

PROPERTY PERFECT

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

รายงาน ประจำปี 2562



02

สารจาก
คณะกรรมการ

04

ข้อมูล
ทางการเงิน

05

ข้อมูลทั่วไปของบริษัท
บริษัทย่อย และบริษัทร่วมค้า

16

ลักษณะ
การประกอบธุรกิจ

36

โครงสร้าง
การจัดการ

52

คณะกรรมการ
บริษัท

54

นโยบายและภาพรวม
การประกอบธุรกิจ

56

ข้อมูล
โครงการ

67

แผนที่
โครงการ

68

ลักษณะผลิตภัณฑ์
และบริการ

80

การตลาด
และภาวะการแข่งขัน

93

ข้อมูลหลักทรัพย์
และผู้ถือหุ้น

112

รายละเอียดของกรรมการ
ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจ
ควบคุมของบริษัท

124

การทำกับ
ดูแลกิจการ

130

รายการ
ระหว่างกัน

157

ปัจจัย
ความเสี่ยง

163

การควบคุมภายในและ
การบริหารจัดการความเสี่ยง

164

ความรับผิดชอบ
ต่อสังคม

175

คำอธิบายและการวิเคราะห์
ฐานะการเงิน

195

รายงานของ
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

199

งบแสดง
ฐานะการเงิน

212

หมายเหตุประกอบ
งบการเงินรวม

279

รายงานความรับผิดชอบของ
คณะกรรมการบริษัท

280

รายงาน
คณะกรรมการตรวจสอบ

282

คำตอบแทนของ
ผู้สอบบัญชี





ดร.นุจ พิกะ
ประธานกรรมการ

นายชยนิศ อรรถญาณสกุล
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

การดำเนินงานในปี 2562 สามารถบรรลุตามวัตถุประสงค์ของแผนงานธุรกิจได้ในระดับหนึ่ง กล่าวคือเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการทำกำไรและสร้างความแข็งแกร่งให้กับงบดุลของบริษัท แม้ว่าภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะมีการขยายตัวในอัตราที่ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2561 จากหลายปัจจัยเกี่ยวพัน กระทั่งกำลังซื้อและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ทั้งจากภาพรวมเศรษฐกิจชะลอตัว ปัญหาการเมืองภายใน ปัญหาหนี้ครัวเรือนที่นำไปสู่ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน มาตรการกำกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (LTV) เงินบาทแข็งค่า สงครามการค้าที่สร้างความผันผวนให้กับเศรษฐกิจโลก ปัจจัยเหล่านี้ลดการขยายตัวทั้งด้านอุปสงค์และอุปทาน ไม่ว่าจะเป็นยอดเปิดตัวโครงการใหม่ ยอดขาย และยอดโอนกรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังมีผลประกอบการที่ดี สามารถทำกำไรได้สูงสุดในรอบ 15 ปีที่ระดับ 1,138 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 107.4% จากปี 2561

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 6.9% มาอยู่ที่ระดับ 20,306.02 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 13,867.24 ล้านบาท ลดลง 3.4% ยอดโอน

แนวราบลดลง 12.4% ขณะที่ยอดโอนคอนโดฯ เพิ่มขึ้น 10.9% จากโครงการใหม่ที่ประเทศญี่ปุ่น ยู คิโรโระ รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม 3,669.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.9% โดยมีรายได้เพิ่มจาก 2 โรงแรมใหม่ โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน และไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท รายได้ค่าเช่าและบริการ 269.33 ล้านบาท ลดลง 45.8% จากการที่สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน 2 แห่งหมดลงในเดือนมกราคม 2562 และรายได้จากการขายที่ดิน 2,499.89 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยได้เปิดโครงการใหม่รวม 11 โครงการ มูลค่ารวม 13,900 ล้านบาท เป็นแนวราบ 10 โครงการ มูลค่า 11,600 ล้านบาท และโครงการคอนโดมิเนียม 1 โครงการ มูลค่า 2,300 ล้านบาท

