75,495)
ค่าเผื่อการด้อยค่า	(11,500)	-
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	2,222,077	2,286,869

¹⁾ อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนร้อยละ 4.77 ถึง 10.48 ต่อปี

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2559	2558
ศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เช่า	811,700	863,000
อาคารสำนักงานให้เช่า	285,070	541,562

มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เช่าและอาคารสำนักงานให้เช่า ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์และอาคารสำนักงานให้เช่าดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเฟ้อ อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า ภายหลังการประเมินราคาในปีปัจจุบัน บริษัทย่อยบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าไว้ในบัญชีเป็นจำนวน 11.5 ล้านบาท

โครงการศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เช่าที่อยู่ระหว่างพัฒนา บริษัทย่อยคาดว่าจะสามารถประมาณมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ

บริษัทย่อยได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวนประมาณ 349 ล้านบาท (2558: 341 ล้านบาท) ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน

18. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม									
	ที่ดิน	อาคาร สำนักงาน และสโมสร	อาคาร โรงแรม	ส่วนปรับปรุง อาคารโรงแรม	เครื่องตกแต่งและ เครื่องใช้สำนักงาน และโรงแรม	เครื่องมือ และอุปกรณ์	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	อื่นๆ	รวม
ราคาทุน										
1 มกราคม 2558	136,526	294,102	278,912	144,382	549,518	200,928	56,442	84,974	20,638	1,766,422
เพิ่มขึ้นจากการซื้อทรัพย์สินย่อย	796,371	-	1,978,762	95,625	205,619	-	15,726	1,007,585	13,161	4,112,849
ต้นทุนการกู้ยืม	-	-	-	-	-	-	-	12,273	-	12,273
ซื้อเพิ่ม	-	-	179,825	70,384	220,177	4,024	28,559	163,144	13,056	679,169
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(14,014)	(23,991)	(5,175)	(2,585)	(168,335)	(12,052)	(7,809)	-	(2,572)	(236,533)
โอนเข้า (ออก)	-	-	32,015	70,911	61,878	364	-	(170,925)	5,757	-
โอนไปต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	(41,291)	(79,586)	-	-	-	-	-	(142)	-	(121,019)
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	-	-	-	(343)	-	(343)
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	3,837	-	29,615	13,584	25,380	-	1,820	4,580	1,969	80,785
31 ธันวาคม 2558	881,429	190,525	2,493,954	392,301	894,237	193,264	94,738	1,101,146	52,009	6,293,603
ต้นทุนการกู้ยืม	-	-	-	-	-	-	-	30,506	-	30,506
ซื้อเพิ่ม	241,170	-	439,248	75,634	130,917	13,569	34,863	414,419	63,073	1,412,893
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(8,161)	(23,875)	(11,324)	(172)	(18,476)	(4,151)	(12,842)	(4,511)	(1,597)	(85,109)
โอนเข้า (ออก)	-	-	-	-	1,726	-	-	(1,726)	-	-
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	12,986	39,821	-	-	(57,091)	41	(4,243)
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	1,243	-	(8,531)	3,896	9,233	-	(161)	(399)	(2,379)	2,902
31 ธันวาคม 2559	1,115,681	166,650	2,913,347	484,645	1,057,458	202,682	116,598	1,482,344	111,147	7,650,552

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม									
	ที่ดิน	อาคาร สำนักงาน และสโมสร	อาคารโรงแรม	ส่วนปรับปรุง อาคารโรงแรม	เครื่องตกแต่งและ เครื่องใช้สำนักงาน และโรงแรม	เครื่องมือ และอุปกรณ์	งานระหว่าง ก่อสร้าง	อื่นๆ	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม									
1 มกราคม 2558	-	219,872	29,340	29,110	367,584	97,152	48,865	2,200	794,123
ค่าเสื่อมราคาสำหรัปี	-	10,197	85,283	34,625	96,612	25,813	6,068	5,055	263,653
ค่าเสื่อมราคาของส่วนที่จำหน่าย	-	(18,700)	(357)	(1,107)	(161,783)	(12,028)	(7,244)	(2,574)	(203,793)
โอนไปต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	(70,372)	-	-	-	2,747	-	-	(67,625)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	-	3,659	3,613	16,738	-	1,639	403	26,052
31 ธันวาคม 2558	-	140,997	117,925	66,241	319,151	113,684	49,328	5,084	812,410
ค่าเสื่อมราคาสำหรัปี	-	7,029	142,537	60,900	168,419	29,595	12,585	16,293	437,358
ค่าเสื่อมราคาของส่วนที่จำหน่าย	-	(23,875)	(1,577)	(57)	(14,875)	(3,469)	(12,600)	(260)	(56,713)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	-	225	28	3,150	-	274	(490)	3,187
31 ธันวาคม 2559	-	124,151	259,110	127,112	475,845	139,810	49,587	20,627	1,196,242
ค่าเผื่อการด้อยค่า									
1 มกราคม 2558	5,396	3,704	-	-	-	-	-	-	9,100
เพิ่มขึ้น	35,037	699	-	-	311	-	-	-	36,047
31 ธันวาคม 2558	40,433	4,403	-	-	311	-	-	-	45,147
ลดลง	(8,161)	-	-	-	(14)	-	-	-	(8,175)
31 ธันวาคม 2559	32,272	4,403	-	-	297	-	-	-	36,972
มูลค่าสุทธิตามบัญชี									
31 ธันวาคม 2558	840,996	45,125	2,376,029	326,060	574,775	79,580	45,410	1,101,146	5,436,046
31 ธันวาคม 2559	1,083,409	38,096	2,654,237	357,533	581,316	62,872	67,011	1,482,344	6,417,338
ค่าเสื่อมราคาสำหรัปี									
2558 (190 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนขาย ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)									263,653
2559 (287 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนขาย ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)									437,358

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ที่ดิน	อาคารสำนักงาน และ-สโปสร	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	อื่นๆ
ราคาทุน						
1 มกราคม 2558	95,738	251,215	192,670	27,290	-	20,037
ซื้อเพิ่ม	-	-	15,574	360	8,373	3,177
จำหน่าย	(14,014)	(23,389)	(79,461)	(175)	-	(3,673)
โอนเข้า (ออก)	-	-	7,208	-	(7,208)	-
โอนไปต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	(41,291)	(79,586)	-	-	-	-
31 ธันวาคม 2558	40,433	148,240	135,991	27,475	1,165	19,541
ซื้อเพิ่ม	-	-	28,183	2,361	1,346	-
จำหน่าย	(8,161)	(23,875)	(1,507)	(8,700)	-	(3,207)
โอนเข้า (ออก)	-	-	1,727	-	(1,727)	-
31 ธันวาคม 2559	32,272	124,365	164,394	21,136	784	16,334
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
1 มกราคม 2558	-	190,256	148,492	23,877	-	19,425
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	6,166	20,001	1,168	-	503
ค่าเสื่อมราคาของส่วนที่จำหน่าย	-	(18,098)	(79,397)	(175)	-	(3,671)
โอนไปต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	(70,373)	-	-	-	-
31 ธันวาคม 2558	-	107,951	89,096	24,870	-	16,257
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	3,036	18,983	1,414	-	147
ค่าเสื่อมราคาของส่วนที่จำหน่าย	-	(23,874)	(1,163)	(8,700)	-	(302)
31 ธันวาคม 2559	-	87,113	106,916	17,584	-	16,102

รวม

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ที่ดิน	อาคารสำนักงาน และสโมสร	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	อื่นๆ
ค่าเพื่อการด้อยค่า						
1 มกราคม 2558	5,396	3,704	-	-	-	9,100
เพิ่มขึ้น	35,037	699	311	-	-	36,047
31 ธันวาคม 2558	40,433	4,403	311	-	-	45,147
ลดลง	(8,161)	-	(14)	-	-	(8,175)
31 ธันวาคม 2559	32,272	4,403	297	-	-	36,972
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
31 ธันวาคม 2558	-	35,886	46,584	2,605	1,165	3,284
31 ธันวาคม 2559	-	32,849	57,181	3,552	784	232
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีตั้งรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร						
2558						27,838
2559						23,580

ในระหว่างปี บริษัทย่อยได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของโครงการแห่งหนึ่งของบริษัทย่อย โดยคำนวณจากอัตราการตั้งขึ้นเป็นเหตุตั้งเป็นอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ในอัตราร้อยละ 4.870 ถึง 5.775 (2558: ร้อยละ 3.850 ถึง 7.125)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทย่อยมียอดคงเหลือของยานพาหนะและอุปกรณ์ซึ่งได้มาภายใต้สัญญาเช่าซื้อและสัญญาเช่าทางการเงิน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 11 ล้านบาท และ 139 ล้านบาท (2558: 11 ล้านบาท และ 90 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทย่อยมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาคงแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 1,120 ล้านบาท และ 43 ล้านบาท (2558: 1,142 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 112 ล้านบาท (2558: 112 ล้านบาท))

บริษัทย่อยได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อเพื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงินสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)		
งบการเงินรวม		
	2559	2558
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	3,679	3,431

19. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาทุน		
1 มกราคม 2558	14,439	8,263
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	27,261	-
ซื้อเพิ่ม	28,122	5,240
จำหน่าย	(2,903)	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	1,475	-
31 ธันวาคม 2558	68,394	13,503
ซื้อเพิ่ม	11,792	7,922
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	481	-
31 ธันวาคม 2559	80,667	21,425
ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
1 มกราคม 2558	7,399	4,282
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	7,111	1,501
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับส่วนที่จำหน่าย	(2,554)	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	214	-
31 ธันวาคม 2558	12,170	5,783
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	17,001	3,190
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(340)	-
31 ธันวาคม 2559	28,831	8,973
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
31 ธันวาคม 2558	56,224	7,720
31 ธันวาคม 2559	51,836	12,452
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี		
2558 (งบการเงินรวม: 4 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนขาย ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร (งบการเงินเฉพาะกิจการ: รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร))	7,111	1,501
2559 (งบการเงินรวม: 6 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนขาย ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร (งบการเงินเฉพาะกิจการ: รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร))	17,001	3,190

20. สิทธิการเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาทุน		
1 มกราคม 2558	1,638,248	92,000
เพิ่มขึ้นจากการซื้อทรัพย์สินถาวร	953,124	-
31 ธันวาคม 2558	2,591,372	92,000
เพิ่มขึ้น	42,000	15,000
31 ธันวาคม 2559	2,633,372	107,000
ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
1 มกราคม 2558	135,296	55,182
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	115,627	3,211
31 ธันวาคม 2558	250,923	58,393
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	167,991	3,220
31 ธันวาคม 2559	418,914	61,613
ค่าเพื่อการด้อยค่า		
31 ธันวาคม 2558	189,844	-
31 ธันวาคม 2559	189,844	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
31 ธันวาคม 2558	2,150,605	33,607
31 ธันวาคม 2559	2,024,614	45,387
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี		
2558	115,627	3,211
2559	167,991	3,220

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีที่ยังคงอยู่ในงบการเงินแสดงรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	27	-	-
ต้นทุนขาย	125	59	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	31	30	3	3
รวม	168	116	3	3

สิทธิการเช่ามีรายละเอียดดังนี้

บริษัท

วันที่ในสัญญา	คู่สัญญา	อายุสัญญาเช่า	ระยะเวลาการเช่า	ค่าตอบแทนการเช่า	ค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า	จำนวนเงินทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	หมายเหตุ
23 กรกฎาคม 2540	บุคคลธรรมดา	30 ปี	1 สิงหาคม 2539 ถึง 1 สิงหาคม 2569	27 (ล้านบาท)	36 (ล้านบาท)	63 (ล้านบาท)	
23 พฤศจิกายน 2559	กรมธนารักษ์	50 ปี	23 พฤศจิกายน 2559 ถึง 22 พฤศจิกายน 2609	237	2,181	2,418	ก)
30 ธันวาคม 2559	บริษัทแห่งหนึ่ง	10 ปี	1 มกราคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2569	15	50	65	ข)

ก) ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน บริษัทฯ จะผ่อนชำระค่าตอบแทนการเช่า โดยจะเริ่มชำระภายในปีที่ 6 ถึงปีที่ 10 ของสัญญาเช่า และวางเงินประกันตามสัญญาจำนวน 21 ล้านบาท ซึ่งจะได้รับคืนเมื่อวันครบกำหนดตามสัญญา

ข) บริษัทฯ ได้ซื้อสิทธิการเช่าจากบริษัทแห่งหนึ่ง โดยมีค่าตอบแทนการเช่าเป็นจำนวน 15 ล้านบาท และมีค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าให้แก่เจ้าของที่ดินเป็นจำนวน 50 ล้านบาท

บริษัท วีรเทค จำกัด (มหาชน)

วันที่ในสัญญา	คู่สัญญา	อายุสัญญาเช่า	ระยะเวลาการเช่า	ค่าตอบแทนการเช่า	ค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า	จำนวนเงินทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	หมายเหตุ
22 พฤษภาคม 2556	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	30 ปี	1 เมษายน 2558 ถึง 31 มีนาคม 2588	27 (ล้านบาท)	114 (ล้านบาท)	141 (ล้านบาท)	ค)
30 พฤษภาคม 2556	บุคคลธรรมดา	30 ปี	1 มิถุนายน 2556 ถึง 31 พฤษภาคม 2586	9	24	33	

ค) ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2555 บริษัทฯ ย่อยได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงโอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวกับบุคคลธรรมดา เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยมีค่าตอบแทนเป็นจำนวน 50 ล้านบาท ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน จะไม่มีการเรียกเก็บค่าเช่าระหว่างระยะเวลาเช่าที่ 1 นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ธีอปปิง มอลล์ จำกัด

วันที่ในสัญญา	คู่สัญญา	อายุสัญญาเช่า	ระยะเวลาการเช่า	ค่าตอบแทนการเช่า	ค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า	จำนวนเงินทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า
8 เมษายน 2553	บุคคลธรรมดา	26 ปี 8 เดือน	8 เมษายน 2553 ถึง 31 ธันวาคม 2579	125 (ล้านบาท)	250 (ล้านบาท)	375 (ล้านบาท)
23 สิงหาคม 2555	บริษัทแห่งหนึ่ง	30 ปี	1 มกราคม 2558 ถึง 31 ธันวาคม 2587	740	1,785	2,525

บริษัท รามอินทรา มอลส์ จำกัด

วันที่ใบสัญญา	คู่สัญญา	อายุสัญญาเช่า	ระยะเวลาการเช่า	ค่าตอบแทน การเช่า	ค่าเช่าตลอดอายุ สัญญาเช่า	จำนวนเงินทั้งสิ้น ตามสัญญาเช่า	หมายเหตุ
9 เมษายน 2556				(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	
26 สิงหาคม 2557 (ขยายอายุ) และ							
17 มิถุนายน 2559 (ขยายอายุ)	บุคคลธรรมดา	36 ปี	9 เมษายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2592	254	350	604 ง)	
24 กันยายน 2557	บุคคลธรรมดา	30 ปี	1 กุมภาพันธ์ 2560 ถึง 31 มกราคม 2590	33	172	205 จ)	

ง) ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน จะไม่มีการเรียกเก็บค่าเช่าระหว่างระยะเวลาก่อสร้าง 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ 9 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558

จ) ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน จะไม่มีการเรียกเก็บค่าเช่าระหว่างระยะเวลาก่อสร้างนับตั้งแต่วันที่ 24 กันยายน 2557 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2560

บริษัท แกรนด์ เอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

วันที่ใบสัญญา	คู่สัญญา	อายุสัญญาเช่า	ระยะเวลาการเช่า	ค่าตอบแทน การเช่า	ค่าเช่าตลอดอายุ สัญญาเช่า	จำนวนเงินทั้งสิ้น ตามสัญญาเช่า
17 เมษายน 2535	คณะบุคคล	30 ปี	17 เมษายน 2535 ถึง 16 เมษายน 2565	86 (ล้านบาท)	102 (ล้านบาท)	188 (ล้านบาท)

บริษัท แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

วันที่ใบสัญญา	คู่สัญญา	อายุสัญญาเช่า	ระยะเวลาการเช่า	ค่าตอบแทน การเช่า	ค่าเช่าตลอดอายุ สัญญาเช่า	จำนวนเงินทั้งสิ้น ตามสัญญาเช่า
30 พฤศจิกายน 2531	บริษัทแห่งหนึ่ง	30 ปี	1 กุมภาพันธ์ 2532 ถึง 31 มกราคม 2562	75 (ล้านบาท)	- (ล้านบาท)	75 (ล้านบาท)

บริษัท โอเวนเดล จำกัด

วันที่ใบสัญญา	คู่สัญญา	อายุสัญญาเช่า	ระยะเวลาการเช่า	ค่าตอบแทน การเช่า	ค่าเช่าตลอดอายุ สัญญาเช่า	จำนวนเงินทั้งสิ้น ตามสัญญาเช่า
2 พฤศจิกายน 2548	กระทรวงการคลัง	27 ปี 2 เดือน	11 สิงหาคม 2548 ถึง 7 พฤศจิกายน 2575	499 (ล้านบาท)	120 (ล้านบาท)	619 (ล้านบาท)

21. เงินค่าประกันความเสียหาย

ในเดือนตุลาคม 2547 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญารับประกันความเสียหายอันอาจเกิดขึ้นกับอาคารโรงแรมของกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งจากการก่อสร้างโครงการของบริษัทย่อยดังกล่าว และจ่ายเงินประกันความเสียหายให้กับบริษัทดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 170 ล้านบาท จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทย่อยได้รับเงินค่าประกันความเสียหายบางส่วนจำนวน 151 ล้านบาท (2558: 136 ล้านบาท) คืนจากบริษัทดังกล่าว

22. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นมีอัตราดอกเบี้ยอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) และจะครบกำหนดชำระภายในเดือนมกราคม 2560 และค่าประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

23. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4,231	10,890	16,087	27,074
เจ้าหนี้การค้า	1,426,712	1,460,531	913,529	885,559
เจ้าหนี้ค่าที่ดิน	83,800	385,960	-	385,960
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างอาคารโรงแรม	262,199	43,761	-	-
เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู	6,812	6,812	-	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	119,774	164,200	61,501	79,417
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	6,868	320
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	124,303	94,975	119,233	90,050
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	678,386	642,462	196,721	152,550
เจ้าหนี้อื่น	157,432	18,550	109,205	-
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2,863,649	2,828,141	1,423,144	1,620,930

24. เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	2,456,401	1,307,408
บวก: ออกตัวแลกเงิน	7,000,000	5,190,000
บวก: ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	124,350	81,386
หัก: จ่ายชำระคืน	(5,720,000)	(3,690,000)
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอตัดบัญชี	(133,720)	(94,438)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	3,727,031	2,794,356

บริษัทฯ

ตัวแลกเงินมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.80 ถึง 4.50 ต่อปี (2558: ร้อยละ 4.10 ถึง 4.50 ต่อปี) และจะครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนมกราคมถึงมีนาคม 2560 โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

ในระหว่างเดือนมกราคม 2560 จนถึงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทฯ ได้ออกตัวแลกเงินจำนวน 150 ล้านบาทและได้ถอนตัวแลกเงินที่ครบกำหนดจำนวน 350 ล้านบาท

บริษัทย่อย

ตัวแลกเงินมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.40 ถึง 4.70 ต่อปี (2558: ร้อยละ 4.78 ถึง 4.90 ต่อปี) และจะครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนมกราคมถึงเดือนพฤษภาคม 2560 โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

ในระหว่างเดือนมกราคม 2560 จนถึงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทย่อยได้ออกตัวแลกเงินจำนวน 100 ล้านบาทและได้ถอนตัวแลกเงินที่ครบกำหนดจำนวน 640 ล้านบาท

25. หุ้นกู้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2557	-	2,200,000	-	2,200,000
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2557	-	2,400,000	-	2,400,000
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2558	2,396,926	2,392,705	2,396,926	2,392,705
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2558	2,495,947	2,491,595	2,495,947	2,491,595
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2558	2,992,585	2,988,340	2,992,585	2,988,340
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2558	109,850	109,679	109,850	109,679
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 5/2558	2,991,138	2,987,682	2,991,138	2,987,682
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2559	2,989,885	-	2,989,885	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2559 ชุดที่ 1	1,546,133	-	1,546,133	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2559 ชุดที่ 2	1,444,615	-	1,444,615	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2559 ชุดที่ 1	1,196,480	-	1,196,480	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2559 ชุดที่ 2	1,195,185	-	1,195,185	-

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2559	199,551	-	199,551	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2559	697,268	-	-	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2559	149,658	-	-	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2559	199,470	-	-	-
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2559	299,486	-	-	-
รวมหุ้นกู้ - สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	20,904,177	15,570,001	19,558,295	15,570,001
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(5,002,722)	(4,600,000)	(5,002,722)	(4,600,000)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	15,901,455	10,970,001	14,555,573	10,970,001

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	15,570,001	15,570,001
บวก: ออกหุ้นกู้	9,950,000	8,600,000
บวก: ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	23,924	21,838
หัก: จ่ายชำระคืน	(4,600,000)	(4,600,000)
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี	(39,748)	(33,544)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	20,904,177	19,558,295

เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2559 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พิจารณานุมัติการออกตราสารในวงเงินไม่เกิน 100 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา หรือเงินสกุลอื่นในวงเงินเทียบเท่าจำนวนดังกล่าว เพื่อเสนอขายแก่ผู้ลงทุน โดยเป็นตราสารชนิดระบุชื่อหรือไม่ระบุชื่อผู้ถือ ประเภทย่อยสิทธิหรือไม่ย่อยสิทธิ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือตราสารหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือตราสาร มีกำหนดวันไถ่ถอนตราสารหรือไม่กำหนดวันไถ่ถอนตราสาร เสนอขายในต่างประเทศหรือในประเทศให้แก่ประชาชนทั่วไป และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง โดยจะออกและเสนอขายในคราวเดียวหรือหลายคราว และ/หรือ เป็นโครงการ และ/หรือ ในลักษณะหมุนเวียน (revolving) ก็ได้ บริษัทฯ อาจมีหรือไม่มีสิทธิไถ่ถอนก่อนกำหนด อาจกำหนดให้มีหรือไม่มีการไถ่ถอนก่อนครบกำหนดในกรณีพิเศษใดๆ หรือไม่ก็ได้ โดยอัตราดอกเบี้ยขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดในขณะที่ยื่นออกและเสนอขายตราสาร และมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจกำหนดรายละเอียดต่างๆ ของตราสาร แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน และ/หรือ ผู้จัดการจำหน่ายหลักทรัพย์ และ/หรือ สถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหลักทรัพย์และเข้าทำลงนามแก้ไขสัญญา และ/หรือ เอกสารต่างๆ โดยบริษัทฯ คาดว่าตราสารที่จะออกจะเป็นตราสารที่ไม่มีหลักประกันและมีลักษณะเทียบเท่าหุ้น โดยเป็นตราสารที่ไม่กำหนดวันไถ่ถอนหรือผู้ออกตราสารเป็นผู้มีสิทธิในการกำหนดวันไถ่ถอนแต่เพียงผู้เดียว ปัจจุบัน บริษัทฯ ยังไม่ได้ออกหุ้นกู้ดังกล่าว แต่อย่างใด

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ดังกล่าวมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หุ้นกู้	จำนวนหน่วย	มูลค่าที่ตราไว้ ต่อหน่วย (บาท)	มูลค่ารวม (พันบาท)	วันออก ตราสารหนี้	อายุของ ตราสารหนี้	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
บริษัท							
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2558	2,400,000	1,000	2,400,000	12 มีนาคม 2558	2.5 ปี	12 กันยายน 2560	5.50
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2558	2,500,000	1,000	2,500,000	21 พฤษภาคม 2558	2.5 ปี	21 พฤศจิกายน 2560	5.20
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2558	3,000,000	1,000	3,000,000	20 สิงหาคม 2558	3 ปี	20 สิงหาคม 2561	5.15
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2558	110,000	1,000	110,000	22 ตุลาคม 2558	2 ปี	5 พฤศจิกายน 2560	4.25
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 5/2558	3,000,000	1,000	3,000,000	5 พฤศจิกายน 2558	3.5 ปี	5 พฤษภาคม 2562	5.50
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2559	3,000,000	1,000	3,000,000	28 มกราคม 2559	4 ปี	28 มกราคม 2563	5.60
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2559 ชุดที่ 1	1,550,000	1,000	1,550,000	2 มิถุนายน 2559	2.5 ปี	2 ธันวาคม 2561	4.70
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2559 ชุดที่ 2	1,450,000	1,000	1,450,000	2 มิถุนายน 2559	4 ปี	2 มิถุนายน 2563	5.50
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2559 ชุดที่ 1	1,200,000	1,000	1,200,000	22 กันยายน 2559	3 ปี	22 กันยายน 2562	4.85
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2559 ชุดที่ 2	1,200,000	1,000	1,200,000	22 กันยายน 2559	4 ปี	22 กันยายน 2563	5.30
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2559	200,000	1,000	200,000	1 กันยายน 2559	2 ปี	30 สิงหาคม 2561	4.30

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิล แอนด์ พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2559	700,000	1,000	700,000	17 กุมภาพันธ์ 2559	2 ปี 11 เดือน 28 วัน	14 กุมภาพันธ์ 2562	5.70
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2559	150,000	1,000	150,000	16 มีนาคม 2559	2 ปี 3 วัน	19 มีนาคม 2561	5.20
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2559	200,000	1,000	200,000	27 พฤษภาคม 2559	2 ปี 11 เดือน 23 วัน	20 พฤษภาคม 2562	5.35
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2559	300,000	1,000	300,000	14 กรกฎาคม 2559	2 ปี 5 เดือน	14 ธันวาคม 2561	5.20

ภายใต้สัญญาหุ้นกู้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมเงินกู้ให้ไม่เกินไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

ต่อมา ในเดือนมกราคม 2560 บริษัทฯ ย่อยได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้เป็นจำนวน 261 ล้านบาท

26. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
เงินกู้ยืมระยะยาว	5,215,872	6,306,978	2,414,185	3,412,771
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(726,618)	(597,481)	(77,590)	(504,183)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,489,254	5,709,497	2,336,595	2,908,588

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	6,306,978	3,412,771
บวก: กู้เพิ่ม	2,836,399	1,866,783
บวก: ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	3,521	-
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(3,931,026)	(2,865,369)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	5,215,872	2,414,185

บริษัทฯ

เงินกู้ยืมระยะยาวประกอบด้วย 12 วงเงิน จากสถาบันการเงินในประเทศ 2 แห่ง โดยมีอัตราดอกเบี้ยอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) (ยกเว้นเงินกู้ยืมจำนวน 548 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยคงที่) และมีเงื่อนไขในการชำระคืนเงินต้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 65 ถึง 70 ของราคาขายเมื่อมีการปลดจำนองบ้านและที่ดินและคอนโดมิเนียม และจะครบกำหนดชำระภายในเดือนมิถุนายน 2560 ถึง ตุลาคม 2564 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

