

PROPERTY **PERFECT**

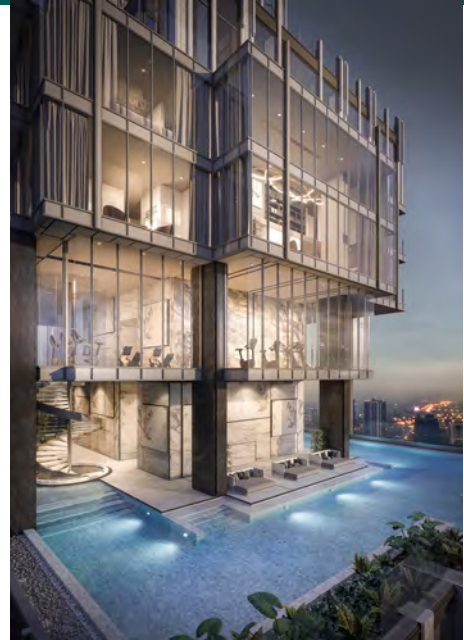
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

รายงาน ประจำปี 2561



สารบัญ

02	สารจากคณะกรรมการ	175	คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงิน
04	ข้อมูลทางการเงิน	195	รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
05	ข้อมูลทั่วไปของบริษัท และบริษัทย่อย	202	งบแสดงฐานะการเงิน
14	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	216	หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม
30	โครงสร้างการจัดการ	274	รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท
46	คณะกรรมการบริษัท	275	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ
48	นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	277	คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี
50	ข้อมูลโครงการ		
63	แผนที่โครงการ		
64	ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ		
86	ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น		
100	รายละเอียดของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท		
110	รายละเอียดการดำรงตำแหน่งของกรรมการ		
114	การกำกับดูแลกิจการ		
120	รายการระหว่างกัน		
155	ปัจจัยความเสี่ยง		
161	การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง		
163	ความรับผิดชอบต่อสังคม		



สารจากคณะกรรมการ



ดร.นง พิชยะ
ประธานกรรมการ

นายชายนิด อรรถกัญญสกุล
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

สภาวะเศรษฐกิจของประเทศในปี 2561 มีการฟื้นตัวต่อเนื่องจากการขยายตัวด้านการส่งออก และภาคการท่องเที่ยว รวมไปถึงการนำงบประมาณเข้าไปลงทุนในโครงการเมกะโปรเจกต์ของภาครัฐ ที่เร่งการก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ รวมถึงรถไฟความเร็วสูง ส่งผลให้ภาคอสังหาริมทรัพย์มีการขยายตัวต่อเนื่องมากกว่าปี 2560 ทั้งด้านอุปสงค์และอุปทาน ขณะที่มาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย (LTV) ซึ่งจะเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 ส่งผลทำให้มีการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ ก่อนที่มาตรการดังกล่าวจะมีผลบังคับใช้

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 16.4% มาอยู่ที่ระดับ 18,844.04 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 14,353.33 ล้านบาท

เพิ่มขึ้น 17.5% รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม จำนวน 2,914.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.5% โดยมีรายได้เพิ่มจาก 2 โรงแรมใหม่ ได้แก่ รอยัล ออคิด เชอราตัน และ ไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท เข้ามาเสริมในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2561 รายได้ค่าเช่าและบริการ 342.71 ล้านบาท ลดลง 10.1% และมีรายได้จากการขายที่ดิน 1,233.23 ล้านบาท กำไรจากการซื้อโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน 235.39 ล้านบาท และรายได้อื่น ๆ จำนวน 567.59 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยได้เปิดโครงการใหม่รวม 18 โครงการ มูลค่ารวม 18,350 ล้านบาท เป็นแนวราบ 16 โครงการ มูลค่า 16,550 ล้านบาท และโครงการคอนโดมิเนียม 2 โครงการ มูลค่า 1,800 ล้านบาท

ในปี 2561 คณะกรรมการได้ดำเนินการบริหารให้รายได้รวมมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยได้ดำเนินการตามแผนธุรกิจ “Take Off 2018” ในการแสวงหาพันธมิตรเชิงกลยุทธ์ที่เป็น Top International Property Developers เข้ามาร่วมทุนและสร้างความแข็งแกร่งให้กับแบรนด์ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาร่วมทุนกับกลุ่ม **ฮอว์กแลนด์** ที่จะพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวระดับไฮเอนด์ มูลค่าโครงการรวม 15,000 ล้านบาท แบ่งเป็นทำเลแจ้งวัฒนะ มูลค่า 10,000 ล้านบาท และบางนา มูลค่า 5,000 ล้านบาท บริษัทฯ ยังมีความร่วมมือกับ **บริษัท ซูมิโตโม ฟอเรสทรี จำกัด** ที่จะพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับไฮเอนด์ 2 โครงการในพื้นที่ CBD มูลค่ารวม 16,000 ล้านบาท แบ่งเป็นที่ย่านทองหล่อ ริมถนนสุขุมวิทมูลค่า 6,000 ล้านบาท และถนนเจริญนคร ริมแม่น้ำเจ้าพระยา มูลค่า 10,000 ล้านบาท และยังมีโครงการบ้านเดี่ยวระดับกลางมูลค่า 7,000 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังร่วมทุนกับ **บริษัท เซกิซุ เคมิคอล จำกัด** ในการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวระดับไฮเอนด์ ที่ก่อสร้างด้วยระบบโมดูลาร์ รวมมูลค่า 2,200 ล้านบาท ซึ่งในส่วนของโครงการบ้านเดี่ยว บริษัทฯ สามารถที่จะรับรู้ส่วนแบ่งกำไรได้ตั้งแต่ปี 2562 อีกทั้งมีการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมที่เป็น International real estate portfolio โครงการแรก “ยู คิโรโระ” ที่คิโรโระ รีสอร์ท มูลค่าโครงการ 4,000 ล้านบาท ที่หวังผลว่าจะเข้ามาสนับสนุนแผนการ Turnaround ผลการดำเนินงานของคิโรโระ รีสอร์ท นอกจากนี้แล้ว ในส่วนของธุรกิจโรงแรมคณะกรรมการได้เห็นชอบในการเข้าซื้อกิจการ โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน ที่จะเป็น Flagship hotel ของพอร์ตโรงแรม ที่มีศักยภาพสูงในการสร้างผลกำไรให้กับบริษัทฯ ในอนาคต อย่างไรก็ตาม การดำเนินงานในเชิงรุกของปี 2561 ส่งผลให้สัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 1.88 จากระดับ 1.58 เท่าในปี 2560

สำหรับแผนการดำเนินงานในปี 2562 คณะกรรมการจะดำเนินนโยบายการดำเนินงานที่จะเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องไม่ว่าจะเป็นในส่วนของ การเพิ่มรายได้ เพิ่มกำไร และการลดหนี้ อีกทั้งยังตระหนักถึงการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมให้ได้อย่างยั่งยืน ต่อยอดการพัฒนาโครงการที่ใส่ใจด้านสิ่งแวดล้อม และการประหยัดพลังงานทั้งในบ้าน และในระดับโครงการ ตั้งแต่การออกแบบที่คำนึงถึงการประหยัดพลังงาน และเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม การนำเทคโนโลยีที่ดีที่สุดมาใช้เพื่อให้อยู่สบายและปลอดภัย จากปัญหามลพิษ การสร้างพื้นที่ทะเลสาบแห่งใหม่ใน 3 ทำเลรวมพื้นที่ 183 ไร่ ที่บางนา แจ้งวัฒนะ และ ปทุมธานี ช่วย

ลดอุณหภูมิในโครงการ มีนโยบายปลูกต้นไม้เพิ่มในโครงการที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่เพื่อเพิ่มพื้นที่สีเขียว เพิ่มจำนวนบ้านที่ก่อสร้างด้วยระบบพรีแคสเป็น 80% ของจำนวนบ้านทั้งหมด เพื่อลดปัญหาเศษวัสดุที่เกิดจากงานก่อสร้าง และแนวคิดในการประหยัดพลังงานด้วยการติดตั้ง Solar Rooftop ผลิตไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์ใช้พลังงานสะอาดที่คลับเฮาส์ และ Sales Gallery

ในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปีนี้ยังมีแผนเปิดโครงการใหม่ 18 โครงการ มูลค่ารวม 22,300 ล้านบาท เป็นแนวราบ 16 โครงการ มูลค่า 18,000 ล้านบาท คอนโดมิเนียม ประชาธิรัฐ 1 โครงการ มูลค่า 2,000 ล้านบาท และโครงการ มิกซ์ยูสและวิลล่าที่จังหวัดระยอง มูลค่า 2,300 ล้านบาท ในส่วนของโครงการร่วมทุน จะมีโครงการบ้านเดี่ยวระดับไฮเอนด์ 2 โครงการ ที่แจ้งวัฒนะและบางนา และคอนโดมิเนียมระดับไฮเอนด์ 2 โครงการ บนทำเลทองหล่อและถนนเจริญนคร ดังที่ได้กล่าวมาแล้วในข้างต้น ซึ่งจะเพิ่มสัดส่วนการตลาดในกลุ่มตลาดระดับพรีเมียมให้มากขึ้น

กลุ่มธุรกิจโรงแรม รายได้ใหม่เพิ่มเข้ามาในพอร์ต จากโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท และ โรงแรมรอยัลออคิด เชอราตัน (ROH) จะเพิ่มความมั่นคงของกระแสรายได้ ลดความเสี่ยงจากการพึ่งพารายได้จากธุรกิจใดธุรกิจหนึ่ง พอร์ตโฟลิโอของโรงแรมเพิ่มขึ้นเป็น 7 แห่ง และมีจำนวนห้องรวม 2,077 ห้อง ซึ่งเมื่อถึงเวลาที่เหมาะสมก็จะขายเข้ากองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ต่อไป ขณะที่การปรับปรุงผลการดำเนินงานของ คิโรโระ รีสอร์ท คณะกรรมการก็คาดว่าจะเห็นผลภายในปี 2562 จากการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมยู คิโรโระ ที่ได้รับการตอบรับที่ดีทั้งจากลูกค้าต่างประเทศและในประเทศ ทำให้มี backlog มูลค่ารวม 1,032 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2561

ในนามของคณะกรรมการบริษัทฯ ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้าผู้มีอุปการคุณ นักลงทุน คู่ค้า พันธมิตร ตลอดจนสถาบันการเงิน ที่ได้ให้การสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ ด้วยดีมาโดยตลอด รวมถึงผู้บริหารและพนักงานทุกคนที่ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความอดทนและทุ่มเทตลอดปีที่ผ่านมา และสุดท้ายนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ขอร่วมไว้อาลัยต่อการจากไปของ ดร.รัชชัย นาคะตะ ซึ่งถึงแก่กรรมอย่างสงบ ด้วยโรคหัวใจวายเฉียบพลัน เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2561 สิริอายุ 68 ปี ดร.รัชชัย ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการของบริษัทฯ ยาวนานถึง 27 ปี นับเป็นการสูญเสียบุคลากรที่มีคุณค่าอย่างยิ่งของบริษัท

ข้อมูลทางการเงิน

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์ซิวด จำกัด (มหาชน)

หน่วย : ล้านบาท

	2561	2560 (ปรับปรุง)	2559
ฐานะการเงิน			
สินทรัพย์รวม	57,566	47,684	48,790
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและรอการพัฒนา	26,563	24,289	25,303
สินค้าคงเหลือ	42	41	35
หนี้สินรวม	41,838	32,429	34,853
ส่วนของผู้ถือหุ้น	15,728	15,255	13,937
ผลการดำเนินงาน			
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน กิจการโรงแรม และค่าเช่าและบริการ	18,844	16,183	15,109
รายได้รวม	19,647	16,705	15,553
กำไรขั้นต้น	6,430	5,296	4,953
กำไรสุทธิ	694	475	332
อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตรากำไรสุทธิ (%)	3.53	2.84	2.14
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	4.30	3.68	3.58
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (%)	1.32	0.98	0.72
อัตราหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.66	2.13	2.50
อัตราเงินทุนหมุนเวียน (เท่า)	2.64	2.77	2.19
ข้อมูลต่อหุ้น			
กำไรสุทธิต่อหุ้น (เฉพาะกิจการ) (บาท)	0.134	0.09	0.066
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	0.066	0.05	0.04
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	1.49	1.46	1.49





ข้อมูลทั่วไปของบริษัทและบริษัทย่อย

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, 0-2247-7500-4
โทรสาร	: 0-2247-3328
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 8,667,826,432 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 1 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 8,667,826,432 บาท

ข้อมูลนิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ 10% ขึ้นไป

บริษัทย่อยและบริษัทควบคุมร่วมกันที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง

ชื่อบริษัท	:	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	:	0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	:	0-2246-0733
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 120,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	10 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	1,200,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	:	100%
ชื่อบริษัท	:	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	:	0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	:	0-2246-0733
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 10,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	1,000,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	:	100%
ชื่อบริษัท	:	บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	:	0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	:	0-2246-0733
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	:	0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	:	0-2246-0733
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 2,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	200,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	:	100%

ชื่อบริษัท	:	บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	:	388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 12,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	1,200,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	18.67%
สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง	:	11%
ชื่อบริษัท	:	บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอर्सส์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	:	388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 3,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	300,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	19.60%
สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง	:	9%
ชื่อบริษัท	:	บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์
ที่ตั้ง	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	:	0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	:	0-2645-0024
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 สपोर्टคลับ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	บริหารสโมสร
ที่ตั้ง	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 11 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	:	0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	:	0-2645-1409
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 500,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	50,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	:	100%

ชื่อบริษัท	:	บริษัท ยู แอนด์ ไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	ธุรกิจก่อสร้าง
ที่ตั้ง	:	100/89 อาคารว่องวานิช ชั้น 27 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	:	0-2246-2093-6
โทรสาร	:	0-2246-2020
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	:	0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4.
โทรสาร	:	0-2246-0733
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	1,325,000 บาท (1,000 หุ้น เรียกชำระหุ้นละ 100 บาทและ 49,000 หุ้นเรียกชำระหุ้นละ 25 บาท)
สัดส่วนการถือหุ้น	:	100%
*หมายเหตุ - เดือน มีนาคม 2562 เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไทย คอนเนคท์ 2019 จำกัด		
ชื่อบริษัท	:	บริษัท เพอร์เฟค พรินท์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	ผลิตและประกอบติดตั้งโครงสร้างระบบชั้นส่วนสำเร็จรูปอาคาร
ที่ตั้ง	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	:	0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	:	0-2246-0733
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 6,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	10 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	60,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	:	80% (บริษัท เซ็นเตอร์ ออฟ สแตนดาร์ด ฟริคาสท์ จำกัด ถือหุ้นใน บจ. เพอร์เฟค พรินท์ อีกร้อยละ 20)
ชื่อบริษัท	:	บริษัท รามอินทรา มอลล์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท มาริยา สต๊าฟ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์
ที่ตั้ง	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	:	0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	:	0-2246-0733
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 3,500,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	350,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	:	100%

ชื่อบริษัท	:	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	:	2922/305-306 อาคารชาณูอิสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 3,193,185,471 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	3,193,185,471 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	:	94.60%

ชื่อบริษัท	:	บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	ลงทุนในบริษัทและโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	:	116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 30,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	10 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	131,250,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	:	45%

ชื่อบริษัท	:	บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	ลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 4,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	10 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	20,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	:	51%

ชื่อบริษัท	:	บริษัท พีเอฟ-เชกิชูย เจวี จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 20,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	10 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	200,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	:	51%

ชื่อบริษัท	:	บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 1 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 500,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	10 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	51%

ชื่อบริษัท	:	บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 2 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 500,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	10 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	51%

ชื่อบริษัท	:	บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 3 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 500,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	10 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	51%

บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม

ชื่อบริษัท	:	บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซีโอปปิง มอลล์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.วีรีเทล)
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์
ที่ตั้ง	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	:	0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	:	0-2645-0024
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	500,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	:	94.98%

ชื่อบริษัท	:	บริษัท ออลล์ ดิสเคิร์ท จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.วีรีเทล)
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาและประกอบธุรกิจค้าปลีกต้นทุนต่ำรูปแบบใหม่
ที่ตั้ง	:	593-593/1 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	:	0-2258-2515
โทรสาร	:	0-2258-0512
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.) (บริษัทย่อยของ Property Perfect International Pte.Ltd.)
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมในประเทศญี่ปุ่น
ที่ตั้ง	:	ITO ONE TEN Building 2F 5-1 Nishi 4-chome Kita 7-jo Kita-ku Sapporo, Hokkaido, Japan
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 767,070 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	2,272,246,451 เยน
สัดส่วนการถือหุ้น	:	98.10% (สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง 31.4% และ ทางอ้อม 66.7%)

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	:	98.10%
ชื่อบริษัท	:	Kabushiki Kaisha Kiroro Hotels Co., Ltd. (บริษัทย่อยของ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.)
ประเภทธุรกิจ	:	ธุรกิจโรงแรมในประเทศญี่ปุ่น
ที่ตั้ง	:	128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun, Hokkaido, Japan
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 3,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	30,000,000 เยน
สัดส่วนการถือหุ้น	:	98.10%
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	:	98.10%
ชื่อบริษัท	:	บริษัท แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	:	ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน
ที่ตั้ง	:	140 อาคาร วัน แปซิฟิก เฟส ชันเอ็ม ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 60,000,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	600,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	:	94.60%
ชื่อบริษัท	:	บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	:	ประกอบธุรกิจเพื่อการลงทุน
ที่ตั้ง	:	2922/305-306 อาคารชาญอิสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	:	94.60%
ชื่อบริษัท	:	บริษัท ซีนเนอร์จี ฟิค 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	:	50,000 ดอลลาร์สหรัฐ (US\$)
สัดส่วนการถือหุ้น	:	94.60%

ชื่อบริษัท	:	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทิลล์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	:	ประกอบธุรกิจโรงแรม ให้เช่าสถานที่ประกอบการศูนย์การค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	:	388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 3,615,929,965 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	3,615,929,965 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	37.17%
สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง	:	1.70%

ชื่อบริษัท	:	บริษัท แกรนด์ อีควิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไฮเทิลล์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	:	ประกอบธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	:	388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 2,500,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	250,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	38.43%

ชื่อบริษัท	:	บริษัท ฮอนเนอรี่ บิวซิเนส จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไฮเทิลล์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	:	ประกอบธุรกิจด้านการโรงแรม
ที่ตั้ง	:	388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	500,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	38.43%

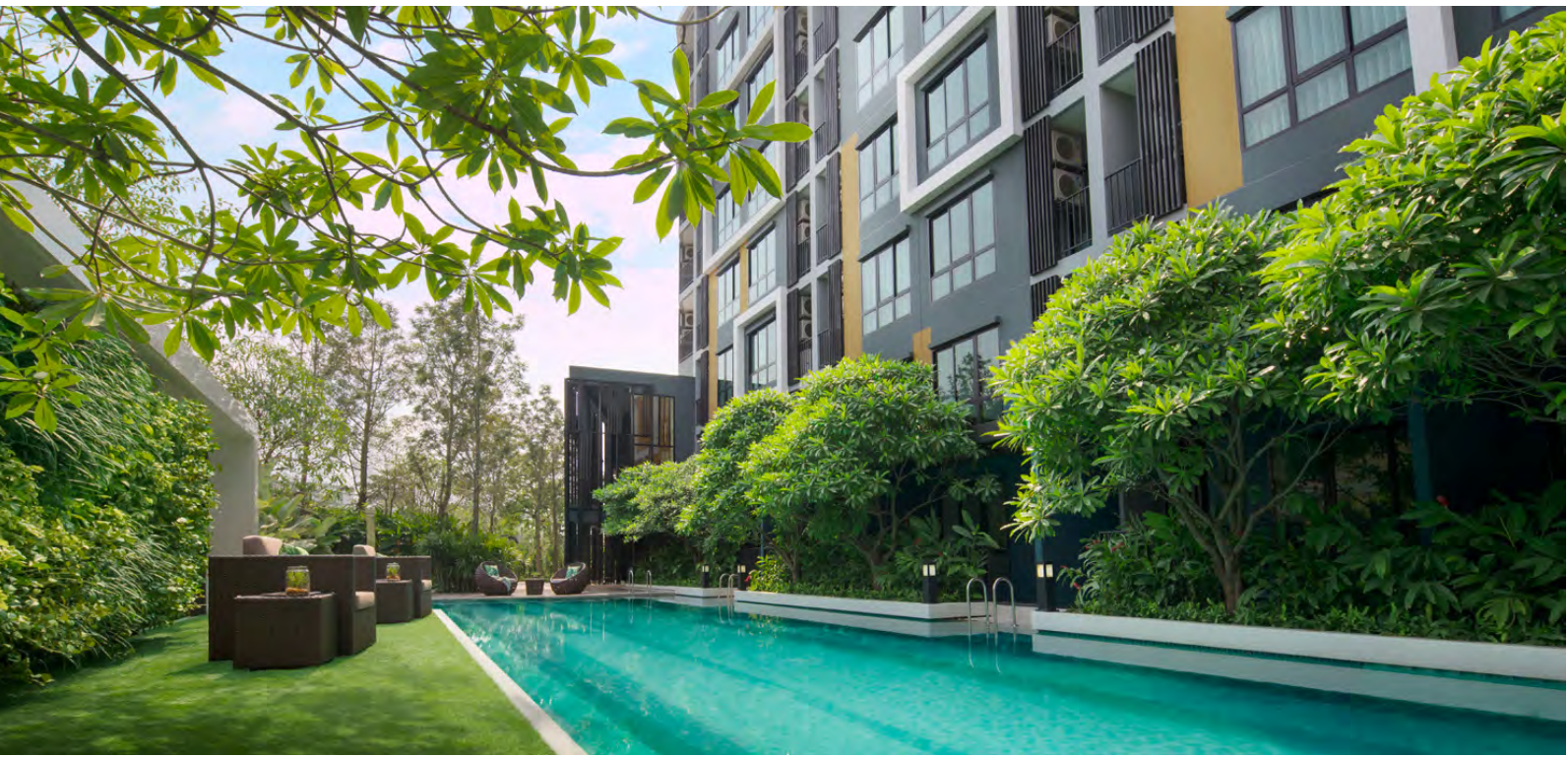
ชื่อบริษัท	:	บริษัท โอเวนเดล จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไฮเทิลล์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	:	ประกอบธุรกิจด้านการโรงแรม
ที่ตั้ง	:	9/22 หมู่ 5 ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 28,000,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	280,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	38.43%

ชื่อบริษัท	:	บริษัท โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไฮเทิลล์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	:	ประกอบธุรกิจด้านการโรงแรม
ที่ตั้ง	:	2 ตรอกกัปตันบุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 93,750,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	937,500,000.00 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	45.96%

ข้อมูลสำคัญอื่น

ผู้สอบบัญชี	<p>นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ นายพิสิฐ ทางธนกุล นางสาวนภนุช อภิชาติเสถียร</p> <p>บริษัท ไฟร็วเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอส จำกัด เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอกซิติ์ทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ 0-2844-1000 โทรสาร 0-2286-5050</p>
สถาบันการเงิน ที่ติดต่อประจำ	<p>ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) 35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110</p> <p>ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120</p> <p>ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330</p> <p>ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน) 1101 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400</p>
นายทะเบียนหลักทรัพย์	<p>บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ชั้น 4, 6-7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์ 0-2359-1200-1 โทรสาร 0-2359-1259</p>
ประเมินราคาที่ดิน	<p>บริษัท เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด 10 ถนนนนทบุรี แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ 0-2295-3905 โทรสาร 0-2295-1154</p> <p>บริษัท ไทยประเมินราคา ลินส์ ฟิลลิปส์ จำกัด 121/47-48 อาคารอาร์เอสทาวเวอร์ ชั้น 11 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10320 โทรศัพท์ 0-2641-2128-32 โทรสาร 0-2641-2134</p> <p>บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอปไพร์ซ จำกัด 114 ถนนรัตนอุทิศ ซอย 19 ตำบลหาดใหญ่ อำเภอหาดใหญ่ สงขลา 90110 โทรศัพท์ 0-7435-9130 โทรสาร 0-7435-9130</p> <p>บริษัท เวลท์ แอปไพร์ซ จำกัด 11/277 หมู่บ้านอินรั้ว 5 ซอยวัชรพล 1/9 แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 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 บิสิเนส เซ็นเตอร์ ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320 โทรศัพท์ 0-2643-8223 โทรสาร 0-2643-8224</p>
ที่ปรึกษากฎหมาย	<p>บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และเพ็ญพณ จำกัด 540 อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0-2264-8000 โทรสาร 0-2657-2222</p>

ลักษณะการประกอบธุรกิจ



บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2528 โดยกลุ่มผู้บริหารหมู่บ้านจัดสรรมณีนา ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 300,000 บาท ต่อมาในวันที่ 19 ตุลาคม 2536 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และวันที่ 1 มิถุนายน 2536 บริษัทฯ ได้นำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในหมวดอสังหาริมทรัพย์

จากผลของการเกิดวิกฤตการณ์ทางการเงินและเศรษฐกิจของประเทศ และผลกระทบจากการประกาศลอยตัวค่าเงินบาทเมื่อปี 2540 เป็นต้นมา ส่งผลให้บริษัทฯ ประสบปัญหาทางการเงิน และเข้าสู่กระบวนการการฟื้นฟูกิจการและปรับโครงสร้างหนี้ และภายหลังจากที่บริษัทฯ สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในการฟื้นฟูกิจการและปรับโครงสร้างหนี้ได้ครบถ้วน ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งยกเลิกการฟื้นฟูกิจการในปี 2547 และบริษัทฯ ได้ทยอยชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟูเรื่อยมาจนปลดภาระหนี้ทั้งหมดในปี 2554

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 9,000,000,000 บาท คิดเป็นหุ้นสามัญ 9,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 8,667,826,432 บาท คิดเป็นหุ้นสามัญ 8,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

เหตุการณ์สำคัญในช่วง 4 ปี

ปี 2561 :

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัทฯ แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("GRAND") ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561 มีมติกำหนดให้วันที่ 5 มีนาคม 2561 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) เพื่อสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 866,711,771 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของ GRAND ในอัตราส่วน 10 หุ้นเดิมต่อ 3 หุ้นใหม่ (ในกรณีที่มีเศษหุ้นจากการคำนวณ ให้ปัดทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1 บาท และกำหนดวันจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวในระหว่างวันที่ 5 เมษายน 2561 และวันที่ 9-12 เมษายน 2561 รวม 5 วันทำการ
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2561 เมื่อวันที่ 22 มีนาคม พ.ศ. 2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ("PF") เข้าร่วมทุนกับ Hongkong Land Co., Ltd. ("HKL") จัดตั้งบริษัทร่วมทุนชื่อ บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟก จำกัด (HKL Perfect Co., Ltd.) เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2561 เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ("PF") เข้าร่วมทุนกับ Sekisui Chemical Company Limited ("Sekisui") จัดตั้งบริษัท ร่วมทุนชื่อ บริษัท พีเอฟ-เซกิซุย เจวี จำกัด เพื่อลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2561 เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ("บริษัท" หรือ "PF") เข้าร่วมทุนกับบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("GRAND") ซึ่งเป็นบริษัทย่อย และ Sumitomo Forestry Singapore Ltd. จัดตั้งบริษัทร่วมทุนชื่อ บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอเรนส์ จำกัด เพื่อลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนเจริญนครเพื่อจำหน่าย

ปี 2560 :

- บริษัทฯ ได้ร่วมทุนกับบริษัท ซุมิตโม ฟอเรนส์ จำกัด และ บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จัดตั้งบริษัทร่วมทุนชื่อ บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการไฮเอนด์ลักซ์ชัวรี คอนโดมิเนียมในพื้นที่ใจกลางเมือง
- บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("GRAND") ได้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2560 โดยได้มีมติที่สำคัญดังต่อไปนี้
 - ลดทุนจดทะเบียนจากทุนจดทะเบียนเดิม 2,889,040,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 2,889,039,237 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,889,039,237 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
 - เพิ่มทุนจดทะเบียนจากทุนจดทะเบียนเดิม 2,889,039,237 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 5,000,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 2,110,960,763 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
 - จัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จำนวน 866,711,771 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 10 หุ้นเดิมต่อ 3 หุ้นใหม่ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1 บาท
 - จัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จำนวน 1,244,248,992 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวมทั้งหุ้นสามัญที่คงเหลือหลังจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามข้อ ค) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2560 ได้มีมติการขายหุ้นสามัญทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ในบริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด จำนวน 26,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 65 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของดาราฮาร์เบอร์ให้แก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- บริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด ("TU") ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้ชำระเพิ่มทุนจดทะเบียน โดยเรียกชำระเพิ่มเติมจากทุนจดทะเบียนที่เพิ่มขึ้น 60.00 ล้านบาท ในอัตราร้อยละ 50 คิดเป็นเงิน 30.00 ล้านบาท และได้เรียกชำระครบทั้งจำนวนรวมทุนจดทะเบียนและทุนที่เรียกชำระแล้ว จำนวน 75.00 ล้านบาท ทั้งนี้ ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นใน TU จากเดิมร้อยละ 40 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 45 นอกจากนี้ ณ 31 ธันวาคม 2560 TU ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 75.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 300.00 ล้านบาท เพื่รองรับการลงทุนในโครงการต่าง ๆ ของ TU
- บริษัทฯ ได้มีการแปลงหนี้ใน Kiroro Resort Holdings เป็นทุนโดยการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ Share Group จำนวน 1,205,000,000 บาท เป็นหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 241,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 บาท ทำให้ปัจจุบัน Property Perfect International ถือหุ้นใน Kiroro Resort Holdings คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 98.10

ปี 2559 :

- บริษัทฯ ได้เข้าร่วมลงทุนกับบริษัท เอสซีไอ อิเล็คทริก จำกัด (มหาชน) ใน บริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 40 ซึ่งมีแผนในการลงทุนในธุรกิจสาธารณูปโภค มีทุนจดทะเบียนและทุนที่เรียกชำระแล้ว ทั้งจำนวน 15.00 ล้านบาท ต่อมาได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียน อีกจำนวน 60.00 ล้านบาท รวมเป็นทุนจดทะเบียน 75.00 ล้านบาท โดยในการเพิ่มทุนจดทะเบียน 60.00 ล้านบาท ได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนในอัตราร้อยละ 25 คิดเป็นเงิน 15.00 ล้านบาท รวมมีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วทั้งสิ้น 30.00 ล้านบาท
- ที่ประชุมคณะกรรมการของ KRH ได้มีมติอนุมัติการจัดตั้ง Kiroro Resort Development Co., Ltd. เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 30 ล้านบาท KRH มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อย (บริษัท วีวีเทล จำกัด (มหาชน) ("วีวีเทล")) ได้มีมติอนุมัติจัดตั้งบริษัทร่วมทุนภายใต้ชื่อบริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจค้าปลีกโดยมีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) (เรียกชำระร้อยละ 25) และ วีวีเทลมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 50

- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2559 ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 1,300 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายเป็นคราวๆ ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และออกตราสาร วงเงินไม่เกิน 100 ล้านดอลลาร์สหรัฐหรืออเมริกาหรือสกุลเงินอื่นเทียบเท่า

ปี 2558 :

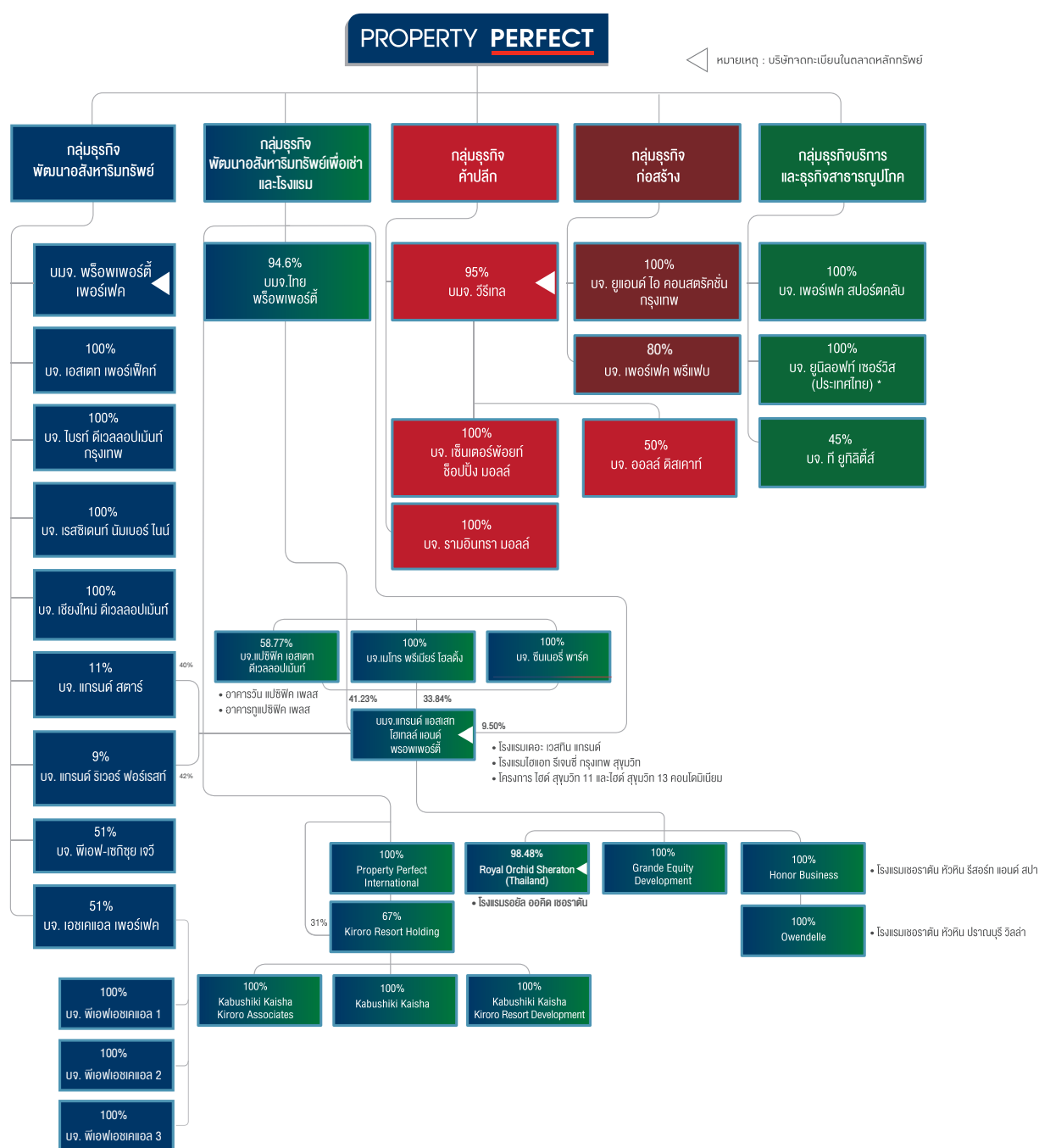
- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2558 มีมติดังนี้
 - ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงวิธีการชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“ไทยพร็อพ”) ที่ตอบรับบริษัทฯ ถึงการเข้าซื้อกิจการของไทยพร็อพ ด้วยวิธีการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของไทยพร็อพ โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของไทยพร็อพที่ตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ดังกล่าวเป็นเงินสด ในอัตราหุ้นละ 0.57 บาทเพียงวิธีเดียวเท่านั้น
 - ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงวิธีการชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“แกรนด์แอสเสท”) ที่ตอบรับบริษัทฯ ถึงการเข้าซื้อหลักทรัพย์ของแกรนด์แอสเสทด้วยวิธีการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของแกรนด์แอสเสท โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของแกรนด์แอสเสทที่ตอบรับคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ดังกล่าวเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 1.29 บาทเพียงวิธีเดียวเท่านั้น ทั้งนี้เนื่องจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของแกรนด์ แอสเสท ได้อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นในอัตรา 20 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผล ดังนั้นราคาในการเข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของหุ้นแกรนด์แอสเสท จึงเปลี่ยนเป็นหุ้นละ 1.29 บาท
 - ได้มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากทุนจดทะเบียนเดิม 10,737,610,610 บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 5,960,980,722 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 5,960,980,722 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ด้วยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่สำรองไว้เพื่อรองรับการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) รวมทั้งหุ้นสามัญที่ได้สำรองไว้เพื่อรองรับการปรับสิทธิให้แก่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2555 (PF-W3) รวมทั้งสิ้นจำนวน

- 4,776,629,888 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
- ได้มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ 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
- ได้มีมติอนุมัติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน ไม่เกิน 1,928,031,552 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ออกจัดสรรและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Rights Offering) ในอัตราจัดสรร 3 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ (ในกรณีที่มีเศษหุ้นจากการคำนวณให้ปัดทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1 บาท และให้นำหุ้นสามัญที่ออกใหม่ จำนวนไม่เกิน 10,987,726 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท สำรองไว้เพื่อรองรับการปรับสิทธิให้แก่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2555 (PF-W3)
- ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน 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 บริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียน 400,000,000 บาท และทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว จำนวน 200,000,000 บาท บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 65
- เพิ่มทุนจดทะเบียนใน บมจ.วีริเทค ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 1,300,985,485.80 บาท ทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นใน บมจ.วีริเทค เท่ากับ ร้อยละ 94.98



โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทพัฒนาที่ดินและก่อสร้างที่อยู่อาศัยโดยเน้นการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร และโครงการอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลเป็นหลัก โดยโครงสร้างการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม แบ่งออกเป็น 5 กลุ่ม ได้แก่ 1) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม 3) กลุ่มธุรกิจค้าปลีก 4) กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง 5) กลุ่มธุรกิจบริการและอื่นๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้



* หมายเหตุ : เดือน มีนาคม 2562 เปลี่ยนชื่อเป็น ไทย คอนเนคท์ 2019 จำกัด



กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายเป็นหลัก เป็นโครงการเพื่ออยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

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

ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขาย รวม 55 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือรวมทั้งสิ้น 30,275.51 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

หมายเหตุ : ไม่รวมโครงการของ
บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.เอสเตท เพอร์เฟกต์ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อปี 2537 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ในทำเลต่าง ๆ ที่มีศักยภาพ ปัจจุบัน บจ.เอสเตท เพอร์เฟกต์ มีทุนจดทะเบียน 1,200 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 1,200 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บจ.เอสเตท เพอร์เฟกต์ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขาย 13 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือรวมทั้งสิ้น 6,237 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บจ.เอสเตท เพอร์เฟกต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

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

บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อปี 2550 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัยเป็นหลัก ปัจจุบัน บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป มีทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 1,000 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

นอกจากมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้แบรนด์ ไอคอนโด (iCondo) เพื่อการขายแล้ว บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป ยังได้พัฒนาโครงการอาคารพักอาศัยเพื่อการเช่าระดับพรีเมียมภายใต้แบรนด์ยูนิลอฟท์ (Uniloft) เนื่องจากเน้นการให้เช่ากับนักศึกษาเป็นหลัก ที่ตั้งโครงการส่วนใหญ่จึงใกล้กับมหาวิทยาลัยที่มีชื่อเสียง บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป

พัฒนาโครงการเพื่อเช่า 2 โครงการ มูลค่ารวม 1,000 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการยูนิลอฟท์ ไกล้มมหาวิทยาลัยเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ และ โครงการยูนิลอฟท์ ไกล้มมหาวิทยาลัยมหิดล ศาลายา จังหวัดนครปฐม ทั้งนี้ในช่วงปลายปี 2556 บริษัทได้ขายโครงการยูนิลอฟท์ ศาลายาให้กับกองทุนอสังหาริมทรัพย์ยูนิลอฟท์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ มีโครงการที่เปิดขายรวม 10 โครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือรวม 6,106 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ
2. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ
3. นายวงศ์กรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
4. นายสุเมธ สุวณนกรณ์	กรรมการ
5. นายกฤตภาส พงศ์ภักดิ์วัตร	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 - 6.0 ล้านบาท

ในปี 2557 บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ ได้ขยายการพัฒนาโครงการไปยังจังหวัดเชียงใหม่ เนื่องจากเล็งเห็นศักยภาพและการเติบโตของความต้องการที่อยู่อาศัย โดยใช้ชื่อโครงการเพอร์เฟกต์เพลส เมืองเชียงใหม่ ซึ่งมีมูลค่าโครงการกว่า 938 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ มีโครงการที่เปิดขายอยู่ 7 โครงการ คิดเป็นมูลค่าคงเหลือรวม 1,268.41 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายกฤตภาส พงศ์ภักดิ์วัตร	กรรมการ
2. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ
3. นายสรเพชร สุขเกษม	กรรมการ
4. นายพรชัย เกตุเล็ก	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 เพื่อเป็นช่องทางของบริษัทฯ ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัยในรูปแบบของการขายและเช่า โดยจะเน้นการพัฒนาโครงการแนวราบในบริเวณจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก

ปัจจุบัน บจ.เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ เริ่มพัฒนาที่ดินเพื่อเตรียมสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

กรรมการของ บจ.เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายกฤตภาส พงศ์ภักดิ์วัตร	กรรมการ
2. นายวงศ์กรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
3. นายวันดี ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ
4. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ

บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟกต์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ. เอชเคแอล เพอร์เฟกต์ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัทฯ และบริษัท เอชเคแอล (ไทย ดีเวลลอปเม้นท์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ Hongkong Land Co.,Ltd. ก่อตั้งเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 40 ล้านบาท และเรียกชำระแล้ว 50% โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51

กรรมการของ บจ. เอชเคแอล เพอร์เฟกต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวงศ์กรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3. นายทัน วิ ชิน	กรรมการ
4. นางสาวออง เล คุณ	กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 1 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ. พีเอฟเอชเคแอล 1 เป็นบริษัทที่บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟกต์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ. พีเอฟเอชเคแอล 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ

	ตำแหน่ง
1. นายวงศ์รัตน์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3. นายทั้น วิ ชิน	กรรมการ
4. นางสาวออง เล คุณ	กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 2 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ. พีเอฟเอชเคแอล 2 เป็นบริษัทที่บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ. พีเอฟเอชเคแอล 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ

	ตำแหน่ง
1. นายวงศ์รัตน์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3. นายทั้น วิ ชิน	กรรมการ
4. นางสาวออง เล คุณ	กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 3 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ. พีเอฟเอชเคแอล 3 เป็นบริษัทที่บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ. พีเอฟเอชเคแอล 3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ

	ตำแหน่ง
1. นายวงศ์รัตน์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3. นายทั้น วิ ชิน	กรรมการ
4. นางสาวออง เล คุณ	กรรมการ

บริษัท พีเอฟ-เซกิซุย เจริ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ. พีเอฟ-เซกิซุย เจริ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และกับ Sekisui Chemical Company Limited ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ที่กว้างขวาง ทั้งในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับวัสดุและอุปกรณ์พลาสติกคุณภาพสูง ผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับโครงสร้างพื้นฐานของชุมชนเมืองและสิ่งแวดล้อม และธุรกิจรับสร้างบ้าน รวมทั้งธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศญี่ปุ่นและประเทศต่างๆ ก่อตั้งเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อลงทุน

ก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51

กรรมการของ บจ. พีเอฟ-เซกิซุย เจริ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ

	ตำแหน่ง
1. นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ	กรรมการ
2. นายศรัณยู อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายมิชิโอะ ชะไก	กรรมการ
4. นายเทะซึจิ อันโตะ	กรรมการ

บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ. แกรนด์ สตาร์ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท ชูมิโตโม ฟอเรสทรี จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2560 ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการไฮเอนด์ลักซ์ชัวรี่คอนโดมิเนียม มีทุนจดทะเบียน 1,200 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 11

กรรมการของ บจ. แกรนด์ สตาร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ

	ตำแหน่ง
1. นายชายนิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายวิทวัส วิภากุล	กรรมการ
3. นายอะลีฮะ โอคุระ	กรรมการ
4. นายคาซุฮิโกะ มาดากะ	กรรมการ

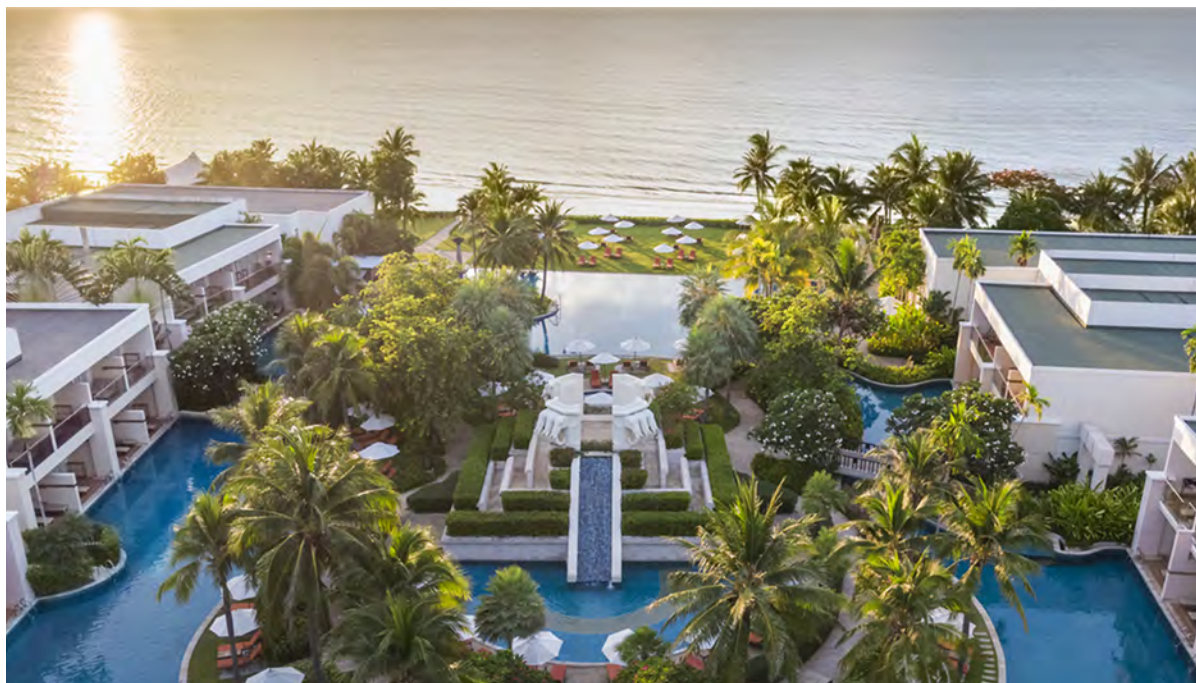
บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ. แกรนด์ ริเวอร์ พอร์เรสท์ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท ชูมิโตโม ฟอเรสทรี จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ ลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนเจริญนครเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 1 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 9

กรรมการของ บจ. แกรนด์ ริเวอร์ พอร์เรสท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ

	ตำแหน่ง
1. นายชายนิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายวิทวัส วิภากุล	กรรมการ
3. นายคาซุฮิโกะ มาดากะ	กรรมการ
4. นายอะลีฮะ โอคุระ	กรรมการ



กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าและโรงแรม

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย)

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

ปัจจุบัน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ มีทุนจดทะเบียน 3,353,702,060 บาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 3,193,185,471 บาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94.60 (โดยบริษัทฯ ได้เข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ ตั้งแต่วันที่ 22 กันยายน 2559 จนถึงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2559 ซึ่งในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2559 บริษัทฯ ได้รายงานผลการทำเสนอซื้อหุ้นของบมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ แก่สำนักงาน ก.ล.ต. โดยบริษัทฯ ได้รับซื้อหุ้นไว้ทั้งสิ้น 157,507,145 หุ้น และเมื่อรวมกับหุ้นที่ถือไว้เดิมจำนวน 2,863,274,022 หุ้น ทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นรวม 3,020,781,167 ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 94.60) ต่อมา บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ ได้ขอเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้สั่งเพิกถอนหลักทรัพย์ตั้งแต่วันที่ 9 ธันวาคม 2559

กรรมการของ บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ

	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต รัตตกุล	กรรมการ
2. นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	กรรมการ
3. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ
4. นายประสงค์ วรารัตนกุล	กรรมการ
5. นายลิขิต สมนวนลดาต	กรรมการ

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

บจ.แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ ตั้งอยู่เลขที่ 140 อาคาร วัน แปซิฟิค เฟส ชั้นเอ็ม ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 จดทะเบียนเป็นบริษัท จำกัด เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2531 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 600 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 600 ล้านบาท บริษัทฯ ถือหุ้นผ่าน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วน ร้อยละ 100

โดยดำเนินธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานจำนวน 2 อาคาร ได้แก่ อาคารวัน แปซิฟิค เฟส ตั้งอยู่เลขที่ 140 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 มีพื้นที่สำนักงาน ให้เช่าสุทธิ 15,202 ตรม. มีจำนวน 19 ชั้น มีที่จอดรถจำนวน 241 คัน และอาคารทู แปซิฟิค เฟส ตั้งอยู่เลขที่ 142 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 มีพื้นที่สำนักงาน ให้เช่าสุทธิ 21,440 ตรม. มีจำนวน 30 ชั้น มีที่จอดรถจำนวน 368 คัน โดยมีบมจ.วีริเทค เป็นผู้บริหารทั้ง 2 อาคาร สัญญาเช่าที่ดินหมดอายุ 31 มกราคม 2562

กรรมการของ บจ.แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ ณ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ

1. ดร.พิจิตต	รัตกุล	กรรมการ
2. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการ
3. นายพรสวัสดิ์	เกษจุพัศศรีโรจน์	กรรมการ

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

บจ.เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง ตั้งอยู่เลขที่ 2922/305-306 อาคารชาณอิสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวง บางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2553 ปัจจุบัน บจ.เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด มีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 5 ล้านบาท บริษัทฯ ถือหุ้นผ่าน บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100

กรรมการของ บจ.เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ

1. ดร.พิจิตต	รัตกุล	กรรมการ
2. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการ
3. นายพรสวัสดิ์	เกษจุพัศศรีโรจน์	กรรมการ

ตำแหน่ง**บริษัท ซีนเนอร์จี พิค จำกัด****(บริษัทย่อยของบริษัทไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน))**

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

กรรมการของ บจ.ซีนเนอร์จี พิค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 1 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ

1. นายพรสวัสดิ์	เกษจุพัศศรีโรจน์	กรรมการ
-----------------	------------------	---------

ตำแหน่ง**บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไกลด์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)****(บริษัทย่อยของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน))**

บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลล์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ (“แกรนด์”) ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม พ.ศ. 2546 ปัจจุบัน บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลล์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ มีทุนจดทะเบียน 5,000,000,000 บาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 3,615,929,965 บาท (ตามมติประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2560 ผู้ถือหุ้นอนุมัติให้แกรนด์เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 2,110,960,763 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 2,110,960,763 หุ้น มูลค่าที่

ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และให้แกรนด์นำหุ้นสามัญที่ออกใหม่จำนวน 866,711,771 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ออกจัดสรรและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นของแกรนด์ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 10 หุ้นเดิมต่อ 3 หุ้นใหม่ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1 บาท เมื่อวันที่ 20 เมษายน พ.ศ. 2561 แกรนด์ได้รับค่าหุ้นสำหรับหุ้นสามัญที่เพิ่มจำนวน 611,337,993 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 611,337,993 บาท) ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้นแกรนด์ผ่าน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 39.29 และถือโดยตรงเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.50

บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลล์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ดำเนินธุรกิจด้านการโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันมีโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 4 แห่ง

1. **โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท** ที่ตั้ง ซอยสุขุมวิท 19 กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 25 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 362 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
4. **โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท** เป็นโรงแรมระดับ Upper Upscale ที่ตั้งซอยสุขุมวิท 13 มีจำนวนชั้น 30 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 273 ห้อง

และยังมีโครงการมิกซ์ยูส อยู่ระหว่างก่อสร้างและพัฒนาโครงการ ที่ประกอบไปด้วย บ้านพักตากอากาศวิลล่า โรงแรม และคอนโดมิเนียม ที่จังหวัดระยอง ขนาดพื้นที่ประมาณ 93 ไร่ บนเนินแหลมแม่พิมพ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลล์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ มีโครงการ ที่เปิดขายอยู่ 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ ไฮด์ สุขุมวิท 13, ไฮด์ สุขุมวิท 11, เดอะ เทนดี้ และ หัวหิน บลู ลาгуน คิดเป็นมูลค่าคงเหลือรวม 1,913 ล้านบาท

กรรมการของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลล์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 12 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ

1. นายวิชัย	ทองแดง	ประธานกรรมการ
2. ดร.พิจิตต	รัตกุล	กรรมการ
3. นายชานิน	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
4. นายสุรเดช	นฤหาล	กรรมการ
5. นายวิทวัส	วิภากุล	กรรมการ
6. นางสาววิลาวัลย์	เหลื่องนาคทองดี	กรรมการ
7. นายอมรินทร์	นฤหาล	กรรมการ
8. นายไพสิฐ	แก่นจันทน์*	กรรมการ
9. นายโลธาร์	ริชาร์ด เพอร์**	กรรมการ

ตำแหน่ง

10. นายชัยวัฒน์	อุทัยวรรณ***	กรรมการอิสระและ ประธานกรรมการ บริหารความเสี่ยง
11. นายพรชัย	กิตติปัญญางาม	กรรมการอิสระและ ประธานกรรมการ ตรวจสอบ
12. นายวัฒนา	สุทธิพินิจธรรม	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริหาร ความเสี่ยง
13. นายอมฤทธิ์	บันศิริ****	กรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ
14. นายลิตพิงศ์	นันทาภิวัฒน์*****	กรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ :

* ลาออกเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2561

** เข้าเป็นกรรมการ เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2561

*** เข้าเป็นกรรมการ เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2561

**** ออกตามวาระ เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2561

***** เข้าเป็นกรรมการ เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2561

บริษัท แกรนด์ อีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

(บริษัทย่อยของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไกลด์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้)

บจ.แกรนด์ อีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนน สุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ บริษัทฯ ถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100 บจ.แกรนด์ อีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ขณะนี้บริษัทฯ อยู่ระหว่างการสรรหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาในอนาคต

กรรมการของ บจ.แกรนด์ อีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต์ รัตตกุล	กรรมการ
2. นายชายนิด อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิทวัส วิภากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์ นฤหาลา	กรรมการ

บริษัท ฮอนเนอร์ บีชีเนส จำกัด

(บริษัทย่อยของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไกลด์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้)

บจ.ฮอนเนอร์ บีชีเนส ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ บริษัทฯ ถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100 บจ.ฮอนเนอร์ บีชีเนส ดำเนินธุรกิจด้านการบริหารโรงแรม คือ โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา โดยเช่าทรัพย์สิน

ของโรงแรมดังกล่าวจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กรรมการของ บจ.ฮอนเนอร์ บีชีเนส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต์ รัตตกุล	กรรมการ
2. นายชายนิด อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิทวัส วิภากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์ นฤหาลา	กรรมการ
5. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี	กรรมการ

บริษัท โรงแรมรอยัลออกิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไกลด์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้)

บมจ.โรงแรมรอยัลออกิต (ประเทศไทย) ("ROH") ตั้งอยู่เลขที่ 2 ตรอกกัปตันบุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กทม. 10500 จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม พ.ศ.2532 ปัจจุบัน บมจ.โรงแรมรอยัล ออกิต (ประเทศไทย) มีทุนจดทะเบียน 937,500,000.00 บาท จำนวนหุ้นจดทะเบียน 93,750,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 937,500,000.00 บาท โดย บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้ ("GRAND") ได้ดำเนินการซื้อหุ้นจากบริษัท สตาร์วูด ไฮเทคส์ (ประเทศไทย) จำกัด ("Starwood") จำนวน 41,250,235 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.00 และบริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) ("THAI") จำนวน 22,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 24.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ของ ROH ทำให้ GRAND ถือหุ้น ROH รวม 63,750,235 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 68 ต่อมา GRAND ได้ทำคำเสนอซื้อหลัก ทรัพย์ที่เหลือทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ตั้งแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2561 ถึงวันที่ 10 กรกฎาคม 2561 ซึ่ง GRAND ได้ซื้อหุ้นจากการทำคำเสนอซื้อดังกล่าวอีกจำนวน 28,570,803 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 30.48 ทำให้สัดส่วนการถือหุ้น ROH ทั้งหมดเป็นจำนวน 92,321,038 หุ้นคิดเป็นร้อยละ 98.48

บมจ.โรงแรมรอยัลออกิต (ประเทศไทย) ปัจจุบันดำเนินธุรกิจ หลักในการประกอบกิจการโรงแรมประเภทโรงแรมชั้นหนึ่ง โดยมี ห้องพักแขกทั้งสิ้น 726 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและ บริการด้านต่างๆ แก่แขกผู้มาพักและใช้บริการ อาทิเช่น ห้อง จัดเลี้ยง ห้องประชุม ห้องสัมมนา ห้องจัดแสดงนิทรรศการ ห้อง อาหารนานาชาติ บาร์ สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส และทำเทียบเรือ ส่วนตัว โดยที่ ROH ได้ทำสัญญาการดำเนินงานกับบริษัท เชอราตัน โอเวอร์ซีส์ แมนเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น แห่ง สหรัฐอเมริกา

กรรมการของ บมจ.โรงแรมรอยัลออกิต (ประเทศไทย) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 12 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายสมชาย บุญสุข	ประธานกรรมการ/ กรรมการอิสระ
2. ดร.พิจิตต รัตตกุล	รองประธานกรรมการ
3. นายวิชัย ทองแดง	กรรมการ
4. นายชายนิด อรรถญาณสกุล	กรรมการ
5. นายวิทวัส วิภากุล	กรรมการ
6. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาททองดี	กรรมการ
7. นายอมรินทร์ นฤหล้า	กรรมการ
8. นายโจชัว เคอร์บี้ ลี	กรรมการ
9. ดร.เสรี วงษ์มณฑา	กรรมการอิสระ
10. นายปกรณ์ ทวีสิน	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการ ตรวจสอบ
11. พลเอกวินิจ กระจ่างสนธิ์	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ
12. ว่าที่ ร.ต. อรรถนพ สุกทวาทิน	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ

บริษัท โอเวนเดล จำกัด**(บริษัทย่อยของบริษัท ฮอนเดอร์ บิวซิเนส จำกัด)**

บจ.โอเวนเดล ตั้งอยู่เลขที่ 9/22 หมู่ 5 ตำบลปากน้ำปราม อำเภอบรรพบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ. แกรนด์ แอสเสท โฮเทล แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100 บจ.โอเวนเดล จำกัด ดำเนินธุรกิจด้านการโรงแรม โดยเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นที่ตั้งของ โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปรามบุรี วิลล่า

กรรมการของ บจ.โอเวนเดล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต รัตตกุล	กรรมการ
2. นายชายนิด อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิทวัส วิภากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์ นฤหล้า	กรรมการ
5. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาททองดี	กรรมการ

Property Perfect International Pte. Ltd. (บริษัทย่อย)

Property Perfect International ตั้งอยู่เลขที่ 160 Robinson Road #17-01 SBF Center Singapore 068914 ได้รับการก่อตั้งเมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2555 โดยมีทุนจดทะเบียน และทุนที่เรียกชำระแล้ว 1 เหรียญสิงคโปร์ (SGD) Property Perfect International มีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนและพัฒนาธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ บริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว Property Perfect International ถือหุ้นใน Kiroro Resort Holdings คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 66.71 และบริษัท ถือหุ้นโดยตรงคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.42

กรรมการของ Property Perfect International ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายพิชัย รัตตกุล	ประธานกรรมการ
2. นายชายนิด อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. 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 เข้าลงทุนโดยซื้อหุ้นสามัญและรับโอนสิทธิเรียกร้องใน Kabushiki Kaisha Kiroro Associates โดยซื้อหุ้นทั้งหมดจาก Mitsui Fudosan Resort Co.,Ltd. ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในราคา 1 เยน คิดเป็นเงินบาทประมาณ 0.4050 บาท (อัตราแลกเปลี่ยน 100 เยน = 40.50 บาท) และรับซื้อสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ยืมแก่ 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 รีสอร์ทจาก 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 หรือประมาณ 425.2 ล้านบาท รวมเป็นราคาซื้อขาย 1,200 ล้านบาท หรือประมาณ 490 ล้านบาท และภาษีจากการโอนทรัพย์สินอีก 700 ล้านบาท หรือประมาณ 280 ล้านบาท รวมเป็นราคาทรัพย์สินทั้งสิ้น 1,900 ล้านบาท หรือ ประมาณ 770 ล้านบาท

มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนใน 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 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ถือหุ้นทำให้ Property Perfect International ถือหุ้นใน Kiroro Resort Holdings เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 95.61



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

เดือนมกราคม ปี 2559 มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนใน Kiroro Resort Holdings จำนวน 500 ล้านเยน โดยแบ่งเป็นหุ้นจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 เยน เสนอขายให้แก่ Property Perfect International เพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจาก Property Perfect International และได้เรียกชำระทุนจดทะเบียนบางส่วนเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนในเดือนสิงหาคม ปี 2558 โดยวิธีให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่งบริษัท Property Perfect International ได้ใช้สิทธิตามสิทธิของผู้ถือหุ้นเดิม แต่ผู้ถือหุ้นรายย่อยอีก 3 ราย ไม่ได้ใช้สิทธิในครั้งนี้ จึงได้รับทุนเพิ่มจำนวน 499,070,000 เยน คิดเป็นหุ้นจำนวน 99,814 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 เยน และทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของ Property Perfect International ใน Kiroro Resort Holdings เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 97.27

เดือนกรกฎาคม ปี 2560 มีการแปลงหนี้ของ บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค เป็นทุนจำนวน 1,205 ล้านเยน เป็นหุ้นสามัญจำนวน 241,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 เยน ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค โดยตรงใน Kiroro Resort Holdings เป็นร้อยละ 31.4 และสัดส่วนการถือหุ้นของ Property Perfect International ลดลงเป็นร้อยละ 66.7 ซึ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 767,070 หุ้น และในเดือนพฤศจิกายน มีการลดทุนจดทะเบียนเพื่อประโยชน์ทางภาษี และล้างขาดทุนสะสม

ปัจจุบันทุนที่เรียกชำระแล้วของ Kiroro Resort Holdings มีจำนวน 2,272,246,451 เยน

กรรมการของ Kiroro Resort Holdings ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 10 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายพิชัย รัตตกุล	ประธานกรรมการ
2. นายโลธาร์ ริชาร์ด เพอร์	กรรมการ
3. นายชายนิด อรรถญาณสกุล	กรรมการ
4. นายออย บุนอัน	กรรมการ
5. นายโยชิโร อิตะ	กรรมการ
6. ดร.ทง พิทยะ	กรรมการ
7. นายเบนจามิน แลม	กรรมการ
8. ดร.ปิยสวัสดิ์ อัมระนันท์	กรรมการ
9. นายวิทวัส วิภากุล	กรรมการ
10. นายเจษฎ์ เจษฎ์ปิยะวงศ์	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 เพื่อประกอบธุรกิจด้านสกี ปัจจุบันทุนที่เรียกชำระแล้วของ Kabushiki Kaisha Kiroro Associates มีจำนวน 60 ล้านเยน 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 2561 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายศรีณู อรรถญาณสกุล	ประธานกรรมการ
2. นายเฟร็ดเดอริก อัลฟอนส์ พอลล์ ดาวองซ์	กรรมการ
3. นายโลอาร์ ริชาร์ด เพอห์	กรรมการ

Kabushiki Kaisha Kiroro Hotels Co., Ltd.

(บริษัทย่อยของ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.)

Kabushiki Kaisha Kiroro Hotels ตั้งอยู่เลขที่ 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun, Hokkaido, Japan ก่อตั้งเมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2558 โดยเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น เพื่อประกอบธุรกิจบริหารโรงแรมเป็นการแยกการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมออกจากธุรกิจที่ยังคงดำเนินธุรกิจโดย 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 2561 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายศรีณู อรรถญาณสกุล	ประธานกรรมการ
2. นายมาร์ติน ไรชซ์	กรรมการ
3. นายโลอาร์ ริชาร์ด เพอห์	กรรมการ

Kabushiki Kaisha Kiroro Resort Development Co., Ltd.

(บริษัทย่อยของ Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.)

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 2561 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายเบนจามิน แลม	ประธานกรรมการ
2. นายวิทวัส วิภากุล	กรรมการ
3. นายไซมอน ลิม	กรรมการ
4. นายศรีณู อรรถญาณสกุล	กรรมการ

กลุ่มธุรกิจค้าปลีก

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย)

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

ปัจจุบัน บมจ.วีรีเทล มีทุนจดทะเบียน 4,761,824,999.40 บาท และทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 2,615,114,338.20 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,490,585,084 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.05 บาท บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94.98

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

คณะกรรมการของบมจ. วีรีเทล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 8 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายชานนิต อรรถญาณสกุล	ประธานกรรมการ และ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
2. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	กรรมการ และ ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
4. นายกัมพล ตติยภิ	กรรมการ และ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
5. นายเชิดศักดิ์ กุ์เกียรตินันท์	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ
6. นายไชยกร บุญลพพัทธ์	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ
7. นายประสงค์ วรรัตน์กุล	กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ
8. นายกฤตภาส พงศ์ภักดิ์	กรรมการ

บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปิง มอลล์ จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท วีริทอล จำกัด (มหาชน))

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

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

ปัจจุบัน บจ.เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปิง มอลล์ อยู่ระหว่างการวางแผนก่อสร้างศูนย์การค้าแบบปิดภายใต้ชื่อ โครงการบางกอก มิตทาวน์ (เฟส 1) บนถนนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก ต่อเนื่องจากการเช่าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินบนถนนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก โดยลักษณะของโครงการจะเป็นอาคารศูนย์การค้าแบบปิด 8 ชั้นบนพื้นที่ก่อสร้างกว่า 150,000 ตารางเมตร ภายในโครงการมีร้านค้าต่าง ๆ อาทิเช่น เสื้อผ้า แฟชั่น ร้านอาหาร สินค้าไลฟ์สไตล์ ธนาคาร และสินค้าต่าง ๆ

กรรมการของ บจ. เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปิง มอลล์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

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

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

บจ.ออลส์ ดิสเคาท์ ตั้งอยู่เลขที่ 593-593/1 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ ก่อตั้งขึ้นในเดือนมีนาคม พ.ศ.2559 มีวัตถุประสงค์พัฒนาและประกอบธุรกิจค้าปลีกต้นทุนต่ำรูปแบบใหม่ มีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เรียกชำระร้อยละ 100 และ บมจ.วีริทอล มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 50 ปัจจุบัน บจ.ออลส์ ดิสเคาท์ ได้เปิดร้านจำหน่ายสินค้าราคาประหยัดในเขตปริมณฑลแล้ว จำนวน 10 สาขา ภายใต้ชื่อ ออลส์ดี

กรรมการของ บจ.ออลส์ ดิสเคาท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายชายนิด อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายพรสวัสดิ์ เกษจุพาตรีโรจน์	กรรมการ
3. นายพิศิษฐ์ ภูสนาคม	กรรมการ
4. นางสาวโสพิศ ภูสนาคม	กรรมการ

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

บจ.รามอินทรา มอลล์ ก่อตั้งเมื่อปี 2547 ภายใต้ชื่อ บจ.มาริยา สดัพพ์ โดยในเดือนสิงหาคม 2556 บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนด้วยวิธีการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ บจ.มาริยา สดัพพ์ จากผู้ถือหุ้นเดิมในราคา 350 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นใน บจ.มาริยา สดัพพ์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นเดิมของ บจ.มาริยา สดัพพ์ ไม่มีความเกี่ยวข้องใด ๆ กับบริษัท และการเข้าซื้อหุ้นของ บจ.มาริยา สดัพพ์ เพื่อต้องการนำสิทธิการเช่าที่ดิน บริเวณตำบลคลองกุ่ม อำเภอบางกะปิ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 34 ไร่ ซึ่งมีระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าอายุ 30 ปี เริ่มตั้งแต่ 9 เมษายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2586 มาพัฒนาเป็นศูนย์การค้าซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการศึกษาศักยภาพและการลงทุน

ในเดือนสิงหาคม 2557 บจ.มาริยา สดัพพ์ 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 บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

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

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



กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง

บริษัท ยูเออนด์ไอ คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.ยูเออนด์ไอ คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด ตั้งอยู่ที่เลขที่ 100/89 อาคารเรืองวานิช ชั้น 27 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนเมษายน 2554 ปัจจุบัน มีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท ทุนเรียกชำระแล้ว 100 ล้านบาท บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

วัตถุประสงค์เพื่อทำธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและพัฒนาบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมให้กลุ่มบริษัทฯ เป็นหลัก เป็นการรับงานก่อสร้างจากกลุ่มบริษัทซึ่งเป็นเจ้าของโครงการโดยตรง เพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารงานก่อสร้าง เน้นการจัดการเรื่องการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน และการหาบริษัทผู้รับเหมารายย่อยเพื่อเป็นการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง และระยะเวลาก่อสร้าง รวมถึงการควบคุมปริมาณและคุณภาพในการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

กรรมการของ บจ. ยูเออนด์ไอ คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการ
2. นายประกิต ฤกษ์ปรีดาพงศ์	กรรมการ
3. นายพิพัฒน์ นิตยโกศล	กรรมการ

บริษัท เพอร์เฟกต์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.เพอร์เฟกต์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนมิถุนายน 2554 มีทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท ทุนเรียกชำระแล้ว 2.5 ล้านบาท ในช่วงเดือนเมษายน พ.ศ. 2561 บริษัทฯ ได้จ่ายชำระค่าหุ้นของบริษัท เพอร์เฟกต์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในส่วนที่ยังไม่ได้ชำระเหลือเป็นจำนวนเงิน 3.83 ล้านบาท

และต่อมาช่วงในเดือนตุลาคม พ.ศ. 2561 บริษัทฯ มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 60 ล้านบาท และได้จ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจากการเพิ่มทุนเป็นจำนวนเงิน 42.90 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 51 เป็นร้อยละ 80 และบริษัท เซ็นเตอร์ ออฟ สแตนดาร์ด พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ผู้ร่วมทุน ซึ่งเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ และเคยเป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปในการสร้างบ้านให้กับกลุ่มบริษัทมานานกว่า 5 ปี และไม่มี ความเกี่ยวข้องใดๆ กับบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 20

วัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการผลิต และประกอบติดตั้งโครงสร้าง ระบบชิ้นส่วนสำเร็จรูป ซึ่งเป็นส่วนประกอบของ บ้านพักอาศัย ทาวน์เฮ้าส์ และรั้วโครงการ ชิ้นส่วนสำหรับ คอนโดมิเนียม โดยนำระบบโรงงานมาใช้ เพื่อลดปัญหาแรงงานขาดแคลน ซึ่งบริษัทจะได้รับประโยชน์ ในด้านความชำนาญ เฉพาะด้านและเทคโนโลยีฟรีแฟบจากบริษัทร่วมทุนแห่งนี้ ปัจจุบันได้ดำเนินการผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปให้กับโครงการของบริษัทโดยมีกำลังการผลิต ประมาณ 750 หลังต่อปี

กรรมการของ บจ.เพอร์เฟกต์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 10 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวิชาญ ศิริเวชระราชู	กรรมการ
2. ดร.วรศักดิ์ จักรปิยะนันท์	กรรมการ
3. นายประกิต ฤกษ์ปรีดาพงศ์	กรรมการ
4. นายรุ่งโรจน์ สิงหนัด	กรรมการ
5. นายวิชาญ วัฒนานุกิจ	กรรมการ
6. นายภูวิทย์ แพงสุข	กรรมการ
7. นายคังศักดิ์ แก้วสุริยอำรง	กรรมการ
8. นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการ
9. นายอรรถพร อังกุศลสารศรี	กรรมการ
10. นายพิพัฒน์ นิตยโกศล	กรรมการ



กลุ่มธุรกิจบริการและธุรกิจสาธารณูปโภค

บริษัท เพอร์เฟกต์ สपोर्टคลับ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.เพอร์เฟกต์ สपोर्टคลับ ตั้งอยู่เลขที่ 100/52 อาคาร ว่องวานิช บี ชั้น 19 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขต ห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2547 ปัจจุบัน มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 50 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 50 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 บจ.เพอร์เฟกต์ สपोर्टคลับ ประกอบธุรกิจบริหารพื้นที่สโมสรในโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย

กรรมการของ บจ. เพอร์เฟกต์ สपोर्टคลับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายไพรัตน์ เสนาจักร	กรรมการ
2. นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ
3. นายกฤตภาส พงศ์ภักดิ์	กรรมการ
4. นายณทวิ จิรวะชานนท์	กรรมการ

บริษัท ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด (บริษัทย่อย)*

บจ.ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคาร วรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนกรกฎาคม 2554 ทุนจดทะเบียน 100,000 บาท โดยมีบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ต่อมาในเดือนสิงหาคม 2556 ได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 5,000,000 บาท โดยเรียกชำระร้อยละ 25 ของจำนวนทุนที่เพิ่ม หรือคิดเป็น 1,225,000 บาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วมูลค่า 1,325,000 บาท ปัจจุบัน บจ.ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส เป็นผู้บริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทให้เช่าต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัท

กรรมการของ บจ.ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายศรัณยู อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายณัฐพล สีบอ้า	กรรมการ
3. นายปฐมภาพ อินทร์บำรุง	กรรมการ
4. นายเจมส์ สตีเวนสัน วอร์บอยส์	กรรมการ

*หมายเหตุ : เดือนมีนาคม 2562 เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไทย คอนเนคท์ 2019 จำกัด

บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.ที ยูทิลิตี้ส์ (“ที ยูทิลิตี้ส์”) ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2558 ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 มีทุนจดทะเบียน 75 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน อย่างไรก็ตาม ที ยูทิลิตี้ส์ จะเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 75 ล้านบาท เป็น 300 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ ที ยูทิลิตี้ส์ ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2560 ซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 โดยประกอบธุรกิจร่วมทุนในบริษัทและโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค เช่น ธุรกิจผลิตไฟฟ้า ประเภทต่างๆ และธุรกิจระบบน้ำประปา เป็นต้น เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 ที ยูทิลิตี้ส์ ได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นอีกจำนวน 5 บริษัท ได้แก่ บริษัท ทียู 1 จำกัด บริษัท ทียู 2 จำกัด บริษัท ทียู 3 จำกัด บริษัท ทียู 5 จำกัด และ บริษัท ทียู 6 จำกัด เพื่อประกอบกิจการผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า โดยมีทุนจดทะเบียนบริษัทละ 1 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เรียกชำระค่าหุ้นแล้วร้อยละ 25 ซึ่ง ที ยูทิลิตี้ส์ มีเงินลงทุนในแต่ละบริษัทเป็นจำนวน 1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100

กรรมการของ บจ.ที ยูทิลิตี้ส์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต์ รัตตกุล	กรรมการ
2. นายชายนิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายณพพล มลิณทางกูร	กรรมการ
4. นางสาวอุณดา พฤตินาวาร	กรรมการ
5. นายณันทพล พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ

โครงสร้างการจัดการ

ปัจจุบัน โครงสร้างการจัดการของบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยที่ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัททั้งสิ้น 4 ชุด

1. คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 14 ท่าน จำนวนครั้งที่มีการประชุมทั้งสิ้น รวม 8 ครั้ง ตามรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้ง การประชุม คณะกรรมการ	การเข้าร่วมการ ประชุม คณะกรรมการ
1	ดร.ธวัชชัย นาคะตะ ¹	ประธานกรรมการ	8	7
2	ดร. ทนง พิทยะ ²	ประธานกรรมการ	-	-
3	นายชานนิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ รองประธานกรรมการ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	8	8
4	นายไพรัตน์ เสนาจักร	กรรมการ	8	8
5	นายวิทยา เนติวิวัฒน์	กรรมการ	8	8
6	นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ	8	8
7	นายวงศ์กรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ	8	8
8	นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ	กรรมการ	8	8
9	นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ	8	8
10	นายธงชัย จีรอลงกรณ์	กรรมการ	8	7
11	นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา	กรรมการ กรรมการอิสระ	8	8
12	นายเอกกมล ศิริวัฒน์	กรรมการ กรรมการอิสระ	8	7
13	นายบรรลือ ฉันทาติศัย	กรรมการ กรรมการอิสระ	8	8
14	นายมานิตย์ สุธาทพร	กรรมการ กรรมการอิสระ	8	5
15	ศจ.ดร.สุวัชรวิทย์ สุวรรณสวัสดิ์	กรรมการ กรรมการอิสระ	8	7

โดยมี นายปราโมทย์ เริ่มยินดี เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริษัท

หมายเหตุ

1/ ดร.ธวัชชัย นาคะตะถึงแก่กรรม เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2561

2/ ดร.ทนง พิทยะ เข้าดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2561 เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2561



กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทประกอบด้วย

1. นายชายนิต อรรถธัญญสกุล นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา นายวงศ์กรณ์ ประสิทธิ์วิภาต นายวิชาญ ศิริเวชวรารุช นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ กรรมการสองในหกคนนี้ ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
2. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา หรือ นายวงศ์กรณ์ ประสิทธิ์วิภาต หรือ นายวิชาญ ศิริเวชวรารุช หรือนายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท ดังต่อไปนี้
 - กระทรวงพาณิชย์และหน่วยงานราชการในสังกัดกระทรวงพาณิชย์
 - กรมสรรพากรและหน่วยงานราชการในสังกัดกรมสรรพากร
 - กรมที่ดินและหน่วยงานราชการในสังกัดกรมที่ดิน
 - กรมโยธาธิการและผังเมืองและหน่วยงานราชการในสังกัดกรมโยธาธิการและผังเมือง
 - กรุงเทพมหานครและเมืองพัทยาและหน่วยงานราชการในสังกัดกรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา
 - เทศบาล องค์การบริหารส่วนจังหวัด องค์การบริหารส่วนตำบล
 - หน่วยงานราชการหรือรัฐวิสาหกิจหรือหน่วยงานเอกชนใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการน้ำประปา
 - ไฟฟ้า โทรศัพท์ ไปรษณีย์ และอินเทอร์เน็ต ในเรื่องการยื่นขออนุญาตต่างๆ การโอนสิทธิและรับโอนสิทธิ การวางเงินหรือการขอรับเงินประกันคิน การโอนและการรับโอนเงินประกันคินเกี่ยวกับน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ไปรษณีย์ และอินเทอร์เน็ต

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมคณะกรรมการอาจกำหนดชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทพร้อมประทับตราสำคัญของบริษัทได้

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการตัดสินใจและดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับ มติประชุมผู้ถือหุ้น และกฎหมาย เว้นแต่การตัดสินใจหรือการดำเนินงานในเรื่องที่ตามกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนดให้ต้องรับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งคณะกรรมการบริษัทจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนจึงจะดำเนินการได้ โดยที่ข้อบังคับของบริษัทได้ให้อำนาจคณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร เพื่อทำหน้าที่ควบคุมการดูแลกิจการรายวันของบริษัทให้เป็นไปตามแผนนโยบายและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและกิจการอื่นตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายซึ่งได้แก่ การอนุมัติการดำเนินงานตามขอบเขตอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทได้ให้ไว้ และการกลั่นกรองเรื่องใดๆ ที่อยู่นอกเหนือขอบเขตอำนาจของตนเพื่อเข้าสู่การพิจารณาของคณะกรรมการบริษัท นอกจากนี้ ข้อบังคับได้ให้อำนาจคณะกรรมการบริษัท มีสิทธิแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ หรือคณะทำงานอื่นๆ เพื่อช่วยเหลือคณะกรรมการในการบริหารงานได้ด้วย



2. คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายบรรลือ จันทาติชัย	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
2. นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา	กรรมการตรวจสอบ
3. นายมานิตย์ สุภาพร	กรรมการตรวจสอบ

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทฯ มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน (internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (internal audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และดูแลให้เป็นอิสระของสำนักตรวจสอบภายใน ให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งโยกย้าย รวมถึงประเมินผลงาน หัวหน้าสำนักตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบริษัท

4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอค่าตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่ฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
6. จัดทำรายงานคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - ความเห็นเรื่องความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท
 - ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท



- ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบ แต่ละท่าน
 - ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้จากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย (charter)
 - รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ
 8. ทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ
 9. อนุมัติแผนงานการตรวจสอบของสำนักตรวจสอบภายใน และพิจารณาให้ความเห็นชอบผลการตรวจสอบ รวมถึงผลการตรวจสอบจากการร้องขอให้ตรวจสอบในกรณีพิเศษต่างๆ

ในการปฏิบัติงานตามขอบเขต หน้าที่ ให้คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจเรียก สั่งการให้ฝ่ายจัดการ หัวหน้าหน่วยงาน หรือพนักงานของบริษัทที่เกี่ยวข้องมาให้ความเห็น ร่วมประชุม