ในปี 2562 คณะกรรมการได้ดำเนินการบริหารให้รายได้รวมมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะได้รับผลกระทบจากหลายๆ ปัจจัย การเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมที่คิโรโระ รีสอร์ท มูลค่าโครงการ 3,900 ล้านบาท ประสบความสำเร็จและสามารถบันทึกกำไรได้สูงถึง 1,700 ล้านบาท ส่งผลให้การดำเนินงานของคิโรโระ รีสอร์ท กลับมามีกำไร ขณะที่แนวทางในการพัฒนา

ยังคงเน้นด้านการพัฒนาโครงการที่ใส่ใจด้านสิ่งแวดล้อม และการประหยัดพลังงานทั้งในบ้านและในระดับโครงการ การออกแบบที่คำนึงถึงการประหยัดพลังงาน และเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม การนำเทคโนโลยีที่ดีที่สุดมาใช้ เพื่อให้อยู่สบาย และปลอดภัยจากปัญหามลพิษ การดูแลรักษาสีสิ่งแวดล้อมให้ดียังยืน เพิ่มพื้นที่สีเขียวด้วยการปลูกต้นไม้เพิ่มในโครงการที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ เพิ่มจำนวนบ้านที่ก่อสร้างด้วยระบบพรีแคบเป็น 80% ของจำนวนบ้านทั้งหมด เพื่อลดปัญหาเศษวัสดุที่เกิดจากงานก่อสร้างเพิ่มปัญหามลพิษ และการประหยัดพลังงาน ด้วยการติดตั้ง Solar Rooftop ผลิตไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์ใช้พลังงานสะอาดที่คลับเฮ้าส์ และ Sales Gallery

อีกทั้ง คณะกรรมการได้ผ่านร่างจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) เพื่อแสดงว่าบริษัท มีเจตนามุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรมและบริหารจัดการองค์กรภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดี ตามแนวปฏิบัติที่ดี ตามระเบียบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง สร้างความเชื่อมั่นในมาตรฐานการดำเนินธุรกิจให้กับผู้ถือหุ้น นักลงทุน และสาธารณชนทั่วไป

สำหรับแผนการดำเนินงานในปี 2563 ปัจจัยต่างๆ ที่ส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจและภาวะเศรษฐกิจไทย เช่น สงครามการค้า ภัยแล้ง ผ่นวกกับการระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ หรือโควิด-19 ที่เริ่มขึ้นเมื่อต้นปีและมีแนวโน้มลุกลามและส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและประชาชน จะยังส่งผลกระทบต่ออัตราการเติบโตของเศรษฐกิจโดยรวม และต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค

อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการยังคงเดินหน้าดำเนินนโยบายเพื่อสร้างความแข็งแกร่งและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันในระยะยาวให้กับบริษัทและบริษัทย่อย ทั้งด้านการเพิ่มความสามารถในการทำกำไรและการลดภาระหนี้ รวมทั้งรักษาอัตราการเติบโตทั้งจากการดำเนินงานปกติ ชะลอการเปิดโครงการใหม่ในกลุ่มคอนโดมิเนียมที่ยังมีอุปทานเหลืออยู่มาก และเน้นในกลุ่มแนวราบที่ตลาดยังเติบโต และจากโครงการร่วมทุนกับพันธมิตรต่างประเทศ ซึ่งมีแผนร่วมมือกันพัฒนาโครงการในระยะยาว โดยกับ ฮอว์กแลนด์ มีความร่วมมือในการพัฒนาโครงการ “เลค เลเจนด์” บ้านเดี่ยวระดับไฮเอนด์ เปิดตัวในปี 2 โครงการ มูลค่ารวม 13,500 ล้านบาท ความร่วมมือกับ ซูมิโตโม ฟอเรสทรี นอกเหนือจากคอนโดมิเนียม ไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ

มูลค่าโครงการ 6,000 ล้านบาทแล้ว ในปีนี้ยังจะร่วมกันพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวในทำเลราชพฤกษ์ตัดใหม่ 2 โครงการ มูลค่า 3,900 ล้านบาท ในส่วนการร่วมทุนกับ เซกิซุย เคมิคอล ขยายเพิ่มอีก 1 ทำเล คิดเป็นมูลค่ารวม 3,100 ล้านบาท

ปี 2563 บริษัทวางเป้าหมายไว้ที่ 18,000 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการแนวราบ 10,000 ล้านบาท โครงการร่วมทุน 1,500 ล้านบาท คอนโดมิเนียมในประเทศ 4,500 ล้านบาท และในประเทศญี่ปุ่น 2,000 ล้านบาท เปิดโครงการใหม่ 12 โครงการ มูลค่ารวม 18,560 ล้านบาท เป็นแนวราบทั้งหมด เป็นบ้านเดี่ยว 10 โครงการ มูลค่า 17,110 ล้านบาท และทาวน์เฮ้าส์ 2 โครงการ มูลค่า 1,450 ล้านบาท ให้ความสำคัญในการพัฒนาสินค้าให้รองรับกับความต้องการของลูกค้ามากขึ้น มีการพัฒนาบ้าน “ป้องกันฝุ่น PM2.5” ซึ่งเชื่อว่าปัญหาฝุ่น PM2.5 จะเป็นปัญหาที่ต่อเนื่อง โดยนอกจากการนำเทคโนโลยีจากญี่ปุ่นมาใช้กับบ้านในโครงการร่วมทุนกับ เซกิซุย เคมิคอล แล้ว ยังร่วมกับ เอสซีจี เป็นรายแรกในการพัฒนาระบบกรองอากาศป้องกันฝุ่น PM2.5 ทำงานร่วมกับระบบระบายอากาศติดตั้งในโครงการบ้านเดี่ยวทุกแบรนด์ทุกระดับราคา บริษัท ยังร่วมมือกับโตเกียวในการติดตั้งเครื่องปรับอากาศกรองฝุ่น PM2.5 ในโครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ, เลค เลเจนด์, เพอร์เฟค เพลส และ เพอร์เฟค พาร์ค และยังต่อยอดในการสร้างสิ่งแวดล้อมที่ดี ด้วยการปลูกต้นไม้ใหญ่ 5,000 ต้นในโครงการต่างๆ ติดตั้งแผงโซลาร์ผลิตไฟฟ้าเพื่อใช้พลังงานสะอาดในสำนักงานและคลับเฮ้าส์ รวมทั้งยังมีการเปิดตัวแบบบ้านใหม่รวม 26 แบบในทุกระดับราคา เพื่อเพิ่มทางเลือกให้กับลูกค้า และช่วยผลักดันยอดขายโครงการแนวราบอีกทางหนึ่ง

ด้านแผนการดำเนินงานของบริษัทในเครือ บมจ.แกรนด์ แอสเสทฯ ในส่วนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ วางเป้าหมายไว้ 3,000 ล้านบาท เป็นโครงการคอนโดมิเนียม 2,500 ล้านบาท และโครงการวิลล่าในจังหวัดระยอง 500 ล้านบาท เป็นวิลล่าหรู 103 ยูนิต มูลค่าโครงการ 2,307 ล้านบาท ธุรกิจโรงแรม การระบาดของโควิด-19 มีผลกระทบอย่างมากกับตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยเฉพาะโรงแรมที่มีฐานลูกค้าหลักเป็นชาวจีนและธุรกิจไมซ์ จะส่งผลให้ประมาณการรายได้ปีนี้ลดลง คาดว่าธุรกิจโรงแรมภายในประเทศปีนี้ จะมีรายได้รวม 2,000 ล้านบาท หรือลดลง 20.7% เมื่อเทียบกับปี 2562 สุดท้ายนี้ ในนามของคณะกรรมการบริษัท ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้าผู้มีอุปการคุณ นักลงทุน คู่ค้า พันธมิตร ตลอดจนสถาบันการเงิน ที่ได้ให้การสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ ด้วยดีมาโดยตลอด รวมถึงผู้บริหารและพนักงานทุกคนที่ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความอดทนและทุ่มเทตลอดปีที่ผ่านมา