บริษัทย่อย

เงินกู้ยืมระยะยาวประกอบด้วย 15 วงเงิน จากสถาบันการเงินในประเทศ 3 แห่ง โดยมีอัตราดอกเบี้ยอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) (ยกเว้นเงินกู้ยืมจำนวน 450 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยคงที่) และมีเงื่อนไขในการชำระคืนเงินต้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ถึง 77 ของราคาขายเมื่อมีการปลดจำนองบ้านและที่ดิน และคอนโดมิเนียมหรือชำระคืนเป็นรายเดือนตามที่ระบุไว้ในสัญญา และจะครบกำหนดชำระภายในเดือน เมษายน 2560 ถึง กรกฎาคม 2566 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยบริษัทฯ ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 37.4 ก) และการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุใน สัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 11,175 ล้านบาท (2558: 13,774 ล้านบาท)

27. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ต้นปี	240,541	184,580	151,204	145,845
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย	-	57,188	-	-
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	30,684	18,235	11,187	10,861
ต้นทุนดอกเบี้ย	8,789	6,520	4,120	3,697
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(22,440)	(26,340)	(12,477)	(9,200)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	169	634	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	-	1,887	-	-
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	-	(2,164)	-	-
ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ปลายปี	257,743	240,540	154,034	151,203

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งรวมอยู่ในกำไรขาดทุนภายใต้ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	30,684	18,235	11,187	10,861
ต้นทุนดอกเบี้ย	8,789	6,520	4,120	3,697
หนี้สินในช่วงที่เปลี่ยนแปลงที่รับรู้ในปี	-	14,721	-	11,288
รวมค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในส่วนของกำไรขาดทุน	39,473⁽¹⁾	39,476⁽¹⁾	15,307	25,846

⁽¹⁾รวมอยู่ในต้นทุนขายเป็นจำนวน 4 ล้านบาท (2558: 2 ล้านบาท)

บริษัทฯ และบริษัทย่อยคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 6 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 4 ล้านบาท) (2558: จำนวน 22 ล้านบาท งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 12 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประมาณ 4 ปี 7 ปี 10 ปี และ 12 ปี (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 10 ปี) (2558: 4 ปี 7 ปี 10 ปี 12 ปี (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 10 ปี))

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด	2.0 - 3.3	3.0
อัตราการขึ้นเงินเดือน	5.0 - 7.0	5.0 - 7.0

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
อัตราคิดลด		
เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 ถึง 1.0	(14)	(8)
ลดลงร้อยละ 0.5 ถึง 1.0	13	9
อัตราการขึ้นเงินเดือน		
เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0	34	22
ลดลงร้อยละ 1.0	(31)	(19)

28. ประมาณการหนี้สิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ยอดคงเหลือต้นปี	143,914	131,393	117,272	104,936
เพิ่มขึ้น	14,726	16,511	10,473	12,456
ลดลง	(10,946)	(3,990)	(9,748)	(120)
ยอดคงเหลือปลายปี	147,694	143,914	117,997	117,272

ประมาณการหนี้สินของเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านโดยใช้อัตราตามที่กฎหมายกำหนดและใช้มูลค่าประมาณการของงานสารบัญชีเป็นฐานในการคำนวณ

29. กู้ยืม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีทุนที่ออกและชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงิน 7,667,826,432 บาท (หุ้นสามัญ 7,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) โดยจำนวนดังกล่าวเป็นผลมาจากการออกหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 1,806,495,077 บาท และการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (PF-W3) จำนวน 78,379,700 บาท บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนการเพิ่มทุนที่ออกและชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2558 24 มิถุนายน 2558 และ 24 กรกฎาคม 2558

เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2559 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติที่สำคัญดังต่อไปนี้

- อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนจำนวน 232,173,568 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท จากเดิมทุนจดทะเบียน 7,900,000,000 บาท เป็น 7,667,826,432 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่คงเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 121,536,475 หุ้น รวมถึงหุ้นสามัญที่ได้สำรองไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (PF-W3) ที่หมดอายุแล้วจำนวน 99,649,367 หุ้น และหุ้นสามัญที่ได้สำรองไว้เพื่อรองรับการปรับสิทธิให้แก่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (PF-W3) จำนวน 10,987,726 หุ้น
- อนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,332,173,568 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 7,667,826,432 บาท เป็นจำนวน 9,000,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,332,173,568 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ค) อนุมัติให้การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,300,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายในคราวเดียวหรือแบ่งเป็นส่วนใหญ่ เพื่อเสนอขายเป็นคราวๆ ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในราคาไม่ต่ำกว่าหุ้นละ 1 บาท และไม่ต่ำกว่าราคาราคาหนึ่งดังต่อไปนี้

1) ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ย้อนหลังไม่น้อยกว่าเจ็ดวันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกินสิบห้าวันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้นนั้น โดยราคาที่นำมาถัวเฉลี่ยดังกล่าวต้องใช้ราคาเฉลี่ยของการซื้อขายหุ้นในแต่ละวัน ทั้งนี้ วันกำหนดราคาเสนอขายหุ้นต้องย้อนหลังไม่เกินกว่าสามวันทำการก่อนวัน
แ
ร
ก
ที่เสนอขายต่อผู้ลงทุน อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการของบริษัทฯ อาจกำหนดราคาเสนอขายโดยมีส่วนลดได้ แต่ไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาตลาดดังกล่าว

2) ราคาที่กำหนดผ่านกระบวนการที่เปิดให้ผู้ลงทุนสถาบันแสดงความประสงค์ที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่ของบริ
ริ
ษั
ท
ย
ณ ระดับราคาที่ต้องการ (Book Building) ซึ่งผ่านการสำรวจโดยบริษัทหลักทรัพย์

ปัจจุบัน คณะกรรมการบริษัทฯ ยังไม่มีมติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนส่วนที่เหลือจำนวน 32,173,568 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท แต่อย่างใด และหากมีการจัดสรรหุ้นสามัญดังกล่าว คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติให้นำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

ต่อมา ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2559 ได้มีมติให้บริษัทฯ เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จำนวน 300,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาหุ้นละ 1 บาท ให้กับนักลงทุนเฉพาะเจาะจง ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว ในวันที่ 28 ธันวาคม 2559 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ บันทึกการขายดังกล่าวอยู่ภายใต้หัวข้อ “เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น” ในงบแสดงฐานะการเงิน

บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนและเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าวตามที่กล่าวไว้ในข้อ ก) และ ข) กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 23 และ 26 ธันวาคม 2559 ตามลำดับ และได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนที่ออกและชำระแล้วตามที่กล่าวไว้ในข้อ ค) กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2560

30. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

31. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	1,404,450	1,386,644	417,314	464,841
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	747,198	434,855	29,991	32,549
ค่าเช่าและบริการจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน และบริการ	695,304	494,633	301,468	279,441
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอน	438,628	381,495	279,106	231,285
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	572,699	637,872	292,849	305,747
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	224,809	206,431	168,637	148,520
การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปี	11,925,555	12,111,009	7,065,736	7,274,747
การเปลี่ยนแปลงในโครงการอสังหาริมทรัพย์	(4,389,471)	(5,577,735)	(2,572,761)	(3,266,954)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	1,476,044	1,207,761	1,265,925	1,130,887

32. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	276,625	59,278	129,236	3,551
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของปีก่อน	5,180	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราว และการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	3,505	(46,637)	27,192	5,462
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	285,310	12,641	156,428	9,013

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไร (ขาดทุน)				
จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เผื่อขาย	1,706	(232)	1,706	(232)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไร				
จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	46	-	-
	1,706	(186)	1,706	(232)

รายการกระหนบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	617,598	279,650	667,948	285,561
ภาษีเงินได้คำนวณในอัตราภาษีเงินได้ของประเทศไทย ร้อยละ 20	123,520	55,930	133,590	57,112
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของปีก่อน	5,180	-	-	-
ผลกระทบต่อภาษีเงินได้จากผลแตกต่างชั่วคราว	(1,973)	(32,180)	-	-
ผลกระทบต่อภาษีเงินได้จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ไม่ได้บันทึกบัญชีแต่นำมาใช้ประโยชน์	26,198	(10,815)	-	-
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่ม	(4,933)	-	(4,000)	-
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	33,499	44,553	15,376	23,152
ผลกระทบทางภาษีของรายได้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่ม	12,978	10,275	12,939	10,275
ผลกระทบทางภาษีของรายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(1,723)	(108,963)	(1,477)	(81,526)
ผลกระทบจากผลขาดทุนสำหรับปีตามอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลของบริษัท	123,378	72,016	-	-
ผลแตกต่างของอัตราภาษีเงินได้ที่ไม่เท่ากันของกลุ่มบริษัท	(32,588)	(16,363)	-	-
อื่นๆ	1,774	(1,812)	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	285,310	12,641	156,428	9,013

อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอยู่ในช่วงระหว่าง ร้อยละ 0 ถึงร้อยละ 35.03 (2558: ร้อยละ 0 ถึงร้อยละ 35.03)