หรือส่งเอกสารตามที่เห็นว่าเกี่ยวข้องจำเป็น รวมทั้งแสวงหาความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพอื่นใดเมื่อเห็นว่าจำเป็นด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัท

หมายเหตุ : ที่ประชุมคณะกรรมการ บมจ.เพอร์เฟกต์ เพอร์เฟค ครั้งที่ 6 /2560 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2560 ได้มีมติให้แก้ไขขอบเขตและหน้าที่ ความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

3. คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ประกอบด้วยกรรมการ จำนวน 2 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.นายวิทยา เนติวิวัฒน์	ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
2. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

โดยมี นายปราโมทย์ เริ่มยินดี เป็นเลขานุการคณะกรรมการสรรหาฯ

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน*

1. การปฏิบัติงานด้านการสรรหา

- (ก) คัดเลือกและสรรหาบุคคลที่มีความเหมาะสมในการเป็นกรรมการบริษัทเพื่อเสนอชื่อผู้ได้รับการคัดเลือกต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และหรือนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขอมติแต่งตั้งต่อไป
- (ข) การพิจารณาคัดเลือกและสรรหาบุคคลดังกล่าว คณะกรรมการจะต้องพิจารณาถึงคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ รวมทั้งประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องในการเป็นกรรมการบริษัท ซึ่งหัวข้อในการคัดสรรดังกล่าว จะต้องมีส่วนที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการของบริษัท นอกจากนี้ คณะกรรมการยังต้องพิจารณาถึงคุณสมบัติของผู้ที่จะถูกเสนอชื่อดังกล่าว จะต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คณะกรรมการจะต้องพิจารณาถึงคุณสมบัติของผู้ที่จะเสนอชื่อเป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบเป็นพิเศษ
- (ค) ในการคัดสรรผู้เข้าเสนอชื่อในตำแหน่งกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบนั้น คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะต้องคำนึงถึง
 - ผู้ได้รับการคัดเลือกต้องถือหุ้นของบริษัท บริษัทร่วมบริษัทในเครือ บริษัทย่อย หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ไม่เกินร้อยละ 1 ของทุนชำระแล้วของแต่ละบริษัท ทั้งนี้ การนับจำนวนหุ้นให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้อง เช่น คู่สมรส บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะด้วย
 - ผู้ได้รับการเสนอชื่อต้องไม่ใช่ผู้เกี่ยวข้องหรือเป็นญาติสนิทของผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
 - ผู้รับการคัดเลือกต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสีย ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงิน และการบริหารของบริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
 - ผู้ได้รับการเสนอชื่อต้องไม่ใช่ผู้ที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท และบริษัทที่เกี่ยวข้องในลักษณะที่มีส่วนได้เสีย หรือได้ผลประโยชน์ในด้านการเงิน หรือการบริหารงาน ทั้งในปัจจุบันและช่วง 2 ปีก่อนเป็นกรรมการอิสระ โดยลักษณะความสัมพันธ์ดังกล่าว เช่น
 - เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุม
 - เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ เช่น เป็นผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงิน หรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน
 - เป็นผู้มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ เช่น ซื้อ/ขายสินค้าหรือบริการ ซื้อขายสินทรัพย์ ให้/รับความช่วยเหลือทางการเงิน เป็นต้น

- ในกรณีที่ผู้ได้รับการเสนอชื่อดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระของบริษัทอื่นในธุรกิจเดียวกับบริษัทฯ จะต้องเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวและคำตอบแทนที่ได้รับจากบริษัทนั้นด้วย
 - ผู้ได้รับการเสนอชื่อให้เป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ ไม่ได้เป็นกรรมการใดๆ ในบริษัทจดทะเบียนอื่นที่มีธุรกิจเดียวกับธุรกิจของบริษัทฯ
 - บริษัทต้องแจ้งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทันทีที่กรรมการตรวจสอบลาออก หรือถูกให้ออกก่อนครบวาระ
- (ง) ผู้ได้รับการคัดสรรสามารถปฏิบัติหน้าที่และแสดงความเห็นหรือรายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายได้โดยอิสระ และไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว

การนำเสนอชื่อผู้ได้รับการคัดสรรเพื่อเสนอชื่อให้เป็นกรรมการบริษัทต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทนั้น คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ต้องดำเนินการคัดสรรและเสนอชื่อบุคคลเพียงเท่าที่จำเป็นจะต้องแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทเท่านั้น เว้นแต่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ไม่สามารถพิจารณาและตกลงกันในคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้ไม่ว่าเหตุใดๆ ก็ตาม คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจึงสามารถนำเสนอชื่อผู้อยู่ในข่ายการคัดสรรทั้งหมดต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและมีมติเลือกผู้ได้รับการคัดสรรเอง

2. การปฏิบัติงานด้านการพิจารณาคำตอบแทน

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

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนนั้น จะไม่มี



ลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือ มอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนสามารถอนุมัติรายการที่ดินหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท หรือ บริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามปกติธุรกิจที่มีการกำหนดขอบเขตชัดเจน

หมายเหตุ * แก้ไขปรับปรุงตามมติคณะกรรมการ ครั้งที่ 4/2557 เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2557

4. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ

- | | |
|----------------------|------------------|
| 1. ศจ.ดร.สุวัชรวิทย์ | สุวรรณสวัสดิ์ |
| 2. นายบุญเยี่ยม | เหลื่องนาเคทองดี |
| 3. นายเชิดศักดิ์ | กู่เกียรตินันท์ |

ตำแหน่ง

- | |
|-----------------------------------|
| ประธานคณะกรรมการบริหาร ความเสี่ยง |
| กรรมการบริหารความเสี่ยง |
| กรรมการบริหาร ความเสี่ยง |

โดยมี นายธีรธัช สิงห์ณรงค์ธ เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. สอบทานและนำเสนอนโยบายการบริหารความเสี่ยงและความเสี่ยงที่ยอมรับได้ให้แก่คณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
2. กำกับดูแลการพัฒนาและการปฏิบัติตามกรอบการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร
3. สอบทานรายงานการบริหารความเสี่ยงเพื่อติดตามความเสี่ยงที่สำคัญและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าองค์กรมีการจัดการความเสี่ยงอย่างเพียงพอและเหมาะสม
4. นำเสนอความเสี่ยงในภาพรวมของบริษัท รวมถึงความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน เพื่อการจัดการความเสี่ยงด้านต่างๆที่สำคัญให้กับคณะกรรมการบริษัท
5. ให้คำแนะนำกับบริษัทในด้านการบริหารความเสี่ยง และการพิจารณาแก้ไขข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวกับการพัฒนาระบบการบริหารความเสี่ยง
6. ให้มีอำนาจแต่งตั้งคณะทำงานประเมินและติดตามความเสี่ยงของบริษัท
7. เรื่องอื่นๆ เกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 8 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ		ตำแหน่ง
1. นายชายนิด	อรรถญาณสกุล	ประธานคณะกรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
2. นายวิชาญ	ศิริเวชราวุธ	กรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
3. นายพรสวัสดิ์	เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
4. นายวงศ์กรณ์	ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
5. นางสาวศิริรัตน์	วงศ์วัฒนา	กรรมการบริหาร และเลขานุการคณะกรรมการบริหาร(กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
6. นายไพรัตน์	เสนจักร์	กรรมการบริหาร
7. นายสุรศักดิ์	วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการบริหาร
8. นายวสันต์	ศรีรัตนพงษ์	กรรมการบริหาร

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ

ของคณะกรรมการบริหาร*

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

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นลักษณะการดำเนินธุรกรรมการค้าปกติทั่วไปของบริษัท ที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หมายเหตุ * แก้ไขปรับปรุงตามมติคณะกรรมการ ครั้งที่ 6/2557 เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2557

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 เพื่อดำเนินมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริหารเพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องต่อไป
6. พิจารณาและอนุมัติการทำธุรกรรมที่อยู่นอกเหนือแผนงานงบประมาณที่มีวงเงินไม่เกิน 50 ล้านบาท
7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้การมอบหมายอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือ มอบอำนาจช่วง ที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท หรือบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นลักษณะการดำเนินธุรกรรม การค้าปกติทั่วไปของบริษัท ที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หมายเหตุ * แก้ไขปรับปรุงตามมติคณะกรรมการ ครั้งที่ 6/2557 เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2557

ผู้บริหาร

ผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ตามนิยามในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีจำนวน 9 ท่าน มีดังนี้

ชื่อสกุล

1. นายชายนิด อรรถญาณสกุล
2. นายปราโมทย์ เริ่มยินดี
3. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาททองดี
4. นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต
5. นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ
6. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์
7. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา
8. นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา
9. นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์

ตำแหน่ง

- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- เลขานุการบริษัท
- ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- กรรมการผู้จัดการ
- ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1
- ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2
- ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน
- ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มสนับสนุน
- ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ

เลขานุการบริษัท

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

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขาธิการบริษัท

- 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) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนดต่อไป
- 5) ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ
- 6) ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบและความระมัดระวังยิ่งยวดในฐานะผู้ประกอบธุรกิจเช่นนั้นจะพึงกระทำภายใต้สถานการณ์อย่างเดียวกัน โดย
 - (1) การตัดสินใจได้กระทำไปด้วยความเชื่อโดยสุจริตและสมเหตุสมผลว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ
 - (2) การตัดสินใจได้กระทำบนพื้นฐานข้อมูลที่เชื่อโดยสุจริตว่าเพียงพอ และ
 - (3) การตัดสินใจได้กระทำไปโดยตนไม่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในเรื่องที่ตัดสินใจนั้น



ในกรณีที่เลขานุการบริษัทพ้นจากตำแหน่งไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้คณะกรรมการแต่งตั้งเลขานุการบริษัทคนใหม่ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่เลขานุการบริษัทคนเดิมพ้นจากตำแหน่งหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ และมอบหมายให้นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา ปฏิบัติหน้าที่แทนในช่วงเวลาดังกล่าว

		คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ สรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน	คณะกรรมการ บริหารความเสี่ยง
ดร.ธวัชชัย	นาคะตะ*	7			
นายชายนิด	อรรถญาณสกุล	8			
นายไพรัตน์	เสนาจักร์	8			
นายวิทยา	เนติวิวัฒน์	8		2	
นางสาวศิริรัตน์	วงศ์วัฒนา	8		2	
นายวงศกรณ	ประสิทธิ์วิภาต	8			
นายวิชาญ	ศิริเวชวรารุณ	8			
นายพรสวัสดิ์	เกษจุพาศิริโรจน์	8			
นายธงชัย	จิรอลงกรณ์	8			
นางเนื่อนวล	สวัสดิกุล ณ อยุธยา	8	7		
นายเอกกมล	ศิริวัฒน์	7			
นายบรรลือ	ฉันทาติสัย	8	7		
นายมานิตย์	สุภาพร	7	6		
ศจ.ดร.สุชัยวีร์	สุวรรณสวัสดิ์	7			4
นายบุญเยี่ยม	เหลือทนาคทองดี				4
นายเชิดศักดิ์	กู้เกียรตินันท์				3
จำนวนครั้งของการประชุมทั้งหมด (ครั้ง)		8	7	2	4

หมายเหตุ * ดร.ธวัชชัย นาคะตะ ถึงแก่กรรม เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2561

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

1. ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

บริษัทมีคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนและทรัพยากรมนุษย์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการพิจารณา นโยบายและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนสำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ และที่ปรึกษาของบริษัท รวมทั้ง กำหนดค่าตอบแทนประจำปี การปรับเงินเดือนประจำปี การปรับเงินเดือนระหว่างปี ผลประโยชน์อื่นอันเป็นการตอบแทนการทำงาน ของฝ่ายบริษัทและพนักงานทุกระดับ และพิจารณาระเบียบการจ้างงาน ระเบียบการทำงาน และพิจารณาเกณฑ์การลงโทษให้เหมาะสมและเป็นธรรมต่อพนักงานบริษัท

(ก) ค่าตอบแทนกรรมการ

บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนในรูปของเบี้ยประชุมและค่าบำเหน็จกรรมการ ซึ่งแปรตามผลการดำเนินงานของบริษัท ให้แก่กรรมการแต่ละราย ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	ค่าตอบแทนกรรมการ (ล้านบาท)				
		เงิน บำเหน็จ	เบี้ยประชุม ณ 31 ธันวาคม 2561			
			คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ สรรหา และพิจารณา ค่าตอบแทน	คณะกรรมการ บริหาร ความเสี่ยง
ดร.ธวัชชัย นาคะตะ **	ประธานกรรมการ	1.80	0.70	-	-	-
นายชานนิต อรรถญาณสกุล	กรรมการบริษัท / รองประธานกรรมการ / ประธานคณะกรรมการบริหาร/ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	0.90	0.48	-	-	-
นายไพรัตน์ เสนาจักร	กรรมการบริษัท	0.65	0.40	-	-	-
นายวิทยา เนติวิวัฒน์	กรรมการบริษัท / กรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน	0.90	0.40	-	0.10	-
นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร / กรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน	0.85	0.40	-	0.06	-
นายวงศ์กรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการบริษัท	0.90	0.40	-	-	-
นายวิชาญ ศิริเวชรารัฐ	กรรมการบริษัท	0.90	0.40	-	-	-
นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการบริษัท	0.90	0.40	-	-	-
นายธงชัย จีระลงกรณ์	กรรมการบริษัท	0.65	0.35	-	-	-
นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา *	กรรมการบริษัท / กรรมการตรวจสอบ	0.85	0.40	0.21	-	-
นายเอกกมล ศิริวัฒน์ *	กรรมการบริษัท	0.80	0.35	-	-	-
นายบรรลือ ฉันทาติศัย *	กรรมการบริษัท / กรรมการตรวจสอบ	0.90	0.40	0.35	-	-
นายมานิตย์ สุภาพร *	กรรมการบริษัท / กรรมการตรวจสอบ	0.90	0.30	0.18	-	-
ศจ.ดร.สุวัชรวิทย์ สุวรรณสวัสดิ์ *	กรรมการบริษัท/ ประธานคณะกรรมการ บริหารความเสี่ยง	0.85	0.35	-	-	0.20
นายบุญเยี่ยม เหลืองนาคทองดี	กรรมการบริหารความเสี่ยง	-	-	-	-	0.12
นายเชิดศักดิ์ กุ้เกียรตินันท์	กรรมการบริหารความเสี่ยง	-	-	-	-	0.09
นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	เลขานุการคณะกรรมการบริษัท	0.60	-	-	-	-
รวม		13.35	5.73	0.74	0.16	0.41

หมายเหตุ: (นอกเหนือจากค่าตอบแทนในรูปของเบี้ยประชุมในฐานะกรรมการบริษัท

กรรมการบริษัทบางคนจะได้รับค่าตอบแทนในรูปเงินเดือนในฐานะที่เป็นผู้บริหารและกรรมการบริหารของบริษัท)

* กรรมการอิสระ ** ดร.ธวัชชัย นาคะตะ ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2561

(ข) ค่าตอบแทนของผู้บริหาร มีรายละเอียดดังนี้

โดยใน ปี 2561 บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนประกอบด้วยเงินเดือน และโบนัสให้กับผู้บริหาร* จำนวน 9 ราย รวมทั้งสิ้น 75.29 ล้านบาท

หมายเหตุ * เพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับการเปิดเผยค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินของผู้บริหารในอดีต คำว่า “ผู้บริหาร” ในที่นี้รวมถึงผู้จัดการฝ่ายบัญชีหรือการเงินด้วย

2. คำตอบแทนอื่น

คำตอบแทนอื่นของกรรมการ

- ไม่มี-

คำตอบแทนอื่นของผู้บริหาร

สวัสดิการ เงินประกันสังคม และเงินสทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่บริษัทและพนักงานจ่ายเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตรา ร้อยละ 3 ถึง 10 ของเงินเดือน ซึ่งในปี 2561 บริษัทได้จ่ายเงินตอบแทนในส่วนนี้สำหรับผู้บริหาร* จำนวน 9 ราย รวมทั้งสิ้น 12.31 ล้านบาท

บุคลากร

จำนวนพนักงาน

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 1,102 คน โดยบริษัทมีพนักงานแบ่งตามแต่ละสายงาน ได้ดังนี้

สังกัด	จำนวนพนักงาน (คน)
	31 ธ.ค. 61
1 สำนักงานประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	20
2 สายงานวางแผนโครงการและการตลาดแนวราบ	23
3 สายงานพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม	17
4 สายงานการตลาดคอนโดมิเนียม	17
5 สายงานบริหารงานขาย	139
6 สายงานออกแบบ	12
7 สายงานบริหารงานก่อสร้างกลุ่มปฏิบัติการ 1	38
8 สายงานบริหารงานก่อสร้างกลุ่มปฏิบัติการ 2	62
9 สายงานสื่อสารการตลาด	26
10 สายงานประชาสัมพันธ์และสื่อสารองค์กร	9
11 สายงานบัญชี	41
12 สำนักตรวจสอบภายใน	4
13 สายงานนิติกรรมและโอนกรรมสิทธิ์	67
14 สายงานการเงินและบริหารเงิน	23
15 สายงานวิเคราะห์การลงทุน	7
16 สายงานพัฒนาธุรกิจต่างประเทศ	18
17 สำนักงานประมาณ	4
18 สายงานเทคโนโลยีสารสนเทศ	12
19 สายงานบริหารกองทุนอสังหาริมทรัพย์	19
20 สายงานบริหารตราสารแห่งหนี้และทุน	3
21 สายงานลงทุนสัมพันธ์	2
22 สายงานทรัพยากรมนุษย์	8
23 สายงานบริหารงานกลาง	37
24 สายงานจัดซื้อจัดจ้างกลาง	13
25 สายงานบริหารโครงการ โซน 1 - 8	481
รวม	1,102

ทั้งนี้ ในระยะเวลา 3 ปี ที่ผ่านมามีบริษัทไม่เคยมีปัญหา กฎหมายเกี่ยวกับข้อพิพาทด้านแรงงานแต่อย่างใด

คำตอบแทนพนักงาน

บริษัทมีคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนและทรัพยากรมนุษย์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ ในการพิจารณานโยบายและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคำตอบแทน สำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ และที่ปรึกษาของบริษัท รวมทั้งกำหนดคำตอบแทนประจำปี การปรับเงินเดือนประจำปี การปรับเงินเดือนระหว่างปี ผลประโยชน์อื่นอันเป็นการตอบแทนการทำงานของฝ่ายบริษัทและพนักงานทุกระดับ และพิจารณาระเบียบการจ้างงาน ระเบียบการทำงาน และพิจารณาเกณฑ์การลงโทษให้เหมาะสมและเป็นธรรมต่อพนักงานบริษัท

คำตอบแทนรวมของบุคลากร (ไม่รวมผู้บริหาร) ของบริษัท ประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส สวัสดิการ ล่วงเวลา เบี้ยเลี้ยง และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพใน ในปี 2561 ระหว่างเดือน ม.ค.—ธ.ค. จำนวน 822.14 ล้านบาท

นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

บริษัทเล็งเห็นถึงความสำคัญของบุคลากร โดยมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาบุคลากรในบริษัทอย่างต่อเนื่องเพื่อเพิ่มพูนความรู้ความสามารถและทักษะการปฏิบัติงานให้เหมาะสมกับบทบาท ความรับผิดชอบตามหน้าที่งานให้สามารถผลิตผลงานคุณภาพ แก่ลูกค้ารวมถึงสร้างการขยายและการบริการที่เป็นมาตรฐาน ดังนั้น บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายการพัฒนาบุคลากรที่สอดคล้องกับสายอาชีพและเหมาะสมกับระดับตำแหน่งของพนักงาน มีการฝึกอบรมให้สอดคล้องกับแนวทางและแผนงาน การดำเนินธุรกิจทั้งในแผนงานระยะสั้น-ระยะยาว และได้มีการนำระบบ Competency มาใช้พัฒนาทักษะความรู้ความสามารถให้กับบุคลากรในองค์กรโดยเน้นการพัฒนาที่เหมาะสมรายบุคคล

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

ทั้งนี้แผนการฝึกอบรม ได้ถูกกำหนดให้สอดคล้องกับเป้าหมายการทำงานประจำปีของบริษัท โดยวิธีการฝึกอบรมจะถูก

กำหนดให้เหมาะสมกับโครงสร้างหลักสูตร มีทั้งภาคทฤษฎี การฝึกภาคปฏิบัติ และการทำงานภาคสนามที่ต้องลงมือปฏิบัติจริง โดยการควบคุมของหัวหน้างาน (On the job training) การแลกเปลี่ยนประสบการณ์ ทักษะความรู้ ความชำนาญระหว่างทีมงาน นอกจากนี้ บริษัทยังจัดให้มีการประชุมร่วมเพื่อแลกเปลี่ยนประสบการณ์ ปัญหาอุปสรรคในการทำงานอยู่เป็นประจำ เพื่อหาแนวทางการแก้ไขปัญหา และกำหนดวิธีการปฏิบัติงานและการบริการลูกค้าให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน เป็นการสร้างวัฒนธรรมการเรียนรู้ให้เกิดขึ้นในบริษัท โดยมีโครงการพัฒนาพนักงาน อาทิ

1. **การพัฒนาทักษะด้านการบริหารจัดการบริษัท**ให้มีความสำคัญกับการพัฒนาพนักงานเพื่อเตรียมความพร้อมขั้นสู่ตำแหน่งงานระดับหัวหน้างาน และระดับบริหาร โดยได้จัดหลักสูตรเกี่ยวกับทักษะการจัดการเป็นประจำทุกปี
2. **การสร้างความเป็นทีมงานบริษัท**เล็งเห็นคุณค่าเรื่องการทำงานร่วมกันของพนักงาน การทำงานที่มออย่างสร้างสรรค์ ทั้งในและระหว่างหน่วยงาน เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในงานส่วนรวม จึงได้จัดหลักสูตร Perfect Team ให้พนักงานในหลายหน่วยงานได้มีโอกาสพบปะ ทำกิจกรรมร่วมกัน เป็นการสร้างความสัมพันธ์และความสามัคคีระหว่างหน่วยงาน
3. **การพัฒนาพนักงานให้ทำงานอย่างมีประสิทธิภาพ**และเป็นไปตามข้อกำหนดของ ระบบ ISO 9001:2008

บริษัทคำนึงถึงผลประโยชน์ของลูกค้า โดยมุ่งมั่นที่จะส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพเสมอมา จึงได้มีการควบคุมดูแลกระบวนการผลิตทุกขั้นตอนให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด และได้นำระบบบริหารคุณภาพ ISO9001 เข้ามาประยุกต์ใช้ในการบริหารในแต่ละภาคส่วน จึงทำให้สามารถส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าและเป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับทางราชการที่เกี่ยวข้อง โดยได้มีการอบรมพนักงานทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้เข้าใจระบบคุณภาพ กระบวนการและขั้นตอนในการปฏิบัติงานเพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการส่งมอบสินค้าคุณภาพให้แก่ลูกค้าของบริษัท ทั้งนี้ได้มีการคัดเลือกพนักงานที่มีความรู้ความสามารถโดดเด่นเข้ารับการฝึกอบรมเพิ่มเติมเพื่อทำหน้าที่ Internal Audit โดยมีหน้าที่หลักในการตรวจสอบภายในเพื่อให้มั่นใจว่าแต่ละฝ่ายหรือสายงานสามารถปฏิบัติงานได้บรรลุเป้าหมายตามที่กำหนด

การพัฒนากิจกรรมด้านกาย

บริษัทมีนโยบายที่จะขยายงานโดยมีการเปิดโครงการใหม่ๆ หลายโครงการในแต่ละปี และได้ให้ความสำคัญกับพนักงานขาย ซึ่งเป็นผู้ที่ให้ข้อมูลและบริการลูกค้า จึงได้มีการจัดอบรมทักษะการขาย และการบริการให้กับพนักงานขายทุกคนของ

บริษัท และเพื่อให้การบริการของพนักงานขายเป็นไปอย่างมีมาตรฐาน ประทับใจลูกค้า บริษัทจึงได้เริ่มดำเนินการ สร้างมาตรฐานการบริการในแบบเฉพาะของบริษัทขึ้นโดยใช้เอกลักษณ์ Service Signature มาตั้งแต่ปี 2556 โดยในปี 2558 บริษัทได้จัดจ้างบริษัทที่ปรึกษาที่มีประสบการณ์ในการพัฒนาทีมขายให้กับบริษัท ซึ่งเป็นบริษัทชั้นนำของโลกจากประเทศญี่ปุ่น เข้ามาวิเคราะห์ แนะนำและพัฒนาทีมงานขาย และกระบวนการขายสินค้าเพื่อให้มีประสิทธิภาพและสามารถเพิ่มยอดขายได้มากขึ้น

การฝึกอบรมและพัฒนาศักยภาพพนักงาน

บริษัท ให้ความสำคัญกับการฝึกอบรมและพัฒนาพนักงานทุกตำแหน่งงานให้พร้อมที่จะปฏิบัติงานในหน้าที่ของตนเองอย่างสมบูรณ์ ครบถ้วน ตามความจำเป็นอย่างสม่ำเสมอ จึงได้จัดตั้งศูนย์ฝึกอบรม (PF Training Center) เริ่มตั้งแต่การเตรียมความพร้อมในการทำงานของพนักงานใหม่ การอบรมตามหน้าที่งาน การอบรมทักษะการใช้เครื่องมือในการทำงาน รวมถึงการพัฒนาศักยภาพพนักงานเพื่อเตรียมความพร้อมในการเลื่อนตำแหน่ง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าพนักงานจะสามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพิ่มความสามารถ โดยหลักสูตรที่บริษัทได้จัดเตรียมไว้สำหรับพนักงานทุกคน แบ่งประเภท ได้ดังนี้

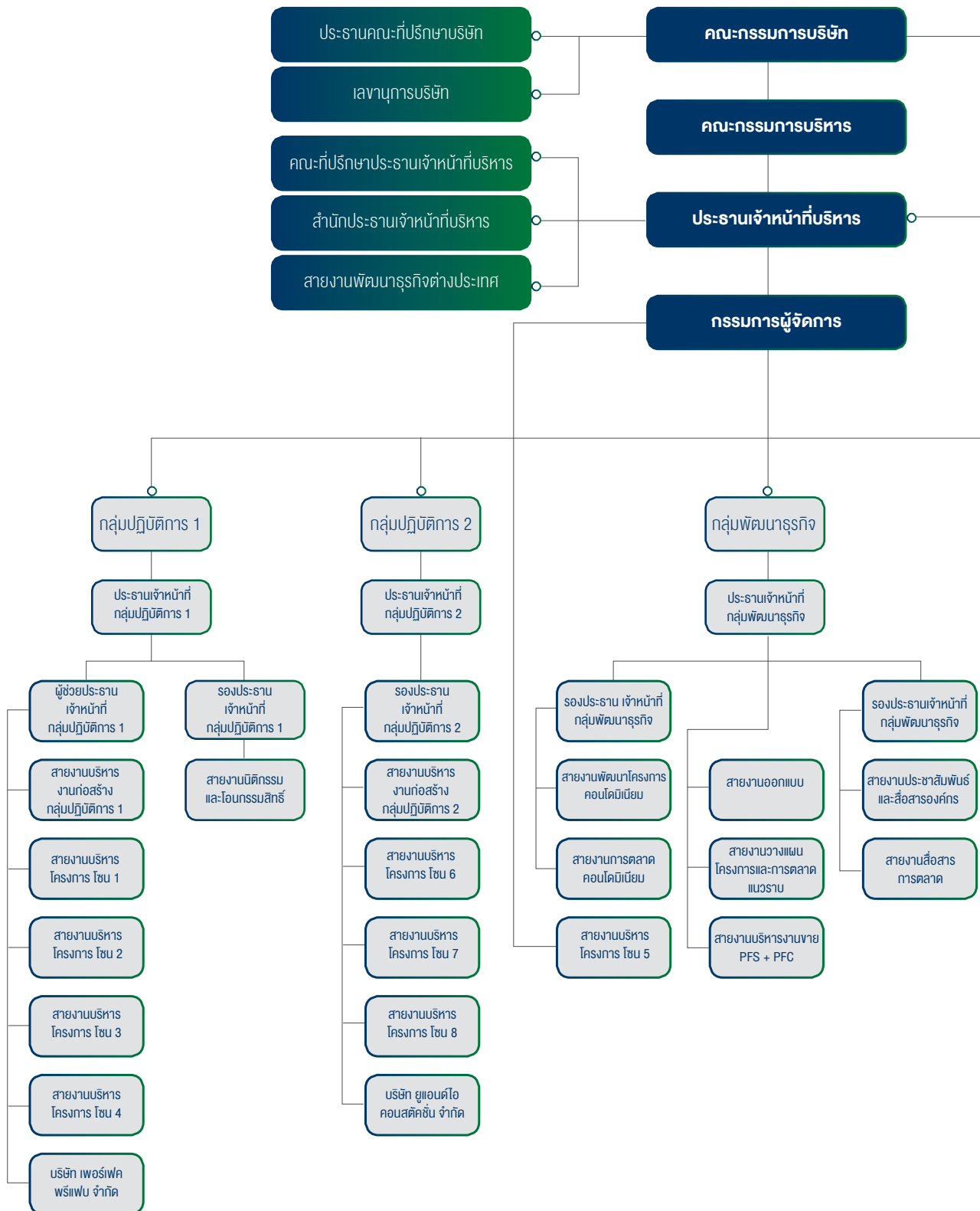
1. หลักสูตรมาตรฐานเพื่อการปฏิบัติงาน (Standard)
2. หลักสูตรด้านการบริหารจัดการ (Management)

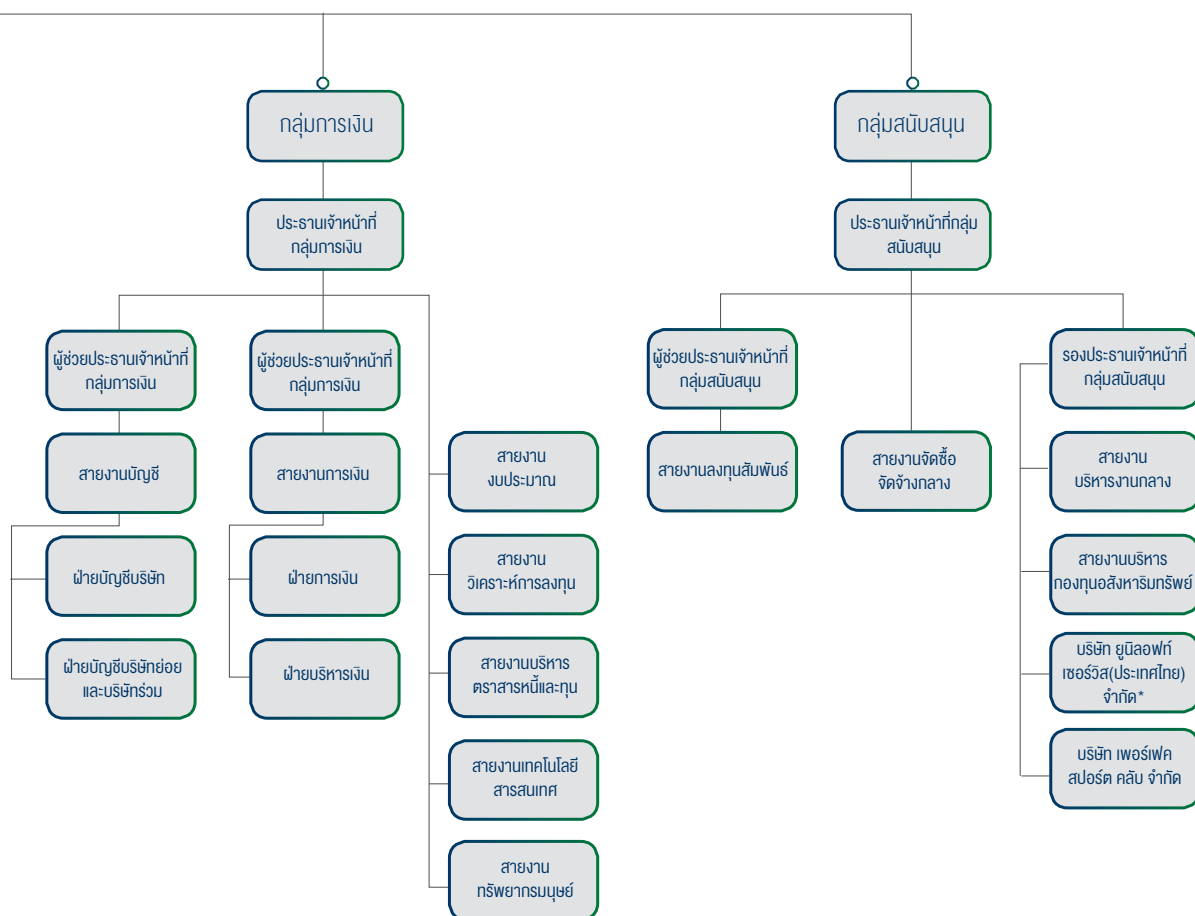
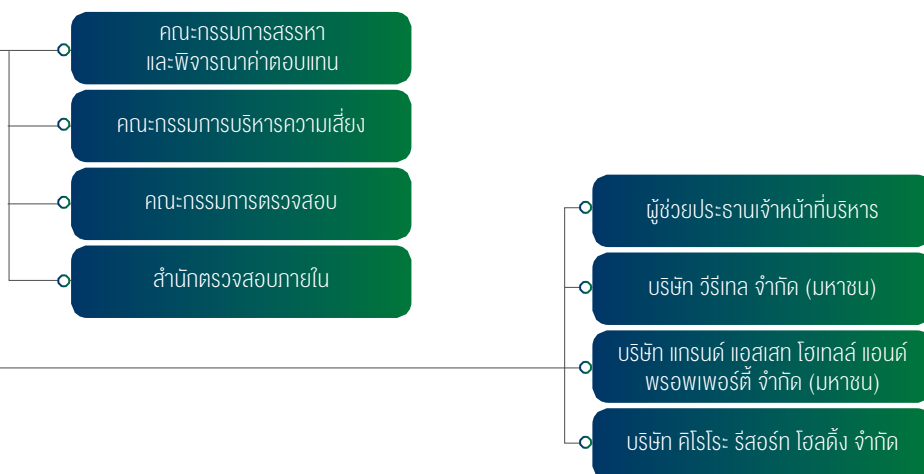
3. หลักสูตรด้านการทำงานเป็นทีม (Team Work)
4. หลักสูตรด้านการก่อสร้าง (Construction)
5. หลักสูตรด้านการออกแบบ (Design)
6. หลักสูตรด้านการขาย (Sale)
7. หลักสูตรด้านคุณภาพ (Quality)
8. หลักสูตรด้านบริการหลังการขาย (After Sale Service)

ในปี 2560 ตั้งแต่เดือน มกราคม-ธันวาคม 2560 บริษัท ได้จัดหลักสูตรฝึกอบรมภายใน (In-House Training) จำนวน 18 หลักสูตร จำนวน 977 คน รวมทั้งส่งพนักงานไปฝึกอบรมกับสถาบันภายนอก (Public Training) จำนวน 33 หลักสูตร จำนวน 48 คน ดังนั้นจำนวนรวมหลักสูตรทั้งสิ้นในช่วง มกราคม-ธันวาคม ปี 2560 จำนวน 51 หลักสูตร รวมผู้เข้าอบรมทั้งสิ้น 1,025 คน

ในปี 2561 ตั้งแต่เดือน มกราคม-ธันวาคม 2561 บริษัท ได้จัดหลักสูตรฝึกอบรมภายใน (In-House Training) จำนวน 24 หลักสูตร จำนวน 1,048 คน รวมทั้งส่งพนักงานไปฝึกอบรมกับสถาบันภายนอก (Public Training) จำนวน 33 หลักสูตร จำนวน 40 คน ดังนั้นจำนวนรวมหลักสูตรทั้งสิ้นในช่วง มกราคม-ธันวาคม ปี 2561 จำนวน 57 หลักสูตร รวมผู้เข้าอบรมทั้งสิ้น 1,088 คน

โครงสร้างการจัดการของ บริษัท พรีอเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561





* หมายเหตุ : เดือน มีนาคม 2562 เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไทย คอนเนคท์ 2019 จำกัด

คณะกรรมการบริษัท



1



2



3



4



5



6



7

1. ดร.นง พิทยะ
ประธานกรรมการ

2. นายชานันต์ อรรถภูณาสกุล
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / ประธานคณะกรรมการบริหาร /
กรรมการบริษัท

3. นายไพรัตน์ เสนาจักร
กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร

4. นายวิทยา เนติวิวัฒน์
กรรมการบริษัท /
ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

5. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา
กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร /
กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน /
ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน

6. นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต
กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร / กรรมการผู้จัดการ

7. นายวิชาญ ศิริเวชวรานุส
กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร /
ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1



8



9



10



11



12



13



14



15

8. นายพรสวัสดิ์ เกษุพาศรีโรจน์
กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร /
ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2

9. นายธงชัย จีรอลงกรณ์
กรรมการบริษัท

10. นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ ออยุธยา
กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

11. นายเอกกมล คีรีวัฒน์
กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ

12. นายบรรลือ อินทาคิษฐ์
กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ /
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

13. นายมานิตย์ สุราพร
กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

14. ศาสตราจารย์ ดร.สุชีวัธ สุวรรณสวัสดิ์
กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ /
ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

15. นายปราโมทย์ ธีมยินดี
เลขานุการคณะกรรมการบริษัท

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ



วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือ กลยุทธ์ของบริษัท/กลุ่ม

วิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ มีวิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ คือ เป็นผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีการพัฒนาอย่างไม่หยุดนิ่งในการสร้างความสุขและความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าในทุกช่วงชีวิต รวมถึงชุมชนพันธมิตร ผู้ถือหุ้น ตลอดจนพนักงานโดยเน้นคุณภาพชีวิตในสิ่งแวดล้อมที่สมบูรณ์แบบ

ภารกิจที่ต้องดำเนินการ

1. สร้างสรรค์-พัฒนาสินค้าและบริการที่ทันสมัย ในทำเลที่มีศักยภาพ ตอบสนองแนวคิดใหม่ ๆ ของการใช้ชีวิตอย่างทันสมัยและต่อเนื่อง
2. สร้าง-พัฒนาความมั่นคงของฐานะทางการเงินเพื่อให้ตอบรับกับการพัฒนาอย่างยั่งยืนทั้งในส่วนขององค์กรและผู้มีส่วนได้เสียอย่างครบครัน
3. สร้าง-พัฒนาการบริหารจัดการที่เป็นเลิศโดยทีมบุคลากรมืออาชีพภายใต้ระบบการปฏิบัติงานที่เป็นมาตรฐานอย่างต่อเนื่อง

4. สร้าง-พัฒนาความสุข ความพึงพอใจในสินค้าและบริการ ด้วยสิ่งแวดล้อมที่ดีกว่า คุณภาพชีวิตที่เหนือกว่า และตอบสนองความต้องการของลูกค้าในทุกช่วงชีวิต
5. สร้าง-พัฒนาชื่อเสียงและความภาคภูมิใจด้วยการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบ มีจรรยาบรรณ และคำนึงถึงผลประโยชน์และผลกระทบในทุกส่วนของสังคมที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม เพื่อขายเป็นหลัก โดยบริษัทฯ มีนโยบายในการบริหารงานและว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างที่อยู่อาศัยตามแบบที่กำหนด และมีการควบคุมการก่อสร้างโดยการจ้างวิศวกรและสถาปนิกของบริษัทเข้าไปตรวจสอบคุณภาพในทุกขั้นตอน บริษัทฯ ยังมีบริษัทย่อยในธุรกิจก่อสร้าง เพื่อรับงานก่อสร้างและดำเนินการพัฒนาโครงการให้กับเฉพาะกลุ่มบริษัทเป็นหลัก นอกเหนือจากการว่าจ้างบริษัทก่อสร้างจากภายนอกเพื่อเป็นการลดต้นทุนในการก่อสร้างอีกทางหนึ่ง นอกจากนั้นบริษัทฯ ยังมีบริษัทย่อยเพื่อพัฒนาและบริหารโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน พื้นที่เชิงพาณิชย์ ธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจโรงแรมและการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ



เป้าหมายการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัท คือ การมอบบ้านที่มีความสุขและการอยู่อาศัยที่สมบูรณ์แบบภายใต้แนวความคิด HAPPY LIVING ให้กับลูกค้าโดยยึดหลักดำเนินงานอย่างมีจริยธรรม ให้ความสำคัญต่อสิ่งแวดล้อม และรับผิดชอบต่อสังคมและผู้ถือหุ้น

การดำเนินนโยบายต่าง ๆ บริษัท ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาโครงการ เพื่อให้เกิดมูลค่าเพิ่ม คือ การสร้างความสุขแก่ผู้อยู่อาศัยในทุกรายละเอียด เพื่อให้ได้รับความพอใจสูงสุด ทั้งทำเลที่ตั้งโครงการ และรูปแบบโครงการ โดยเน้นที่คุณภาพสินค้าและคุณภาพการอยู่อาศัย ตั้งแต่การออกแบบที่สวยงามมีความลงตัวและเกิดประโยชน์ใช้สอยสูงสุดในทุกแบบบ้านและทุกรูปแบบโครงการ ตลอดจนการเพิ่มความร่มรื่นภายในโครงการด้วยต้นไม้ ทะเลสาบ และการจัดสวนภายในโครงการเพื่อสร้างบรรยากาศธรรมชาติ การจัดให้มีสโมสรส่วนกลางและบริการต่าง ๆ สำหรับบริการผู้อยู่อาศัย อีกทั้งดูแลความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยโดยมีระบบโทรทัศน์วงจรปิดในจุดที่สำคัญ และมีพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ตั้งแต่ประตูทางเข้า รวมทั้งจัดให้มีกิจกรรมสร้างความบันเทิงช่วงวันหยุดและเทศกาลต่าง ๆ เพื่อให้เกิดสังคมและมิตรภาพระหว่างเพื่อนบ้านภายในโครงการ ทั้งนี้บริษัทฯ ใส่ใจและทุ่มเทในการพัฒนาโครงการที่มี

คุณภาพและมุ่งมั่นเสริมสร้างความสุขในการพักอาศัย ทำให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทและบริษัทย่อยได้รับการยอมรับด้วยดีตลอดมา

บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นในการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท ซึ่งครอบคลุมทุกกลุ่มอายุ ในทุกทำเล โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการทั้งบ้านแฝด บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียม ตั้งแต่ระดับราคา 1 ล้านบาท ถึง 150 ล้านบาท ในหลากหลายทำเล เพื่อการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้ได้มากที่สุดและสร้างความภูมิใจในการอยู่อาศัยในโครงการของกลุ่มบริษัทพร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ทั้งนี้บริษัทฯ เชื่อในการบริหารจัดการว่า การมีคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมที่ดี ย่อมสร้างสังคมที่ดีและเพิ่มคนดีให้กับสังคมต่อไป

ข้อมูลโครงการ

โครงการของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ 31 ธันวาคม 2561

แบบด์ “เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ

1 เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รัตนาธิเบศร์

ที่ตั้ง	ต.ไทรม้า อ.เมือง จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2550-2563
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	4,998 ล้านบาท



2 เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ रामคำแหง-สุวรรณภูมิ

ที่ตั้ง	แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2554-2562
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	290 ล้านบาท



3 เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ แจ้งวัฒนะ

ที่ตั้ง	อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2559-2562
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	866 ล้านบาท



4 เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ พระราม 9-กรุงเทพกรีฑา

ที่ตั้ง	แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2560-2565
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	2,473 ล้านบาท



5 เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ (เซ็นจูรี่) रामคำแหง-สุวรรณภูมิ

ที่ตั้ง	แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2559-2565
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	2,108 ล้านบาท



6 เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ 1-3 สุขุมวิท 77

ที่ตั้ง	อ.เมือง จ.สมุทรปราการ
ดำเนินการโดย	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2555-2562
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	2,937 ล้านบาท



แบบด “เพอร์เฟค เอสซีเคนซ์”

7 เพอร์เฟค เอสซีเคนซ์ พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร

ที่ตั้ง	แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2561-2562
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	431 ล้านบาท



แบบด “เพอร์เฟค เพลส”

8 เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์ 4

ที่ตั้ง	ต.บางรักน้อย อ.เมือง จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2557-2562
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,235 ล้านบาท



9 เพอร์เฟค เพลส รัชสิด 2

ที่ตั้ง	อ.เมือง จ.ปทุมธานี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2560-2564
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	702 ล้านบาท



10 เพอร์เฟค เพลส แจงวัฒนะ 2

ที่ตั้ง	ถ.แจ้งวัฒนะ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2556-2564
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	2,104 ล้านบาท



11 เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ 2

ที่ตั้ง	แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2554-2562
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,522 ล้านบาท



12 เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ 3

ที่ตั้ง	แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2558-2563
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	2,075 ล้านบาท



13 เวิร์ฟเฟด เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ (เลคโซน 2)

ที่ตั้ง	แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2558-2562
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	114 ล้านบาท



14 เวิร์ฟเฟด เพลส กรุงเทพกรีธา

ที่ตั้ง	แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2560-2562
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	878 ล้านบาท



15 เวิร์ฟเฟด เพลส วงแหวน-รามคำแหง

ที่ตั้ง	เขตสะพานสูง กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2558-2562
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	215 ล้านบาท



16 เวิร์ฟเฟด เพลส วงแหวน-รามคำแหง 2

ที่ตั้ง	เขตสะพานสูง กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2558-2563
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,161 ล้านบาท



17 เวิร์ฟเฟด เพลส รามอินทรา-วงแหวน

ที่ตั้ง	ถนนกาญจนาภิเษก (วงแหวนตะวันออก) เขตสายไหม กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2558-2562
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	139 ล้านบาท



18 เวิร์ฟเฟด เพลส รามอินทรา-วงแหวน 2

ที่ตั้ง	ถนนกาญจนาภิเษก (วงแหวนตะวันออก) เขตสายไหม กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2560-2563
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	708 ล้านบาท



19 เวิร์ฟเฟด เพลส รามอินทรา-วงแหวน 3

ที่ตั้ง	ถนนกาญจนาภิเษก (วงแหวนตะวันออก)
	เขตสายไหม กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2561-2566
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,733 ล้านบาท

**20 เวิร์ฟเฟด เพลส รัตนวิบูลย์ 4**

ที่ตั้ง	ต.ไทรมา อ.เมือง จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2561-2562
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	94 ล้านบาท

**21 เวิร์ฟเฟด เพลส ราชพฤกษ์ 5**

ที่ตั้ง	ต.บางรักน้อย อ.เมือง จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2561-2562
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	87 ล้านบาท

**22 เวิร์ฟเฟด เพลส สุขุมวิท 77- สุวรรณภูมิ เฟส 5-8**

ที่ตั้ง	ต.คลองราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ
ดำเนินการโดย	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2550-2562
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	4,581 ล้านบาท

**23 เวิร์ฟเฟด เพลส เมืองเชียงใหม่**

ที่ตั้ง	ต.สันผีเสื้อ อ.เมือง จ.เชียงใหม่
ดำเนินการโดย	บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2557-2563
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	969 ล้านบาท



แบบนด์ “มณีนรินทร์ / เพอร์เฟค พาร์ค”

24 มณีนรินทร์ เลค&พาร์ค ราชพฤกษ์-ติวานนท์

ที่ตั้ง	ต.บางคูวัด อ.เมือง จ.ปทุมธานี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2546-2562
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด
มูลค่าโครงการทั้งหมด	3,089 ล้านบาท



25 เพอร์เฟค พาร์ค รังสิต 2

ที่ตั้ง	อ.เมือง จ.ปทุมธานี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2560-2563
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด
มูลค่าโครงการทั้งหมด	935 ล้านบาท



26 เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5 –บางใหญ่

ที่ตั้ง	ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2560-2562
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด
มูลค่าโครงการทั้งหมด	6,220 ล้านบาท



27 เพอร์เฟค พาร์ค แฉ่งวัฒนะ

ที่ตั้ง	ต.บางตะไนย์ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2561-2565
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,618 ล้านบาท



28 เพอร์เฟค พาร์ค บางบัวทอง เอ็กซ์คลูซีฟ 3

ที่ตั้ง	ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2561-2562
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด
มูลค่าโครงการทั้งหมด	16 ล้านบาท



29 เพอร์เฟค พาร์ค สุวรรณภูมิ (รับเกล้า) (1-4,EX)

ที่ตั้ง	แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2560-2562
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด
มูลค่าโครงการทั้งหมด	3,191 ล้านบาท



30 เวย์เฟลด์ พาร์ค บางนา

ที่ตั้ง	อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ
ดำเนินการโดย	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2560-2562
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด
มูลค่าโครงการทั้งหมด	529 ล้านบาท

**31 เวย์เฟลด์ พาร์ค ชัยพฤกษ์**

ที่ตั้ง	ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2559-2562
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	689 ล้านบาท

**32 เวย์เฟลด์ พาร์ค บางบัวทอง**

ที่ตั้ง	ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2554-2562
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,611 ล้านบาท

**แบรนด์ “เดอะ เมกโคร / เมกโคร บิซทาวน์”****33 เดอะ เมกโคร รัตนาริเบส**

ที่ตั้ง	ต.ท่าอิฐ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2558-2562
ผลิตภัณฑ์	ทาวน์เฮ้าส์
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,080 ล้านบาท

**34 เดอะ เมกโคร พระราม 9 – กรุงเทพกรีฑา**

ที่ตั้ง	แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2560-2562
ผลิตภัณฑ์	ทาวน์เฮ้าส์
มูลค่าโครงการทั้งหมด	456 ล้านบาท

**35 เดอะ เมกโคร ราชพฤกษ์-ปทุมธานี**

ที่ตั้ง	ต.บางเต็ อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2561-2566
ผลิตภัณฑ์	ทาวน์เฮ้าส์
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,143 ล้านบาท



36 เดอะ เมโทร แสงวัฒนะ

ที่ตั้ง	ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2561-2564
ผลิตภัณฑ์	ทาวน์เฮ้าส์
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,011 ล้านบาท



37 เมโทร บิชาวน์ แสงวัฒนะ 2

ที่ตั้ง	อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2561-2562
ผลิตภัณฑ์	อาคารพาณิชย์
มูลค่าโครงการทั้งหมด	174 ล้านบาท



38 เมโทร บิชาวน์ แสงวัฒนะ 3

ที่ตั้ง	อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2561-2562
ผลิตภัณฑ์	อาคารพาณิชย์
มูลค่าโครงการทั้งหมด	309 ล้านบาท



39 เมโทร บิชาวน์ รัตนาริเบศร์

ที่ตั้ง	ต.ไทรมา อ.เมือง จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2561-2562
ผลิตภัณฑ์	อาคารพาณิชย์
มูลค่าโครงการทั้งหมด	34 ล้านบาท



40 เมโทร บิชาวน์ บางบัวทอง 2

ที่ตั้ง	ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2560-2562
ผลิตภัณฑ์	อาคารพาณิชย์
มูลค่าโครงการทั้งหมด	39 ล้านบาท



41 เมโทร บิชาวน์ บางนา

ที่ตั้ง	อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ
ดำเนินการโดย	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2558-2563
ผลิตภัณฑ์	อาคารพาณิชย์
มูลค่าโครงการทั้งหมด	535 ล้านบาท



แบบ “โมดิ วิลล่า”

42 โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์

ที่ตั้ง	ต.บางคูวัด อ.เมือง จ.ปทุมธานี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2561-2566
ผลิตภัณฑ์	ทาวน์เฮ้าส์
มูลค่าโครงการทั้งหมด	777 ล้านบาท



43 โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์

ที่ตั้ง	ต.พิมลราช อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2558-2562
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด
มูลค่าโครงการทั้งหมด	629 ล้านบาท



44 โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม ชัยพฤกษ์

ที่ตั้ง	ต.พิมลราช อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2558-2562
ผลิตภัณฑ์	ทาวน์เฮ้าส์
มูลค่าโครงการทั้งหมด	390 ล้านบาท



45 โมดิ วิลล่า รัชสิด

ที่ตั้ง	อ.เมือง จ.ปทุมธานี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2559-2562
ผลิตภัณฑ์	ทาวน์เฮ้าส์
มูลค่าโครงการทั้งหมด	448 ล้านบาท



46 โมดิ วิลล่า รัชสิด คลอง 7

ที่ตั้ง	อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2560-2563
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด
มูลค่าโครงการทั้งหมด	328 ล้านบาท



47 โมดิ วิลล่า รัชสิด 2

ที่ตั้ง	อ.เมือง จ.ปทุมธานี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2561-2564
ผลิตภัณฑ์	ทาวน์เฮ้าส์
มูลค่าโครงการทั้งหมด	741 ล้านบาท



48 โมดิ วิลล่า บางใหญ่

ที่ตั้ง	ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2561-2562
ผลิตภัณฑ์	ทาวน์เฮ้าส์
มูลค่าโครงการทั้งหมด	397 ล้านบาท



49 โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม ลาดกระบัง

ที่ตั้ง	ต.คลองหลวงพ่าง อ.เมือง จ.ฉะเชิงเทรา
ดำเนินการโดย	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2555-2562
ผลิตภัณฑ์	ทาวน์เฮ้าส์
มูลค่าโครงการทั้งหมด	965 ล้านบาท



50 โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า-วงแหวน

ที่ตั้ง	ต.ศาลากลาง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2555-2562
ผลิตภัณฑ์	ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,253 ล้านบาท



51 โมดิ วิลล่า บางนา

ที่ตั้ง	อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ
ดำเนินการโดย	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2556-2564
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด
มูลค่าโครงการทั้งหมด	565 ล้านบาท



52 โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม บางนา

ที่ตั้ง	อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ
ดำเนินการโดย	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2556-2562
ผลิตภัณฑ์	ทาวน์เฮ้าส์
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,050 ล้านบาท



53 โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม เพชรเกษม 69

ที่ตั้ง	ถ.เพชรเกษม กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2558-2566
ผลิตภัณฑ์	ทาวน์เฮ้าส์
มูลค่าโครงการทั้งหมด	768 ล้านบาท



54 โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม รังสิต คลอง 7

ที่ตั้ง	อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี
ดำเนินการโดย	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2559-2565
ผลิตภัณฑ์	ทาวน์เฮ้าส์
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,088 ล้านบาท

**55 โมดิ วิลล่า บางบัวทอง**

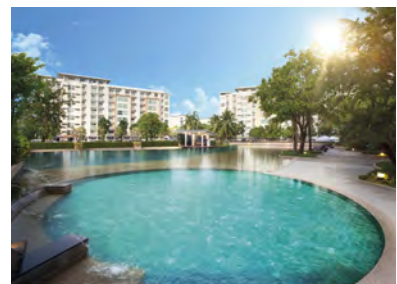
ที่ตั้ง	ต.บางบัวทอง จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย	บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2556-2562
ผลิตภัณฑ์	ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,218 ล้านบาท

**56 โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ**

ที่ตั้ง	ต.คลองแพ่งหลวง อ.เมือง จ.ฉะเชิงเทรา
ดำเนินการโดย	บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2555-2562
ผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด
มูลค่าโครงการทั้งหมด	606 ล้านบาท

**แบรนด์ “เดอะ เลค / เมโทร สกาย / เดอะสกาย / เมโทรลักซ์ / เบลล่า คอสต้า”****57 เดอะ เลค กัลปพฤกษ์-วุฒากาศ เฟส 3**

ที่ตั้ง	แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟ็ค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2550-2562
ผลิตภัณฑ์	คอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการทั้งหมด	3,735 ล้านบาท

**58 เมโทร สกาย ประชาชื่น**

ที่ตั้ง	ถ.ประชาชื่น เขตบางซื่อ กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟ็ค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2557-2563
ผลิตภัณฑ์	คอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการทั้งหมด	3,615 ล้านบาท

**59 เมโทร สกาย จรัญ 13**

ที่ตั้ง	ถ.จรัญสนิทวงศ์ 9/1 แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2560-2564
ผลิตภัณฑ์	คอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการทั้งหมด	2,500 ล้านบาท



60 เมโทร สกาย วุฒากาศ

ที่ตั้ง	แขวงตลาดพลู เขตธนบุรี กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2560-2563
ผลิตภัณฑ์	คอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,450 ล้านบาท



61 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



62 เมโทรลักซ์ ริเวอร์ ฟรอนท์ (เมโทร ริเวอร์ ฟรอนท์)

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



63 เมโทรลักซ์ พหล-สุทธิสาร (เมโทร สกาย พหลโยธิน)

ที่ตั้ง	ถ.สุทธิสารวินิจฉัย กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2560-2562
ผลิตภัณฑ์	คอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการทั้งหมด	795 ล้านบาท



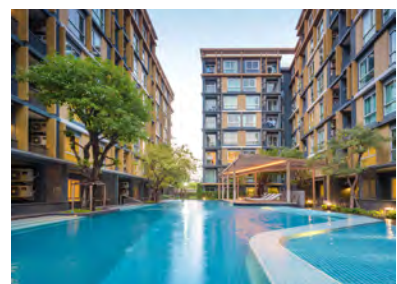
64 เมโทรลักซ์ พหล-สุทธิสาร 2

ที่ตั้ง	ถ.สุทธิสารวินิจฉัย กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2560-2562
ผลิตภัณฑ์	คอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการทั้งหมด	887 ล้านบาท



65 เมโทรลักซ์ เอกมัย-พระราม 4

ที่ตั้ง	ถ.พระราม 4 เขตคลองเตย กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2557-2562
ผลิตภัณฑ์	คอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,618 ล้านบาท



66 เมโทรลักซ์ รัชดา (เมโทร สกาย รัชดา)

ที่ตั้ง	ถ.รัชดาภิเษก กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2557-2562
ผลิตภัณฑ์	คอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,898 ล้านบาท

**67 เมโทรลักซ์ เกษตร (เมโทร สกาย เกษตร)**

ที่ตั้ง	ถ.ประเสริฐมนูกิจ
ดำเนินการโดย	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2557-2562
ผลิตภัณฑ์	คอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,562 ล้านบาท

**68 เบลล่า คอสต้า หัวหิน**

ที่ตั้ง	ต.ปากน้ำปราณ อ.ปราณบุรี จ.ประจวบคีรีขันธ์
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2557-2562
ผลิตภัณฑ์	คอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการทั้งหมด	1,786 ล้านบาท

**แบบด์ “ไอคอนโด”****69 ไอคอนโด พัฒนาการ-ศรีนครินทร์**

ที่ตั้ง	ถ.พัฒนาการ แขวงพัฒนาการ เขตสวนหลวง กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2562-2563
ผลิตภัณฑ์	คอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการทั้งหมด	922 ล้านบาท

**70 ไอคอนโด สุขุมวิท 77**

ที่ตั้ง	ถ.ลาดกระบัง แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2561-2562
ผลิตภัณฑ์	คอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการทั้งหมด	917 ล้านบาท

**71 ไอคอนโด สุขุมวิท 105**

ที่ตั้ง	ถ.สุขุมวิท 105 (ช.ลาซาล) กทม.
ดำเนินการโดย	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด
ระยะเวลาพัฒนาโครงการ	2554-2562
ผลิตภัณฑ์	คอนโดมิเนียม
มูลค่าโครงการทั้งหมด	2,226 ล้านบาท



72 ไอคอนโด ศาลายา

ที่ตั้ง

ถ.ศาลายา-นครชัยศรี ต.ศาลายา

ดำเนินการโดย

อ.พุทธมณฑล จ.นครปฐม

ระยะเวลาพัฒนาโครงการ

บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด

ผลิตภัณฑ์

2555-2562

มูลค่าโครงการทั้งหมด

คอนโดมิเนียม

943 ล้านบาท



73 ไอคอนโด ศาลายา 2

ที่ตั้ง

ถ.ศาลายา-นครชัยศรี ต.ศาลายา

ดำเนินการโดย

อ.พุทธมณฑล จ.นครปฐม

ระยะเวลาพัฒนาโครงการ

บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด

ผลิตภัณฑ์

2559-2562

มูลค่าโครงการทั้งหมด

คอนโดมิเนียม

1,478 ล้านบาท



74 ไอคอนโด เสรีไทย

ที่ตั้ง

ถ.เสรีไทย แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กทม.

ดำเนินการโดย

บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด

ระยะเวลาพัฒนาโครงการ

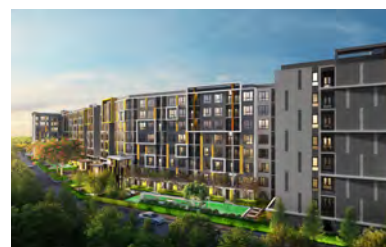
2561-2562

ผลิตภัณฑ์

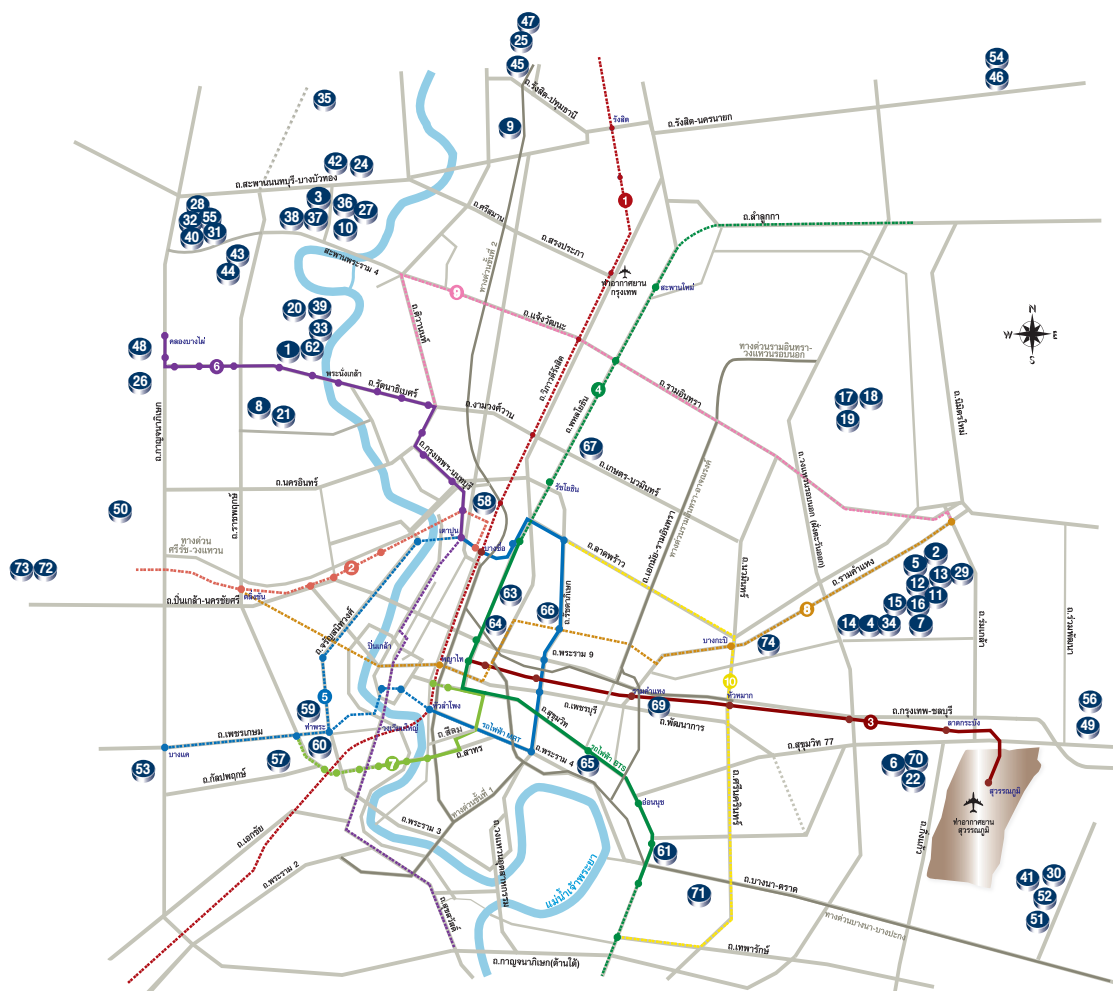
คอนโดมิเนียม

มูลค่าโครงการทั้งหมด

898 ล้านบาท



แผนที่โครงการ



1. เพอร์เฟค มาสเดอรัฟฟ์ รัตนวิทย์
2. เพอร์เฟค มาสเดอรัฟฟ์ รามคำแหง-สุวรรณภูมิ
3. เพอร์เฟค มาสเดอรัฟฟ์ แจ้งวัฒนะ
4. เพอร์เฟค มาสเดอรัฟฟ์ พระราม9-กรุงเทพมหานคร
5. เพอร์เฟค มาสเดอรัฟฟ์(เซ็นจูรี่) รามคำแหง-สุวรรณภูมิ
6. เพอร์เฟค มาสเดอรัฟฟ์ 1-3 สุขุมวิท 77
7. เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ พระราม9-กรุงเทพมหานคร
8. เพอร์เฟค เฟส ราชพฤกษ์ 4
9. เพอร์เฟค เฟส รังสิต 2
10. เพอร์เฟค เฟส แจ้งวัฒนะ 2
11. เพอร์เฟค เฟส รามคำแหง - สุวรรณภูมิ 2
12. เพอร์เฟค เฟส รามคำแหง - สุวรรณภูมิ 3
13. เพอร์เฟค เฟส รามคำแหง - สุวรรณภูมิ(เลคโซน 2)
14. เพอร์เฟค เฟส กรุงเทพมหานคร
15. เพอร์เฟค เฟส วงแหวน-รามคำแหง
16. เพอร์เฟค เฟส วงแหวน-รามคำแหง 2
17. เพอร์เฟค เฟส รามอินทรา-วงแหวน
18. เพอร์เฟค เฟส รามอินทรา-วงแหวน 2
19. เพอร์เฟค เฟส รามอินทรา-วงแหวน 3
20. เพอร์เฟค เฟส รัตนวิทย์ 4
21. เพอร์เฟค เฟส ราชพฤกษ์ 5
22. เพอร์เฟค เฟส สุขุมวิท 77 สุวรรณภูมิ เฟส 5-8
23. เพอร์เฟค เฟส เชียงใหม่
24. มดรีนทร์ แคมป์ปาร์ค ราชพฤกษ์-ติวานนท์
25. เพอร์เฟค พาร์ค รังสิต 2
26. เพอร์เฟค พาร์ค พระราม5-บางใหญ่
27. เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ
28. เพอร์เฟค พาร์ค บางบัวทอง เอ็กซีค्यूทีฟ 3
29. เพอร์เฟค พาร์ค สุวรรณภูมิ (ร่มเกล้า) (1-4) (EX)
30. เพอร์เฟค พาร์ค บางนา

31. เพอร์เฟค พาร์ค ชัยพฤกษ์
32. เพอร์เฟค พาร์ค บางบัวทอง
33. เดอะ เมโทร รัตนวิทย์
34. เดอะ เมโทร พระราม9-กรุงเทพมหานคร
35. เดอะ เมโทร ราชพฤกษ์-ปทุมธานี
36. เดอะ เมโทร แจ้งวัฒนะ
37. เมโทร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ 2
38. เมโทร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ 3
39. เมโทร บิซทาวน์ รัตนวิทย์
40. เมโทร บิซทาวน์ บางบัวทอง 2
41. เมโทร บิซทาวน์ บางนา
42. มิติ วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์
43. มิติ วิลล่า ชัยพฤกษ์
44. มิติ วิลล่า ทาวน์โฮม ชัยพฤกษ์
45. มิติ วิลล่า รังสิต
46. มิติ วิลล่า รังสิต คลอง 7
47. มิติ วิลล่า รังสิต 2
48. มิติ วิลล่า บางใหญ่
49. มิติ วิลล่า ทาวน์โฮม ลาดกระบัง
50. มิติ วิลล่า ปิ่นเกล้า-วงแหวน
51. มิติ วิลล่า บางนา
52. มิติ วิลล่า ทาวน์โฮม บางนา
53. มิติ วิลล่า ทาวน์โฮม เพชรเกษม 69
54. มิติ วิลล่า ทาวน์โฮม รังสิต คลอง 7
55. มิติ วิลล่า บางบัวทอง
56. มิติ วิลล่า ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ
57. เดอะ เลค กัลปพฤกษ์-จุฬาราม 3
58. เมโทร สกาย พระราชินี
59. เมโทร สกาย จรัญ 13
60. เมโทร สกาย จุฬาราม

61. เดอะ สกาย สุขุมวิท
62. เมโทร ลีคส์ ริเวอร์ ฟรอนท์
63. เมโทร ลีคส์ พหลโยธิน
64. เมโทร ลีคส์ พหลโยธิน 2
65. เมโทร ลีคส์ เอกมัย-พระราม 4
66. เมโทร ลีคส์ รัชดา
67. เมโทร ลีคส์ เกษตร
68. เบลล่า คอสต้า หัวหิน
69. ไอคอนโด พัฒนาการ-ศรีนครินทร์
70. ไอคอนโด สุขุมวิท 77
71. ไอคอนโด สุขุมวิท 105
72. ไอคอนโด ศาลายา
73. ไอคอนโด ศาลายา 2
74. ไอคอนโด เสรีไทย

แนวเส้นทาง

ระบบไฟฟ้าขนส่งมวลชน

- 1 สายสีน้ำเงินเข้ม (ธรมศาสตร์-บางซื่อ)
- 2 สายสีน้ำเงินอ่อน (บางซื่อ-หลักสี่)
- 3 แอร์พอร์ต มีน (พญาไท-สุวรรณภูมิ)
- 4 สายสีม่วงเข้ม (หลักสี่-บางพลี)
- 5 สายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-หัวลำโพง-บางพลี)
- 6 สายสีม่วง (บางใหญ่-บางพลี)
- 7 สายสีม่วงอ่อน (เอกมัย-บางพลี)
- 8 สายสีส้ม (หลักสี่-บางพลี)
- 9 สายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี)
- 10 สายสีเหลือง (ลาดพร้าว-สำโรง)

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

โครงสร้างรายได้รวมการจำหน่ายผลิตภัณฑ์จำแนกตามผลิตภัณฑ์

รายได้หลักของบริษัทมาจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน โดยโครงการของกลุ่มบริษัทจะเน้น ในแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ เป็นหลัก โครงสร้างรายได้ในช่วง 3 ปี มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม					
	ปี 2561		ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)		ปี 2559	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	8,818.1	44.9%	7,454.7	44.6%	6,614.0	42.5%
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	5,535.3	28.2%	4,765.6	28.5%	4,987.6	32.1%
รายได้จากการขายที่ดิน	1,233.2	6.3%	1,225.5	7.3%	863.7	5.6%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	2,914.8	14.8%	2,323.3	13.9%	2,193.9	14.1%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	342.7	1.7%	381.4	2.1%	361.3	2.3%
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	-	0.0%	32.5	0.2%	88.9	0.6%
รายได้อื่น						
กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	235.4	1.2%	-	0.0%	-	0.0%
กำไรจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดิน	0.7	0.0%	104.8	0.6%	118.7	0.8%
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	0.0%	107.0	0.6%	-	0.0%
กำไรจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย	-	0.0%	8.7	0.1%	-	0.0%
ดอกเบี้ยรับ	121.5	0.6%	82.4	0.5%	29.1	0.2%
เงินปันผลรับ	0.1	0.0%	6.5	0.0%	7.4	0.0%
รายได้จากการบริหารจัดการ	71.8	0.4%	0.2	0.0%	-	0.0%
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	59.2	0.3%	17.5	0.0%	-	0.0%
อื่นๆ	314.2	1.6%	225.4	1.6%	287.9	1.9%
รายได้รวม	19,647.0	100.0%	16,735.5	100.0%	15,552.5	100.0%

ตามงบการเงินรวมของบริษัทในปี 2561 ปี 2560 และปี 2559 บริษัทมีรายได้หลัก จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน ร้อยละ 44.9 ร้อยละ 44.5 และร้อยละ 42.5 ของรายได้รวม รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ร้อยละ 28.2 ร้อยละ 28.5 และร้อยละ 32.1 ของรายได้รวม รายได้จากการขายที่ดินรอการพัฒนา ร้อยละ 6.3 ร้อยละ 7.3 และร้อยละ 5.6 ของรายได้รวม รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ร้อยละ 14.8 ร้อยละ 13.9 และร้อยละ 14.1 ของรายได้รวม นอกจากนี้ตามงบกำไรขาดทุนรวม ยังมีรายได้ อื่นๆ อีก ร้อยละ 5.8 ร้อยละ 5.8 และร้อยละ 5.7 ของรายได้รวม ตามลำดับ

(สามารถศึกษาข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จากงบการเงินในส่วนของบริษัทกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ)

โครงสร้างรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน จำแนกตามผลิตภัณฑ์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน และรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย จากโครงการต่างๆ มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	ลักษณะโครงการ	ปี 2561		ปี 2560		ปี 2559	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
แบบด์ “เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช”								
มณีนยา มาสเตอร์พีช เอ็กซ์คลูซีฟโซน	PF	SDH	-	0.0%	-	0.0%	14.5	0.2%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช รัตนาธิเบศร์-ราชพฤกษ์	PF	SDH	341.7	3.9%	397.1	5.3%	369.0	5.6%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช (เซ็นจูรี่) รามคำแหง-สุวรรณภูมิ	PF	SDH	338.1	3.8%	305.8	4.1%	76.1	1.2%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช 2 รังสิต	PF	SDH	-	0.0%	200.4	2.7%	254.0	3.8%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช แจ้งวัฒนะ	PF	SDH	335.6	3.8%	100.3	1.3%	-	0.0%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	467.3	5.3%	12.5	0.2%	-	0.0%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช สุขุมวิท 77	EP	SDH	97.1	1.1%	405.1	5.4%	434.7	6.6%
แบบด์ “เพอร์เฟค Iwalee”								
เพอร์เฟค เพลส รัตนาธิเบศร์-ราชพฤกษ์ เฟส 2	PF	SDH	-	0.0%	-	0.0%	70.6	1.1%
เพอร์เฟค เพลส รัตนาธิเบศร์-ราชพฤกษ์ 3	PF	SDH	225.3	2.6%	503.8	6.8%	475.5	7.2%
เพอร์เฟค เพลส รัตนาธิเบศร์ (4)	PF	SDH	80.0	0.9%	-	0.0%	-	0.0%
เพอร์เฟค เพลส รัตนาธิเบศร์ (5)	PF	SDH	76.4	0.9%	-	0.0%	-	0.0%
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ (โคโลเนียล)	PF	SDH	11.3	0.1%	29.5	0.4%	11.2	0.2%
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ (Exclusive Zone)	PF	SDH	-	0.0%	-	0.0%	10.7	0.2%
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ (The Lake Zone 2)	PF	SDH	-	0.0%	-	0.0%	5.9	0.1%
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ (2)	PF	SDH	32.6	0.4%	64.4	0.9%	43.2	0.7%
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ (3)	PF	SDH	287.3	3.3%	241.5	3.2%	205.3	3.1%
เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา-วงแหวน (1)	PF	SDH	12.8	0.1%	26.1	0.4%	95.3	1.4%
เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา-วงแหวน (2)	PF	SDH	268.5	3.0%	215.7	2.9%	-	0.0%
เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา-วงแหวน (3)	PF	SDH	55.8	0.6%	-	0.0%	-	0.0%
เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา-วงแหวน The Exclusive	PF	SDH	-	0.0%	9.8	0.1%	39.1	0.6%
เพอร์เฟค เพลส วงแหวน-รามคำแหง	PF	SDH	-	0.0%	85.5	1.1%	102.9	1.6%
เพอร์เฟค เพลส วงแหวน-รามคำแหง (2)	PF	SDH	428.3	4.9%	237.1	3.2%	14.3	0.2%
เพอร์เฟค เพลส กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	482.7	5.5%	134.6	1.8%	-	0.0%
เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์ (2)	PF	SDH	-	0.0%	-	0.0%	8.0	0.1%
เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์ (3)	PF	SDH	-	0.0%	21.4	0.3%	42.9	0.6%
เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์ (4)	PF	SDH	415.2	4.7%	363.6	4.9%	276.1	4.2%
เพอร์เฟค เพลส รังสิต	PF	SDH	-	0.0%	24.0	0.3%	52.8	0.8%
เพอร์เฟค เพลส รังสิต (2)	PF	SDH	301.5	3.4%	234.9	3.2%	139.1	2.1%
เพอร์เฟค เพลส แจ้งวัฒนะ	PF	SDH	-	0.0%	209.7	2.8%	381.3	5.8%
เพอร์เฟค เพลส แจ้งวัฒนะ (2)	PF	SDH	289.1	3.3%	10.1	0.1%	-	0.0%
เพอร์เฟค เพลส พัฒนาการ-ศรีนครินทร์	PF	SDH	-	0.0%	-	0.0%	145.4	2.2%
เพอร์เฟค เพลส สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ	EP	SDH	826.3	9.4%	505.1	6.8%	421.9	6.4%
เพอร์เฟค เพลส เมืองเชียงใหม่	RN 9	SDH	34.7	0.4%	62.9	0.8%	98.7	1.5%
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ Masterpice Zone 2	RN 9	SDH	-	0.0%	-	0.0%	15.1	0.2%
แบบด์ “เพอร์เฟค พาร์ค / มณีนรินทร์”								
มณีนรินทร์ เลค & พาร์ค ราชพฤกษ์-ติวานนท์	PF	SDH/Land	14.4	0.2%	13.1	0.2%	5.5	0.1%
เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5-บางใหญ่	PF	SDH	342.8	3.9%	341.6	4.6%	423.4	6.4%
เพอร์เฟค พาร์ค รังสิต	PF	SDH	-	0.0%	4.3	0.1%	23.7	0.4%
เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์	PF	SDH	64.1	0.7%	449.8	6.0%	369.2	5.6%

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	ลักษณะโครงการ	ปี 2561		ปี 2560		ปี 2559	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เพอร์เฟค พาร์ค รังสิต (2)	PF	SDH	166.1	1.9%	61.2	0.8%	-	0.0%
เพอร์เฟค พาร์ค สุวรรณภูมิ	EP	SDH	323.7	3.7%	324.6	4.4%	187.7	2.8%
เพอร์เฟค พาร์ค บางบัวทอง	RN 9	SDH	51.8	0.6%	148.5	2.0%	235.7	3.6%
เพอร์เฟค พาร์ค บางนา	BD	SDH	43.8	0.5%	28.63	0.4%	9.4	0.1%
เพอร์เฟค พาร์ค ชัยพฤกษ์	RN 9	SDH	47.3	0.5%	87.6	1.2%	-	0.0%
เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ	PF	SDH	48.0	0.5%	-	0.0%	-	0.0%
แบบนด์ “เดอะ เมกโทร / เดอะ วิลล่า / โมดิ วิลล่า”								
เดอะ วิลล่า รัตนาธิเบศร์ - ราชพฤกษ์	PF	TH	-	0.0%	-	0.0%	14.7	0.2%
เดอะ เมทโทร รามคำแหง	PF	TH	6.6	0.1%	63.5	0.9%	172.3	2.6%
เดอะ เมทโทร พัฒนาการ-ศรีนครินทร์	PF	TH	-	0.0%	3.7	0.0%	129.7	2.0%
เดอะ เมทโทร รัตนาธิเบศร์	PF	TH	341.7	3.9%	105.7	1.4%	104.9	1.6%
เดอะเมทโทร พระราม 9-กรุงเทพกรีฑา	PF	TH	407.9	4.6%	46.2	0.6%	-	0.0%
โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์	PF	TH,SDH	92.2	1.0%	79.7	1.1%	114.2	1.7%
โมดิ วิลล่า (ทาวนิโฮม) ชัยพฤกษ์	PF	TH	94.7	1.1%	85.0	1.1%	38.8	0.6%
โมดิ วิลล่า รังสิต	PF	TH	120.4	1.4%	201.6	2.7%	118.5	1.8%
โมดิ วิลล่า รังสิต2	PF	TH	58.9	0.7%	-	0.0%	-	0.0%
โมดิ วิลล่า รังสิต คลอง7	PF	SDH	47.1	0.5%	54.8	0.7%	-	0.0%
โมดิ วิลล่า (ทาวนิโฮม) ลาดกระบัง	EP	TH	83.2	0.9%	77.4	1.0%	77	1.2%
โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ	RN 9	SDH	53.3	0.6%	65.8	0.9%	64.6	1.0%
โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า-วงแหวน	EP	TH,SDH	129.1	1.5%	155.7	2.1%	199.8	3.0%
โมดิ วิลล่า บางนา	EP	SDH	98.7	1.1%	60.8	0.8%	44.3	0.7%
โมดิ วิลล่า (ทาวนิโฮม) บางนา	EP	TH	97.1	1.1%	127.3	1.7%	95.4	1.4%
โมดิ วิลล่า บางบัวทอง	RN 9	TH,SDH	96.1	1.1%	170.8	2.3%	189.2	2.9%
โมดิ วิลล่า บางใหญ่	PF	TH	21.4	0.2%	-	0.0%	-	0.0%
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์	PF	TH	57.4	0.7%	-	0.0%	-	0.0%
โมดิ วิลล่า (ทาวนิโฮม) เพชรเกษม 69	EP	TH	218.8	2.5%	125.8	1.7%	86.9	1.3%
โมดิ วิลล่า (ทาวนิโฮม) รังสิต คลอง 7	EP	TH	68.6	0.8%	94.5	1.3%	-	0.0%
โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า สาย 5	EP	SDH	45.0	0.5%	-	0.0%	-	0.0%
อื่น ๆ								
เมทโทร บิซทาวน์ บางบัวทอง	RN 9	Shop	4.6	0.1%	-	0.0%	42.4	0.6%
เมทโทร บิซทาวน์ บางนา	BD	Shop	9.4	0.1%	62.5	0.8%	9.7	0.1%
เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ พระราม9-กรุงเทพกรีฑา	PF	SDH	34.0	0.4%	-	0.0%	-	0.0%
เมทโทร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ	PF	Shop	37.7	0.4%	-	0.0%	-	0.0%
เมทโทร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ 2	PF	Shop	42.0	0.5%	-	0.0%	-	0.0%
อื่นๆ รวม 11 โครงการ	PF /EP /RN9	TH,SDH,Shop	42.6	0.5%	13.7	0.2%	53.4	0.8%
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน รวม			8,818.1	100.0%	7,454.7	100.0%	6,614.0	100.0%