(หน่วย : ล้านบาท)

	2562	2561	2560 (ปรับปรุง)
ฐานะการเงิน			
สินทรัพย์รวม	59,065	57,566	47,684
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและรอการพัฒนา	26,624	26,563	24,289
สินค้าคงเหลือ	37	42	41
หนี้สินรวม	43,123	41,838	32,429
ส่วนของผู้ถือหุ้น	15,942	15,728	15,255
ผลการดำเนินงาน			
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน กิจการโรงแรม และค่าเช่าและบริการ	20,306	18,998	16,183
รายได้รวม	21,165	19,647	16,705
กำไรขั้นต้น	6,873	6,387	5,296
กำไรสุทธิ	1,010	694	475
อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตรากำไรสุทธิ (%)	4.77	3.53	2.84
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	4.26	4.30	3.68
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (%)	1.73	1.32	0.98
อัตราหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.71	2.66	2.13
อัตราเงินหมุนเวียน (เท่า)	2.30	2.64	2.77
ข้อมูลต่อหุ้น			
กำไรสุทธิต่อหุ้น (เฉพาะกิจการ) (บาท)	0.176	0.134	0.09
หุ้นปันผล และเงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	0.111	0.066	0.05
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	1.53	1.49	1.46

ข้อมูลบริษัท

ชื่อบริษัท

ชื่อภาษาอังกฤษ

ประเภทธุรกิจ

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

เลขทะเบียนบริษัท

Home Page

โทรศัพท์

โทรสาร

จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว

มูลค่าที่ตราไว้

มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว

: **บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)**
: Property Perfect Public Company Limited
: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
: 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง
เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
: 0107536001231
: www.pf.co.th
: 0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
: 0-2247-3328
: หุ้นสามัญ 8,667,826,432 หุ้น
: 1 บาท
: 8,667,826,432 บาท



ข้อมูลนิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม
- บริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง

ชื่อบริษัท	:	บริษัท เอสเตค เพอร์เฟ็ค จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 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 กรุงเทพฯ 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 เอสซีเอนท์ นิมเบอร์ไนน์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 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 กรุงเทพฯ 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%

ข้อบริษัท

ประเภทธุรกิจที่ตั้ง	:	บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด
	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
	:	388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 12,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	1,200,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	40%
สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง	:	11%

ข้อบริษัท

ประเภทธุรกิจที่ตั้ง	:	บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด
	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
	:	388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 4,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	400,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	42%
สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง	:	9%

ข้อบริษัท

ประเภทธุรกิจที่ตั้ง	:	บริษัท วิริโก จำกัด (มหาชน)
	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์
	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 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%

ข้อบริษัท

ประเภทธุรกิจที่ตั้ง	:	Property Perfect International Pte.Ltd.
	:	ลงทุนและพัฒนาธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ
	:	9 Raffles Place #17-01 SBF Center, Singapore 068914
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 1 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	1 เหรียญสิงคโปร์ (SGD)
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	1 เหรียญสิงคโปร์ (SGD)
สัดส่วนการถือหุ้น	:	100%

ข้อบริษัท

ประเภทธุรกิจที่ตั้ง	:	บริษัท เพอร์เฟกต์ สปอร์ตคลับ จำกัด
	:	บริหารสโมสร
	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 11 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 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 กรุงเทพฯ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	ธุรกิจก่อสร้าง
ที่ตั้ง	:	100/89 อาคารว่องวานิช ชั้น 27 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 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 ไทย คอนเนคท์ 2019 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	(เดิมชื่อ บริษัท ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด) บริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทให้เช่าต่างๆ
ที่ตั้ง	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 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 บาท และ 49,000 หุ้น เรียกชำระหุ้นละ 25 บาท)
สัดส่วนการถือหุ้น	:	100%