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
รายการปรับลดราคาทุนของต้นทุนการพัฒนาโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับและ				
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	34,602	37,388	29,924	33,146
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	40,761	37,293	30,807	30,241
สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการรับประกันค่าเช่า	1,634	4,000	1,634	4,000
ประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน	28,583	29,021	22,394	23,448
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าและ				
ค่างวดที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญา	5,618	7,099	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	101,755	126,256	-	-
ผลต่างทางบัญชีและภาษีของต้นทุนการกู้ยืม	45,993	50,811	45,993	50,811

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
ผลต่างทางบัญชีและภาษีของต้นทุนสโมสร	49,206	46,375	39,478	39,286
สำรองการรับประกันโครงการอสังหาริมทรัพย์	13,149	13,779	379	-
รายได้รอการตัดบัญชี	4,513	7,952	1,525	982
สินทรัพย์ภาษีเงินได้จากการตัดรายการระหว่างกัน	47,116	48,340	-	-
อื่นๆ	5,535	2,400	1,164	2,289
รวม	378,465	410,714	173,298	184,203
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ส่วนปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ณ วันรวมธุรกิจ	(382,340)	(435,281)	-	-
ผลต่างทางบัญชีและภาษีของอาคารโรงแรมและ ส่วนปรับปรุง	(26,722)	(20,072)	-	-
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนตามสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินและอัตราปิด ณ วันสิ้นงวด	(17,994)	-	(17,994)	-
อื่นๆ	(525)	(152)	-	-
รวม	(427,580)	(455,505)	(17,994)	-
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ	(49,115)	(44,791)	155,304	184,203
โดยแสดงเป็น				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	353,931	406,109	155,304	184,203
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	(403,046)	(450,900)	-	-
สุทธิ	(49,115)	(44,791)	155,304	184,203

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยในประเทศไทยมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ จำนวน 1,216 ล้านบาท (2558: 1,189 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 20 ล้านบาท (2558: 82 ล้านบาท)) และจำนวน 3,686 ล้านบาท (2558: 2,597 ล้านบาท) สำหรับบริษัทย่อยในประเทศญี่ปุ่น ซึ่งมีฐานภาษีแตกต่างกับฐานภาษีในประเทศไทย บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีดังกล่าว เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยพิจารณาแล้วเห็นว่าอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้

ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ของบริษัทย่อยในประเทศไทยมีจำนวนเงิน 807 ล้านบาท (2558: 748 ล้านบาท) จะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2564 และจำนวน 4,569 ล้านบาท (2558: 3,480 ล้านบาท) สำหรับบริษัทย่อยในประเทศญี่ปุ่นจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2569

33. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯ อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลด แสดงการคำนวณได้ดังนี้

	งบการเงินรวม					
	กำไร		จำนวนหุ้นสามัญ กึ่งเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2559	2558	2559	2558	2559	2558
	พันบาท	พันบาท	พันหุ้น	พันหุ้น	บาท	บาท
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	399,502	360,742	7,671,114	5,819,660	0.05208	0.06199
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด						
ใบสำคัญแสดงสิทธิ PF-W3		-		12,420		
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ						
สมมติว่ามีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ		360,742		5,832,080		0.06185

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	กำไร		จำนวนหุ้นสามัญ กึ่งเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2559	2558	2559	2558	2559	2558
	พันบาท	พันบาท	พันหุ้น	พันหุ้น	บาท	บาท
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	511,520	276,548	7,671,114	5,819,660	0.06668	0.04752
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด						
ใบสำคัญแสดงสิทธิ PF-W3		-		12,420		
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ						
สมมติว่ามีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ		276,548		5,832,080		0.04742

34. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอในสอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมิน ผลการดำเนินงานของส่วนงาน ทั้งนี้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัทคือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 4 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม
- ส่วนงานธุรกิจก่อสร้าง เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่าและบริการ เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารและพื้นที่เชิงพาณิชย์และบริหารสโมสรในโครงการของกลุ่มบริษัท
- ส่วนงานธุรกิจโรงแรม เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจโรงแรม

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้ กำไรและขาดทุนของส่วนงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)									
	ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานธุรกิจก่อสร้าง		ส่วนงานธุรกิจให้เช่าและบริการ		ส่วนงานธุรกิจโรงแรม		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน	
	2559	2558	2559	2558	2559	2558	2559	2558	2559	2558
รายได้จากภายนอก	12,465	10,286	89	15	361	224	2,194	1,524	-	15,109
รายได้ระหว่างส่วนงาน	9	-	459	648	138	129	-	2	(779)	-
รายได้ทั้งสิ้น	12,474	10,286	548	663	499	353	2,194	1,526	(779)	12,049
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	4,320	3,180	20	1	(7)	20	620	456	-	4,953
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน:										
กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม									-	530
กำไรจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดิน									119	-
ดอกเบี้ยรับ									29	83
รายได้อื่น									295	244
ค่าใช้จ่ายในการขาย									(1,306)	(1,302)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(2,583)	(2,295)
ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า									(22)	(2)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน									(867)	(635)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(285)	(13)
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่เป็นอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย									67	94
กำไรสำหรับปี									400	361

ข้อมูลเกี่ยวกับภูมิศาสตร์

รายได้จากลูกค้าภายนอกกำหนดขึ้นตามสถานที่ตั้งของลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

	2559	2558
รายได้จากลูกค้าภายนอก		
ไทย	13,994,459	11,129,507
ญี่ปุ่น	1,114,945	919,254
รวม	15,109,404	12,048,761
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (ไม่รวมเครื่องมือทางการเงินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี)		
ไทย	17,573,546	14,944,198
ญี่ปุ่น	1,621,205	1,085,602
รวม	19,194,751	16,029,800

35. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัท บริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัท บริษัทย่อยและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึง 10 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดย บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนทีสโก้ จำกัด และ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัท และบริษัทย่อย ในระหว่างปี 2559 บริษัท และบริษัทย่อยรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 39 ล้านบาท (2558: 35 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 20 ล้านบาท (2558: 21 ล้านบาท))

36. เงินปันผล

	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย	เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น
เงินปันผลประจำปี สำหรับปี 2557	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2558	254 ล้านบาท	0.044 บาท
เงินปันผลประจำปี สำหรับปี 2558	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2559	230 ล้านบาท	0.03 บาท

37. การระงับและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัท และบริษัทย่อยมีการระงับและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังต่อไปนี้

37.1 การระงับเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

- ก) บริษัท และบริษัทย่อยมีการระงับเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนจำนวนเงินประมาณ 3,310 ล้านบาทและ 530 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 485 ล้านบาท) (2558: 5,420 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 2,035 ล้านบาท)) ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ออกแบบ และค่าที่ปรึกษาโครงการบ้านพร้อมที่ดิน คอนโดมิเนียม อาคารโรงแรมและอาคารชุด การปรับปรุงอาคารสำนักงาน และการซื้อห้องชุดในอาคารชุด คอนโดมิเนียมและอุปกรณ์
- ข) บริษัทย่อยมีการระงับหนี้ที่เกี่ยวกับการเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินประมาณ 13 ล้านบาท (2558: 13 ล้านบาท)

37.2 การผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดิน คอนโดมิเนียม รถยนต์ ป้ายโฆษณา พื้นที่สำนักงาน และสัญญาบริการต่างๆ สัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานและบริการที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	2559	2558
จ่ายชำระภายใน:		
ภายใน 1 ปี	168 ล้านบาท และ 3 ล้านบาท	170 ล้านบาท และ 3 ล้านบาท
2 ถึง 5 ปี	457 ล้านบาท และ 2 ล้านบาท	349 ล้านบาท และ 4 ล้านบาท
มากกว่า 5 ปี	4,651 ล้านบาท	2,348 ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
จ่ายชำระภายใน:		
ภายใน 1 ปี	74 ล้านบาท	78 ล้านบาท
2 ถึง 5 ปี	147 ล้านบาท	54 ล้านบาท
มากกว่า 5 ปี	2,341 ล้านบาท	12 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าช่วงที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	2559	2558
รับชำระ		
ภายใน 1 ปี	189	194
2 ถึง 3 ปี	96	186

37.3 การผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการ

ประเภทสัญญา	คู่สัญญา	อัตราค่าบริการ	เริ่ม	สิ้นสุด
บริษัทฯ				
1. สัญญาที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัทในประเทศ	ข)	2556	ตามที่ตกลงร่วมกัน
บริษัทย่อย				
1. สัญญาการบริหารจัดการโรงแรม	บริษัทย่อยและบริษัทในต่างประเทศ	ก)	2547	2561
2. สัญญาการบริหารจัดการโรงแรม	บริษัทย่อยและบริษัทในต่างประเทศ	ก)	วันที่เริ่มดำเนินกิจการโรงแรม	20 ปี นับจากวันเริ่มดำเนินกิจการ
3. สัญญาการบริหารจัดการโรงแรม	บริษัทย่อยและบริษัทในต่างประเทศแห่งหนึ่ง	ก)	2550	2570
4. สัญญาการบริหารจัดการโรงแรม	บริษัทในต่างประเทศ	ก)	2558	2573

- ก) อัตราร้อยละของรายได้และของยอดรายได้หักค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานโรงแรม
ข) อัตราที่ระบุในสัญญา