หมายเหตุ :

PF = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

RN 9 = บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด

EP = บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด

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

BD = บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทใน ปี 2561 ปี 2560 และ ปี 2559 เป็นรายได้รวมจากโครงการที่ดำเนินงานภายใต้ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำนวน 6,489.5 ล้านบาท จำนวน 4,951.7 ล้านบาท และจำนวน 4,393.9 ล้านบาท และเป็นรายได้จากบริษัทย่อย จำนวน 2,328.6 ล้านบาท จำนวน 2,503.0 ล้านบาท และ จำนวน 2,220.1 ล้านบาท ตามลำดับ



โครงสร้างรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย จำแนกตามผลิตภัณฑ์

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	ลักษณะโครงการ	ปี 2561		ปี 2560		ปี 2559	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เดอะ เลค กัลปพฤกษ์-วุฒากาศ	PF	CONDO	235.6	4.3%	203.9	4.3%	170.2	3.4%
เดอะ สกาย สุขุมวิท	PF	CONDO	282.1	5.1%	125.9	2.6%	328.1	6.6%
เมโทรลักซ์ ริเวอร์ฟรอนท์	PF	CONDO	192.9	3.5%	280.2	5.9%	494.2	9.9%
เมโทรลักซ์ พหล-สุทธิสาร	PF	CONDO	80.4	1.5%	144.9	3.0%	568.5	11.4%
เมโทรลักซ์ พหล-สุทธิสาร 2	PF	CONDO	583.7	10.5%	-	0.0%	-	0.0%
เมโทรลักซ์ พระราม 4	PF	CONDO	266.5	4.8%	419.0	8.8%	919.6	18.4%
เบลล่า คอสต้า หัวหิน	PF	CONDO	66.8	1.2%	50.0	1.0%	522.6	10.5%
เมโทร สกาย ประชาชื่น	PF	CONDO	674.5	12.2%	1,133.7	23.8%	-	0.0%
เมโทรลักซ์ รัชดา	BD	CONDO	652.6	11.8%	442.28	9.3%	-	0.0%
เมโทรลักซ์ เกษตร	BD	CONDO	263.6	4.8%	307.39	6.5%	677.7	13.6%
ไอคอนโด จามวงศ์วาน	BD	CONDO	-	0.0%	3.47	0.1%	1.6	0.0%
ไอคอนโด สุขุมวิท 105	BD	CONDO	84.4	1.5%	180.16	3.8%	357.8	7.2%
ไอคอนโด สุขุมวิท 2	BD	CONDO	-	0.0%	-	0.0%	2.3	0.0%
ไอคอนโด สุขุมวิท 103	BD	CONDO	-	0.0%	10.5	0.2%	-	0.0%
ไอคอนโด จามวงศ์วาน 2	BD	CONDO	-	0.0%	14.97	0.3%	159.3	3.2%
ไอคอนโด เพชรเกษม 39	BD	CONDO	-	0.0%	1.99	0.0%	34	0.7%
ไอคอนโด ศาลายา	BD	CONDO	34.1	0.6%	26.64	0.6%	44.1	0.9%
ไอคอนโด ศาลายา 2	BD	CONDO	256.2	4.6%	224.98	4.7%	387.3	7.8%
ไอคอนโด เสรีไทย	BD	CONDO	275.9	5.0%	-	0.0%	-	0.0%
ไฮด์ สุขุมวิท	GRAND	CONDO	1,476.3	26.7%	295.49	6.2%	320.4	6.4%
ไฮด์ 2 สุขุมวิท	GRAND	CONDO	94.7	1.7%	892.61	18.7%	-	0.0%
อื่นๆ			15.0	0.3%	7.50	0.2%	-	0.0%
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรวม			5,535.3	100.0%	4,765.6	100.0%	4,987.7	100.0%

หมายเหตุ :

PF = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน)

BD = บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด

GRAND = บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

CONDO = คอนโดมิเนียม

รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัท ในปี 2561 ปี 2560 และ ปี 2559 เป็นรายได้รวมจากโครงการที่ดำเนินงาน ภายใต้ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้เพอร์เฟค จำนวน 2,382.5 ล้านบาท จำนวน 2,357.6 ล้านบาท และ จำนวน 3,003.2 ล้านบาท และเป็นรายได้จากบริษัทย่อยจำนวน 3,152.8 ล้านบาท จำนวน 2,408.0 ล้านบาท และจำนวน 1,984.5 ล้านบาท ตามลำดับ

(สามารถศึกษาข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จากงบการเงินในส่วนของงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ)

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินการพัฒนาโครงการที่พักอาศัย ภายใต้แบรนด์ต่างๆ ตามสายผลิตภัณฑ์ที่หลากหลาย

เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน ครอบคลุมทุกระดับราคา โดยเน้นทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง ใกล้แนวรถไฟฟ้า ในแหล่งชุมชน ใกล้มหาวิทยาลัย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมถึงโครงการในต่างจังหวัดที่มีศักยภาพและเติบโตสูง ได้แก่ จ.ประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) จ.นครราชสีมา (เขาใหญ่) และ จ.เชียงใหม่ ซึ่งปัจจุบันสามารถแบ่งประเภทผลิตภัณฑ์ได้ ดังนี้ คือ

1. บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินการพัฒนา เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกัน ในแต่ละทำเลที่มีศักยภาพตามความเหมาะสมในระดับราคา ตั้งแต่ 1.9 - 80 ล้านบาท ภายใต้แบรนด์ต่าง ๆ ตามรายละเอียดดังนี้

บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด



โครงการ : เบลล่า เดล มอนเต้

ระดับราคา : 25 - 80 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เบลล่า เดล มอนเต้ เขาใหญ่



โครงการ : เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ

ระดับราคา : 15 - 60 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ เซ็นจูรี รัตนาธิเบศร์
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ แจ่งวัฒนะ
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ เซ็นจูรี รามคำแหง
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ พระราม 9-กรุงเทพฯกรีฑา



โครงการ เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์

ระดับราคา 10-15 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน :

เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ พระราม 9- กรุงเทพฯกรีฑา
เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 77

บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด



โครงการ: เพอร์เฟค เพลส
ระดับราคา: 5-10 ล้านบาท

**ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:**

เพอร์เฟค เพลส รัตนาธิเบศร์
เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์
เพอร์เฟค เพลส แจ้งวัฒนะ 2
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ 3
เพอร์เฟค เพลส สุขุมวิท77-สุวรรณภูมิ 8
เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา-วงแหวน
เพอร์เฟค เพลส วงแหวน-รามคำแหง
เพอร์เฟค เพลส เมืองเชียงใหม่
เพอร์เฟค เพลส กรุงเทพมหานคร



โครงการ: เพอร์เฟค พาร์ค
ระดับราคา: 4-6 ล้านบาท

**ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:**

เพอร์เฟค พาร์ค พระราม5-บางใหญ่
เพอร์เฟค พาร์ค บางบัวทอง
เพอร์เฟค พาร์ค สุวรรณภูมิ
เพอร์เฟค พาร์ค ชัยพฤกษ์
เพอร์เฟค พาร์ค บางนา
เพอร์เฟค พาร์ค รังสิต 2



โครงการ : โมดิ วิลล่า
ระดับราคา: 3 - 4 ล้านบาท

**ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:**

โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ
โมดิ วิลล่า บางนา
โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์
โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า-สาย 5
โมดิ วิลล่า รังสิต-คลอง 7

ทาวน์เฮ้าส์



โครงการ: เดอะ เมโทร
ระดับราคา: 2.89 - 5 ล้านบาท

**ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:**

เดอะ เมโทร รัตนาธิเบศร์
เดอะ เมโทร พระราม9-กรุงเทพมหานคร
เดอะ เมโทร ราชพฤกษ์-ปทุมธานี



โครงการ:
โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม)
ระดับราคา: 1.9 – 3 ล้านบาท

**ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:**

โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ
โมดิ วิลล่า บางนา
โมดิ วิลล่า เพชรเกษม69
โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า-วงแหวน
โมดิ วิลล่า บางบัวทอง
โมดิ วิลล่า รังสิต2
โมดิ วิลล่า รังสิต คลอง 7
โมดิ วิลล่า บางใหญ่
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์
โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์

ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อย เปิดโครงการในทำเลใหม่และขยายเฟสเพิ่มเติมในโครงการทำเลเดิม รวม 17 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 17,500 ล้านบาท โดยในปี 2561 บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่อาศัยแบรนด์ใหม่ “เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์” ซึ่งเป็นบ้านเดี่ยวในระดับราคา 10-15 ล้านบาท อีก 2 โครงการ นอกจากนั้น ยังมี โครงการแบรนด์ใหม่ “เบลล่า เดล มอนเต้” เป็นรีสอร์ท เรสซิเดนซ์ ระดับราคา 25-80 ล้านบาท อีก 1 โครงการ

2. คอนโดมิเนียม

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้แบรนด์ต่างๆ โดยมีผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายทั้งคอนโดมิเนียม ไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และคอนโดมิเนียมสูงเกิน 8 ชั้น (High Rise) เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นคนรุ่นใหม่ โดยมีราคาครอบคลุมตั้งแต่ 1.59 ล้านบาท ถึง 150 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะเน้นเลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง ใกล้แนวรถไฟฟ้า อยู่ใกล้แหล่งชุมชน สามารถสัญจรไปมาได้สะดวก ซึ่งปัจจุบันสามารถแบ่งรายละเอียดโครงการตามแบรนด์ได้ดังนี้



คอนโดมิเนียม



โครงการ: ไฮด์

ระดับราคา: 6.02 - 150 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

ไฮด์ สุขุมวิท 11

ไฮด์ เซอร์วิซ ทองหล่อ



โครงการ: ยู คิโรโร

ระดับราคา: 20- 145 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

ยู คิโรโร ประเทศญี่ปุ่น



โครงการ: เดอะ สกาย

ระดับราคา: 3.08 - 11 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เดอะ สกาย สุขุมวิท



โครงการ: เมโทร สกาย

ระดับราคา: 2-5 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เมโทร สกาย ประชาชื่น

เมโทร สกาย วุฒากาศ

เมโทร สกาย จรัญ 13



โครงการ: เมโทรลักซ์

ระดับราคา: 1.8 - 5.4 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เมโทรลักซ์ ริเวอร์ ฟรอนท์

เมโทรลักซ์ พหล-สุทธิสาร

เมโทรลักซ์ เกษตร

เมโทรลักซ์ รัชดา

คอนโดมิเนียม



โครงการ: เดอะ เลค

ระดับราคา: 1.59 - 3 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เดอะ เลค กัลปพฤกษ์-วุฒากาศ



โครงการ: ไอคอนโด

ระดับราคา: 1.59 - 2.4 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

ไอคอนโอ ศาลายา

ไอคอนโอ ศาลายา เดอะ แคมป์ส

ไอคอนโด เสรีไทย

ไอคอนโด สุขุมวิท 77

ไอคอนโด พัฒนาการ



โครงการ: เบลล่า คอสต้า

ระดับราคา: 3.99 - 12 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เบลล่า คอสต้า หัวหิน

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อย เปิดโครงการ คอนโดมิเนียม 2 โครงการ มูลค่ารวม 1,800 ล้านบาท ในทำเล ใกล้รถไฟฟ้า ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพสูงเช่น ได้แก่ ไอคอนโด สุขุมวิท 77 เฟส 2 และ ไอคอนโด พัฒนาการ

ในการพิจารณาเปิดโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย จะมีการทำวิจัยเพื่อรับทราบความต้องการของผู้บริโภคที่แท้จริงในแต่ละทำเลที่ตั้งโครงการทั้งในเรื่องของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ประเภทบ้าน และราคาที่เหมาะสม โดยทุกๆ โครงการจะต้องผ่านการพิจารณาอย่างรอบคอบจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง โดยการจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการบนทำเลที่มีศักยภาพ โดยมุ่งเน้นที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ มีการออกแบบที่ดี ตลอดจนมีสภาพแวดล้อมที่ดีเหมาะแก่การอยู่อาศัย รวมทั้งการให้บริการที่ดีทั้งก่อนและหลังการขาย โดยภายหลังจากส่งมอบบ้านให้ลูกค้าแล้ว บริษัทและบริษัทย่อยยังคงสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าในการรับประกันบ้านเป็นระยะเวลา 1 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์โดยบริษัทมีแผนบริการภายหลังการขาย (Perfect Service) ซึ่งทำหน้าที่ดูแลและบริการ

ลูกค้าที่บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำการส่งมอบบ้านแล้วทั้งในระยะรับประกันและนอกระยะเวลาประกันโดยคำนึงถึงความเร็วในการให้บริการและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าโดยการคัดสรรบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ ความซื่อสัตย์และมีพื้นฐานของการให้บริการจากการฝึกอบรมทั้งเรื่องความรู้ความสามารถในด้านต่าง ๆ

นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังจัดให้มีการจัดการ ด้านการบริหารชุมชน พื้นที่พักผ่อน ตลอดจนสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ ในโครงการของกลุ่มบริษัทจนกระทั่งได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการจนแล้วเสร็จ เพื่อส่งมอบให้คณะกรรมการหมู่บ้าน หรือคณะกรรมการนิติบุคคลเพื่อดูแลต่อไป

3. ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท

บริษัทฯ เน้นการลงทุนในโรงแรมระดับ 4-5 ดาว โดยเป็นผู้ลงทุนในการพัฒนาทรัพย์สินและจัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้นๆ โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้จัดจ้างกลุ่มบริษัท Marriott International

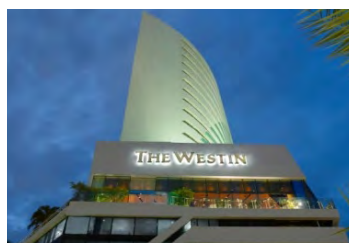
และ Hyatt International Corporation เป็นผู้บริหารโรงแรมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ในการลงทุนในธุรกิจโรงแรม บริษัทฯจะเลือกลงทุนในสถานที่ที่สะดวกในการเดินทางและอยู่ในย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีนโยบายกระจายความเสี่ยงของการลงทุนในธุรกิจโรงแรมไปยังต่างจังหวัด โดยเลือกทำเลที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยว มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่าง หลากหลาย

อีกทั้งบริษัทได้ดำเนินธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทในต่างประเทศ ปัจจุบันบริษัทเป็นเจ้าของ คิโรโร รีสอร์ท (Kiroro Resort) ซึ่งตั้งอยู่ที่หมู่บ้านอะโองาว่า บนเกาะฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น อยู่บนเนื้อที่กว่า 292 ไร่ ประกอบไปด้วยอาคารโรงแรมระดับ 4 ดาว จำนวน 2 อาคาร มีห้องพักรวมกัน 422 ห้อง โดยแบ่งเป็นห้องพักมาตรฐานขนาด 22 ตารางเมตร จนถึงห้องสวีทขนาด 149 ตารางเมตร จุดเด่นของคิโรโรคือการเป็นสกีรีสอร์ทที่มีคุณภาพ

ของหิมะที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศญี่ปุ่น ตัวโครงการตั้งอยู่ท่ามกลางภูมิประเทศที่สวยงามเหมาะสำหรับการท่องเที่ยวเชิงธรรมชาติในทุกฤดูกาล รวมทั้งหมู่บ้านอะโองาว่ายังได้รับเลือกให้เป็นหนึ่งในหมู่บ้านที่มีความสวยงามที่สุดของญี่ปุ่น มีการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อย่างครบครันแก่ลูกค้า อาทิเช่น ห้องประชุมสัมมนา ห้องอาหารและบาร์ บ่อน้ำพุร้อน สระว่ายน้ำ ร้านจำหน่ายสินค้าและของฝาก พื้นที่สันทนาการ เป็นต้น ปัจจุบันอยู่ภายใต้การบริหารจัดการโดยเซ็นโรงแรมระดับโลก กลุ่ม Marriott International ภายใต้แบรนด์ “Sheraton” และ “Tribute Portfolio” ขณะที่ด้านสกีรีสอร์ท ก็มีความร่วมมือกับ NZ Ski ผู้ให้บริการด้านสกีชั้นนำจากประเทศนิวซีแลนด์ในด้านการตลาดบุคคลากร ที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านและระบบบริหารจัดการระดับมาตรฐานโลก

ISHSU

THE WESTIN
GRANDE SUKHUMVIT
Bangkok



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท



ROYAL ORCHID

Sheraton®
HOTEL & TOWERS



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โรงแรมรอยัล ออร์คิด เชอราตัน



Sheraton®
HUA HIN RESORT & SPA



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา



Sheraton®
HUA HIN PRANBURI VILLAS



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า

โรงแรม



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โครงการสกีรีสอร์ท คิโระ

4. อาคารสำนักงานให้เช่า

บริษัทและบริษัทย่อยได้ดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ปัจจุบันเป็นเจ้าของอาคารวัน และทู แปซิฟิก เฟลส ที่มีศักยภาพในการแข่งขันที่สูงขึ้นเนื่องจากทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส นานา ซึ่งเป็นย่านธุรกิจและมีความสะดวกในการคมนาคม, อัตราค่าเช่าถูกกว่าอาคารอื่นๆ ในบริเวณใกล้เคียง, อาคารและอุปกรณ์ได้รับการบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพดี และบริหารจัดการอาคารโดยมืออาชีพ อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าที่ดินจะหมดลงในเดือน มกราคม 2562

อาคารสำนักงานให้เช่า



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

อาคาร วัน แปซิฟิก เฟลส

อาคาร ทู แปซิฟิก เฟลส

5. ธุรกิจค้าปลีก

บริษัทและบริษัทย่อยมีแผนเบื้องต้นที่จะพัฒนาโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์โดยแบ่งออกเป็น 2 ช่วง ซึ่งช่วงแรก (ระยะ 1-2 ปี) จะเป็นการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบเปิดในรูปแบบของศูนย์การค้าชุมชน และต่อมาจะพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบปิด และอาคารสำนักงานให้เช่า ปัจจุบัน บมจ.วีวีเทล (บริษัทย่อย) ได้พัฒนาและเปิดศูนย์การค้าชุมชน เมโทร เวสทาวน์ ที่ถนนกัลปพฤกษ์ นอกจากนี้ยังมีแผนที่จะเปิดโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่บนถนนรัชดาภิเษกและรามอินทรา

ศูนย์การค้าชุมชน



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เมโทร เวสทาวน์



การตลาดและการแข่งขัน

1. การตลาด และการแข่งขันธุรกิจที่อยู่อาศัย

การตลาด กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์

การออกแบบบ้าน และการออกแบบโครงการ

• บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการพัฒนาการออกแบบที่อยู่อาศัยโดยนำข้อมูลจากงานสำรวจและวิจัยความต้องการและความพึงพอใจของผู้บริโภค รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงและการแข่งขันของตลาดที่อยู่อาศัยเพื่อนำมาพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าในแต่ละกลุ่มได้ดีขึ้น และพัฒนาความสามารถในการแข่งขันของบริษัทให้สูงขึ้น ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการพัฒนารูปแบบบ้านในแบบต่างๆ ตามประเภทของโครงการทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งยังคงเน้นการออกแบบบ้านให้มีความสวยงาม คำนึงถึงประโยชน์ใช้สอย สอดคล้องกับความต้องการตามแบบวิถีชีวิต และเหมาะสมกับลักษณะสภาพภูมิอากาศของประเทศไทย โดยทีมงานออกแบบหลักของบริษัทเป็นทีมงานที่มีประสบการณ์สูงในการออกแบบที่อยู่อาศัย อีกทั้งยังมีการปรับปรุงแบบเพิ่มเติมร่วมกับบริษัทสถาปนิกชั้นนำจากภายนอกเพื่อสร้างสรรค์แบบนวัตกรรมใหม่ๆ ตลอดมา

และในปี 2561 บริษัท มีแผนที่จะพัฒนาแบบบ้าน ทั้งหมด 3 รุ่น ดังนี้

1. โครงการเพอร์เฟกต์ เรสซิเดนซ์ เป็นแบรนด์ใหม่ของบริษัท ซึ่งจะมีแบบบ้านซีรีส์ใหม่ ที่เรียกได้ว่า เป็นการปฏิวัติรูปแบบการอยู่อาศัย ภายในโครงการให้คนใช้ชีวิตได้ง่าย และ

สะดวกสบายขึ้น ด้วยการนำเอาเทคโนโลยี มาผสานกับการใช้ชีวิต ทั้งภายในบ้าน และภายในโครงการ

2. แบบบ้านในโครงการเพอร์เฟกต์ เฟลส ที่เน้นการปรับ Design Function เพื่อให้บ้านดูโปร่ง โล่ง สบาย มากยิ่งขึ้น ด้วยการ Design Space ใน Attic Room
3. แบบบ้านรุ่นใหม่ในโครงการเพอร์เฟกต์ พาร์ค ที่เน้นการ Design เพื่อเพิ่มพื้นที่การใช้สอยภายในบ้าน ให้ใหญ่ขึ้น และ Design สถาปัตยกรรมตัวบ้านให้ทันสมัย และดูหรูหรามากขึ้น

นอกจากนั้นแล้ว การเพิ่มความสะดวกสบาย ในการอยู่อาศัย ด้วยการนำเอาเทคโนโลยีมาใช้ในโครงการ ภายใต้แนวคิด IOT และ Smart City

• คอนโดมิเนียม

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการพัฒนาการออกแบบ คอนโดมิเนียมโดยแยกประเภทโครงการออกเป็น 2 กลุ่ม คือ คอนโดมิเนียมประเภทที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และ คอนโดมิเนียมประเภทที่มีความสูงเกินกว่า 8 ชั้น (High Rise) โดยใช้ชื่อแบรนด์ที่แตกต่างกันตามรูปแบบโครงการและกลุ่มของลูกค้าเป้าหมาย บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ใช้สอยในโครงการ ทั้งส่วนที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย ตลอดจนภาพลักษณ์ของโครงการให้ต้องมีความสวยงามทันสมัย โดดเด่นสะท้อนแนวความคิดการใช้ชีวิตของคนในเมืองได้เป็นอย่างดี

คุณภาพของสินค้าและบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยมีการบริหารจัดการควบคุมการก่อสร้างบ้านและทาวน์เฮ้าส์โดยจัดจ้างผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์เคยทำงานร่วมกับบริษัทหรือมีผลงานในอดีตที่น่าเชื่อถือให้ดำเนินการก่อสร้างตามแบบที่บริษัทกำหนด ด้วยวัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพดีมีการควบคุมและตรวจสอบที่เหมาะสมเพื่อให้ผู้รับเหมาสามารถส่งมอบโครงการได้ตามกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จ สำหรับการจ้างผู้รับเหมาหลักบริษัทยังเปิดโอกาสให้ผู้รับเหมานำเสนอและพิจารณาทางเลือกร่วมกันกับบริษัทถึงวิธีการก่อสร้าง อาทิเช่น พิจารณาทางเลือกกระเบื้องวิธีการก่อสร้างดั้งเดิม (Conventional System) หรือ การก่อสร้างสำเร็จรูป (Prefabrication หรือ Precast System) เพื่อให้ได้งานคุณภาพในงบประมาณที่บริษัทกำหนด

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เล็งเห็นถึงปัญหาความเสี่ยงด้านงานก่อสร้างที่อาจเกิดขึ้น เช่น การขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง ต้นทุนวัสดุก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น และกำหนดระยะเวลาการส่งมอบที่ล่าช้า บริษัทและบริษัทย่อยจึงลงทุนขยายกำลังการผลิตบ้านแบบสำเร็จรูป (Prefabrication) และนำระบบ Tunnel Formwork (ระบบก่อสร้างที่ใช้แบบหล่อเป็นรูปอุโมงค์ เพื่อทำการติดตั้งแบบหล่อเป็นห้องหรือเป็นแถวและเทคอนกรีตผนังรับน้ำหนักและพื้นพร้อมกันอย่างต่อเนื่อง) มาใช้ เพื่อแก้ปัญหาข้างต้น ทำให้ในปัจจุบันบริษัทสามารถลดระยะเวลาก่อสร้างจากเดิม 6-8 เดือน เหลือเพียง 4-5 เดือนสำหรับโครงการที่มีการนำเทคโนโลยีดังกล่าวมาปรับใช้ บริษัทยังให้ความสำคัญด้านคุณภาพของวัสดุที่นำมาใช้ในการก่อสร้างโดยการใช้ผลิตภัณฑ์วัสดุก่อสร้างหลักจาก บริษัท เอสซีจี ผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง จำกัด เพื่อสร้างความมั่นใจในความคงทนแข็งแรงและสวยงาม ทั้งนี้บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการบริหารต้นทุนการซื้อสินค้าและวัตถุดิบหลักโดยการเจรจาซื้อจำนวนมากเพื่อเพิ่มอำนาจการต่อรองและช่วยให้บริษัทสามารถกำหนดและคำนวณต้นทุนการพัฒนาโครงการได้ถูกต้องมากยิ่งขึ้น

การนำเสนอขายบ้านพร้อมที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อยนั้น จะนำเสนอในรูปแบบของบ้านสร้างเสร็จก่อนขาย หรือบ้านพร้อมอยู่ โดยเป็นการสร้างบ้านตามแบบที่กำหนดให้เสร็จก่อนนำมาเปิดขายให้กับลูกค้า ซึ่งตอบโจทย์ลูกค้าที่ต้องการบ้านที่สามารถเข้าอยู่ได้ทันที ได้เห็นบ้านที่เสร็จสมบูรณ์ก่อนตัดสินใจซื้อ โดยลูกค้าสามารถทำการโอนกรรมสิทธิ์และเข้าอยู่ได้ภายในระยะเวลาไม่เกิน 1 เดือนหลังจากจองซื้อ

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการขยายงานโดยในอนาคตจะดำเนินการก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น ตลอดจนให้ความสำคัญในทุกขั้นตอนตั้งแต่การคัดเลือกผู้รับเหมาที่น่าเชื่อถือ มีความพร้อมในการลงทุน และมีประสบการณ์ยาวนาน โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะจัดให้มีทีมประสานงานอย่างใกล้ชิด นอกจากนี้บริษัทและบริษัทย่อยยังได้จ้างบริษัทที่ปรึกษา (Consult and Construction Management) ที่มี

ประสบการณ์ด้านอาคารสูงเพื่อกำกับดูแลการก่อสร้างให้เป็นไปตามหลักวิศวกรรมและสถาปัตยกรรมให้ทีมงานที่มีคุณภาพ ส่งมอบตามเวลาที่กำหนดและมีความปลอดภัย ในช่วงระยะเวลา 2-3 ปีที่ผ่านมา สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทและบริษัทย่อยได้เลือกใช้บริษัท อิตาเลียนไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทรับเหมาชั้นนำที่มีชื่อเสียงและมีมาตรฐานการก่อสร้าง เป็นผู้รับเหมาหลัก โดยในระหว่างการก่อสร้างโครงการ บริษัทจะมีทีมงานวิศวกรตรวจสอบคุณภาพงานให้เป็นไปตามมาตรฐานทุกขั้นตอน มีหน่วยงานควบคุมมาตรฐานกลางและวิศวกรที่ปรึกษาที่จะคอยดูแลรักษามาตรฐานการก่อสร้างของทุกโครงการ มีการจัดฝึกอบรมและดูงานให้กับทั้งทีมงานวิศวกร ผู้ควบคุมการก่อสร้างของบริษัทและผู้รับเหมา มีการจัดทำคู่มือระเบียบปฏิบัติงานก่อสร้างและขั้นตอนการตรวจสอบงานก่อสร้างให้กับทีมงานของบริษัทและผู้รับเหมา

รูปแบบโครงการและสิ่งแวดล้อม

นอกจากแบบบ้านที่สวยงาม และการกำหนดแบ่งพื้นที่ใช้สอยให้คุ้มค่าคุ้มค่าอย่างเหมาะสมแล้ว บริษัทยังเน้นการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ การจัดการดูแลสภาพแวดล้อม การวางระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวก และการบริการหลังการขาย เพื่อให้ลูกค้าอยู่อาศัยได้รับประโยชน์อย่างสูงสุด รวมทั้งให้ความสำคัญกับการจัดกิจกรรมตามเทศกาลสำคัญต่างๆ เพื่อให้ลูกค้าได้ทำกิจกรรมร่วมกับครอบครัวและเพื่อนบ้าน เพื่อการมีปฏิสัมพันธ์ที่ดีต่อกันอย่างสม่ำเสมอ จากแนวทางดังกล่าวทำให้โครงการของบริษัทได้รับรางวัลโครงการที่มีการบริหารและการจัดการสภาพแวดล้อมดีเด่น หรือ EIA Monitoring Awards จากกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นเวลา 3 ปีติดต่อกัน

โครงการของบริษัท ได้แก่ เพอร์เฟกต์ เพลส ริงสิต ยังได้รับรางวัลโล่ประกาศเกียรติคุณ “โครงการอสังหาริมทรัพย์ดีเด่นภาคเอกชน ประเภทบ้านเดี่ยว ประจำปี 2555” นอกจากนี้ บริษัทยังได้รับรางวัลจากการประกวด “โครงการบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่น” จัดโดยกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน ซึ่งมอบรางวัลให้แก่แบบบ้านและโครงการจัดสรร ที่มีความใส่ใจในเรื่องของการอนุรักษ์พลังงาน ทั้งการออกแบบ การเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ การวางผัง ตลอดจนมีการบริหารจัดการที่ดี โดยบริษัทได้รับรางวัลดังกล่าวครั้งแรกเมื่อปี 2551 และได้รับรางวัลในแขนงนี้มาอย่างต่อเนื่องจนถึงปี 2560 เช่น

- ปี 2559 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นด้านสถาปัตยกรรมประจำปี 2559 แบบบ้าน Verbena [V-Series] โครงการเพอร์เฟกต์ เพลส รัตนนิมิตร์-ราชพฤกษ์ (3)

- ปี 2559 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่น ประจำปี 2559 แบบบ้าน Vernorica [V-Series] โครงการ เพอร์เฟค เฟลส รัตนาธิเบศร์-ราชพฤกษ์ (3)
- ปี 2560 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่น ประจำปี 2560 จากโครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รวม 4 รางวัล ประกอบด้วย ประเภทบ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยมากกว่า 200 ตร.ม. แต่ไม่เกิน 300 ตร.ม. จากแบบบ้าน Regist, Repose และ Recency และประเภทบ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยมากกว่า 300 ตร.ม. จากแบบบ้าน Regent
- ปี 2561 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่น ประจำปี 2561 จากโครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รวม 4 รางวัล ประเภทบ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยมากกว่า 200 ตร.ม. แต่ไม่เกิน 300 ตร.ม. จากแบบบ้าน Regist, Repose และ Recency และประเภทบ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยมากกว่า 300 ตร.ม. จากแบบบ้าน Rediance

การจัดให้มีพื้นที่สวนสาธารณะ ทะเลสาบ พร้อมด้วยสโมสรขนาดใหญ่ที่สมบูรณ์แบบ โดยร่วมกับพันธมิตรธุรกิจ อาทิ ร้านอาหาร ศูนย์ออกกำลังกาย Fitness Center ร้านสะดวกซื้อ 7Eleven ร้านกาแฟ True Coffee เพื่อให้บริการภายในอาคารสโมสร ซึ่งเป็นการสร้างความแตกต่างที่เป็นจุดเด่นเหนือคู่แข่ง และเป็นการส่งเสริมสังคมที่อบอุ่น แนวคิดดังกล่าวจึงเป็นการสร้างสิ่งแวดล้อมที่ใช้ประโยชน์ได้จริง ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้

โครงการต่าง ๆ ของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นที่ยอมรับจากลูกค้า จนกลายเป็นจุดแข็งของบริษัทจนถึงปัจจุบัน

กลยุทธ์ด้านราคา

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

ทั้งนี้บริษัทและบริษัทย่อยมีการพัฒนาโครงการหลายรูปแบบ และหลายระดับราคาโดยแบ่งเป็น

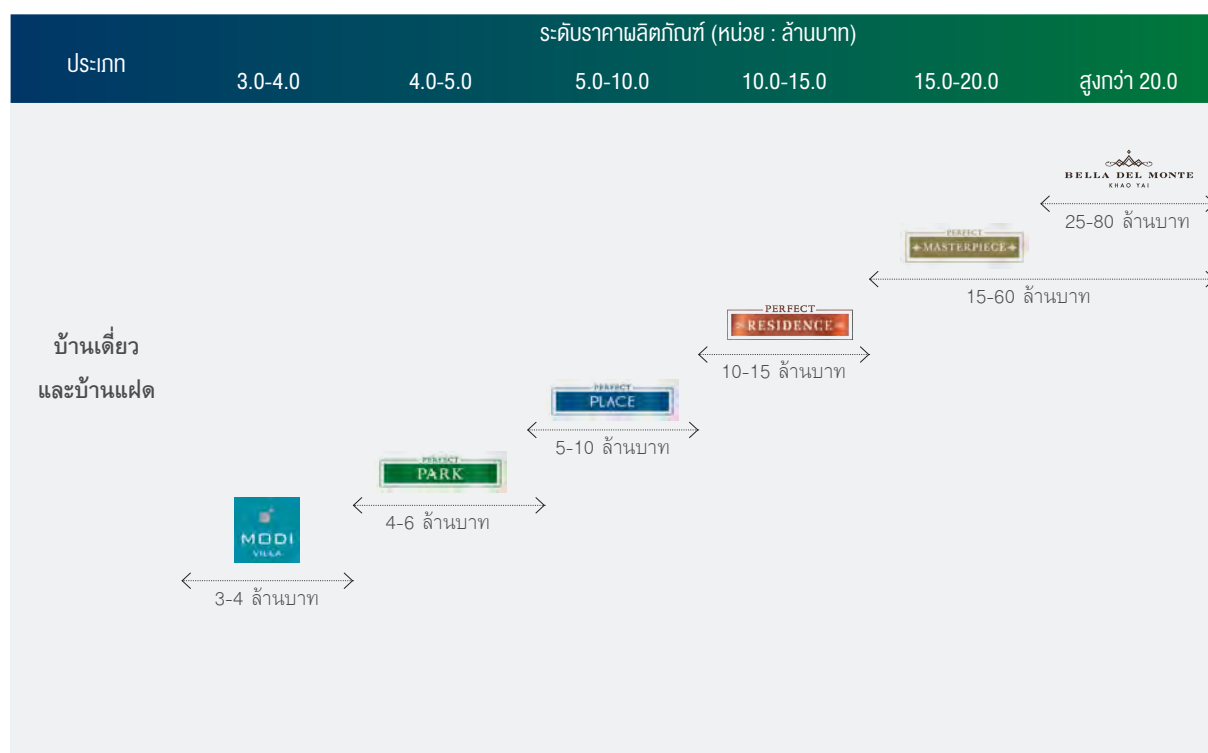
บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์










มีโครงการตั้งแต่ระดับราคา 1.9 ล้านบาทขึ้นไปจนถึงโครงการหุระดับราคา 80 ล้านบาท ครอบคลุมความต้องการซื้อในทุก ๆ กลุ่มเป้าหมาย

คอนโดมิเนียม

มีโครงการตั้งแต่ระดับราคา 1.59 ล้านบาทขึ้นไปจนถึงโครงการระดับราคา 150 ล้านบาท

ตารางแสดงระดับราคาผลิตภัณฑ์แบ่งตามแบรนด์



ประเภท	1.0-2.0	2.0-3.0	3.0-4.0	4.0-5.0	5.0-10.0	สูงกว่า 10.0
ทาวน์เฮ้าส์		<div> 1.9-3 ล้านบาท</div>	<div> 2.89-5 ล้านบาท</div>			
คอนโดมิเนียม	<div> 1.59-3 ล้านบาท</div> <div> 1.59-2.4 ล้านบาท</div>	<div> 2-5 ล้านบาท</div>	<div> 3-11 ล้านบาท</div> <div> 3.99-12 ล้านบาท</div> <div> 20-145 ล้านบาท</div> <div> 6.02-150 ล้านบาท</div>			



กลยุทธ์ด้านทำเลที่ตั้ง

ทำเล

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 ที่เชื่อมทำเลจากถนนแจ้งวัฒนะสู่ถนนกาญจนาภิเษก รวมถึงมอเตอร์เวย์สายตะวันตกเชื่อมต่อ บางใหญ่-บ้านโป่ง-กาญจนบุรี ถนนราชพฤกษ์มีการขยายช่องจราจรจาก 6 ช่องจราจรเป็น 10 ช่องจราจร นอกจากนี้ยังเดินทางสะดวกด้วยทางด่วนชั้นที่ 2 และทางด่วนสายใหม่ศรีรัช-วงแหวน และใกล้แหล่งช้อปปิ้งที่เป็นศูนย์กลางขนาดใหญ่แห่งใหม่ ได้แก่ ห้างเซ็นทรัลเวสต์เกต-บางใหญ่, ห้างเซ็นทรัล-แจ้งวัฒนะ, ห้างเซ็นทรัล-รัตนวิเบศร์, ห้างฟิวเจอร์พาร์ค-รังสิต, ห้างสเปล รังสิต, ศูนย์การค้าคริสตัล ฟิตีที 6.ชัยพฤกษ์, ศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ราชพฤกษ์

• โซนตะวันออก

โครงการจะตั้งอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงค์ รถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) ซึ่งมีการคาดการณ์ว่าจะสามารถเปิดให้ใช้บริการได้ในปี 2563 รถไฟฟ้าสายสีส้ม (ตลิ่งชัน - มีนบุรี) ในทำเลใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ บนถนนสายหลัก อาทิ ถนนรามคำแหง ถนนสุขุมวิท77 ถนนร่มเกล้า พร้อมเดินทางสะดวกมากขึ้นด้วยถนนมอเตอร์เวย์ที่เชื่อมต่อจากกลางเมืองสู่ภาคตะวันออก-ชลบุรี-พัทยา และถนนวงแหวนรอบนอก (ฝั่งตะวันออก) ที่เชื่อมต่อพื้นที่โซนเหนือและใต้ของกรุงเทพฯ นอกจากนี้แล้วยังมีถนนศรีนครินทร์ - ร่มเกล้า (กรุงเทพฯ รัชดาตัดใหม่) ซึ่งเป็นถนนคู่ขนานกับถนนมอเตอร์เวย์ คาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณกลางปี 2562 ซึ่งจะทำให้สามารถเดินทางจาก ร่มเกล้า ไปสู่ย่านพระราม 9 ได้อย่างสะดวกรวดเร็วขึ้น

• โซนในเมือง

โครงการจะตั้งอยู่ในพื้นที่เขตศูนย์กลางธุรกิจ ได้แก่ ถนนมอเตอร์เวย์ แนวรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงค์ แนวรถไฟฟ้ายกระดับ BTS และแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT ในเส้นทางทั้งที่เปิดให้บริการแล้วในปัจจุบัน และเส้นทางที่กำลังจะเปิดให้บริการในอนาคต โดยโครงการส่วนใหญ่จะพัฒนาเป็นโครงการบ้านเดี่ยวระดับบน (เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช) ทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น (เดอะ เมทโทร) และคอนโดมิเนียม (ไฮด์, เมโทรลักซ์, เมโทรสกาย, ไอคอนโด) เป็นหลัก

• โซนต่างจังหวัด

บริษัทและบริษัทย่อย ได้ขยายโครงการออกไปในทำเลต่างจังหวัด โดยมุ่งเน้นไปที่จังหวัดที่มีศักยภาพในการเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัยสูง ซึ่งมีการเปิดโครงการแล้วจำนวน 3 โครงการ คือ เพอร์เฟค เฟส เมืองเชียงใหม่ เป็นโครงการบ้านเดี่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ บนทำเลใกล้เมือง, เบลล่า คอสต้า หัวหิน เป็นคอนโดมิเนียมติดทะเล ริมชายหาดเขาเต่าที่มีความสวยงาม ในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) และ เบลล่า เดล มอนเต้ เขาใหญ่ เป็นรีสอร์ท เรสซิเดนซ์ ที่จังหวัดนครราชสีมา

กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการขาย

การโฆษณาประชาสัมพันธ์

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการทำตลาดโดยใช้สื่อแบบผสมผสานสำหรับทั้งโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียม โดยพิจารณาตามความเหมาะสมในการเลือกใช้สื่อต่าง ๆ เช่น สื่อหนังสือพิมพ์ สื่อโทรทัศน์ สื่อวิทยุ ป้ายโฆษณากลางแจ้ง (Billboard) จดหมายแผ่นพับ (Direct Mail) ฯลฯ เน้นการใช้สื่อในแบบบูรณาการ ผสานกับการสื่อสารการตลาดทางตรง (Direct Marketing) โดยคัดเลือกรูปแบบการใช้สื่อให้เหมาะสมกับลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของการประชาสัมพันธ์ การจัดกิจกรรมการตลาด และการทำการตลาดแบบการบริหารลูกค้าสัมพันธ์โดยเน้นการดูแล บริการกลุ่มลูกค้าที่อาศัยในโครงการต่างๆ ของบริษัทและมีการจัดกิจกรรมเพื่อเป็นการขอบคุณลูกค้าที่อาศัยอยู่ในโครงการต่าง ๆ ของบริษัทที่แนะนำเพื่อนให้มาซื้อโครงการบ้านหรือคอนโดมิเนียมของบริษัทซึ่งเป็นการขยายช่องทางในการเข้าถึงลูกค้าและช่วยให้บริษัทสามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพและมีต้นทุนต่ำ จากการวางกลยุทธ์การบริหารลูกค้าสัมพันธ์ที่ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ทำให้ในปัจจุบันอัตราส่วนการตัดสินใจซื้อสินค้าของบริษัทและบริษัทย่อยผ่านการแนะนำจากเพื่อนและญาติพี่น้องให้มาซื้อโครงการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตามลำดับ

ทั้งนี้ จากการที่สื่อออนไลน์ กลายเป็นรูปแบบการสื่อสารที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายทุกระดับ และมีอัตราเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง บริษัทและบริษัทย่อย จึงมีนโยบายเชิงรุกด้านการสื่อสารการตลาดผ่านสื่อออนไลน์ โดยจัดสรรงบประมาณสำหรับสื่อออนไลน์ในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น นอกเหนือจากเว็บไซต์ในการนำเสนอข้อมูลและภาพลักษณ์ที่ดีขององค์กรเพื่อสร้างความเชื่อมั่นแล้ว ยังเน้นการใช้สื่อเครือข่ายสังคมออนไลน์ ทั้ง เฟสบุ๊ก ยูทูบ लाईน ทวิตเตอร์ และอินสตาแกรม ซึ่งสามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้อย่างเฉพาะเจาะจง มีการทำการตลาดด้วยเครื่องมือการค้นหาอินเทอร์เน็ต (Search Engine) การโฆษณาด้วยแบนเนอร์บนเว็บไซต์เพื่อสร้างการรับรู้ การใช้จดหมายอิเล็กทรอนิกส์เพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเฉพาะกลุ่ม การเข้าถึงลูกค้าได้อย่างรวดเร็วด้วยสื่อผ่านโทรศัพท์มือถือและยังทำให้ลูกค้ารับข้อมูลได้อย่างสะดวก รวมถึง การทำการตลาดด้วยเนื้อหา

(Content Marketing) ส่งไปถึงกลุ่มเป้าหมายด้วยเครื่องมือที่หลากหลาย พร้อมรูปแบบของเนื้อหาที่สร้างความน่าสนใจ ทั้งรูปภาพ คลิปวิดีโอ อินโฟกราฟฟิก บริษัทและบริษัทย่อยยังมีกิจกรรมการตลาดเฉพาะกับกลุ่มลูกค้าที่เข้ามาชมข้อมูลบนเว็บไซต์ของบริษัทมากขึ้นด้วยการให้ลูกค้าลงทะเบียน และนัดหมายเยี่ยมชมโครงการ การเปิดจองยูนิตพิเศษผ่านระบบออนไลน์ ตลอดจนการมอบสิทธิพิเศษให้กับลูกค้าที่เข้ามาลงทะเบียน และเพิ่มช่องทางการสื่อสารที่เป็นลักษณะการทำงานตอบโต้ ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ทำให้การเก็บข้อมูลและติดตามลูกค้าเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

บริษัทและบริษัทย่อย พิจารณาเลือกใช้กลยุทธ์การส่งเสริมการขายที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีความต้องการที่แตกต่างกัน เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจของลูกค้าที่หลากหลาย โดยคำนึงถึงปัจจัยสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลา อาทิ ข้อเสนอพิเศษสำหรับลูกค้าที่ต้องการบ้านพร้อมอยู่ ด้วยเงื่อนไขทางการเงิน โดยร่วมกับสถาบันการเงินชั้นนำ เสนอเงื่อนไขพิเศษ เช่น สินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ การขยายระยะเวลากู้ การผ่อนแบบขั้นบันได เป็นต้น การร่วมมือกับบริษัทผู้ผลิตเฟอร์นิเจอร์ชั้นนำ ให้ออกแบบตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ภายในบ้าน เพื่อให้ลูกค้าได้บ้านพร้อมเฟอร์นิเจอร์ในราคาพิเศษ เป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้า และลดภาระการจัดหาวัสดุในการเพื่อมาออกแบบตกแต่งบ้านรวมถึงการจัดหาสินค้า ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าสินเชื่อบ้าน

การสร้างตราสินค้า

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีแนวความคิดการพัฒนาตราสินค้าของบริษัทโดยการเน้นรูปแบบการอยู่อาศัยที่แตกต่างจากคู่แข่ง โดยปัจจุบันบริษัทได้พัฒนากลยุทธ์การสร้างตราสินค้าของบริษัทภายใต้แนวความคิด มาตรฐานความสุขในการอยู่อาศัย (Happy Living) โดยคำนึงถึงความสุขในการใช้ชีวิตภายในโครงการของบริษัท

● **คุณภาพ** คือ ความสุขที่ได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย คุณภาพสูง บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยคุณภาพสูงโดยเริ่มตั้งแต่กระบวนการออกแบบโดยผู้เชี่ยวชาญที่คำนึงถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ มีความสวยงามทันสมัย เลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ที่มีคุณภาพ ตลอดจนการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างสมัยใหม่มาใช้กับกระบวนการก่อสร้าง ซึ่งช่วยทำให้เกิดความรวดเร็วในการผลิต และได้คุณภาพที่เป็นมาตรฐานในทุกโครงการ รวมทั้งกำหนดให้มีการตรวจเช็คความเรียบร้อยในขั้นตอนสุดท้ายก่อนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า

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

ก่อสร้างสำหรับโครงการแนวราบของบริษัทและบริษัทย่อยโดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อความพึงพอใจสูงสุดของลูกค้า

● **ความปลอดภัย** คือ ความสุขจากความรู้สึกปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เนื่องจากบริษัทเข้าใจความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการอยู่อาศัยในโครงการที่มีระบบรักษาความปลอดภัยสูงสุด บริษัทจึงได้มีการร่วมมือกับบริษัท ไทยซีคอมพิทักซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทรักษาความปลอดภัยชั้นนำจากประเทศญี่ปุ่น เพื่อให้บริการรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ตั้งแต่ทางเข้าโครงการ ชุมประตูป้อมยาม พื้นที่ภายในโครงการ ตลอดจนภายในตัวบ้านด้วยระบบรักษาความปลอดภัยที่ได้มาตรฐาน

● **การตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิต** คือ ความสุขในการอยู่อาศัยในสิ่งแวดล้อมและสังคมที่สามารถตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตของคนในยุคปัจจุบัน โดยบริษัทส่งเสริมให้มีการจัดกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโครงการบ้านและคอนโดของบริษัท อาทิ เช่น การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้กว้างขวาง จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เช่น สโมสรหมู่บ้านขนาดใหญ่ พื้นที่สำหรับออกกำลังกาย ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องแอโรบิก ร้านค้าและบริการต่างๆ ตลอดจนการจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถใช้พักผ่อน สังสรรค์ และทำกิจกรรมสำหรับครอบครัวได้หลากหลาย โดยไม่จำเป็นต้องเดินทางออกไปหาภายนอกโครงการ

● **พื้นที่สีเขียว** คือ ความสุขในการอยู่อาศัยในสถานที่ที่ใกล้ชิดกับธรรมชาติท่ามกลางสิ่งแวดล้อมที่ดี บริษัทจึงได้ออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้มีทั้งสวนพักผ่อน และทะเลสาบขนาดใหญ่ ซึ่งช่วยให้ความร่มรื่นเย็นสบายและอากาศบริสุทธิ์ รวมไปถึงการเลือกใช้วัสดุที่ช่วยประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น หลังคาบ้านที่ไม่เก็บกักความร้อน เชิงชายแบบระบายความร้อน กระฉกเขียวตัดแสง แผ่นฝ้ากันความร้อน ตลอดจนการใช้วัสดุทดแทนธรรมชาติ เพื่อช่วยรักษาสิ่งแวดล้อม เช่น การใช้พื้นไม้ลามิเนตซึ่งเป็นวัสดุสังเคราะห์ที่แข็งแรงแต่สวยงามเหมือนไม้จริง การใช้วงกบอลูมิเนียมที่มีทั้งความทนทานและสวยงาม เป็นต้น

บริษัทเชื่อว่าการสร้างแบรนด์ที่ดีต้องเกิดจากประสบการณ์ของลูกค้าอันนำไปสู่ความมั่นคงของภาพพจน์บริษัท ดังนั้นบริษัทจึงได้ให้ความสำคัญกับคุณภาพของงานก่อสร้าง การออกแบบและวางแผนโครงการที่ดี การจัดการสภาพแวดล้อมภายในโครงการ ระบบสาธารณูปโภค และระบบรักษาความปลอดภัย อีกทั้งยังได้มีการจัดกิจกรรมเชื่อมความสัมพันธ์สำหรับลูกค้าที่อยู่อาศัยในโครงการ ทำให้เกิดเป็นสังคมที่มีคุณภาพ อบอุ่น และเป็นสุขส่งผลให้เกิดการบอกต่อกันของลูกค้าที่ยากให้เพื่อน/ญาติเข้ามาอยู่ร่วมเป็นสังคมเดียวกัน

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์

ประเภท	แบรนด์	ลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคายาย ต่อหน่วย ¹
บ้านเดี่ยว		กลุ่มเป้าหมาย : เจ้าของธุรกิจขนาดใหญ่ ผู้บริหารระดับสูงในองค์กรมหาชน	25- 80 ล้านบาท
		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	15 - 60 ล้านบาท
		กลุ่มเป้าหมาย : ผู้บริหารระดับสูงในองค์กร เจ้าของธุรกิจขนาดกลาง แพทย์ นักบิน ช่วงอายุ : 35-50 ปี ระดับการศึกษา : ปริญญาโทขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 150,000 บาทขึ้นไป รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 250,000 บาทขึ้นไป จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 4-6 คน	10 - 15 ล้านบาท
		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	5 - 10 ล้านบาท
		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	4 - 6 ล้านบาท
		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	3 - 4 ล้านบาท

ประเภท	แบรนด์	ลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อหน่วย/ ¹
ทาวน์เฮ้าส์		<p>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</p>	3.5 - 5 ล้านบาท
		<p>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</p>	1.9 - 3 ล้านบาท

โครงการคอนโดมิเนียม

ประเภท	แบรนด์	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อ ตร.ม. ¹
คอนโดมิเนียม HIGH RISE		<p>ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ นักธุรกิจชาวต่างชาติ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ตั้งแต่ 200,000 บาท ต่อเดือนขึ้นไป</p>	200,000 - 310,000
		<p>ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ นักธุรกิจชาวต่างชาติ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ตั้งแต่ 150,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป</p>	110,000 - 181,000
		<p>ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ตั้งแต่ 120,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป</p>	78,000 - 109,000

ประเภท	แบรนด์	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อ ตร.ม. ¹
คอนโดมิเนียม LOW RISE		ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ 1,000,000 บาท ต่อเดือนขึ้นไป และสามารถซื้อเงินสดได้ ไม่ประสงค์ขอสินเชื่อ	360,000 - 420,000
		ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า ผู้บริหารระดับกลาง-สูง เจ้าของกิจการ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ 50,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	75,000 - 140,000 ¹
		ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า พนักงานบริษัทระดับต้น-กลาง กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 25,000—50,000 บาท ต่อเดือน	50,000 - 65,000
		ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ นักธุรกิจชาวต่างชาติ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ 150,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	80,000 - 140,000
		ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า พนักงานบริษัทระดับต้น-กลาง กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 25,000—55,000 บาท ต่อเดือน	53,000 - 60,000

หมายเหตุ

1 ราคาขายเฉลี่ยโดยประมาณ ณ สิ้นปี 2561

การเพิ่มผลิตภัณฑ์บ้าน ทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียมให้ครอบคลุมทุกระดับราคาทำให้บริษัทสามารถตอบสนองกับความต้องการของลูกค้าได้อย่างกว้างขวางขึ้น ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสทางการตลาดให้กับบริษัท รวมทั้งช่วยให้บริษัทสามารถนำเสนอผลิตภัณฑ์ให้แก่กลุ่มลูกค้ากลุ่มใหม่ สามารถเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาด และลดการพึ่งพากลุ่มลูกค้าเพียงกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้จำหน่ายบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมผ่านสำนักงานขายที่ตั้งอยู่ในโครงการแต่ละโครงการ ทั้งนี้บริษัทได้จัดให้มีการฝึกอบรมเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ต่าง ๆ ของบริษัทให้แก่ทีมงานขายอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้พนักงานขายสามารถให้คำแนะนำ ตอบข้อซักถาม นำเสนอข้อเด่น และสร้างความมั่นใจให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้

บริษัทได้พัฒนาเว็บไซต์ของบริษัท www.pf.co.th ให้มีความสวยงาม สามารถเข้าถึงและสืบค้นข้อมูลได้ง่าย และมีรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการต่าง ๆ ของบริษัทอย่างครบถ้วน เพื่อใช้ในการโฆษณาประชาสัมพันธ์และใช้เป็นช่องทางในการติดต่อกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอีกช่องทางหนึ่ง

ภาวะการแข่งขันธุรกิจ

ที่อยู่อาศัย และแนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ประจำปี 2562 ในช่วงไตรมาส 1 คาดว่าตลาดจะมีความคึกคักต่อเนื่องไปจากช่วงปลายปีจากการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ก่อนจะปรับตัวเพื่อรับมาตรการควบคุมการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 โดยมาตรการดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อผู้ที่ผ่อนที่อยู่อาศัยพร้อมกัน 2 หลังขึ้นไป รวมไปถึงผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป โดยต้องวางเงินดาวน์ขั้นต่ำร้อยละ 10-30 และคาดว่าผู้ประกอบการจะยังคงพัฒนาโครงการในตลาดระดับไฮเอนด์ไปจนถึงลักษณะชั๊วรี ซึ่งแม้ว่าจะเป็นกลุ่มผู้ซื้อที่จะได้รับผลกระทบจากมาตรการของ ธปท.ก็ตาม ส่วนกลุ่มที่กำลังซื้อระดับล่าง (ต่ำกว่า 3 ล้านบาท) คาดว่ายังคงเติบโตอย่างช้าๆ เนื่องจากในเช็กเมนต์ดังกล่าวเป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบจากสถานะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว รวมไปถึงภาวะหนี้ครัวเรือนที่แม้จะเริ่มปรับตัวดีขึ้น แต่ก็ยังคงอยู่ในระดับสูง ทั้งนี้ ผู้ประกอบการจะระมัดระวังในการเลือกทำเลเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ๆ มากขึ้น หันมาพัฒนาโครงการแนวราบมากขึ้น เนื่องจากผู้ซื้อ

เป็นกลุ่มเรียลตีมานด์มากกว่าซื้อเพื่อเก็งกำไร ภายใต้นโยบายของธนาคาร/สถาบันการเงินที่มีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น

ในส่วนของการตลาดแนวราบมีการเติบโตของอุปทานขึ้นจากทาว์นเฮาส์ ส่วนตลาดบ้านเดี่ยวพบจำนวนอุปทานลดลง อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาในด้านมูลค่า จะพบว่า โครงการบ้านเดี่ยวมีสัดส่วนมากขึ้น เนื่องจากเน้นผลิตสินค้าที่มีระดับราคาสูงมาก ในส่วนของตลาดคอนโดมิเนียม ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2561 มีการเปิดตัวคอนโดมิเนียมใหม่ในย่านใจกลางเมืองราว 7,200 หน่วย เปรียบเทียบกับในช่วงสองไตรมาสแรกของปีนี้รวมกันมีเพียง 1,300 หน่วย โดยคอนโดมิเนียมใหม่ที่เปิดตัวในย่านใจกลางกรุงเทพฯ ในช่วง 3 ไตรมาสแรกของปีนี้เพิ่มขึ้น 8% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีที่แล้ว จากตัวเลขของผู้พัฒนาโครงการพบว่า คอนโดมิเนียมในย่านใจกลางเมืองที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างมียอดขายลดลงเหลือ 67% เทียบกับ 77% ในช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งยอดขายจะค่อนข้างชะลอตัวสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ในย่านใจกลางเมืองที่ผู้ซื้อคัดเลือกสินค้ามากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในโครงการที่มีราคาขายสูงกว่า 300,000 บาทต่อตารางเมตร ปัจจุบันผู้พัฒนาโครงการต่างกำลังมุ่งไปที่ทำเลที่อยู่ตามแนวรถไฟฟ้าที่จะเกิดขึ้นในอนาคต เช่น ส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าบีทีเอสสายสีเขียว ส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าใต้ดินสายสีน้ำเงิน และรถไฟฟ้าใต้ดินสายสีส้ม สายสีเขียว และสายสีชมพูที่กำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ในส่วนของตลาดให้เช่าที่พักอาศัยสำหรับชาวต่างชาติในย่านใจกลางเมืองนั้นยังมีเสถียรภาพ แต่ตลาดให้เช่าที่พักอาศัยสำหรับคนไทยในย่านรอบนอกใจกลางเมืองและย่านชานเมืองไม่ค่อยมีการเติบโตในเรื่องค่าเช่า ทำให้นักลงทุนที่ซื้อคอนโดมิเนียมเพื่อนำมาปล่อยเช่าอาจไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดหวัง

2. การตลาดและการแข่งขันธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยว

การตลาด

กลยุทธ์การตลาด ยังคงมุ่งเน้นการลงทุนในโรงแรมระดับ 4-5 ดาว โดยบริษัทและบริษัทในเครือจะเป็นผู้ลงทุนในการพัฒนาทรัพย์สินหรือเข้าซื้อกิจการของโรงแรมอื่นที่เปิดดำเนินการอยู่แล้ว ในทำเลที่มีการเดินทางสะดวกและอยู่ในย่านธุรกิจ หรือสถานที่ท่องเที่ยว มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างหลากหลาย โดยกิจกรรมการตลาดจะคำนึงถึงความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและการแข่งขัน รวมทั้งมาตรฐานและความต้องการของผู้บริหารโรงแรมของบริษัท ซึ่งได้จัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้นๆ

ภาวะการแข่งขันธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยว

ธุรกิจโรงแรมปี 2562 คาดว่าขยายตัวเล็กน้อยโดยได้รับปัจจัยหนุนสำคัญจากจำนวนและค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างชาติที่คาดว่าจะคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะกลุ่มนักท่องเที่ยวคุณภาพที่ยังคงเติบโต ประกอบกับมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศและการเร่งประชาสัมพันธ์การท่องเที่ยวในต่างประเทศเพื่อแสวงหานักท่องเที่ยวต่างชาติกลุ่มใหม่ ๆ สำหรับภาพรวมการลงทุน คาดว่าขยายตัวได้จากผู้ประกอบการรายใหญ่ที่ยังคงขยายฐานโรงแรมไปในทุกระดับ แต่จะให้ความสำคัญกับการลงทุนโรงแรมระดับ 3-4 ดาว เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวระดับกลางที่มีอัตราการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้โรงแรมระดับนี้มีการแข่งขันที่รุนแรง

อย่างไรก็ตาม สถานการณ์ธุรกิจโรงแรมยังมีความเสี่ยงจากอุปทานส่วนเกินในตลาดที่ยังมีอยู่เป็นจำนวนมากส่งผลให้การแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรง เพิ่มขึ้นและเป็นปัจจัยกดดันทำให้การปรับขึ้นราคาห้องพักทำได้ค่อนข้างยาก โรงแรม 3 ดาว และต่ำกว่า 3 ดาว ปี 2562 คาดว่า “ยังขยายตัวได้” จากการที่ผู้ประกอบการยังมองว่าโรงแรมกลุ่มนี้ยังมีศักยภาพตามการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวระดับกลาง โดยผู้ประกอบการรายใหญ่ซึ่งมีความได้เปรียบทางการแข่งขันมีการขยายการลงทุนมายังโรงแรม 3 ดาว ในพื้นที่ท่องเที่ยวสำคัญของประเทศเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และโรงแรม 4-6 ดาว ปี 2562 คาดว่า “ขยายตัว” โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากจำนวนและการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวระดับกลาง-บน ที่ยังขยายตัวได้ดีโดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากสหรัฐอเมริกา มาเลเซีย อินเดีย ไต้หวัน เกาหลี ญี่ปุ่น และนักท่องเที่ยวจากภูมิภาคตะวันออกกลางและยุโรป รวมทั้งนักท่องเที่ยวในกลุ่ม MICE ที่มีการใช้จ่ายสูง กอปรกับรัฐบาลยังเร่งประชาสัมพันธ์การท่องเที่ยวไทยในประเทศต่างๆ เพื่อแสวงหากลุ่มนักท่องเที่ยวใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง สำหรับแนวทางพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ใหม่ๆ จะเป็นไปในรูปแบบ Mixed Use Development ที่มีทั้งโรงแรม อาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียม หรือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ รวมทั้งการรีโนเวทโรงแรมเดิมแล้วสวมแบรนด์ใหม่ให้ตรงต่อความต้องการของลูกค้ายิ่งขึ้น อีกทั้งมีการขยายการลงทุนไปยังประเทศเพื่อนบ้านเพิ่มขึ้น อาทิ บรูไน เวียดนาม ลาวและฟิลิปปินส์



3. การตลาดและภาวะการแข่งขันธุรกิจค้าปลีก

การตลาด

กลยุทธ์การตลาดของธุรกิจค้าปลีกคือพัฒนาศูนย์การค้าให้เป็นที่ยูจก มีความมั่นคงในการดำเนินธุรกิจ ด้วยรูปแบบกลยุทธ์การพัฒนาศูนย์การค้าระดับภูมิภาค และศูนย์การค้าชุมชนในทำเลที่มีศักยภาพสูง และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าและการแข่งขันในแต่ละทำเลได้อย่างต่อเนื่อง

ภาวะการแข่งขันธุรกิจค้าปลีก

ตลาดค้าปลีกของไทยยังคงเผชิญกับการแข่งขันที่รุนแรงจากพื้นที่ค้าปลีกใหม่ๆ และอี-คอมเมิร์ซ ในปีพ.ศ. 2561 มีพื้นที่ค้าปลีกใหม่จำนวน 200,000 ตารางเมตร ซึ่งมาจาก 4 โครงการใหญ่ ได้แก่ ไอคอนสยาม, เกตเวย์ แอท บางซื่อ, อิกเซียสาขาที่สองที่เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต และ เดอะมาร์เวล เอ็กซ์พีเรียนซ์ ไทยแลนด์ ที่เมกะบางนา แม้ว่าดัชนีชี้วัดเศรษฐกิจมหภาคจะมีแนวโน้มเชิงบวก แต่ผู้ค้าปลีกรายใหญ่หลายราย รายงานยอดขายสาขาเดิม (Same-store-sales Growth) ไม่มีการเติบโต ซึ่งมีสาเหตุมาจากการบริโภคภายในประเทศที่ชะลอตัว ในอนาคตพื้นที่ค้าปลีกในประเทศไทยจะยังคงเติบโตต่อไป มีพื้นที่ค้าปลีกราว 1.4 ล้านตารางเมตรในกรุงเทพฯ ที่กำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง

ในส่วนของการตลาดอี-คอมเมิร์ซ จากตัวเลขของสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์พบว่า ตลาดอี-คอมเมิร์ซของไทยในปัจจุบัน มีสัดส่วนประมาณ 3% ของยอดขายปลีกทั้งหมด และคาดการณ์ว่าจะเพิ่มขึ้นเป็น 10% ภายใน 5 ปีข้างหน้า ปัจจุบันมีผู้บริโภคจำนวนมากขึ้นที่นิยมใช้บริการทั้งช่องทางออนไลน์และออฟไลน์ เจ้าของร้านที่มีหน้าร้านจึงจำเป็นต้องใช้กลยุทธ์ออมนิ แชนแนล ซึ่งเป็นการเสนอขายสินค้าผ่านช่องทางที่หลากหลายมากขึ้น โดยรวมการซื้อสินค้าผ่านหน้าร้านและช่องทางออนไลน์เข้าไว้ด้วยกัน เพื่อสร้าง “ประสบการณ์ในการซื้อสินค้า” การเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วของตลาดค้าปลีกชี้ให้เห็นว่าห้างสรรพสินค้าจำเป็นต้องปรับตัวอย่างมาก

ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

1. จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ สิ้นงวดบัญชี	31 ธ.ค. 2558	31 ธ.ค. 2559	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561
ทุนจดทะเบียน				
- มูลค่า (บาท)	7,900,000,000	9,000,000,000	9,000,000,000	9,000,000,000
- จำนวน (หุ้น)	7,900,000,000	9,000,000,000	9,000,000,000	9,000,000,000
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว				
- มูลค่า (บาท)	7,667,826,432	7,667,826,432	8,667,826,432	8,667,826,432
- จำนวน (หุ้น)	7,667,826,432	7,667,826,432	8,667,826,432	8,667,826,432
- มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	1.00	1.00	1.00	1.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯมีทุนที่ออกชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงิน 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 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนการเพิ่มทุนที่ออกและชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2558 24 มิถุนายน 2558 และ 24 กรกฎาคม 2558

ณ วันที่ 23 ธันวาคม 2559 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 ได้มีมติ ดังนี้

1. ให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯจากทุนจดทะเบียนเดิม 7,900,000,000.- บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 7,667,826,432.- บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 7,667,826,432.- หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังมีได้นำออกจำหน่ายจำนวน 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
2. เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากทุนจดทะเบียนเดิม 7,667,826,432.- บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 9,000,000,000.-บาท กล่าวคือ ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้น

อีก 1,332,173,568.- บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวน 1,332,173,568 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท

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

เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2559 และ วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติให้บริษัทฯเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนออกใหม่ จำนวน 300 ล้านหุ้น และ 700 ล้านหุ้น ตามลำดับ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาหุ้นละ 1 บาท ให้กับนักลงทุนเฉพาะเจาะจง บริษัทฯได้รับชำระค่าหุ้นเรียบร้อยแล้วในวันที่ 28 ธันวาคม 2559 และวันที่ 10 มีนาคม 2560 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯมีทุนที่ออกชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงิน 8,667,826,432 บาท (หุ้นสามัญ 8,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) โดยจำนวนดังกล่าวเป็นผลมาจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ข้างต้น บริษัทฯได้ดำเนินการจดทะเบียนการเพิ่มทุนที่ออกและชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2560 และวันที่ 15 มีนาคม 2560 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯมีทุนจดทะเบียนไม่เปลี่ยนแปลง จำนวน 9,000,000,000 บาท (หุ้นสามัญ 9,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) โดยมีทุนที่ออกและชำระแล้วเป็นจำนวนเงิน 8,667,826,432 บาท (หุ้นสามัญ 8,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท)

2 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 9,000,000,000 บาท (หุ้นสามัญ 9,000,000,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) โดยมีหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วจำนวน 8,667,826,432 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 8,667,826,432 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาทโดยรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรกมีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก	จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ
1	บริษัท อันตามัน ลونغบิช รีสอร์ท จำกัด ^{/1}	833,055,541	9.61
2	นายชยนิต อรรถญาณสกุล	580,659,675	6.70
3	บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน)	565,000,000	6.52
4	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	559,543,337	6.46
5	นางสาวกรรณิการ์ อรรถญาณสกุล	538,189,692	6.21
6	บริษัท อันตามัน วิลลา จำกัด ^{/2}	361,637,500	4.17
7	นางสาวกฤษศนี เตชะไชยวงศ์	207,016,825	2.39
8	CITIBANK NOMINEES SINGAPORE PTE LTD-UBS SWITZERLAND AG	205,849,332	2.37
9	นางพรทิพย์ เฮมปรี	200,000,000	2.31
10	ดร.วิวัฒน์ วิฑูรเียร	170,000,000	1.96

ข้อมูลจาก บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ

/1 บริษัท อันตามัน ลونغบิช รีสอร์ท จำกัด มีผู้ถือหุ้นใหญ่คือ บริษัท รีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100.00 โดยบริษัท รีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด มีผู้ถือหุ้นใหญ่ 2 รายได้แก่ 1) นายชัยวัฒน์ อัครวิมหารกุล ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 55 2) นายเมธี ตันมานะตระกูล ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 45 ทั้งนี้ นายชัยวัฒน์ อัครวิมหารกุลและนายเมธี ตันมานะตระกูล เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันในบริษัท อันตามัน ลونغบิช รีสอร์ท จำกัด และบริษัท รีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ และบริษัท อันตามัน ลونغบิช รีสอร์ท จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์กันในลักษณะของการมีผู้ถือหุ้นใหญ่กลุ่มเดียวกัน การมีกรรมการหรือเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกัน หรือการมีความสัมพันธ์ในลักษณะ nominee account นอกจากนี้ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ก็ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับ บริษัท รีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัท อันตามัน ลونغบิช รีสอร์ท จำกัด ในฐานะกรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น หรือผู้มีอำนาจควบคุมแต่อย่างใด

อย่างไรก็ตาม นางวิภา ตันมานะตระกูล ได้ถือหุ้นอยู่ในบริษัทฯ ในนามส่วนตัวจำนวน 552,300 หุ้น ซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในการถือหุ้นของบริษัท อันตามัน ลونغบิช รีสอร์ท จำกัด

/2 บริษัท อันตามัน วิลลา จำกัด มีผู้ถือหุ้นจำนวน 3 คนคือ 1) นางนาพร บุระประทีป ซึ่งถือหุ้นอยู่ร้อยละ 40 2) นางฤดี นรนิติผดุงการ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 40 และ 3) นายวิชัย จิตต์เสรี ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 20 โดยนางฤดี นรนิติผดุงการและนายวิชัย จิตต์เสรี เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันในบริษัท อันตามัน วิลลา จำกัด อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ และบริษัท อันตามัน วิลลา จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์กันในลักษณะของการมีผู้ถือหุ้นใหญ่กลุ่มเดียวกัน การมีกรรมการ หรือเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกัน หรือการมีความสัมพันธ์ในลักษณะ nominee account แต่อย่างใด

3 การออกหลักทรัพ์อื่น

3.1 ใบสำคัญแสดงสิทธิ

- ไม่มี -

3.2 หุ้นกู้

หุ้นกู้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

(1) 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	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(2) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2559 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2563
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
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	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ไม่มี

เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(3) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2559 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ชุดที่2 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	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ไม่มี
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(4) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 3/2559 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2559 ชุดที่1 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	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ไม่มี
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(5) 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	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ไม่มี
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(6) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2560 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2562
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	428,300 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	428.30 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 7 กรกฎาคม 2560
อายุ	:	อายุ 2 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 7 กรกฎาคม 2562
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 5.00 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(7) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2560 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2561
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	724,400 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	724.40 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 7 กรกฎาคม 2560
อายุ	:	อายุ 3 ปี 9 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 7 เมษายน 2564
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 5.70 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(8) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 3/2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2564
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	1,509,600 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	1,509.60 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 22 กันยายน 2560
อายุ	:	อายุ 4 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 22 กันยายน 2564
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 5.90 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(9) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 4/2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2560 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2564
------------------	---	---

ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	1,195,700 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	1,195.70 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 30 พฤศจิกายน 2560
อายุ	:	อายุ 4 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 30 พฤศจิกายน 2564
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 5.90 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(10) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2564
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	1,034,500 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	1,034.50 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 27 เมษายน 2561
อายุ	:	อายุ 3 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 27 เมษายน 2564
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 5.75 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(11) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2564
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	2,069,400 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท

มูลค่าหุ้นกู้	:	2,069.40 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 19 กรกฎาคม 2561
อายุ	:	อายุ 3 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 19 กรกฎาคม 2564
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ย ปีที่ 1-2 คงที่ ร้อยละ 5.75 ต่อปี ปีที่ 3 คงที่ ร้อยละ 6.25 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(12) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 3/2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2561 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2565
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	1,819,900 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	1,819.90 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 22 สิงหาคม 2561
อายุ	:	อายุ 3.5 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.00 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(13) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 4/2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2561 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2565
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	1,789,100 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	1,789.10 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่

วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 7 ธันวาคม 2561
อายุ	:	อายุ 3.5 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 7 มิถุนายน 2565
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.00 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

(1) 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
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	ไม่มี
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(2) 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
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	ไม่มี
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ไม่มี
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(3) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	261,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	261 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 26 มกราคม 2560
อายุ	:	อายุ 2 ปี 11 เดือน 28 วัน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 23 มกราคม 2563
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 5.35 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	ไม่มี
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(4) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	380,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	380 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 5 เมษายน 2560
อายุ	:	อายุ 2 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 5 ตุลาคม 2562
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 5.75 ต่อปี

การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(5) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 3/2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	491,700 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	491.70 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 22 มิถุนายน 2560
อายุ	:	อายุ 3 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 22 มิถุนายน 2563
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 5.95 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(6) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 4/2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563
ประเภทของหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	:	467,900 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	467.90 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 19 ตุลาคม 2560
อายุ	:	อายุ 3 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	วันที่ 19 ตุลาคม 2563
อัตราดอกเบี้ย	:	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.25 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	:	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3 ต่อ 1

การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ :	อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ :	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้ :	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(7) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้ :	หุ้นกู้บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563
ประเภทของหุ้นกู้ :	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้ :	423,500 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ :	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้ :	423.50 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย :	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้ :	วันที่ 16 มีนาคม 2561
อายุ :	อายุ 2 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน :	วันที่ 16 มีนาคม 2563
อัตราดอกเบี้ย :	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.00 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น :	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด :	ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ :	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ :	อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ :	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้ :	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(8) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้ :	หุ้นกู้บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564
ประเภทของหุ้นกู้ :	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้ :	1,000,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ :	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้ :	1,000 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย :	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้ :	วันที่ 21 มิถุนายน 2561
อายุ :	อายุ 3 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน :	วันที่ 21 มิถุนายน 2564
อัตราดอกเบี้ย :	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.25 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น :	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด :	ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ :	บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ :	อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ :	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้ :	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

รวมมูลค่าหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ตามมูลค่าตามบัญชี จำนวน 25,610.78 ล้านบาท

3.3 หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

(1) หุ้นกู้ด้วยสิทธิคล้ายทุน ครั้งที่ 1/2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560
ประเภทของหุ้นกู้	:	ประเภทด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียว ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ย พร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวันใดๆ ก็ได้
จำนวนหุ้นกู้	:	447,700 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	:	447.70 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 27 เมษายน 2560
อายุ	:	ไม่กำหนดระยะเวลา (Perpetual)
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	ไม่กำหนดระยะเวลา (Perpetual)
อัตราดอกเบี้ย	:	ปีที่ 1 — 5: ร้อยละ 9.5 ต่อปี ปีที่ 6 — 25: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 7.61 ต่อปีที่ 26 เป็นต้นไป: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 8.36 ต่อปี ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี จะถูกปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ทุก 5 ปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	บริษัทขมีสิทธิที่จะไถ่ถอนหุ้นกู้ ณ วันครบกำหนด 5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้หรือเงื่อนไขอื่นตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต B+/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(2) หุ้นกู้ด้วยสิทธิคล้ายทุน ครั้งที่ 1/2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	:	หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561
ประเภทของหุ้นกู้	:	ประเภทด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียว ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท หรือเมื่อผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ย พร้อมกับสะสมดอกเบี้ยค้างชำระไปชำระในวันใดๆ ก็ได้โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของผู้ออกหุ้นกู้แต่เพียงผู้เดียว
จำนวนหุ้นกู้	:	60,300 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	:	1,000 บาท

มูลค่าหุ้นกู้	:	60.30 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	:	เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	:	วันที่ 29 พฤศจิกายน 2561
อายุ	:	ไม่กำหนดระยะเวลา (Perpetual)
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	:	ไม่กำหนดระยะเวลา (Perpetual)
อัตราดอกเบี้ย	:	ปีที่ 1 - 5: ร้อยละ 9.5 ต่อปี ปีที่ 6 - 25: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 7.33 ต่อปี ปีที่ 26 เป็นต้นไป: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 8.08 ต่อปี ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี จะถูกปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ทุก 5 ปี
การชำระคืนเงินต้น	:	ชำระคืนเงินต้นจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	:	บริษัทฯ มีสิทธิที่จะไถ่ถอนหุ้นกู้ ณ วันครบกำหนด 5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ หรือเงื่อนไขอื่นตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้	:	อันดับเครดิต B+/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

3.4 ตัวเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมียอดเจ้าหนี้ตัวแลกเงินจำนวน 736.66 ล้านบาท โดยตัวแลกเงินดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.90 — 4.65 ต่อปี และจะครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนมกราคม มีนาคม และ พฤษภาคม 2562

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	2560	2561
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท) ^{1/}	0.06668	0.0761	0.1342
อัตราเงินปันผลต่อหุ้น (บาท) ^{2/}	0.04	0.05	0.66*
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%) ^{3/}	67.78	64.40	50.32*

หมายเหตุ

1/ อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น อ้างอิงมาจากกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี

2/ อัตราเงินปันผลต่อหุ้น อ้างอิงมาจากอัตราเงินปันผลต่อหุ้นตามรอบปีผลประกอบการที่บริษัทแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

3/ อัตราการจ่ายเงินปันผล คำนวณมาจากเงินปันผลจ่ายตามรอบปีผลประกอบการหารด้วยกำไรสุทธิ

* ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติ เสนอจ่ายเงินปันผลจากการดำเนินงานปี 2561

รายละเอียดของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และ เลขาธิการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
1 ดร.ทนง พิทยะ* ประธานกรรมการ	71	➢ ปริญญาเอก สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยนอร์ทเวสเทิร์น ประเทศสหรัฐอเมริกา ➢ ปริญญาโท สาขาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยนอร์ทเวสเทิร์น ประเทศสหรัฐอเมริกา ➢ ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยโยโกฮามะ ประเทศญี่ปุ่น ➢ หลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP) รุ่น 25/2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย	0.000%		พ.ย. 2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน)
					ส.ค. 2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	บริษัท ส.ขอนแก่น ฟู้ดส์ จำกัด (มหาชน)
					มี.ค. 2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท คิโระ ริสอร์ท โฮเทลส์ จำกัด
					ปี 2557 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	บริษัท สแกน อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2555 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	บริษัท ซีเค พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
2 นายชายนิดี อรรถญาณสกุล กรรมการ รองประธานกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	64	➢ นิติศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ➢ เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา ➢ Director Accreditation Program (DAP) 114/2015; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	6.699%		ปี 2528 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด
					ปี 2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท รีเทล จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชยสิทธิ์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบบิง มอลล์ จำกัด / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					ปี 2550 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไพร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					ปี 2545 - ส.ค. 2557	กรรมการ	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					ปี 2542 - ปี 2558	กรรมการ	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัณทิพทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อนายจ้าง / บริษัท / ปรกษกรรทัก
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
3 นายวิทยา เนติวิวัฒน์ กรรมการ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณา-ค่าตอบแทน	64	<ul style="list-style-type: none"> ▶ ปริญญาโท ภูมิพมาย มหาวิทยาลัยออร์ซ วอชิงตัน, USA ▶ นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ▶ Director Accreditation Program (DAP) 77/2009; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 	1.243%		ม.ย. 2557 - ปัจจุบัน ปี 2547 - ปัจจุบัน ปี 2529 - ปัจจุบัน ปี 2547 - ม.ย. 2557	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาตอบแทน กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non Executive Director) / กรรมการผู้จัดการ กรรมการสรรหา/กรรมการพิจารณาตอบแทน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท สำนักงานกฎหมายบรจรงแอนด์วิทยา จำกัด / ภูมิพมาย บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
4 นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	70	<ul style="list-style-type: none"> ▶ นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ▶ เนติบัณฑิตไทย ▶ สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา ▶ MINI MBA ▶ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ▶ Financial Institute for Executive V ▶ สมาคมธนาคารไทย ▶ วปรอ. รุ่น 411 ▶ วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร ▶ Director Accreditation Program (DAP) 114/2015 ; ▶ สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 			ปี 2558 - ปัจจุบัน ปี 2552 - ปี 2558 ปี 2553 - ปี 2557 ปี 2539 - ปี 2551 ปี 2537 - ปี 2539 ปี 2535 - ปี 2537 ปี 2534 - ปี 2535 ปี 2533 - ปี 2534	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการอิสระ และกรรมการสรรหา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ผู้จัดการฝ่ายอาวุโสฝ่ายสินเชื่อ พาณิชยกรรม และฝ่ายสินเชื่อก่อสร้าง ผู้จัดการฝ่ายสินเชื่อพาณิชยกรรม ผู้จัดการฝ่ายสินเชื่ออุตสาหกรรมและพาณิชยกรรม ผู้จัดการฝ่ายพัฒนธุรกิจ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) บริษัท ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) บริษัท ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) บริษัท ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) บริษัท ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัปปัธยทางครอบครองระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทรัก
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
5 นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	57	➤ Master of Science in Finance, University of Houston - Clear Lake, USA ➤ วิทยาศาสตรบัณฑิต เศรษฐศาสตร์- บริหารธุรกิจ การเงิน มหาวิทยาลัย เกษตรศาสตร์ ➤ Director Certification Program (DCP) 126/2009; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)	0.000%		ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการสรรหาและพิจารณาตำแหน่ง	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด
					ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด
					ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด
6 นายวิชาญ ศิริเวชวรารักษ์ กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1 กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	57	➤ บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ➤ วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ➤ Director Certification Program (DCP) 126/2016; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)	0.006%		ปี 2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2554 - ปี 2557	กรรมการบริหาร / วิชาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1 / รอง	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2546 - ปี 2553	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2559 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด
					ปี 2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด
					ปี 2557 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เพอร์เฟค พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัปปัตนทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อนายจ้าง / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
7 นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬารัตน์ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่ม ปฏิบัติการ 2 กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	52	➢ ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ บัณฑิต สถาบันเทคโนโลยี พระจอมเกล้า เจ้าคุณทหารลาดกระบัง ➢ Director Certification Program (DCP) 129/2016; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)	0.000%		ปี 2558 - ปัจจุบัน ปี 2558 - ปัจจุบัน ปี 2557 - ปัจจุบัน ปี 2553 - ปี 2557 ปี 2557 - ปัจจุบัน ปี 2552 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการ กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ กลุ่มปฏิบัติการ 2 กรรมการบริหาร / วิชาการประธาน เจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2/รอง ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2 กรรมการผู้จัดการ/ ประธานเจ้าหน้าที่ กลุ่มปฏิบัติการ 2 กรรมการ / วิชาการประธานเจ้า หน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2/ประธานเจ้า หน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด
					ปี 2560 - ปัจจุบัน ปี 2558 - ปัจจุบัน ปี 2557 - 2560 ปี 2557 - ปัจจุบัน ปี 2554 - ปี 2557 ปี 2551 - ปี 2553	กรรมการผู้จัดการ กรรมการ กรรมการบริหาร / ประธานเจ้า หน้าที่กลุ่มพัฒนธุรกิจ กรรมการผู้จัดการ กรรมการบริหาร / วิชาการประธาน เจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนธุรกิจ/รอง ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนธุรกิจ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
8 นายวงศ์กรณ์ ประสิทธิ์วิภาต กรรมการผู้จัดการ กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	58	➢ บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ➢ สถาบันกรรมการศาสตร์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ➢ หลักสูตรบริหารอสังหาริมทรัพย์ (RECU รุ่นที่ 10) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ➢ Director Certification Program (DCP) 126/2016; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)	0.000%		ปี 2560 - ปัจจุบัน ปี 2558 - ปัจจุบัน ปี 2557 - 2560 ปี 2557 - ปัจจุบัน ปี 2554 - ปี 2557 ปี 2551 - ปี 2553	กรรมการผู้จัดการ กรรมการ กรรมการบริหาร / ประธานเจ้า หน้าที่กลุ่มพัฒนธุรกิจ กรรมการผู้จัดการ กรรมการบริหาร / วิชาการประธาน เจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนธุรกิจ/รอง ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนธุรกิจ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัปปัตนทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
9 ศาสตราจารย์ ดร. สุชีวีร์ สุวรรณสวัสดิ์ กรรมการ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริหาร ความเสี่ยง	46	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 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 สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง ➢ Audit Committee Program (ACP) 27/2009; Director Certification Program (DCP) 105/2008; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ➢ หลักสูตรนักบริหารระดับสูงด้านพัฒนากิจการอุตสาหกรรมกลึงลงทุน (รุ่น1) สถาบันธุรกิจและอุตสาหกรรม ➢ หลักสูตรกลยุทธ์การบริหารธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ (รุ่น43) ➢ หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน (รุ่น13) 	0.000%		ปี 2558 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการและกรรมการอิสระ ประธาน อธิการบดี	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ที่ประชุมอธิการบดีแห่งประเทศไทย สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน การเคหะแห่งชาติ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง บริษัทเดินรถไฟฟ้า (Airport Rail Link)
					ปี 2557 – ปัจจุบัน	นายกวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย	
					ปี 2554 – ปัจจุบัน	กรรมการนโยบายส่งเสริมการลงทุน	
					ปี 2555 – ปี 2556	ประธานกรรมการเคหะแห่งชาติ	
					ปี 2553 – ปี 2557	คณบดี คณะวิศวกรรมศาสตร์	
					ปี 2552 – ปี 2553	ประธานคณะกรรมการติดตามการดำเนินงานโครงการระบบขนส่งทางรถไฟ Airport Rail Link	

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัปดาห์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
10 นายเอกเมธ ศิริพัฒน์ กรรมการ กรรมการอิสระ	74	<ul style="list-style-type: none"> ▶ หลักสูตรธรรมาภิบาลเพื่อการพัฒนามหาวิทยาลัย (รุ่น 9) สถาบันคลังสมองของชาติ ▶ Executive Development Program (รุ่น 11) สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย 	0.000%		ปี 2556 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ ซีมีโก้ จำกัด (มหาชน) ธนาคารแห่งประเทศไทย
					ปี 2554 - ปัจจุบัน ปี 2548 - ม.ค. 58 ปี 2551 - 2554 ปี 2540 - 2543	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ กรรมการ	
11 นายบรรลือ ฉันทาดีชัย กรรมการ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการ ตรวจสอบ	69	<ul style="list-style-type: none"> ▶ปริญญาโท M.B.A., University of Chicago Business School, U.S.A.. ▶ปริญญาตรี B.Sc., Massachusetts Institute of Technology, U.S.A ▶วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร หลักสูตรป้องกันราชอาณาจักร ภาควิชา รัฐมนตรีนานาชาติ 15 ▶ Director Certification Program (DCP) ปี 2544 ▶สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ▶ Advanced Audit Committee Program ปี 2560 ▶สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 	0.006%		ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2549 - ปัจจุบัน ปี 2553 - ปี 2558 ปี 2549 - ปี 2553 ปี 2541 - ปี 2549	ประธานกรรมการ กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ รองกรรมการผู้จัดการใหญ่สายงานบัญชีและการเงิน ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ สายงานพาณิชย์ ธกกิจ	

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อนายจ้าง / บริษัท / องค์กรธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
12	นายมานิตย์ สุภาพกร กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	<ul style="list-style-type: none"> ▶ หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงรุ่นที่ 5 ปี 2550 สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) ▶ Financial Institutions Directors' Education Programme 2018, The Iclif Leadership and 	0.000%				บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน) บริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน) กระทรวงยุติธรรม
		<ul style="list-style-type: none"> ▶ ปริญญาโท นิติศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ▶ ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ▶ หลักสูตรวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปอ.) รุ่นที่ 399 ▶ วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร หลักสูตรนักบริหารระดับสูง: ผู้นำที่มีวิสัยทัศน์และคุณธรรม สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการพลเรือน ▶ Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 134/2553 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ▶ หลักสูตรการบริหารจัดการด้านความมั่นคงขั้นสูง (สวปอ.มส.) รุ่นที่ 2 สมาคมวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร ในพระบรมราชูปถัมภ์ 					

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัปปัตนทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทกิจการ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
		➢ หลักสูตร นักบริหารระดับสูง “ธรรมศาสตร์เพื่อสังคม” รุ่นที่ 1 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์					
13 นายธงชัย จีรอลงกรณ์ กรรมการ	59	➢ ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ ➢ Director Accreditation Programme (DAP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย	0.000 %		ปี 2560 - ปัจจุบัน ปี 2556 - ปัจจุบัน ปี 2556 - ปัจจุบัน ปี 2552 - ปัจจุบัน ปี 2540 - ปัจจุบัน ปี 2539 - ปัจจุบัน ปี 2537 - ปัจจุบัน ปี 2530 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการ กรรมการ รองกรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ ผู้จัดการทั่วไป	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพดุสิตเวชการ จำกัด (มหาชน) บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน) บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัท วิริยะอินเตอร์เนชั่นแนลโปรดักเกอร์ จำกัด บริษัท ธนบุรีคาร์บอน จำกัด บริษัท ธนบุรีฟาร์มซิสเต็ม จำกัด บริษัท วิริยะซิสเต็ม จำกัด
14 นายปราโมทย์ เริ่มเย็นดี เลขานุการบริษัท	64	➢ นิติศาสตร์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ➢ เนติบัณฑิตไทย ประกาศนียบัตรบัณฑิตทางกฎหมายธุรกิจ ➢ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ➢ Director Certification Program (DCP) 69/2006, Director Accreditation Program (DAP) 43/2005 Finance for Non-Finance Director; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	1.581 %		ปี 2541 - ปัจจุบัน ปี 2535 - ปัจจุบัน ปี 2537 - ปี 2540	เลขานุการบริษัท หุ้นส่วนผู้จัดการ กรรมการบริหาร	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน) คณะบุคคล สำนักงานกฎหมายธรรมมาพิสัย / กฎหมาย บริษัท เจริญพร พรีพัธ์าร จำกัด / สถาบันการเงิน
15 นายไพรัตน์ เสนาลักร กรรมการ กรรมการบริหาร ที่ปรึกษาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	69	➢ MINI MBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ➢ บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ	0.000 %		ปี 2560 - ปัจจุบัน ปี 2558 - ปัจจุบัน ปี 2554 - ปี 2558 ปี 2539 - ปี 2553	กรรมการ กรรมการบริหาร / ที่ปรึกษาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ / กรรมการบริหาร รองประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน)

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัปดาห์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
		<ul style="list-style-type: none"> ➢ Director Certification Program (DCP) 74/2006, Director Accreditation Program (DAP) 30/2004; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 					
16 นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	60	<ul style="list-style-type: none"> ➢ ปริญญาโท บริหารธุรกิจ, สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ➢ ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์การเงิน, สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ ➢ ประกาศนียบัตรชั้นสูงการสอบบัญชี, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ➢ ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ➢ Director Certification Program (DCP) 72/2006), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ➢ Executive Development Program รุ่นที่ 2, สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย 	0.000%		2558 - ปัจจุบัน 2558 - ปัจจุบัน 2558 - ปัจจุบัน 2556 - 2557 2555 - 2557 2545 - 2557 2545 - 2555	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการและกรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน กรรมการ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ ซอปปิง มอลล์ จำกัด บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)
17 นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ธีรวิธการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มสนับสนุน	54	<ul style="list-style-type: none"> ➢ บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ➢ บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ➢ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 	0.044%		ปี 2561 - ปัจจุบัน ปี 2557 - ปัจจุบัน ปี 2553 - ปี 2557 ปี 2556 - ปี 2557	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มสนับสนุน กรรมการบริหาร / รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน กรรมการบริหาร	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัปปัตย์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประการกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
18 นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนารุกิจ	51	<ul style="list-style-type: none"> ▶ วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ▶ บริหารธุรกิจบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ 	0.000 %		ปี 2561 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนารุกิจ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2557 – ปี 2561 ปี 2554 – ปี 2557	รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
19 ดร. วัชรชัย นาคะด๊ะ* ประธานกรรมการ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	71	<ul style="list-style-type: none"> ▶ ดุษฎีบัณฑิต มหาวิทยาลัย อิลลินอยส์ ▶ Audit Committee Program (ACP) 13/2006; Director Accreditation Program (DAP) 52/2006; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD) 	0.150%		ปี 2535 – ปัจจุบัน ปี 2551 – พ.ศ. 2560 ปี 2554 – ปัจจุบัน ปี 2553 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน) บริษัท น้ำตาลนครบุรี จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ *ดร. วัชรชัย นาคะด๊ะ ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2561 ดร. ทนง พิทยะ เข้าดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2561 เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2561 ได้พิจารณาแต่งตั้งให้นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์ ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนารุกิจ ให้เริ่มผลตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2561

2. รายละเอียดการดำเนินงานด้านการบริหาร และผู้มีอำนาจควบคุม ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

รายชื่อกรรมการ	บริษัท	บริษัทย่อย																																		
		EP	BD	R9	CMD	TPROP	PED	MPH	Sce-Peak	GRAND	GRE	HB	OWD	PPI	KRH	KA	KH	KRD	WR	C-point	AI	RM	GS	GRF	U&i	P-PREFAB	PSC	T-Utilities	ROH	HKL-PF	PF-HKL1	PF-HKL2	PF-HKL3	S&S&S&S&i		
รายชื่อกรรมการ	PF																																			
1. ดร.อวิชชัย นาคะตะ	x													/	/	/		/																		
2. ดร.ทงน พิชยะ	X														/																					
3. นายชยณิด อรรถญาณสกุล	xxx, i, ii, iii								/		/	/	/	/	/		/		x	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
4. นายไพรัตน์ เสนาจักร	i, ii, iii																																			
5. นายวิฑูยา เติร์วิวัฒน์	i																																			
6. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนะ	i, ii, iii	/	/	/	/																													/	/	/
7. นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา	*. /																																			
8. นายธงชัย จีรอลงกรณ์	i																																			
9. นายปรโมทย์ เริ่มย่นดี	@					/	/	/										/	/	/										@						
10. นายวิชาญ ศิริเวชาวาว	ii, iii	/	/																							/										
11. นายพรสวัสดิ์ เกษมทรัพย์โรจน์	ii, iii	/	/	/	/	/	/	/	/										/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
12. นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต	ii, iii				/														/															/	/	/
13. นายสุรศักดิ์ วัชรพงษ์ธีรชา	ii, iii																		/															/	/	/
14. ศาสตราจารย์ ดร.สุวัชรวิ สุวรรณสวัสดิ์	*. /																																			
15. นายเอกมล ศิริวัฒน์	*																																			
16. นายบรรลือ ฉันทาดิษฐ์	i. *																																			
17. นายมานิตย์ สุภาพร	i. *																																			
18. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี	iii								/		/	/	/						/																	
19. นายวลัสน์ ศรีรัตนพงษ์	ii, iii	/			/																															

หมายเหตุ :

PF	หมายถึง บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	EP	หมายถึง บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด	BD	หมายถึง บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด
R9	หมายถึง บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด	CMD	หมายถึง บริษัท เซียนใหม่ 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 ซีนเนอร์จี้ พิค จำกัด
GRAND	หมายถึง บริษัท แกรนด์ เอสเตท แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	GRE	หมายถึง บริษัท แกรนด์ อีครีตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	HB	หมายถึง บริษัท ฮอนเนอร์ นิวซิเนส จำกัด
OWD	หมายถึง บริษัท โอเวนเดล จำกัด	PPI	หมายถึง Property Perfect International Pte. Ltd.	KRH	หมายถึง Kiroo Resort Holding Co., Ltd.
KA	หมายถึง Kabushiki Kaisha Kiroo Associates Co., Ltd.	KH	หมายถึง Kabushiki Kaisha Kiroo Associates Co., Ltd.	KRD	หมายถึง Kabushiki Kaisha Kiroo Resort Development Co., Ltd.
WR	หมายถึง บริษัท รีเทล จำกัด (มหาชน)	C-Point	หมายถึง บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ ซ็อบบิง มอลล์ จำกัด	ALL-D	หมายถึง บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด
RM	หมายถึง บริษัท รามอินทรา มอลล์	GS	หมายถึง บริษัท แกรนด์ สเตอร์ จำกัด	GRF	หมายถึง บริษัท เกรนด์ ริเวอร์ ฟอเรสต์ จำกัด
U&I	หมายถึง บริษัท ยูเอสดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ จำกัด	P-PREFAB	หมายถึง บริษัท เพอร์เฟคท์ พรีเมียม จำกัด	PSC	หมายถึง บริษัท เพอร์เฟคท์ สเปคตัม จำกัด
T-Utilities	หมายถึง บริษัท ที่ ยูทิลิตี้ส์ จำกัด	ROH	หมายถึง บริษัท โรงแรมอัสโลตติ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	HKL-PF	หมายถึง บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟคท์ จำกัด
PF-HKL1	หมายถึง บริษัท เพ็ฟเอชเคแอล 1 จำกัด	PF-HKL2	หมายถึง บริษัท เพ็ฟเอชเคแอล 2 จำกัด	PF-HKL3	หมายถึง บริษัท เพ็ฟเอชเคแอล 3 จำกัด
PF-SEKISUI	หมายถึง บริษัท เพ็ฟ เซกิซุย จำกัด				
x	หมายถึง ประธานกรรมการ	xx	หมายถึง รองประธานกรรมการ	xxx	หมายถึง ประธานกรรมการบริหาร
*	หมายถึง กรรมการอิสระ	/	หมายถึง กรรมการ	//	หมายถึง กรรมการบริหาร
///	หมายถึง ผู้บริหาร	@	หมายถึง เลขาธิการบริษัท.		

รายละเอียดเกี่ยวกับการกรรมการของบริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

รายชื่อบริษัท		บริษัทย่อย																																	
EP	BD	R9	CMD	TPROP	PED	MPH	Soe-Peak	GRAND	GRE	HB	OWD	PPI	KRH	KA	KH	KRD	WR	C	All-D	RM	GS	GRF	U&I	P- PREFAB	PSC	Uniloft	T -Utilities	ROH	HKL -PF	PF -HKL1	P F-HKL2	PF -HKL3	Sakul		
รายชื่อกรรมการ																																			
1 ดร.วิชชัย นาคะตะ*														/	/	/	/	X																	
1. ดร.ทง พิชยะ*														/	/	/	/																		
3. นายชานนิต อรรถบุญมงคล								/	/	/	/	/	/	/	/	/	X	/	/	/	/	/	/				/								
4. นายทวิชชัย รัตตกุล												X	X																						
5. นายออย บุน อัน													/																						
6. นายไพรัตน์ เสนารักษ์																									/										
7 นายปราโมทย์ เริ่มอินดี						/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/						@								
8. นายพรสวัสดิ์ เกษงหาศรีโรจน์		/	/	/	/	/	/										/	/	/	/	/				/										
9. นายวิชาญ ศิโหวะราษฎร์		/																	/						/							/	/		
10. นายวศกรณธ์ ประสิทธิ์วิภาต					/													/														/	/		
11. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา		/	/	/	/	/																											/	/	
12. นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์		/			/																				/										
13. นายสุเมธ สุวังมอ		/																																	
14. นายกฤตภาส พงศ์พัชรินทร์		/	/	/													/								/										
15. นายณทวิ จิราพานนท์																									/										
16. Mr.Krishnaveni de Sandanam												/																							
17. Mr. Yoshiro Ito													/																						
18. นายกันพล ดิยภาวี																	/																		
19. นายเจิตศักดิ์ กุ้ยประดิษฐ์																	*.XXX																		
20. นายไชยกร บุญลพแก้วพัทร์																	/																		
21. นายพรชัย เกตุเล็ก				/																															
22. นายสรเพชร สุขเกษม				/																															
23. นายประภิต ฤกษ์ปรีดาพงศ์																							/	/											
24. นายพิพัฒน์ นิตยภัค																							/	/											
25. นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์เปรี๊ชา																							/	/											
26. นายวรศักดิ์ จักรปิยะนันท์																								/	/										
27. นายวิชา วัฒนากุ๊จ																									/										
28. นายภูริภย์ แพงสุข																								/	/										
29. นายอรรถนพ อังกุรสาทรศรี																								/	/										
30. นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ																								/	/									/	
31. นายเจมส์ สตีเวนสัน																								/	/	/								/	
วอร์บอยส์																										/									

รายชื่อสมาชิก		บัญชีย่อย																																
EP	BD	R9	CMD	TPROP	PED	MPH	See-Peak	GRAND	GRE	HB	OWD	PPI	KRH	KA	KH	KRD	WR	C	AI-D	RM	GS	GRF	U&I	P-PREFAB	PSC	Uniloft	T	ROH	HKL	PF	P	PF	PF-	
รายชื่อกรรมการ																																		

การกำกับดูแลกิจการ

1. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันในระยะยาวของบริษัท เพิ่มความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย และ เพิ่มคุณค่าให้กับผู้ถือหุ้น รวมทั้งดำเนินธุรกิจภายใต้จริยธรรมที่ดี คำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียอื่นและสังคมโดยรวม บริษัทได้นำแนวทางการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนในประเทศไทยของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย ซึ่งสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการของ OECD (OECD Principles of Corporate Governance) มาใช้เป็นหลักในการดำเนินงาน

บริษัทมีการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทครอบคลุมสิทธิของผู้ถือหุ้น การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส และความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ โดยมีองค์ประกอบ ดังนี้

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทตระหนักและให้ความสำคัญถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น ซึ่งสิทธิพื้นฐานที่ผู้ถือหุ้นได้รับโดยเท่าเทียมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิในการมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการเป็นรายบุคคล สิทธิในการออกเสียงลงคะแนน ในกิจการต่างๆ ที่สำคัญ สิทธิในการรับเงินปันผล สิทธิในการแสดงความคิดเห็นและซักถามในการประชุมผู้ถือหุ้น และสิทธิที่จะได้รับสารสนเทศอย่างเพียงพอและทันเวลา

บริษัทส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกรายเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการพิจารณาตัดสินใจในเรื่องสำคัญต่างๆของบริษัท โดยบริษัทมีการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นปีละครั้ง ภายในระยะเวลาไม่เกิน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบบัญชี คณะกรรมการอาจเรียกประชุมวิสามัญในวัน เวลา และสถานที่ คณะกรรมการกำหนด

ในการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยบริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษที่มีรายละเอียดวาระการ

ประชุม พร้อมความเห็นของคณะกรรมการ หนังสือมอบฉันทะตามที่กฎหมายกำหนด และรายชื่อของกรรมการอิสระพร้อมทั้งคำแนะนำในการมอบฉันทะ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกที่จะมอบฉันทะให้เข้าประชุมแทนได้ รวมทั้งแผนที่แสดงสถานที่ประชุมให้ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนการประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับข้อมูลทันเวลาและมีเวลาเพียงพอในการพิจารณาและตัดสินใจลงคะแนนในวันประชุม หรือทำการมอบฉันทะให้กรรมการอิสระเป็นผู้เข้าร่วมประชุมแทน และยังได้ประกาศลงหนังสือพิมพ์รายวันติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วันและก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 3 วัน นอกจากนี้ บริษัทยังได้เผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับกำหนดการจัดประชุมผู้ถือหุ้น และวาระการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัทก่อนการประชุม 30 วัน เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหรือนักลงทุนสามารถส่งคำถามล่วงหน้าได้ก่อนวันประชุม

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทให้ความสำคัญในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน โดยคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการโดยคำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น และปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ซึ่งได้ดำเนินการต่างๆ ดังนี้

- เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้า โดยบริษัทได้เผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวบนเว็บไซต์ของบริษัท
- จัดให้มีกระบวนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นที่โปร่งใสและมีประสิทธิภาพเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและตั้งคำถามในที่ประชุมโดยจัดสรรเวลาให้เพียงพอ
- ดำเนินการให้กรรมการทุกคน ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทและผู้สอบบัญชี เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อตอบข้อซักถาม โดยกรรมการและผู้บริหารจะอธิบายและชี้แจงเหตุผลอย่างตรงไปตรงมา
- ในกรณีผู้ถือหุ้นไม่ได้เข้าร่วมประชุมตั้งแต่เวลาเริ่มการประชุมสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในวาระที่เหลือได้
- จัดให้มีการพิจารณาและลงมติเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล และพิจารณาคำตอบแทนกรรมการ รวมทั้งแต่งตั้ง

- ผู้สอบบัญชี และอนุมัติค่าสอบบัญชี และวาระอื่นตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม
- จัดให้มีบัตรลงคะแนนเสียงสำหรับทุกวาระ
 - เปิดโอกาสให้ตัวแทนผู้เข้าร่วมประชุมเข้าสังเกตการณ์การตรวจนับคะแนน และประกาศผลการลงคะแนนของผู้ถือหุ้นที่ลงมติ เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง ในแต่ละวาระต่อที่ประชุม
 - มีการบันทึกการรายงานการประชุมอย่างครบถ้วน ซึ่งประกอบด้วยข้อมูลที่มีสาระสำคัญ ได้แก่ คำถาม คำชี้แจงและความคิดเห็นของที่ประชุม มติที่ประชุมและผลการลงคะแนนเสียงที่เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง และจัดเก็บไว้ที่บริษัท
 - กำหนดมาตรการป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายในเพื่อหาผลประโยชน์ของกรรมการและผู้บริหารโดยการแจ้งให้ทราบถึงบทบาทภาระหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะซึ่งถือหลักทรัพย์ของบริษัท และรับทราบการจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ ต่อคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ปี 2535 ภายใน 3 วันทำการหลังจากวันที่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์
 - กำหนดนโยบายและขั้นตอนการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยได้ถือปฏิบัติตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ใช้บังคับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างเคร่งครัด เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นโดยรวมอย่างเท่าเทียมกัน นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้เสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งได้มีการพิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบ และได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

หมวดที่ 3 งบการเงินของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ลูกค้า คู่แข่ง

เจ้าหนี้ (ผู้จำหน่ายสินค้าหรือผู้รับเหมาก่อสร้าง) ภาครัฐและหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทฯ ได้พยายามดำเนินนโยบาย เพื่อให้เกิดความยุติธรรม และเหมาะสมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ดังนี้ (ทั้งนี้รายละเอียดเพิ่มเติมจะอยู่ในส่วนของความรับผิดชอบต่อสังคม Corporate Social Responsibilities : CSR)

ผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ จะดูแลรักษาการลงทุนของผู้ถือหุ้นให้ได้ผลตอบแทนอย่างเหมาะสมและยุติธรรม ตลอดจนมุ่งเน้นปรับปรุงและพัฒนากระบวนการของ บริษัทเพื่อความเจริญเติบโต และยั่งยืนของบริษัท รวมถึงบริษัทคำนึงถึงความโปร่งใสในการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างถูกต้องครบถ้วน ทันเวลา โดยผ่านช่องทางต่างๆ เช่น การแจ้งข้อมูลผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการแจ้งข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท การประกาศทางหนังสือพิมพ์ การจัดทำ Press Release หรือการจัดส่งจดหมายเป็นลายลักษณ์อักษร

พนักงานบริษัท

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของพนักงานซึ่งเป็นพลังขับเคลื่อนที่สำคัญขององค์กรในการประกอบธุรกิจ จึงได้มีความมุ่งมั่นที่จะเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างบริษัทกับพนักงานให้เกิดความผูกพัน ความสามัคคี ผ่านกิจกรรมต่าง ๆ มีการกำหนดนโยบายในการพัฒนาพนักงาน การบริหารผลตอบแทนและสวัสดิการอย่างเป็นรูปธรรม ซึ่งบริษัทมีการบริหารค่าตอบแทนอย่างเป็นธรรมโดยได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณา ค่าตอบแทนเพื่อทำหน้าที่พิจารณากำหนดการจ่ายผลตอบแทน การพิจารณาการปรับเลื่อนตำแหน่งให้พนักงานอย่างเหมาะสมตามความสามารถของแต่ละบุคคลและเป็นธรรมเป็นไปตามแผนเส้นทางความก้าวหน้าสายอาชีพ (Career path) และให้การดูแลสวัสดิการพนักงานและสิทธิที่ควรพึงได้รับอย่างชัดเจนเพื่อให้บุคลากรมีความสุขทั้งทางร่างกายและจิตใจอันจะส่งผลให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มศักยภาพ

ลูกค้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการผลิตสินค้าที่มีคุณภาพและบริการที่มีมาตรฐานเพื่อความพึงพอใจของลูกค้า นอกจากนี้ยัง

ให้ความสำคัญเรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติ โดยเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า ให้บริการที่มีคุณภาพและมีมาตรฐาน รวมทั้งการแก้ปัญหาที่ลูกค้าร้องเรียนหรือให้ข้อเสนอแนะต่อบริษัท โดยเร็วที่สุด รวมถึงการให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการกับลูกค้าที่ถูกต้องไม่กล่าวอ้างเกินความเป็นจริง และความระมัดระวังในการติดต่อหรือร้องเรียนเกี่ยวกับคุณภาพสินค้า

คู่แข่ง

บริษัท ปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันโดยยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใสภายใต้กรอบของกฎหมาย โดยสนับสนุนการส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและไม่ร่วมทำสัญญาการค้าหรือข้อตกลง ที่ทำให้เกิดผลให้เกิดการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรมหรือผูกขาดทางการค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย รวมถึงไม่แสวงหาหรือละเมิดข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสมเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางเสื่อมเสียโดยปราศจากข้อมูลความจริง

เจ้าหน้าที่

บริษัท ปฏิบัติตามเงื่อนไข สัญญา ข้อตกลงที่มีต่อเจ้าหน้าที่สถาบันการเงิน และผู้ถือหุ้นทุกฝ่ายอย่างเคร่งครัด มีการรายงานฐานะทางการเงินของบริษัทแก่เจ้าหน้าที่ อย่างถูกต้อง ตรงเวลา มีความรับผิดชอบ โปร่งใส ไม่ปกปิดข้อมูลหรือข้อเท็จจริงอันจะทำให้เจ้าหน้าที่เกิดความเสียหาย บริษัทได้ออกหุ้นกู้ตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ปฏิบัติตามนโยบายและมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างเคร่งครัด หากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญา จะรีบแจ้งหรือเปิดเผยข้อมูลเพื่อพิจารณาร่วมกันในการแก้ไขปัญหาและป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น

ผู้จำหน่ายสินค้า

การจัดหาผู้จำหน่ายสินค้า บริษัทฯ จะแจ้งกติกา โอกาส เวลา ข้อมูล และตัวเลขที่ชัดเจนถูกต้อง และถือปฏิบัติต่อผู้จำหน่ายสินค้า ที่เข้าร่วมประกวดราคาอย่างทัดเทียมกัน ดำเนินการจัดหาอย่างโปร่งใส ยุติธรรม และซื่อสัตย์ และไม่ให้มีอิทธิพลใดๆ ที่ไม่ชอบแทรกแซงได้ รวมถึงการรักษาข้อมูลต่าง ๆ ที่ได้รับจากผู้เสนอราคา หรือผู้ร่วมประกวดราคาแต่ละรายให้เป็นความลับ ไม่เปิดเผยตัวเลข ราคาหรือข้อมูลทางเทคนิคที่ได้รับ

จากรายใดรายหนึ่งให้กับรายอื่นเพื่อหวังผลประโยชน์ในระยะสั้น และระมัดระวังผู้ที่ทำตัวเป็นนายหน้าหาข้อมูล ดำเนินการจัดหา โดยมีการดำเนินงานภายใต้ข้อกำหนด ISO 9001:2015 เช่น วิธีการคัดเลือกผู้จำหน่ายสินค้า วิธีการสอบราคา วิธีการพิเศษ และการประเมินผู้จำหน่ายสินค้า

ผู้รับเหมา

การจัดหาผู้รับเหมาบริษัทฯ จะดำเนินการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพผลงานถึงเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด และมีผลงานที่ผ่านมาเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป ตลอดจนมีศักยภาพด้านการเงิน ดำเนินการจัดหาอย่างโปร่งใส ยุติธรรม และซื่อสัตย์ และไม่ให้มีอิทธิพลใด ๆ ที่ไม่ชอบแทรกแซงได้ โดยผู้รับเหมาทุกรายต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการจัดหากลางของบริษัท บริษัทฯ จะจ้างผู้รับเหมาในราคาที่เป็นธรรม โดยมีการดำเนินงานภายใต้ข้อกำหนด ISO 9001:2015 เช่น วิธีการคัดเลือกผู้รับเหมา วิธีการประกวดราคา การจัดทำราคากลาง และการประเมินผู้รับเหมา

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส โดยมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอแก่ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย พร้อมทั้งดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่ต้องนำเสนอ เชื่อถือ ครบถ้วนและทันเวลา และทุกฝ่ายสามารถเข้าถึงข้อมูลได้อย่างเท่าเทียมกัน

สำหรับการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่สำคัญนั้น บริษัทฯ ได้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอในงบการเงิน โดยการเปิดเผยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ และเผยแพร่ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัทฯ ซึ่งงบการเงินดังกล่าวได้ผ่านการตรวจสอบ/สอบทานและให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบก่อนเปิดเผยต่อผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการบริษัทได้เปิดเผยรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินในรายงานประจำปีด้วย

ในการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของบริษัท ทั้งรายงานทางการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงิน บริษัทฯ ได้เผยแพร่ตามช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และยังได้เผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้สนใจทั่วไปได้รับทราบ

ข้อมูลของบริษัทได้อย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทั้งถึง เทาเทียม โปร่งใส และทันสมัย ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดตั้งฝ่ายลงทุนสัมพันธ์ เพื่อทำหน้าที่ติดต่อสื่อสารและเผยแพร่ข้อมูลของบริษัทให้กับผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ ทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ ได้อย่างถูกต้อง เทาเทียมและทันเวลา 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”

บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่เกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน หรือการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน แล้วแต่กรณี รวมทั้งกำหนดนโยบายและวิธีการดูแลไม่ให้ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้องนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายใน ทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ มีการกำหนดการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงาน ผู้บริหาร ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน สำหรับการตรวจสอบภายในได้มีการจัดตั้งสำนักตรวจสอบภายในขึ้นเฉพาะ เพื่อรับผิดชอบช่วยตรวจสอบการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ หน่วยงานตรวจสอบภายในจะรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

โครงสร้างคณะกรรมการ

บริษัทฯ กำหนดให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนรวมของคณะกรรมการบริษัท แต่ไม่น้อยกว่า 3 คน โดยปัจจุบันบริษัทฯ มีคณะกรรมการที่มีประสบการณ์และมีความรู้ความสามารถจำนวน 14 คน ประกอบด้วย

- กรรมการที่เป็นผู้บริหาร (Executive Director) จำนวน 7 คน
- กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Director) จำนวน 2 คน

- กรรมการอิสระ (Independent Director) จำนวน 5 คน

ทั้งนี้ ประธานกรรมการมิได้เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้มีการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายกำกับดูแล และการบริหารงานประจำ

คณะกรรมการของบริษัททุกคน มีความเป็นอิสระอย่างเต็มที่ในการแสดงความคิดเห็น บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับความเห็นของคณะกรรมการอิสระมาก ในกรณีที่กรรมการอิสระมีข้อสงสัยหรือไม่เห็นด้วยในเรื่องใด จะต้องนำเรื่องกลับไปพิจารณาทบทวนอีกครั้งหนึ่ง เพื่อหาข้อสรุปที่ชัดเจนโปร่งใสในเรื่องนั้นๆ

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดคุณสมบัติของบุคคลที่จะดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระตามกรอบขั้นต่ำของนิยามกรรมการอิสระ ที่ประกาศโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (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 บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มี

- อำนาจควบคุมของบริษัทในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณ์อย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุมหรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ขออนุญาตสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
 6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
 7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
 8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย
 9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ปัจจุบัน โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยที่ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท 4 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะ

กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการบริหาร รวมทั้งหมด 5 คณะ (รายละเอียดคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับรายชื่อ หน้าที่ความรับผิดชอบ ได้เปิดเผยในส่วนโครงสร้างการจัดการ และ คณะกรรมการชุดย่อย ในส่วนของการกำกับดูแลกิจการ

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วย บุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ ทักษะ มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจ และมีความเข้าใจในบทบาทหน้าที่ที่ต้องรับผิดชอบเป็นอย่างดี ทำให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยคณะกรรมการบริษัท ได้มีส่วนร่วมในการกำหนดวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัท เพื่อให้ฝ่ายจัดการดำเนินงานตามนโยบายและแผนที่กำหนดไว้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเพิ่มความโปร่งใส เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของบริษัท และเพิ่มความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย จึงได้จัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการเป็นลายลักษณ์อักษร และมีการทบทวนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้

นโยบายมีความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อม แนวทางการดำเนินธุรกิจ และเป็นสากลมากยิ่งขึ้น อีกทั้ง ยังได้จัดทำคู่มือจริยธรรมธุรกิจ (Code of Conduct) เพื่อให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติของพนักงานเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

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

การประชุมคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีการประชุมทุกไตรมาส หรือมีการประชุมพิเศษเพิ่มตามความจำเป็น โดยมีการกำหนดวาระการประชุมไว้ชัดเจนและล่วงหน้า เพื่อพิจารณาผลการดำเนินงานในแต่ละไตรมาสและติดตามความคืบหน้าการดำเนินงาน โดยประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะร่วมกันพิจารณาเรื่องที่สำคัญและนำเข้าสู่วาระการประชุม นอกจากนี้ กรรมการแต่ละท่านมีความเป็นอิสระที่จะเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุมได้

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง ประธานกรรมการได้จัดสรรเวลาอย่างเพียงพอและมากพอในการพิจารณาวาระการประชุม และได้มีการจัดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร จัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ พร้อมให้คณะกรรมการและผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบได้ ทั้งนี้ รายละเอียดการประชุมคณะกรรมการบริษัทเปิดเผยในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการและคณะกรรมการชุดย่อยเปิดเผยในหัวข้อ คณะกรรมการชุดย่อย)

การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

คณะกรรมการที่เป็นผู้บริหารมีการประเมินผลงานในส่วนที่ตนเองรับผิดชอบรายไตรมาสและประเมินผลการปฏิบัติงานเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท โดยนำเสนอเปรียบเทียบในช่วงเวลาที่ผ่านมา

คำตอบแทน

บริษัทฯ ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนและทรัพยากรมนุษย์ เพื่อพิจารณานโยบายและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจ่ายคำตอบแทนสำหรับกรรมการผู้จัดการ กรรมการ และที่ปรึกษาของบริษัท และพิจารณากำหนดคำตอบแทนประจำปี การปรับเงินเดือนประจำปี รวมทั้งการปรับเงินเดือนระหว่างปี รวมทั้งผลประโยชน์อื่นอันเป็นการตอบแทนการทำงานของฝ่ายบริษัทและพนักงานทุกระดับ โดยคำนึงถึงประสิทธิภาพ ภาระหน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบ และเปรียบเทียบกับบริษัทอื่นที่อยู่ในระดับและอุตสาหกรรมเดียวกัน (รายละเอียดคำตอบแทนกรรมการตามหัวข้อ คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร)

การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในการพัฒนากรรมการและผู้บริหารเพื่อการสืบทอดการบริหารในอนาคต บริษัทตระหนัก

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

การกำกับดูแลงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีนโยบายส่งตัวแทน เข้าร่วมเป็นกรรมการ และผู้บริหาร เพื่อควบคุมและกำหนดนโยบายในการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ซึ่งได้ตระหนักและให้ความสำคัญในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยเน้นความโปร่งใสของการดำเนินธุรกิจ ตามหลักธรรมาภิบาล

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ มีนโยบายห้ามกรรมการและผู้บริหารนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ซึ่งยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปเปิดเผยเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนหรือเพื่อประโยชน์แก่ผู้อื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม นอกจากนี้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทที่ได้รับข้อมูลทางการเงินของบริษัทต้องไม่ใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าวในระยะเวลา 1 เดือนก่อนเปิดเผยสู่สาธารณะ โดยบริษัทฯ ได้แจ้งให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทข้างต้นหลีกเลี่ยงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทก่อนที่งบการเงินจะเปิดเผยสู่สาธารณะ รวมทั้งได้แจ้งให้กรรมการและผู้บริหารเข้าใจถึงภาระหน้าที่ในการรายงานการถือครองหลักทรัพย์ในบริษัท ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทลงโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ทั้งนี้บริษัทฯ ได้กำหนดบทลงโทษทางวินัยต่อพนักงานของบริษัทที่กระทำการฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับหรือประกาศของบริษัท ซึ่งระบุไว้ในระเบียบข้อบังคับในการปฏิบัติงานของพนักงาน

รายการระหว่างกัน

1. รายการระหว่างกันของบริษัทในกลุ่ม PF

1.1 รายการระหว่างกันของ PF กับบริษัทย่อย

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ปี 2560 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการ ตรวจสอบ
	ปี 2561	ปี 2560	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	
เงินให้กู้ยืม													บริษัทให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้ในการดำเนินงาน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทย่อย โดยอัตราดอกเบี้ยกำหนดจากต้นทุนทางการเงินของบริษัท+0.25% ต่อปี และฝ่ายจัดการเชื่อมั่นว่าบริษัทย่อยสามารถคืนเงินกู้ยืมได้
1 ม.ค. ที่เพิ่ม (ชำระคืน)	6,235	7,499	3,285	2,600	242	108	-	4,511	2,556	30	402	-	
31 ธ.ค. ดอกเบี้ยรับ	2,554	882	1,395	993	166	-	-	191	455	212	24	-	
	(1,557)	(2,146)	(1,500)	-	-	(57)	-	(1,418)	(410)	-	(318)	-	
	7,232	6,235	3,180	3,593	408	51	-	3,284	2,601	242	108	-	
1 ม.ค. ดอกเบี้ยรับ	167	161	99	59	8	1	-	155	5	1	-	-	
	279	291	173	81	20	5	-	207	65	7	12	-	
	(257)	(285)	(190)	(61)	-	(6)	-	(262)	(11)	-	(12)	-	
31 ธ.ค.	189	167	82	79	28	-	-	100	59	8	-	-	

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)						ปี 2560 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)						ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการ ตรวจสอบ
	ปี 2561	ปี 2560	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ			
ขายที่ดิน รายได้จากการ ขายที่ดิน ต้นทุน	363 300	6 9	363 300	- -	- -	- -	- -	6 9	- -	- -	- -	- -	บริษัทขายที่ดินออกการพัฒนาให้แก่ บริษัทย่อยเพื่อวัตถุประสงค์การจัดหา ที่ดินของบริษัทย่อย และขายถาวร ภายในโครงการให้แก่บริษัทย่อยเพื่อ วัตถุประสงค์การถือกรรมสิทธิ์ถาวร แทนบริษัท เพื่อให้บริษัทไม่ต้องยก ถาวรในโครงการเป็นทางสาธารณะ- ประโยชน์ <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อ ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของ บริษัทและบริษัทย่อย และการให้ บริษัทในกลุ่มถือกรรมสิทธิ์ถาวรแทน เป็นกรรมสิทธิ์ปฏิบัติโดยทั่วไปของผู้ ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2) บริษัทและบริษัทย่อยมีการ กำหนดราคาร่วมกัน		

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ปี 2560 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการ ตรวจสอบ
	ปี 2561	ปี 2560	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	
ซื้อที่ดิน ต้นทุน	33	-	33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	บริษัทซื้อที่ดินรอการพัฒนาจากบริษัท ย่อยเพื่อวัตถุประสงค์การจัดหาที่ดิน ของบริษัท และซื้อถนนภายใน โครงการจากบริษัทย่อยเพื่อ วัตถุประสงค์การถือกรรมสิทธิ์ดิน แทนบริษัทย่อย เพื่อให้บริษัทย่อยไม่ ต้องยกถนนในโครงการเป็นทาง สาธารณะประโยชน์ ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อ ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของ บริษัทและบริษัทย่อย และการถือ กรรมสิทธิ์ดินแทนเป็นกรรมนิยม ปฏิบัติได้โดยทั่วไปของผู้ประกอบการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2) บริษัทและบริษัทย่อยมีการกำหนด ราคาร่วมกัน

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ปี 2560 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการ ตรวจสอบ
	ปี 2561	ปี 2560	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	
รับจ้างพัฒนา โครงการ บริหาร งานขายและ จัดการทั่วไป รายได้จากการ บริหารจัดการ	-	13	-	-	-	-	-	-	13	-	-	-	บริษัทรับจ้างพัฒนาโครงการ บริหาร งานขายและจัดการทั่วไปให้แก่บริษัท ย่อย โดยเรียกเก็บค่าบริการในอัตรา เท่ากันทุกเดือน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อ สนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัท ย่อย 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนด ร่วมกัน
ให้เข้าพื้นที่สโมสร รายได้อื่น	3	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	บริษัทให้บริษัทย่อยเช่าพื้นที่สโมสร และห้องชุดในโครงการของบริษัทเพื่อ ใช้เป็นสถานที่ประกอบการร้านสะดวก ซื้อ ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อ สนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัท ย่อย 2) ราคาและเงื่อนไขเป็นเช่นเดียวกับ บุคคลภายนอก

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ปี 2560 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการ ตรวจสอบ
	ปี 2561	ปี 2560	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	
เช่าพื้นที่ ศูนย์การค้า ค้าเช่า	1	1	-	-	1	-	-	-	-	1	-	-	บริษัทเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัท ย่อยเพื่อใช้เป็นสำนักงานขาย ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การค้าในธุรกิจของบริษัท 2) ราคาและเงื่อนไขเป็นเช่นเดียวกับ บุคคลภายนอก
ว่าจ้างผลิตชิ้น ส่วนสำเร็จรูป มูลค่าสัญญา ต้นทุนค่า ก่อสร้าง เงินล่วงหน้า ผู้รับเหมา เจ้าหนี้การค้า	395	254	-	-	-	395	-	-	-	-	254	-	บริษัทว่าจ้างบริษัทย่อยผลิตชิ้นส่วน สำเร็จรูปที่ใช้ในการก่อสร้างบ้านและ อาคารชุด ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อ สนับสนุนการค้าในธุรกิจของบริษัท 2) ราคาเทียบเคียงได้กับอัตราตลาด
ซื้อสินค้าและ บริการ	44	14	-	-	-	44	-	-	-	-	14	-	บริษัทซื้อสินค้าและบริการจากบริษัท ย่อย ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อ สนับสนุนการค้าในธุรกิจของบริษัท 2) ราคาเป็นเช่นเดียวกับบุคคล ภายนอก
ค่าใช้จ่ายใน การขาย	2	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ปี 2560 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการ ตรวจสอบ
	ปี 2561	ปี 2560	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	
ขายเฟอร์นิเจอร์ รายได้อื่น	-	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	บริษัทขายเฟอร์นิเจอร์ให้แก่บริษัท ย่อย ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวมีการตกลงราคา ระหว่างกันในราคาทุน
ซื้อเครื่องมือ เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องจักร	3	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	บริษัทซื้อเครื่องมือเครื่องจักรที่ใช้ใน การก่อสร้างจากบริษัทย่อย ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวมีการตกลงราคา ระหว่างกันในราคาตามบัญชี
เรียกเก็บค่า ธรรมเนียมการใช้ สินเชื่อ (Front End Fee) ลูกหนี้	18	-	-	18	-	-	-	-	-	-	-	-	บริษัทเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการใช้ สินเชื่อ (Front End Fee) ที่บริษัทจ่าย ให้แก่ธนาคารแห่งหนึ่ง ซึ่งบริษัทกู้ยืม เงินมาเพื่อนำไปให้บริษัทย่อยแห่ง หนึ่งกู้ยืมต่อไปเพื่อนำไปใช้ในการ ดำเนินงาน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อ สนับสนุนการค้าเงินธุรกิจของบริษัท ย่อย และเป็นไปตามเงื่อนไขของ สถาบันการเงินผู้สนับสนุนเงินกู้ยืม ของโครงการ 2) ราคาที่เรียกเก็บเท่ากับราคาคง

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ปี 2560 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการ ตรวจสอบ
	ปี 2561	ปี 2560	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	
กู้ยืมเงิน 1 ม.ค. ที่เพิ่ม (ชำระคืน) 31 ธ.ค. ดอกเบี้ยจ่าย 1 ม.ค. ดอกเบี้ยจ่าย (ชำระดอกเบี้ย) 31 ธ.ค.	284	285	284	-	-	-	-	285	-	-	-	-	บริษัทกู้ยืมเงินจากบริษัทย่อยเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน
	31	100	31	-	-	-	-	100	-	-	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	(237)	(101)	(237)	-	-	-	-	(101)	-	-	-	-	รายการดังกล่าวเป็นการบริหารสภาพ
	78	284	78	-	-	-	-	284	-	-	-	-	คล่องของบริษัทในกลุ่ม โดยกำหนด
	1	7	1	-	-	-	-	7	-	-	-	-	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างกันที่
ดอกเบี้ยจ่าย (ชำระดอกเบี้ย) 31 ธ.ค.	13	21	13	-	-	-	-	21	-	-	-	-	ต้นทุนเงินกู้ยืมเฉลี่ยของผู้ให้กู้
	(13)	(27)	(13)	-	-	-	-	(27)	-	-	-	-	+0.25% ต่อปี
	1	1	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	
ดอกเบี้ย ค่าประกัน วงเงิน	9,422	7,298	9,407	-	-	-	-	7,298	-	-	-	-	บริษัทเข้าค้าประกันเงินกู้ยืมของ
													บริษัทย่อยกับสถาบันการเงิน
เงินปันผล รายได้ เงินปันผล													ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
													รายการดังกล่าวมีความเหมาะสม
													และเป็นประโยชน์ในการดำเนิน
													ธุรกิจของบริษัทย่อย เนื่องจากมีความ
													จำเป็นจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข
เงินปันผล รายได้ เงินปันผล													การขอรับการสนับสนุนเงินสินเชื่อ
													จากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการ
													ดำเนินธุรกิจ
													บริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทย่อย
													ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
เงินปันผล รายได้ เงินปันผล	21	200	-	2	-	-	19	-	-	-	-	-	รายการดังกล่าวเป็นไปตามมติที่
								200	-	-	-	-	ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย

1.2 รายการระหว่างกันของ PF กับบริษัทร่วมค้า

รายการ	ปี 2561 มูลค่ารวม (ล้านบาท)	ปี 2561 มูลค่ารายการกับบริษัทร่วมค้า* (ล้านบาท)						ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการ การตรวจสอบ
		บริษัท เชนเคแอล เพอร์ฟิค จำกัด (HKLPF)	บริษัท เทกเนด สตาร์ จำกัด (GSTAR)	บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ พอร์สเสก (GRF)	บริษัท พีโอเอเค แอล 1 จำกัด (PFHKL1)	บริษัท พีโอเอเค แอล 2 จำกัด (PFHKL2)	บริษัท พีโอเอเค แอล 3 จำกัด (PFHKL3)	
เงินให้กู้ยืม 1 ม.ค. กู้เพิ่ม (ชำระคืน) 31 ธ.ค. ดอกเบี้ยรับ 1 ม.ค. ดอกเบี้ยรับ (รับชำระ) 31 ธ.ค.	-	-	-	-	-	-	-	บริษัทให้บริษัทร่วมค้ากู้ยืมเงินเพื่อนำ ไปใช้ในการดำเนินงาน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นการให้ความ ช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทร่วมค้า โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่า ต้นทุนทางการเงินแล้วเฉลี่ยของ บริษัท+0.25% ต่อปี ดังนี้ - HKLPF เท่ากับ 6% ต่อปี - PF-Sekisui เท่ากับ 5.869% ต่อปี - GRF เท่ากับ MLR-0.225% ต่อปี 2) การให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นไปตาม สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท และฝ่าย จัดการเชื่อมั่นว่าบริษัทร่วมค้าสามารถ คืนเงินกู้ยืมได้
	1,419 (729)	1,045 (423)	-	68	-	-	-	
	690	622	-	68	-	-	-	
	-	-	-	-	-	-	-	
	24 (17)	16 (11)	-	3 (1)	-	-	-	
	7	5	-	2	-	-	-	

		ปี 2561 มูลค่ารายการกับบริษัทร่วมค้า* (ล้านบาท)								
รายการ	ปี 2561 มูลค่ารวม (ล้านบาท)	บริษัท เอชเคแอล เพอร์ฟิค จำกัด (HKLPF)	บริษัท พีเอฟ- ซีกียู จีวี (PF-Sekisui)	บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด (GSTAR)	บริษัท แกรนด์ รีจอร์ ฟอर्सส์ (GRF)	บริษัท พีเอฟเอชเค แอล 1 จำกัด (PFHKL1)	บริษัท พีเอฟเอชเค แอล 2 จำกัด (PFHKL2)	บริษัท พีเอฟเอชเค แอล 3 จำกัด (PFHKL3)	ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการ การตรวจสอบ	
		ความสนับสนุน : - PF ถือหุ้น 51% - กรรมการของ PF ผู้บริหารของ PF (นายวงศ์วิภาดา ประสิทธิ์วิภาดา นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา) เป็น กรรมการ	ความสนับสนุน : - PF ถือหุ้น 51% - พนักงานของ PF (นายรุ่งโรจน์ สิงห์น้อยกิจ นายศรีณัฐ อรรถญาณสกุล) เป็นกรรมการ	ความสนับสนุน : - PF ถือหุ้น 11% - GRAND ถือหุ้น 40% - ประธาน เจ้าหน้าที่ บริหารของ PF (นายชาญนิต อรรถญาณสกุล) เป็นกรรมการ	ความสนับสนุน : - PF ถือหุ้น 9% - GRAND ถือหุ้น 42% - ประธาน เจ้าหน้าที่ บริหารของ PF (นายชาญนิต อรรถญาณสกุล) เป็นกรรมการ	ความสนับสนุน : - HKLPF ถือหุ้น 100% - PF ถือหุ้น HKLPF 51% - กรรมการและ ผู้บริหารของ PF (นายวงศ์วิภาดา ประสิทธิ์วิภาดา นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา) เป็น กรรมการ	ความสนับสนุน : - HKLPF ถือ หุ้น 100% - PF ถือหุ้น HKLPF 51% - กรรมการและ ผู้บริหารของ PF (นายวงศ์วิภาดา ประสิทธิ์วิภาดา นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา) เป็น กรรมการ	ความสนับสนุน : - HKLPF ถือ หุ้น 100% - PF ถือหุ้น HKLPF 51% - กรรมการและ ผู้บริหารของ PF (นายวงศ์วิภาดา ประสิทธิ์วิภาดา นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา) เป็น กรรมการ		
ขายที่ดิน									บริษัทฯ ที่ดินรอการพัฒนาและพัฒนาแล้วในโครงการของบริษัทฯ ให้แก่บริษัทร่วมค้า เพื่อให้บริษัทร่วมค้านำไปพัฒนาโครงการ ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการให้เป็นไปตามแผนงาน 2) ราคาและเงื่อนไขการชำระเงินเป็นไปตามที่บริษัทและผู้ร่วมทุนกำหนดร่วมกัน ซึ่งอ้างอิงมาจากตลาด	
	รายได้จากการขายที่ดิน	2,369	673	-	-	548	293	855		
	ต้นทุน	-	394	-	-	229	230	460		

รายการ	ปี 2561 มูลค่ารวม (ล้านบาท)	ปี 2561 มูลค่ารายการกับบริษัทร่วมค้า* (ล้านบาท)							ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการ การตรวจสอบ
		บริษัท เอชเคแอล เพอร์ฟิค จำกัด (HKLPF) ความสัมพันธ : - PF ถือหุ้น 51% - กรรมการและ ผู้บริหารของ PF (นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา) เป็น กรรมการ	บริษัท พิว/- ซิกซู เอวี (PF-Sekisui) ความสัมพันธ : - PF ถือหุ้น 51% - พนักงานของ PF (นายรุ่งโรจน์ สิงห์อนันต์กิจ นายศรีณ อรุณณาสกุล) เป็นกรรมการ	บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด (GSTAR) ความสัมพันธ : - PF ถือหุ้น 11% - GRAND ถือหุ้น 40% - ประธาน เจ้าหน้าที่ บริหารของ PF (นายชยณิด อรุณณาสกุล) เป็นกรรมการ	บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอสเฟต (GRF) ความสัมพันธ : - PF ถือหุ้น 9% - GRAND ถือหุ้น 42% - ประธาน เจ้าหน้าที่ บริหารของ PF (นายชยณิด อรุณณาสกุล) เป็นกรรมการ	บริษัท พิวฟอเชค แอล 1 จำกัด (PFHKL1) ความสัมพันธ : - HKLPF ถือหุ้น 100% - PF ถือหุ้น HKLPF 51% - กรรมการและ ผู้บริหารของ PF (นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา) เป็น กรรมการ	บริษัท พิวฟอเชค แอล 2 จำกัด (PFHKL2) ความสัมพันธ : - HKLPF ถือ หุ้น100% - PF ถือหุ้น HKLPF 51% - กรรมการและ ผู้บริหารของ PF (นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา) เป็น กรรมการ	บริษัท พิวฟอเชค แอล 3 จำกัด (PFHKL3) ความสัมพันธ : - HKLPF ถือ หุ้น100% - PF ถือหุ้น HKLPF 51% - กรรมการและ ผู้บริหารของ PF (นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา) เป็น กรรมการ	
รับจ้างดำเนินการเตรียมความพร้อมในการพัฒนาโครงการ									บริษัทรับจ้างดำเนินการเตรียมความพร้อมในการพัฒนาโครงการให้แก่บริษัทร่วมค้า ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทร่วมค้า 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่เป็นธรรมและบริษัทร่วมค้ากำหนดร่วมกัน
รายได้อื่น	34	-	-	-	-	18	16	-	

รายการ	ปี 2561 มูลค่ารวม (ล้านบาท)	ปี 2561 มูลค่ารายการกับบริษัทร่วมค้า* (ล้านบาท)						
		บริษัท เอชเคแอล เพอร์ฟิค จำกัด (HKLPF) ความสัมพันธ : - PF ถือหุ้น 51% - กรรมการและ ผู้บริหารของ PF (นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา) เป็น กรรมการ	บริษัท พิว/ซี ซีซี จำกัด (PF-Sekisui) ความสัมพันธ : - PF ถือหุ้น 51% - พนักงานของ PF (นายรุ่งโรจน์ สิงห์อนันต์กิจ นายศรีณัฐ อรรถกฤษณ์สกุล) เป็นกรรมการ	บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด (GSTAR) ความสัมพันธ : - PF ถือหุ้น 11% - GRAND ถือหุ้น 40% - ประธาน เจ้าหน้าที่ บริหารของ PF (นายชยณัฐ อรรถกฤษณ์สกุล) เป็นกรรมการ	บริษัท แกรนด์ รีดเดอร์ จำกัด (GRF) ความสัมพันธ : - PF ถือหุ้น 9% - GRAND ถือหุ้น 42% - ประธาน เจ้าหน้าที่ บริหารของ PF (นายชยณัฐ อรรถกฤษณ์สกุล) เป็นกรรมการ	บริษัท พิวเอชเค แอล 1 จำกัด (PFHKL1) ความสัมพันธ : - HKLPF ถือหุ้น 100% - PF ถือหุ้น HKLPF 51% - กรรมการและ ผู้บริหารของ PF (นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา) เป็น กรรมการ	บริษัท พิวเอชเค แอล 2 จำกัด (PFHKL2) ความสัมพันธ : - HKLPF ถือ หุ้น 100% - PF ถือหุ้น HKLPF 51% - กรรมการและ ผู้บริหารของ PF (นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา) เป็น กรรมการ	บริษัท พิวเอชเค แอล 3 จำกัด (PFHKL3) ความสัมพันธ : - HKLPF ถือ หุ้น 100% - PF ถือหุ้น HKLPF 51% - กรรมการและ ผู้บริหารของ PF (นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา) เป็น กรรมการ
ดำเนินการจัดหา ที่ดินให้แก่บริษัท ร่วมค้า รายได้ ลูกหนี้	6	-	-	6	-	-	-	บริษัทเรียกเก็บค่าดำเนินการจัดหา ที่ดินจากบริษัทร่วมค้าเนื่องจากจัดหา ก่อนเริ่มจัดตั้งบริษัทร่วมค้า ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อ สนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัท ร่วมค้า 2) บริษัทและบริษัทร่วมค้ามีการ กำหนดราคาร่วมกัน
	6	-	-	6	-	-	-	บริษัทเรียกเก็บค่าดำเนินการจัดหา ที่ดินจากบริษัทร่วมค้าเนื่องจากจัดหา ก่อนเริ่มจัดตั้งบริษัทร่วมค้า ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อ สนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัท ร่วมค้า 2) บริษัทและบริษัทร่วมค้ามีการ กำหนดราคาร่วมกัน
รับจ้างพัฒนา โครงการ บริหาร งานขายและ จัดการทั่วไป รายได้จากการ บริหารจัดการ ลูกหนี้	14	-	6	-	-	4	4	บริษัทรับจ้างพัฒนาโครงการ บริหาร งานขายและจัดการทั่วไปให้แก่บริษัท ร่วมค้า ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อ สนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัท ร่วมค้า 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่เป็นธรรม และบริษัทร่วมค้ากำหนดร่วมกัน
	8	-	-	-	-	4	4	บริษัทรับจ้างพัฒนาโครงการ บริหาร งานขายและจัดการทั่วไปให้แก่บริษัท ร่วมค้า ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อ สนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัท ร่วมค้า 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่เป็นธรรม และบริษัทร่วมค้ากำหนดร่วมกัน

1.3 PF ทำรายการกับบุคคลและนิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง		รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ลักษณะรายการเหตุและผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
			ปี 2561	ปี 2560	
บริษัท เซ็นเตอร์ ออฟ สแตนดาร์ด พรีคาสท์ จำกัด (CSP) ความล้มเหลวนี้ : <ul style="list-style-type: none">- CSP ถือหุ้น บริษัท เพอร์เฟค พรีแฟบ จำกัด (P-PREFAB) 20%- PF ถือหุ้น บริษัท เพอร์เฟค พรีแฟบ จำกัด (P-PREFAB) 80%*- ไม่มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของ PF ถือหุ้นหรือเป็นกรรมการ		ว่าจ้างผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูป ที่ใช้ในการก่อสร้าง			บริษัทว่าจ้าง CSP ผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปที่ใช้ในการก่อสร้าง ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินงานของบริษัท 2) ราคาที่ขยับขึ้นได้กับอัตราตลาด
		มูลค่าสัญญา	79	48	
		ต้นทุนค่าก่อสร้าง	82	37	
		เงินล่วงหน้าผู้รับเหมา	2	3	
		เจ้าหนี้การค้า	11	3	

* ปี 2560 PF ถือหุ้น P-PREFAB 51% และเข้าซื้อหุ้นสามัญของ P-PREFAB เพิ่มเติมดังนี้
- เดือนตุลาคม 2561 ซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนทำให้สัดส่วนการถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 51% เป็น 80%
- เดือนมกราคม 2562 ซื้อหุ้นสามัญจาก CSP ทำให้ถือหุ้นในสัดส่วน 100%

1.4 บริษัทย่อยทำรายการกับบริษัทย่อย

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ปี 2560 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการ ตรวจสอบ
	ปี 2561	ปี 2560	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริยกรรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริยกรรม เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริยกรรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริยกรรม เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	
บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด (EP)													
ให้เช่าที่ดิน	-	51	-	-	-	-	-	-	-	51	-	-	EP ให้บริษัทย่อยยกกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรมแห่งหนึ่งเข้าสู่บัญชีการค้า ต่อมายกเลิกสัญญาเช่าโดย EP จ่ายค่าตอบแทนให้บริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 120 ล้านบาท
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	-	7	-	-	-	-	-	-	-	7	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
รายได้ค่าเช่า	-	12	-	-	-	-	-	-	-	12	-	-	1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเนิร์จกิจของบริษัทย่อย(ผู้เช่า)
ลูกหนี้	-												2) อัตราค่าเช่าเป็นราคาที่กำหนดร่วมกัน
													3) การยกเลิกสัญญาเช่าเป็นไปตามข้อตกลงระหว่างกัน และค่าตอบแทนอ้างอิงมาจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)						ปี 2560 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)						ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการ ตรวจสอบ
	ปี 2561	ปี 2560	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา รมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา รมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา รมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา รมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ			
รายการ	ว่าจ้างผลิตชิ้นส่วน สำเร็จรูปและ ก่อสร้าง													EP ว่าจ้างบริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปที่ใช้ใน การก่อสร้างและว่าจ้างก่อสร้าง ความมั่นคงกรณีการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อ สนับสนุนการค้าในธุรกิจของ EP 2) ราคาเทียบเคียงได้กับอัตราตลาด	
	มูลค่าสัญญา	172	113	-	-	-	172	-	-	-	113	-	-		
	ต้นทุนค่าก่อสร้าง	191	59	-	-	-	191	-	-	-	59	-	-		
	เงินจ่ายล่วงหน้า ผู้รับเหมา	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	เจ้าหนี้การค้า	21	15	-	-	-	21	-	-	-	15	-	-		
	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด (BD)														
ว่าจ้างก่อสร้าง														BD ว่าจ้างบริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างแห่งหนึ่งก่อสร้างอาคารชุด ความมั่นคงกรณีการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อ สนับสนุนการค้าในธุรกิจของ BD 2) อัตราค่าบริการเทียบเคียงได้กับ อัตราตลาด	
มูลค่าสัญญา	673	12	-	-	-	673	-	-	-	-	12	-	-		
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	75	25	-	-	-	75	-	-	-	-	25	-	-		
เงินจ่ายล่วงหน้า ผู้รับเหมา	37	1	-	-	-	37	-	-	-	-	1	-	-		
เจ้าหนี้การค้า	26	2	-	-	-	26	-	-	-	-	2	-	-		

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ปี 2560 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการ ตรวจสอบ	
	ปี 2561	ปี 2560	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ		
บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ 1 ในน์ จำกัด (R9)														R9 ว่าจ้างบริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง ผลิตรื้อชิ้นส่วนสำเร็จรูปที่ใช้ใน การก่อสร้างและว่าจ้างก่อสร้าง ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อ สนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของ R9 2) อัตราค่าบริการเทียบเคียงได้กับ อัตราตลาด
	ว่าจ้างผลิตรื้อชิ้นส่วน สำเร็จรูปและ ก่อสร้าง	25	1	-	-	-	25	-	-	-	1	-		
	มูลค่าสัญญา ต้นทุน	28	5	-	-	-	28	-	-	-	5	-		
	ค่าก่อสร้างบ้าน เงินจ่ายล่วงหน้า	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	ผู้รับเหมา เจ้าหน้าที่การค้า	3	1	-	-	-	3	-	-	-	1	-		
Property Perfect International Pte.Ltd. (PPI)														PPI เรียกเก็บค่าที่ปรึกษาจากบริษัท ย่อย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อ เช่าและโรงแรมแห่งหนึ่ง ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน
ติดค่าใช้จ่ายจาก บริษัทย่อย														
รายได้อื่น	3	3	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-		

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)						ปี 2560 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)						ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการ ตรวจสอบ
	ปี 2561	ปี 2560	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ			
Kiroo Resort Holdings Co. Ltd. (KRH)	ให้กู้ยืมเงิน												KRH ให้บริษัทย่อยกลุ่มพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรมกู้ ยืมเงินเพื่อนำไปใช้เป็นเงิน หมุนเวียน โดยติดดอกเบี้ยในอัตรา 2% ต่อปี <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวว่าเป็นการให้ ความช่วยเหลือทางการเงิน ของบริษัทย่อย		
	เงินให้กู้ยืม	850	736	-	850	-	-	-	-	736	-	-			
	ดอกเบี้ยรับ	14	19	-	14	-	-	-	-	19	-	-			
	ดอกเบี้ยค้างรับ	65	50	-	65	-	-	-	-	50	-	-			
หุดรองจ่ายค่าใช้ จ่ายดำเนินงาน													KRH หุดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ให้แก่บริษัทย่อยกลุ่มพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาค่าทุน		
ลูกหนี้	211	136	-	211	-	-	-	-	136	-	-				

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)						ปี 2560 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการ ตรวจสอบ
	ปี 2561	ปี 2560	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	
ให้เข้าทรัพย์สิน รายได้ค่าเช่า	193	200	-	193	-	-	-	-	-	-	-	-	KRH ให้บริษัทย่อยกลุ่มพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม เข้าทรัพย์สินเพื่อใช้ในการประกอบ ธุรกิจโรงแรม ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อ สนับสนุนการดำเนินงานของบริษัท ย่อย 2) อัตราค่าเช่าเป็นอัตราที่กำหนดร่วม กัน
ให้บริการของบริษัท ย่อย ค่าใช้จ่ายในการ บริหาร	1	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	KRH ใช้บริการของบริษัทย่อยกลุ่ม พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและ โรงแรม อาทิ โรงแรม ลานสกี ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อ สนับสนุนการดำเนินงานของ KRH
Kabushiki Kaisha Kiroo Associates Co., Ltd. (KA)													
ทอดรองจ่ายค่าใช้ จ่ายดำเนินงาน ลูกหนี้	29	28	-	29	-	-	-	-	-	-	-	-	KA ทอดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ให้แก่บริษัทย่อยกลุ่มพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิด ขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)						ปี 2560 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)						ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการ ตรวจสอบ
	ปี 2561	ปี 2560	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ			
Kiroro Hotel Co., Ltd. (KH)															
ทอดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ลูกหนี้	33	17	-	33	-	-	-	-	-	17	-	-	-	KH ทอดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ให้แก่ บริษัท ออย กลุ่ม พัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาค่าทุน	
Kiroro Resort Development Co., Ltd. (KRD)															
ทอดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ลูกหนี้	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	KRD ทอดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ให้แก่ บริษัท ออย กลุ่ม พัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและ โรงแรม ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาค่าทุน	
ใช้บริการของบริษัท ย่อย ค่าใช้จ่ายในการ บริหาร	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	KRD ใช้บริการของบริษัทย่อยกลุ่ม พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและ โรงแรม อาทิ โรงแรม ลานสกี ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อ สนับสนุนการดำเนินงานของ KRD	

1.5 บริษัทย่อยกำกับบุคคลและนิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง	รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ลักษณะรายการเหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
		ปี 2561	ปี 2560	
บจ. เซ็นเตอร์ ออฟ สแตนดาร์ด พร็อพเพอร์ตี้ (CSP) ความสัมพันธ์ : - CSP ถือหุ้น บริษัท เพอร์เฟกต์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (P-PREFAB) 49% - PF ถือหุ้น บริษัท เพอร์เฟกต์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (P-PREFAB) 80%* - ไม่มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของ PF ถือหุ้น หรือเป็นกรรมการ	ว่าจ้างผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปที่ใช้ในการก่อสร้าง มูลค่าสัญญา ต้นทุนค่าก่อสร้าง เจ้าหนี้การค้า	33 23 6	11 10 4	บริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ว่าจ้าง CSP ผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปเพื่อใช้ในการก่อสร้าง <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินงานของบริษัทย่อย 2) ราคาที่เรียกเก็บระหว่างกันเทียบเคียงได้กับอัตราตลาด
บริษัท ควีน โพรเซส ฟรุต จำกัด (บ.ควีน โพรเซส) ความสัมพันธ์ : - เป็นนิติบุคคลที่นางสาวกรรณิการ์ อรรถญาณสกุล ภรรยาของนายชยนิท อรรถญาณสกุล ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ PF เป็นกรรมการและถือหุ้นรายใหญ่	มูลค่าสัญญา รายได้รับจ้างก่อสร้าง เงินรับล่วงหน้า ลูกหนี้	- - 1 22	5 32 1 78	บริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจก่อสร้างแห่งหนึ่งรับจ้างก่อสร้างอาคารห้องเย็นให้แก่บ.ควีน โพรเซสฯ <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกันโดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร

* ปี 2560 PF ถือหุ้น P-PREFAB 51% และเข้าซื้อหุ้นสามัญของ P-PREFAB เพิ่มเติมดังนี้

- เดือนตุลาคม 2561 ซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนทำให้สัดส่วนการถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 51% เป็น 80%
- เดือนมกราคม 2562 ซื้อหุ้นสามัญจาก CSP ทำให้ถือหุ้นในสัดส่วน 100%

1.6 บริษัทย่อย บริษัทร่วมค้า และบริษัทร่วมที่ไม่มีรายการระหว่างกันกับบริษัทย่อยตั้งแต่ปี 2560 ถึงปี 2561

นิติบุคคล	ความสัมพันธ์
บริษัทย่อย บริษัท ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด (UNILOFT) เดือนมีนาคม 2562 เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท คอนเนคท์ 2019 จำกัด	- PF ถือหุ้น 100% - พนักงานของ PF (นายศรัณยู อรรถญาณสกุล นายณัฐพล สืบอ่า นายเจมส์ สตีเวนสัน วอร์บอยส์) เป็นกรรมการ - พนักงานของ EP (นายปฐมภพ อินทร์บำรุง) เป็นกรรมการ
บริษัทร่วมค้า บริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด (TU)	- PF ถือหุ้น 45% - ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (นายชยนิท อรรถญาณสกุล) เป็นกรรมการ - ที่ปรึกษาของ PF* (ดร.พิจิตต์ รัตตกุล) เป็นกรรมการ * ลาออกกุมภาพันธ์ 2560
บริษัท ทียู 1 จำกัด (TU1)	- TU ถือหุ้น 100% - PF ถือหุ้น TU 45%
บริษัท ทียู 2 จำกัด (TU2)	- TU ถือหุ้น 100% - PF ถือหุ้น TU 45%
บริษัท ทียู 3 จำกัด (TU3)	- TU ถือหุ้น 100% - PF ถือหุ้น TU 45%
บริษัท ทียู 5 จำกัด (TU5)	- TU ถือหุ้น 100% - PF ถือหุ้น TU 45%
บริษัท ทียู 6 จำกัด (TU6)	- TU ถือหุ้น 100% - PF ถือหุ้น TU 45%
บริษัทร่วม บริษัท เรย์ล เซอร์วิส จำกัด (RS)	- PF ถือหุ้น 19% - พนักงานของ PF (นายสรรเพชร สุขเกษม นายชัยณรงค์ เงินโสภณ) เป็นกรรมการ

2. รายการระหว่างกันของบริษัทในกลุ่ม TPROP

ในระหว่างปี กลุ่มกิจการมีรายการค้ากับบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการค้าดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกันระหว่างกลุ่มกิจการและบริษัทเหล่านั้น และเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสรุปได้ดังนี้ (ต่อ)

นโยบายการกำหนดราคา

รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย

รายได้จากการบริหารจัดการ ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ ดอกเบี้ยในอัตราต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยบวกด้วยร้อยละ 0.25 ต่อปี, อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือน, ร้อยละ 6.25 ต่อปี และ 9.00 ต่อปี

ดอกเบี้ยจ่าย THBFIX (12 เดือน) บวกร้อยละ 0.25 ต่อปี

รายการธุรกิจกับการร่วมค้า

รายได้จากการบริหารจัดการ ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ ดอกเบี้ยในอัตราต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของบริษัท บวกด้วยร้อยละ 0.25 ต่อปี และ MLR ลบร้อยละ 0.225 ต่อปี

รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายได้ค่าบริการ ราคาตามสัญญา

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ราคาตลาด

รายได้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
บริษัทย่อย				
ดอกเบี้ยรับ	-	-	18,213,51	16,132,948
การร่วมค้า				
รายได้จากการบริหารจัดการ	54,150,000			
ดอกเบี้ยรับ	10,034,509	10,424,708		
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น				
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	476,414	-		

ค่าใช้จ่าย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
บริษัทย่อย				
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	1,409,877	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	-	9,181	83,269
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น				
ต้นทุนการให้เช่าและบริหาร	30,176,762	33,191,230	-	-

ยอดค้างชำระที่เกิดจากการซื้อขายสินค้าและบริการ

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
บริษัทย่อย				
ลูกหนี้อื่น	-	-	791,461	644,915
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	109,540,667	94,099,356
เจ้าหนี้อื่น	-	-	12,437,324	8,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย			1,409,877	-
การร่วมค้า				
ลูกหนี้อื่น	-	22,241,403	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	6,858,844	11,782,855	-	-
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
ดอกเบี้ยค้างรับ	123,561	118,619	-	-
เงินประกันสัญญาเช่า	88,000,000	88,000,000	-	-
เจ้าหนี้อื่น	14,407,200	14,407,200	-	-
ค่าเช่าค้างจ่าย	16,240,000	17,412,405	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น				
ลูกหนี้การค้า	444,851	-	-	-
เจ้าหนี้อื่น	2,595,179	2,910,662	-	-

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
บริษัทย่อย	-	-	929,900,000	774,000,000
การร่วมค้า	315,000,000	440,528,220	-	-
รวม	315,000,000	440,528,220	929,900,000	774,000,000

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
บริษัทย่อย		
ยอดคงเหลือต้นปี	-	774,000,000
เงินให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	-	155,900,000
ยอดคงเหลือปลายปี	-	929,900,000
การร่วมค้า		
ยอดคงเหลือต้นปี	440,528,220	-
เงินให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	315,000,000	-
เงินกู้ยืมคืนระหว่างปี	(440,528,220)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	315,000,000	-

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าในการให้กู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน
มีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) บวกด้วยร้อยละ 0.25 ต่อปี, อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี, อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.00 ต่อปี, ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของบริษัทบวกด้วยร้อยละ 0.25 ต่อปี และ MLR ลบด้วยร้อยละ 0.225 ต่อปี

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
บริษัทย่อย	-	73,638,940
รวม	-	73,638,940

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	พ.ศ. 2560
บริษัทย่อย	
ยอดคงเหลือต้นปี	73,638,940
เงินกู้เพิ่มระหว่างปี	-
ชำระคืนเงินยืมระหว่างปี	73,638,940
ยอดคงเหลือปลายปี	-

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าในการให้กู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน
มีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และได้รับชำระคืนแล้วโดยการแปลงหนี้เป็นทุน

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
บริษัทย่อย	145,000,000	-
รวม	145,000,000	-

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือต้นปี	-
เงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	190,000,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระหว่างปี	(45,000,000)
ยอดคงเหลือปลายงวด	145,000,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

คำตอบแทนผู้บริหารสำคัญของกิจการ

ผู้บริหารของกลุ่มกิจการรวมถึงกรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) คำตอบแทนที่ง่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารมีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	99,799,939	65,085,952	12,656,188	10,030,000
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2,882,466	1,386,324	-	-
รวม	102,682,405	66,472,276	12,656,188	10,030,000

3. รายการระหว่างกันของบริษัทในกลุ่ม GRAND

บุคคลและกิจการที่มีความสัมพันธ์กับกลุ่มกิจการ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยผ่านกิจการอื่นแห่งหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งแห่ง

โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมิอาจควบคุมกลุ่มกิจการ หรือถูกควบคุมโดยกลุ่มกิจการ หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มกิจการ รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มกิจการ บริษัทร่วมและบุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิหรือความเสี่ยงของกลุ่มกิจการซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการและพนักงานของกลุ่มกิจการตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น กิจการและบุคคลทั้งหมดถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มกิจการ

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบความสัมพันธ์ตามกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 กลุ่มกิจการถูกถือหุ้นโดยบริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 33.84 ร้อยละ 5.45 และร้อยละ 9.50 ตามลำดับ จำนวนหุ้นที่เหลือร้อยละ 51.21 ถือโดยบุคคลทั่วไป (พ.ศ. 2560 : ร้อยละ 35.53 ร้อยละ 5.09 และร้อยละ 1.70 ตามลำดับจำนวนหุ้นที่เหลือร้อยละ 57.68)