ชื่อบริษัท	:	บริษัท เพอร์เฟค พร็อพเพอ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	ผลิตและประกอบติดตั้งโครงสร้างระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูปอาคาร
ที่ตั้ง	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 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	:	100%

ชื่อบริษัท	:	บริษัท รามอินทรา มอส์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท มาริยา สต๊าฟฟ์ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์
ที่ตั้ง	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 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%

ซื้อบริษัทซื้อบริษัท

ประเภทธุรกิจที่ตั้ง	:	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
	:	2922/305-306 อาคารชาเลนเจอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 3,193,185,471 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	3,193,185,471 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	:	94.60%

ซื้อบริษัท

ประเภทธุรกิจที่ตั้ง	:	บริษัท ที ยูนิคิตีส์ จำกัด
	:	ร่วมทุนในบริษัทและโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
	:	116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 22,125,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	10 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	221,250,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	:	45.00%

ซื้อบริษัท

ประเภทธุรกิจที่ตั้ง	:	บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด
	:	ลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ห้องแอลเอ-แอลบี-2 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 400,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	40,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	:	51.00%

ซื้อบริษัท

ประเภทธุรกิจที่ตั้ง	:	บริษัท ฟิวฟอชเคแอล 1 จำกัด
	:	พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย
	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	51.00%

ซื้อบริษัท

ประเภทธุรกิจที่ตั้ง	:	บริษัท ฟิวฟอชเคแอล 2 จำกัด
	:	พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย
	:	127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิคิตี ชั้น 20 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	51.00%

ซื้อบริษัท

ประเภทธุรกิจที่ตั้ง	:	บริษัท ฟิวฟอชเคแอล 3 จำกัด
	:	พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อจำหน่าย
	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	51.00%

ชื่อบริษัท	:	บริษัท ฟีออฟเอชเคแอล 4 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	:	127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิคบี ชั้น 20 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	51.00%
ชื่อบริษัท	:	บริษัท ฟีออฟเอชเคแอล 5 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	51.00%
ชื่อบริษัท	:	บริษัท ฟีออฟเอชเคแอล 6 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	51.00%
ชื่อบริษัท	:	บริษัท ฟีออฟ-เชกิชยู เจวี จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 2,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	200,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	:	51.00%
ชื่อบริษัท	:	บริษัท ฟีออฟ ฟอเรสทรี จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	500,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	:	51.00%

ชื่อบริษัท

ประเภทธุรกิจ

ที่ตั้ง

จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว

มูลค่าที่ตราไว้

มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว

สัดส่วนการถือหุ้น

:

:

:

:

:

:

:

บริษัท พีโอพีเอส 1 จำกัด

ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริเวณราชพฤกษ์ตัดใหม่เพื่อจำหน่าย

100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง

เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ

หุ้นสามัญ 2,800,000 หุ้น

100 บาท

280,000,000 บาท

51.00%

ชื่อบริษัท

ประเภทธุรกิจ

ที่ตั้ง

จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว

มูลค่าที่ตราไว้

มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว

สัดส่วนการถือหุ้น

:

:

:

:

:

:

:

บริษัท พีโอพีเอส 2 จำกัด

ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริเวณราชพฤกษ์ตัดใหม่เพื่อจำหน่าย

100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 โซน LC ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง

เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ

หุ้นสามัญ 2,100,000 หุ้น

100 บาท

210,000,000 บาท

51.00%



ชื่อบริษัท	:	บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซีโอปปิง โมดัล จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.วีริณ)
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์
ที่ตั้ง	:	100/1 อาคารวรรณสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
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 ออลส์ ดิสคัฟ จำกัด (บริษัทร่วมทุนของ บมจ.วีริณ)
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาและประกอบธุรกิจค้าปลีกต้นทุนต่ำรูปแบบใหม่
ที่ตั้ง	:	593-593/1 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	:	0-2258-2515
โทรสาร	:	0-2258-0512
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	100,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	:	50.00%
ชื่อบริษัท	:	Kiroro Resort Holdings Co., Ltd. (เดิมชื่อ Share Group Co.,Ltd.) (บริษัทย่อยของ Property Perfect International Pte.Ltd.)
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมในประเทศญี่ปุ่น
ที่ตั้ง	:	128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun,Hokkaido, Japan
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 767,070 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	2,272,246,451 เยน
สัดส่วนการถือหุ้น	:	99.70% (สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง 31.42% และ ทางอ้อม 68.28%)
ชื่อบริษัท	:	บริษัท แปซิฟิก เอสเตต ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	:	ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน
ที่ตั้ง	:	2922/305 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 115,100,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	1,151,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	:	58.77%
ชื่อบริษัท	:	บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจ	:	ประกอบธุรกิจเพื่อการลงทุน
ที่ตั้ง	:	2922/305-306 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	:	99.99%

ชื่อบริษัท	:	บริษัท ซินเนอร์จี พิค จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจที่ตั้ง	:	ประกอบธุรกิจการลงทุน
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	Quastisky Buildings, PO Box 4389, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
สัดส่วนการถือหุ้น	:	US\$ 50,000
	:	100%
ชื่อบริษัท	:	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไกลด์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจที่ตั้ง	:	ประกอบธุรกิจโรงแรม ให้เช่าสถานประกอบการศูนย์การค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
	:	388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท
	:	แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 3,615,929,965 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	3,615,929,965 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	39.29%
สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง	:	9.50%
ชื่อบริษัท	:	บริษัท แกรนด์ อีควิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไกลด์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจที่ตั้ง	:	ประกอบธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
	:	388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท
	:	แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 2,500,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	250,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	46.67%
ชื่อบริษัท	:	บริษัท ฮอนเนอร์ บิซิเนส จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไกลด์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจที่ตั้ง	:	ประกอบธุรกิจด้านการโรงแรม
	:	388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท
	:	แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	500,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	46.67%
ชื่อบริษัท	:	บริษัท โอเวนเดล จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไกลด์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจที่ตั้ง	:	ประกอบธุรกิจด้านการโรงแรม
	:	388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท
	:	แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 28,000,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	280,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	46.67%
ชื่อบริษัท	:	บริษัท โรงเบรยัลออกคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไกลด์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้)
ประเภทธุรกิจที่ตั้ง	:	ประกอบธุรกิจด้านการโรงแรม
	:	2 ตรอกกักตันบุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 93,750,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	937,500,000.00 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	45.96%

ชื่อบริษัท	:	บริษัท ทิพย์ 1 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	:	ลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	:	116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงส์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 1,750,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	17,500,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	45%
ชื่อบริษัท	:	บริษัท ทิพย์ 2 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	:	ลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	:	116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงส์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 25,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	250,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	45%
ชื่อบริษัท	:	บริษัท ทิพย์ 3 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	:	ลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	:	116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงส์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	10,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	45%
ชื่อบริษัท	:	บริษัท ทิพย์ 5 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	:	ลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	:	116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงส์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	10,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	45%
ชื่อบริษัท	:	บริษัท ทิพย์ 6 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	:	ลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	:	116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงส์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	50,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	45%
ชื่อบริษัท	:	บริษัท เซาท์ิร์น วัน โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทร่วมค้าของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	:	ประกอบธุรกิจสาธารณูปโภค ธุรกิจผลิตไฟฟ้า และระบบน้ำประปา
ที่ตั้ง	:	116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงส์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 3,500,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	35,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	22.5%

ข้อมูลสำคัญอื่น

ผู้สอบบัญชี

นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์
นายพิสิฐ ทางธนกุล
นางสาวณภุช อภิชาติเสถียร
บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอกชิดทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนสาทรใต้
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 0-2844-1000 โทรสาร 0-2286-5050

สถาบันการเงิน ที่ติดต่อประจำ

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
ธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน)
1101 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 10400

นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ชั้น 4, 6-7
ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ 0-2359-1200-1 โทรสาร 0-2359-1259