นอกจากนี้ บริษัทย่อยได้ทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการบำรุงรักษาลิฟท์ ค่ารักษา และบริการอื่นๆ กับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันอื่น บริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาบริการ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	2559	2558
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	30	19
2 ถึง 5 ปี	20	-

37.4 การค้าประกัน

- ก) บริษัทฯ ค่าประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยในวงเงิน 6,393 ล้านบาท (2558: 9,042 ล้านบาท)
ข) บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนังสือการค้าประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ และบริษัทย่อย ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558	2559	2558
งานสาธารณูปโภค	1,084	929	699	564

37.5 คดีฟ้องร้อง

คดีความ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีรายละเอียดดังนี้

- ก) บริษัทฯ ถูกลูกบ้านในโครงการแห่งหนึ่งจำนวน 88 รายฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากการผิดสัญญาเป็นจำนวน 111 ล้านบาท โดยอ้างประเด็นว่าบริษัทฯ ผิดนัด และเรียกค่าเสื่อมของบ้านและที่ดินศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทฯ ชดเชยค่าเสียหาย พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี ให้แก่โจทก์เป็นจำนวน 8 ล้านบาท บริษัทฯ อยู่ระหว่างยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้น ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่าจะไม่เกิดผลเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญจากคดีความดังกล่าว บริษัทฯ จึงไม่ได้ตั้งสำรองสำหรับผลเสียหายจากคดีความ
- ข) บริษัทฯ ถูกคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน และลูกบ้านในโครงการแห่งหนึ่งฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวน 14 ล้านบาท โดยกล่าวหาว่าบริษัทฯ นำที่ดินสาธารณะประโยชน์ของโครงการดังกล่าวออกขาย ปัจจุบัน ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษาให้ยกฟ้องโจทก์ อย่างไรก็ตาม โจทก์มีสิทธิยื่นขออนุญาตฎีกา ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่าจะไม่เกิดผลเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญจากคดีความดังกล่าว บริษัทฯ จึงไม่ได้ตั้งสำรองสำหรับผลเสียหายจากคดีความ เนื่องจากโจทก์ไม่เข้าใจข้อเท็จจริงซึ่งบริษัทฯ ได้ดำเนินการถูกต้องตามกฎหมาย
- ค) บริษัทฯ ถูกลูกบ้านในโครงการแห่งหนึ่งฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวน 6 ล้านบาท จากการที่ตนได้รับความเสียหายจากการที่บริษัทฯ ยินยอมให้ลูกบ้านในโครงการรายหนึ่ง (จำเลยร่วม) ต่อเติมบ้าน ศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์พิพากษาให้บริษัทฯ และจำเลยร่วมร่วมกันรับผิดชอบความเสียหายจำนวน 0.2 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี บริษัทฯ ยื่นฎีกาและปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่าจะไม่เกิดผลเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญจากคดีความดังกล่าว บริษัทฯ จึงไม่ได้ตั้งสำรองสำหรับผลเสียหายจากคดีความ

- ง) บริษัทฯ ถูกลูกบ้านในโครงการแห่งหนึ่งฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวน 6 ล้านบาท โดยอ้างเหตุว่าบ้านของตนซึ่งตั้งอยู่ในโครงการดังกล่าวถูกโจรกรรมทรัพย์สินไปเป็นจำนวนมาก ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้บริษัทฯ ร่วมกันรับผิดชอบเป็นจำนวน 3 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี บริษัทฯ ยื่นฎีกาและปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่าจะไม่เกิดผลเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญจากคดีความดังกล่าว บริษัทฯ จึงไม่ได้ตั้งสำรองสำหรับผลเสียหายจากคดีความ เนื่องจากทรัพย์สินเป็นของส่วนตัวของโจทก์ บริษัทฯ ไม่สามารถพิสูจน์จำนวนที่แน่นอนได้
- จ) บริษัทฯ ถูกลูกบ้านในโครงการฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวน 10 ล้านบาท ซึ่งศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษาให้ยกฟ้องโจทก์ และโจทก์ได้ยื่นฎีกาคัดค้านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ ปัจจุบัน คดีดังกล่าวอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่าจะไม่เกิดผลเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญจากคดีความดังกล่าว
- ณ) บริษัทฯ ถูกกลุ่มลูกบ้านในโครงการแห่งหนึ่ง ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางออกของโครงการสู่ทางสาธารณะ ซึ่งข้อเท็จจริงในการขออนุญาตจัดสรร บริษัทฯ ได้จัดให้มีทางออกด้านถนนพัฒนาการ แต่เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกบ้าน บริษัทฯ จึงขอเช่าที่ดินจากการรถไฟ เพื่อจัดให้มีทางออกสำรอง เพื่อสามารถเชื่อมกับทางด่วนกรุงเทพ-ชลบุรี สายใหม่ (มอเตอร์เวย์) อันเป็นทางออกนอกเหนือจากผังจัดสรร อย่างไรก็ตาม ลูกบ้านประสงค์จะให้บริษัทฯ จัดการให้ถนนดังกล่าวเป็นทางออกถาวร ซึ่งบริษัทฯ ไม่สามารถทำได้ตามกฎหมาย ลูกบ้านจึงยื่นฟ้องเรียกร้องค่าเสียหายรวมเป็นจำนวน 154 ล้านบาท ซึ่งจำนวนเงินดังกล่าว มีมูลค่าเท่ากับหรือสูงกว่าราคาบ้านและที่ดินซึ่งลูกบ้านได้ซื้อจากบริษัทฯ ปัจจุบัน คดีอยู่ในระหว่างยื่นคำให้การต่อสู้คดี ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เห็นว่าลูกบ้านดังกล่าวไม่ได้มีผลเสียหายตามจำนวนที่ฟ้อง และเชื่อว่าจะไม่เกิดผลเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญจากคดีความดังกล่าว บริษัทฯ จึงไม่ได้ตั้งสำรองสำหรับผลเสียหายจากคดีความ
- ข) ในเดือนตุลาคม 2551 บริษัทฯ ย่อยแห่งหนึ่งถูกฟ้องร้องจากเจ้าของที่ดินรายหนึ่ง โดยมีเนื้อหาหลักจากการที่โจทก์อ้างว่า บริษัทฯ ย่อยผิดสัญญาเช่าที่ดินที่ได้ตกลงไว้กับโจทก์เป็นเหตุให้โจทก์ได้รับความเสียหาย โดยโจทก์ขอยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว และฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 79 ล้านบาท ต่อมา เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2553 ศาลจังหวัดพระโขนงได้อ่านคำพิพากษาในคดีดังกล่าวที่โจทก์ฟ้องบริษัทฯ ย่อยเรื่องผิดสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทฯ ย่อย โดยศาลได้พิพากษาว่าบริษัทฯ ย่อยปฏิบัติผิดข้อสัญญาของสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว อันเป็นเหตุให้โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย และให้อาคารโรงแรมดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ตามสัญญาเช่าที่ดินโดยบริษัทฯ ย่อยไม่ต้องจ่ายเงินค่าเสียหายจำนวน 79 ล้านบาทให้แก่โจทก์ และให้บริษัทฯ ย่อยดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว รวมทั้งดำเนินการไถ่ถอนจำนองอาคารโรงแรมดังกล่าวที่บริษัทฯ ย่อยได้จดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง ต่อมา เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2553 บริษัทฯ ย่อยได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นดังกล่าว และได้ยื่นคำร้องขอทุเลาการบังคับคดี ต่อศาลอุทธรณ์ เพื่อให้ระงับการบังคับคดีตามคำพิพากษาดังกล่าวข้างต้นไว้ก่อนจนกว่าจะมีคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์และศาลฎีกาเป็นที่สุด ต่อมา เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2553 โจทก์ได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2553 โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นดังกล่าว โดยโจทก์ได้ฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายเพิ่มเติมในอัตราวันละ 500,000 บาท นับแต่วันถัดจากที่ศาลมีคำพิพากษาจนกว่าบริษัทฯ ย่อยจะส่งมอบอาคารโรงแรมดังกล่าวให้แก่โจทก์ บริษัทฯ ย่อยได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ในประเด็นดังกล่าวต่อศาลอุทธรณ์เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2553 ส่วนคำร้องขอทุเลาการบังคับคดี ศาลได้มีคำสั่งเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2554 อนุญาตให้ทุเลาการบังคับคดี และห้ามบริษัทฯ ย่อยทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับอาคารโรงแรมดังกล่าวในระหว่างอุทธรณ์ ต่อมา เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2556 ศาลจังหวัดพระโขนงได้อ่านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ ผลปรากฏว่าศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษากลับให้ยกฟ้องโจทก์ เป็นผลให้สัญญาเช่าที่ดินมีผลบังคับใช้ตามเดิมและบริษัทฯ ย่อยไม่ต้องรับผิดชอบค่าเสียหายใดๆ ต่อโจทก์ ต่อมา เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2556 โจทก์ได้ยื่นฎีกาคัดค้านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ และเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2556 บริษัทฯ ย่อยได้ยื่นคำแก้ฎีกาต่อศาลฎีกา และเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2557 โจทก์ได้ยื่นคำแก้ฎีกาต่อศาลฎีกา ต่อมาเมื่อวันที่ 21 กันยายน 2559 ศาลจังหวัดพระโขนงได้อ่านคำพิพากษาของศาลฎีกา ผลปรากฏว่าศาลฎีกาได้มีคำพิพากษายืนตามคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ โดยให้ยกฟ้องโจทก์และให้ค่าฤชาธรรมเนียมเป็นพับ จึงถือว่าคดีความดังกล่าวได้สิ้นสุดลง