ในระหว่างปี กลุ่มกิจการมีรายการค้ากับบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการค้าดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่

ตกลงร่วมกันระหว่างกลุ่มกิจการและบริษัทเหล่านั้น และเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสรุปได้ดังนี้

	นโยบายการกำหนดราคา
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ราคาต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม
รายได้จากการบริหารจัดการ	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	ดอกเบี้ยในอัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยของบริษัท บวกร้อยละ 0.25 ต่อปี
รายได้อื่น	ราคาต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม
ดอกเบี้ยจ่าย	THBFIX (12 เดือน) บวกร้อยละ 0.25 ต่อปี
<u>รายการธุรกิจกับการร่วมค้า</u>	
รายได้จากการบริหารจัดการ	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	ดอกเบี้ยในอัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยของบริษัท บวกร้อยละ 0.25 ต่อปี และ MLR ลบร้อยละ 0.225 ต่อปี
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>	
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	ราคาตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	ร้อยละ 6.25 และ 9.00 ต่อปี

รายได้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
บริษัทย่อย				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	40,058,200	-
รายได้จากการบริหารจัดการ	-	-	8,400,000	21,000,000
ดอกเบี้ยรับ	-	-	2,898,630	86,004,038
รายได้อื่น	-	-	8,411,215	-
การร่วมค้า				
รายได้จากการบริหารจัดการ	54,150,000	-	54,150,000	-
ดอกเบี้ยรับ	10,034,509	10,424,708	10,034,509	10,424,708
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น				
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	476,414	-	-	-

ค่าใช้จ่าย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
บริษัทย่อย				
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น				
ดอกเบี้ยจ่าย	9,031,090	8,702,740	9,031,090	8,702,740

ยอดค้างชำระที่เกิดจากการซื้อขายสินค้าและบริการ

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
บริษัทย่อย				
ลูกหนี้อื่น	-	-	3,447,879	3,786,652
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	3,498,037	599,408
เจ้าหนี้อื่น	-	-	13,802	1,156,254
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	103,715	5,332,869
การร่วมค้า				
ลูกหนี้อื่น	-	22,241,403	-	22,241,403
ดอกเบี้ยค้างรับ	6,858,844	11,782,855	6,858,844	11,782,855
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				
ดอกเบี้ยค้างรับ	123,561	118,619	-	-
เงินประกันสัญญาเช่า	88,000,000	88,000,000	-	-
เจ้าหนี้อื่น	14,407,200	14,407,200	-	-
ค่าเช่าค้างจ่าย	16,240,000	17,412,405	-	-

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น				
ลูกหนี้การค้า	444,851	-	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	19,470,000	9,620,000	19,470,000	9,620,000

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
บริษัทย่อย	-	-	65,000,000	46,528,405
การร่วมค้า	315,000,000	440,528,220	315,000,000	440,528,220
รวม	315,000,000	440,528,220	380,000,000	487,056,625

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
บริษัทย่อย		
ยอดคงเหลือต้นปี	-	46,528,405
เงินให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	-	18,471,595
ยอดคงเหลือปลายปี	-	65,000,000
การร่วมค้า		
ยอดคงเหลือต้นปี	440,528,220	440,528,220
เงินให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	315,000,000	315,000,000
เงินกู้ยืมคืนระหว่างปี	(440,528,220)	(440,528,220)
ยอดคงเหลือปลายปี	315,000,000	315,000,000

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าในการให้กู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

มีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของบริษัทบวกด้วยร้อยละ 0.25 ต่อปี และ MLR ลบด้วยร้อยละ 0.225 ต่อปี

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
บริษัทย่อย	-	-	224,000,000	266,679,957
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	140,000,000	140,000,000	140,000,000	140,000,000
รวม	140,000,000	140,000,000	364,000,000	406,679,957

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 มีดังต่อไปนี้
(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือต้นปี	140,000,000	406,679,957
ชำระคืนเงินกู้ยืมระหว่างปี	-	(42,679,957)
ยอดคงเหลือปลายปี	140,000,000	364,000,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ผู้บริหารของกลุ่มกิจการรวมถึงกรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารมีดังนี้

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญของกิจการ

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	87,143,751	55,055,952	57,896,806	55,055,952
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2,882,466	1,386,324	1,786,962	1,386,324
รวม	90,026,217	56,442,276	59,683,768	56,442,276

4. รายการระหว่างกันของบริษัทในกลุ่ม WR

บุคคลและกิจการที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม โดยผ่านกิจการอื่นแห่งหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งแห่ง โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมิอาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัท หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท บริษัทร่วมและบุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิออกเสียงของบริษัทซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการและพนักงานของบริษัทตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น กิจการและบุคคลทั้งหมดถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบความสัมพันธ์ตามกฎหมาย

กลุ่มกิจการถูกควบคุมโดยบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทย บริษัทใหญ่ดังกล่าวถือหุ้นในบริษัท คิดเป็นจำนวนร้อยละ 94.97 จำนวนหุ้นที่เหลือร้อยละ 5.03 ถือโดยบุคคลทั่วไป

ในระหว่างปี บริษัทมีรายการค้ากับบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการค้าดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกันระหว่างบริษัทและบริษัทเหล่านั้น และเป็นไปตามปกติธุรกิจ

รายการต่อไปนี้เป็นรายการที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายได้ค่าเช่าและบริการ ค่าบริหารอาคาร และดอกเบี้ยรับ

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
บริษัทใหญ่				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	554,554	988,917	554,544	988,917
บริษัทย่อย				
รายได้ดอกเบี้ยรับ	-	-	68,757,410	59,338,379
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้ค่าบริการอาคาร	30,176,762	33,191,230	30,176,762	33,191,230
รายได้ดอกเบี้ยรับ	21,156,678	9,174,658	21,156,678	9,174,658

ค่าเช่าและดอกเบี้ยจ่าย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
บริษัทใหญ่				
ดอกเบี้ยจ่าย	16,753,572	5,103,054	16,753,572	5,103,054
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าเช่า	-	4,872,888	-	4,872,888

คำตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ผู้บริหารสำคัญรวมถึงกรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) คำตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
ผลประโยชน์ระยะสั้น	6,879,306	5,906,833	6,879,306	5,906,833
รวมคำตอบแทนผู้บริหารสำคัญ	6,879,306	5,906,833	6,879,306	5,906,833

ยอดคงค้างของรายการลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินให้กู้ยืมเงินระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สรุปได้ดังนี้

ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
บริษัทใหญ่				
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	64,940	-	64,940
บริษัทย่อย				
ดอกเบียค้างรับ	-	-	323,743,888	254,986,477
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,599,615	2,914,053	2,595,179	2,910,663
ดอกเบียค้างรับ	14,609,589	7,551,370	14,609,589	7,551,370

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
บริษัทย่อย	-	-	1,189,992,000	1,143,492,000
	-	-	1,143,492,000	1,143,492,000

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชีต้นปี, ปรับปรุงใหม่	140,000,000	1,143,492,000
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	46,500,000
ราคาตามบัญชีสิ้นปี	140,000,000	1,189,992,000

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันไม่มีการค้ำประกัน และครบกำหนดชำระเมื่อทวงถาม โดยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ อยู่ระหว่างร้อยละ 5.76 - 5.87 ต่อปี

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง-สุทธิ

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560 ปรับปรุงใหม่	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560 ปรับปรุงใหม่
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	282,076,059	159,142,897	405,000,000	225,000,000
	282,076,059	159,142,897	405,000,000	225,000,000

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินรวมแสดงสุทธิกับส่วนได้เสียในการร่วมค้า สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562 ปรับปรุงใหม่
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	405,000,000	1,143,492,000
หัก ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าสะสม	(122,923,941)	(65,857,103)
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	282,076,059	159,142,897

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ, ปรับปรุงใหม่	159,142,897	225,000,000
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	180,000,000	180,000,000
ส่วนแบ่งขาดทุนจากส่วนได้เสียในการร่วมค้า	(57,066,838)	-
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	282,076,059	405,000,000

ตัวสัญญาใช้เงินมีกำหนดชำระภายใน 1 ปี ไม่มีการค้ำประกันโดยมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ร้อยละ 6.25 ต่อปี ซึ่งยังไม่มีแผนการจ่ายชำระในอนาคตอันใกล้ กลุ่มกิจการจึงจัดประเภทของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันไว้ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน กลุ่มกิจการจะทำการทบทวนแผนการจ่ายชำระเงินสำหรับการจัดประเภทของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันทุกปี

เจ้าหนี้กิจการเกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
บริษัทใหญ่				
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	333,814	159,142,897	405,000,000	225,000,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	21,856,626	159,142,897	405,000,000	225,000,000

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
บริษัทใหญ่				
	356,500,000	200,000,000	356,500,000	200,000,000
	356,500,000	200,000,000	356,500,000	200,000,000

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 มีดังต่อไปนี้
(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชีต้นปี	200,000,000	200,000,000
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	156,500,000	156,500,000
ราคาตามบัญชีสิ้นปี	356,500,000	356,500,000

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันไม่มีการค้ำประกัน มีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมอยู่ระหว่างร้อยละ 5.76 - 5.87 ต่อปี

5. รายการระหว่างกันของบริษัทในกลุ่ม ROH

รายการธุรกิจกับบริษัทย่อยอันเนื่องเกี่ยวกับการขายและเช่าที่ดิน อาคาร เครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์

ในปี 2531 บริษัทฯได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างองค์กรธุรกิจและโครงสร้างทางการเงินใหม่เพื่อปรับฐานทุนของบริษัทฯให้สอดคล้องกับมูลค่าในปัจจุบันของที่ดิน อาคาร และสินทรัพย์ถาวรอื่น อีกทั้งเอื้ออำนวยประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ให้แก่บริษัทฯ ซึ่งรวมถึง

ก) ขายที่ดิน อาคาร เครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์ทั้งหมดของบริษัทฯให้แก่บริษัทย่อยดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ขายที่ดิน	ขายอาคาร เครื่องจักร และ เฟอร์นิเจอร์	รวม
ราคาขาย	173	1,248	1,421
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	(55)	(761)	(816)
กำไรขั้นต้น	118	487	605
ค่าธรรมเนียมในการโอนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง	(4)	(22)	(26)
กำไรสุทธิ	114	465	579

ราคาขายนี้โดยสาระสำคัญกำหนดจากราคาซึ่งประเมินโดยผู้ตราคาสระเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของสินทรัพย์ดังกล่าว

ข) เช่าที่ดิน อาคาร เครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์ (ดังกล่าวในข้อ ก)) จากบริษัทย่อยเพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไป เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2560 บริษัทฯได้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน อาคาร เครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์ โดยมีกำหนดเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2560 เป็นต้นไป โดยบริษัทฯจะจ่ายค่าตอบแทนในอัตราคงที่เป็นจำนวนเงินปีละ 24 ล้านบาทสำหรับค่าเช่าที่ดินและอาคาร และ 21 ล้านบาทสำหรับค่าเช่าเครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์โดยจ่ายเมื่อทวงถาม

เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2561 บริษัทฯได้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน อาคาร เครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์ โดยมีกำหนดเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2561 เป็นต้นไป โดยบริษัทฯจะจ่ายค่าตอบแทนในอัตราคงที่เป็นจำนวนเงินปีละ 24 ล้านบาทสำหรับค่าเช่าที่ดินและอาคาร และ 20 ล้านบาทสำหรับค่าเช่าเครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์โดยจ่ายเมื่อทวงถาม

ในระหว่างปี บริษัทฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบริษัทย่อยซึ่งเกี่ยวเนื่องกับรายการตามที่ระบุในสัญญาดังกล่าวข้างต้น และเงินให้กู้ยืมระยะสั้น โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2561	2560	
ค่าเช่าที่ดินและอาคาร	24	24	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่าเช่าเครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์	21	22	ตามที่ระบุในสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	21	20	คิติดอกเบี้ยในอัตราเงินกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ (MLR) ลบร้อยละ 1.25
ดอกเบี้ยรับ	31	32	คิติดอกเบี้ยในอัตราเงินกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ (MLR) ลบร้อยละ 1.25
เงินปันผลรับ	9	9	ตามอัตราที่ประกาศจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ยอดคงค้างของรายการดังกล่าวข้างต้นได้แสดงแยกต่างหากในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
ลูกหนี้อื่น - บริษัทย่อย	219,856,826	199,524,141
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	629,211,200	638,711,200
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทย่อย	434,994,623	424,193,548
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทย่อย	149,782,070	129,014,703

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย

ในระหว่างปี 2555 บริษัทฯ ให้บริษัทย่อยกู้เงินเป็นจำนวน 720 ล้านบาท เพื่อให้บริษัทย่อยใช้ในการดำเนินงาน โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราเงินกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ (MLR) ลบร้อยละ 1.25 และไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ผู้บริหารของบริษัทฯ มีความตั้งใจที่จะไม่เรียกชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวจากบริษัทย่อยภายในระยะเวลา 12 เดือนข้างหน้า

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืม ระหว่างบริษัทฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืม ดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: บาท)

บริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	เพิ่ม/ลบระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
บริษัท ไทย รอยัล ออคิด ริเวิลเอส จำกัด	บริษัทย่อย	638,711,200	9,500,000	(19,000,000)	629,211,200
รวม		638,711,200	9,500,000	(19,000,000)	629,211,200

รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอันเนื่องมาจากสัญญาการดำเนินงาน

บริษัทได้ทำสัญญาการดำเนินงานฉบับหนึ่งกับสาขาในประเทศไทยของบริษัท เซอร่าตัน โอเวอร์ซีส์ แมนเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น สหรัฐอเมริกาซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทคู่สัญญาเป็นผู้ดำเนินงานโรงแรมของบริษัทฯ ในการนี้บริษัทฯ ผูกพันที่จะจ่ายค่าธรรมเนียมบริการต่าง ๆ ในอัตรา ระยะเวลาและตามวิธีการคำนวณดังที่กล่าวไว้ในสัญญา โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 มกราคม 2528 ทั้งนี้ในปี 2549 คู่สัญญาได้ตกลงแก้ไขระยะเวลาของสัญญานี้ไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ในปี 2554 บริษัทฯ ได้มีการทำสัญญาการดำเนินงานใหม่ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2555 และสัญญาดังกล่าวมีอายุ 10 ปี

โดยค่าธรรมเนียมการบริหารโรงแรมได้เป็นไปตามสัญญาการบริหารงานใหม่ที่มีผลตั้งแต่ 1 มกราคม 2555

การเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผลให้รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันของกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดิมสิ้นสุดลงตั้งแต่วันที่ 25 เมษายน 2561 ดังนั้น งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 จึงแสดงรายการค้ากับผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดิมเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันจนถึงวันที่ 24 เมษายน 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยแสดงรายการค้ากับกลุ่มบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายใหม่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินนับตั้งแต่วันที่ 25 เมษายน 2561

ในระหว่างปีรายการค้าที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวมีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2561	2560	นโยบายการกำหนดราคา
ค่าธรรมเนียมการบริหารโรงแรมการใช้เครื่องหมายการค้า และค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	26	61	ตามที่ระบุในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ยอดคงค้างของรายการดังกล่าวและค่าใช้จ่ายเรียกเก็บได้แสดงแยกต่างหากในงบแสดงฐานะการเงินภายใต้รายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,059,765
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน)	-	1,059,765
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	122,166
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน)	-	122,166
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,123,981
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน)	-	1,123,981
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีการทำสัญญาการดำเนินงานร่วมกัน)	-	5,993,591
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน)	-	3,542,870
	-	9,536,461

รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอันเนื่องจากการขายและให้บริการ

การเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผลให้รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันของกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดิมสิ้นสุดลงตั้งแต่วันที่ 25 เมษายน 2561 ดังนั้น งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 จึงแสดงรายการค้ากับผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดิมเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันจนถึงวันที่ 24 เมษายน 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยแสดงรายการค้ากับกลุ่มบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายใหม่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินนับตั้งแต่วันที่ 25 เมษายน 2561

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 จนถึงวันที่ 24 เมษายน 2561 บริษัทฯมีรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอีกแห่งหนึ่ง (บริษัทการบินไทย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการขายและให้บริการประมาณ 0.1 ล้านบาท (2560: ประมาณ 1.5 ล้านบาท) รายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาตลาด

ตั้งแต่วันที่ 25 เมษายน 2561 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯมีรายการธุรกิจกับบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการขายและให้บริการประมาณ 0.4 ล้านบาท (2560: ไม่มี) รายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาตลาด ยอดคงค้างของลูกหนี้รายนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีเป็นจำนวนประมาณ 0.4 ล้านบาท (2560: ไม่มี)

รายการธุรกิจกับสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกันอันเนื่องจากการฝากเงิน

การเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯเป็นผลให้รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันของกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดิมสิ้นสุดลงตั้งแต่วันที่ 4 กรกฎาคม 2561 ดังนั้น งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 จึงแสดงรายการค้ากับผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดิมเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันจนถึงวันที่ 3 กรกฎาคม 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยแสดงรายการค้ากับกลุ่มบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายใหม่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินนับตั้งแต่วันที่ 4 กรกฎาคม 2561

ในระหว่างงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 3 กรกฎาคม 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีเงินฝากประจำกับบริษัท ธนาคารธนาชาติ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกันจากการถือหุ้นทางอ้อม รายการค้าที่สำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2561	2560	2561	2560	
ดอกเบี้ยรับ	3,107,428	5,306,614	3,040,971	5,173,958	ตามอัตราตลาด

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ไม่ได้เป็นสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกัน) และ 31 ธันวาคม 2560 (เป็นสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกัน) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ดอกเบี้ยค้างรับ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ธนาคารธนาชาติ จำกัด (มหาชน)	1,608,729	1,292,452	1,533,008	1,215,849
เงินฝากประจำธนาคารที่มีกำหนดจ่ายคืนเกินกว่า 3 เดือน				
ธนาคารธนาชาติ จำกัด (มหาชน)	460,064,526	460,000,000	450,064,526	450,000,000

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
ผลประโยชน์ระยะสั้น	43,067,990	41,969,131
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,095,504	398,384
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น	2,544	3,097
รวม	44,166,038	42,370,612

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นของตลาดที่อยู่อาศัย

ปัจจุบันการแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยยังเป็นลักษณะการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการรายใหญ่ ซึ่งเป็นผลมาจากการที่ผู้ประกอบการรายใหญ่มีความสามารถในการปรับตัวในสภาวะที่ตลาดยังไม่ฟื้นตัว รวมถึงการที่ผู้ประกอบการรายใหญ่มีศักยภาพการลงทุนที่สูงกว่า และสามารถระดมทุนได้หลายช่องทางเนื่องจากได้รับความเชื่อมั่นจากนักลงทุนและสถาบันการเงิน ภาวะการแข่งขันในปัจจุบันจึงเป็นการแข่งขันของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่ล้วนมีศักยภาพในการลงทุน บริษัทได้ตระหนักถึงปัจจัยความเสี่ยงนี้ จึงให้ความสำคัญในส่วนของงานวิจัยและพัฒนาเพื่อเพิ่มขีดความสามารถของการแข่งขัน รวมถึงเน้นให้มีการศึกษาลูกค้ากลุ่มเป้าหมายอย่างละเอียดและสำรวจตลาดถึงความต้องการด้านต่าง ๆ โดยบริษัทได้ให้ความสำคัญในการพิจารณาทำเลที่ตั้งโครงการ รูปแบบโครงการ แบบบ้าน แบบคอนโดมิเนียม พื้นที่ใช้สอย ความคุ้มค่า การกำหนดราคาแบ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอย่างชัดเจน นอกจากนี้บริษัทได้ดำเนินนโยบายทางการเงินร่วมกับสถาบันการเงินเพื่อช่วยเพิ่มศักยภาพด้านกำลังซื้อและลดภาระการผ่อนชำระของผู้บริโภค ซึ่งสามารถช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขันระหว่างบริษัทกับผู้ประกอบการรายใหญ่อื่น ๆ ได้

ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านก่อนขาย และการจัดหาเงินทุนเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัท

การที่บริษัทมีนโยบายที่จะสร้างบ้านและทาวนเฮาส์ก่อนการขายจะส่งผลให้บริษัทต้องใช้เงินทุนล่วงหน้าในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสูงมากขึ้นกว่าเดิม เนื่องจากไม่ได้รับเงินจากลูกค้ามาเป็นเงินทุนหมุนเวียนในระหว่างการก่อสร้างรวมทั้งความไม่แน่นอนของปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย อาทิเช่น (1) ความเชื่อมั่นในการบริโภคและกำลังซื้อของผู้บริโภคซึ่งเปลี่ยนแปลงตามภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยและเศรษฐกิจโลก (2) อัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัยและนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ และ (3) การสนับสนุนจากภาครัฐ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการ

ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการที่สร้างบ้านก่อนขายเสร็จแล้วไม่สามารถขายบ้านที่สร้างเสร็จได้ อันจะส่งผลให้บริษัทมีภาระต้นทุนสินค้าคงเหลือในปริมาณสูง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและความสามารถในการสร้างกำไรของบริษัท

บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวจึงได้กำหนดให้มีมาตรการต่างๆ ดังนี้

1. บริษัทได้กำหนดให้มีการศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภคโดยสำรวจความคิดเห็นของลูกค้าที่เข้าชมโครงการในด้านงบประมาณราคาที่พักอาศัย แบบที่พักอาศัย ขนาดที่ดิน เป็นต้น รวมทั้งใช้ข้อมูลการขายโครงการในอดีตในการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า เนื่องจากบริษัทเป็นผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ และอยู่ในอุตสาหกรรมมานานเป็นระยะเวลามากกว่า 30 ปี จึงมีความได้เปรียบทั้งในด้านข้อมูลทางการตลาด ความรู้ประสบการณ์และความเข้าใจในความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเป็นอย่างดี
2. สำหรับแต่ละโครงการ บริษัทจะแบ่งแผนงานก่อสร้างบ้านและ/หรือ ทาวน์เฮาส์ออกเป็นเฟสย่อยๆ และจะทยอยว่าจ้างผู้รับเหมาให้ดำเนินการก่อสร้างบ้านตามที่บริษัทได้วางแผนงานไว้ โดยบริษัทให้ความสำคัญในการพิจารณาการวางแผนการก่อสร้างและสั่งสร้าง โดยพิจารณาสั่งสร้างบ้านให้เหมาะสมกับการขาย โดยมีการกำหนดสินค้าคงเหลือขั้นต่ำ (Minimum Stock) และพิจารณาสั่งสร้างเพื่อให้มีค่าเฉลี่ยของสินค้าคงเหลือในแต่ละช่วงเวลาเป็นไปตามที่บริษัทกำหนดไว้ เพื่อให้มีบ้านพร้อมอยู่และมีบ้านระหว่างการก่อสร้างในจำนวนที่เหมาะสม ในกรณีที่ยอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการ บริษัทจะสามารถปรับแผนการก่อสร้างได้อย่างรวดเร็ว หรือในกรณีที่ความต้องการของกลุ่มลูกค้ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทก็จะสามารถปรับรูปแบบและขนาดของบ้านและทาวนเฮาส์ให้ตรงกับความต้องการที่เปลี่ยนไปได้ หรือในกรณีที่ความสามารถในการซื้อของกลุ่มลูกค้าเปลี่ยนไป บริษัทก็จะสามารถปรับขนาดพื้นที่บ้านให้ราคาขายต่อหน่วยที่เหมาะสมกับกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้เช่นเดียวกัน

3. สำหรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม แม้ว่าบริษัทจะได้รับเงินทุนบางส่วนจากเงินค่างวดของลูกค้าและสามารถนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน การพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมก็ยังจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนค่อนข้างมาก โดยบริษัทได้ให้ความสำคัญในการบริหารเงินลงทุน 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) ที่ได้รับจากการขายบ้านและที่ดินในโครงการอื่น ๆ มาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนประกอบด้วย

ความเสี่ยงจากปัญหาด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ

ความไม่แน่นอนของสถานการณ์ทางการเมืองและการชะลอตัวทางเศรษฐกิจทำให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดต่ำลงและธนาคารพาณิชย์เข้มงวดมากขึ้นในการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ส่งผลกระทบต่อความต้องการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค และต่อการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ

และเมื่อคำนึงถึงประเด็นที่กล่าวมาแล้วข้างต้น บริษัทได้มีการวางแผนและปรับกลยุทธ์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะ

เศรษฐกิจและสถานการณ์ทางการเมืองในช่วงนั้น ๆ อาทิเช่น บริษัทให้ความสำคัญกับการเปิดโครงการ การซื้อที่ดินใหม่ การก่อสร้าง และการบริหารกระแสเงินสดของบริษัทโดยจะพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับสถานะในช่วงดังกล่าว เช่น บริษัทจะวางแผนก่อสร้างให้สอดคล้องกับอัตราการขายเพื่อมิให้มีสินค้าคงเหลือมากเกินไป และจะชะลอการเปิดโครงการรวมถึงการซื้อที่ดินใหม่ เพื่อจะบริหารกระแสเงินสดได้อย่างมีประสิทธิภาพและลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนจากสถานการณ์ทางการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ รวมทั้งการบริหารต้นทุน และการทำการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขายและรายได้ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทของบริษัท

ความเสี่ยงจากการทุจริตหรือล้าสมัยของบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมคงเหลือ

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการกำหนดราคาขายและระยะเวลาขายโครงการแต่ละโครงการไว้ล่วงหน้าซึ่งจะสอดคล้องกับการก่อสร้างสำหรับแต่ละโครงการ ทั้งนี้หากบริษัทไม่สามารถขายได้ตามที่คาดการณ์ไว้ก็จะส่งผลให้บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนหน่วยของโครงการบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมคงเหลือ และอาจทำให้บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงกับบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ หรือคอนโดมิเนียมที่การออกแบบล้าสมัยหรือทรุดโทรมซึ่งก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายในการตกแต่ง ซ่อมแซม บำรุงรักษาเพื่อให้อยู่ในสภาพที่สวยงาม หรืออาจทำให้ต้องขายในราคาต่ำกว่าต้นทุนในที่สุด

อย่างไรก็ดี บริษัทมีความมั่นใจว่าโครงการบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมของบริษัทและบริษัทย่อยจะได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากลูกค้าเนื่องจากโครงการของกลุ่มบริษัทมีจุดขายที่น่าสนใจและมีการกำหนดแผนการขายที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ประกอบกับโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่ดี ราคาเหมาะสมกับคุณภาพ ทำให้ที่ผ่านมากลุ่มบริษัทสามารถขายโครงการและรับรู้รายได้ใกล้เคียงกับประมาณการที่วางไว้ หรือในกรณีที่บริษัทมีความต้องการที่จะกระตุ้นยอดขายสำหรับบางโครงการ บริษัทก็จะมีการปรับกลยุทธ์การโฆษณาประชาสัมพันธ์ และเพิ่มโปรโมชั่นการขาย อาทิเช่น การพิจารณาลดราคาสำหรับยูนิตสุดท้าย การส่งเสริมการขายผ่านพนักงานขายประจำโครงการ การให้ข้อเสนอหรือของแถมเพิ่มเติม เป็นต้น

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการผลิต

ความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนในการก่อสร้าง

เนื่องจากวัสดุก่อสร้างเป็นวัตถุดิบหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงของราคาต้นทุนวัสดุก่อสร้างอย่างมีนัยสำคัญ 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 โดยบริษัทมีเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับเหมาและมีขั้นตอนประเมินความสามารถที่มีประสิทธิภาพมีผลงานในอดีตที่น่าเชื่อถือและนำมาจัดเก็บเป็นฐานข้อมูลสำหรับการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างในโครงการต่าง ๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย โดยบริษัทมีนโยบายให้การสนับสนุนในการวางระบบการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน (Supply Chain Management) เพื่อช่วยสนับสนุนด้านการจัดหาวัตถุดิบให้แก่ผู้รับเหมา การให้ความรู้ผู้รับเหมา รวมทั้งการพิจารณาการจัดชั้นคุณภาพของผู้รับเหมาที่มีคุณภาพตามผล

งาน ตลอดจนมีการปรับราคาก่อสร้างตามสภาวะตลาดและวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นอันเป็นผลกระทบจากอัตราค่าจ้างแรงงานขึ้นต่ำโดยการพิจารณาอย่างเป็นธรรม และมีมาตรฐานการตรวจสอบให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด อีกทั้งมีการพิจารณาจำนวนงานที่จะจัดจ้างผู้รับเหมาแต่ละรายอย่างโปร่งใส มีการจ่ายเงินตรงต่อเวลา และยังเปิดกว้างรับผู้รับเหมาใหม่เข้ามาร่วมงานกับบริษัทโดยจะพิจารณาศักยภาพและคุณสมบัติของผู้รับเหมาใหม่ ซึ่งเป็นการเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับการขยายงานและการเติบโตของบริษัทในอนาคต สิ่งเหล่านี้ได้สร้างบรรยากาศของความร่วมมือระหว่างผู้รับเหมา กับบริษัททำให้บริษัทมีความสัมพันธ์อันดีกับผู้รับเหมาที่บริษัทร่วมงานด้วยมาโดยตลอด นอกจากนี้บริษัทยังประสานงานกับธนาคาร เช่น ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย (SME Bank) เพื่อจัดหาแหล่ง เงินทุนให้ผู้รับเหมาของบริษัท

ปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อยทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างทั้งขนาดกลางและขนาดเล็กจำนวนรวมมากกว่า 100 ราย โดยมีการกำหนดคุณสมบัติผู้รับเหมาและราคาก่อนที่จะมีการตกลงทำสัญญาและกำหนดระยะเวลาการส่งมอบงานที่ชัดเจน ทำให้บริษัทไม่มีความจำเป็นต้องพึ่งพิงผู้รับเหมารายใดรายหนึ่ง

ในขณะเดียวกันเพื่อป้องกันการเกิดภาวะการขาดแคลนแรงงาน บริษัทได้นำแนวคิดการก่อสร้างบ้านแบบสำเร็จรูป (Prefabrication) หรือ การก่อสร้างแบบพรีคาสท์ (Precast Construction) มาใช้โดยเพิ่มสัดส่วนการก่อสร้างบ้านแบบสำเร็จรูปเพื่อลดระยะเวลาการก่อสร้าง ทั้งนี้การก่อสร้างแบบพรีคาสท์จะใช้ผนังและชิ้นงานสำเร็จรูปซึ่งผลิตจากโรงงานมาประกอบทำให้บริษัทลดการพึ่งพาแรงงานที่มีฝีมือลงไปได้ บริษัทได้จัดตั้ง บจ. เพอร์เฟกต์ พรีแฟบ ตั้งแต่ปี 2554 และร่วมมือกับบริษัท เซ็นเตอร์ ออฟ สแตนดาร์ด พรีคาสท์ จำกัด ดำเนินการผลิต ประกอบและติดตั้งโครงสร้างระบบชิ้นส่วนสำเร็จรูป ซึ่งเป็นส่วนประกอบของบ้านพักอาศัย ทาวน์เฮ้าส์และรั้วโครงการ ตลอดจนชิ้นส่วนสำเร็จรูปสำหรับโครงการคอนโดมิเนียม ขยายกำลังการผลิตปัจจุบันมีกำลังการผลิตประมาณ 850 หลังต่อปี นอกจากนี้ยังได้ว่าจ้างให้ บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) และ บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด(มหาชน) บริษัท ซีพีแอนด์ จำกัด และอื่นๆ

ทำการผลิตและติดตั้งโครงสร้างระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูป นอกจากนี้มีการจ้างผู้รับเหมารายใหญ่ คือ บริษัท คริสเตียนีและเนลสัน(ไทย) จำกัด ทำทั้งโครงการ(งานโครงสร้างและงานสถาปัตย์) ในปีที่ผ่านมาบริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนให้ บจ.เพอร์เฟคพรีแพค จากเดิม 10 ล้านบาท เป็น 60 ล้านบาท เพื่อเตรียมย้ายโรงงาน และขยายกำลังการผลิตจาก 850 หลังต่อปีเป็น 1,700-1,800 หลังต่อปี และได้มีการเช่าโรงงานชั่วคราวบริเวณโครงการเพอร์เฟค พาร์ค บางใหญ่ ในช่วงย้ายโรงงาน

นอกจากนี้บริษัทได้จัดตั้ง บจ. ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำธุรกิจ รับเหมาก่อสร้าง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และ คอนโดมิเนียม Low Rise ให้เฉพาะกลุ่มบริษัท เป็นการรับงานก่อสร้างจากกลุ่มบริษัทซึ่งเป็นเจ้าของโครงการโดยตรง ซึ่งช่วยให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนและระยะเวลาก่อสร้าง รวมถึง การควบคุมปริมาณ คุณภาพในการก่อสร้าง และลดความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ

3. ความเสี่ยงด้านการบริหาร การจัดการ

ความเสี่ยงจากการค้าประกันบริษัทย่อย

บริษัทได้มีการค้าประกันวงเงินกู้ยืมให้แก่บริษัทย่อย วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 9,422 ล้านบาท

ทั้งนี้บริษัทอาจมีความเสี่ยงที่เกิดจากการค้าประกันให้แก่บริษัทย่อยดังกล่าว หากบริษัทย่อยไม่สามารถชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยให้กับเจ้าหนี้อื่นใดที่บริษัทได้เข้าไปค้าประกันเงินกู้ยืมได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตามบริษัทย่อยดังกล่าวต้องจัดหาเงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อเพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการประกอบธุรกิจหลักของบริษัทย่อย โดยบริษัทมีการกำหนดนโยบายในการควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยอย่างใกล้ชิด ซึ่งจะทำให้บริษัทย่อยมีผลกำไรจากผลประกอบการและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพียงพอที่จะชำระคืนหนี้เงินกู้ยืม ดังนั้นความเสี่ยงจากการที่บริษัทให้การค้าประกันเงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยจึงอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ

4. ความเสี่ยงด้านการเงิน

ความเสี่ยงจากการเข้าถึงแหล่งเงินทุน ความสามารถในการชำระหนี้

การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินทุนในการดำเนินธุรกิจเป็นจำนวนมาก บริษัทได้ดำเนินนโยบายเพิ่มสภาพคล่องในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน ด้วยการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง โดยทุกโครงการของบริษัทที่ดำเนินการในปัจจุบันล้วนได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงิน โดยบริษัทจะพิจารณาเปรียบเทียบข้อเสนอที่มีต้นทุนเหมาะสมที่สุด และบริษัทยังได้ใช้การระดมทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องโดยการออกหุ้นกู้ทั้งระยะสั้นและระยะยาวที่เหมาะสมกับความต้องการใช้เงินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการและการขยายกิจการ (รายละเอียดตามข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น) การออกหุ้นกู้ดังกล่าวได้รับการตอบรับจากตลาดเป็นอย่างดี เนื่องด้วยชื่อเสียงและประสบการณ์ดำเนินธุรกิจของบริษัท

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินหมุนเวียนตามงบแสดงฐานะการเงินจำนวน 12,841 ล้านบาท โดยมีรายการที่สำคัญได้แก่ ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 5,905 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 1,327 ล้านบาท รวมถึงเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 33,310 ล้านบาท

ทั้งนี้เมื่อพิจารณาถึงสัญญาเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่มีวงเงินคงเหลือที่สามารถเบิกใช้ได้อีกจำนวน 9,128.55 ล้านบาท ประกอบกับมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 อีกจำนวน 4,777.16 ล้านบาท ซึ่งแสดงให้เห็นถึงสภาพคล่องของบริษัทที่เพียงพอในการชำระหนี้สินหมุนเวียน และเป็นแหล่งเงินทุนสำรองสำหรับบริษัทและบริษัทย่อย ในการพัฒนาโครงการได้อย่างต่อเนื่อง

ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

จากการที่บริษัทต้องมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการและดำเนินงาน

ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินจึงมีผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัท ถึงแม้ว่าการกู้ยืมเงินดังกล่าวของบริษัทจะคิดในอัตราดอกเบี้ยลอยตัวก็ตาม แต่เป็นการคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) หรือต่ำกว่านั้น นอกจากนี้บริษัทได้มีมาตรการลดความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ยที่มีความผันผวน โดยการออกหุ้นกู้ระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมเดิมบางส่วนที่คิดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวและมีต้นทุนดอกเบี้ยที่สูงกว่า รวมถึงการออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อให้สามารถควบคุมต้นทุนอัตราดอกเบี้ยของบริษัทให้อยู่ในระดับเหมาะสม

สำหรับความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการซื้อขายของผู้บริโภคนั้น มีผลกระทบเพียงเล็กน้อย เนื่องจากการกู้ยืมบ้านเป็นการกู้ยืมระยะยาว การปรับขึ้นลงของอัตราดอกเบี้ยจึงส่งผลต่อยอดผ่อนชำระรายเดือนไม่มากนัก อีกทั้งผู้บริโภคได้มีการชำระเงินตามไปแล้วส่วนหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทก็สามารถจัดข้อเสนอพิเศษด้านอัตราดอกเบี้ยร่วมกับธนาคารพาณิชย์ อีกทั้งการมีสินค้าหลายระดับราคาซึ่งเน้นที่กำลังซื้อจริงของผู้อยู่อาศัยจริงเป็นหลัก ก็เป็นส่วนที่ช่วยลดผลกระทบของความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่มีต่อผู้ซื้อด้วย

ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 34,992.58 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตาม ภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยดังกล่าว ส่วนใหญ่จะเป็นหุ้นกู้ ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ซึ่งหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะได้รับผลกระทบ หากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น คือ เงินกู้ประเภท Project Finance ซึ่งมีจำนวน 8,395.64 ล้านบาท โดยถ้าอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 บริษัทจะมีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นประมาณ 84 ล้านบาท

ความเสี่ยงเนื่องจากการที่ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.0: 1

จากการที่บริษัทมีความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.0:1 ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทได้มีการบริหารจัดการหนี้สิน โดยสามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าว ต่ำกว่า 2.0:1 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.88:1 ซึ่ง

เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ที่อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.55:1

ทั้งนี้ สำหรับ หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 และหุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นอัตราส่วนเดียวกับที่ระบุไว้ในร่างข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นจะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของ “หนี้สินสุทธิ” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” (Net Debt to Equity Ratio) ในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือวันสิ้นปีบัญชีของผู้ถือหุ้น

* จำนวนรวมของหนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินรวมของผู้ถือหุ้นที่ได้ตรวจสอบ หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ที่มีภาระดอกเบี้ย หรือตกอยู่ภายใต้ส่วนลด ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นเข้าค่าประกันอ่าว หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลอื่นซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินรวมแต่เปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้อันเกี่ยวข้องกับการขอออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงิน เพื่อวาง เป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หักด้วยเงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสดตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินรวม โดยรวมถึงบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นซึ่งผู้ถือหุ้นนำไปเป็นหลักประกันไว้กับบุคคลใดๆ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันข้อสงสัยในการตีความหนี้สินดังกล่าวนี้ไม่รวมถึงเจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่า หนี้สินที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใดๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย

แนวทางป้องกันไม่ให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น มีดังนี้

1. เน้นการลงทุนในธุรกิจที่มี Turnover สูง ได้แก่ เน้นสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบมากกว่าแนวสูง
2. มีการนำที่ดินที่ได้ลงทุนซื้อมาไว้พัฒนาโครงการให้รวดเร็วขึ้นหรือขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนการพัฒนาโครงการที่ชัดเจนให้กับผู้สนใจ เพื่อให้การรับรู้ รายได้เร็วมากขึ้น
3. เพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามประมาณการอันจะทำให้กำไรและส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น

ทั้งนี้แนวทางดังกล่าวข้างต้นเป็นการเพิ่มกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพื่อนำกระแสเงินสดดังกล่าวไปลดหนี้จากสถาบันการเงิน ตราสารหนี้ระยะสั้นและตราสารหนี้ระยะยาวได้ ทำให้บริษัทสามารถที่จะควบคุมหนี้สินเพื่อรักษาระดับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมได้

5. ความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจภายหลังจากการซื้อกิจการเป็นผลสำเร็จ

ความเสี่ยงจากลักษณะการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่แตกต่างกันระหว่างบริษัทและ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้ และ บมจ. แกรนด์ แอสเสท

จากการที่ธุรกิจหลักของบริษัทคือ การเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งในส่วนการพัฒนาที่ดินและก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูงเพื่อขาย ในขณะที่ธุรกิจหลักของบมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้ และ บมจ. แกรนด์ แอสเสท คือ ธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อันได้แก่ ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าและธุรกิจโรงแรม ซึ่งเป็นประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะและความเสี่ยงในการดำเนินงานที่แตกต่างกันออกไป ทำให้ผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทภายหลังจากการซื้อกิจการขึ้นอยู่กับความผันผวนทางเศรษฐกิจ และความต้องการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่าง ๆ ที่หลากหลาย ตลอดจนความสามารถในการแข่งขันของกลุ่มบริษัทกับผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ที่มีความเชี่ยวชาญในประเภทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ

อย่างไรก็ตาม ภายหลังการเข้าซื้อกิจการแล้วเสร็จ กลุ่มบริษัทได้กำหนดโครงสร้างการบริหารจัดการธุรกิจของกลุ่มบริษัทโดยให้บริษัทเป็นแกนนำหลักในการพัฒนาโครงการ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง บมจ. วีริเทลเป็นแกนหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่า และ บมจ. แกรนด์ แอสเสทจะเป็นแกนนำหลักในการประกอบธุรกิจพัฒนาและประกอบกิจการโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในตลาดระดับบนโดยเน้นพัฒนาโครงการในบริเวณต่อเนื่องกับโรงแรม ซึ่งอาจจะใช้การบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรมมาเป็นจุดขาย ทั้งนี้ไม่มีการเปลี่ยนแปลงธุรกิจของแต่ละบริษัทในกลุ่มอย่างมีนัยสำคัญ แต่เป็นการกำหนดเพื่อกำหนดเน้นการดำเนินธุรกิจที่ตนเองมีความชำนาญและเป็นการใช้ศักยภาพเชิงบวกของทุกองค์กรภายใต้กลุ่มบริษัท ในด้านการบริหารงานบริษัทได้เปลี่ยนแปลงกรรมการของบมจ. 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 ซึ่งในปัจจุบันกลุ่มผู้บริหารโรงแรมก็ได้มีการเพิ่มกิจกรรมทางการตลาดผ่านการบริหารจัดการโรงแรมที่มีประสิทธิภาพโดยเน้นการเจาะกลุ่มลูกค้าในต่างประเทศและขยายฐานลูกค้าไปยังตลาดกลุ่มใหม่มากขึ้นเช่น ญี่ปุ่น สิงคโปร์ สหรัฐอเมริกา และจีน เป็นต้น ขณะที่สภาวะการแข่งขันก็มีมุมมองว่าคู่แข่งรายใหม่โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานครและบนถนนสุขุมวิท เพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลงเนื่องจากการเปิดโรงแรมใหม่ๆ เริ่มไม่ค่อยคุ้มค่าในการลงทุนแล้ว ซึ่งน่าจะช่วยลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้และกำไรจากธุรกิจโรงแรมลงได้

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562 โดยมีกรรมการอิสระทั้ง 5 ท่านเข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัท ตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีการซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหาร อนุมัติแบบประเมินฯ ที่ฝ่ายบริหารจัดทำ และพิจารณารายงานของคณะกรรมการตรวจสอบแล้วสรุปได้ว่า จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่างๆ 5 องค์ประกอบ ได้แก่ การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม และจัดให้มีบุคลากรเพื่อดำเนินการตามระบบอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงมีการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทช่วยให้สามารถป้องกันทรัพย์สินจากการนำไปใช้โดยมิชอบ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างเพียงพอแล้ว และคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับคณะกรรมการบริษัท นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีไม่ได้ระบุข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการดำเนินงานของบริษัท โดยบริษัทมีรายละเอียดการควบคุมภายใน 5 ด้านดังนี้

1) การควบคุมภายในองค์กร

บริษัทมีสภาพแวดล้อมและการจัดโครงสร้างองค์กรที่เอื้อต่อการควบคุมภายใน คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินงานที่ชัดเจน และกำหนดให้บุคลากรมีหน้าที่และความรับผิดชอบการควบคุมภายใน

2) การประเมินความเสี่ยง

บริษัทมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อรับผิดชอบการพิจารณาโครงสร้าง นโยบาย กรอบการบริหารความเสี่ยง แผนจัดการความเสี่ยง การทบทวนและติดตาม และรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างต่อเนื่อง

3) การควบคุมการปฏิบัติงาน

มาตรการควบคุมของบริษัทเหมาะสมกับความเสี่ยงขององค์กร และมีมาตรการควบคุมภายในที่เป็นลายลักษณ์อักษรครอบคลุมกระบวนการต่างๆ อย่างเหมาะสม อาทิ มีนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติงานเกี่ยวกับธุรกรรมด้านการเงิน การจัดซื้อ และการบริหารทั่วไป มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจนรัดกุม เพื่อให้สามารถป้องกันการทุจริตได้ มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบด้านการอนุมัติ บันทึกบัญชี ดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน เพื่อให้สามารถตรวจสอบซึ่งกันและกันได้ มีการประเมินระบบการควบคุมภายในโดยสำนักตรวจสอบภายในตามแผนงาน

ที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อรายงานข้อควรปรับปรุงเกี่ยวกับการควบคุมภายใน รวมถึงมีการติดตามการปรับปรุงการควบคุมภายในตามข้อเสนอแนะของสำนักตรวจสอบภายใน และ ผู้สอบบัญชี นอกจากนี้ มีนโยบายให้การทำธุรกรรมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ และผู้บริหาร รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวเป็นไปตามขั้นตอนที่กำหนด โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทฯ ดำเนินการเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทมีข้อมูลที่สำคัญเพียงพอสำหรับใช้ประกอบการตัดสินใจ คณะกรรมการบริษัทสามารถเข้าถึงแหล่งสารสนเทศที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน มีกระบวนการสื่อสารข้อมูลภายในอย่างมีประสิทธิภาพ สนับสนุนระบบการควบคุมภายใน และจัดให้มีหน่วยงานลงทุนสัมพันธ์เพื่อสื่อสารต่อผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร

5) ระบบการติดตาม

บริษัทฯ มีการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายในเพื่อให้มั่นใจว่าการควบคุมภายในยังดำเนินไปอย่างครบถ้วนเหมาะสม และรายงานข้อบกพร่องการควบคุมภายในอย่างทันเวลาต่อผู้รับผิดชอบ ผู้บริหารระดับสูง คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบ และดำเนินการติดตามแก้ไขอย่างทันทั่วทั้ง

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 1/2562 วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562 ได้เห็นชอบให้นางสาวดวงพร เริ่มยินดี ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่สำนักตรวจสอบภายในดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทฯต่อไปอีก เนื่องจากมีวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ด้านการตรวจสอบภายในในธุรกิจ และมีความเข้าใจในกิจกรรมดำเนินงานของบริษัทฯเป็นอย่างดี จึงเห็นว่ามีความเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว และบริษัทฯ มีแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในปรากฏในเอกสารแนบ 3

ความรับผิดชอบต่อสังคม

1. นโยบายภาพรวม

นโยบายและการกำกับดูแล

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า โดยมีนโยบายให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทั้งผู้บริโภคม ผู้ถือหุ้น พนักงาน และคู่ค้า ตลอดจนชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องด้วยหลักบรรษัทภิบาล และดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม โดยตระหนักถึงการปฏิบัติตามมาตรฐานต่าง ๆ อย่างถูกต้องเหมาะสมเพื่อป้องกันผลกระทบที่จะเกิดต่อชุมชน และสิ่งแวดล้อม โดยยึดถือหลัก 3 ประการได้แก่

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

บทบาทของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ทุกคนจะต้องมีภาวะผู้นำและสามารถควบคุมการดำเนินงานของฝ่ายบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยสามารถสร้างผลตอบแทนที่เป็นธรรมให้แก่ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ คณะกรรมการบริษัท จะร่วมกับฝ่ายบริหารกำหนดวิสัยทัศน์ (Vision) พันธกิจ (Mission) และค่านิยม (Value) ของบริษัทให้ชัดเจนเพื่อให้ทุกคนปฏิบัติตามกรรมการบริษัทฯ ต้องเป็นผู้ที่มีความรับผิดชอบต่อด้านจริยธรรมและตามกฎหมายต่อบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ และต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต และแสดง

ความเห็นของตนอย่างเป็นอิสระ 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 ตอบสนองแนวคิดใหม่ ๆ ของการใช้ชีวิตอย่างทันสมัยและต่อเนื่อง
2. สร้าง-พัฒนาความมั่นคงของฐานะทางการเงินเพื่อให้ตอบรับกับการพัฒนาที่ยั่งยืนทั้งในส่วนขององค์กรและผู้มีส่วนได้เสียอย่างครบครัน
3. สร้าง-พัฒนาการบริหารจัดการที่เป็นเลิศโดยทีมบุคลากรมืออาชีพภายใต้ระบบการปฏิบัติงานที่เป็นมาตรฐานอย่างต่อเนื่อง
4. สร้าง-พัฒนาความสุข ความพึงพอใจในสินค้าและบริการด้วยสิ่งแวดล้อมที่ดีกว่า คุณภาพชีวิตที่เหนือกว่า และตอบสนองความต้องการของลูกค้าในทุกช่วงชีวิต
5. สร้าง-พัฒนาชื่อเสียงและความภาคภูมิใจด้วยการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบต่อ มีจรรยาบรรณ และคำนึงถึงผลประโยชน์และผลกระทบในทุกส่วนของสังคมที่เกี่ยวข้อง

บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรูปแบบการดำเนินธุรกิจในการพัฒนาโครงการต่างๆจะต้องเกี่ยวข้องกับหรือมีผลกระทบหลายภาคส่วนทั้งทางด้านผู้มีส่วนได้เสียและชุมชนรอบๆโครงการ โดยบริษัทได้มีการศึกษาและวิเคราะห์ รวมถึงจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำหรับโครงการที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชน ทั้งทางด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติและสุขภาพ 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

บริษัทจะดูแลรักษาการลงทุนของผู้ถือหุ้นให้ได้ผลตอบแทนอย่างเหมาะสมและยุติธรรม ตลอดจนมุ่งเน้นปรับปรุงและพัฒนากระบวนการของบริษัทเพื่อความเจริญเติบโตและยั่งยืนของบริษัท รวมถึงบริษัทคำนึงถึงความโปร่งใสในการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างถูกต้องครบถ้วนทันเวลา โดยผ่านช่องทางต่างๆ เช่น การแจ้งข้อมูลผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการแจ้งข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท การประกาศทางหนังสือพิมพ์ การจัดทำ Press Release หรือการจัดส่งจดหมายเป็นลายลักษณ์อักษร

พนักงานบริษัท

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของพนักงานซึ่งเป็นพลังขับเคลื่อนที่สำคัญขององค์กรในการประกอบธุรกิจ จึงได้มีความ

มุ่งมั่นที่จะเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างบริษัทกับพนักงานให้เกิดความผูกพัน ความสามัคคี ผ่านกิจกรรมต่าง ๆ มีการกำหนดนโยบายในการพัฒนาพนักงาน การบริหารผลตอบแทนและสวัสดิการอย่างเป็นรูปธรรม มีการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทให้การฝึกอบรมและพัฒนา ความรู้ ความเข้าใจ ทักษะ ตลอดจนเสริมสร้างทัศนคติที่ดีให้กับบุคลากรผ่านกระบวนการและเครื่องมือที่เหมาะสมซึ่งทางบริษัทได้คัดสรรให้เหมาะสมกับบุคลากรในทุกภาคส่วนซึ่งกำหนดเป็นแผนการฝึกอบรมประจำปี และได้ดำเนินงานตลอดทั้งปี มีการจัดปฐมนิเทศพนักงานให้กับพนักงานใหม่เป็นประจำทุกเดือน เพื่อให้ความรู้เสริมสร้างความเข้าใจที่ถูกต้องในการปฏิบัติตนให้สอดคล้องกับระเบียบปฏิบัติตลอดจนวัฒนธรรมองค์กรสามารถปรับตัวเข้าสู่การทำงานได้อย่างรวดเร็ว เมื่อพนักงานใหม่เข้ามาเริ่มงานจะได้รับการฝึกอบรมให้มีความรู้ความเข้าใจในหน้าที่ (Job Description) และเรียนรู้กระบวนการทำงานในระหว่างปฏิบัติงาน (On the job training : OJT) มีการสัมมนาเชิงปฏิบัติการภายในหน่วยงานและระหว่างหน่วยงานเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนความรู้ ประสบการณ์ ข้อมูลอื่น ๆ เช่น เศรษฐกิจ สังคม นวัตกรรมที่เกี่ยวข้อง

บริษัทมุ่งเน้นการสร้างความสัมพันธ์เพื่อความราบรื่นในการดำเนินงานโดยมีกิจกรรม Team Building เพื่อเสริมสร้างให้พนักงานในหน่วยงานต่าง ๆ ได้ทำความรู้จักกันระหว่างหน่วยงาน เกิดความผูกพัน ส่งผลให้การประสานงานภายในองค์กรมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น กำหนดให้มีการจัดขึ้นในทุกๆ ปี และมีกิจกรรมอื่น เช่น งานปีใหม่ เพื่อเชื่อมความสัมพันธ์ระหว่างผู้บริหารและพนักงาน ได้ทำกิจกรรมร่วมกัน

บริษัทมีการบริหารค่าตอบแทนอย่างเป็นธรรมโดยได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนเพื่อทำหน้าที่พิจารณา กำหนดการจ่ายผลตอบแทน การพิจารณาการปรับเลื่อนตำแหน่งให้พนักงานอย่างเหมาะสมตามความสามารถของแต่ละบุคคลและเป็นธรรมเป็นไปตามแผนเส้นทางความก้าวหน้าสายอาชีพ (Career path)

ให้การดูแลสวัสดิการพนักงานและสิทธิที่ควรพึงได้รับอย่างชัดเจนเพื่อให้บุคลากรมีความสุขทั้งทางร่างกายและจิตใจอันจะส่งผลให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มศักยภาพ ได้แก่ วันหยุดตามประเพณี / ประกันสังคม / กองทุนเงินทดแทน / สิทธิในการลาป่วย ลากิจ ลาพักร้อน ลาคลอด ลาอุปสมบท ลาเพื่อทำหมัน ลาเพื่อเข้ารับการฝึกทหาร ลาเพื่อฝึกอบรม / ประกันสุขภาพ / ประกันชีวิต / ค่ารักษาพยาบาลในกรณีผู้ป่วยนอก / กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ /ทุนการศึกษา นอกจากนี้ยังให้ส่วนลดพิเศษสำหรับพนักงานที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองกับทางโครงการของบริษัท และเปิดโอกาสให้พนักงานมีสิทธิในการเข้าไปใช้ Sport Club ของแต่ละโครงการ เพื่อออกกำลังกาย เสริมสร้างสมรรถภาพที่แข็งแรงสมบูรณ์

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

ทั้งนี้ในอนาคตอันใกล้บริษัทจะปรับปรุง เพิ่มกิจกรรมช่องทางในการแลกเปลี่ยนแนวคิด รวมถึงช่องทางในการรับข้อเสนอต่างๆ มากยิ่งขึ้นเพื่อให้สามารถเข้าถึงบุคลากรที่อยู่ตามโครงการต่าง ๆ ที่อาจไม่สามารถเข้าถึงสื่อหลักที่ได้ดำเนินการอยู่แล้ว เพื่อให้บุคลากรก้าวทันการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจใภาวะที่มีการแข่งขันสูง เช่น

- สื่อบุคคล ให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกำหนดแผนงาน Visit Site ในทุกเดือนเพื่อเข้าไปรับข้อเสนอแนะต่าง ๆ ตลอดจนเข้าไปนำเสนอข้อมูลต่าง ๆ ให้บุคลากรแต่ละโครงการมีความรู้ ความเข้าใจที่ทันสมัยอยู่เสมอ เช่น ข้อมูลการ

ปรับปรุงระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ข่าวสารขององค์กร แนวโน้มเศรษฐกิจ สังคม ข้อกฎหมายในช่วงเวลานั้นๆ เพื่อที่จะสามารถปรับตัวให้ทันกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง

- สื่อสารองค์กรผ่านกิจกรรมพิเศษต่าง ๆ ที่ทางหน่วยงานด้านทรัพยากรมนุษย์มีการกำหนดแผนงานประจำปี โดยผ่านสื่อ Social Network ในรูปแบบกิจกรรมต่าง ๆ ที่ทำให้เกิดความร่วมมือกันมากยิ่งขึ้น
- สื่อสารผ่านกิจกรรมเพื่อสังคม โดยในอนาคตบริษัทได้กำหนดแผนงานที่ส่งเสริมให้พนักงานได้มีโอกาสทำกิจกรรมเพื่อสังคมมากยิ่งขึ้น ดังนั้นจึงถือเป็นโอกาสอันดีในการที่ทุกคนที่เข้าร่วมกิจกรรมจะได้แลกเปลี่ยนข่าวสารข้อมูลในการพัฒนาองค์กร พัฒนางานที่รับผิดชอบได้ดียิ่งขึ้น
- การเพิ่มโอกาสในการศึกษาต่อของพนักงานในสาขาวิชาที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท เพื่อให้ได้ความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ที่ได้รับมาพัฒนางานให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น
- เพิ่มเครื่องมือในการพัฒนาศักยภาพของบุคลากรให้มากขึ้นนอกเหนือจากการฝึกอบรมภายในห้องเรียน หรือฝึกอบรมภายในบริษัท ให้มีโอกาสได้ไปศึกษาประสบการณ์ความรู้เพื่อเรียนรู้เทคโนโลยี นวัตกรรม เครื่องมือ เทคนิควิธีการในการทำงานใหม่ๆ เพื่อนำองค์ความรู้มาเชื่อมโยงและบูรณาการกับประสบการณ์เดิมที่มีอยู่
- ปรับปรุงรูปแบบการบริหารค่าตอบแทนให้ทันสมัยอยู่เสมอเพื่อให้รองรับกับภาวะเศรษฐกิจ ค่าครองชีพ อัตราเงินเฟ้อที่มีการเปลี่ยนแปลง ให้บุคลากรสามารถครองชีพได้อย่างเพียงพอ
- ปรับปรุงสวัสดิการต่าง ๆ ให้มีความเหมาะสมกับภาวะเศรษฐกิจ สังคม ที่มีการเปลี่ยนแปลงไปเพื่อให้เกิดความสมดุลระหว่างชีวิตกับการทำงาน (work-life balance)

ลูกค้า

บริษัทให้ความสำคัญในการผลิตสินค้าที่มีคุณภาพและบริการที่มีมาตรฐานเพื่อความพึงพอใจของลูกค้า นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญเรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานโดยเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า ให้บริการต่อลูกค้าอย่างมีคุณภาพและมีมาตรฐาน อีกทั้งการแก้ปัญหาที่ลูกค้าร้องเรียนหรือให้ข้อเสนอแนะต่อบริษัทโดยเร็วที่สุด รวมถึงการให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการกับลูกค้าที่ถูกต้องไม่กล่าวอ้างเกินความเป็นจริง และความสะดวกในการติดต่อหรือร้องเรียนเกี่ยวกับคุณภาพสินค้าและการบริการ โดยแบ่งประเภทของลูกค้าออกเป็นดังนี้

- ลูกค้าที่เข้ามาเยี่ยมชมโครงการ บริษัทได้ให้ความสำคัญกับลูกค้าที่เข้ามาเยี่ยมชมโครงการ โดยให้ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการและผลิตภัณฑ์ ความก้าวหน้าของโครงการ รวมทั้งนวัตกรรมหรือสิ่งใหม่ ๆ ที่เกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ให้กับลูกค้าที่เข้าเยี่ยมชมโครงการ รวมถึงการติดตามให้ข้อมูลเพิ่มเติมและเชิญชวนลูกค้าที่เคยเข้ามาเยี่ยมชมโครงการเมื่อทางบริษัทจัดกิจกรรมหรืองานเปิดตัวโครงการใหม่ ๆ ในช่องทางการสื่อสารที่ไม่รบกวนลูกค้าจนเกินไป เช่น SMS, E-mail หรือ Line@ เป็นต้น
- ลูกค้าที่เป็นลูกบ้านของโครงการ บริษัทให้ความสำคัญกับลูกค้าที่ซื้อสินค้าในโครงการโดยการดูแลให้คำปรึกษาตั้งแต่การซื้อสินค้า เช่น การให้คำปรึกษาต่างๆในกระบวนการซื้อและการกู้ธนาคาร เป็นต้น จนถึงส่งมอบสินค้า โดยบริษัทจะแจ้งความคืบหน้าด้านต่างๆ ของสินค้า รวมถึงการให้คำปรึกษาเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและอาคารชุด กรณีที่บริษัทไม่สามารถทำการขายหรือส่งมอบได้ตามข้อตกลงต้องแจ้งให้ลูกค้าทราบและเจรจาเปลี่ยนแปลงข้อตกลงร่วมกัน หากลูกค้ามีความต้องการใดๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม บริษัทจะหาแนวทางเพื่อให้ลูกค้าพึงพอใจและเกิดประโยชน์สูงสุดกับส่วนรวม

นอกจากนี้บริษัทยังคำนึงถึงการดูแลสมาชิกลูกบ้านในทุกโครงการและสร้างสัมพันธ์อันดีระหว่างกัน จึงตระหนักถึงการสร้างสังคมคุณภาพภายใต้แนวคิด Happy Living จึงได้จัดให้มีกิจกรรมต่างๆ อย่างต่อเนื่องตามแผนงานที่วางไว้ในแต่ละปี เพื่อเน้นถึงการสร้างชุมชนที่น่าอยู่โดยคำนึงถึงคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ใส่ใจในการให้ข้อมูลข่าวสารอันเป็นประโยชน์โดยการประสานงานกันในแต่ละโครงการด้วยทีมงานที่ได้รับการอบรมและให้ข้อมูลที่เป็ประโยชน์ต่อลูกบ้านทั้งทางกายอยู่อาศัยและการบริการ งานกิจกรรมถือเป็นส่วนสำคัญส่วนหนึ่งที่ทำให้ลูกบ้านในโครงการได้มีโอกาสอันดีในการร่วมมือและพบปะกันเพื่อสร้างกิจกรรมดี ๆ

การให้ข่าวสารถือเป็นหลักสำคัญที่บริษัทจะต้องให้ข้อมูลได้อย่างทั่วถึงและถูกต้องเพื่อให้ลูกบ้านทราบถึงการดำเนินงานต่าง ๆ และด้วยนโยบายที่บริษัทยึดหลักถึงการดูแลเอาใจใส่ลูกบ้านด้วยดีมาตลอดจึงเปิดช่องทางให้ลูกบ้านได้มีโอกาสในการแนะนำ แลกเปลี่ยนความคิด หรือแจ้งความประสงค์ เพื่อให้ทางบริษัทได้พัฒนาการจัดการให้ดียิ่งขึ้นเพื่อให้เกิดความเข้าใจและได้พัฒนาองค์กรอย่างยั่งยืนต่อไป

คู่แข่ง

บริษัทปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันโดยยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใสภายใต้กรอบของกฎหมาย โดยสนับสนุนการส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและไม่ร่วมทำสัญญาการค้าหรือข้อตกลง ที่ทำให้เกิดผลให้เกิดการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรมหรือผูกขาดทางการค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย รวมถึงไม่แสวงหาหรือละเมิดข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสมเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางเสื่อมเสียโดยปราศจากข้อมูลความจริง

เจ้าหนี้

บริษัทปฏิบัติตามเงื่อนไข สัญญา ข้อตกลงที่มีต่อเจ้าหนี้ สถาบันการเงิน และผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเคร่งครัด มีการรายงานฐานะทางการเงินของบริษัทแก่เจ้าหนี้ อย่างถูกต้อง ตรงเวลา มีความรับผิดชอบ โปร่งใส ไม่ปกปิดข้อมูลหรือข้อเท็จจริงอันจะทำให้เจ้าหนี้เกิดความเสียหาย บริษัทได้ออกหุ้นกู้ตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ปฏิบัติตามนโยบายและมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างเคร่งครัด หากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญา จะรีบแจ้งหรือเปิดเผยข้อมูลเพื่อพิจารณาร่วมกันในการแก้ไขปัญหาและป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น โดยแบ่งประเภทของเจ้าหนี้ออกเป็นดังนี้

- คู่ค้า บริษัทมีการสอบถามถึงข้อมูลของสินค้าที่จะจัดจ้าง จัดซื้อ ในส่วนราคา ผลิตภัณฑ์ที่ออกใหม่ และข้อมูลต่างๆ ทุกครั้งที่มีการออกใบสั่งซื้อหรือใบสั่งจ้างและร่วมกิจกรรมกับคู่ค้าทุกครั้ง โดยในขณะนั้นสถานะความสัมพันธ์อยู่ในเกณฑ์ราบรื่นและคาดว่าบริษัทและคู่ค้ายังคงดำเนินความสัมพันธ์ที่ดีต่อกันและยังคงใช้สินค้าและบริการต่อไปในอนาคต
- คู่สัญญา บริษัทมีการสอบถามถึงการดำเนินงาน ความพร้อมหน้างาน รวมถึงสอบถามถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นกับงานทุกครั้งที่มีการออกสัญญาจ้างและเมื่อได้รับข้อร้องเรียน โดยในขณะนั้นสถานะความสัมพันธ์อยู่ในเกณฑ์ราบรื่นและคาดว่าบริษัทและคู่สัญญายังคงดำเนินความสัมพันธ์ที่ดีต่อกันและยังคงใช้บริการต่อไปในอนาคต

ผู้จำหน่ายสินค้า

การจัดหาผู้จำหน่ายสินค้า บริษัทจะแจ้งกติกา โอกาส เวลา ข้อมูล และตัวเลขที่ชัดเจนถูกต้อง โดยถือปฏิบัติต่อผู้จำหน่ายสินค้า ที่เข้าร่วมประกวดราคาอย่างทัดเทียมกัน ดำเนินการจัดหาอย่างโปร่งใส ยุติธรรม ซื่อสัตย์ และไม่ให้มีอิทธิพลใด ๆ ที่ไม่ชอบแทรกแซงได้ รวมถึงการรักษาข้อมูลต่าง ๆ ที่ได้รับจากผู้เสนอราคา หรือผู้ร่วมประกวดราคาแต่ละรายให้เป็นความลับ ไม่เปิดเผยตัวเลข ราคาหรือข้อมูลทางเทคนิคที่ได้รับจากรายใดรายหนึ่งให้กับรายอื่นเพื่อหวังผลประโยชน์ในระยะสั้น และระมัดระวังผู้ที่ทำตัวเป็นนายหน้าหาข้อมูล ดำเนินการจัดหา โดยมีการดำเนินงานตามระเบียบคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทภายใต้ข้อกำหนด ISO 9001:2008 ดังนี้

- วิธีการคัดเลือกผู้จำหน่ายสินค้า บริษัทได้แต่งตั้งคณะทำงานพิจารณาจัดซื้อ จัดจ้าง และดำเนินการสรรหาผู้จำหน่ายสินค้า รวมทั้งการรวบรวมข้อมูลเพื่อใช้ในการพิจารณา เช่น หลักฐานการจดทะเบียนนิติบุคคล ใบรับรองมาตรฐานผลิตภัณฑ์ ใบรับรองคุณภาพ รายละเอียดสินค้าที่ขาย เงื่อนไขการชำระเงิน เป็นต้น เพื่อไว้เป็นฐานข้อมูลของบริษัท
- วิธีการสอบราคา คณะทำงานจัดซื้อจัดจ้างดำเนินการตรวจสอบรายการที่ขอซื้อ ต้องเป็นรายการที่มีในระบบข้อมูลการยื่นราคาของผู้จำหน่ายสินค้า หากไม่มีในระบบให้ดำเนินการคัดเลือกเปรียบเทียบผู้ขายโดยตรวจสอบคุณสมบัติของวัสดุให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรฐานคุณสมบัติวัสดุโดยต้องทำการเปรียบเทียบราคาอย่างน้อย 3 ราย
- วิธีการพิเศษ คณะทำงานจัดซื้อจัดจ้างดำเนินการตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของเอกสาร การแจ้งการจัดหาหรือติดต่อประสานงานกับตัวแทนที่จำหน่ายสินค้าให้รับแบบและ/หรือเงื่อนไขเพื่อทำการเสนอราคา เมื่อผู้จำหน่ายสินค้าทำการเสนอราคาเรียบร้อยแล้ว ให้คณะทำงานจัดซื้อจัดจ้างดำเนินการต่อราคาและเปรียบเทียบงบประมาณ เมื่อได้ข้อสรุปเรียบร้อยแล้วจึงดำเนินการยื่นขออนุมัติจัดจ้างและยื่นขออนุมัติการสั่งซื้อตามขั้นตอนแบบฟอร์มที่บริษัทกำหนด
- การประเมินผู้จำหน่ายสินค้า บริษัทจะมีฝ่ายธุรการก่อสร้างและผู้ควบคุมงานร่วมกันทำการประเมินผู้จำหน่ายสินค้า โดยทำการประเมินหลังจากการส่งมอบสินค้าที่สั่งซื้อ และสรุปผลการประเมินทุก ๆ 6 เดือน

นอกจากนี้บริษัทยังมีการประชุมหรือโทรศัพท์สอบถามเพื่อแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับผู้จำหน่ายสินค้าทุก ๆ 3 เดือน ในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการก่อสร้าง เช่น เทคโนโลยีหรือวัสดุใหม่ ๆ เทคนิคหรือขั้นตอนในการทำงาน ปัญหาที่เกิดขึ้นและวิธีการแก้ไขในงานก่อสร้าง เป็นต้น

ผู้รับเหมา

การจัดหาผู้รับเหมาบริษัทจะดำเนินการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพผลงานถึงเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด และมีผลงานที่ผ่านมาเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป ตลอดจนมีศักยภาพด้านการเงิน ดำเนินการจัดหาอย่างโปร่งใส ยุติธรรม และซื่อสัตย์ และไม่ให้มีอิทธิพลใด ๆ ที่ไม่ชอบแทรกแซงได้ โดยผู้รับเหมาทุกรายต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการจัดหากลางของบริษัท บริษัทจะว่าจ้างผู้รับเหมาในราคาที่เป็นธรรม โดยมีการดำเนินงานตามระเบียบคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทภายใต้ข้อกำหนด ISO 9001:2008 ดังนี้

- วิธีการคัดเลือกผู้รับเหมา บริษัทได้มีคณะทำงานดำเนินการสรรหาผู้รับเหมา และรวบรวมข้อมูลในการพิจารณา เช่น ทุนจดทะเบียนหรือสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร จำนวนบุคลากรประจำบริษัท ผลงานย้อนหลัง 2 ปี วงเงินขีดความสามารถรับงาน เป็นต้น เพื่อเก็บไว้เป็นฐานข้อมูลของบริษัท
- วิธีการประกวดราคา คณะทำงานดำเนินการส่งหนังสือเชิญชวน/ประกาศผู้รับเหมาเข้าประกวดราคาโดยแนบข้อกำหนดและรายละเอียดประกอบการประกวดราคา ในการคัดเลือกผู้รับเหมาเพื่อเชิญเสนอราคา ต้องไม่น้อยกว่า 3 ราย หากกรณียื่นเชิญเสนอราคาแล้วผู้รับจ้างแสดงเจตจำนงไม่ขอเข้าร่วมประกวดราคา ซึ่งส่งผลให้มีจำนวนผู้เข้าประกวดรำน้อยกว่า 3 ราย การตัดสินใจจะดำเนินการต่อหรือแจ้งเชิญผู้รับเหมาเข้าประกวดราคาเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามดุลพินิจของบริษัท
- การจัดทำราคากลาง คณะทำงานทำการคำนวณราคามูลค่าปริมาณงานก่อสร้างตามแบบคูณด้วยราคาต่อหน่วยของค่าวัสดุและค่าแรง เมื่อจัดทำมาตรฐานราคากลางเรียบร้อยแล้วให้ทำการขออนุมัติจากคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้าง ราคากลางที่ได้รับอนุมัติต้องทำการทบทวนมาตรฐานราคาปี ละ 2 ครั้ง
- การประเมินผู้รับเหมา บริษัทจะมีคณะทำงานทำการประเมินผู้รับเหมา โดยทำการประเมินหลังจากการส่งมอบงวดงาน และสรุปผลการประเมินทุก ๆ 6 เดือน

นอกจากนี้บริษัทยังมีการประชุมหรือโทรศัพท์สอบถามเพื่อแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับผู้รับเหมาทุก ๆ 3 เดือน ในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการก่อสร้าง เช่น เทคโนโลยีหรือวัสดุใหม่ ๆ การใช้แรงงานต่างด้าว เทคนิคหรือขั้นตอนในการทำงาน ปัญหาที่เกิดขึ้นและวิธีการแก้ไขในงานก่อสร้าง เป็นต้น

2. ความรับผิดชอบต่อสังคมในกระบวนการหลักของกิจการ

บริษัทมีการกำหนดวิสัยทัศน์และพันธกิจที่ชัดเจน ในการดำเนินงานโดยตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในกระบวนการหลักของกิจการ มีการเชื่อมโยงกิจกรรมต่าง ๆ ในกระบวนการดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคม และคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มที่เข้ามามีส่วนร่วมกับการดำเนินงานของบริษัทในมิติ ต่าง ๆ

2.1 การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

- การแข่งขันที่เป็นธรรม บริษัทปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันโดยยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรม และโปร่งใสภายใต้กรอบของกฎหมาย โดยสนับสนุนการส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและไม่ร่วมทำสัญญาการค้าหรือข้อตกลง ที่ทำให้เกิดผลให้เกิดการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรมหรือผูกขาดทางการค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย รวมถึงไม่แสวงหาหรือละเมิดข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสมเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางเสื่อมเสียโดยปราศจากข้อมูลความจริง โดยมีแนวทางปฏิบัติดังนี้

- หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือหากพบว่ามี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ก็ควรจัดให้มีกระบวนการไกล่เกลี่ยที่เป็นธรรมและมีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างครบถ้วน
 - ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม หลีกเลี่ยงพฤติกรรมการเล่นพรรคเล่นพวก หรือร่วมสมคบคิดกัน
 - ไม่สนับสนุนการดำเนินการที่มีลักษณะเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์
 - ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือข้อความอันเป็นเท็จอันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้บริโภค
- การส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในห่วงโซ่อุปทาน บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ลูกค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ (ผู้จำหน่ายสินค้าหรือผู้รับเหมาก่อสร้าง) ภาครัฐ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้พยายามดำเนินนโยบาย เพื่อให้เกิดความยุติธรรมและเหมาะสมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

2.2 การต่อต้านการทุจริต

นโยบายต่อต้านการทุจริต บริษัท มีนโยบายที่จะดำเนินงานด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ และมีการดำเนินการเพื่อป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตและคอร์รัปชัน ดังนี้

1. บริษัท กำหนดแนวปฏิบัติให้พนักงานถือปฏิบัติต่อผู้รับเหมาทุกรายอย่างเท่าเทียม โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่เป็นธรรมทั้งสองฝ่ายตามข้อตกลงทางการค้าที่พหุภาคี และมีให้กระทำการหรือยกเว้นกระทำการใดๆ ที่เป็นการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้รับเหมา หากฝ่าฝืนบริษัทจะถือเป็นความผิดร้ายแรงและลงโทษสถานหนัก

2. บริษัท ได้สื่อสารนโยบายไปทั่วระดับกรรมการผู้บริหาร และพนักงาน ให้ดำเนินการด้วยความซื่อสัตย์สุจริต อยู่ภายใต้กฎหมายโดยเคร่งครัด และยึดถือจริยธรรมของบริษัท
3. มอบหมายให้สายงานทรัพยากรมนุษย์ สำนักเลขานุการบริษัท และสำนักตรวจสอบภายใน ให้คำแนะนำปรึกษาแก่พนักงานเพื่อป้องกันการกระทำความผิดโดยไม่เจตนา
4. บริษัท จัดให้มีช่องทางการรายงานการพบเห็นพฤติกรรมที่อาจเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันภายในบริษัท

รวมถึงบริษัทได้จัดตั้งสำนักตรวจสอบภายใน เพื่อรับผิดชอบตรวจสอบการปฏิบัติงานภายในองค์กรให้เป็นไปตามกฎระเบียบ หลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด ซึ่งครอบคลุมการจัดซื้อจัดจ้าง และแต่งตั้งคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้าง เพื่อพิจารณารายการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรม

2.3 การเคารพสิทธิมนุษยชน

นโยบายและแนวปฏิบัติในหน่วยงาน การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ต้องอาศัยบุคลากรจากหลายภาคส่วนด้วยกัน ได้แก่

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

บริษัท ได้คำนึงถึงความสำคัญของผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด การดำเนินธุรกิจจึงตั้งอยู่บนรากฐานการเคารพสิทธิมนุษยชน และความเป็นมนุษย์ มีการปฏิบัติต่อพนักงานขององค์กร พนักงานรับเหมาช่วง รวมถึงคู่ค้าและอื่น ๆ อย่างมีศักดิ์ศรี เป็นธรรม เสมอภาค และมีมนุษยธรรม ปฏิบัติต่อผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งหมดอย่างเท่าเทียมกัน ไม่มีการเหยียดหยามเชื้อชาติ

เพศ ศาสนา สีผิว วัฒนธรรม ความพิการ เคารพในความแตกต่างระหว่างบุคคล เคารพในสิทธิและหน้าที่ของแต่ละบุคคล เคารพในความคิดเห็นที่แตกต่างทางด้านการเมือง สังคม ความเชื่อ ศาสนา และวัฒนธรรม

บริษัทฯ ไม่ให้การสนับสนุนการละเมิดสิทธิมนุษยชน การใช้แรงงานเด็ก การใช้แรงงานผิดกฎหมาย กระบวนการการค้ามนุษย์ การนำเข้าแรงงานต่างด้าวที่ผิดกฎหมาย ทั้งทางตรงและทางอ้อม ดังนั้นในการดำเนินงานต่าง ๆ บริษัทฯ ได้ยึดข้อกำหนดทางกฎหมายเป็นแนวทางในการปฏิบัติ นอกจากนี้ทางบริษัทฯ ยังได้รับความร่วมมือจากบุคลากรภายในองค์กรในทุก ๆ หน่วยงานคอยสอดส่อง ดูแล เพื่อไม่ให้เกิดการละเมิดสิทธิมนุษยชนเกิดขึ้น จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดี

การเปิดประชาคมอาเซียน (AEC) จะส่งผลให้มีการไหลเข้าของแรงงานต่างชาติเข้าสู่ประเทศ ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการเตรียมความพร้อมเพื่อเสริมสร้างความรู้ให้กับพนักงานและบุคลากรที่เกี่ยวข้องรวมถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียให้เกิดเข้าใจในระเบียบและข้อปฏิบัติรวมถึงข้อกฎหมายต่าง ๆ ที่มีการกำหนดไว้เดิมรวมถึงที่มีการปรับปรุงเพิ่มเติม เช่น

- พ.ร.บ. / กฎกระทรวง / ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับแรงงานต่างด้าว
- พ.ร.บ. / กฎกระทรวง / ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดงานและอาชีพที่ห้ามคนต่างด้าวทำ

เพื่อให้เกิดความเข้าใจสามารถปฏิบัติได้ถูกต้องตามกฎหมายกำหนด

- มาตรการที่สำคัญเกี่ยวกับสิทธิของแรงงาน บริษัทฯ จัดให้มีระบบการทำงานที่ปลอดภัยสำหรับผู้ทำงานและส่งเสริมให้เกิดสภาพแวดล้อมในการทำงานที่เหมาะสม 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

บริษัทฯ มีนโยบายการว่าจ้างอย่างเป็นธรรมโดยมีการกำหนดโครงสร้างเงินเดือนที่เหมาะสมกับ ตำแหน่ง / ลักษณะงาน / หน้าที่ความรับผิดชอบรวมถึงประสบการณ์เดิมของพนักงานแต่ละคน นอกจากนี้ทางบริษัทฯ ยังได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนเพื่อทำหน้าที่พิจารณา กำหนดการจ่ายผลตอบแทนให้กับพนักงานและกำหนดขั้นตอนพิจารณาปรับเลื่อนตำแหน่งให้เกิดความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย

ในด้านแรงงานสัมพันธ์ทางบริษัทฯ ได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการในสถานประกอบการเข้ามาทำหน้าที่เป็นส่วนหนึ่งในการกำหนดนโยบาย แนวทาง และมาตรการด้านสวัสดิการแรงงาน ทั้งนี้ได้จัดสวัสดิการต่าง ๆ สำหรับพนักงานที่พึงได้รับ

อย่างชัดเจน เช่น วันหยุดตามประเพณี / ประกันสังคม / กองทุนเงินทดแทน / สิทธิในการลาป่วย ลาพักก่อน ลาคลอด ลาอุปสมบท ลาเพื่อทำหมัน ลาเพื่อเข้ารับการศึกษา ลาเพื่อฝึกอบรม / ประกันสุขภาพ / ประกันชีวิต / ค่ารักษาพยาบาลในกรณีผู้ป่วยนอก / กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เมื่อพนักงานใหม่เข้ามาเริ่มงานจะมีการปฐมนิเทศเพื่อสร้างความเข้าใจที่ถูกต้องเกี่ยวกับสิทธิและสวัสดิการที่พึงได้รับตลอดจนแนะนำข้อมูลต่าง ๆ เพื่อให้พนักงานใหม่สามารถปรับตัวเข้ากับองค์กรได้อย่างรวดเร็วที่สุดสำหรับพนักงานที่ปฏิบัติงานในส่วนต่าง ๆ ทางบริษัทฯ ได้จัดฝึกอบรมเพื่อเสริมสร้างความรู้ ทักษะ ประสิทธิภาพ ให้กับพนักงานตามความเหมาะสมของตำแหน่งหน้าที่และลักษณะงานเพื่อให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิภาพ บรรลุตามเป้าหมายที่กำหนด นอกจากนี้ระหว่างกระบวนการปฏิบัติงานทางบริษัทฯ ยังได้มีการสื่อสารข้อความ ข่าวสาร กิจกรรมภายในต่าง ๆ ภายในองค์กรผ่านช่องทาง Intranet และยังเปิดโอกาสให้พนักงานเสนอความคิดเห็น โดยบริษัทฯ ยินดีรับฟังข้อเสนอแนะจากทางพนักงานเพื่อปรับปรุงค่าจ้าง สวัสดิการ สภาพการทำงานให้พนักงานมีคุณภาพชีวิตในการทำงานที่ดีขึ้น

2.5 ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทฯ มุ่งมั่นพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้ได้คุณภาพ โดยมุ่งเน้นในส่วนงานออกแบบ การควบคุมงานก่อสร้างให้ตรงตามมาตรฐาน เพื่อตอบสนองความพึงพอใจของลูกค้า ซึ่งได้ยึดถือแนวทางภายใต้ข้อกำหนดมาตรฐาน ISO 9001 : 2015 และมีขอบข่ายครอบคลุมการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทพัฒนาที่ดินและก่อสร้างที่อยู่อาศัยโดยเน้นการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรและโครงการอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร และบริเวณชานเมืองการออกแบบก่อสร้างการดำเนินการควบคุมงานก่อสร้างควบคุมผู้รับเหมาเครื่องมือเครื่องจักรกระบวนการขาย จัดซื้อจัดจ้างการควบคุมคุณภาพจนถึงกระบวนการส่งมอบผลิตภัณฑ์ให้ลูกค้าและการบริการหลังการขาย เพื่อให้ลูกค้าได้รับสินค้าและบริการที่ได้คุณภาพตามมาตรฐาน

ซึ่งการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามนโยบายได้กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานตามมาตรฐาน ISO 9001 : 2015 ดังนี้

- ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ มีหน้าที่ฝึกอบรมพนักงานได้ตามแผนงานประจำปีที่กำหนด
- ฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง มีหน้าที่เพิ่มประสิทธิภาพการจัดหาและสั่งจ้างผู้รับเหมา หรือผู้รับจ้างรวมทั้งควบคุมต้นทุนและเวลาในการก่อสร้าง
- ฝ่ายบริหารงานขาย มีหน้าที่เพิ่มประสิทธิภาพงานขาย
- ฝ่ายออกแบบ มีหน้าที่เพิ่มประสิทธิภาพในการควบคุมแจกจ่ายแบบก่อสร้าง และลดความผิดพลาดของแบบ
- ฝ่ายบริหารโครงการ มีหน้าที่ส่งมอบบ้านได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนด ลดความผิดพลาดในการก่อสร้าง และสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า
- ฝ่ายสำนักงานโครงการ มีหน้าที่ให้บริการสาธารณูปโภค สาธารณูปการในโครงการ
- ฝ่าย PF Service มีหน้าที่ให้บริการงานซ่อมและส่งมอบงานซ่อมที่มีคุณภาพให้กับลูกค้า

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

ทั้งนี้บริษัทฯ ยังมุ่งเน้นการพัฒนาสินค้าและบริการให้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

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

ปี พ.ศ.2557 ทางฝ่ายบริหารงานก่อสร้างมีโครงการที่จัดกิจกรรมโดยเชิญ supplier ที่เป็นคู่ค้าของบริษัทฯ มาเป็นตัวแทนให้ความรู้เกี่ยวกับตัวสินค้าแก่ลูกบ้านโครงการในเครือ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และมีการจำหน่ายสินค้าในราคาถูกกว่าราคาท้องตลาด เพื่อลดค่าใช้จ่ายของลูกค้าบ้านในสภาวะที่ค่าครองชีพสูง อีกทั้งยังมีการสาธิตวิธีการซ่อมแซมบ้านโดยวิธี D.I.Y. เพื่อให้ลูกบ้านสามารถนำไปปรับใช้ซ่อมแซมบ้านได้ด้วยตนเอง

นอกจากนี้บริษัท ยังให้ความสำคัญเรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติ โดยเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า ในการให้บริการที่มีคุณภาพและมีมาตรฐานหลังการขายสินค้า เพื่อความพึงพอใจของลูกค้า รวมทั้งการเปิดช่องทางให้ลูกค้าได้มีโอกาสในการแนะนำ แลกเปลี่ยนความคิดเห็น แจ้งความประสงค์ และปัญหาต่างๆในโครงการ เพื่อให้ทางบริษัท ได้พัฒนารูปแบบการจัดการให้ดียิ่งขึ้น เพื่อให้เกิดความเข้าใจและได้พัฒนาองค์กรอย่างยั่งยืนต่อไป

2.6 การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัท ให้ความสำคัญอย่างยิ่งกับเรื่องการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยให้ความสำคัญกับการบริหารและการจัดการสภาพแวดล้อมภายในโครงการและพื้นที่ชุมชนโดยรอบโครงการ ซึ่งมีผลต่อการสร้างเสริมคุณภาพชีวิตที่ดี ทั้งสำหรับผู้อยู่อาศัยในโครงการและชุมชนโดยรอบ ตลอดจนสาธารณชน โดยได้มีการศึกษาและวิเคราะห์ รวมถึงจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำหรับโครงการที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชน ทั้งทางด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติและสุขภาพ ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งบริษัท ยังมีความใส่ใจในเรื่องของการอนุรักษ์พลังงาน ตั้งแต่กระบวนการด้านการออกแบบและการเลือกใช้วัสดุในการก่อสร้าง ให้เหมาะสมและเป็นมิตรกับสภาพแวดล้อม เพื่อให้เกิดคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น และช่วยลดการใช้พลังงานภายในอาคารได้ เช่น การออกแบบโดยเน้นหลักการอนุรักษ์พลังงาน และการเป็นพันธมิตรกับ SCG โดยนำผลิตภัณฑ์วัสดุก่อสร้างบางส่วนมาใช้ในโครงการ เช่น หลังคาฉนวนกันความร้อน, กระเบื้องซีแพคโมเนีย ที่มีระบบระบายความร้อนใต้หลังคา, เชิงชายแบบระบายความร้อน เป็นต้น

จากแนวทางดังกล่าว ทำให้โครงการของบริษัท ได้รับรางวัลต่างๆ

บริษัท ยังได้ต่อยอดแนวคิดด้านสิ่งแวดล้อม โดยการนำเสนอบ้าน “Eco Cool” นวัตกรรมการอยู่อาศัยที่ประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ด้วยแนวคิดการออกแบบ Eco Design บวกกับการเลือกใช้วัสดุกันความร้อนและวัสดุทดแทนวัสดุธรรมชาติ ตลอดจนความร่วมมือกับ “SCG” ในการนำเทคโนโลยี Active AIRflow™ มาใช้ ซึ่งช่วยลดความร้อนและเพิ่มการระบายความร้อนออกจากตัวบ้าน ทำให้อยู่สบายและช่วยประหยัดพลังงานจากการใช้เครื่องปรับอากาศได้ถึงปี

ละ 16-20% นอกจากนั้น ยังมีการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลาง อาทิ การจัดทำเลนจักรยานสีเขียว หรือ Green Bike Lane พร้อมทั้งจัดจักรยาน ภายในโครงการต่างๆ เพื่อจัดสรรการใช้ถนนร่วมกันอย่างปลอดภัย ตลอดเส้นทาง Green Bike Lane มีการติดตั้งเครื่องหมายสัญลักษณ์ทางจักรยานรูปแบบต่างๆ เพื่อเพิ่มความปลอดภัย

2.7 การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

บริษัท มีนโยบายในการดำเนินกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อสังคมอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การให้ความสำคัญกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชนที่อยู่ใกล้เคียงกับโครงการต่างๆ ของบริษัทเป็นประจำและสม่ำเสมอ โดยบริษัท ได้ดำเนินงานด้านการพัฒนาชุมชนและสังคมในโครงการต่างๆ ประกอบด้วย

การดำเนินงานด้านรักษาสุขภาพแวดล้อม อาทิเช่น การตรวจเช็คอุปกรณ์บำบัดน้ำในโครงการต่างๆ ทุกเดือน และจัดจ้างบริษัทเข้าตรวจสอบคุณภาพน้ำทุก 6 เดือน เพื่อตรวจสอบน้ำในบ่อบำบัดว่าไม่มีมลพิษ ก่อนระบายออก การประสานงานกับหน่วยงานต่างๆ ในการกำจัดวัชพืชในคลองสาธารณะใกล้เคียงโครงการ เป็นต้น

การสร้างและซ่อมแซมสาธารณูปโภค อาทิเช่น การปรับปรุงผิวจราจรถนน การติดตั้งกล้อง CCTV เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการ และชุมชนใกล้เคียงโครงการ

การดำเนินงานด้านสุขอนามัยชุมชน อาทิเช่น การจัดให้มีโครงการขยะรีไซเคิล ภายใต้แนวคิดเปลี่ยนขยะให้กลายเป็นเงิน ตลอดจน โครงการคัดแยกขยะ เพื่อลดปริมาณขยะภายในบ้านและชุมชน

การติดตั้งโครงข่ายดิจิทัลภายในโครงการ เพื่อรองรับการใช้งานอินเทอร์เน็ตที่เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง และกลายเป็นหนึ่งในสาธารณูปโภคพื้นฐานในการอยู่อาศัย และยังสามารถใช้เพื่อเพิ่มความสะดวกสบายในชีวิตประจำวันได้ด้วย บริษัทจึงได้มีความร่วมมือกับ “AIS” ผู้นำด้านโทรคมนาคม ในการพัฒนา “Perfect Digital Village” ทำให้โครงการของ พร็อพเพอร์ตี้เพอร์เฟก เป็นรายแรกของเมืองไทย ที่มีบริการอินเทอร์เน็ตความเร็วสูงผ่านโครงข่ายใยแก้วนำแสงไปถึงบ้านและคอนโดมิเนียม พร้อมทั้งยังมีบริการฟรี Super Wifi หรือ Wifi ให้ใช้ได้ฟรีในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอีกด้วย

2.8 การเผยแพร่นวัตกรรมจากการดำเนินความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ ได้นำแนวคิด CSR มาประยุกต์ใช้ในการดำเนินงาน โดยการพัฒนาความรู้ที่เกิดจากประสบการณ์การดำเนินงานด้านต่างๆ มาปรับใช้ สร้างสรรค์นวัตกรรมที่สามารถสร้างประโยชน์ทั้งต่อธุรกิจและสังคมควบคู่กันไป เช่น การวางแผนธุรกิจและการพัฒนาโครงการ ตลอดจนการดำเนินการ ที่คำนึงถึงผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม อันเกิดจากประสบการณ์หรือการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการลดผลกระทบและรองรับปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้น รวมทั้งการเปิดเผยนวัตกรรมที่ค้นพบในสิ่งที่ เป็นประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อกระตุ้นให้ผู้ประกอบการรายอื่นในธุรกิจได้ปฏิบัติตาม เช่น

- เริ่มใช้นวัตกรรมพลังงานทดแทนเช่น พลังงานแสงอาทิตย์จากแผง Solar cell และพลังงานลมจากกังหันลม เพื่อลดการใช้พลังงานในพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่สำนักงานชาย โดยมีโครงการ เพอร์เฟค เฟลส แสงวัฒนธรรม เป็นโครงการนำร่องและจะนำรูปแบบการใช้พลังงานทดแทนมาใช้ในโครงการอื่นๆของบริษัทต่อไป
- การอนุรักษ์พลังงานตามแนวทาง Green Environment (Happy with Friendly Environment) คือ ความสุขในการอยู่อาศัยในบ้านที่ใกล้ชิดกับธรรมชาติ ท่ามกลางสิ่งแวดล้อมที่ดี ด้วยพื้นที่ส่วนกลางที่ให้มากกว่า ทั้งสวนพักผ่อน และทะเลสาบกว้าง ให้ความร่มรื่นเย็นชุ่มชื้นและอากาศบริสุทธิ์ รวมไปถึงการเลือกใช้วัสดุที่ช่วยประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น หลังคานวัตกรรมบ้านเย็นของ SCG กระเบื้องซีแพคโมเนีย ที่มีระบบระบายความร้อนใต้หลังคา เชิงชายแบบระบายความร้อน กระฉกเขียวตัดแสง แผ่นฝ้ายิปซัมแบบมีฟอยล์กันความร้อน ตลอดจนการใช้วัสดุทดแทนธรรมชาติ เพื่อช่วยรักษาสีสิ่งแวดล้อม เช่น การใช้พื้นไม้ลามิเนต ที่แข็งแรงแต่สวยงามเหมือนไม้จริง การใช้วงกบอลูมิเนียม ที่มีทั้งความทนทานและสวยงาม เป็นต้น

3. ความรับผิดชอบต่อสังคมนอกกระบวนการ (CSR after Process)

บริษัทฯ ตระหนักดีถึงบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบต่อสังคมนอกกระบวนการหลักของกิจการ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การสนับสนุนโครงการและกิจกรรมเพื่อสาธารณประโยชน์ และมีการต่อยอดกิจกรรมให้เกิดความต่อเนื่อง ด้วยความมุ่งมั่นที่จะมีส่วนในการสร้างเสริมคุณภาพชีวิตของคนในสังคมให้ดีขึ้น และตอบแทนให้กับสังคม โดยมีการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องตลอดทั้งปี

บริษัทฯ ได้นำสมาชิกโครงการและพนักงาน ร่วมสร้างฝ่ายชะลอน้ำ เขาคัญมหาชาติ จังหวัดระยอง พร้อมมอบอุปกรณ์เครื่องมือสำหรับสร้างและบำรุงฝ่ายให้กับเจ้าหน้าที่ เพื่อดูแลโครงการฟื้นป่ารักษาน้ำเขาคัญมหาชาติต่อไป เพื่อเป็นการร่วมสร้างสังคมที่มีความสุข พร้อมทั้งอนุรักษ์ธรรมชาติและสร้างประโยชน์ให้สังคมต่อไป

บริษัทฯ ยังร่วมช่วยเหลือเกษตรกรผู้ปลูกสับปะรด โดยการอุดหนุนสับปะรดของเกษตรกรในพื้นที่อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย เพื่อนำมาจัดกิจกรรม “หยิบแล้วหยอด” เชิญชวนให้พนักงานและผู้สนใจทั่วไปสามารถรับสับปะรดได้ที่สำนักงานโครงการ และสำนักงานใหญ่ เพื่อร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการช่วยเหลือเกษตรกรที่ได้รับผลกระทบเนื่องจากมีผลผลิตเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ ยังเดินหน้ากิจกรรม “Perfect Happy Giving” เพื่อร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการให้ความสนับสนุนสมาคมกาชาดไทย ด้วยการเป็นจตุรบริวารโลหิต ทั้งนี้ บริษัทฯ จะจัดกิจกรรมรับบริจาคโลหิตขึ้นตลอดปี โดยเปิดรับบริจาคโลหิตตามคลับเฮาส์ในโครงการต่างๆ

ด้วยตระหนักถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นกับสิ่งแวดล้อม จากการใช้พลาสติกที่ย่อยสลายได้ยาก บริษัทฯ ยังได้เข้าร่วมกับ “กรมส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม” ในโครงการ “ทำความดีด้วยหัวใจ ลดภัยสิ่งแวดล้อม” โดยกำหนดนโยบายและ แนวทางการปฏิบัติให้พนักงานลดการใช้พลาสติก ไม่ว่าจะเป็น การปรับลดปริมาณการผลิตขวดน้ำดื่มพลาสติก เปลี่ยนจากหลอดพลาสติกมาเป็นหลอดจากธรรมชาติ ให้ใช้ขวดน้ำ กระติกน้ำ แก้วน้ำ แทนวัสดุที่ใช้ครั้งเดียวทิ้ง สนับสนุนให้ใช้ถุงผ้าแทนถุงพลาสติก มีการคัดแยกขยะรีไซเคิลตามประเภทต่างๆ เป็นต้น ซึ่งรวมกันแล้วจะสามารถช่วยลดการใช้พลาสติกได้ถึง 80 ตันต่อปี นอกจากนี้ ยังมีการเผยแพร่ วรรณคดีกับกลุ่มลูกค้าให้ลดการใช้พลาสติกและแยกขยะ โดยมีการจัดทำถังแยกขยะไว้ในคลับเฮาส์ของโครงการต่างๆ อีกด้วย

4. แนวทางการป้องกันการใช้ร่วมกันที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับคอร์รัปชัน (ฝ่ายก่อสร้าง)

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะดำเนินงานด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ โดยบริษัทกำหนดหลักการในจริยธรรมทางธุรกิจห้ามพนักงานเรียกร้องทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดจากลูกค้า ผู้รับเหมา หรือผู้เกี่ยวข้องอื่นๆ ห้ามใช้ทรัพย์สินหรือแอบอ้างชื่อของบริษัท รวมถึงใช้อำนาจหน้าที่เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว ผู้บริหารและพนักงานทุกคนควรหลีกเลี่ยงการรับของกำนัลจากลูกค้า ผู้รับเหมา เว้นแต่ของขวัญตามเทศกาลประเพณีที่มีมูลค่าตามสมควรไม่สูงกว่าปกติทั่วไป ทั้งนี้องค์กรได้พิจารณาถึงโอกาสที่จะเกิดการทุจริต ในการประเมินความเสี่ยงที่จะบรรลุนิติวัตถุประสงค์ขององค์กร มีการทบทวนเป้าหมายการปฏิบัติงานอย่างรอบคอบว่ามีความเป็นไปได้ ผลตอบแทนที่คุ้มค่าเหมาะสม ผลและไม่ส่งเสริมให้พนักงานกระทำการไม่เหมาะสม รวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามผู้บริหารเกี่ยวกับโอกาสในการเกิดทุจริตและมาตรการที่บริษัทฯ ดำเนินการเพื่อป้องกันเรื่องดังกล่าว

แนวปฏิบัติตามนโยบายการป้องกันการมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกันกับคอร์รัปชัน

บริษัทฯ กำหนดแนวปฏิบัติให้พนักงานถือปฏิบัติต่อผู้รับเหมาทุกรายอย่างเท่าเทียม โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่เป็นธรรมทั้งสองฝ่ายตามข้อตกลงทางการค้าที่ทราบดีระหว่างกัน และมีให้กระทำการหรือยกเว้นการใด ๆ ที่เป็นการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้รับเหมา หากฝ่าฝืนบริษัทจะถือเป็นความผิดร้ายแรงและลงโทษสถานหนัก และมีการดำเนินการเพื่อป้องกันการมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับการทุจริตและคอร์รัปชัน ดังนี้

- บริษัทฯ ได้สื่อสารนโยบายไปทั้งระดับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ให้ดำเนินการด้วยความซื่อสัตย์สุจริต อยู่ภายใต้กฎหมายโดยเคร่งครัด และยึดถือจริยธรรมของบริษัท
- มอบหมายให้สายงานทรัพยากรมนุษย์ สำนักเลขานุการบริษัท และสำนักตรวจสอบภายใน ให้คำแนะนำปรึกษาแก่พนักงานเพื่อป้องกันการกระทำความผิดโดยไม่เจตนา
- บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางการรายงานการพบเห็นพฤติกรรมที่อาจเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันภายในบริษัท
- การให้ความร่วมมือกับผู้ตรวจสอบภายในและผู้ตรวจสอบจากภายนอก บุคลากรทุกระดับจะต้องให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่ รวมทั้งให้ข้อมูลที่สมบูรณ์ต่อสำนักตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ซึ่งมีหน้าที่ตรวจสอบและประเมินขั้นตอน กระบวนการ ตลอดจนระบบการควบคุมภายในว่ามีอยู่เพียงพอ มีประสิทธิภาพ สามารถตอบสนองต่อเป้าหมายได้อย่างสมบูรณ์

การติดตามผลและประเมินผลตามนโยบายการป้องกันการมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกันกับคอร์รัปชัน

บริษัทฯ มีการติดตามและประเมินผลตามนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ซึ่งหน่วยงานที่มีหน้าที่ตรวจสอบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ อยู่เสมอ ได้แก่ สำนักตรวจสอบภายใน ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ และเลขานุการบริษัท บริษัทฯ คาดหมายให้ทุกคนรายงานโดยสุจริตถึงการปฏิบัติที่ขัดหรือสงสัยว่าจะขัดต่อหลักการฯ ต่อผู้บังคับบัญชาโดยตรง หรือในกรณีที่ไม้อาจรายงานต่อผู้บังคับบัญชาได้อาจขอคำปรึกษาจากเลขานุการบริษัท สำนักตรวจสอบภายใน หรือฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ โดยข้อมูลที่ให้นั้นจะถือปฏิบัติเป็นความลับ ทั้งนี้ผู้บังคับบัญชาเองก็มีภาระหน้าที่ต้องสอดส่องและแนะนำผู้ใต้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น ให้ปฏิบัติให้สอดคล้องกับนโยบายและจรรยาบรรณที่บริษัทได้กำหนดไว้ในหลักการอย่างสม่ำเสมอ

คำวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

1 ภาพรวมของกลุ่มบริษัท

รายได้และธุรกิจของกลุ่มบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเภทหลัก ดังต่อไปนี้

(1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจหลักที่ทำรายได้ให้กลุ่มบริษัท โดยกลุ่มบริษัทดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แบรนด์ต่างๆ โดยสามารถแบ่งตามลักษณะโครงการออกเป็น 3 ประเภทย่อย ดังนี้

บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ (โครงการแนวราบ): กลุ่มบริษัทดำเนินการพัฒนาโครงการบ้านและทาวน์เฮ้าส์ ภายใต้แบรนด์ต่างๆ อาทิ โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีช โครงการเพอร์เฟค เฟส โครงการเพอร์เฟค พาร์ค โครงการโมดิ วิลล่า โครงการเดอะ เมโทร โครงการโมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม) โดยในปี 2561 บริษัทฯ มีโครงการแบรนด์ใหม่ คือ เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ และ เบลล่า เดล มอนต์

อาคารชุด (โครงการแนวสูง): กลุ่มบริษัทมีการดำเนินการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมทั้งประเภทโครงการที่สูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และโครงการคอนโดมิเนียมที่สูงเกิน 8 ชั้น (High Rise) โดยจะเน้นเลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง ใจกลางเมือง ใกล้แนวรถไฟฟ้า อยู่ใกล้แหล่งชุมชน และสามารถสัญจรไปมาได้สะดวก โดยปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีการพัฒนาอาคารชุดภายใต้แบรนด์ต่างๆ อาทิเช่น โครงการ ไฮด์ โครงการเดอะ สกาย โครงการเมโทร สกาย โครงการเมโทรลักซ์ โครงการเดอะ เลค โครงการไอคอนโด โครงการเบลล่า คอสต้า นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้มีโครงการยู คิโรระ คอนโดมิเนียมที่ประเทศญี่ปุ่น

ที่ดินรอการพัฒนา: กลุ่มบริษัทมีนโยบายซื้อที่ดินมาเพื่อพัฒนาโครงการและไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อการเก็งกำไรทั้งในระยะสั้นและระยะยาว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อาจพิจารณาขายที่ดินรอการพัฒนาที่ไม่มีความเหมาะสมที่จะนำมาพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือที่ดินบริเวณรอบข้างโครงการปัจจุบันแต่มีทำเลที่ตั้งที่ไม่ตรงกับทิศทางหรือแผนการพัฒนาโครงการในอนาคตของกลุ่มบริษัทเนื่องจากรูปของที่ดินอาจจะไม่เหมาะสมหรือไม่มีความคุ้มค่าในเชิงพาณิชย์ให้แก่บุคคลภายนอกที่สนใจ

(2) ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นผลจากการลงทุนในโครงการสกีรีสอร์ทคิโรระในไทรมาส 4 ปี 2555 จุดเด่นของโครงการคิโรระคือการเป็นสกีรีสอร์ทที่มีคุณภาพของหิมะที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศญี่ปุ่น ตัวโครงการตั้งอยู่ท่ามกลางภูมิประเทศที่สวยงามเหมาะสำหรับการท่องเที่ยวเชิงธรรมชาติในทุกฤดูกาล รวมทั้งหมู่บ้านอะโองะว่า ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการได้รับการจัดอันดับเป็นหมู่บ้านที่มีความสวยงามเป็นลำดับ 2 ของญี่ปุ่น

ในเดือนมิถุนายนของปี 2558 จากการเข้าซื้อกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งกลุ่มบริษัทมี

กิจการโรงแรมอยู่ 3 แห่ง ที่เปิดดำเนินการอยู่คือ โรงแรม เดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และโรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า ซึ่งปัจจุบันเปิดเพิ่มอีก 1 แห่งคือ โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท

(3) ธุรกิจค้าปลีก

ปัจจุบัน กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ โดยแบ่งออกเป็น 2 ช่วง ซึ่งช่วงแรก (ระยะ 1-2 ปี) จะเป็นการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบเปิดในรูปแบบของศูนย์การค้าชุมชน และต่อมาจะพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบปิด และอาคารสำนักงานให้เข้า ปัจจุบัน บมจ.วีริเทิล (บริษัทย่อย) ได้พัฒนาและเปิดดำเนินการโครงการศูนย์การค้าชุมชน เมโทร เวสต์ทาวน์ บนถนนกัลปพฤกษ์ และได้เข้ารับบริหารอาคารสำนักงานอาคาร วัน แปะซิฟิค เฟส และทู แปะซิฟิค เฟส ต่อมาในเดือนมีนาคม 2559 บริษัทได้เข้าร่วมทุนในบริษัท ออลดีสเคท์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจร้านสะดวกซื้อประเภทจำหน่ายสินค้าราคาถูก (Discount store) ภายใต้ชื่อ “ออลดีดี” ปัจจุบันได้เปิดให้บริการแล้ว 19 สาขา ในย่านชานเมือง ได้แก่ บางพลี นวนคร สุขสวัสดิ์ ลาดกระบัง ฉลองกรุง สุขุมวิท นนทบุรี บางขุนเทียน นอกจากนั้นบริษัทยังมีโครงการที่จะพัฒนาโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่บนถนนรัชดาภิเษก ขณะนี้อยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ร่วมทุนที่มีความเชี่ยวชาญในด้านการพัฒนาศูนย์การค้ารายใหญ่ และคาดว่าจะเมื่อสามารถเจรจาได้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว จะใช้เวลาประมาณ 2-3 ปี ในการพัฒนาโครงการเพื่อเปิดให้บริการได้ต่อไป

สรุปผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในช่วงปีที่ผ่านมา บริษัทและบริษัทย่อยได้เปิดโครงการใหม่เพื่อรองรับการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 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 ล้านบาทและรายได้อื่น ๆ 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

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 16,735.47 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 13,445.77 ล้านบาท รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 2,323.28 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการ 381.41 ล้านบาท รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง 32.47 ล้านบาท กำไรจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดิน 104.80 ล้านบาท กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า 107.01 ล้านบาท และรายได้อื่น ๆ จำนวน 340.73 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 8,875.44 ล้านบาท ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,605.83 ล้านบาท ต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 366.09 ล้านบาท และต้นทุนการรับเหมาก่อสร้างจำนวน 39.11 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 33.99 ร้อยละ 30.88 ร้อยละ 4.02 และร้อยละ -20.45 ตามลำดับ บริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิรวมทั้งสิ้น 474.55 ล้านบาท

คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 2.84

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 19,647.02 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 15,586.56 ล้านบาท รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 2,914.76 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการ 342.71 ล้านบาท กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม 235.39 ล้านบาท กำไรจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดิน 0.72 ล้านบาท และรายได้อื่น ๆ จำนวน 566.88 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10,054.94 ล้านบาท ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 2,008.20 ล้านบาท และต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 350.76 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 35.49 ร้อยละ 31.10 และ ร้อยละ - 8.05 ตามลำดับ บริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิรวมทั้งสิ้น 693.51 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 3.53

รายได้

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	8,818.07	44.88	7,454.71	44.54	6,614.02	42.53
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	5,535.26	28.17	4,765.61	28.48	4,987.60	32.07
รายได้จากการขายที่ดิน	1,233.23	6.28	1,225.45	7.32	863.67	5.55
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	2,914.76	14.84	2,323.28	13.88	2,193.95	14.11
รายได้ค่าเช่าและบริการ	342.72	1.74	381.41	2.28	361.29	2.32
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	32.47	0.19	88.87	0.57
รายได้อื่น						
กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	235.39	1.20	-	-	-	-
กำไรจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดิน	0.72	0.00	104.80	0.63	118.72	0.76
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	107.01	0.64	-	-
กำไรจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย	-	-	8.75	0.05	-	-
ดอกเบี้ยรับ	121.45	0.62	82.41	0.49	29.09	0.19
อื่นๆ	445.42	2.27	249.57	1.50	295.30	1.90
รวมรายได้	19,647.02	100.00	16,735.47	100.00	15,109.40	100.00

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวม จำนวน 15,552.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 2,647.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.51 ซึ่งเป็นรายได้เฉพาะของบริษัทฯ จำนวน 8,217.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 979.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.53

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวมจำนวน 16,735.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 1,182.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.61 ซึ่งเป็นรายได้เฉพาะของบริษัทฯ จำนวน 8,925.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 708.46

ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.62

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวมจำนวน 19,647.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 2,911.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.40 ซึ่งเป็นรายได้เฉพาะของบริษัทฯ จำนวน 12,236.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 3,310.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.09

โดยมีรายละเอียดพอสรุปได้ดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อแล้ว

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน

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

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 7,454.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.56 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 จำนวน 840.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.71 จากการที่ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมเริ่มปรับตัวดีขึ้นในไตรมาสที่ 3 ของปี หลังจากที่เกิดการชะลอตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงปลายไตรมาสที่ 3 ของ 2559 ต่อเนื่องมาจนถึงปลายไตรมาสที่ 2 ของปี 2560

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 8,818.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.88 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 จำนวน 1,363.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.29 เป็นผลสืบเนื่องมาจากการรับรู้รายได้จากโครงการใหม่ในปี 2561

รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

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

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 4,765.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.48 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 จำนวน 222.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.45 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่ในปี 2559 มีโครงการใหม่ซึ่งได้ก่อสร้างเสร็จและเริ่มส่งมอบห้องชุดให้กับลูกค้าจำนวน 6 โครงการและโครงการต่อเนื่องจำนวน 9 โครงการ ขณะที่ใน 2560 เป็นการรับรู้รายได้ของโครงการต่อเนื่องจากปี 2559 จำนวน 14 โครงการ และมีโครงการใหม่เพียง 3 โครงการ

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 5,535.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.17 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 จำนวน 769.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.15 เป็นผลสืบเนื่องมาจาก ปี 2560 มีการส่งมอบห้องชุดให้กับ

ลูกค้า จากโครงการใหม่และโครงการที่ต่อเนื่อง

รายได้จากการขายที่ดิน

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

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 1,225.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.32 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 361.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.89 จากการขายที่ดินย่านลาดพร้าวและร่มเกล้า

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายที่ดิน จำนวน 1,233.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.28 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 7.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.64

รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม

ในปี 2559 รายได้จากกิจการโรงแรมในต่างประเทศมีจำนวน 1,114.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 195.69 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2558 คิดเป็นร้อยละ 21.29 ในส่วนของรายได้จากกิจการโรงแรมในประเทศ บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมในประเทศจำนวน 1,079.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการเข้าซื้อกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ในเดือนมิถุนายน 2558 ซึ่งมีกิจการโรงแรมอยู่ 3 แห่ง ที่เปิดดำเนินการอยู่คือ โรงแรม เดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท โรงแรม เซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และโรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า ทำให้ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 2,193.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 670.33 ล้านบาท

ในปี 2560 รายได้จากกิจการโรงแรมในต่างประเทศมีจำนวน 1,230.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 115.22 ล้านบาท เมื่อเทียบกับระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 10.33 และรายได้จากกิจการโรงแรมในประเทศจำนวน 1,093.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.31 ทำให้ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 2,323.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 129.33 ล้านบาท

สำหรับปี 2561 รายได้จากกิจการโรงแรมในต่างประเทศมีจำนวน 1,175.85 ล้านบาท ลดลง 54.31 ล้านบาท เมื่อเทียบกับระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 4.41 และรายได้จากกิจการโรงแรมในประเทศจำนวน 1,738.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 645.79 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 59.08 เนื่องจากการรวมรายได้จากโรงแรมรอยัล ออคิด เซอร่าตัน จำนวน 595 ล้านบาท ภายหลังการซื้อธุรกิจบริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในเดือนเมษายน 2561 ทำให้ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 2,914.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 591.48 ล้านบาท

รายได้ค่าเช่าและบริการ

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 361.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.32 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 136.59 ล้านบาท

ปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 381.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.28 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 จำนวน 20.13 ล้านบาท

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 342.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.74 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 จำนวน 38.69 ล้านบาท

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และอื่นๆ

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2559 มีจำนวนรวม 14,046.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558

จำนวน 2057.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.16 และเป็นต้นทุนและค่าใช้จ่ายเฉพาะบริษัทฯ จำนวน 6,687.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 424.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.77

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2560 มีจำนวนรวม 15,263.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 1,216.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.66 และเป็นต้นทุนและค่าใช้จ่ายเฉพาะบริษัทฯ จำนวน 7,160.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 473.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.07

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2561 มีจำนวนรวม 16,719.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 1,456.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.54 และเป็นต้นทุนและค่าใช้จ่ายเฉพาะบริษัทฯ จำนวน 9,767.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 2,607.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36.42

โดยมีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน	5,869.94	47.29	4,870.69	44.74	4,280.66	42.15
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	3,525.41	28.40	3,097.17	28.45	3,166.08	31.17
ต้นทุนการขายที่ดิน	659.59	5.31	907.58	8.34	698.39	6.88
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	2,008.20	16.18	1,605.83	14.75	1,573.63	15.49
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	350.76	2.82	366.09	3.36	368.00	3.62
ต้นทุนการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	39.11	0.36	69.30	0.68
รวมต้นทุน	12,413.90	100.00	10,886.47	100.00	10,156.08	100.00

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจะแสดงตามราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ โดยต้นทุนการพัฒนาประกอบด้วย ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม ฯลฯ

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 4,280.66 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 128.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.92 ซึ่งมีอัตราการลดลงมากกว่าอัตราการลดลงของรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินในช่วงเวลาดังกล่าว เนื่องจากการปรับตัวสูงขึ้นของอัตราค่าไถ่ขั้นต้น

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 4,870.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 590.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.78 ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินในช่วงเวลาดังกล่าว

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 5,869.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 999.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.52 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินในช่วงเวลาเดียวกัน

ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 3,166.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 804.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.05 ซึ่งมีอัตราการเพิ่มขึ้นน้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในช่วงเวลาดังกล่าว เนื่องจากการปรับตัวสูงขึ้นของอัตราค่าไถ่ขั้นต้น

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 3,097.17 ล้านบาท ลดลงจาก

งวดเวลาเดียวกันของปี 2559 จำนวน 68.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.18 ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในช่วงดังกล่าว

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 3,525.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเวลาเดียวกันของปี 2560 จำนวน 428.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.83 ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในช่วงได้ดังกล่าว

ต้นทุนการขายที่ดิน

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายที่ดินเท่ากับ 698.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 363.75 ล้านบาท จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ส่วนปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายที่ดินเท่ากับ 907.58 บาท เพิ่มขึ้น 209.18 ล้านบาทจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายที่ดินเท่ากับ 659.59 บาท ลดลง 247.99 ล้านบาทจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายหลักของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วยค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และค่าใช้จ่ายทางการตลาด และ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 1,572.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.72 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 265.85 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่รายได้จากการขายเพิ่มขึ้น ทำให้มีภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมโอนและค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายเพิ่มสูงขึ้น อีกส่วนหนึ่งมาจากค่านายหน้าในการขายคอนโดมิเนียมที่จ่ายให้กับตัวแทนการขาย

กำไรขั้นต้น และ อัตรากำไรขั้นต้น

จากข้อมูลรายได้และต้นทุนของบริษัทและบริษัทย่อย สามารถสรุปกำไรขั้นต้นของแต่ละประเภทธุรกิจได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		
	ปี 2561	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2559
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์			
บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์			
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	2,948.13	2,584.01	2,333.36
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	33.43	34.66	35.28
อาคารชุด			
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	2,009.86	1,668.44	1,821.52
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	36.31	35.01	36.52
จำนวนโครงการที่มีการรับรู้รายได้	14	17	15
ที่ดินรอการพัฒนา			
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	573.64	317.87	165.28
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	46.52	25.94	19.14
ธุรกิจโรงแรม			
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	906.55	717.45	620.31
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	31.10	30.88	28.27

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 1,943.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.31 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 371.26 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่รายได้จากการขายเพิ่มขึ้น ทำให้มีภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมโอนและค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายเพิ่มสูงขึ้น อีกส่วนหนึ่งมาจากค่านายหน้าในการขายคอนโดมิเนียมที่จ่ายให้กับตัวแทนการขาย

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วยเงินเดือน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียม ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

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) ที่นำมารวมในงบการเงินรวมเริ่มตั้งแต่เดือนมิถุนายนถึงเดือนธันวาคมเป็นระยะเวลา 7 เดือน ส่วนในปี 2559 ค่าใช้จ่ายเต็มปี)

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 2,726.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.85 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 143.06 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกัน ของปี 2559 ค่าใช้จ่ายบริหารที่เพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งมาจากการที่กลุ่มบริษัทมีการเปิดโครงการเพิ่มมากขึ้น ทำให้มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและค่าใช้จ่ายที่โครงการเพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายตัดจ่ายที่เพิ่มขึ้นด้วย

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 3,238.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.19 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 512.44 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกัน ของปี 2560 ค่าใช้จ่ายบริหารที่เพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งมาจากการที่กลุ่มบริษัทมีการเปิดโครงการเพิ่มมากขึ้น ทำให้มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและค่าใช้จ่ายโครงการ รวมทั้งค่าใช้จ่ายตัดจ่ายที่เพิ่มขึ้น

ด้วย และมีค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งที่เกิดขึ้นจากการซื้อธุรกิจ โรงแรมรอยัล ออคิด โนโตรมาส 2 ของปี 2561

ค่าใช้จ่ายอื่น

ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ให้แก่ทรัสต์

เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2560 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้อนุมัติให้จดทะเบียนจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ (“GAHREIT”)

เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2560 บริษัทย่อย (HONOR) ได้เข้าทำสัญญาต่างๆ โดยมีรายละเอียดสรุปในสาระสำคัญดังต่อไปนี้

ก) สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ โครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

HONOR ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“BBLAM”) ในฐานะทรัสต์ของ GAHREIT เป็นจำนวนเงินประมาณ 1,695 ล้านบาท โดย HONOR ได้รับชำระเงินทั้งจำนวน และโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2560

ข) สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ โครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

HONOR ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับ BBLAM ในฐานะทรัสต์ของ GAHREIT เป็นจำนวนเงินประมาณ 55 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดย HONOR ได้รับชำระเงินทั้งจำนวน และส่งมอบทรัพย์สินดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2560

โดยสรุปบริษัทฯบันทึกรับรู้ขาดทุนจากการขายทรัพย์สินเป็นจำนวน 71 ล้านบาท โดยแยกแสดงเป็นรายการต่างหากไว้ภายใต้ “ขาดทุนจากการขายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์” ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ต้นทุนของธุรกรรมที่ตัดจำหน่าย ได้แก่ มูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินที่ส่งมอบให้กับ GAHREIT จำนวน 1,074 ล้านบาท

รายการขายทรัพย์สินสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม	
ราคาขายทรัพย์สิน	1,746
ต้นทุนทรัพย์สิน	(1,074)
กำไรจากการขายทรัพย์สิน	672
หัก: ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน	(109)
กำไรจากการขายทรัพย์สิน	563
หัก: มูลค่ายุติธรรมจากการตีราคาทรัพย์สิน ณ วันซื้อกิจการ	(634)
ขาดทุนจากการขายทรัพย์สินให้แก่ GAHREIT ณ วันส่งมอบ	(71)

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในระหว่าง ปี 2559 ถึงปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 866.99 ล้านบาท , 711.07 ล้านบาท และ 899.98 ล้านบาทตามลำดับ ค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบไปด้วย ดอกเบี้ยจ่าย และค่าธรรมเนียมทางการเงิน

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 231.71 ล้านบาทส่วนหนึ่งมาจากการที่ในปี 2559 ได้มีโครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 6 โครงการที่ก่อสร้างเสร็จและส่งมอบให้ลูกค้า ทำให้ดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่าย นอกจากนี้บริษัทและบริษัทย่อยยังมีการลงทุนขยายงานอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้มีการดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น

ส่วนในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน ที่ลดลงจำนวน 155.92 ล้านบาท เนื่องจากมีการก่อสร้างโครงการเพิ่มขึ้นและมีการปรับปรุงแก้ไขข้อผิดพลาดในการบันทึกต้นทุนการกู้ยืม ทำให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินถูกนำไปรวมเป็นต้นทุนการกู้ยืมในต้นทุนการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 188.91 ล้านบาท ส่วนหนึ่งมาจากการที่ในปี 2561บริษัทและบริษัทย่อยยังมีการลงทุนขยายงานอย่างต่อเนื่อง ทำให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มสูงขึ้น

ภาษีเงินได้

การคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลประกอบด้วย 1) ภาษีที่คำนวณได้จากกำไรทางภาษี 2) รายการปรับปรุง อาทิเช่น

รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของปีก่อน ผลกระทบต่อภาษีเงินได้จากค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้ ฯลฯ ก่อนแสดงเป็นภาษีเงินได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของปีนั้น ๆ

ในปี 2559 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ของบริษัทและบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 272.67 ล้านบาท ตามผลกำไรก่อนภาษีที่เพิ่มขึ้น ภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ที่เพิ่มขึ้น ประกอบด้วยการเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้ปัจจุบันจำนวน 222.53 ล้านบาทและภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเพิ่มขึ้น 50.14 ล้านบาท

ในปี 2560 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ของบริษัทและบริษัทย่อยลดลงจากปี 2559 จำนวน 64.85 ล้านบาท ตามผลกำไรก่อนภาษีที่ลดลง ภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ที่ลดลง ประกอบด้วยการเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้ปัจจุบันจำนวน 89.15 ล้านบาทและภาษีเงินได้รอตัดบัญชีลดลง 154.00 ล้านบาท

ในปี 2561 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 108.72 ล้านบาท ตามผลกำไรก่อนภาษีที่เพิ่มขึ้น ภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อยที่เพิ่มขึ้น ประกอบด้วยการเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้ปัจจุบันจำนวน 214.11 ล้านบาทและภาษีเงินได้รอตัดบัญชีลดลง 105.39 ล้านบาท

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้และค่าเสื่อมราคา ค่าผ่อนจากกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้บวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	ปี 2561	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2559
กำไรก่อนค่าจ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้และค่าเสื่อมราคา (EBITDA)	2,722.83	2,176.67	2,231.78
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	693.51	474.55	332.29
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	548.65	443.04	399.50
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	144.86	31.51	(67.21)

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

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมี EBITDA เท่ากับ 2,176.67 ล้านบาทคิดเป็นอัตรากำไรร้อยละ 13.01 ของรายได้รวม โดยมีจำนวนลดลงจากปี 2559 เท่ากับ 55.11 ล้านบาท

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมี EBITDA เท่ากับ 2,722.83 ล้านบาทคิดเป็นอัตรากำไรร้อยละ 13.86 ของรายได้รวม โดยมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 เท่ากับ 546.16 ล้านบาท

กำไรสุทธิ และ อัตรากำไรสุทธิ

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิในปี 2559 ถึงปี 2561 ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	ปี 2561	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2559
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	693.51	474.55	332.29
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	548.65	443.04	399.50
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	144.86	31.51	(67.21)
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ร้อยละ)	3.53	2.84	2.14

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

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 474.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2559 จำนวน 142.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.81

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิ 693.51 ล้านบาท กำไรเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 218.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.14 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการขายบ้านพร้อมที่ดิน หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย และการขายที่ดิน ที่เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน รวมถึงมีกำไรจากการซื้อธุรกิจโรงแรม รอยัล ออคิต ในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม จำนวน 235.39 ล้านบาท

ข้อมูลแสดงอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	ปี 2561	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)	ปี 2559
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	693.51	474.55	332.29
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	548.65	443.04	399.50
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	144.86	31.51	(67.21)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	8,667.83	8,667.83	7,667.83
ส่วนของผู้ถือหุ้น	15,727.74	15,254.98	13,936.78
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	12,882.13	12,664.85	11,388.66
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,845.62	2,590.13	2,548.12
อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)*	4.30	3.68	3.58

ใน ปี 2559 - ปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ ร้อยละ 3.58 และ 3.68 ตามลำดับ และในปี 2561 มีอัตราร้อยละ 4.30 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นที่เปลี่ยนแปลงสอดคล้องกับกำไรสุทธิในช่วงดังกล่าว ตลอดจนจำนวนทุนที่ออกและชำระแล้วที่เพิ่มขึ้นจากการที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนและการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทในระหว่างปี 2560

ฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ตารางแสดงฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

หน่วย : ล้านบาท	สินทรัพย์	หนี้สิน	ส่วนของผู้ถือหุ้น
ณ 31 ธันวาคม 2561	57,565.55	41,837.81	15,727.74
ณ 31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)	47,684.49	32,429.51	15,254.98
ณ 31 ธันวาคม 2559	48,790.22	34,853.44	13,936.78

สินทรัพย์

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 25,303.78 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51.86 ที่ดินรอการพัฒนามูลค่า 6,621.25 ล้านบาท และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินมูลค่า 921.25 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนรวมกันเท่ากับร้อยละ 15.46 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 6,433.41 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.19 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 2,448.83 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.02 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 2,225.88 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.55 และสิทธิการเช่าจำนวน 2,024.61 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.15

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 47,684.49 ล้านบาท ลดลง 1,105.73 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 ทั้งนี้ โครงสร้างสินทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2560 มีรายการเรียงตามมูลค่าสินทรัพย์ดังนี้ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 24,242.74 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.84 ที่ดินรอการพัฒนามูลค่า 5,741.99 ล้านบาท และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินมูลค่า 760.15 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนรวมกันเท่ากับร้อยละ 13.64 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 5,318.43 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.15 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 3,887.30 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.28 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 2,276.13 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.77 และ สิทธิการเช่าจำนวน 1,855.41 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.89

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 57,565.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9,881.07 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 ทั้งนี้ โครงสร้างสินทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2561 มีรายการเรียงตามมูลค่าสินทรัพย์ดังนี้ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 26,563.47 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 46.14 ที่ดิน อาคาร

และอุปกรณ์จำนวน 10,382.25 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.04 ที่ดินรอการพัฒนามูลค่า 6,216.31 ล้านบาท และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินมูลค่า 923.27 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนรวมกันเท่ากับร้อยละ 12.40 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 4,777.17 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.30 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 2,112.82 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.67 และสิทธิการเช่าจำนวน 1,687.88 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.93

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาโครงการจะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน และจะรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 25,303.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,644.23 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 51.86

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 24,242.74 ล้านบาท ลดลง 1,061.00 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 50.84

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 26,563.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,320.73 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 46.14

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาสุทธิประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนงานก่อสร้าง และดอกเบี้ยส่วนที่ถือเป็นต้นทุน หักด้วยต้นทุนที่โอนไปเป็นต้นทุนขาย ที่ดินที่โอนเพื่อการปรับโครงสร้างหนี้และเพื่อการจ่ายชำระหนี้ตามแผนฟื้นฟู และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2559 ถึงสิ้นปี 2561 มีจำนวนทั้งสิ้น 6,621.25 ล้านบาท

5,741.99 ล้านบาทและ 6,216.31 ล้านบาท ตามลำดับ โดยที่ดินรอกการพัฒนาสุทธิ ในปี 2560 ลดลงจำนวน 879.26 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นในปี 2561 จำนวน 474.32 ล้านบาท สัดส่วนที่ดินรอกการพัฒนาสุทธิต่อสินทรัพย์รวมในปี 2559 ถึง 2561 เท่ากับ ร้อยละ 13.57 ร้อยละ 12.04 และร้อยละ 10.80 ตามลำดับ โดยสาเหตุสำคัญที่ดินรอกการพัฒนาสุทธิเพิ่มขึ้น ลดลง เนื่องมาจาก บริษัทได้มีการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อให้ครอบคลุมทำเลต่างๆ ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยจะพิจารณาโอนรายการที่ดินรอกการพัฒนาไปบันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ก็ต่อเมื่อได้เริ่มมีการพัฒนาโครงการแล้ว อาทิเช่น การเริ่มปรับปรุงพื้นที่ หรือการกำหนดผังการจัดสรร เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการลงทุนในที่ดินเพื่อรองรับการขายตัวไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งในแนวราบและแนวสูง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอกการพัฒนาสุทธิจำนวน 5,741.99 ล้านบาท ลดลง 879.26 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 12.04 ส่วนหนึ่งที่เกิดลงเนื่องจากการขายที่ดินรอกพัฒนาออกไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอกการพัฒนาสุทธิจำนวน 6,621.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 474.32 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 10.08 เพิ่มขึ้นเนื่องจากมีซื้อเพิ่มที่ดินรอกพัฒนาเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน หมายถึง เงินมัดจำค่าที่ดินที่บริษัทจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหรือทอดรองจ่ายให้กับตัวกลางในการรวบรวมที่ดิน เมื่อได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเรียบร้อยแล้ว จึงจะย้ายไปบันทึกเป็นต้นทุนค่าพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือที่ดินรอกการพัฒนา

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2559 มีจำนวนทั้งสิ้น 921.25 ล้านบาท โดยเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินในปี 2559 เพิ่มขึ้น 243.25 ล้านบาท สัดส่วนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินต่อสินทรัพย์รวมปี 2559 เท่ากับร้อยละ 1.89

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวน 760.15 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2559 จำนวน 161.10 ล้านบาท สัดส่วนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับร้อยละ 1.59

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน ดังต่อไปนี้

- เงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหลายรายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยและตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินลงนามร่วมกับเจ้าของที่ดิน คิดเป็นจำนวน 640.15 ล้านบาท
- เงินจ่ายล่วงหน้าให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินและ

อยู่ในระหว่างการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของที่ดิน จำนวน 120.00 ล้านบาท

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 923.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 จำนวน 163.12 ล้านบาท สัดส่วนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับร้อยละ 1.60

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน ดังต่อไปนี้

- เงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหลายรายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยและตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินลงนามร่วมกับเจ้าของที่ดิน คิดเป็นจำนวน 633.27 ล้านบาท
- เงินจ่ายล่วงหน้าให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินและอยู่ในระหว่างการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของที่ดิน จำนวน 290.00 ล้านบาท

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2559 มีมูลค่าเท่ากับ 6,433.41 ล้านบาท โดยที่ดินอาคารและอุปกรณ์ในปี 2559 เพิ่มขึ้น 981.29 ล้านบาท สัดส่วนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ต่อสินทรัพย์รวมในปี 2559 เท่ากับร้อยละ 13.19

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 5,318.43 ล้านบาท ลดลง 1,114.98 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 11.15 ส่วนหนึ่งที่เกิดลงเนื่องจากการขายโรงแรมเชอราตันที่หัวหินให้แก่ทรัสต์ออกไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 10,382.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,063.82 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 เนื่องจากการเข้าซื้อธุรกิจ บริษัท โรงแรม รอยัลออกคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)ในเดือน เมษายน 2561 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 18.04

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2559 มีมูลค่าเท่ากับ 2,448.83 ล้านบาท โดยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในปี 2559 ลดลง 591.72 ล้านบาท สัดส่วนเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต่อสินทรัพย์รวมในปี 2559 ร้อยละ 5.02

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 3,887.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,438.47 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 8.15

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 4,777.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 889.87 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 8.30

สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2559 มีมูลค่าเท่ากับ 2,024.61 ล้านบาท โดยสิทธิการเช่าระหว่างในปี 2559 ลดลงจำนวน 125.99 ล้านบาท สัดส่วนสิทธิการเช่าต่อสินทรัพย์รวมในปี 2559 เท่ากับร้อยละ 4.15

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าสิทธิการเช่าจำนวน 1,855.41 ล้านบาท ลดลง 169.20 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 3.89

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าสิทธิการเช่าจำนวน 1,687.88 ล้านบาท ลดลง 167.53 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 2.93

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2559 มีมูลค่าเท่ากับ 2,225.88 ล้านบาท โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระหว่างในปี 2559 ลดลงจำนวน 60.99 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2558 สัดส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต่อสินทรัพย์รวมปี 2559 ร้อยละ 4.56

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2,276.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 50.25 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 4.77 ส่วนหนึ่งที่ลดลงเนื่องจากมีการขายโรงแรม เซอร่าตันที่หัวหิน ให้แก่ทรัสต์ออกไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2,112.82 ล้านบาท ลดลง 163.31 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 3.67

เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายการเคลื่อนไหวของส่วนได้เสียในการร่วมค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
ราคาตามบัญชีต้นปี	652,038	133,852	128,184
เงินลงทุนเพิ่มขึ้น	379,070	669,203	24,500
จำหน่ายเงินลงทุน - สุทธิ	-	(136,502)	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(70,676)	(14,515)	(18,832)
หัก รายการระหว่างกัน	(134,227)	-	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	826,205	652,038	133,852

ในช่วงเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2561 บริษัท ทียูทีลิตีส์ จำกัด ได้เรียกชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 40 ของหุ้นจำนวน 22.50 ล้านหุ้น ที่ยังเรียกชำระไม่ครบ คิดเป็นจำนวนเงิน 90 ล้านบาท บริษัทจ่ายชำระค่าหุ้นตามสัดส่วนเป็นจำนวนเงิน 40.50 ล้านบาท

ในช่วงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2561 บริษัทได้ร่วมทุนกับบริษัท เซกิชุย เคมีคอล จำกัด จัดตั้งบริษัท พีเอฟ-เซกิชุย เจริ จำกัด เพื่อลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ในช่วงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2561 บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด ได้เรียกชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 75 คิดเป็นจำนวนเงิน 37.50 ล้านบาท ทำให้เงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ซึ่งเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน มีมูลค่า 50 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด มูลค่า 100 ล้านบาท กลุ่มกิจการมีส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้าตามวิธีการส่วนได้เสียที่รับรู้ระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ของบริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด เป็นจำนวน 94.57 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 62.92 ล้านบาท) กลุ่มกิจการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด จนมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงจนเป็นศูนย์และรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่เกินกว่าเงินลงทุนในการร่วมค้าไว้ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิของกิจการในการร่วมค้า เป็นจำนวนเงิน 57.07 ล้านบาท (หมายเหตุ 40.8) ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 กลุ่มกิจการมียอดส่วนแบ่งขาดทุนจากส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่รับรู้อยู่ใน เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสะสมเป็นจำนวน 122.92 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 65.86 ล้านบาท)

ในช่วงเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2561 บริษัทได้ร่วมทุนกับ GRAND และ Sumitomo Forestry Singapore Ltd. จัดตั้งบริษัท แกรนด์ ริเวอร์ฟอร์เรสต์ จำกัด เพื่อลงทุนและพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ทั้งนี้บริษัทได้ชำระทุนเต็มจำนวนตาม สัดส่วนการถือหุ้นแล้ว

ในระหว่างปี กลุ่มกิจการมีกำไรจากการขายที่ดินให้แก่ บริษัทย่อยของบริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด และบริษัท พีเอฟ-เซกิซุย เจริ จำกัด ทั้งสิ้นจำนวน 552.17 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : ไม่มี) ซึ่งกำไรที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงนี้ได้รับรู้ไปยังเงิน ลงทุนในการร่วมค้าเงินมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงจน เป็นศูนย์และรับรู้ส่วนที่เหลือของกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงนี้เป็น กำไรรอรับรู้จากรายการระหว่างกันกับการร่วมค้าเป็นจำนวน 417.95 ล้านบาท เป็นส่วนหนึ่งของหนี้สินไม่หมุนเวียนภายใต้ รายการกำไรรอการรับรู้ของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้า

กลุ่มกิจการไม่มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเกี่ยวข้องกับส่วนได้ เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อม ที่ดิน หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย และที่ดินเมื่อมีการโอน กรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกเงิน ตาวนหรือเงินค่างวดที่ได้รับจากลูกค้าเป็นหนี้สินในรายการเงิน มัดจำและเงินรับล่วงหน้าของลูกค้า สำหรับลูกค้าที่รับโอน กรรมสิทธิ์ไปแล้วแต่ยังชำระเงินไม่ครบถ้วนจะบันทึกเป็นรายการ ลูกหนี้การค้า

บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้นปี 2559 มูลค่าเท่ากับ 4.06 ล้านบาท สัดส่วนลูกหนี้การค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่อสินทรัพย์รวมในปี 2560 เท่ากับ ร้อยละ 0.01 บริษัทและบริษัทย่อยได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะ สูญ จำนวน 4.06 ล้านบาท ทำให้ยอดลูกหนี้การค้าในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์สุทธิเท่ากับ ไม่มี

ขณะที่ ณ 31 ธันวาคม 2560 ยอดลูกหนี้การค้าในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์สุทธิ มีจำนวนเท่ากับ 4.85 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 0.79 ล้านบาทบริษัทและบริษัทย่อยได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัย จะสูญ จำนวน 4.06 ล้านบาท ทำให้ยอดลูกหนี้การค้าในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์สุทธิเท่ากับ 0.79 ล้านบาท สัดส่วนลูกหนี้การค้า ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่อสินทรัพย์รวมในปี 2560 เท่ากับ ร้อยละ 0.01

ขณะที่ ณ 31 ธันวาคม 2561 ยอดลูกหนี้การค้าในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์สุทธิ มีจำนวนเท่ากับ 4.06 ล้านบาท ลดลง 0.79 ล้านบาทบริษัทและบริษัทย่อยได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 4.06 ล้านบาท ทำให้ยอดลูกหนี้การค้าในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์สุทธิเท่ากับไม่มี

ธุรกิจก่อสร้าง

บริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าในธุรกิจก่อสร้าง กับกิจการที่

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 77.68 ล้านบาท สัดส่วนลูกหนี้การค้าในธุรกิจก่อสร้าง ต่อสินทรัพย์รวม เท่ากับ ร้อยละ 0.16 โดยเป็นยอดค้างชำระมากกว่า 3 เดือนทั้งจำนวน บริษัทย่อยไม่ได้บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับลูกหนี้ดังกล่าวไว้ในบัญชี เนื่องจากฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเชื่อมั่นว่า จะสามารถเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ดังกล่าวได้เต็มจำนวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 22.53 ล้านบาท สัดส่วน ลูกหนี้การค้าในธุรกิจก่อสร้าง ต่อสินทรัพย์รวม เท่ากับร้อยละ 0.04 โดยเป็นยอดค้างชำระมากกว่า 3 เดือนจำนวน 20.86 ล้านบาท และเป็นลูกหนี้ที่ยังไม่ครบกำหนดชำระ 1.67 ล้านบาท บริษัทย่อย ไม่ได้บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับลูกหนี้ดังกล่าวไว้ในบัญชี เนื่องจากฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเชื่อมั่นว่าจะสามารถเรียกเก็บ เงินจากลูกหนี้ดังกล่าวได้เต็มจำนวน

ธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าใน ธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศจำนวน 39.69 ล้านบาทที่ยังไม่ถึง กำหนดชำระ เป็นลูกหนี้ที่ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือนจำนวน 114.50 ล้านบาท และค้างชำระ 3-6 เดือนจำนวน 2.02 ล้านบาท และได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 0.16 ล้านบาท ทำให้ยอดลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศสุทธิ เท่ากับ 156.16 ล้านบาท สัดส่วนลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรม ต่อสินทรัพย์รวมในปี 2559 เท่ากับร้อยละ 0.45

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าใน ธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศจำนวน 49.94 ล้านบาท ที่ยังไม่ถึง กำหนดชำระเป็นลูกหนี้ที่ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือนจำนวน 98.83 ล้านบาท เป็นลูกหนี้ที่ค้างชำระเกิน 3 เดือน จำนวน 1.33 ล้านบาท และได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ จำนวน 0.02 ล้านบาท ทำให้ยอดลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศสุทธิ เท่ากับ 150.08 ล้านบาท สัดส่วนลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรม ต่อสินทรัพย์รวมในปี 2560 เท่ากับร้อยละ 0.31

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าใน ธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศจำนวน 134.74 ล้านบาท ทั้งหมด เป็นลูกหนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระจำนวน 134.74 ล้านบาท ล้านบาท สัดส่วนลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรมต่อสินทรัพย์รวม เท่ากับร้อยละ 0.23

ธุรกิจโรงแรม อาคารสำนักงานให้เช่าและศูนย์การค้าในประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าใน ธุรกิจโรงแรม อาคารสำนักงานให้เช่าและศูนย์การค้าในประเทศ เท่ากับ 125.61 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม เท่ากับร้อยละ 0.36 โดยมีลูกหนี้จำนวน 79.80 ล้านบาทที่ค้าง ชำระมากกว่า 3 เดือน นอกจากนั้น เป็นลูกหนี้ที่ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน และได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 78.31 ล้านบาท ทำให้มียอดลูกหนี้คงเหลือสุทธิ 47.30 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรม อาคารสำนักงานให้เช่าและศูนย์การค้าในประเทศเท่ากับ 142.76 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 0.30 โดยมีลูกหนี้จำนวน 85.41 ล้านบาทที่ค้างชำระมากกว่า 3 เดือน นอกจากนั้น เป็นลูกหนี้ที่ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน และได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 82.99 ล้านบาท ทำให้มียอดลูกหนี้คงเหลือสุทธิ 59.77 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าในธุรกิจโรงแรม อาคารสำนักงานให้เช่าและศูนย์การค้าในประเทศเท่ากับ 199.21 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 0.35 โดยมีลูกหนี้จำนวน 96.41 ล้านบาทที่ค้างชำระมากกว่า 3 เดือน นอกจากนั้น เป็นลูกหนี้ที่ยังไม่ครบกำหนดชำระ และลูกหนี้ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน และได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญจำนวน 84.22 ล้านบาท ทำให้มียอดลูกหนี้คงเหลือสุทธิ 114.99 ล้านบาท

ลูกหนี้อื่น

บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2559 มูลค่าเท่ากับ 50.46 ล้านบาท โดยลูกหนี้อื่นในปี 2559 ลดลง 33.63 ล้านบาทสัดส่วนลูกหนี้อื่นต่อสินทรัพย์รวมในปี 2559 เท่ากับร้อยละ 0.10

บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2560 มูลค่าเท่ากับ 247.27 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนลูกหนี้อื่นต่อสินทรัพย์รวมในปี 2560 เท่ากับ ร้อยละ 0.52

บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้อื่น ณ สิ้นปี 31 ธันวาคม 2561 มูลค่าเท่ากับ 398.21 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนลูกหนี้อื่นต่อสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ ร้อยละ 0.69

ลูกหนี้ค่าที่ดิน (ลูกหนี้ตั๋วสัญญาใช้เงิน – ค่าที่ดิน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดลูกหนี้ค่าที่ดินจำนวน 531.42 ล้านบาทมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 731.7 ล้านบาท ซึ่งได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวเรียบร้อยแล้วและได้รับชำระเงินเป็นจำนวน 182.9 ล้านบาท ตั๋วสัญญาใช้เงิน และตัวแลกเงินรวมจำนวน 548.8 ล้านบาท โดยมีกำหนดรับชำระในเดือนกันยายน 2560

บริษัทย่อยบันทึกตั๋วสัญญาใช้เงินและตัวแลกเงินดังกล่าวคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่คำนวณจากต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุนของบริษัทย่อย โดยแสดงอยู่ภายใต้หัวข้อ “ลูกหนี้จากการขายที่ดิน” ในงบแสดงฐานะการเงินรวม จำนวนสุทธิ 531.4 ล้านบาท และในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยได้รับชำระหนี้ดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีรายละเอียดลูกหนี้ค่าที่ดินจำนวน 337.24 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2560 บริษัทฯได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 691 ล้านบาท ซึ่งได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวเรียบร้อยแล้วและได้รับชำระเงินเป็นจำนวน 350 ล้านบาท และตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 341 ล้านบาท โดยมีกำหนดรับชำระในเดือนมิถุนายน 2561 บริษัทบันทึกตั๋วสัญญาใช้เงินกล่าว คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่คำนวณจากต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุนของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ไม่มียอดลูกหนี้ค่าที่ดินเนื่องจากได้รับชำระแล้วทั้งจำนวน

หนี้สิน

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

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

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 32,429.51 ล้านบาท โดยหนี้สินรวม ลดลง ณ สิ้นปี 2559จำนวน 2,423.93 ล้านบาท สัดส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม ณ สิ้นวันที่ 31 ธันวาคม 2560 คิดเป็นร้อยละ 68.01 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญระหว่างปี 2560 ดังนี้

1. เปลี่ยนแปลงลดลงเนื่องจาก เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน จำนวน 3,289.35 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 385.59 ล้านบาท และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จำนวน 177.35 ล้านบาท หักกลบกับ
2. การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นเนื่องจาก หุ้นกู้ จำนวน 455.60 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 331.68 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 357.16 ล้านบาท ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย จำนวน 112.72 ล้านบาทและสำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 62.92 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 41,837.81 ล้านบาท โดยหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 9,408.30 ล้านบาท เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2560 สัดส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม ณ สิ้นวันที่ 31 ธันวาคม 2561 คิดเป็นร้อยละ 72.68 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญระหว่างปี 2561 ดังนี้

1. เปลี่ยนแปลงลดลงเนื่องจาก เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 102.18 ล้านบาท เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 157.38 ล้านบาท
2. การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นเนื่องจาก หุ้นกู้ จำนวน 4,251.00 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 2,822.61 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 831.57 ล้านบาท และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จำนวน 685.00 ล้านบาท กำไรรอรับรู้ของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้า จำนวน 417.95 ล้านบาท รายได้รับล่วงหน้า จำนวน 101.79 ล้านบาท

โครงสร้างหนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้

บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้ ณ สิ้นปี 2559 มูลค่าเท่ากับ 20,904.18 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ในปี 2559 เพิ่มขึ้น 5,334.18 ล้านบาท มูลค่าหุ้นกู้คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมในปี 2559 เท่ากับ ร้อยละ 59.98 การปรับตัวขึ้นของมูลค่าหุ้นกู้ในระยะเวลาสามปีที่ผ่านมานี้ เป็นผลมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีการลงทุนในโครงการใหม่เป็นจำนวนมาก ทั้งโครงการบ้านและ

คอนโดมิเนียมทำให้จำเป็นต้องหาแหล่งเงินทุนมาเพื่อดำเนินธุรกิจเพิ่มมากขึ้น หุ้นกู้ทั้งหมดออกโดยบริษัททั้งจำนวนโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคต เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ และชำระคืนหนี้สินเดิม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้มูลค่าเท่ากับ 21,359.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 455.60 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 65.87 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคต เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ และชำระคืนหนี้สินเดิม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้มูลค่าเท่ากับ 25,610.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,251.00 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 61.21 การปรับตัวขึ้นของมูลค่าหุ้นกู้ในระยะเวลาสามปีที่ผ่านมานี้ เป็นผลมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีการลงทุนในโครงการใหม่เป็นจำนวนมาก ทั้งโครงการบ้านและคอนโดมิเนียมทำให้จำเป็นต้องหาแหล่งเงินทุนมาเพื่อดำเนินธุรกิจเพิ่มมากขึ้น หุ้นกู้ทั้งหมดออกโดยบริษัททั้งจำนวนโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคต เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ และชำระคืนหนี้สินเดิม

รายละเอียดของหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังต่อไปนี้

	มูลค่า(ล้านบาท)	วันเริ่ม	วันสิ้นสุด	
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 5/2558 มูลค่า 3,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	2,998.64	5 พฤศจิกายน 2558	5 พฤษภาคม 2562	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2559 มูลค่า 3,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.60 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	2,996.27	28 มกราคม 2559	28 มกราคม 2563	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2559 ชุดที่ 2 มูลค่า 1,450 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,447.64	2 มิถุนายน 2559	2 มิถุนายน 2563	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2559 ชุดที่ 1 มูลค่า 1,200 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.85 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,197.65	22 กันยายน 2559	22 กันยายน 2562	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2559 ชุดที่ 2 มูลค่า 1,200 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.30 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,199.01	22 กันยายน 2559	22 กันยายน 2563	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2560 ชุดที่ 1 มูลค่า 428.30 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	427.81	7 กรกฎาคม 2560	7 กรกฎาคม 2562	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า

	มูลค่า(ล้านบาท)	วันเริ่ม	วันสิ้นสุด	
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2560 ชุดที่ 2 มูลค่า 724.40 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.70 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	722.44	7 กรกฎาคม 2560	7 เมษายน 2564	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2560 มูลค่า 1,509.60 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.90 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,505.60	22 กันยายน 2560	22 กันยายน 2564	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2560 มูลค่า 1,195.70 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.90 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,192.17	30 พฤศจิกายน 2560	30 พฤศจิกายน 2564	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2561 มูลค่า 1,034.50 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.75 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,029.27	27 เมษายน 2561	28 เมษายน 2564	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2561 มูลค่า 2,069.4 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละปี 1-2 =5.75 ต่อปี,ปี 3= 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	2,057.97	19 กรกฎาคม 2561	19 กรกฎาคม 2564	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2561 มูลค่า 1,819.9 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,809.31	22 สิงหาคม 2561	22 กุมภาพันธ์ 2565	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2561 มูลค่า 1,789.10 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,777.82	7 ธันวาคม 2561	7 มิถุนายน 2565	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
รวม-หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท	20,361.60			
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2559 มูลค่า 700 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.70 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	699.85	17 กุมภาพันธ์ 2559	14 กุมภาพันธ์ 2562	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2559 มูลค่า 200 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.35 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	199.91	27 พฤษภาคม 2559	20 พฤษภาคม 2562	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2560 มูลค่า 261 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.35 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	260.63	25 มกราคม 2560	25 มกราคม 2563	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2560 มูลค่า 380 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.75 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	379.46	5 เมษายน 2560	6 ตุลาคม 2562	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2560 มูลค่า 491.70 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.95 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	490.60	22 มิถุนายน 2560	22 มิถุนายน 2563	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2560 มูลค่า 467.90 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	466.61	19 ตุลาคม 2560	19 ตุลาคม 2563	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า

	มูลค่า(ล้านบาท)	วันเริ่ม	วันสิ้นสุด	
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2561 มูลค่า 423.50 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	421.77	16 มีนาคม 2561	16 มีนาคม 2563	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2561 มูลค่า 1,000.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	994.53	21 มิถุนายน 2561	21 มิถุนายน 2564	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2561 มูลค่า 1,344.20 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1335.81	1 พฤศจิกายน 2561	1 พฤศจิกายน 2564	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
รวม-หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อย [บมจ. แกรนต์ แอสเสท ไยเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้]	5,249.17			
รวมทั้งหมด	25,610.77			

หมายเหตุ

1 “จำนวนรวมของหนี้สินสุทธิ” หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบดุลรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ตรวจสอบ หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ที่มีภาระดอกเบี้ย หรือตกอยู่ภายใต้ส่วนลด ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของผู้ถือหุ้นที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค่าประกัน อาวัล หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลอื่นซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในงบดุลรวมแต่เปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบดุลรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้อันเกี่ยวข้องกับการขอออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินเพื่อวาง เป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หักด้วยเงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสดตามที่ปรากฏในงบดุลรวม โดยรวมถึงบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้นำไปเป็นหลักประกันไว้กับบุคคลใดๆ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันข้อสงสัยในการตีความหนี้สินดังกล่าวนี้ไม่รวมถึงเจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่า หนี้สินที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใดๆที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย

เงินกู้ยืมระยะยาว

บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ระยะยาว ณ สิ้นปี 2559 มูลค่าเท่ากับ 5,215.87 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะยาวในปี ในปี 2559 ลดลง 1,091.11 ล้านบาท มูลค่าเงินกู้ระยะยาวคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมในปี 2559 เท่ากับร้อยละ 14.97 เงินกู้ยืมระยะยาว เหล่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ระยะยาว มูลค่าเท่ากับ 5,573.03 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะยาวในปี และในปี 2560 เพิ่มขึ้น 357.16 ล้านบาท มูลค่าเงินกู้ระยะยาวคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมในปี 2560 เท่ากับร้อยละ 17.19 ตามลำดับ เงินกู้ยืมระยะยาวเหล่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ระยะยาว มูลค่าเท่ากับ 8,395.64 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น 2,822.61 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มูลค่าเงินกู้ระยะยาวคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวม เท่ากับร้อยละ 20.07 ตามลำดับ เงินกู้ยืมระยะยาวเหล่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียน

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 แบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 1,326.80 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 7,068.84 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
เงินกู้ยืมระยะยาว	8,395.64	5,573.03	5,215.87
หัก : ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(1,326.80)	(1,012.97)	(726.62)
เงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิ)	7,068.84	4,560.05	4,489.25

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ สิ้นปี 2559 จำนวน 2,863.65 ล้านบาท โดยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นในปี 2559 เพิ่มขึ้น 35.51 ล้านบาท มูลค่าเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมในปี 2559 เท่ากับร้อยละ 8.22

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 2,478.06 ล้านบาท ลดลง 385.59 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 7.64

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 3,309.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 831.57 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 7.91

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมระยะสั้น ณ สิ้นปี 2559 มูลค่าเท่ากับ 20.00 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นในปี 2559 ลดลง 352.20 ล้านบาท มูลค่าเจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงินคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมในปี 2559 เท่ากับร้อยละ 0.06

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เงินกู้ยืมระยะสั้น ของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 351.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 331.68 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 1.08

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินกู้ยืมระยะสั้น ของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 249.50 ล้านบาท ลดลง 102.18 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 0.60

เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการเจ้าหนี้ตัวแลกเงิน ณ สิ้นปี 2559 มูลค่าเท่ากับ 3,727.03 ล้านบาท และคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 10.69 ตัวแลกเงินดังกล่าวมีวันครบกำหนดชำระในไตรมาสที่ 1 -2 ของปี 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เจ้าหนี้ตัวแลกเงินมีมูลค่าเท่ากับ 437.68 ล้านบาท ลดลง 3,289.35 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 1.35 ทั้งนี้ ตัวแลกเงินดังกล่าวมีวันครบกำหนดชำระในไตรมาสที่ 1 และไตรมาสที่ 2 ของปี 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เจ้าหนี้ตัวแลกเงินมีมูลค่าเท่ากับ 736.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 298.98 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 1.76 ทั้งนี้ ตัวแลกเงินดังกล่าวมีวันครบกำหนดชำระในไตรมาสที่ 1 และไตรมาสที่ 2 ของปี 2562

ส่วนของผู้ถือหุ้น

โครงสร้างส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

งบการเงินรวม	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2559
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	8,667.83	8,667.83	7,667.83
ส่วนต่อมูลค่าหุ้น	(90.50)	(89.73)	(73.52)
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	508.00	447.70	-
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	300.00
กำไรสะสมที่จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	394.60	334.60	300.60
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	3,486.62	3,471.94	3,298.72
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(84.42)	(167.49)	(104.96)
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	12,882.12	12,664.85	11,388.66
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,845.62	2,590.13	2,548.12
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	15,727.74	15,254.98	13,936.78

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของส่วนผู้ถือหุ้นในแต่ละปีมีดังต่อไปนี้

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 15,254.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,318.20 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2559 การเปลี่ยนแปลงเกิดจากการ การปรับปรุงแก้ไขข้อผิดพลาด จำนวน 104.86 ล้านบาท รับรู้ผลกำไรสุทธิสำหรับงวดจำนวน 466.12 ล้านบาท และขาดทุนในส่วนกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน (52.45) ล้านบาท ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย (10.08) ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย 42.01 ล้านบาท เงินรับค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน 700.00 ล้านบาท (จากการออกหุ้นสามัญใหม่ให้กับนักลงทุนเฉพาะเจาะจง เมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2560) การออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น 447.70 ล้านบาท ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นเพิ่มขึ้น (16.20) ล้านบาท การจ่ายเงินปันผล (346.71) ล้านบาท และการจ่ายปันผลของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น (17.06) ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 15,727.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 472.27 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2560 การเปลี่ยนแปลงเกิดจากการรับรู้ผลกำไรสุทธิสำหรับงวดจำนวน 548.65 ล้านบาท กำไรในส่วนกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 30.96 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมการจากลงทุนในบริษัทย่อย 64 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยจำนวน 139.77 ล้านบาท การเพิ่มหุ้นสามัญในบริษัทย่อย 129.16 ล้านบาท การออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น จำนวน 59.53 ล้านบาท และลดลงจากการจ่ายปันผล 433.38 ล้านบาท และ จากการจ่ายปันผลจากบริษัทย่อย 25.78 ล้านบาท รวมถึงมีจ่ายปันผลของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น 40.59 ล้านบาท

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน**อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 2.50 เท่า โดยเป็นผลจากที่บริษัทมีการขยายตัว มีการพัฒนาโครงการ และขยายสู่ธุรกิจต่างๆมากขึ้น ทำให้มีการหนี้สินสูงขึ้นมากกว่าการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวดีขึ้นโดยลดลงมาเหลือ 2.13 เท่า โดยเป็นผลจากการออกหุ้นสามัญใหม่ให้กับนักลงทุนเฉพาะเจาะจง เมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2560 จำนวน 700 ล้านบาท และการออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น 447.70 ล้านบาทในเดือน เมษายน 2560 ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นสูงขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็นจำนวน 2.66 เท่า โดยเป็นผลจากเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืม หุ้นกู้ เพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของโครงการในอนาคตและการก่อสร้างของโครงการในปัจจุบัน และการขยายธุรกิจโรงแรมของบริษัทย่อย

การวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย**งบกระแสเงินสดระหว่างปี**

(หน่วยล้านบาท)

งบการเงินรวม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)	31 ธันวาคม 2559
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	1,214.19	3,438.60	(1,891.48)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(7,201.74)	(559.52)	(3,629.66)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	6,874.87	(1,491.04)	4,934.56
ผลต่างจากการแปลงค่าการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	2.55	50.43	(5.13)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	887.33	1,388.04	(591.72)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

ในปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานเป็นลบเท่ากับ 1,891.48 ล้านบาทส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทมีการพัฒนาโครงการต่างๆอย่างมากทั้งโครงการในแนวราบ และคอนโดมิเนียม

ส่วนปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานเป็นบวกเท่ากับ 3,438.60 ล้านบาทส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัท ได้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมที่เป็นตึกสูงแล้วเสร็จ 2 โครงการและเริ่มโอนให้กับลูกค้าได้ อีกทั้งในปีนั้นบริษัท ยังไม่มีการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ที่เป็นตึกสูง

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 1,214.19 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

สำหรับปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน สุทธิ เท่ากับ 3,629.66 ล้านบาท รายการส่วนใหญ่คือการซื้อที่ดินรอกการพัฒนาเพื่อรองรับโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย โดยมีมูลค่าเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินและการซื้อที่ดินรอกการพัฒนา รวม 2,183.24 ล้านบาท เงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารโรงแรมจำนวน 117.26 ล้านบาท เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง 60.00 ล้านบาท ลงทุนในการร่วมค้า 24.50 ล้านบาท รวมทั้งอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 1,383.69 ล้านบาท