ข) บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท แกรนด์ อีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) มีคดีความที่ถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจำนวน 1 คดี โดยมีทุนทรัพย์รวมเป็นจำนวนเงิน 47 ล้านบาท เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2557 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้ยกฟ้องโจทก์ ต่อมา เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2558 โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นดังกล่าว ต่อมา เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2558 บริษัทย่อยได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ และเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2559 ศาลจังหวัดพิจิตรได้อ่านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ ผลปรากฏว่าศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายืนตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้น โดยให้ยกฟ้องโจทก์และให้ค่าฤชาธรรมเนียมเป็นพับ ต่อมา เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2559 โจทก์ได้ยื่นฎีกาคัดค้านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์และเมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2559 บริษัทฯ ได้ยื่นคำแก้ต่อศาลฎีกา ปัจจุบันคดีดังกล่าวอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

38. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย				
ตราสารทุน	108	-	-	108
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1,097	1,097
ตราสารอนุพันธ์				
สัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินและอัตราดอกเบี้ย	-	58	-	58
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	21,015	-	21,015

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย				
ตราสารทุน	108	-	-	108
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
ตราสารอนุพันธ์				
สัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินและอัตราดอกเบี้ย	-	58	-	58
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	19,667	-	19,667

39. เครื่องมือทางการเงิน

39.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

สินทรัพย์ทางการเงิน	หนี้สินทางการเงิน
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น
- ลูกหนี้จากการขายที่ดิน	- เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน
- เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้	- เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า
- เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	- หุ้นกู้
- เงินลงทุนระยะยาวอื่น	- เงินกู้ยืมระยะยาว
- เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	
- เงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารโรงแรม	

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าวและนโยบายในการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านสินเชื่อ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลูกหนี้จากการขายที่ดินและเงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลูกหนี้จากการขายที่ดินและเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงินลูกหนี้จากการขายที่ดิน เงินให้กู้ยืม เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน หุ้นกู้และเงินกู้ยืม อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ดังนั้นความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงอยู่ในระดับต่ำ

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

	งบการเงินรวม						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคา ตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
(ร้อยละต่อปี)							
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	75	-	-	2,053	321	2,449	0.10 - 1.75
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	340	340	-
ลูกหนี้จากการขายที่ดิน	531	-	-	-	-	531	2.49 และ 5.55
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	-	-	-	-	232	232	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและ ข้อจำกัดในการเบิกใช้	16	-	-	86	-	102	0.88 - 1.35
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-	-	109	109	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	-	921	921	-
เงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารโรงแรม	-	-	-	-	177	177	-
	622	-	-	2,139	2,100	4,861	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	20	-	20	MLR
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	2,864	2,864	-
เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	3,727	-	-	-	-	3,727	3.80 - 4.70
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	-	-	758	758	-
หุ้นกู้	5,003	15,901	-	-	-	20,904	4.25 - 5.70
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	998	-	4,218	-	5,216	5.80 - 6.40 และ MLR
	8,730	16,899	-	4,238	3,622	33,489	

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

	งบการเงินรวม						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคา ตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
(ร้อยละต่อปี)							
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	34	-	-	2,984	23	3,041	0.10 - 1.75
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	258	258	-
เงินย่ำล่วงหน้าผู้รับเหมา	-	-	-	-	379	379	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและ							
ข้อจำกัดในการเบิกใช้	35	-	-	50	-	85	0.38 - 1.90

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558							
งบการเงินรวม							
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคา ตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
(ร้อยละต่อปี)							
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-	-	101	101	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	-	678	678	-
เงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารโรงแรม	-	-	-	-	60	60	-
	69	-	-	3,034	1,499	4,602	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	372	-	372	MOR
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	2,828	2,828	-
เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	2,456	-	-	-	-	2,456	4.10 - 4.90
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	-	-	699	699	-
หุ้นกู้	4,600	10,970	-	-	-	15,570	4.25 - 5.90
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	150	-	6,157	-	6,307	6.75 และ MLR
	7,056	11,120	-	6,529	3,527	28,232	

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559							
งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคา ตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
(ร้อยละต่อปี)							
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	741	308	1,049	0.10 - 1.10
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	202	202	-
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	-	-	-	-	74	74	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและ ข้อจำกัดในการเบิกใช้	1	-	-	52	-	53	0.38 - 1.10
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	7,498	-	7,498	3.80 - 5.64
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-	-	109	109	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	-	465	465	-
	1	-	-	8,291	1,158	9,450	

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคา ตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
(ร้อยละต่อปี)							
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	20	-	20	MLR
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	1,423	1,423	-
เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	2,794	-	-	-	-	2,794	3.80 - 4.50
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	285	-	285	6.025 - 6.275
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	-	-	160	160	-
หุ้นกู้	5,003	14,556	-	-	-	19,559	4.25 - 5.60
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	548	-	1,866	-	2,414	5.80 - 6.40 และ MLR
	7,797	15,104	-	2,171	1,583	26,655	

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคา ตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
(ร้อยละต่อปี)							
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	1,878	-	1,878	0.10 - 1.10
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	597	597	-
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	-	-	-	-	234	234	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและ ข้อจำกัดในการเบิกใช้	4	-	-	38	-	42	0.38 - 1.10
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	4,145	-	4,145	5.63 - 5.84
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-	-	101	101	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	-	538	538	-
	4	-	-	6,061	1,470	7,535	

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558							
งบการเงินเฉพาะกิจการ							
อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคา ตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย	
ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี					
(ร้อยละต่อปี)							
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	190	-	190	MOR
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	1,621	1,621	-
เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	1,307	-	-	-	-	1,307	4.10 - 4.50
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	170	-	170	7.63
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	-	-	246	246	-
หุ้นกู้	4,600	10,970	-	-	-	15,570	4.25 - 5.90
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	3,413	-	3,413	MLR
	5,907	10,970	-	3,773	1,867	22,517	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องจากการให้กู้ยืมเงินเป็นเงินตราต่างประเทศ บริษัทฯ ได้ตกลงทำสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินและอัตราดอกเบี้ย เพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มียอดคงเหลือของเงินให้กู้ยืมที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศเป็นจำนวนเงิน 5,297 ล้านบาท และบริษัทฯ มีสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินและอัตราดอกเบี้ย สำหรับเงินให้กู้ยืมดังกล่าว โดยมีอัตราแลกเปลี่ยนตามสัญญา 0.3040 บาท ถึง 0.3480 บาทต่อเยน และเปลี่ยนการคำนวณดอกเบี้ยจากอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.55 ถึง 3.95 ต่อปี ของเงินให้กู้ยืมสกุลเงินเยน เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.30 ถึง 5.50 ต่อปี ของเงินให้กู้ยืมสกุลเงินบาท สัญญาดังกล่าวมีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 1 มิถุนายน 2563 และวันที่ 18 กันยายน 2563

ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนดังกล่าว บริษัทฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว ในเรื่องของการวางหลักประกันเป็นเงินสด ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา

39.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของบริษัท และบริษัทย่อยมีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ยกเว้นรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	2559	2558	2559	2558
หนี้สินทางการเงิน				
หุ้นกู้	20,904	15,570	21,015	15,672

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	2559	2558	2559	2558
หนี้สินทางการเงิน				
หุ้นกู้	19,559	15,570	19,667	15,672

มูลค่ายุติธรรมของตราสารอนุพันธ์ มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2559	2558
	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่ายุติธรรม
	กำไร	กำไร
ตราสารอนุพันธ์		
สัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินและอัตราดอกเบี้ย	58	-

บริษัท และบริษัทย่อยมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้ เงินย่ำ ล่วงหน้าและเงินให้กู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้ เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า และเงินกู้ยืมระยะสั้น แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- เงินลงทุนในตราสารทุน แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาด
- หุ้นกู้ที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาดของสมาคมตราสารหนี้ไทย
- เงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- ตราสารอนุพันธ์ แสดงมูลค่ายุติธรรมซึ่งคำนวณโดยใช้เทคนิคการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตและแบบจำลองตามทฤษฎีในการประเมินมูลค่า ซึ่งข้อมูลที่น่ามาใช้ในการประเมินมูลค่าส่วนใหญ่เป็นข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ในตลาดที่เกี่ยวข้อง เช่น อัตราแลกเปลี่ยนทันที อัตราแลกเปลี่ยนล่วงหน้าของเงินตราต่างประเทศ และเส้นอัตราผลตอบแทนของอัตราดอกเบี้ย เป็นต้น บริษัทย่อยได้คำนึงถึงผลกระทบของความเสี่ยงด้านเครดิตของคู่สัญญาในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของตราสารอนุพันธ์