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสุทธิ เท่ากับ 559.52 ล้านบาท รายการส่วนใหญ่คือ การซื้อที่ดินรอกการพัฒนาเพื่อรองรับโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย โดยมีมูลค่าเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน 805.57 ล้านบาท และการขายที่ดินรอกการพัฒนา 637.41 ล้านบาท อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 863.86 ล้านบาท เงินลงทุนระยะสั้นเพิ่มขึ้น 665.53 ล้านบาท เงินลงทุนในการร่วมค้า 669.20 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินมัดจำการซื้อหุ้นสามัญ 144.38 ล้านบาท และมีเงินสดรับจากการขายสินทรัพย์เข้ากองทุนทรัสต์จำนวน 1,637.35 ล้านบาท เงินสดรับจากการจำหน่ายสิทธิการซื้อที่ดิน จำนวน 219.29 ล้านบาท

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสุทธิ เท่ากับ 7,201.74 ล้านบาท รายการที่สำคัญคือ การจ่ายเงินเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 3,521.24 ล้านบาท ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 1,227.50 ล้านบาท การจ่ายซื้อที่ดินรอกการพัฒนาจำนวน 790.15 ล้านบาท เพื่อรองรับโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย และมีเงินสดจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน 650.93 ล้านบาท เงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 379.07 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

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

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิเท่ากับ 1,491.04 ล้านบาท โดยเป็นการจัดหาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 331.68 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 349.50 ล้านบาท ออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้นจำนวน 426.25 ล้านบาท การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 684.63 ล้านบาท และการออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 442.81 ล้านบาท ขณะที่มีการจ่ายคืนเจ้าหนี้ตัวแลกเงินสุทธิจำนวน 3,343.61 ล้านบาท การจ่ายเงินปันผลจำนวน 345.97 ล้านบาท จ่ายปันผลหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 21.32 ล้านบาทและจ่ายคืนเงินหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อและสัญญาเช่าการเงินจำนวน 15.02 ล้านบาท

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิ เท่ากับ 6,874.87 ล้านบาทโดยเป็นการจัดหาจากเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้นสุทธิ จำนวน 2,858.85 ล้านบาท ออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้นจำนวน 4,280.60 ล้านบาท และเงินสดรับจากตัวแลกเงิน 300.00 ล้านบาทและการออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 60.30 ล้านบาท โดยเป็นเงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 102.18 ล้านบาท การจ่ายเงินปันผลจำนวน 457.23 ล้านบาท จ่ายปันผลหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 42.53 ล้านบาท และจ่ายคืนเงินหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อและสัญญาเช่าการเงินจำนวน 22.73 ล้านบาท

ประวัติการจ่ายเงินปันผลของบริษัระหว่างปี 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

ผลการดำเนินงาน	จำนวนเงินปันผลต่อหุ้น(บาท)	จำนวนเงินรวม (ล้านบาท)	วันที่จ่ายเงินปันผล
ปี 2556	งดจ่ายเงินปันผล		
ปี 2557	0.044	254.48	19 พฤษภาคม 2558
ปี 2558	0.030	231.01	28 พฤษภาคม 2559
ปี 2559	0.040	346.71	26 พฤษภาคม 2560
ปี 2560	0.050	433.39	25 พฤษภาคม 2561
ปี 2561*	0.066	572.08	

* ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติ เสนอจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2561

ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังต่อไปนี้

ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายการจ่ายฝ่ายทุน

- ก) บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายการจ่ายฝ่ายทุนจำนวนเงินประมาณ 2,746.36 ล้านบาทและ 6,419.65 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 753.48 ล้านบาท) (2560: 2,353.36 ล้านบาทและ 157.03 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 682 ล้านบาท)) ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ออกแบบ และค่าที่ปรึกษาโครงการบ้านพร้อมที่ดิน คอนโดมิเนียม อาคารโรงแรมและอาคารชุด การปรับปรุงอาคารสำนักงาน และการซื้อห้องชุดในอาคารชุด คอนโดมิเนียมและอุปกรณ์
- ข) บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เป็นจำนวนเงินประมาณ 3,142 ล้านบาท (2560: 2,706 ล้านบาท)

ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 5 ปี สัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้ และมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

จ่ายชำระภายใน	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
ภายใน 1 ปี	318 ล้านบาท และ 1.5 ล้านบาท	312 ล้านบาท และ 1 ล้านบาท	168 ล้านบาท และ 3 ล้านบาท
2 ถึง 5 ปี	1,091 ล้านบาท และ 2 ล้านบาท	1,002 ล้านบาท และ 1 ล้านบาท	457 ล้านบาท และ 2 ล้านบาท
มากกว่า 5 ปี	5,534 ล้านบาท	5,817 ล้านบาท	4,651 ล้านบาท

ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

บริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ภายใต้สัญญาให้บริการ

จ่ายชำระภายใน	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
ภายใน 1 ปี	29 ล้านบาท	28 ล้านบาท	30 ล้านบาท
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	23 ล้านบาท	16 ล้านบาท	20 ล้านบาท

ภาระหนี้ค้ำประกันอื่น

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทและบริษัทย่อย ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งาน สาธารณูปโภค	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
	1,797	1,360	1,084	1,178	946	699

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

วิธีการตรวจสอบ

การปรับปรุงยอดยกมาของต้นทุนการพัฒนาโครงการ
อสังหาริมทรัพย์

อ้างอิง หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 เรื่อง การแก้ไขข้อผิดพลาด และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14 เรื่อง ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

เนื่องด้วยแหล่งเงินทุนที่กลุ่มกิจการใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยส่วนใหญ่มาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และการออกหุ้นกู้ ผู้บริหารของกลุ่มกิจการจึงมีการพิจารณาเรื่องการบันทึกบัญชีต้นทุนการกู้ยืมที่สามารถรวมเป็นส่วนหนึ่งของโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เหมาะสมและสอดคล้องกับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 23 เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม

ผู้บริหารได้มีการพิจารณาการบันทึกต้นทุนการกู้ยืมในต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของยอดยกมาปีก่อนโดยพบว่า กลุ่มกิจการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายในต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่ำเกินไป

ในปี พ.ศ.2561 กลุ่มกิจการ จึงได้มีการปรับปรุงข้อผิดพลาดของงบการเงินปีก่อนโดยมีผลกระทบต่อกำไรสะสมของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงิน 334 ล้านบาท และ 220 ล้านบาท ตามลำดับ

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับประเด็นดังกล่าวเนื่องจากการพิจารณาการบันทึกดอกเบี้ยเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นรายการที่สำคัญตามลักษณะของธุรกิจ และมีจำนวนเงินที่เป็นสาระสำคัญต่อการการเงิน รวมถึงมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ในรายการปรับปรุงยอดยกมาของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

- สอบถามผู้บริหารถึงวิธีการพิจารณาต้นทุนการกู้ยืมในต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเมินว่าเหมาะสมและสอดคล้องกับมาตรฐานรายงานทางการเงิน หรือไม่
- ทดสอบว่าได้มีการนำเงินกู้ยืมทั่วไปมาใช้จัดหาสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขในแต่ละโครงการหรือไม่ เพื่อพิจารณาความเหมาะสมของการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากการกู้ยืมมาเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาโครงการ
- ตรวจสอบเอกสารประกอบรายการที่นำเงินกู้ยืมไปใช้จ่ายในแต่ละโครงการ เพื่อพิจารณาว่าเป็นรายจ่ายในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จริง
- พิจารณาความเหมาะสมของการกำหนดวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดของการรวมเป็นต้นทุนการกู้ยืมของแต่ละโครงการ
- ประเมินความเหมาะสมของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่นำมาใช้ในการคำนวณต้นทุนการพัฒนาโครงการ รวมถึงทดสอบการคำนวณอัตราดอกเบี้ยตั้งต้นเป็นทุน
- สอบทานรายการปรับปรุงยอดยกมาของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ว่ามีความเหมาะสม

จากการปฏิบัติงานดังกล่าว ข้าพเจ้าพบว่า การปรับปรุงยอดยกมาของต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับมาตรฐานรายงานทางการเงิน

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

วิธีการตรวจสอบ

รายจ่ายค่าสิทธิในทางเข้าออกโดยการผ่านอุโมงค์ลอดใต้ทางรถไฟ

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 38.5 เรื่อง คดีความฟ้องร้องที่สำคัญ

บริษัทถูกกลุ่มลูกบ้านในโครงการแห่งหนึ่งรวม 261 ราย ยื่นฟ้องร้องเป็นหลายคดีในเรื่องเดียวกัน เกี่ยวกับสิทธิในการเข้าออกของโครงการที่ต้องผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งมีมูลฟ้องเรียกค่าเสียหายรวมประมาณ 2,600 ล้านบาท โดยบริษัทได้เคยทำสัญญาที่ก่อให้เกิดสิทธิในการผ่านทางโดยการก่อสร้างอุโมงค์ลอดใต้ทางรถไฟกับการรถไฟแห่งประเทศไทยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2550 แต่เนื่องจากสัญญาดังกล่าวไม่ได้ครอบคลุมถึงการให้สิทธิในการผ่านทางของลูกบ้านทั้ง 261 รายที่ยื่นฟ้องบริษัทดังกล่าว

ในเดือน สิงหาคม พ.ศ. 2561 ผู้บริหารจึงได้ตัดสินใจทำสัญญาเพิ่มเติมกับการรถไฟแห่งประเทศไทย เพื่อเยียวยาความเสียหายให้กับลูกบ้านทั้ง 261 รายดังกล่าว โดยลูกบ้านสามารถใช้สิทธิในการเข้าออกโครงการผ่านอุโมงค์ลอดใต้ทางรถไฟ ในการนี้บริษัทต้องจ่ายค่าสิทธิในการผ่านทางให้กับการรถไฟแห่งประเทศไทยเพิ่มเป็นจำนวนเงิน 226 ล้านบาท ซึ่งได้บันทึกค่าใช้จ่ายดังกล่าวทั้งจำนวนโดยรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินในงบกำไรขาดทุนของปี พ.ศ. 2561 อนึ่งเหตุที่ต้องบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีพ.ศ. 2561 ทั้งจำนวนเนื่องจากผลประโยชน์ในเชิงเศรษฐกิจซึ่งก็คือผลกำไรจากการขายบ้านให้กับลูกบ้านทั้ง 261 รายดังกล่าวได้รับรู้ในงบกำไรขาดทุนในอดีตแล้ว

ข้าพเจ้าให้ความสนใจในเรื่องนี้ เนื่องจากข้อพิพาทดังกล่าวมีผลกระทบที่มีสาระสำคัญทั้งต่อชื่อเสียงของกลุ่มกิจการและการดำเนินธุรกิจของกิจการทั้งในปัจจุบันและอนาคต นอกจากนี้บริษัทยังต้องมีการพิจารณาว่าการบันทึกบัญชีเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่บันทึกในงบกำไรขาดทุนดังกล่าวว่ามีความเหมาะสมและสอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง

- สอบถามผู้บริหารของบริษัท และบุคคลที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำความเข้าใจในรายละเอียดและสถานะของคดีฟ้องร้อง
- สอบทานเอกสารโต้ตอบระหว่างบริษัทและที่ปรึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับคดีฟ้องร้อง รวมถึงอ่านรายงานประชุมของคณะกรรมการบริษัท ว่าไม่มีเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง
- ส่งหนังสือยืนยันไปยังที่ปรึกษาทางกฎหมายภายนอกที่บริษัทใช้ เพื่อให้รายงานรายละเอียดสถานะและความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายเกี่ยวกับผลกระทบจากคดีฟ้องร้องที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัท
- อ่านสัญญาที่บริษัทได้ทำเพิ่มเติมกับการรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นสัญญาที่ก่อให้เกิดสิทธิในการผ่านทางโดยการก่อสร้างอุโมงค์ลอดใต้ทางรถไฟ
- พิจารณาความเหมาะสมของการบันทึกบัญชีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาที่ก่อให้เกิดสิทธิในการผ่านทาง โดยการก่อสร้างอุโมงค์ลอดใต้ทางรถไฟ

จากการปฏิบัติงานดังกล่าว ข้าพเจ้าพบว่าการบันทึกค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาที่ก่อให้เกิดสิทธิในการผ่านทางโดยการก่อสร้างอุโมงค์ลอดใต้ทางรถไฟ มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับมาตรฐานรายงานทางการเงิน

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

วิธีการตรวจสอบ

การรวมธุรกิจของกลุ่มกิจการ

อ้างอิงถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทข้อ 39 สำหรับการซื้อธุรกิจ

ในระหว่างปีพ.ศ. 2561 บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยแห่งหนึ่งของกลุ่มกิจการได้ทำการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท โรงแรม รอยัลออกิตต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“โรงแรม รอยัลออกิตต”) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่และมีสัดส่วนการถือหุ้นทั้งสิ้นร้อยละ 98.48 ส่งผลทำให้กลุ่มโรงแรม รอยัลออกิตต มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มกิจการ ซึ่งผู้บริหารของกลุ่มกิจการ ประเมินว่าการจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวถือเป็นการรวมธุรกิจ ตามคำนิยามที่ระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ

กลุ่มโรงแรม รอยัลออกิตต ประกอบด้วย 3 บริษัท ได้แก่ บริษัท โรงแรม รอยัลออกิตต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ประกอบกิจการโรงแรม บริษัท ไทย รอยัล ออกิตต เรียวล เอชเทท จำกัด ประกอบกิจการให้เช่าทรัพย์สิน และบริษัท เซอร่าตัน รอยัล ออกิตต จำกัด ลงทุนในบริษัทอื่น

ผู้บริหารของกลุ่มกิจการได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากการซื้อธุรกิจดังกล่าวเป็นจำนวน 3,837 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 4,246 ล้านบาท และทำให้เกิดกำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมจำนวน 235 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนที่โอนให้สุทธิและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ ผู้บริหารของกลุ่มกิจการได้ใช้ผู้เชี่ยวชาญอิสระในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการบันทึกราคาซื้อ

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องดังกล่าวเนื่องจากมูลค่าของกำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมมีสาระสำคัญ อีกทั้งลักษณะของรายการเกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ ณ วันซื้อธุรกิจ ทั้งนี้วิธีการวัดมูลค่าเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญ รวมถึงข้อมูลและข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่ใช้ในการคำนวณ ซึ่งมีผลต่อมูลค่าของกำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม

วิธีการตรวจสอบที่สำคัญของข้าพเจ้า ประกอบด้วย

- ข้าพเจ้าได้พิจารณาการประเมินรายการซื้อธุรกิจที่จัดทำโดยผู้บริหารของกลุ่มกิจการว่ารายการดังกล่าวนั้นถือเป็นการรวมธุรกิจและมีการบันทึกอย่างเหมาะสมตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่องการรวมธุรกิจ นอกจากนี้ยังได้ปรึกษาผู้เชี่ยวชาญทางด้านบัญชีของข้าพเจ้าในการพิจารณารายการดังกล่าว
- ข้าพเจ้าได้อ่านสัญญาซื้อขายของกลุ่มโรงแรม รอยัลออกิตต รวมถึงรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อยและการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับการอนุมัติให้บริษัทย่อยเข้าทำรายการซื้อธุรกิจ
- ข้าพเจ้าได้พิจารณาคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ และความ เป็นอิสระของผู้เชี่ยวชาญอิสระ เพื่อประเมินความน่าเชื่อถือของรายงานการบันทึกราคาซื้อที่จัดทำโดยผู้เชี่ยวชาญอิสระดังกล่าว
- ข้าพเจ้าได้ประเมินความเหมาะสมของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ ณ วันซื้อธุรกิจ โดยการสอบถามผู้บริหารของกลุ่มกิจการและผู้เชี่ยวชาญอิสระในเชิงทดสอบเกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ และประเมินความเหมาะสมของสมมติฐานที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้
- ข้าพเจ้าได้ทดสอบการคำนวณกำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม ซึ่งเป็นผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนที่โอนให้สุทธิและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้
- ข้าพเจ้าได้ประเมินความเสี่ยงของการเปิดเผยใน หมายเหตุประกอบงบการเงิน

จากผลการตรวจสอบข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าสมมติฐานที่สำคัญที่ผู้บริหารของกลุ่มกิจการใช้ในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา มีความสมเหตุสมผลตามหลักฐานที่มีอยู่ และวิธีการปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจได้บันทึกอย่างเหมาะสมตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายในวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบบและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ไดวางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไฟร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด



ชาญชัย ชัยประสิทธิ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760

กรุงเทพมหานคร

26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

(หน่วย:บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	ปรับปรุงใหม่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	ปรับปรุงใหม่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 9	4,777,168,372	3,887,296,539	2,342,255,268	1,350,869,488
เงินลงทุนระยะสั้น 10	530,634,485	60,662,276	569,958	662,276
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ 11	670,473,336	535,588,428	304,120,841	243,450,050
ลูกหนี้กรมสรรพากร	110,418,929	62,975,094	-	-
ลูกหนี้จากการขายที่ดิน 12	-	337,239,877	-	337,239,877
สินค้าคงเหลือ 13	42,333,345	40,998,649	-	-
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ 14	26,563,467,943	24,242,740,026	15,340,910,676	14,178,330,789
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 40.7	1,004,700,000	440,528,220	689,700,000	-
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	82,330,831	52,794,653	34,833,089	43,399,057
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	134,224,492	83,865,444	23,803,116	11,215,278
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	33,915,751,733	29,744,689,206	18,736,192,948	16,165,166,815
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้ 9	113,272,178	125,627,551	63,404,505	90,943,356
เงินลงทุนเผื่อขาย 15	168,983,136	179,453,628	3,135,636	3,953,628
เงินลงทุนในบริษัทย่อย 16	-	-	8,097,989,386	7,758,764,409
เงินลงทุนในการร่วมค้า 17	826,204,697	652,037,957	406,632,700	191,062,500
เงินลงทุนระยะยาวอื่น 1,900,341	1,900,341	1,725,000	1,725,000	1,725,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 40.8	282,076,059	159,142,897	7,214,647,072	6,234,575,895
เงินมัดจำการซื้อหุ้นสามัญและสินทรัพย์ในบริษัทอื่น 40,000,000	40,000,000	184,375,823	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน 18	923,271,435	760,145,133	797,096,225	646,735,535
ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ 19	6,216,314,616	5,741,990,152	4,850,288,125	4,774,201,679
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ 20	2,112,817,071	2,276,133,400	139,764,354	140,258,863
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ 21	10,382,251,463	5,318,427,501	144,978,111	131,609,888
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ 22	69,122,376	46,560,938	8,122,861	9,293,694
สิทธิการเช่า - สุทธิ 23	1,687,881,235	1,855,408,474	35,964,404	40,675,500
เงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารโรงแรม 24,482,814	24,482,814	85,287,347	-	-
เงินประกันสัญญาเช่า 88,000,000	88,000,000	88,000,000	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี 503,943,458	503,943,458	284,801,824	136,814,639	139,712,985
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น 209,279,491	209,279,491	180,678,349	125,730,693	125,737,195
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	23,649,800,370	17,939,795,974	22,026,293,711	20,289,250,127
รวมสินทรัพย์	57,565,552,103	47,684,485,180	40,762,486,659	36,454,416,942

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

(หน่วย:บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	ปรับปรุงใหม่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	ปรับปรุงใหม่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	249,500,000	351,677,352	249,500,000	20,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	25 3,309,630,119	2,478,057,386	1,541,135,681	1,162,626,196
เจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน	26 736,664,422	437,676,284	387,193,492	188,231,019
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	40.7 -	-	78,044,656	284,086,326
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	27 5,904,690,698	5,194,688,486	4,625,469,121	4,744,970,823
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	29 1,326,799,862	1,012,974,758	974,861,237	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	596,336,712	753,717,207	76,954,199	117,337,582
รายได้รับล่วงหน้า	264,637,657	162,845,578	178,307,316	105,748,581
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	173,541,865	153,087,675	87,033,323	43,082,872
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	279,429,229	210,640,697	97,699,373	86,349,203
รวมหนี้สินหมุนเวียน	12,841,230,564	10,755,365,423	8,296,198,398	6,752,432,602
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หุ้นกู้	27 19,706,085,892	16,165,090,991	15,736,139,662	13,671,908,892
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	29 7,068,836,340	4,560,053,928	3,315,614,535	3,411,710,963
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	30 334,254,719	256,003,496	113,955,659	110,825,145
ประมาณการหนี้สิน	183,058,696	160,440,592	146,029,793	126,447,374
กำไรหรือรับรู้ของรายการระหว่างกัน				
จากการร่วมค้า	17 417,946,774	-	-	-
รายได้ค่าสิทธิการเช่ารับล่วงหน้า	52,630,719	73,131,413	32,714,165	41,723,099
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	24 910,702,807	225,699,812	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	323,063,064	233,723,204	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	28,996,579,011	21,674,143,436	19,344,453,814	17,362,615,473
รวมหนี้สิน	41,837,809,575	32,429,508,859	27,640,652,212	24,115,048,075

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท พรีเมียมเพอร์ฟิค เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	ปรับปรุงใหม่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	ปรับปรุงใหม่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญจำนวน 9,000,000,000 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท	35	9,000,000,000	9,000,000,000	9,000,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญจำนวน 8,667,826,432 หุ้น				
มูลค่าที่ได้รับชำระแล้วหุ้นละ 1 บาท	35	8,667,826,432	8,667,826,432	8,667,826,432
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น		(90,501,802)	(90,501,802)	(89,727,550)
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	28	508,000,000	447,700,000	508,000,000
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น		-	-	-
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	36	394,600,000	394,600,000	334,600,000
ยังไม่ได้จัดสรร		3,486,623,358	3,471,939,251	2,982,654,845
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(84,422,907)	(4,339,253)	(3,684,860)
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่		12,882,125,081	12,664,846,576	13,121,834,447
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		2,845,617,447	2,590,129,745	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		15,727,742,528	15,254,976,321	12,339,368,867
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		57,565,552,103	40,762,486,659	36,454,416,942

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

(หน่วย:บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	ปรับปรุงใหม่ พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	ปรับปรุงใหม่ พ.ศ. 2560
รายได้				
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	8,818,068,866	7,454,705,599	6,489,510,304	4,951,746,236
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	5,535,263,299	4,765,606,160	2,382,465,194	2,357,589,099
รายได้จากการขายที่ดิน	1,233,233,325	1,225,446,714	2,779,174,770	692,612,203
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	2,914,757,027	2,323,280,281	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ	342,714,045	381,413,327	23,435,486	42,070,254
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	-	32,474,418	-	-
รวมรายได้	18,844,036,562	16,182,926,499	11,674,585,754	8,044,017,792
ต้นทุนขายและการให้บริการ				
ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน	(5,869,940,472)	(4,870,691,715)	(4,407,168,634)	(3,207,594,447)
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	(3,525,405,659)	(3,097,170,532)	(1,500,811,452)	(1,514,358,444)
ต้นทุนการขายที่ดิน	(659,592,617)	(907,575,720)	(1,617,424,680)	(510,585,249)
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	(2,008,203,900)	(1,605,830,846)	-	-
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	(350,761,815)	(366,093,758)	(6,944,520)	(36,683,287)
ต้นทุนการรับเหมาก่อสร้าง	-	(39,105,099)	-	-
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ	(12,413,904,463)	(10,886,467,670)	(7,532,349,286)	(5,269,221,427)
กำไรขั้นต้น	6,430,132,099	5,296,458,829	4,142,236,468	2,774,796,365
กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม 39	235,393,020	-	-	-
รายได้อื่น 31	567,592,818	552,538,811	561,601,349	881,747,517
ขาดทุนจากการขายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์	-	(71,351,919)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(1,943,703,995)	(1,572,439,903)	(1,061,218,172)	(852,577,352)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(3,238,996,216)	(2,726,553,511)	(1,174,217,480)	(1,038,533,719)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(127,742,347)	(72,578,272)	-	-
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,922,675,379	1,406,074,035	2,468,402,165	1,765,432,811
ต้นทุนทางการเงิน	(899,983,188)	(711,071,173)	(908,468,393)	(826,396,744)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,022,692,191	695,002,862	1,559,933,772	939,036,067
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 33	(329,177,525)	(220,455,462)	(362,369,318)	(150,462,887)
กำไรสำหรับปี	693,514,666	474,547,400	1,197,564,454	788,573,180

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

(หน่วย:บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	ปรับปรุงใหม่ พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	ปรับปรุงใหม่ พ.ศ. 2560
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น :				
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลง				
ค่าเงินบาท ซึ่งเป็นเงินตราต่างประเทศ	42,807,195	(60,506,620)	-	-
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุนเพื่อขาย	15 (10,470,492)	(4,532,081)	(817,992)	(4,532,081)
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่	(6,467,341)	13,007,740	163,599	906,416
รวมรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	25,869,362	(52,030,961)	(654,393)	(3,625,665)
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลัก				
คณิตศาสตร์ประกันภัย	-	28,861,293	-	26,840,830
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	-	(5,772,259)	-	(5,368,166)
รวมรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	-	23,089,034	-	21,472,664
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี				
- สรุทธิจากภาษี	25,869,362	(28,941,927)	(654,393)	17,846,999
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	719,384,028	445,605,473	1,196,910,061	806,420,179
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	548,654,336	443,035,157	1,197,564,454	788,573,180
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	144,860,330	31,512,243	-	-
	693,514,666	474,547,400	1,197,564,454	788,573,180
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	579,613,942	413,674,329	1,196,910,061	806,420,179
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	139,770,086	31,931,144	-	-
	719,384,028	445,605,473	1,196,910,061	806,420,179
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	34 0.0593	0.0492	0.1342	0.0896

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

(ม.ป.บ.๓๕๓)

[illegible]

หมายเหตุประกอบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

งบกระแสเงินสด

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

(หน่วย:บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	ปรับปรุงใหม่ พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	ปรับปรุงใหม่ พ.ศ. 2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,022,692,191	695,002,862	1,559,933,772	939,036,067
รายการปรับปรุง				
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	127,742,347	72,578,272	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	800,155,864	770,600,015	41,126,794	34,858,116
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	1,212,221	4,538,053	-	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมนของเงินกู้ยืมระยะยาว				
จากสถาบันการเงิน	1,687,813	-	1,241,218	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมนในการออกหุ้นกู้	32,026,512	29,348,924	24,925,886	25,866,131
ตัดจำหน่ายภาษีหัก ณ ที่จ่ายและลูกหนี้				
กรมสรรพากร	-	4,760,807	-	3,900,948
ตัดจำหน่ายลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	4,089,712	-	-
รายได้รับล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าตึกบัญชี	(28,470,525)	(17,401,756)	(15,892,502)	(2,928,646)
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	129,377	(61,542)	92,318	(61,542)
รายการโอนกลับราคาหุ้นให้เป็นมูลค่าสุทธิ				
ที่จะได้รับ	(9,650,133)	(5,462,570)	(10,297,019)	(9,027,814)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่าย				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	659,745	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10,648,598	-	-	-
ขาดทุนจากการขายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์	-	71,351,919	-	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และ				
อุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(636,578)	1,604,952	991,806	25,809
กำไรจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดิน	-	(104,796,681)	-	(104,796,681)
กำไรจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(107,005,946)	-	(103,368,325)
กำไรจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	-	(2,167,457)	-	(2,167,457)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายเงินประกัน	-	8,119,000	-	8,119,000
ขาดทุนของบริษัทย่อยก่อนเปลี่ยนสถานะ	-	13,603,486	-	-
กำไรจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย	-	(8,747,303)	-	-
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	16,636,200	-	16,636,200	-
เงินปันผลรับ	(139,732)	(6,484,812)	(19,482,869)	(206,484,812)
สำรองการรับประกันโครงการอสังหาริมทรัพย์	17,243,878	16,064,677	7,758,987	8,132,408
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	40,180,431	33,821,146	12,215,854	(14,363,829)
ดอกเบี้ยรับ	(121,449,293)	(82,412,797)	(360,357,747)	(333,310,081)
ต้นทุนทางการเงิน	866,268,862	681,722,249	882,301,289	800,530,613
กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	(235,393,020)	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท พรีอเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

(หน่วย:บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	ปรับปรุงใหม่ พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	ปรับปรุงใหม่ พ.ศ. 2560
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(116,319,411)	(27,344,474)	(44,034,056)	17,891,156
ลูกหนี้กรมสรรพากร	(46,730,437)	38,285,445	-	-
ลูกหนี้จากการขายที่ดิน	340,500,000	194,176,571	340,500,000	(337,239,877)
สินค้าคงเหลือ	1,940,488	(6,095,084)	-	-
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์				
- สุทธิ	(586,941,612)	3,068,148,379	45,093,165	1,196,478,202
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	(29,536,178)	56,209,469	8,565,967	30,574,618
เงินประกันสัญญาเช่า	-	(88,000,000)	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(38,339,359)	(54,586,128)	(12,587,838)	(8,223,961)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(12,872,324)	123,296,728	6,503	95,309,907
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	597,067,114	(398,252,845)	344,311,417	(241,744,164)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(55,588,418)	(5,928,368)	32,175,354	(42,381,365)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(17,566,116)	86,410,506	(5,011,749)	41,502,274
รายได้ค่าสิทธิการเช่ารับล่วงหน้า	7,969,831	-	6,883,568	-
รายได้รอการรับรู้รายได้วิธีส่วนได้เสียของ				
เงินลงทุนในการร่วมค้า	552,174,726	-	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(21,159,205)	(6,747,000)	(9,085,340)	(2,004,000)
ประมาณการหนี้สิน	22,618,104	-	19,582,419	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	70,245,397	53,901,577	-	12,419,661
เงินสดได้มาจากการดำเนินงาน	3,208,347,613	5,106,799,731	2,867,593,397	1,806,542,356
เงินสดได้มาจากการดำเนินงาน	3,208,347,613	5,106,799,731	2,867,593,397	1,806,542,356
จ่ายดอกเบี้ย	(1,551,940,839)	(1,579,873,842)	(1,288,365,360)	(1,252,775,783)
จ่ายภาษีเงินได้	(575,621,474)	(268,621,708)	(306,747,040)	(82,496,322)
ดอกเบี้ยรับ	133,409,572	65,334,648	57,216,754	43,000,983
รับคืนภาษีเงินได้	-	114,960,035	-	79,491,983
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,214,194,872	3,438,598,864	1,329,697,751	593,763,217

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

(หน่วย:บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	ปรับปรุงใหม่ พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	ปรับปรุงใหม่ พ.ศ. 2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	9	12,355,373	(24,022,152)	27,538,852
เงินลงทุนระยะสั้นเพิ่มขึ้น		(40,064,526)	(665,528,220)	-
เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	40.7, 40.8	(1,914,000,000)	-	(3,973,296,400)
เงินสดรับเพื่อเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	40.7, 40.8	1,169,828,220	-	2,286,910,461
เงินสดรับค่าธรรมเนียมเพื่อเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	16,686,563
ดอกเบี้ยรับ		-	-	283,244,134
เงินปันผลรับ		139,732	6,484,812	19,482,869
เงินสดรับจากเงินมัดจำการซื้อหุ้นสามัญและสินทรัพย์ในบริษัทอื่น		144,375,823	(144,375,823)	-
เงินสดจ่ายเพื่อเพิ่มเงินลงทุนในบริษัทย่อย	16, 39	(3,521,243,346)	-	(354,224,678)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	16	14,999,700	-	14,999,700
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	17	(379,070,200)	(669,202,500)	(215,570,200)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า		-	233,508,325	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนเพื่อขาย		-	100,512,000	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนเพื่อขาย		-	(174,646,872)	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)		(212,400)	-	-
ที่ดินรอการพัฒนาลดลง (เพิ่มขึ้น)		(650,931,690)	637,406,449	(334,952,607)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น		(790,145,962)	(805,567,549)	(632,373,225)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		(1,227,504,918)	(863,865,945)	(49,633,058)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		(28,506,284)	(5,231,747)	(1,356,118)
เงินสดจ่ายเงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารโรงแรม		(11,465,559)	(38,811,172)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์		20,046,077	767,729	1,878,790
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		(339,210)	(3,588,851)	-
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์เข้ากองทุนทรัสต์		-	1,637,354,278	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายสิทธิการซื้อที่ดิน		-	219,289,081	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน		(7,201,739,170)	(559,518,157)	(2,910,664,917)
				1,763,476,888

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

(หน่วย:บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	ปรับปรุงใหม่ พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	ปรับปรุงใหม่ พ.ศ. 2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	2,213,896,000	2,777,596,500	2,213,896,000	1,112,865,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(2,316,073,352)	(2,445,919,148)	(1,987,468,015)	(1,112,865,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	40.9	-	31,186,470	100,000,000
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	40.9	-	(237,228,140)	(100,913,674)
เงินสดรับจากเจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยน	26	2,029,389,450	1,550,000,000	1,240,587,461
เงินสดจ่ายคืนเจ้าหนี้ตัวแลกเปลี่ยน	26	(5,373,000,000)	(1,350,000,000)	(3,885,000,000)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	27	5,436,253,793	6,712,900,000	3,842,718,795
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	27	(5,010,000,000)	(4,750,000,000)	(5,010,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	29	5,969,257,622	5,581,588,129	2,780,272,856
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	29	(5,619,752,641)	(4,675,157,426)	(1,782,746,497)
เงินสดรับจากการออกหุ้นเพิ่มทุนในบริษัทย่อย				
ของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	129,612,993	684,632,550	-	684,632,550
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น	28	442,813,631	60,300,000	442,813,631
เงินสดจ่ายชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อและสัญญาเช่าการเงิน	(22,729,225)	(15,017,638)	-	-
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมของการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(37,506,698)	-	(28,552,313)	-
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมออกหุ้นกู้	(62,403,653)	-	(43,871,070)	-
เงินสดจ่ายดอกเบี้ยหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น	28	(21,324,012)	(42,531,501)	(21,324,012)
เงินสดจ่ายปันผล	(457,227,581)	(345,970,291)	(431,445,679)	(345,970,291)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ยตัวแลกเปลี่ยนล่วงหน้า	(29,920,603)	-	(14,200,710)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	6,874,869,381	(1,491,040,184)	2,589,415,745	(2,054,929,181)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
สุทธิ	887,325,083	1,388,040,523	1,008,448,579	302,310,924
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	2,546,750	50,430,807	(17,062,799)	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	3,887,296,539	2,448,825,209	1,350,869,488	1,048,558,564
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	4,777,168,372	3,887,296,539	2,342,255,268	1,350,869,488

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

(หน่วย:บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	ปรับปรุงใหม่ พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	ปรับปรุงใหม่ พ.ศ. 2560
รายการที่มีใช้เงินสด				
รายการที่มีใช้เงินสดที่มีสาระสำคัญมีดังต่อไปนี้				
- โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเป็นต้นทุนการพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์	314,096,909	735,673,446	201,196,285	-
- โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเป็นที่ดินรอการพัฒนา	313,056,040	116,505,120	280,816,250	110,709,000
- โอนเงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารโรงแรมเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	72,090,575	130,847,510	-	-
- โอนต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	9,646,373	52,313,602	-	989,605
- โอนต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นที่ดินรอการพัฒนา	146,232,132	-	-	176,686,303
- โอนเงินมัดจำค่าก่อสร้างเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	36,122,945	85,908,091	-	-
- โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	646,473,728	439,311,091	539,682,412	-
- เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจากการแปลงหนี้เป็นทุน	-	-	-	381,022,236

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งจัดตั้งขึ้นและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีที่อยู่ของบริษัทตามที่ได้จดทะเบียนดังนี้ เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูล จึงรวมเรียกบริษัทและบริษัทย่อยว่า “กลุ่มกิจการ”

ธุรกิจหลักของกลุ่มกิจการ คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ให้เช่าและบริการ ก่อสร้าง และโรงแรม งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

2. นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นที่อธิบายในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ และต้องเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุข้อ 4

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความที่เกี่ยวข้อง (รวมเรียกมาตรฐานการรายงานทางการเงิน)

กลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามกลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 โดยการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญกับกลุ่มกิจการ

กลุ่มกิจการยังไม่ได้นำกลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 และวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว

2.3 บัญชีกลุ่มกิจการ - เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมการงาน

(1) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการ (ซึ่งรวมถึงกิจการเฉพาะกิจ) ที่กลุ่มกิจการควบคุม กลุ่มกิจการควบคุมกิจการเมื่อกลุ่มกิจการมีการเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุนและมีความสามารถทำให้เกิดผลกระทบต่อผลตอบแทนจากการใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการควบคุม กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มกิจการจะไม่นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมไว้ในงบการเงินรวมนับจากวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุม

กลุ่มกิจการบันทึกบัญชีการรวมธุรกิจที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยถือปฏิบัติตามวิธีซื้อ ในการจัดทำงบการเงินรวมกิจการจะตัดรายการบัญชีระหว่างกัน ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงระหว่างกัน ในกลุ่มกิจการ ขาดทุนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงก็จะตัดรายการในทำนองเดียวกัน เว้นแต่รายการนั้นมีหลักฐานว่าสินทรัพย์ที่โอน ระหว่างกันเกิดการด้อยค่า นโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยได้ถูกปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีของกลุ่ม กิจการ

(2) การร่วมการงาน

เงินลงทุนในการร่วมการงานจะถูกจัดประเภทเป็นการดำเนินงานร่วมกัน หรือการร่วมค้า โดยขึ้นอยู่กับสิทธิและภาระ ผูกพันตามสัญญาของผู้เข้าร่วมการงานนั้นมากกว่าโครงสร้างรูปแบบทางกฎหมายของการร่วมการงาน

การร่วมค้า

การร่วมการงานจัดประเภทเป็นการร่วมค้าเมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น เงินลงทุนใน การร่วมค้ารับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

(3) งบการเงินเฉพาะกิจการ

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า จะบันทึกบัญชีด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า ต้นทุน จะมีการปรับเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงสิ่งตอบแทนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้อง จ่าย ต้นทุนจะรวมต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องจากการได้มาของเงินลงทุนนี้

2.4 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

(ก) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงิน

รายการที่รวมในงบการเงินของแต่ละบริษัทในกลุ่มกิจการถูกวัดมูลค่าโดยใช้สกุลเงินของสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจหลัก ที่กิจการดำเนินงานอยู่ (สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน) งบการเงินแสดงในสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนิน งานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินของบริษัท

(ข) รายการและยอดคงเหลือ

รายการที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิด รายการหรือวันที่ตราค่ารายการนั้นถูกวัดมูลค่าใหม่ รายการกำไรและรายการขาดทุนที่เกิดจากการรับหรือจ่ายชำระ ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งเป็นเงินตราต่างประเทศด้วยอัตรา แลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นปี ได้บันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการรับรู้รายการกำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น องค์ประกอบของอัตรา แลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นด้วย ในทางตรงข้ามการรับรู้กำไรหรือ ขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรหรือขาดทุน องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุน นั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรหรือขาดทุนด้วย

(ค) กลุ่มกิจการ

การแปลงค่าผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกิจการในกลุ่มกิจการ (ที่มีใช้สกุลเงินของเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อ รุนแรง) ซึ่งมีสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานแตกต่างจากสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินได้ถูกแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ นำเสนองบการเงินดังนี้

- สินทรัพย์และหนี้สินที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินแต่ละปีแปลงค่าด้วยอัตราปิด ณ วันที่ของแต่ละงบแสดงฐานะ การเงินนั้น
- รายได้และค่าใช้จ่ายใน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แปลงค่าด้วยอัตราถ่วงเฉลี่ย และ
- ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ค่าความนิยมและการปรับมูลค่าธุรกรรมที่เกิดจากการซื้อหน่วยงานในต่างประเทศถือเป็นสินทรัพย์และหนี้สินของหน่วย งานในต่างประเทศนั้นและแปลงค่าด้วยอัตราปิด

2.5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา และเงินเบิกเกินบัญชี เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

2.6 เงินลงทุนระยะสั้น

เงินลงทุนระยะสั้นประกอบด้วย เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อครบกำหนดซึ่งมีอายุมากกว่าสามเดือนนับจากวันที่ได้มา เงินลงทุนในกองทุนรวมตราสารหนี้ ซึ่งรับรู้มูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งหมายถึงมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ให้เป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการทำรายการ และวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนอ้างอิงจากมูลค่าสุทธิทางบัญชี (NAV) ที่เผยแพร่โดยบริษัทบริหารจัดการ รายการกำไรและขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนระยะสั้นรับรู้ในส่วนของการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

2.7 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี ค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญหมายถึงผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้การค้าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้การค้า หนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้ไว้ในกำไรหรือขาดทุนโดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการบริหาร

2.8 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนของสินค้าคำนวณโดยวิธีเข้าก่อนออกก่อน ต้นทุนของการซื้อประกอบด้วยราคาซื้อ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินค้านั้น เช่น ค่าอากรขาเข้าและค่าขนส่ง หักด้วยส่วนลดที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ส่วนยอมให้หรือเงินที่ได้รับคืน ต้นทุนของสินค้าสำเร็จรูปและงานระหว่างทำประกอบด้วยค่าออกแบบ ค่าวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรง ค่าใช้จ่ายอื่นทางตรง และค่าเสียหายในการผลิตซึ่งบันทึบบนส่วนตามเกณฑ์การดำเนินงานตามปกติ แต่ไม่รวมต้นทุนการกักขัง มูลค่าสุทธิที่จะได้รับประมาณจากราคาปกติที่คาดว่าจะขายได้ตามปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นเพื่อให้สินค้านั้นสำเร็จรูปรวมถึงค่าใช้จ่ายในการขายกลุ่มกิจการบันทึกบัญชีค่าเผ่อนการลดมูลค่าของสินค้าเก่า ล้าสมัย หรือเสื่อมคุณภาพเท่าที่จำเป็น

2.9 ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา คืออสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและขายในการดำเนินธุรกิจปกติ ซึ่งแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ (ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง) และต้นทุนการกักขังซึ่งกักขังมาโดยเฉพาะ เพื่อใช้ในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่เกี่ยวข้อง รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้ในการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขาย

ต้นทุนการกักขังของเงินกู้ยืมที่กักมาทั่วไปและที่กักมาโดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์

2.10 เงินลงทุน

กลุ่มกิจการจัดประเภทเงินลงทุนที่นอกเหนือจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้าเป็น 2 ประเภท คือ 1) เงินลงทุนเพื่อค้า และ 2) เงินลงทุนเพื่อขาย การจัดประเภทขึ้นอยู่กับจุดมุ่งหมายขณะลงทุน ฝ่ายบริหารจะเป็นผู้กำหนดการจัดประเภทที่เหมาะสมสำหรับเงินลงทุน ณ เวลาลงทุนและทบทวนการจัดประเภทเป็นระยะ

(1) เงินลงทุนเพื่อค้า คือ เงินลงทุนเพื่อจุดมุ่งหมายหลักในการหารกำไรจากการเปลี่ยนแปลงราคาในช่วงเวลาสั้น และแสดงรวมไว้ในสินทรัพย์หมุนเวียน

(2) เงินลงทุนเพื่อขาย คือ เงินลงทุนที่จะถือไว้โดยไม่ระบุช่วงเวลาและอาจขายเพื่อเสริมสภาพคล่องหรือ เมื่ออัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนแปลง

เงินลงทุนทั้ง 2 ประเภทรับรู้มูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุน

เงินลงทุนเพื่อค่าและเงินลงทุนเพื่อขายวัตถุดิบมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยมูลค่าตีธรรม รายการกำไรและขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนเพื่อรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน รายการกำไรและขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนเพื่อขายรับรู้ในส่วนของการขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

กลุ่มกิจการจะทดสอบค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าเงินลงทุนนั้นอาจมีค่าเพื่อการด้อยค่าเกิดขึ้น หากราคาตามบัญชีของเงินลงทุนสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มกิจการจะบันทึกการขาดทุนจากค่าเพื่อการด้อยค่ารวมไว้ในกำไรหรือขาดทุน

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างมูลค่าตีธรรมของผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในกำไรหรือขาดทุน

2.11 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

2.12 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ของการได้มา การก่อสร้างหรือผลิตอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นจะรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุน หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่น ๆ จะคำนวณตามวิธีเส้นตรง เพื่อที่บันทึกส่วนราคาทุนตลอดประมาณการอายุการให้ประโยชน์ดังนี้

อาคาร 30 - 50 ปี

ส่วนปรับปรุงอาคาร 10 - 25 ปี

การรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแทนชิ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระหว่างก่อสร้าง

2.13 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาทั่วไปและที่กู้มาโดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือรับรู้แยกเป็นอีกสินทรัพย์หนึ่งตามความเหมาะสม เมื่อต้นทุนนั้นเกิดขึ้นและคาดว่าจะให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตแก่บริษัทและต้นทุนดังกล่าวสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ มูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออก สำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ที่ดินไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อื่นคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรงเพื่อลดราคาทุนแต่ละชนิดตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน ตามอายุสัญญาเช่า 5 ปี และ 20 ปี

อาคาร ตามอายุสัญญาเช่า 20 ปี 30 ปี และ 70 ปี

ส่วนปรับปรุงอาคาร ตามอายุสัญญาเช่า หรือ 2 ปี ถึง 30 ปีแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า

เครื่องใช้ในการดำเนินงาน 5 ปี และ 15 ปี

อุปกรณ์สำนักงาน 3 ปี และ 5 ปี

ยานพาหนะ 5 ปี

อื่น ๆ 5 ปี

ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสม

ในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน มูลค่าตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทันที

เครื่องใช้ในการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมแสดงในราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม ส่วนที่ซื้อเพิ่มเติมจะถือเป็นเครื่องใช้ในโรงแรมและถือเป็นค่าใช้จ่ายทันทีเมื่อมีการเบิกใช้

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์คำนวณโดยเปรียบเทียบจากสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และจะรับรู้กำไรหรือขาดทุน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

2.14 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ซื้อจะถูกบันทึกเป็นสินทรัพย์โดยคำนวณจากต้นทุนในการได้มาและการดำเนินการให้โปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้นสามารถนำมาใช้งานได้ตามประสงค์ และจะถูกตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 - 10 ปี

2.15 สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่า แสดงตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าตัดจำหน่ายของสิทธิการเช่าคำนวณจากราคาทุนของสิทธิการเช่าโดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าเป็นระยะเวลา 10 - 30 ปี

2.16 การด้อยค่าของสินทรัพย์

สินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่ชัด (เช่น ค่าความนิยม) ซึ่งไม่มีการตัดจำหน่ายจะถูกทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี สินทรัพย์อื่นที่มีการตัดจำหน่ายจะมีการทบทวนการด้อยค่า เมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายเทียบกับมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์จะถูกจัดเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่สามารถแยกออกมาได้ เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการด้อยค่าสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากค่าความนิยมซึ่งรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าไปแล้ว จะถูกประเมินความเป็นไปได้ที่จะกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.17 สัญญาเช่าระยะยาว

กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

สัญญาเช่าระยะยาวเพื่อเช่าสินทรัพย์ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเป็นส่วนใหญ่ สัญญาเช่านั้นถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่า) จะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ซึ่งผู้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่า หรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะบันทึกเป็นส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้างอยู่ โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่าเพื่อให้อัตราดอกเบี้ยแต่ละปีเป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สินที่เหลืออยู่ สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะน้อยกว่า

กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้เบื้องต้นกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้บันทึกเป็นรายได้ทางการเงินค้างรับรายได้จากสัญญาเช่าระยะยาวรับรู้ตลอดอายุของสัญญาเช่าโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ทุกปี ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่จะรวมอยู่ในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานรวมแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินในส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และตัดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ด้วยเกณฑ์เดียวกันกับรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มกิจการซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกัน รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

2.18 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ผลต่างระหว่างเงินที่ได้รับ (หักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น) เมื่อเทียบกับมูลค่าที่จ่ายคืนเพื่อชำระหนี้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนตลอดช่วงเวลาการกู้ยืม ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้มาจะรับรู้เป็นต้นทุนการจัดทำรายการเงินกู้ในกรณีที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้เงินกู้บางส่วนหรือทั้งหมด ในกรณีนี้ค่าธรรมเนียมจะรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน หากไม่มีหลักฐานที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้เงินบางส่วนหรือทั้งหมดค่าธรรมเนียมจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายล่วงหน้าสำหรับการให้บริการ สภาพคล่องและจะตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมทั่วไปและเงินกู้ยืมเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์นั้น การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ต้องสิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการส่วนใหญ่ ที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

รายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะที่ยังไม่ได้นำไปเป็นรายจ่ายของสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขไปลงทุนเป็นการชั่วคราวก่อน ต้องนำมาหักจากต้นทุนการกู้ยืมที่สามารถตั้งขึ้นเป็นต้นทุนของสินทรัพย์

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ ต้องถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

2.19 ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วย ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของเจ้าของ ในกรณีนี้ ภาษีเงินได้ต้องรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือโดยตรงไปยังส่วนของเจ้าของตามลำดับ

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือ ที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงานในประเทศที่บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินงานอยู่และเกิดรายได้เพื่อเสียภาษี ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวด ๆ ในกรณีที่มิได้มีการนำกฎหมายภาษี ไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับการตีความ และจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภาษีแก่หน่วยงานจัดเก็บ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ตามวิธีหนี้สิน เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน

อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดจากการรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และ ณ วันที่เกิดรายการ รายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีหรือทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษี (และกฎหมายภาษีอากร) ที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือ ที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์ กลุ่มกิจการได้ตั้งภาษีเงินได้รอตัดบัญชีของผลต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในการร่วมค้าเว้นแต่กลุ่มกิจการสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับรายการผลต่างชั่วคราว และการกลับรายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

สินทรัพย์ภาษีเงินได้ได้รับการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้ได้รับการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้ได้รับการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้ได้รับการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันโดยการเรียกเก็บเป็นหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

2.20 ผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ

กลุ่มกิจการได้จัดให้มีโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุในหลายรูปแบบ โดยกลุ่มกิจการมีทั้งโครงการสมทบเงินและโครงการผลประโยชน์

สำหรับโครงการสมทบเงินบริษัทจะจ่ายเงินสมทบให้กองทุนในจำนวนเงินที่คงที่ บริษัทไม่มีการระงับการหักภาษีหรือการหักภาษีจากการอนุমানที่จะต้องจ่ายเงินเพิ่ม ถึงแม้กองทุนไม่มีสินทรัพย์เพียงพอที่จะจ่ายให้พนักงานทั้งหมดสำหรับการให้บริการจากพนักงานทั้งในอดีตและปัจจุบัน บริษัทจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอกตามเกณฑ์และข้อกำหนดของ พระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

สำหรับโครงการผลประโยชน์คือโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่ไม่ใช่โครงการสมทบเงิน ซึ่งจะกำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ โดยส่วนใหญ่จะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทน

หนี้สินสำหรับโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุจะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพัน ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงาน ภาระผูกพันนี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดออกในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่จะจ่ายภาระผูกพัน และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงจากประสบการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติฐานจะต้องรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนเกินกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนบริการในอดีตถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

2.21 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการจะรับรู้ประมาณการหนี้สินเมื่อกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะส่งผลให้กลุ่มกิจการต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ

ในกรณีที่ภาระผูกพันที่คล้ายคลึงกันหลายรายการ กลุ่มกิจการกำหนดความน่าจะเป็นที่กิจการจะสูญเสียทรัพยากรเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันเหล่านั้น โดยพิจารณาจากความน่าจะเป็นโดยรวมของภาระผูกพันทั้งประเภท แม้ว่าความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กิจการจะสูญเสียทรัพยากรเพื่อชำระภาระผูกพันบางรายการที่จัดอยู่ในประเภทเดียวกันจะมีระดับต่ำ

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สิน โดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายการจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน โดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่สะท้อนถึงการประเมินสถานการณ์ตลาดในปัจจุบันของมูลค่าของเงินตามเวลาและความเสี่ยงเฉพาะของหนี้สินที่กำลังพิจารณาอยู่ การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลา จะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

2.22 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญที่กลุ่มกิจการสามารถกำหนดการจ่ายเงินปันผลได้อย่างอิสระจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนที่เพิ่มขึ้นเกี่ยวกับการออกหุ้นใหม่หรือสิทธิในการซื้อขายหุ้นที่จ่ายออกไปโดยไม่รวมถึงกรณีการรวมธุรกิจ แสดงรายการดังกล่าวด้วยจำนวนเงินสุทธิจากภาษีไว้เป็นรายการหักในส่วนของผู้ถือหุ้น โดยนำไปหักจากสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการออกหุ้น

2.23 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน/หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย/ที่ดิน

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน/หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย/ที่ดิน เมื่อมีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญให้กับผู้ซื้อแล้ว

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายได้ค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่ม และค่าบริการที่เกี่ยวข้องอื่น ค่าบริการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้วและค่าสินค้ารับรู้เมื่อได้ส่งมอบตามราคาในใบแจ้งหนี้ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) หลังจากหักส่วนลดและค่าบริการที่บวกเพิ่มแล้ว

รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ

รายได้จากการให้เช่าและให้บริการรับรู้ค่าเช่าเป็นรายได้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า และรับรู้รายได้ค่าบริการเมื่อได้ให้บริการแล้ว

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างถือเป็นรายได้ตามอัตราส่วนของงานก่อสร้างที่ทำเสร็จ อัตราส่วนของงานก่อสร้างที่ทำเสร็จคำนวณโดยการเปรียบเทียบต้นทุนงานก่อสร้างที่เกิดขึ้นแล้วจนถึงวันสิ้นสุดงวดกับต้นทุนงานก่อสร้างทั้งหมดที่คาดว่าจะใช้ในการก่อสร้างตามสัญญา รายได้ที่รับรู้แล้วยังไม่ถึงกำหนดเรียกชำระตามสัญญาแสดงไว้ในงบแสดงฐานะการเงิน

รายได้จากการบริหารจัดการ

รายได้จากการบริหารจัดการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้ว โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งเป็นไปตามอัตราค่าบริการที่กำหนดในสัญญา

รายได้จากการจัดจำหน่ายสินค้า

รายได้จากการจัดจำหน่ายจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อส่งมอบสินค้าให้แก่ลูกค้า รายได้จากการขายเป็นจำนวนที่สุทธิจากภาษีขายและส่วนลด

ดอกเบี้ยรับ

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง เว้นแต่จะมีความไม่แน่นอนในการรับชำระ

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับรู้เป็นรายได้เมื่อผู้ถือหุ้นมีสิทธิได้รับเงินปันผล

2.24 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายประจำปี บันทึกในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อยได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผลนั้น

เงินปันผลที่จ่ายระหว่างกาล บันทึกในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและบริษัทย่อยได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผลนั้น

2.25 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

3. การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

3.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กิจกรรมของกลุ่มกิจการย่อมมีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ การเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศและการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกลุ่มกิจการจึงแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกลุ่มกิจการให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้ กลุ่มกิจการจึงใช้เครื่องมือทางการเงิน ตัวอย่างเช่น สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้น

การจัดการความเสี่ยงทางการเงินของกลุ่มกิจการดำเนินงานโดยฝ่ายบริหารเงินส่วนกลางของกลุ่มกิจการ ฝ่ายบริหารเงินส่วนกลางของกลุ่มกิจการจะชี้ประเด็น ประเมิน และป้องกันความเสี่ยงทางการเงินด้วยการร่วมมือกันทำงานอย่างใกล้ชิดกับหน่วยปฏิบัติงานต่าง ๆ ภายในกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการปฏิบัติตามหลักการเพื่อจัดการความเสี่ยงโดยรวม อีกทั้งยังปฏิบัติตามนโยบายที่เขียนไว้เป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อครอบคลุมความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และการใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน ทั้งนี้กลุ่มกิจการไม่มีนโยบายที่จะใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อเก็งกำไรหรือซื้อขาย

3.1.1 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มกิจการมีการดำเนินงานในต่างประเทศ จึงอาจเกิดความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ โดยมีสกุลเงินหลักเป็นสกุลเงินเยน ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเกิดขึ้นจากรายการธุรกรรมในอนาคต การรับรู้รายการของสินทรัพย์และหนี้สิน และเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ กลุ่มกิจการใช้สัญญา Cross currency swap เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และใช้สัญญาอัตราแลกเปลี่ยนล่วงหน้าโดยมีคู่สัญญาเป็นบุคคลภายนอก

3.1.2 สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยช่วยป้องกันความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย ส่วนต่างที่จะต้องจ่ายหรือที่จะได้รับจากสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยรับรู้เป็นส่วนประกอบของดอกเบี้ยจ่ายตลอดระยะเวลาตามข้อตกลง

3.1.3 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มกิจการบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย โดยติดตามแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยในประเทศไทย จัดสรรเงินทุนทั้งระยะสั้นและระยะยาว ทั้งในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วนที่สอดคล้องกับประเภทการลงทุนของกิจการ

3.1.4 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กลุ่มกิจการไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ กลุ่มกิจการมีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าได้ขายสินค้าและให้บริการแก่ลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม คู่สัญญาในอนุพันธ์ทางการเงินและรายการเงินสดได้เลือกที่จะทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีระดับความน่าเชื่อถือสูง กลุ่มกิจการมีนโยบายจำกัดวงเงินธุรกรรมการให้สินเชื่อกับสถาบันการเงินแต่ละแห่งอย่างเหมาะสม

3.1.5 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบ หมายถึง การดำรงไว้ซึ่งเงินสดและหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับอย่างเพียงพอ ความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอและความสามารถในการปิดฐานะความเสี่ยงส่วนงานบริหารการเงินของกลุ่มกิจการตั้งเป้าหมายจะดำรงความยืดหยุ่นในการรักษาวงเงินสินเชื่อให้มีความเพียงพอเนื่องจากลักษณะทางธุรกิจมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา

3.2 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของคุณ

วัตถุประสงค์ของกลุ่มกิจการในการบริหารทุนของบริษัทนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มกิจการเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

4. ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ ได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

4.1 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ และข้อสมมติฐาน

กลุ่มกิจการมีการประมาณการทางบัญชี และใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประมาณการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้า มีดังนี้

ค่าเผ่อนี่สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผ่อนี่สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสภาวะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัทจะบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า หากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทและบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทและบริษัทย่อยควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทและบริษัทย่อยได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัยโดยมีข้อสมมติฐานหลายตัว รวมถึงข้อสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐานเหล่านี้ จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กลุ่มกิจการได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมในแต่ละปี ซึ่งได้แก่ อัตราดอกเบี้ยที่ควรจะใช้ในการกำหนดมูลค่าปัจจุบัน ของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ในการพิจารณาอัตราคิดลด ที่เหมาะสมกลุ่มกิจการพิจารณาใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่ต้อง จ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ และมีอายุครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องจ่ายชำระภาระผูกพันผลประโยชน์ เมื่อเกษียณอายุที่เกี่ยวข้อง

ข้อสมมติฐานหลักอื่น ๆ สำหรับภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ได้เปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 30

คดีฟ้องร้อง

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้อง แล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

4.2 การใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี

การร่วมการทำงาน

กลุ่มกิจการถือสิทธิในการออกเสียงร้อยละ 50 ของการร่วมการทำงานของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการมีการควบคุมร่วมใน การงานนี้ เนื่องจากภายใต้สัญญาที่ตกลงร่วมกันได้กำหนดว่าการตัดสินใจใด ๆ เกี่ยวกับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องจะต้องได้รับความเห็นชอบอย่างเป็นเอกฉันท์จากผู้ร่วมกันควบคุมการงานแล้วเท่านั้น

การร่วมการทำงานของกลุ่มกิจการได้จัดตั้งขึ้นในรูปแบบบริษัทจำกัดและให้สิทธิในสินทรัพย์สุทธิของบริษัทจำกัดนี้ แก่ กลุ่มกิจการและผู้ร่วมการงานอื่นภายใต้ข้อตกลงร่วมกัน ดังนั้นการงานนี้จึงจัดประเภทเป็น “การร่วมค้า”

5. การจัดประเภทรายการใหม่

กลุ่มกิจการได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ในระหว่างปีสำหรับการแสดงรายการ เพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะของบัญชีมากขึ้น ตัวเลขเปรียบเทียบเพียงสิ่งเดียวที่มีการปรับใหม่ให้สอดคล้องกับตัวเลขในปัจจุบันดังต่อไปนี้

	งบแสดงฐานะการเงิน						งบการเงินเฉพาะกิจการ						(หน่วย: ล้านบาท)
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2560			1 มกราคม พ.ศ. 2560			31 ธันวาคม พ.ศ. 2560			1 มกราคม พ.ศ. 2560			
	ตามบัญชี รายการ	ตามบัญชี ประเภทใหญ่	ตามบัญชี ประเภทใหญ่	ตามบัญชี รายการ	ตามบัญชี ประเภทใหญ่	ตามบัญชี ประเภทใหญ่	ตามบัญชี รายการ	ตามบัญชี ประเภทใหญ่	ตามบัญชี ประเภทใหญ่	ตามบัญชี รายการ	ตามบัญชี ประเภทใหญ่	ตามบัญชี ประเภทใหญ่	
งบแสดงฐานะการเงิน	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,947,2973	(60,000)	3,887,297	2,448,825	-	2,448,825	1,350,869	-	1,350,869	1,048,559	-	1,048,559
	เงินลงทุนระยะสั้น	-	60,6622	60,662	-	601	601	-	662	662	-	601	601
	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	375,545	160,043	535,588	339,751	6,689	346,440	189,420	54,030	243,450	201,925	-	201,925
	ต้นทุนการพัฒนาโครงการ												
	อสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	24,289,284	51,732	24,341,016	25,303,740	9,146	25,312,886	13,911,779	46,195	13,957,974	14,923,195	9,146	14,932,341
	เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการ												
	ที่เกี่ยวข้อง	665,528	(225,000)	440,528	60,000	(2,936)	57,064	-	-	-	-	-	-
	เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	89,794	(36,999)	52,795	231,911	-	231,911	43,399	-	43,399	73,974	-	73,974
	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	196,066	(112,201)	83,865	157,483	(7,290)	150,193	58,909	(47,694)	11,215	50,624	(601)	50,023
	เงินลงทุนเผื่อขาย	-	179,454	179,454	-	107,683	107,683	-	3,954	3,954	-	107,683	107,683
	เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ												
	ที่เกี่ยวข้อง	-	159,143	159,143	-	-	-	6,234,576	-	6,234,576	7,497,740	-	7,497,740
	เงินลงทุนระยะยาวอื่น	181,178	(179,453)	1,725	109,408	(107,683)	1,725	5,679	(3,954)	1,725	109,408	(107,683)	1,725
	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	185,186	(4,508)	180,678	367,569	-	367,569	125,737	-	125,737	286,460	-	286,460
	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(2,461,866)	(16,192)	(2,478,058)	(2,863,649)	1,455	(2,862,194)	(1,175,949)	13,323	(1,162,626)	(1,423,144)	1,455	(1,421,689)
	เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(751,749)	(1,969)	(753,718)	(757,677)	-	(757,677)	(117,338)	-	(117,338)	(159,719)	-	(159,719)
	สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสีย												
ของเงินลงทุนในการร่วมค้า	(65,857)	65,857	-	(2,936)	2,936	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้รับล่วงหน้า	-	(162,846)	(162,846)	-	(18,224)	(18,224)	-	(105,749)	(105,749)	(105,749)	-	(18,224)	(18,224)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(313,749)	103,109	(210,640)	(217,995)	7,623	(210,372)	(125,582)	39,233	(86,349)	(75,948)	7,623	(68,325)	(68,325)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(252,892)	19,168	(233,724)	(214,330)	-	(214,330)	-	-	-	-	-	-	-

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2560		31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	
	ตามบัญชีรายได้	การจัดประเภทใหม่	ตามบัญชีรายได้	การจัดประเภทใหม่
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ				
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	(347,997)	(6,249)	(36,189)	(36,189)
ค่าใช้สอยในการบริหาร	(2,732,802)	6,249	(1,038,534)	(1,038,534)

6. การแก้ไขข้อผิดพลาด

กลุ่มกิจการได้แก้ไขข้อผิดพลาดของงบการเงินปีก่อนโดยการปรับปรุงตัวเลขในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่แสดงเปรียบเทียบ และได้ประเมินผลกระทบจากข้อผิดพลาดดังกล่าว มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2560		1 มกราคม พ.ศ. 2560	31 ธันวาคม พ.ศ. 2560		1 มกราคม พ.ศ. 2560
	หลังปรับปรุงการจัดประเภท (หมายเหตุ 5)	ปรับปรุง	หลังปรับปรุงการจัดประเภท (หมายเหตุ 5)	ปรับปรุง	หลังปรับปรุงการจัดประเภท (หมายเหตุ 5)	ปรับปรุง
งบแสดงฐานะการเงิน						
(1) ต้นทุนการพัฒนาโครงการ						
อสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	24,341,016	(98,276)	24,242,740	25,312,886	(249,641)	25,063,245
(2) ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ	5,886,025	(144,035)	5,741,990	6,621,249	(148,791)	6,472,458
(3) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน						
- สุทธิ	1,742,341	533,792	2,276,133	2,225,875	545,382	2,771,257
สินทรัพย์ทางการเงินได้ดอกเบี้ย - สุทธิ	313,142	(28,340)	284,802	353,931	(42,087)	311,844
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	3,208,798	263,141	3,471,939	3,298,723	104,863	3,403,586

- (1) การปรับปรุงการบันทึกต้นทุนการกู้ยืมในต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 334 ล้านบาท (ยอดรวมการปรับปรุงต้นทุนการกู้ยืมในต้นทุนการพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 362 ล้านบาท สุทธิ จากภาษีจำนวน 28 ล้านบาท) และการจัดประเภทอาคารหอพักที่มีผู้เช่าจากต้นทุนการพัฒนาโครงการไปแสดงไว้ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (3)
- (2) การปรับปรุงการจัดประเภทอาคารพาณิชย์ที่มีผู้เช่าจากที่ดินรอการพัฒนาไปแสดงไว้ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- (3) การปรับปรุงการจัดประเภทอาคารหอพักที่มีผู้เช่าจากต้นทุนพัฒนาโครงการไปแสดงไว้ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สรุปผลการกระทบของการแก้ไขข้อผิดพลาดตามที่กล่าวข้างต้นต่อบำงาไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ				(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2560				31 ธันวาคม พ.ศ. 2560		
	หลังปรับปรุง การจัดประเภท (หมายเหตุ 5)	ปรับปรุง	หลังปรับปรุง		หลังปรับปรุง การจัดประเภท (หมายเหตุ 5)	ปรับปรุง	หลังปรับปรุง
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ							
รายได้ค่าเช่าและบริการ	344,140	37,273	381,413		37,314	4,756	42,070
ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน	(4,838,668)	(32,023)	(4,870,691)		(3,193,480)	(14,115)	(3,207,595)
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	(3,050,783)	(46,388)	(3,097,171)		(1,514,473)	115	(1,514,358)
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	(354,246)	(11,848)	(366,094)		(36,189)	(495)	(36,684)
รายได้อื่น - อื่น ๆ	585,057	(32,518)	552,539		881,748	-	881,748
ต้นทุนทางการเงิน	(941,106)	230,035	(711,071)		(951,737)	125,341	(826,396)
กำไร/จ่ายภาษีเงินได้	(234,202)	13,747	(220,455)		(150,463)	-	(150,463)

ผลกระทบต่อการกำไรต่อหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	กำไรต่อหุ้นพื้นฐาน เบากต่อหุ้น		กำไรต่อหุ้นพื้นฐาน เบากต่อหุ้น	
ก่อนปรับปรุง	0.0306		0.0761	
รายการปรับปรุงที่เกิดจากการแก้ไขข้อผิดพลาด	0.0186		0.0135	
หลังปรับปรุง	0.0492		0.0896	

7. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มกิจการรายงานส่วนงานดำเนินงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน หมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าเป็น คณะกรรมการบริหารที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

ปัจจัยที่ใช้ในการกำหนดส่วนงานที่รายงานของกลุ่มกิจการ ได้แก่ ประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ โดยแยกเป็นส่วนงานที่รายงาน ได้แก่ (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (2) ธุรกิจโรงแรม และ (3) ธุรกิจอื่น

คณะกรรมการบริหารได้ประเมินผลการปฏิบัติการของส่วนงานดำเนินงานโดยวัดมูลค่าของผลการดำเนินงานตามส่วนงาน ดอกเบี้ยรับ รายได้อื่น ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ต้นทุนทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จะไม่ถูกจัดสรรไปยังส่วนงานดำเนินงาน เพราะฝ่ายบริหารการเงินส่วนกลางทำหน้าที่บริหารจัดการเกี่ยวกับการเงินของกลุ่มกิจการ

รายได้ระหว่างส่วนงานนั้นมีการต่อรองราคากันเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน รายได้จากลูกค้าภายนอกที่รายงานแก่คณะกรรมการนั้นวัดมูลค่าลักษณะเดียวกันกับมูลค่าในงบกำไรขาดทุน

8. การประมาณมูลค่าธุรกรรม

ตารางต่อไปนี้จะแสดงถึงเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า ความแตกต่างของระดับข้อมูลสามารถแสดงได้ดังนี้

- ข้อมูลระดับที่ 1 ได้แก่ ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับที่ 2 ได้แก่ ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น
- ข้อมูลระดับที่ 3 ได้แก่ ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

ตารางต่อไปนี้จะแสดงถึงสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าและรับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ข้อมูลระดับที่ 1		ข้อมูลระดับที่ 1	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
สินทรัพย์				
เงินลงทุนเพื่อค้า	570	662	570	662
เงินลงทุนเพื่อขาย	168,983	179,454	3,136	3,954
รวม	169,553	180,116	3,706	4,616

เครื่องมือทางการเงินในระดับที่ 1

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง อ้างอิงจากราคาเสนอซื้อขาย ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ราคาเสนอซื้อขายที่ใช้สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่ถือโดยกลุ่มกิจการได้แก่ ราคาปิดที่อ้างอิงจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เครื่องมือทางการเงินนี้รวมอยู่ในระดับ 1

9. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
เงินสดในมือ	16,752	8,494	1,142	1,242
เงินฝากธนาคาร	4,873,688	4,004,430	2,404,518	1,440,570
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	4,890,440	4,012,924	2,405,660	1,441,812
<u>หัก</u> เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	(113,272)	(125,628)	(63,405)	(90,943)
รวม	4,777,168	3,887,296	2,342,255	1,350,869

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.10 ถึงร้อยละ 1.05 ต่อปี (พ.ศ. 2560 : ร้อยละ 0.01 ถึงร้อยละ 1.35 ต่อปี)

10. เงินลงทุนระยะสั้น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
เงินลงทุนระยะสั้น				
หลักทรัพย์เพื่อค้า	570	662	570	662
เงินฝากประจำ	530,064	60,000	-	-
รวม	530,634	60,662	570	662

เงินฝากประจำธนาคารประเภทครบกำหนดเกินกว่าสามเดือนแต่ไม่เกินหนึ่งปีมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 1.30 ถึงร้อยละ 2.75 ต่อปี (พ.ศ. 2560 : ร้อยละ 1.45)

วิเคราะห์เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้ามีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	พ.ศ. 2561		พ.ศ. 2560	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
หลักทรัพย์เพื่อค้า	800	570	800	662
รวม	800	570	800	662

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชีต้นปี	662	662
การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	(92)	(92)
ราคาตามบัญชีปลายปี	570	570

11. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
ลูกหนี้การค้า - บุคคลภายนอก	339,679	296,927	4,063	4,063
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(88,278)	(87,065)	(4,063)	(4,063)
รวมลูกหนี้การค้าบุคคลภายนอก - สุทธิ	251,401	209,862	-	-
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	20,858	78,458	-	783
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-
รวมลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	20,858	78,458	-	783
(หมายเหตุ 40.3)				
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	272,259	288,320	-	783
เงินทดรอง	7,195	44,594	3,539	6,840
เงินทดรองกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	33,838	14,935
(หมายเหตุ 40.3)				
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	190,000	30,000	-	-
รายได้ค้างรับ	9,870	8,609	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	6,944	5,564	6,945	5,474
ดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
(หมายเหตุ 40.3)	28,359	41,576	195,780	167,407
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	88,818	79,076	29,794	46,085
ลูกหนี้อื่น	51,745	29,090	200	1,104
ลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
(หมายเหตุ 40.3)	15,283	8,759	34,025	822
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น — สุทธิ	670,473	535,588	304,121	243,450

ลูกหนี้การค้าสามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
ลูกหนี้การค้า - บุคคลภายนอก				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	224,884	87,794	-	-
ไม่เกิน 3 เดือน	26,029	118,324	-	-
3 - 6 เดือน	2,534	3,952	-	-
6 - 12 เดือน	4,253	5,711	-	-
เกินกว่า 12 เดือน	81,979	81,146	4,063	4,063
รวม	339,679	296,927	4,063	4,063
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(88,278)	(87,065)	(4,063)	(4,063)
รวมลูกหนี้การค้า — สุทธิ	251,401	209,862	-	-

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	783	-	783
ไม่เกิน 3 เดือน	-	-	-	-
3 - 6 เดือน	-	4,579	-	-
6 - 12 เดือน	-	23,624	-	-
เกินกว่า 12 เดือน	20,858	49,472	-	-
รวม	20,858	78,458	-	783
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-
รวมลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	20,858	78,458	-	783

12. ลูกหนี้จากการขายที่ดิน

ลูกหนี้จากการขายที่ดิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
ลูกหนี้จากการขายที่ดิน	-	340,500	-	340,500
หัก ดอกเบี้ยรอการรับรู้	-	(3,260)	-	(3,260)
รวม	-	337,240	-	337,240

รายการเคลื่อนไหวของลูกหนี้จากการขายที่ดินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชีต้นปี	337,240	337,240
เพิ่มขึ้น	1,603,063	1,971,877
รับชำระ	(1,943,563)	(2,312,377)
ดอกเบี้ยรอการรับรู้	-	(9,947)
รับรู้รายได้ดอกเบี้ย	3,260	13,207
ราคาตามบัญชีปลายปี	-	-

13. สินค้าคงเหลือ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
อาหารและเครื่องดื่ม	13,898	7,197
สินค้าอื่น ๆ และวัสดุสิ้นเปลือง	28,435	33,802
รวม	42,333	40,999

14. ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	8,846,868	11,807,874	5,178,039	6,414,402
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	17,774,372	12,504,834	10,220,118	7,831,529
รวม	26,621,240	24,312,708	15,398,157	14,245,931
หัก รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	(57,772)	(69,968)	(57,246)	(67,600)
รวม	26,563,468	24,242,740	15,340,911	14,178,331
ต้นทุนการกู้ยืม	840,741	804,687	456,497	460,006
อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	3.90 - 6.50	5.07 - 6.78	3.90 - 6.50	5.07 - 6.50
จดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ				
การค้าประกันและหุ้นกู้	17,967,608	16,418,600	11,688,438	8,921,748

รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ (โอนกลับ) แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
เพิ่มขึ้น	-	4,215	-	4,215
รับโอนจากที่ดินรอการพัฒนา	63	23,065	63	23,065
โอนกลับ	(12,259)	(13,488)	(10,417)	(13,488)
สุทธิ	(12,196)	13,792	(10,354)	13,792

15. เงินลงทุนเพื่อขาย

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนเพื่อขายระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
ราคาตามบัญชีต้นปี	179,454	107,683	3,954	107,683
การลงทุนเพิ่มขึ้น	-	175,500	-	-
ขายเงินลงทุน - สุทธิ	-	(99,197)	-	(99,197)
การลดทุน	(202)	-	-	-
กลับรายการ	202	-	-	-
การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(10,471)	(4,532)	(818)	(4,532)
ราคาตามบัญชีปลายปี	168,983	179,454	3,136	3,954

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขาย มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ว.ศ. 2561	ว.ศ. 2560	ว.ศ. 2561	ว.ศ. 2560
ราคาทุน	184,263	184,465	8,560	8,560
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น	(15,280)	(5,011)	(5,424)	(4,606)
	168,983	179,454	3,136	3,954

มูลค่ายุติธรรมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ และบริษัท เคเทค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) อ้างอิงจากราคาเสนอซื้อขายล่าสุดจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลค่ายุติธรรมนี้ถูกจัดอยู่ในระดับที่ 1 ของลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

16. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

รายละเอียดเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	ประเทศ ที่จดทะเบียน	ลักษณะของธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ ที่ถือโดยกลุ่มกิจการ		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ ที่ถือโดยบริษัท	
			ว.ศ. 2561 ร้อยละ	ว.ศ. 2560 ร้อยละ	ว.ศ. 2561 ร้อยละ	ว.ศ. 2560 ร้อยละ
บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง						
บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	94.60	94.60
บริษัท วีวีเทล จำกัด (มหาชน)	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	94.97	94.97
		ประเภทศูนย์การค้า และพื้นที่เชิงพาณิชย์				
บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	100.00	100.00
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	100.00	100.00
บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ 1 จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	100.00	100.00
บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	100.00	100.00
บริษัท งามอินทรา มอลล์ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	100.00	100.00
บริษัท ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น 						

	ประเทศ ที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะของธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ ที่ถือโดยกลุ่มกิจการ		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ ที่ถือโดยบริษัท	
			พ.ศ. 2561 ร้อยละ	พ.ศ. 2560 ร้อยละ	พ.ศ. 2561 ร้อยละ	พ.ศ. 2560 ร้อยละ
บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง และถือผ่าน TPROP และ บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด						
บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ไทย	โรงแรมและให้เช่า สถานประกอบการศูนย์การค้า และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	46.67	40.13	9.50	1.70
บริษัทย่อยที่บริษัทถือผ่านบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("GRAND")						
บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด	ไทย	โรงแรม	46.67	40.13	-	-
บริษัท แกรนด์ อีควิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	หยุดดำเนินการชั่วคราว	46.67	40.13	-	-
บริษัท โอเวนเดล จำกัด	ไทย	โรงแรม	46.67	40.13	-	-
บริษัท โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ไทย	โรงแรม	45.96	-	-	-
บริษัทย่อยที่บริษัทถือผ่านบริษัท โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)						
บริษัท ไทย รอยัล ออคิด เรียว เอชเทค จำกัด	ไทย	ให้เช่าทรัพย์สิน	45.95	-	-	-
บริษัท เซอราตัน รอยัล ออคิด จำกัด	ไทย	ลงทุนในบริษัทอื่น	23.44	-	-	-
บริษัทย่อยที่บริษัทถือผ่านบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)						
บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบบิง มอลล์ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้าและ พื้นที่เชิงพาณิชย์	94.97	94.97	-	-
บริษัทย่อยที่บริษัทถือผ่าน Property Perfect International Pte. Ltd.						
Kiroro Resort Holdings Co., Ltd.	ญี่ปุ่น	ลงทุนในธุรกิจโรงแรม	98.13	98.13	31.42	31.42
บริษัทย่อยที่บริษัทถือผ่าน Kiroro Resort Holdings Company Limited ("KRH")						
Kabushiki Kaisha Kiroro Associates Co., Ltd.	ญี่ปุ่น	บริหารจัดการสกี	98.13	98.13	-	-
Kiroro Hotels Co., Ltd.	ญี่ปุ่น	โรงแรม	98.13	98.13	-	-
Kiroro Resort Development Co., Ltd.	ญี่ปุ่น	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	98.13	98.13	-	-

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
ราคาตามบัญชีต้นปี	7,758,764	7,377,742
เพิ่มเงินลงทุน	354,225	381,022
ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(15,000)	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	8,097,989	7,758,764

ในช่วงเดือนมีนาคมถึงสิงหาคม พ.ศ. 2561 บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท พีเอฟเอชเคแอล 1 จำกัด บริษัทพีเอฟเอชเคแอล 2 จำกัด และบริษัท พีเอฟเอชเคแอล 3 จำกัด ตามลำดับ ต่อมา ณ วันที่ 26 กันยายน พ.ศ. 2561 บริษัทได้ขายหุ้นทั้ง 3 บริษัท ให้แก่ บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนแห่งหนึ่งของบริษัทและจัดตั้งในวันที่ 17 พฤษภาคม พ.ศ. 2561

ในช่วงเดือน เมษายน พ.ศ. 2561 บริษัทได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของ GRAND จำนวน 292.50 ล้านหุ้น จำนวนเงิน 296.33 ล้านบาท นอกจากนั้น บริษัทได้รับหุ้นปันผลของ GRAND จำนวน 1,963,993 หุ้น โดยการเพิ่มขึ้นของหุ้นสามัญใน GRAND ดังกล่าว มีผลทำให้สัดส่วนในการถือหุ้นเปลี่ยนแปลง ส่งผลให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.70 เป็นร้อยละ 9.50 และกลุ่มกิจการมีสัดส่วนการถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 40.13 เป็นร้อยละ 46.67