ในระหว่างปี ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

40. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้นโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มบริษัทมีอัตราหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.50:1 (2558: 2.17:1) และเฉพาะบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.54:1 (2558: 2.28:1)

41. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- 41.1 เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติให้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จำนวน 700 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาหุ้นละ 1 บาทให้กับนักลงทุนเฉพาะเจาะจง
- 41.2 เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ แกรนด์ แอสเสท ไชยเทสส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้มีมติที่สำคัญดังต่อไปนี้
- ก) ออกและเสนอขายหุ้นกู้ภายในวงเงินไม่เกิน 4,000 ล้านบาท มีอายุไม่เกิน 5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้
 - ข) ลดทุนจดทะเบียนจากทุนจดทะเบียนเดิม 2,889,040,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 2,889,039,237 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,889,039,237 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
 - ค) เพิ่มทุนจดทะเบียนจากทุนจดทะเบียนเดิม 2,889,039,237 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 5,000,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 2,110,960,763 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
 - ง) จัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จำนวน 866,711,771 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 10 หุ้นเดิมต่อ 3 หุ้นใหม่ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1 บาท
 - จ) จัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จำนวน 1,244,248,992 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวมทั้งหุ้นสามัญที่คงเหลือหลังจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามข้อ ง) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด
- 41.3 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560 ได้มีมติที่สำคัญดังต่อไปนี้
- ก) อนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ภายในวงเงินไม่เกิน 5,000 ล้านบาท มีอายุไม่เกิน 8 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้
 - ข) อนุมัติให้เสนอจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของปี 2559 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท รวมเป็นเงิน 347 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จะจ่ายเงินปันผลภายในวันที่ 26 พฤษภาคม 2560

42. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2560

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ต่อรายงานทางการเงิน

งบการเงินของบริษัทพร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และการแสดงรายการในงบการเงินได้ทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 14 กันยายน 2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 รวมทั้งการปรับปรุงวิธีปฏิบัติตามสภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชีฉบับที่ 9/2550 ฉบับที่ 38/2550 และฉบับที่ 62/2550 เกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับการรายงานทางการเงินว่า มีการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง มีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอ และทันเวลารวมทั้ง มีระบบการควบคุมภายในกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปี

คณะกรรมการบริษัท รับผิดชอบต่อรายงานทางการเงินของบริษัทพร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย ที่จัดทำขึ้นเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าได้แสดงฐานะการเงิน รายได้ ค่าใช้จ่ายและกระแสเงินสดรวมที่เป็นจริงและสมเหตุสมผล โดยได้จัดให้มีการบันทึกบัญชีที่ถูกต้องครบถ้วนเพียงพอที่รักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน รวมทั้งมีระบบการควบคุมภายในการป้องกันการทุจริตและการดำเนินงานที่ผิดปกติ และในการจัดทำรายงานทางการเงิน ได้มีการพิจารณาเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สะท้อนผลการดำเนินงานที่เป็นจริงของบริษัทเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปรวมทั้งได้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งผู้ตรวจสอบบัญชีได้แสดงความเห็นต่อการเงินของ บริษัทพร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย ในรายงานผู้สอบบัญชี



(ดร.รัชชัย นาคะตะ)
ประธานกรรมการบริษัท



(นายชายนิต อรรถญาณสกุล)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2559

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ณ เดือนธันวาคม 2559 ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 คน ที่ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ได้แก่ นายบรรลือ จันทาติศัย นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อรุณยา และนายมานิตย์ สุภาพร ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ภายใต้ขอบเขตและหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด และเป็นไปตามกฎบัตรที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

ในการปฏิบัติหน้าที่คณะกรรมการตรวจสอบได้มุ่งเน้นในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้ถูกต้องตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โปร่งใส คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น ดูแลให้บริษัทฯ จัดทำรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องครบถ้วนและเปิดเผยข้อมูลเพียงพอ ตลอดจนมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ มีการประชุมร่วมกันทั้งปีจำนวน 6 ครั้ง สรุปสาระสำคัญของการปฏิบัติงานได้ดังนี้

1. การสอบทานงบการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2559 ที่ผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีเพื่อให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติงบการเงิน

โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาข้อมูลงบการเงิน สอบถามผู้สอบบัญชีและผู้บริหารที่รับผิดชอบเกี่ยวกับความถูกต้องครบถ้วน ความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูล รวมถึงมีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมเพื่อปรึกษาหารือกันอย่างเป็นอิสระถึงประเด็นสำคัญ ของงบการเงินทุกครั้งที่มีวาระพิจารณางบการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่างบการเงินของบริษัทฯ จัดทำขึ้นอย่างถูกต้องเหมาะสมเป็นไปตามหลักการบัญชี มีการเปิดเผยข้อมูลเพียงพอ

2. การสอบทานรายการระหว่างกัน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานความเหมาะสมเพียงพอของระเบียบวิธีปฏิบัติในการเข้าทำรายการระหว่างกันของบุคคลและนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ และสอบทานรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในระหว่างปี 2559 ว่าการทำรายการเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ขั้นตอนที่กำหนด มีความจำเป็นและสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ และคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เป็นไปตามปกติทางการค้า รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

3. การสอบทานระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง เพื่อประเมินความเหมาะสมและเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน โดยประเมินประสิทธิภาพการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กร รับฟังการรายงานผลการบริหารความเสี่ยงจากคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง พิจารณาให้ความเห็นชอบแนวทางการตรวจสอบตามความเสี่ยงที่สำคัญตรวจสอบภายในจัดทำ พิจารณาผลการประเมินระบบการควบคุมภายในของสำนักตรวจสอบภายใน รวมถึงติดตามความคืบหน้าการดำเนินการของบริษัทฯ ตามข้อเสนอแนะของสำนักตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชี

ผลการสอบทานไม่พบข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในที่เป็นสาระสำคัญ โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในมีความเหมาะสมเพียงพอสำหรับการประกอบกิจการของบริษัทฯ

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ติดตามการปรับปรุงการควบคุมภายในของบริษัทฯ ด้านการจัดซื้อที่ดิน การควบคุมและติดตามการใช้จ่ายตามงบประมาณ การจัดซื้อจัดจ้างงานก่อสร้าง ออกแบบ โฆษณาประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย และการจัดซื้อทรัพย์สิน ตามข้อเสนอแนะของบริษัทฯ อีวาย คอร์ปอเรท เซอร์วิสেস จำกัด ผู้ประเมินอิสระ ที่บริษัทฯ ว่าจ้างให้ประเมินระบบการควบคุมภายในในระหว่างปี 2558 เพื่อให้มั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ มีประสิทธิผลและเป็นไปตามมาตรฐาน

4. การสอบทานการปฏิบัติตามกฎระเบียบ และกฎหมาย

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทฯให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

จากการสอบทานคณะกรรมการตรวจสอบไม่พบข้อบกพร่องที่ทำให้เชื่อว่าบริษัทฯมีเจตนาที่จะละเว้นการไม่ปฏิบัติตาม หรือมีการดำเนินการใดๆ ที่ขัดแย้งกับข้อกำหนดของกฎหมาย

5. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาภารกิจหลัก ขอบเขตการปฏิบัติงาน ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ ความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานตรวจสอบ การจัดองค์กรและอัตรากำลัง โดยการสอบทานและอนุมัติแผนการตรวจสอบภายใน และการพัฒนาความรู้ความสามารถของบุคลากรสำนักตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าการปฏิบัติงานของหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ เป็นไปอย่างเป็นอิสระ และมีประสิทธิผล

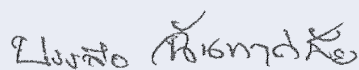
6. การรายงานผลการปฏิบัติงาน

คณะกรรมการตรวจสอบมีการรายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัทฯเป็นประจำทุกไตรมาสพร้อมทั้งได้เสนอความเห็นและข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อฝ่ายจัดการ ซึ่งฝ่ายจัดการได้ดำเนินการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะอย่างเหมาะสม

7. การพิจารณา คัดเลือกผู้สอบบัญชีประจำปี 2560

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทน เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาและเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2560 โดยพิจารณาจากคุณสมบัติ ผลการปฏิบัติงาน ความเป็นอิสระ โดยคณะกรรมการบริษัทฯมีความเห็นสอดคล้องกับคณะกรรมการตรวจสอบ และเสนอผู้ถือหุ้นแต่งตั้ง นายสุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3930 นางชลรส สันติอัครวราภรณ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4523 นายกฤษดา เลิศวนา ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4958 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายด้วยความรู้และความสามารถ ความระมัดระวังรอบคอบและมีอิสระเพียงพอ โดยไม่มีข้อจำกัดในการรับข้อมูลทั้งจากผู้บริหาร พนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้อง



(นายบรรลือ จันทาติสัย)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

23 กุมภาพันธ์ 2560

ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ชื่อ	ค่าตอบแทน
ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)			
1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	2,100,000
2	บริษัทย่อย	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	8,738,000
รวมทั้งสิ้น			10,838,000

PROPERTY **PERFECT**

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17

ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ 02 247 7500 โทรสาร 02 247 3328

WWW.PF.CO.TH