ในช่วงเดือนเมษายน พ.ศ. 2561 บริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นของบริษัท เพอร์เฟกต์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในส่วนที่ยังไม่ได้ชำระเหลือเป็นจำนวนเงิน 3.83 ล้านบาท และต่อมาช่วงในเดือนตุลาคม พ.ศ. 2561 บริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจากการเพิ่มทุนเป็นจำนวนเงิน 42.90 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 51 เป็นร้อยละ 80 กลุ่มกิจการมีบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ คือ GRAND ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและมีการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินเผยแพร่ต่อสาธารณชนแล้ว กลุ่มกิจการไม่มีรายการระหว่างกันที่มีสาระสำคัญ

17. เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	ประเทศ ที่จดทะเบียน	ลักษณะของธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ ที่ถือโดยกลุ่มกิจการ		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ ที่ถือโดยบริษัท	
			พ.ศ. 2561 ร้อยละ	พ.ศ. 2560 ร้อยละ	พ.ศ. 2561 ร้อยละ	พ.ศ. 2560 ร้อยละ
การร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง						
บริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด	ไทย	ธุรกิจสาธารณูปโภค	45.00	45.00	45.00	45.00
บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟกต์ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	-	51.00	-
บริษัท พีเอฟ-เซกิซุ เจวี จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	-	51.00	-
การร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดยอ้อมที่ถือ ผ่านบริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟกต์ จำกัด						
บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 1 จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	-	51.00	-
บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 2 จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	-	51.00	-
บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 3 จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	-	51.00	-
การร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดยตรงและ โดยอ้อมที่ถือผ่านบริษัทแกรนด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)						
บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	51.00	11.00	11.00
บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอว์เรสต์ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	-	9.00	-
การร่วมค้าที่บริษัทถือผ่านบริษัท วีริเทิล จำกัด (มหาชน)						
บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด	ไทย	ขายปลีก	50.00	50.00	-	-

รายการเคลื่อนไหวของส่วนได้เสียในการร่วมค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
ราคาตามบัญชีต้นปี	652,038	133,852	191,063	142,000
เงินลงทุนเพิ่มขึ้น	379,070	669,203	215,570	189,203
จำหน่ายเงินลงทุน - สุทธิ	-	(136,502)	-	(140,140)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(70,676)	(14,515)	-	-
หัก รายการระหว่างกัน	(134,227)	-	-	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	826,205	652,038	406,633	191,063

ในช่วงเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2561 บริษัท ทียูทิลิตี้ส์ จำกัด ได้เรียกชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 40 ของหุ้นจำนวน 22.50 ล้านหุ้น ที่ยังเรียกชำระไม่ครบ คิดเป็นจำนวนเงิน 90 ล้านบาท บริษัทจ่ายชำระค่าหุ้นตามสัดส่วนเป็นจำนวนเงิน 40.50 ล้านบาท

ในช่วงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2561 บริษัทได้ร่วมทุนกับบริษัท เซกิชูย เคมีคอล จำกัด จัดตั้งบริษัท พีเอฟ-เซกิชูย เจริ จำกัด เพื่อลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ในช่วงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2561 บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด ได้เรียกชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 75 คิดเป็นจำนวนเงิน 37.50 ล้านบาท ทำให้เงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ซึ่งเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน มีมูลค่า 50 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด มูลค่า 100 ล้านบาท กลุ่มกิจการมีส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้าตามวิธีการส่วนได้เสียที่รับรู้ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ของบริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด เป็นจำนวน 94.57 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 62.92 ล้านบาท) กลุ่มกิจการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด จนมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงจนเป็นศูนย์และรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่เกินกว่าเงินลงทุนในการร่วมค้าไว้ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิของกิจการในการร่วมค้า เป็นจำนวนเงิน 57.07 ล้านบาท (หมายเหตุ 40.8) ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 กลุ่มกิจการมียอดส่วนแบ่งขาดทุนจากส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่รับรู้อยู่ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสะสมเป็นจำนวน 122.92 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 65.86 ล้านบาท)

ในช่วงเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2561 บริษัทได้ร่วมทุนกับ GRAND และ Sumitomo Forestry Singapore Ltd. จัดตั้งบริษัท แกรนด์ ริเวอร์ฟอร์เรสต์ จำกัด เพื่อลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ทั้งนี้บริษัทได้ชำระทุนเต็มจำนวนตามสัดส่วนการถือหุ้นแล้ว

ในระหว่างปี กลุ่มกิจการมีกำไรจากการขายที่ดินให้แก่บริษัทย่อยของบริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด และบริษัท พีเอฟ-เซกิชูย เจริ จำกัด ทั้งสิ้นจำนวน 552.17 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : ไม่มี) ซึ่งกำไรที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงนี้ได้รับรู้ไปยังเงินลงทุนในการร่วมค้าจนมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงจนเป็นศูนย์และรับรู้ส่วนที่เหลือของกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงนี้เป็นกำไรรับรู้จากรายการระหว่างกันกับการร่วมค้าเป็นจำนวน 417.95 ล้านบาท เป็นส่วนหนึ่งของหนี้สินไม่หมุนเวียนภายใต้รายการกำไรหรือการรับรู้ของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้า

กลุ่มกิจการไม่มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเกี่ยวข้องกับส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปสำหรับการร่วมค้า

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลทางการเงินแบบสรุปสำหรับการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ข้อมูลที่เปิดเผยมเป็นจำนวนที่แสดงอยู่ในงบการเงินของการร่วมค้า (ซึ่งไม่ใช่เพียงแค่ส่วนแบ่งของกลุ่มกิจการในการร่วมค้าดังกล่าว) ซึ่งได้ปรับปรุงด้วยรายการปรับปรุงที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติตามวิธีส่วนได้เสีย

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป

(หน่วย: พันบาท)

	บริษัท เอช เค แอล เพอร์เฟ็ค จำกัด	บริษัท ฟิวฟ-เซกิชยู เจวี จำกัด	รวม
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2561
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	173,214	84,662	257,876
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	2,446,115	843,303	3,289,418
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,010	-	1,010
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,620,339	927,965	3,548,304
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	223	90	313
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	223	90	313
หนี้สินหมุนเวียน			
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียน	19,280	139,335	158,615
ตัวสัญญาใช้เงิน	863,470	-	863,470
หนี้จากกิจการที่เกี่ยวข้อง	597,800	-	597,800
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	18,240	217	18,457
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,498,790	139,552	1,638,342
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้อง	622,200	-	622,200
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	498,582	596,585	1,095,167
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,120,782	596,585	1,717,367
สินทรัพย์สุทธิ	990	191,918	192,908

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยสรุป

(หน่วย: พันบาท)

	บริษัท เอช เค แอล เพอร์เฟ็ค จำกัด	บริษัท ฟิวฟ-เซกิชยู เจวี จำกัด	รวม
	สำหรับงวดตั้งแต่ 17 พฤษภาคม พ.ศ. 2561 (วันจดทะเบียนบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	สำหรับงวดตั้งแต่ 15 มิถุนายน พ.ศ. 2561 (วันจดทะเบียนบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2561
รายได้ดอกเบี้ยรับ	260	64	324
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-	(44)	(44)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(11,185)	(8,102)	(19,287)
ดอกเบี้ยจ่าย	(8,135)	-	(8,134)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(19,060)	(8,082)	(27,142)
ภาษีเงินได้	-	-	-
ขาดทุนสำหรับปี	(19,060)	(8,082)	(27,142)

การกระทบยอดรายการข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

การกระทบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงินโดยสรุปกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า

(หน่วย: พันบาท)

	บริษัท เอช เค แอล เพอร์ฟิค จำกัด	บริษัท พีเอฟ-เซกซ์ชุย เจวี จำกัด	รวม
ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2561
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	-
การออกหุ้นสามัญ	20,050	200,000	220,050
ขาดทุนสำหรับปี	(19,060)	(8,082)	(27,142)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	990	191,918	192,908
ส่วนได้เสียในการร่วมค้า (ร้อยละ 51)	505	97,878	98,383
หัก รายการระหว่างกันรอการรับรู้	(410,121)	(142,054)	(552,175)
ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน	35,845	-	35,845
ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าสะสม	(373,771)	(44,176)	(417,947)
มูลค่าตามบัญชี	-	-	-
กำไรหรือการรับรู้ของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้า	(373,771)	(44,176)	(417,947)

นอกจากการร่วมค้าข้างต้น บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ซึ่งข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด ได้เปิดเผยอยู่ในงบการเงินของ GRAND ซึ่งได้จัดทำงบการเงินเผยแพร่สู่สาธารณะแล้ว

18. เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

รายการเคลื่อนไหวของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชีต้นปี	790,145	646,736
เพิ่มขึ้น	1,030,279	632,372
โอนไปต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	(344,097)	(201,196)
โอนไปที่ดินรอการพัฒนา	(313,056)	(280,816)
รับเงินค่ามัดจำที่ดินคืน	(50,000)	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	1,113,271	797,096
ส่วนที่เป็นของรายการหมุนเวียน	190,000	-
ส่วนที่เป็นของรายการไม่หมุนเวียน	923,271	797,096

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	823,271	670,145	527,096	526,736
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดิน	290,000	120,000	270,000	120,000
รวมเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	1,113,271	790,145	797,096	646,736
มูลค่าสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	3,913,367	3,346,534	2,513,490	2,298,139

19. ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างและอื่น ๆ	6,275,351	5,798,481	4,890,071	4,813,928
หัก ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินรอการพัฒนา	(59,036)	(56,491)	(39,783)	(39,727)
รวมที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ	6,216,315	5,741,990	4,850,288	4,774,201

กลุ่มกิจการได้นำที่ดินรอการพัฒนาไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อและการค้าประกันสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
มูลค่าตามบัญชี	2,685,452	1,494,591	2,249,584	1,397,274

20. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	อาคารศูนย์การค้า	อาคารให้เช่า	ศูนย์การค้าระหว่างก่อสร้าง	อาคารห้องชุดให้เช่า	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560					
ราคาทุน	715,125	562,755	1,325,782	460,075	3,063,737
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(36,712)	(174,743)	-	(55,447)	(266,902)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(11,500)	(12,078)	(2,000)	-	(25,578)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	666,913	375,934	1,323,782	404,628	2,771,257
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	666,913	375,934	1,323,782	404,628	2,771,257
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	4,655	-	260	4,915
โอนออกเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการ	-	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์	-	-	(115,009)	-	(115,009)
โอนออกเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	(233,554)	-	(233,554)
การจำหน่ายออกไป - สุทธิ	-	(1,406)	(320)	-	(1,726)
ค่าเสื่อมราคา	(24,833)	(113,562)	-	(11,355)	(149,750)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	642,080	265,621	974,899	393,533	2,276,133
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560					
ราคาทุน	715,125	566,003	976,899	460,335	2,718,362
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(61,545)	(288,304)	-	(66,802)	(416,651)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(11,500)	(12,078)	(2,000)	-	(25,578)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	642,080	265,621	974,899	393,533	2,276,133
มูลค่ายุติธรรม	820,000	293,102	974,899	552,200	

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	อาคาร ศูนย์การค้า	อาคารให้เช่า	ศูนย์การค้า ระหว่างก่อสร้าง	อาคารห้องชุด ให้เช่า	รวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	642,080	265,621	974,899	393,533	2,276,133
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	221	-	118	339
ค่าเสื่อมราคา	(25,241)	(116,399)	-	(11,366)	(153,006)
การด้อยค่า	(10,000)	-	(649)	-	(10,649)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	606,839	149,443	974,250	382,285	2,112,817
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561					
ราคาทุน	715,125	566,224	976,899	460,453	2,718,701
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(86,786)	(404,703)	-	(78,168)	(569,657)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(21,500)	(12,078)	(2,649)	-	(36,227)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	606,839	149,443	974,250	382,285	2,112,817
มูลค่ายุติธรรม	820,000	293,102	974,250	552,200	

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ อาคารให้เช่า
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560	
ราคาทุน	153,532
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(700)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(12,078)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	140,754
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	140,754
ค่าเสื่อมราคา	(495)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	140,259
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	
ราคาทุน	153,532
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(1,195)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(12,078)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	140,259
มูลค่ายุติธรรม	141,454
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	140,259
ค่าเสื่อมราคา	(495)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	139,764
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	
ราคาทุน	153,532
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(1,690)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(12,078)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	139,764
มูลค่ายุติธรรม	141,454

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่พร้อมใช้งานและใช้งานแล้วที่เปิดเผยอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอาคารศูนย์การค้า อ้างอิงจากวิธีวิธีรายได้ ตามผู้ประเมินอิสระที่เป็นผู้ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยพิจารณาจากประมาณการมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับซึ่งอ้างอิงจากหน่วยที่ก่อให้เกิดเงินสดคืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่พร้อมใช้งานและใช้งานแล้วรวมถึงสิทธิการเช่าที่ดิน ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเติบโตของธุรกิจศูนย์การค้า อัตราคิดลด การประมาณการอัตราการเช่า จากการประเมินมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอาคารให้เช่าและอาคารห้องชุดให้เช่า อ้างอิงจากวิธีคิดจากต้นทุนแทน โดยใช้วิธีวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลตลาดด้วยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวประกอบด้วย ราคาก่อสร้างและค่าเสื่อมราคาอ้างอิงจากมาตรฐานราคาก่อสร้างอาคารของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและฐานข้อมูลภายในกลุ่มกิจการและปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อมูลค่าในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาดจะเปรียบเทียบ เช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่สอยอาคารคุณภาพอาคาร เป็นต้น ตามผู้ประเมินอิสระที่เป็นผู้ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง กลุ่มกิจการคาดว่าจะสามารถประเมินมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ฝ่ายบริหารคาดว่ามูลค่ายุติธรรมกับมูลค่าสุทธิทางบัญชีของรายการดังกล่าวแตกต่างกันอย่างไม่มีสาระสำคัญ

กลุ่มกิจการไม่มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนเงิน 120.18 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 120.18 ล้านบาท) ได้นำไปวางเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
รายได้ค่าเช่า	317,232	340,125	4,884	4,756
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับงวด	144,829	133,708	495	495
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับงวด	95,781	95,132	-	-

21. กัดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม									
	กัดิน	ส่วนปรับปรุง กัดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องใช้ ในการ ดำเนินงาน	อุปกรณ์ สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	อื่น ๆ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560										
ราคาทุน	1,115,681	36,289	3,043,708	484,645	202,682	1,057,458	116,598	1,498,419	111,147	7,666,627
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(24,155)	(359,106)	(127,112)	(139,810)	(475,845)	(49,587)	-	(20,627)	(1,196,242)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(32,272)	-	(4,403)	-	-	(297)	-	-	-	(36,972)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	1,083,409	12,134	2,680,199	357,533	62,872	581,316	67,011	1,498,419	90,520	6,433,413
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560										
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	1,083,409	12,134	2,680,199	357,533	62,872	581,316	67,011	1,498,419	90,520	6,433,413
การซื้อเพิ่มขึ้น	10,055	100	28,937	18,757	229,193	139,783	42,128	825,077	5,941	1,299,971
การจำหน่ายออกไป	(174,397)	(1,512)	(1,411,160)	(7,992)	-	(261,020)	(145)	(62,254)	(5,022)	(1,923,503)
โอนเข้า (ออก)	-	199	(228,461)	114,950	-	158,925	902	(43,830)	(5,536)	(2,851)
ค่าเสื่อมราคา	-	(4,851)	(129,088)	(65,744)	(18,926)	(205,694)	(12,760)	-	(582)	(437,645)
รับโอนจากต้นปีพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	50,321	-	-	-	86	1,719	-	188	-	52,314
โอนไปสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	-	-	-	-	-	(6,942)	-	(6,942)
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	(2,703)	-	(41,500)	(20,205)	-	(20,237)	(4,160)	(2,721)	(4,804)	(96,329)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	966,685	6,070	898,927	397,299	273,225	394,792	92,976	2,207,937	80,517	5,318,428
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560										
ราคาทุน	998,957	20,425	1,038,790	567,132	426,044	537,294	150,792	2,207,937	86,443	6,033,814
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(14,355)	(135,460)	(169,833)	(152,819)	(142,205)	(57,816)	-	(5,926)	(678,414)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(32,272)	-	(4,403)	-	-	(297)	-	-	-	(36,972)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	966,685	6,070	898,927	397,299	273,225	394,792	92,976	2,207,937	80,517	5,318,428

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม									
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุงอาคาร	เครื่องใช้ทางการดำเนินงาน	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	อื่นๆ	รวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ การซื้อเพิ่มขึ้น การจำหน่ายออกไป โอนเข้า (ออก) ค่าเสื่อมราคา รับโอนจากเงินมัดจำก่อสร้างอาคารโรงแรม โอนไปที่ดินรอการพัฒนา รับโอนจาก (โอนไป) ต้นทุนพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ การได้มาซึ่งบริษัทย่อย ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	966,685	6,070	898,927	397,299	273,225	394,792	92,976	2,207,937	80,517	5,318,428
	-	56	11,953	18,029	9,660	113,795	41,559	1,037,301	3,018	1,235,371
	-	-	(2,913)	-	(9,459)	(652)	(3,258)	(67)	-	(16,349)
	-	-	1,858,194	15,917	50,052	177,595	-	(2,028,129)	(73,629)	-
	-	(3,258)	(112,383)	(58,332)	(55,960)	(213,528)	(19,872)	-	(3,012)	(466,345)
	-	-	-	-	-	-	-	72,091	-	72,091
	(12,370)	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,370)
	(22,206)	-	-	-	-	-	-	9,646	-	(12,560)
	2,165,000	-	1,545,247	12,017	24,388	485,736	1,323	12,480	-	4,246,191
	489	-	6,809	3,913	2,259	1,791	883	890	759	17,793
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	3,097,598	2,868	4,205,834	388,843	294,165	959,529	113,611	1,312,149	7,653	10,382,250
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ราคาทุน หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	3,129,870	20,481	5,807,935	1,559,988	821,630	3,196,030	226,061	1,312,149	37,411	16,111,555
	-	(17,613)	(1,597,699)	(1,171,145)	(527,465)	(2,236,204)	(112,450)	-	(29,758)	(5,692,334)
	(32,272)	-	(4,402)	-	-	(297)	-	-	-	(36,971)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	3,097,598	2,868	4,205,834	388,843	294,165	959,529	113,611	1,312,149	7,653	10,382,250

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ที่ดิน	อาคาร	เครื่องใช้ในการดำเนินงาน	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	อื่นๆ	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560								
ราคาทุน	32,272	124,365	8,347	156,046	21,136	785	16,333	359,284
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(87,113)	(7,768)	(99,148)	(17,584)	-	(16,101)	(227,714)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(32,272)	(4,402)	-	(297)	-	-	-	(36,971)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	-	32,850	579	56,601	3,552	785	232	94,599
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560								
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	-	32,850	579	56,601	3,552	785	232	94,599
การซื้อเพิ่มขึ้น	10,045	1,955	109	43,738	5,384	1,410	-	62,641
การจำหน่ายออกไป	-	-	-	(213)	-	-	-	(213)
โอนเข้า (ออก)	-	-	-	1,243	-	(1,243)	-	-
ค่าเสื่อมราคา	-	(3,073)	(268)	(20,823)	(2,096)	-	(147)	(26,407)
รับโอนจากต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	901	-	89	-	990
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	10,045	31,732	420	81,447	6,840	1,041	85	131,610
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560								
ราคาทุน	42,317	126,320	8,235	168,013	26,520	1,041	16,333	388,779
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(90,186)	(7,815)	(86,269)	(19,680)	-	(16,248)	(220,198)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(32,272)	(4,402)	-	(297)	-	-	-	(36,971)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	10,045	31,732	420	81,447	6,840	1,041	85	131,610

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ที่ดิน	อาคาร	เครื่องใช้ทางการค้าเป็นงาน	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	อื่น ๆ	รวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561								
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	10,045	31,732	420	81,447	6,840	1,041	85	131,610
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	7,894	35,887	3,140	-	2,711	49,632
การจำหน่ายออกไป	-	(1,343)	-	-	(1,460)	(67)	-	(2,870)
โอนเข้า (ออก)	-	-	-	974	-	(974)	-	-
ค่าเสื่อมราคา	-	(2,936)	(1,389)	(26,426)	(1,996)	-	(647)	(33,394)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	10,045	27,453	6,925	91,882	6,524	-	2,149	144,978
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561								
ราคาทุน	42,317	122,787	16,129	204,874	24,035	-	19,044	429,186
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(90,932)	(9,204)	(112,695)	(17,511)	-	(16,895)	(247,237)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(32,272)	(4,402)	-	(297)	-	-	-	(36,971)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	10,045	27,453	6,925	91,882	6,524	-	2,149	144,978

รายการการซื้อในตารางข้างต้นได้รวมการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเป็นเจ้ากิจการเป็นผู้เช่าจำนวน 11.89 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : ไม่มี)

สินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเป็นเจ้ากิจการเป็นผู้เช่าซึ่งรวมแสดงในรายการข้างต้นประกอบด้วยอุปกรณ์ คอมพิวเตอร์ และยานพาหนะ มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
ราคาทุนของสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงิน		
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	26,302 (12,193)	14,631 (8,935)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	14,109	5,696

ในระหว่างปี กลุ่มกิจการได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 87.93 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 62.21 ล้านบาท) เข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์และรวมอยู่ในรายการข้อเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น
กลุ่มกิจการได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการจำนวนเงิน 4,165.70 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : จำนวนเงิน 2,654.61 ล้านบาท) ได้นำไปวางเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 29)

22. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

(หน่วย: พันบาท)

	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560		
ราคาทุน	80,666	21,424
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(28,830)	(8,972)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	51,836	12,452
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560		
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	51,836	12,452
การซื้อเพิ่มขึ้น	12,174	88
การจำหน่ายออกไป - สุทธิ	(2,157)	-
การตัดจำหน่าย	(14,002)	(3,246)
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	(1,290)	-
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	46,561	9,294
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560		
ราคาทุน	60,143	21,512
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(13,582)	(12,218)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	46,561	9,294
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561		
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	46,561	9,294
การซื้อเพิ่มขึ้น	28,507	1,356
การได้มาซึ่งบริษัทย่อย (หมายเหตุ 39)	7,089	-
การจำหน่ายออกไป - สุทธิ	(32)	-
การตัดจำหน่าย	(13,278)	(2,527)
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	275	-
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	69,122	8,123
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561		
ราคาทุน	96,151	22,868
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(27,029)	(14,745)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	69,122	8,123

23. สิทธิการเช่า - สุทธิ

(หน่วย: พันบาท)

	อาคาร	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560		
ราคาทุน	2,633,372	107,000
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(418,914)	(61,613)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(189,844)	-
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	2,024,614	45,387
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560		
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	2,024,614	45,387
การตัดจำหน่าย	(169,206)	(4,711)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	1,855,408	40,676
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560		
ราคาทุน	2,633,372	107,000
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(588,120)	(66,324)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(189,844)	-
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	1,855,408	40,676
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561		
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	1,855,408	40,676
การตัดจำหน่าย	(167,527)	(4,712)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	1,687,881	35,964
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561		
ราคาทุน	2,633,372	107,000
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(755,647)	(71,036)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(189,844)	-
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	1,687,881	35,964

24. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่จะใช้ประโยชน์ภายใน 12 เดือน	277,499	123,740	24,597	34,828
ที่จะใช้ประโยชน์เกินกว่า 12 เดือน	296,922	238,432	148,798	143,117
	574,421	362,172	173,395	177,945
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่จะจ่ายชำระภายใน 12 เดือน	(14,722)	(40,525)	-	-
ที่จะจ่ายชำระเกินกว่า 12 เดือน	(966,459)	(262,545)	(36,581)	(38,232)
	(981,181)	(303,070)	(36,581)	(38,232)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	503,943	284,802	136,814	139,713
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	(910,703)	(225,700)	-	-

รายการเคลื่อนไหวของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
ณ วันที่ 1 มกราคม	59,102	(91,202)	139,713	155,304
ซื้อทรัพย์สินถาวร	(723,848)	(1,926)	-	-
เพิ่มในกำไรหรือขาดทุน	255,891	150,503	(3,063)	(16,497)
ภาษีเพิ่มในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	2,095	906	164	906
ภาษีเพิ่มบันทึกโดยตรงในส่วนของเจ้าของ	-	821	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(406,760)	59,102	136,814	139,713

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	1 มกราคม พ.ศ. 2561	เพิ่ม / (ลด) ในกำไรหรือ ขาดทุน	เพิ่ม / (ลด) ในกำไร ขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	เพิ่ม / (ลด) โดยตรงไป ยังส่วนของ เจ้าของ	การซื้อธุรกิจ	31 ธันวาคม พ.ศ. 2561
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี						
สำรองการด้อยค่าของสินทรัพย์	35,537	(1,944)	-	-	(22)	33,571
ค่าเสื่อมราคา	51,246	2,003	-	-	-	53,249
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	38,263	14,847	-	-	12,047	65,157
ประมาณการเงินสมทบ						
กองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน	31,083	5,761	-	-	-	36,844
ต้นทุนการกู้ยืม	41,694	56,742	-	-	-	98,436
เงินประกัน	2,005	1,543	-	-	-	3,548
รายได้รับล่วงหน้า	9,246	172,793	-	-	-	182,039
ผลขาดทุนสะสมยกไป	59,455	(1,639)	-	-	6,429	64,245
อื่น ๆ	93,643	(58,406)	2,095	-	-	37,332
	362,172	191,700	2,095	-	18,454	574,421
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยน						
ตามสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงิน						
และอัตราปิด ณ วันสิ้นปี	(38,232)	1,651	-	-	-	(36,581)
การปรับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์						
ณ วันที่ซื้อกิจการ	(198,546)	58,549	-	-	(744,071)	(884,068)
อื่น ๆ	(66,292)	3,991	-	-	1,769	(60,532)
	(303,070)	64,191	-	-	(742,302)	(981,181)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	59,102	255,891	2,095	-	(723,848)	(406,760)

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	1 มกราคม พ.ศ. 2560	เพิ่ม / (ลด) ในกำไรหรือ ขาดทุน	เพิ่ม / (ลด) ในกำไร ขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	เพิ่ม / (ลด) โดยตรงไป ยังส่วนของ เจ้าของ	การซื้อธุรกิจ	31 ธันวาคม พ.ศ. 2560
สินทรัพย์ภายใต้การดัดบัญชี						
สำรองการด้อยค่าของสินทรัพย์	35,221	(1,294)	-	-	1,610	35,537
ค่าเสื่อมราคา	49,206	2,040	-	-	-	51,246
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	40,761	(3,319)	-	821	-	38,263
ประมาณการเงินสมทบ						
กองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน	28,583	2,500	-	-	-	31,083
ต้นทุนการกู้ยืม	45,993	(4,299)	-	-	-	41,694
เงินประกัน	379	1,626	-	-	-	2,005
รายได้รับล่วงหน้า	4,513	4,733	-	-	-	9,246
ผลขาดทุนสะสมยกไป	101,755	(42,300)	-	-	-	59,455
อื่น ๆ	72,057	20,680	906	-	-	93,643
	378,468	(19,633)	906	821	1,610	362,172
หนี้สินภายใต้การดัดบัญชี						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยน						
ตามสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงิน						
และอัตราปิด ณ วันสิ้นปี	(17,994)	(20,238)	-	-	-	(38,232)
การปรับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์						
ณ วันที่ซื้อกิจการ	(382,340)	183,794	-	-	-	(198,546)
อื่น ๆ	(69,336)	6,580	-	-	(3,536)	(66,292)
	(469,670)	170,136	-	-	(3,536)	(303,070)
ภาษีเงินได้จากการดัดบัญชี - สุทธิ	(91,202)	150,503	906	821	(1,926)	59,102

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	1 มกราคม พ.ศ. 2561	เพิ่ม / (ลด) ในกำไรหรือขาดทุน	เพิ่ม / (ลด) ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม พ.ศ. 2561
สินทรัพย์ภายใต้การดัดบัญชี				
สำรองการด้อยค่าของสินทรัพย์	30,018	(1,543)	-	28,475
ค่าเสื่อมราคา	39,412	(1,641)	-	37,771
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	22,165	626	-	22,791
ประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน	24,091	5,115	-	29,206
ต้นทุนการกู้ยืม	41,694	(5,502)	-	36,192
เงินประกัน	2,005	1,543	-	3,548
รายได้รับล่วงหน้า	9,246	(9,246)	-	-
ผลขาดทุนสะสมยกไป	-	-	-	-
อื่น ๆ	9,314	5,934	164	15,412
	177,945	(4,714)	164	173,395
หนี้สินภายใต้การดัดบัญชี				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนตามสัญญา				
แลกเปลี่ยนสกุลเงินและอัตราปิด ณ วันสิ้นปี	(38,232)	1,651	-	(36,581)
ภาษีเงินได้จากการดัดบัญชี - สุทธิ	139,713	(3,063)	164	136,814

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	1 มกราคม พ.ศ. 2560	เพิ่ม / (ลด) ในกำไรหรือขาดทุน	เพิ่ม / (ลด) ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม พ.ศ. 2560
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม				
สำรองการด้อยค่าของสินทรัพย์	29,924	94	-	30,018
ค่าเสื่อมราคา	39,478	(66)	-	39,412
การผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	30,807	(8,642)	-	22,165
ประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน	22,394	1,697	-	24,091
ต้นทุนการกู้ยืม	45,993	(4,299)	-	41,694
เงินประกัน	379	1,626	-	2,005
รายได้รับล่วงหน้า	1,525	7,721	-	9,246
อื่น ๆ	2,798	5,610	906	9,314
	173,298	3,741	906	177,945
หนี้สินภายใต้การควบคุม				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนตามสัญญา แลกเปลี่ยนสกุลเงินและอัตราปิด ณ วันสิ้นปี	(17,994)	(20,238)	-	(38,232)
ภายใต้การควบคุม - สุทธิ	155,304	(16,497)	906	139,713

25. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
เจ้าหนี้การค้า	1,647,787	1,072,582	828,883	671,559
เจ้าหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 40.6)	13,885	7,082	55,088	15,919
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างอาคารโรงแรม	-	94,093	-	-
เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู	6,812	6,812	-	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	157,460	135,798	58,707	52,952
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	170,505	150,248	161,481	119,394
ดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 40.6)	-	-	977	657
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	774,718	861,516	357,997	232,216
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 40.6)	16,267	-	31	-
เจ้าหนี้อื่น	505,194	118,107	77,972	69,929
เจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 40.6)	17,002	31,820	-	-
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	3,309,630	2,478,058	1,541,136	1,162,626

26. เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน

รายการเคลื่อนไหวของเจ้าหนี้ตัวแลกเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชีต้นปี	437,676	188,231
ออกตัวแลกเงิน	2,970,000	1,550,000
จ่ายชำระคืน	(2,670,000)	(1,350,000)
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้าลดบัญชี	(27,853)	(12,133)
ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	26,841	11,095
ราคาตามบัญชีปลายปี	736,664	387,193

ตัวแลกเงินมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.90 ถึง 4.65 ต่อปี (พ.ศ. 2560 : ร้อยละ 3.90 ถึง 3.95 ต่อปี) และจะครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนมกราคม เดือนมีนาคม และเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2562 โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

27. หุ้นกู้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
รายการหมุนเวียน				
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,908,300	5,200,000	4,628,300	4,750,000
หัก ค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	(3,609)	(5,312)	(2,831)	(5,029)
หุ้นกู้หมุนเวียนรวม	5,904,691	5,194,688	4,625,469	4,744,971
รายการไม่หมุนเวียน				
หุ้นกู้	19,780,900	16,208,600	15,792,600	13,708,000
หัก ค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	(74,814)	(43,509)	(56,460)	(36,091)
หุ้นกู้ไม่หมุนเวียนรวม	19,706,086	16,165,091	15,736,140	13,671,909
รวมหุ้นกู้	25,610,777	21,359,779	20,361,609	18,416,880

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชีต้นปี	21,359,779	18,416,880
การรับเงินสดจากการออกหุ้นกู้	9,480,600	6,712,900
การจ่ายคืนหุ้นกู้	(5,200,000)	(4,750,000)
การจ่ายค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	(61,629)	(43,097)
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	32,027	24,926
ราคาตามบัญชีปลายปี	25,610,777	20,361,609

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ยอดคงเหลือของหุ้นกู้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หุ้นกู้	จำนวนหน่วย	มูลค่าที่ตราไว้ ต่อหน่วย (บาท)	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	วันออก ตราสารหนี้	อายุของ ตราสารหนี้	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
บริษัท							
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 5/2558	3,000,000	1,000	3,000,000	5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558	3.5 ปี	5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562	5.50
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2559	3,000,000	1,000	3,000,000	28 มกราคม พ.ศ. 2559	4 ปี	28 มกราคม พ.ศ. 2563	5.60
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2559 ชุดที่ 2	1,450,000	1,000	1,450,000	2 มิถุนายน พ.ศ. 2559	4 ปี	2 มิถุนายน พ.ศ. 2563	5.50
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2559 ชุดที่ 1	1,200,000	1,000	1,200,000	22 กันยายน พ.ศ. 2559	3 ปี	22 กันยายน พ.ศ. 2562	4.85
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2559 ชุดที่ 2	1,200,000	1,000	1,200,000	22 กันยายน พ.ศ. 2559	4 ปี	22 กันยายน พ.ศ. 2563	5.30
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2560 ชุดที่ 1	428,300	1,000	428,300	7 กรกฎาคม พ.ศ. 2560	2 ปี	7 กรกฎาคม พ.ศ. 2562	5.00
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2560 ชุดที่ 2	724,400	1,000	724,400	7 กรกฎาคม พ.ศ. 2560	3 ปี 9 เดือน	7 เมษายน พ.ศ. 2564	5.70
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2560	1,509,600	1,000	1,509,600	22 กันยายน พ.ศ. 2560	4 ปี	22 กันยายน พ.ศ. 2564	5.90
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2560	1,195,700	1,000	1,195,700	30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560	4 ปี	30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564	5.90
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2561	1,034,500	1,000	1,034,500	27 เมษายน พ.ศ. 2561	3 ปี	27 เมษายน พ.ศ. 2564	5.75
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2561	2,069,400	1,000	2,069,400	19 กรกฎาคม พ.ศ. 2561	3 ปี	19 กรกฎาคม พ.ศ. 2564	ปีที่ 1-2=5.75, ปีที่ 3=6.25
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2561	1,819,900	1,000	1,819,900	22 สิงหาคม พ.ศ. 2561	3 ปี 6 เดือน	22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565	
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2561	1,789,100	1,000	1,789,100	7 ธันวาคม พ.ศ. 2561	3 ปี 6 เดือน	7 มิถุนายน พ.ศ. 2565	6.00
GRAND							6.00
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2559	700,000	1,000	700,000	17 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2559	2 ปี 11 เดือน 28 วัน	14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562	5.70
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2559	200,000	1,000	200,000	27 พฤษภาคม พ.ศ. 2559	2 ปี 11 เดือน 23 วัน	20 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	5.35
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2560	261,000	1,000	261,000	26 มกราคม พ.ศ. 2560	2 ปี 11 เดือน 28 วัน	23 มกราคม พ.ศ. 2563	5.35
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2560	380,000	1,000	380,000	5 เมษายน พ.ศ. 2560	2 ปี 6 เดือน	5 ตุลาคม พ.ศ. 2562	5.75
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2560	491,700	1,000	491,700	22 มิถุนายน พ.ศ. 2560	3 ปี	22 มิถุนายน พ.ศ. 2563	5.95
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2560	467,900	1,000	467,900	19 ตุลาคม พ.ศ. 2560	3 ปี	19 ตุลาคม พ.ศ. 2563	6.25
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2561	423,500	1,000	423,500	16 มีนาคม พ.ศ. 2561	2 ปี	16 มีนาคม พ.ศ. 2563	6.00
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2561	1,000,000	1,000	1,000,000	21 มิถุนายน พ.ศ. 2561	3 ปี	21 มิถุนายน พ.ศ. 2564	6.25
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2561	1,344,200	1,000	1,344,200	1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561	3 ปี	1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564	6.25

ภายใต้สัญญาหุ้นกู้ กลุ่มกิจการต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ของทุกกลุ่มกิจการทั้งหมดเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินอยู่ที่ร้อยละ 4.85 ถึงร้อยละ 6.25 (พ.ศ. 2560 : ร้อยละ 5.20 ถึงร้อยละ 6.25)

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้มีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชีเนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากกระแสเงินสดที่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ที่อัตราร้อยละ 4.93 ถึงร้อยละ 6.01 (พ.ศ. 2560 : ร้อยละ 4.20 ถึงร้อยละ 6.17) และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

ระยะเวลาครบกำหนดของหุ้นกู้ มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2561
ครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 2 ปี	5,641,533	4,619,398	5,641,533	4,619,398
ครบกำหนดเกิน 2 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	14,064,553	11,545,693	10,094,607	9,052,511
	19,706,086	16,165,091	15,736,140	13,671,909

28. หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 บริษัทออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน (“หุ้นกู้”) จำนวน 60 ล้านบาท (จำนวน 60,300 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) โดยเสนอขายหุ้นกู้ให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่

เมื่อวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2560 บริษัทออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน (“หุ้นกู้”) จำนวน 448 ล้านบาท (จำนวน 447,700 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) โดยเสนอขายหุ้นกู้ให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่

หุ้นกุดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่มีประกันไม่แปลงสภาพและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกกิจการ ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน โดยบริษัทมีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยค้างชำระไปชำระในวันใด ๆ ก็ได้ ตามดุลยพินิจของบริษัทแต่เพียงผู้เดียว กรณีที่บริษัทเลื่อนการชำระดอกเบี้ย บริษัทห้ามประกาศหรือจ่ายเงินปันผล หรือชำระดอกเบี้ยหรือแจกจ่ายทรัพย์สินใด ๆ แก่ ผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์ของบริษัทที่มีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกับหุ้นกู้หรือผู้ถือหลักทรัพย์ของบริษัทที่มีสถานะทางกฎหมายด้อยกว่าหุ้นกู้ และบริษัทจะไม่สามารถไถ่ถอน ลด ยกเลิก ชื้อ หรือซื้อคืน ซึ่งหลักทรัพย์ของบริษัทที่มีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกับหุ้นกู้หรือหลักทรัพย์ของบริษัทที่มีสถานะทางกฎหมายด้อยกว่าหุ้นกู้โดยมีค่าตอบแทน บริษัทมีสิทธิที่จะไถ่ถอนหุ้นกู้ ณ วันครบกำหนด 5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ หรือเงื่อนไขอื่นตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

อัตราดอกเบี้ยสำหรับหุ้นกู้ สรุปได้ดังนี้

ปีที่ 1 - 5 :

ร้อยละ 9.50 ต่อปี

ปีที่ 6 - 25 :

อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 7.61 ต่อปี

ปีที่ 26 เป็นต้นไป :

อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 8.36 ต่อปี

ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี จะถูกปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ทุก 5 ปี

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกุดังกล่าวเป็นจำนวนประมาณ 4 ล้านบาทหลังผลประโยชน์ทางภาษี ซึ่งนำมาบันทึกเป็น ส่วนต่อมูลค่าหุ้นสามัญ

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชีต้นปี	447,700
ออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิเพิ่มเติม	60,300
ราคาตามบัญชีปลายปี	508,000

29. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
รายการหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,327,175	1,013,350	974,861	-
หัก ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงิน	(375)	(375)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
หมุนเวียนรวม	1,326,800	1,012,975	974,861	-
รายการไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	7,107,810	4,563,209	3,342,854	3,411,711
หัก ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงิน	(38,974)	(3,155)	(27,239)	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ไม่หมุนเวียนรวม	7,068,836	4,560,054	3,315,615	3,411,711
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินรวม	8,395,636	5,573,029	4,290,476	3,411,711

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชีต้นปี	5,573,029	3,411,711
เงินสลับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	10,465,212	5,581,588
การจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(7,606,359)	(4,675,157)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมของการกู้ยืมเงิน	(35,819)	(27,239)
ผลต่างจากการแปลงค่าเงิน	(427)	(427)
ราคาตามบัญชีปลายปี	8,395,636	4,290,476

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กลุ่มกิจการต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมของกลุ่มกิจการ มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
อัตราดอกเบี้ยคงที่	3,049,168	1,602,944	1,630,326	1,056,474
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	5,346,468	3,970,085	2,660,150	2,355,237
รวมเงินกู้ยืม	8,395,636	5,573,029	4,290,476	3,411,711

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน อยู่ที่ร้อยละ 5.87 ถึงร้อยละ 6.25 (พ.ศ. 2560 : อัตราร้อยละ 6.25 ถึง ร้อยละ 8.78)

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมมีมูลค่าใกล้เคียงกับกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมระยะยาว มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ว.ศ. 2561	ว.ศ. 2560	ว.ศ. 2561	ว.ศ. 2560
ครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 2 ปี	1,568,501	1,024,726	988,575	710,536
ครบกำหนดเกิน 2 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	4,775,797	3,535,328	2,327,040	2,701,175
ครบกำหนดเกิน 5 ปี	724,538	-	-	-
	7,068,836	4,560,054	3,315,615	3,411,711

วงเงินกู้ยืม

กลุ่มกิจการมีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ว.ศ. 2561	ว.ศ. 2560	ว.ศ. 2561	ว.ศ. 2560
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว				
• ครบกำหนดภายใน 1 ปี	449,867	456,156	57,588	-
• ครบกำหนดเกิน 1 ปี	8,227,304	4,465,741	4,354,431	2,824,706
อัตราดอกเบี้ยคงที่				
• ครบกำหนดภายใน 1 ปี	108,762	950,000	108,762	-
• ครบกำหนดเกิน 1 ปี	342,613	644,558	342,613	644,558
รวม	9,128,546	6,516,455	4,863,394	3,469,264

กลุ่มกิจการได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการไปค้ำประกันวงเงินกู้ยืมและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

30. การผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ว.ศ. 2561	ว.ศ. 2560	ว.ศ. 2561	ว.ศ. 2560
งบแสดงฐานะการเงิน :				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	334,255	256,003	113,955	110,825
หนี้สินในงบแสดงฐานะการเงิน	334,255	256,003	113,955	110,825
กำไรหรือขาดทุนที่รวมอยู่ในกำไร				
จากการดำเนินงาน :				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	40,230	33,820	12,216	13,255
	40,230	33,820	12,216	13,255
การวัดมูลค่าใหม่สำหรับ :				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	-	28,861	-	26,841
	-	28,861	-	26,841

รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ระหว่างปีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
ณ วันที่ 1 มกราคม	256,003	257,471	110,825	126,415
ซื้อบริษัทย่อย (หมายเหตุ 39)	59,181	-	-	-
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	31,600	25,400	9,253	9,484
ต้นทุนบริการในอดีต	1,254	1,193	-	-
(รายได้) ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	7,376	7,227	2,963	3,771
	355,414	291,291	123,041	139,670
การวัดมูลค่าใหม่				
(ผลกำไร) ขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลง				
ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	-	(12,830)	-	(8,379)
(ผลกำไร) ขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง				
ข้อสมมติทางการเงิน	-	(11,318)	-	(8,207)
(ผลกำไร) ขาดทุนที่เกิดจากประสบการณ์	-	(4,393)	-	(10,255)
	-	(28,541)	-	(26,841)
จ่ายชำระเงินจากโครงการ :				
จ่ายชำระผลประโยชน์	(21,159)	(6,747)	(9,085)	(2,004)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	334,255	256,003	113,956	110,825

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 ร้อยละ	พ.ศ. 2560 ร้อยละ	พ.ศ. 2561 ร้อยละ	พ.ศ. 2560 ร้อยละ
อัตราคิดลด	1.20 - 3.95	2.00 - 3.30	2.90	2.90
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	5.00 - 7.00	5.00 - 7.00	5.00 - 6.00	5.00 - 6.00

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเป็นดังนี้

	การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติ		ผลกระทบต่อการผูกพันโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้			
			การเพิ่มขึ้นของข้อสมมติ		การลดลงของข้อสมมติ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1.00	ร้อยละ 1.00	(31,810)	(17,300)	27,472	21,655
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1.00	ร้อยละ 1.00	20,305	18,936	(22,945)	(17,634)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติใดข้อสมมติหนึ่ง ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติบางเรื่องอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับ ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน การคำนวณหนี้สินผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำกรวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

31. รายได้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
รายได้จากการบริหารจัดการ	71,815	200	17,665	13,318
กำไรจากการขายสิทธิเงินมัดจำที่ดิน	722	104,797	722	104,797
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	107,006	-	103,368
กำไรจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย	-	8,747	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	121,449	82,413	360,358	333,310
รายได้เงินปันผล	140	6,485	19,483	206,485
รายได้จากการรับเงินจอง	59,220	17,460	13,009	11,676
อื่น ๆ	314,247	225,431	150,365	108,794
รวม	567,593	552,539	561,602	881,748

32. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
ต้นทุนที่ดินพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	11,063,664	6,374,440	7,525,405	3,608,563
เงินเดือน ค่าจ้าง และ ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	1,822,496	1,484,218	404,073	389,359
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	636,157	758,752	35,921	34,364
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	639,514	625,892	299,179	315,799
ค่าเช่าและบริการตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	544,275	787,342	242,400	349,290
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,248,949	254,043	201,582	176,905
ภาษีธุรกิจเฉพาะ และ ค่าธรรมเนียมการโอน	689,938	529,527	454,882	313,410
ดอกเบี้ยจ่าย	1,740,724	1,594,169	1,364,966	1,300,402

33. ภาษีเงินได้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน :				
ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันสำหรับกำไรทางภาษี				
สำหรับปี	571,155	360,982	350,697	124,112
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับส่วนของเจ้าของ	8,608	9,854	8,608	9,854
การปรับปรุงจากงวดก่อน	5,306	122	-	-
รวมภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน	585,069	370,958	359,305	133,966
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
(เพิ่ม) ลดในสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
(หมายเหตุ 24)	(191,700)	19,633	4,714	(3,741)
เพิ่ม (ลด) ในหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
(หมายเหตุ 24)	(64,191)	(170,136)	(1,651)	20,238
รวมภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(255,891)	(150,503)	3,063	16,497
รวมค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	329,178	220,455	362,368	150,463

ภาษีเงินได้สำหรับกำไรก่อนหักภาษีของกลุ่มกิจการมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไรทางบัญชีคู่กับภาษีของประเทศที่บริษัทใหญ่ตั้งอยู่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
กำไรก่อนภาษี	1,022,692	695,003	1,559,934	939,036
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษีร้อยละ 20				
(พ.ศ. 2560 : ร้อยละ 20)	204,538	139,001	311,987	187,807
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล				
ของปีก่อน	5,306	122	-	-
ผลกระทบ :				
ผลการดำเนินงานของบริษัทร่วมสุทธิจากภาษี	20,536	-	-	-
รายได้ที่ถือเป็นรายได้ทางภาษี	39,355	26,430	37,668	13,628
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(51,308)	(4,113)	(3,897)	(41,297)
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	68,205	46,666	25,396	18,813
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่ม	(25,704)	-	(8,786)	-
ผลกระทบต่อภาษีเงินได้จากผลแตกต่าง				
ชั่วคราว	(5,393)	40,971	-	(5,368)
ขาดทุนทางภาษีที่ถูกใช้ประโยชน์แต่ไม่เคยรับรู้				
เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(2,237)	(88,697)	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	44,835	118,126	-	-
ผลแตกต่างของอัตราภาษีเงินได้ที่ไม่เท่ากัน				
ของกลุ่มบริษัท	31,045	(35,349)	-	-
อื่น ๆ	-	(22,702)	-	(23,120)
ภาษีเงินได้	329,178	220,455	362,368	150,463

ภาษีเงินได้ที่เพิ่ม(ลด)ที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นมีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2561			พ.ศ. 2560		
	ก่อนภาษี	ภาษีลด	หลังภาษี	ก่อนภาษี	ภาษีลด	หลังภาษี
ส่วนปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขาย	(10,471)	2,095	(8,376)	(4,532)	906	(3,626)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	พ.ศ. 2561			พ.ศ. 2560		
	ก่อนภาษี	ภาษีลด	หลังภาษี	ก่อนภาษี	ภาษีลด	หลังภาษี
ส่วนปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขาย	(818)	164	(654)	(4,532)	906	(3,626)

34. กำไรต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นชั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยผู้ถือหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
ส่วนแบ่งกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ (พันบาท)	548,654	443,035	1,197,564	788,573
หัก ดอกเบี้ยจ่ายสะสมสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนสุทธิจากผลประโยชน์ทางภาษี	(34,440)	(23,212)	(34,440)	(23,212)
กำไรที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น	514,214	419,823	1,163,124	765,361
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยผู้ถือหุ้น (หุ้น)	8,667,826	8,537,415	8,667,826	8,537,415
กำไรต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.0593	0.0492	0.1342	0.0896

บริษัทไม่มีการออกหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดในระหว่างปี พ.ศ. 2561 และพ.ศ. 2560

35. กุณเรือนหุ้น

	มูลค่า ที่ตราไว้ บาท	จำนวนหุ้นสามัญ จดทะเบียน หุ้น	จำนวนหุ้นสามัญ ที่ออกและชำระแล้ว หุ้น	หุ้นสามัญ ที่ออกและชำระแล้ว พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561	1.00	9,000,000,000	8,667,826,432	8,667,826
การออกหุ้น	1.00	-	-	-
หุ้นปันผลจ่าย	1.00	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	1.00	9,000,000,000	8,667,826,432	8,667,826

36. สำรองตามกฎหมาย

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
ราคาตามบัญชีต้นปี	334,600	300,600	334,600	300,600
จัดสรรระหว่างปี	60,000	34,000	60,000	34,000
ราคาตามบัญชีปลายปี	394,600	334,600	394,600	334,600

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องสำรองตามกฎหมายอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิหลังจากหักส่วนของขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองนี้จะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองนี้ไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

37. เงินปันผลจ่าย

ตามมติประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2561 ผู้ถือหุ้นอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีสำหรับกำไรสุทธิของปี พ.ศ. 2560 โดยจ่ายเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 433,378,191 บาท บริษัทได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2561

38. การระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

38.1) การระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน

การระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัด ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินที่เกี่ยวข้องกับรายจ่ายฝ่ายทุนซึ่งยังไม่ได้รับรู้ในงบการเงินมีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561		พ.ศ. 2560		พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
รายจ่ายฝ่ายทุนเพื่อการพัฒนาสังหาริมทรัพย์	2,746,361	6,419,646	2,353,356	157,030	753,477	681,697
รายจ่ายฝ่ายทุนเพื่อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	3,142,392	-	2,706,389	-	1,986,394	1,771,404
รวม	5,888,753	6,419,646	5,059,745	157,030	2,739,871	2,453,101

กลุ่มกิจการมีการระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ออกแบบ และค่าที่ปรึกษาโครงการบ้านพร้อมที่ดิน คอนโดมิเนียม อาคารโรงแรมและอาคารชุด การปรับปรุงอาคารสำนักงาน และการซื้อห้องชุดในอาคารชุด คอนโดมิเนียมและอุปกรณ์

38.2) การระบุพื้นที่เป็นข้อผูกมัดตามสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มกิจการได้ทำสัญญาเช่าดำเนินงานเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน พื้นที่ในอาคารสำนักงาน อุปกรณ์ คอนโดมิเนียม ยานพาหนะ ป้ายโฆษณา และบริการอื่น ๆ โดยกลุ่มกิจการมียอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561		พ.ศ. 2560		พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
ภายใน 1 ปี	317,615	1,464	311,977	912	94,816	87,300
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	1,091,160	2,065	1,001,868	912	272,751	196,787
เกินกว่า 5 ปี	5,533,860	-	5,817,332	41	2,188,753	2,270,904
รวม	6,942,635	3,529	7,131,177	1,865	2,556,320	2,554,991

38.3) การระบุพื้นที่เป็นข้อผูกมัดเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
ภายใน 1 ปี	29,098	28,351
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	22,862	15,910
รวม	51,960	44,261

38.4) หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร

กลุ่มกิจการมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทและบริษัทย่อยมีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
งานสาธารณูปโภค	1,797,308	1,359,912	1,177,869	946,268

38.5) คดีความฟ้องร้องที่สำคัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 คดีความที่สำคัญที่มีการเปลี่ยนแปลงจากที่ได้แสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัทเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 มีรายละเอียดดังนี้

ก) บริษัทถูกกลุ่มลูกบ้านในโครงการเดียวกันโครงการแห่งหนึ่งยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของโครงการที่ต้องผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งข้อเท็จจริงในการขออนุญาตจัดสรร บริษัทได้จัดให้มีทางออกด้านถนนพัฒนาการ แต่เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกบ้าน บริษัทจึงขอเช่าที่ดินจากการรถไฟ เพื่อจัดให้มีทางออกสำรอง เพื่อสามารถเชื่อมกับทางด่วนกรุงเทพ - ชลบุรี สายใหม่ (มอเตอร์เวย์) อันเป็นทางออกนอกเหนือจากผังจัดสรร อย่างไรก็ตาม ลูกบ้านประสงค์จะให้บริษัทจัดให้ถนนดังกล่าวเป็นทางออกโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยให้บริษัททำสัญญาเช่ากับการรถไฟแห่งประเทศไทย และให้บริษัทจดทะเบียนที่ดินของบริษัทเป็นภาระจำยอม

ในคดีข้างต้นได้มีการฟ้องร้องตั้งแต่ในปี พ.ศ. 2558 โดยมีกลุ่มลูกบ้านจำนวน 8 ราย ยื่นฟ้องเรียกร้องความเสียหายเป็นจำนวน 154 ล้านบาท ตามที่ได้เปิดเผยในงบการเงินของบริษัทเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ข้อ 39.5 (จ) ต่อมา ในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2560 มีกลุ่มลูกบ้านอีกกลุ่มยื่นฟ้องเรียกร้องความเสียหายเป็นจำนวน 44 ล้านบาท ตามที่ได้เปิดเผยในงบการเงินของบริษัทเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ข้อ 39.5 (ฉ) โดยต่อมาในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2560 มีลูกบ้านยื่นฟ้องร้องเพิ่มเติม ซึ่งบริษัทได้รับสำนวนคำฟ้องในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 รวม 261 ราย รวมคดีเป็นฉบับเดียว โดยมีมูลฟ้องเรียกค่าความเสียหายเป็นจำนวนเงินโดยประมาณ 2,600 ล้านบาท ซึ่งจำนวนดังกล่าวมีมูลค่าสูงกว่าราคาบ้านและที่ดินซึ่งลูกบ้านได้ซื้อจากบริษัทเป็นจำนวนมาก

จำเลยได้ยื่นคำให้การใหม่เป็นที่เรียบร้อยแล้ว แต่เนื่องจากในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2560 ศาลชั้นต้นได้พิพากษาคดีของกลุ่มลูกบ้าน 8 รายแรกที่ฟ้องร้องในปี พ.ศ. 2558 ให้บริษัทจดทะเบียนจ่ายอรรถประโยชน์ที่ดินของบริษัทตรงติดกับทางด่วน บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้น และเมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2561 ศาลแพ่งได้อ่านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ ลงวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2561 ในคดีเรื่องทางออกของโครงการสู่ทางสาธารณะในกรณีเดียวกันนี้ โดยมีมูลฟ้องเรียกค่าความเสียหายเป็นจำนวนเงินโดยประมาณ 154 ล้านบาท ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้ยกฟ้องโจทก์ เนื่องจากยังไม่เกิดความเสียหายใด ๆ ขึ้นต่อโจทก์และจำเลยไม่ได้ผิดสัญญา ซึ่งคดีดังกล่าวเป็นคดีคุ้มครองผู้บริโภคอันถือว่าคดีเป็นที่สุดแล้วในชั้นอุทธรณ์

อย่างไรก็ตาม ในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2561 เพื่อให้ลูกบ้านผ่านทางเข้า-ออก โดยชอบด้วยกฎหมาย ผู้บริหารจึงได้ดำเนินการเรื่องนี้ โดยบริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินการรถไฟแห่งประเทศไทยสำหรับเป็นทางเข้า-ออกของโครงการนี้ โดยสัญญาเช่านี้มีกำหนดอายุ 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2550 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2580 โดยค่าเช่าดังกล่าวได้บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จทำให้คดีไม่มีประเด็นค่าเสียหายตามที่โจทก์ทั้งหมดฟ้อง คดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น ส่วนในกรณีกลุ่มลูกบ้านอื่นนอกเหนือจากที่กล่าวไว้ข้างต้น ขณะนี้บริษัทอยู่ในระหว่างการดำเนินการไกล่เกลี่ยของศาลชั้นต้น บริษัทจึงยังไม่ได้ตั้งสำรองสำหรับผลเสียหายจากคดีความนี้

ข) เมื่อเดือนเมษายน พ.ศ. 2561 บริษัทถูกกลุ่มลูกบ้านจากอีกโครงการหนึ่ง จำนวน 173 คน และ 162 คน ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของกลุ่มโครงการ ซึ่งบริษัทได้ยกพื้นที่ส่วนหนึ่งให้เป็นทางสาธารณะ กลุ่มลูกบ้านยื่นฟ้องเรียกร้องค่าเสียหาย รวมเป็นทุนทรัพย์จำนวน 450 ล้านบาท และ 340 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาคดีของศาลชั้นต้น ฝ่ายบริหารของบริษัทเห็นว่าลูกบ้านดังกล่าวไม่ได้มีผลเสียหายตามจำนวนที่ฟ้อง บริษัทจึงไม่ได้ตั้งสำรองสำหรับผลเสียหายจากคดีความ เนื่องจากบริษัทได้ดำเนินการถูกต้องตามกฎหมายแล้ว

ค) ในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2561 บริษัทย่อยรายหนึ่งถูกบริษัทแห่งหนึ่ง ยื่นฟ้องเป็นจำเลยร่วมในประเด็นเรื่องภาระจ่ายอรรถประโยชน์ที่ดินกรณี โดยเรียกค่าเสียหายรวมเป็นจำนวนเงิน 15 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างการพิจารณาคดีในศาลชั้นต้น ฝ่ายบริหารของบริษัทเชื่อว่าจะไม่เกิดผลเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญจากคดีความดังกล่าว บริษัทจึงไม่ได้ตั้งสำรองสำหรับผลเสียหายจากคดีความ

ง) ในปีพ.ศ. 2561 บริษัทย่อยรายหนึ่งถูกลูกบ้านและนิติบุคคลของโครงการ จำนวนรวม 4 คดี ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องการผิดสัญญาซื้อขายและขอให้ชดเชยหนี้โดยเรียกค่าเสียหายรวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 16 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างการพิจารณาคดีในศาลชั้นต้น ฝ่ายบริหารของบริษัทเห็นว่ากลุ่มผู้ฟ้องดังกล่าวไม่ได้มีผลเสียหายตามจำนวนเงินที่ฟ้องและเชื่อว่าจะไม่เกิดผลเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญจากคดีความดังกล่าว บริษัทจึงไม่ได้ตั้งสำรองสำหรับผลเสียหายจากคดีความ

39. การซื้อธุรกิจ

เมื่อวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2561 GRAND ได้ซื้อหุ้นของโรงแรม รอยัลล่อคิด ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจากผู้ถือหุ้นรายหนึ่ง จำนวน 22,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 24.00 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด ในราคาเสนอซื้อหุ้นละ 41 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 922,500,000 บาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2561 GRAND ได้ซื้อหุ้นของโรงแรม รอยัลล่อคิด จากผู้ถือหุ้นอีกรายหนึ่ง จำนวน 41,250,235 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.00 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด ในราคาเสนอซื้อหุ้นละ 35 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,443,758,225 บาท ซึ่งทำให้ GRAND ถือหุ้นในโรงแรม รอยัลล่อคิด จำนวน 63,750,235 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 68.00 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด เป็นจำนวนเงิน 2,366,258,225 บาท ซึ่งตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทว. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (รวมทั้งฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) กำหนดให้บริษัทมีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่เหลือทั้งหมดของกิจการนั้น (Mandatory Tender Offer) แก่ผู้ถือหุ้นที่สนใจในระหว่างวันที่ 8 พฤษภาคม พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 10 กรกฎาคม พ.ศ. 2561

ทั้งนี้เมื่อวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2561 GRAND ได้ถือหุ้นในโรงแรม รอยัลล่อคิด คิดเป็นร้อยละ 68.00 และกรรมการของ GRAND เข้าเป็นกรรมการส่วนใหญ่ในโรงแรม รอยัลล่อคิด ซึ่งพิจารณาว่าวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2561 เป็นวันที่มีอำนาจควบคุม โรงแรม รอยัลล่อคิด และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ GRAND มีสัดส่วนการถือหุ้นทั้งสิ้นอยู่ที่ร้อยละ 98.48 เป็นจำนวนเงิน 3,537,661,148 บาท ซึ่งการดำเนินการทำคำเสนอซื้อหุ้นถือว่าเป็นขั้นตอนต่อเนื่องกับการที่ GRAND เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และมีอำนาจควบคุมแล้ว ณ วันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2561

GRAND ได้จัดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินที่ได้มา โดยผู้ประเมินราคาอิสระที่มีความเชี่ยวชาญในการประเมินราคา ทั้งนี้สินทรัพย์สุทธิที่ได้มาบันทึกตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อกิจการ ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนทั้งหมดที่โอนให้และมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิจะแสดงเป็นค่าความนิยมหรือกำไรจากการซื้อธุรกิจ ในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้เป็นสรุปสิ่งตอบแทนทั้งหมดที่โอนให้สำหรับโรงแรม รอยัลลอคคิต และสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับรู้ ณ วันที่ซื้อกิจการ

สิ่งตอบแทนที่จ่าย

	พันบาท
เงินสดจ่าย	2,366,258
เจ้าหนี้ค่าหุ้นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,171,403
สิ่งตอบแทนทั้งหมดที่โอนให้	3,537,661
ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารในกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีของงบการเงินรวมสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561)	1,596

มูลค่าที่รับรู้ ณ วันที่ซื้อสำหรับสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา

	พันบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	31,418
เงินลงทุนระยะสั้น	430,000
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	64,498
สินค้าคงเหลือ	3,275
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	4,246,191
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	7,089
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	18,699
สินทรัพย์อื่น	20,334
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(162,889)
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	(1,928)
ภาระผูกพันผลประโยชน์	(59,181)
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ⁽¹⁾	(744,071)
หนี้สินอื่น	(16,385)
สินทรัพย์ที่สามารถระบุได้สุทธิ	3,837,050
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(63,996)
กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	(235,393)
รวม	3,537,661

⁽¹⁾ หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกิดจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ณ วันที่ซื้อกิจการ

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

กลุ่มกิจการเลือกที่จะรับรู้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อด้วยมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อตามสัดส่วน

รายได้และผลกำไร

โรงแรม รอยัลล่อคิด ที่ถูกซื้อมาก่อนให้เกิดรายได้รวมและกำไรรวมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมให้แก่กลุ่มกิจการสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 เป็นจำนวน 599.46 ล้านบาท และ 78.92 ล้านบาทตามลำดับ

ถ้าการซื้อกิจการเกิดขึ้น ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 รายได้รวมและกำไรรวมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 จะเป็น 943.52 ล้านบาท และ 141.75 ล้านบาท ตามลำดับ

40. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการและบุคคลที่ควบคุมบริษัทหรือถูกควบคุมโดยบริษัทหรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกับบริษัททั้งทางตรงหรือทางอ้อมไม่ว่าจะโดยทอดเดียวหรือหลายทอด กิจการและบุคคลดังกล่าวเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท รวมถึงบริษัทผู้ถือหุ้น บริษัทย่อย และบริษัทย่อยลำดับถัดไป บุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิหรือความเสี่ยงของบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อมซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการและพนักงานของบริษัท ตลอดจนจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น กิจการและบุคคลทั้งหมดถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบความสัมพันธ์ตามกฎหมาย

เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 7 มีนาคม และวันที่ 16 สิงหาคม พ.ศ. 2561 บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท พีเอฟเอชเคแอล 1 จำกัด บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 2 จำกัด และบริษัท พีเอฟเอชเคแอล 3 จำกัด ตามลำดับ ต่อมา ณ วันที่ 26 กันยายน พ.ศ. 2561 บริษัทได้ขายหุ้นทั้ง 3 บริษัท ให้แก่ บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟก จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนแห่งหนึ่งของบริษัทและจัดตั้งในวันที่ 17 พฤษภาคม พ.ศ. 2561 โดยทั้ง 4 บริษัทนี้ถือเป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ตั้งแต่วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเป็นต้นไป

ณ วันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2561 กลุ่มกิจการได้ถือหุ้นในโรงแรม รอยัลล่อคิด คิดเป็นร้อยละ 68.00 และกรรมการของกลุ่มกิจการเข้าเป็นกรรมการส่วนใหญ่ในบริษัทดังกล่าว เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ กลุ่มกิจการมีสัดส่วนการถือหุ้นทั้งสิ้นอยู่ที่ร้อยละ 98.48 ซึ่งการดำเนินการทำคำเสนอซื้อหุ้น ถือว่าเป็นขั้นตอนต่อเนื่องกับการที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และมีอำนาจควบคุมแล้ว ดังนั้นรายการที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม รอยัลล่อคิด และบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท ไทย รอยัล ล่อคิด เรียว เอชเทท จำกัด และ บริษัท เซอราตัน รอยัล ล่อคิด จำกัด ถือเป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ตั้งแต่วันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2561 เป็นต้นไป

ณ วันที่ 15 มิถุนายน พ.ศ. 2561 บริษัทได้ร่วมทุนกับบริษัท เซกิชู เคมีคอล คอมปะนี ลิมิเต็ด จัดตั้งบริษัท พีเอฟ-เซกิชู เจวี จำกัด เพื่อลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บริษัทนี้ถือเป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันตั้งแต่วันที่ 15 มิถุนายน พ.ศ. 2561 เป็นต้นไป

บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ พอร์เรสต์ จำกัด ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 โดยกลุ่มกิจการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ประกอบด้วย GRAND ถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 42 บริษัท ถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 9 และ Sumitomo Forestry Singapore Ltd. ถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 49 ดังนั้นรายการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท แกรนด์ ริเวอร์ พอร์เรสต์ จำกัด ถือเป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ตั้งแต่วันที่ 6 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 เป็นต้นไป

รายการต่อไปนี้เป็นรายการที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

40.1) รายได้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ว.ศ. 2561	ว.ศ. 2560	ว.ศ. 2561	ว.ศ. 2560
บริษัทย่อย				
รายได้จากการขายที่ดิน	-	-	362,913	2,624
ดอกเบี้ยรับ	-	-	288,190	291,494
รายได้จากการบริหารจัดการ	-	-	-	13,118
รายได้อื่น	-	-	3,821	3,210
การรวมค่า				
รายได้จากการขายที่ดิน	1,181,267	-	2,369,416	-
รายได้จากการบริหารจัดการ	69,388	-	15,238	-
ดอกเบี้ยรับ	54,619	10,425	23,427	-
รายได้อื่น	40,276	-	40,276	-

40.2) การซื้อสินค้า บริการ และค่าใช้จ่าย

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ว.ศ. 2561	ว.ศ. 2560	ว.ศ. 2561	ว.ศ. 2560
บริษัทย่อย				
ต้นทุนจากการขายที่ดิน	-	-	299,644	8,715
ต้นทุนขายที่เป็นส่วนของกำไรขั้นต้น	-	-	278,802	142,862
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	-	-	2,470	1,188
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	13,092	20,636
ค่ารับเหมาก่อสร้างบ้านในโครงการ	-	-	438,493	144,003
การรวมค่า				
ต้นทุนจากการขายที่ดิน	591,767	-	1,312,919	-
ค่าที่ปรึกษา	2,568	2,568	2,568	2,568
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น				
ค่ารับเหมาก่อสร้างบ้านในโครงการ	104,458	36,918	81,592	36,918

40.3) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ว.ศ. 2561	ว.ศ. 2560	ว.ศ. 2561	ว.ศ. 2560
บริษัทย่อย	-	-	250,454	183,164
กิจการร่วมค้า	43,516	-	13,187	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	20,984	128,793	2	783
รวม	64,500	128,793	263,643	183,947

40.4) เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมากิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
บริษัทย่อย	-	-	1,319	162
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	2,131	3,203	2,131	3,203
รวม	2,131	3,203	3,450	3,365

40.5) เงินประกันสัญญาเช่า - ถரிสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	88,000	-
รวม	88,000	-

40.6) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
บริษัทย่อย	-	-	45,359	13,967
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	30,152	38,902	10,737	2,609
รวม	30,152	38,902	56,096	16,576

40.7) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
การร่วมค้า	1,004,700	440,528	689,700	-
รวม	1,004,700	440,528	689,700	-

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
การร่วมค้า		
ราคาตามบัญชีต้นปี	440,528	-
เงินให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	1,734,000	1,419,000
เงินให้กู้ยืมคืนระหว่างปี	(1,169,828)	(729,300)
ราคาตามบัญชีปลายปี	1,004,700	689,700

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่การร่วมค้าเป็นเงินกู้ยืมไม่มีหลักประกัน

40.8) เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
บริษัทย่อย	-	-	7,214,647	6,234,576
การร่วมค้า	282,076	159,143	-	-
รวม	282,076	159,143	7,214,647	6,234,576

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
บริษัทย่อย		
ราคาตามบัญชีต้นปี	-	6,234,576
เงินให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	-	2,553,896
เงินให้กู้ยืมคืนระหว่างปี	-	(1,557,610)
หัก ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงิน	-	(16,687)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมของการกู้ยืมเงิน	-	71
ผลต่างจากการแปลงค่าเงิน	-	401
ราคาตามบัญชีปลายปี	-	7,214,647
การร่วมค้า		
ราคาตามบัญชีต้นปี	159,143	-
เงินให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	180,000	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ที่เกินกว่าเงินลงทุนในการร่วมค้า (หมายเหตุ 17)	(57,067)	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	282,076	-

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยและการร่วมค้าเป็นเงินกู้ยืมไม่มีหลักประกัน

40.9) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
บริษัทย่อย	-	-	78,045	284,086
รวม	-	-	78,045	284,086

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
บริษัทย่อย		
ราคาตามบัญชีต้นปี	-	284,086
เงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	-	31,187
ชำระคืนเงินกู้ยืมระหว่างปี	-	(237,228)
ราคาตามบัญชีปลายปี	-	78,045

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมไม่มีหลักประกัน

40.10) ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญของกิจการ

ผู้บริหารของกลุ่มกิจการรวมถึงกรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารมีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	206,083	201,158	84,994	75,363
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	5,750	4,510	1,924	3,124
รวม	211,833	205,668	86,918	78,487

41. เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในรายงาน

41.1) อนุมัติออกหุ้นกู้

เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 GRAND ได้ออกหุ้นกู้ในสกุลเงินไทยบาท ครั้งที่ 1/2562 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มีมูลค่า 1,489.40 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี กำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน มีอายุ 3 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ หุ้นกู้จะครบกำหนดชำระในวันที่ 18 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 บริษัทมีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ครั้งนี้เพื่อชำระคืนหนี้และหุ้นกู้ที่จะครบกำหนด รวมทั้งเพื่อใช้ในการลงทุนในธุรกิจที่ดำเนินอยู่ในปัจจุบัน และ/หรือเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อการดำเนินกิจการ

41.2) อนุมัติจ่ายเงินปันผล

เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โรงแรม รอยัลล่อคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติเสนอจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี พ.ศ. 2561 และกำไรสะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยในอัตราหุ้นละ 1.3769 บาท เป็นจำนวนเงินประมาณ 129.08 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้มีมติอนุมัติเสนอจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี พ.ศ. 2561 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทในอัตราหุ้นละ 0.025 บาท เป็นจำนวนเงินประมาณ 90.40 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติอนุมัติเสนอจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี พ.ศ. 2561 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทในอัตราหุ้นละ 0.066 บาท เป็นจำนวนเงินประมาณ 572.08 ล้านบาท

41.3) จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัท

เมื่อวันที่ 24 มกราคม พ.ศ. 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 1/2562 ของบริษัท มีมติให้จัดตั้งบริษัทย่อยดังต่อไปนี้

บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด จัดทะเบียนบริษัทเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 เพื่อประกอบกิจการเข้าเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทอื่นและประกอบกิจการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทุนจดทะเบียน 15,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

บริษัท พีเอฟเอส 1 จำกัด จัดทะเบียนบริษัทเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 เพื่อประกอบกิจการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว ถือหุ้นโดยบริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100

บริษัท พีเอฟเอส 2 จำกัด จัดทะเบียนบริษัทเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 เพื่อประกอบกิจการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว ถือหุ้นโดยบริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100

41.4) การลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 บริษัทซื้อหุ้นบริษัท เพอร์เฟค พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จากบริษัท เซ็นเตอร์ ออฟ สแตนดาร์ด พรินท์ จำกัด ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 24 มกราคม พ.ศ. 2562 ทำให้บริษัท ถือหุ้นในสัดส่วน ร้อยละ 100

41.5) สิทธิการเช่าที่ดินหมดอายุ

เมื่อวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2562 สิทธิเช่าที่ดินของบริษัท แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้สิ้นสุดลง โดยกรรมสิทธิ์ในอาคาร วัน แปซิฟิค เพลส และอาคาร หู แปซิฟิค เพลส ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของกิจการ ตกเป็นของผู้ให้เช่าทันที

41.6) คดีฟ้องร้อง

บริษัทย่อยรายหนึ่ง ถูกนิติบุคคลอาคารชุดสองแห่งและพวกฟ้องร้องเกี่ยวกับเรื่องผิดสัญญา คำพรรณนา ทรัพย์สินกลาง และให้ปฏิบัติตามสัญญา โดยมีทุนทรัพย์รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 1,200 ล้านบาท ขณะนี้อยู่ในระหว่างการพิจารณาคดีของศาลชั้นต้น

รายงานความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน

งบการเงินของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และการแสดงรายการในงบการเงินได้ทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 14 กันยายน 2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 รวมทั้งการปรับปรุงวิธีปฏิบัติตามสภวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชีฉบับที่ 9/2550 ฉบับที่ 38/2550 และฉบับที่ 62/2550 เกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับการรายงานทางการเงินว่า มีการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง มีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอและทันเวลารวมทั้ง มีระบบการควบคุมภายในกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปี



(ดร.ทอง พิทยะ)
ประธานกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท รับผิดชอบต่อรายงานทางการเงินของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด(มหาชน)และบริษัทย่อย ที่จัดทำขึ้นเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าได้แสดงฐานะการเงิน รายได้ ค่าใช้จ่ายและกระแสเงินสดรวมที่เป็นจริงและสมเหตุสมผล โดยได้จัดให้มีการบันทึกบัญชีที่ถูกต้องครบถ้วนเพียงพอที่รักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน รวมทั้งมีระบบการควบคุมภายในการป้องกันการทุจริตและการดำเนินงานที่ผิดปกติ และในการจัดทำรายงานทางการเงิน ได้มีการพิจารณาเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สะท้อนผลการดำเนินงานที่เป็นจริงของบริษัทเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปรวมทั้งได้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งผู้ตรวจสอบบัญชีได้แสดงความเห็นต่องบการเงินของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย ในรายงานผู้สอบบัญชี



(นายชายนิต อรรถญาณสกุล)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระผู้ทรงคุณวุฒิ 3 ท่าน ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ได้แก่ นายบรรลือ ฉันทาศัย นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา และนายมานิตย์ สุภาพร คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ภายใต้ขอบเขตและหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด และเป็นไปตามกฎบัตรที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท โดยสอบทานและผลักดันให้บริษัทปฏิบัติตามหลักการค้ากับคู่ค้าและกิจการที่ดี มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เพียงพอ การตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายด้วยความรู้และความสามารถ ความระมัดระวังรอบคอบและเป็นอิสระ โดยไม่มีข้อจำกัดในการรับข้อมูลทั้งจากผู้บริหาร พนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้อง

ปี 2561 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯมีการประชุมรวม 7 ครั้ง โดยนายบรรลือ ฉันทาศัย และนางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา เข้าร่วมประชุม 7 ครั้ง และนายมานิตย์ สุภาพร เข้าร่วมประชุม 6 ครั้ง มีการรายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส และประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบทั้งคณะเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้ ซึ่งผลการประเมินอยู่ในเกณฑ์ที่น่าพอใจ สรุปสาระสำคัญของการปฏิบัติงานได้ดังนี้

1. การสอบทานรายงานการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2561 ที่ผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีซึ่งรายงานความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข เพื่อให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติงบการเงิน

โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานประเด็นที่เป็นสาระสำคัญของงบการเงิน สอบถามผู้สอบบัญชีและผู้บริหารที่รับผิดชอบเกี่ยวกับความถูกต้องครบถ้วน ความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูล และได้รับคำชี้แจงจากผู้สอบบัญชีและฝ่ายจัดการจนเป็นที่พอใจ รวมถึงการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมเพื่อปรึกษาหารือกันอย่างเป็น

อิสระถึงประเด็นสำคัญๆ ของงบการเงินทุกครั้งที่มีความพิจารณางบการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่างบการเงินของบริษัทฯจัดทำขึ้นอย่างถูกต้องเหมาะสมเป็นไปตามหลักการบัญชี มีการเปิดเผยข้อมูลเพียงพอ

2. การสอบทานระบบการควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานผลการประเมินการควบคุมภายในที่สำนักตรวจสอบภายในรายงาน ซึ่งเป็นไปตามแผนงานการตรวจสอบที่จัดทำขึ้นจากการประเมินความเสี่ยงและได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ และจัดทำแบบประเมินความเสี่ยงของระบบการควบคุมภายในตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ก.ล.ต.) กำหนด รวมถึงติดตามความคืบหน้าการดำเนินการของบริษัทฯตามข้อเสนอแนะของสำนักตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชี

ผลการสอบทานไม่พบข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในที่เป็นสาระสำคัญ โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในมีความเหมาะสมเพียงพอสำหรับการประกอบกิจการของบริษัทฯ สอดคล้องกับผู้สอบบัญชีไม่ได้ระบุข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ

รวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบได้ติดตามและรับฟังแผนการดำเนินงานของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและการรายงานผลการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีการบริหารความเสี่ยงสำคัญอย่างมีประสิทธิภาพ

3. การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทฯให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

จากการสอบทานคณะกรรมการตรวจสอบไม่พบข้อบกพร่องที่ทำให้เชื่อว่าบริษัทมีเจตนาที่จะละเว้นการไม่ปฏิบัติตามหรือมีการดำเนินการใดๆ ที่ขัดแย้งกับข้อกำหนดของกฎหมาย

4. การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานความเหมาะสมเพียงพอของระเบียบวิธีปฏิบัติในการเข้าทำรายการระหว่างกันของบุคคลและนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ และสอบทานรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในระหว่างปี 2561 ว่าการทำรายการเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ขั้นตอนที่กำหนด มีความจำเป็นและสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ และคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

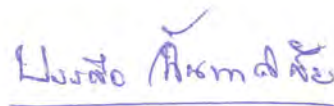
คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

5. การตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาบททวนกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบและกฎบัตรสำนักตรวจสอบภายใน และพิจารณาภารกิจหลัก ขอบเขตการปฏิบัติงาน ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ ความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานตรวจสอบ การจัดองค์กรและอัตรากำลัง โดยการสอบทานและอนุมัติแผนการตรวจสอบภายใน ให้ข้อเสนอแนะในการปฏิบัติงานตรวจสอบ ตลอดจนส่งเสริมให้มีการพัฒนาความรู้ความสามารถของบุคลากรสำนักตรวจสอบภายในเพื่อให้การตรวจสอบเป็นไปตามมาตรฐานสากล

6. การพิจารณา คัดเลือกผู้สอบบัญชีประจำปี 2562

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทน เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯประจำปี 2562 โดยพิจารณาจากคุณสมบัติ ความเป็นอิสระ ผลงานในปีที่ผ่านมา โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นสอดคล้องกับคณะกรรมการตรวจสอบ และเสนอผู้ถือหุ้นแต่งตั้งนายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3760 นายพิสิฐ ทางธนกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4095 นางสาวนภนุช อภิชาติเสถียร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5266 จากบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ



(นายบรรลือ ฉันทาติชัย)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

26 กุมภาพันธ์ 2562

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

รอบปีบัญชี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561

คำตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ชื่อ	ค่าสอบบัญชี
1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	2,800,000
2	บริษัทย่อย	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	10,230,000
3	บริษัทร่วมค้า	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	1,810,000
รวมคำตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)			14,840,000

ค่าบริการอื่น (non-audit fee)

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ประเภทของงานบริการอื่น (non-audit service)	ผู้ให้บริการ	คำตอบแทน
1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	การให้คำปรึกษา	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	4,500,000
รวมคำตอบแทนสำหรับงานบริการอื่น (non-audit fee)				4,500,000

PROPERTY PERFECT

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์ 02 247 7500 โทรสาร 02 247 3328
www.pf.co.th