ประเมินราคากีดกัน

บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียวเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด
10 ถนนนนทรี แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 0-2295-3905 โทรสาร 0-2295-1154
บริษัท ไทยประเมินราคา ลินส์ ฟัลลิปส์ จำกัด
121/47-48 อาคารอาร์เอสทาวเวอร์ ชั้น 11 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10320
โทรศัพท์ 0-2641-2128-32 โทรสาร 0-2641-2134
บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอฟโพรซัล จำกัด
114 ถนนรัตนอุทิศ ซอย 19 ตำบลหาดใหญ่ อำเภอหาดใหญ่ สงขลา 90110
โทรศัพท์ 0-7435-9130 โทรสาร 0-7435-9130
บริษัท เวลท์ แอฟโพรซัล จำกัด
11/277 หมู่บ้านธัญวัชร 5 ซอยวัชรพล 1/9 แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพฯ 10220
โทรศัพท์ 0-2948-0928-9, 0-2948-2258 โทรสาร 0-2948-2259
บริษัท ไวกัฟรังก์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
65/192 ชั้น 23 อาคารชานาญเพ็ญชาติ บิสิเนส เซ็นเตอร์
ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320
โทรศัพท์ 0-2643-8223 โทรสาร 0-2643-8224

ที่ปรึกษากฎหมาย

บริษัท วิระวงศ์, ชินวัฒน์ และเพ็ญพณ จำกัด
540 อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ชั้น 22
ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ 0-2264-8000 โทรสาร 0-2657-2222



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

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 10,022,174,312 บาท คิดเป็นหุ้นสามัญ 10,022,174,312 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 8,667,826,432 บาท คิดเป็นหุ้นสามัญ 8,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

เหตุการณ์สำคัญในช่วง 4 ปี

ปี 2562

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562 มีมติอนุมัติการซื้อหุ้นสามัญบริษัท เพอร์เฟค พร็อพเพอ จำกัด ทั้งหมดที่ถือในนาม บริษัท เซ็นเตอร์ ออฟ สแตนดาร์ด พรินซิเพิล จำกัด จำนวน 1,200,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20 ดังนั้นทำให้สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท เพอร์เฟค พร็อพเพอ จำกัด ของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเป็นอัตราร้อยละ 100

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562 ได้มีมติให้จัดตั้งบริษัทย่อยดังนี้
 - 1) บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด (PF Forestry Co., Ltd.) ทุนจดทะเบียน 15,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ทุนที่เรียกชำระแล้ว 15,000,000 บาท PF ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100
 - 2) บริษัท พีเอฟเอส 1 จำกัด ทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ทุนที่เรียกชำระแล้ว 5,000,000 บาท บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100
 - 3) บริษัท พีเอฟเอส 2 จำกัด ทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ทุนที่เรียกชำระแล้ว 5,000,000 บาท บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2562 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2562 ได้มีมติให้จัดตั้งบริษัทย่อยอีก 3 บริษัท คือ บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 4 จำกัด ("PFHKL 4") บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 5 จำกัด ("PFHKL 5") และบริษัท พีเอฟเอชเคแอล 6 จำกัด ("PFHKL 6") โดยแต่ละบริษัทมีทุนจดทะเบียนและทุนเรียกชำระแล้ว จำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นมูลค่า 5,000,000 บาท และได้โอนขายหุ้นสามัญทั้งหมดที่ PF ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ใน PFHKL 4 ให้กับบริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด (HKLPF)
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2562 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติการร่วมทุนในบริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด ระหว่างบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ("PF") กับ Sumitomo Forestry Singapore Ltd. ("Sumitomo") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ Sumitomo Forestry Co., Ltd. โดย PF และ Sumitomo ถือหุ้นในบริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 51 และ 49 ตามลำดับ และได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 15,000,000 บาท เป็น 500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้น 100 บาท โดย PF จะขายหุ้นสามัญของบริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด จำนวน 245,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ให้แก่ Sumitomo
- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2562 ได้มีมติดังนี้
 1. ให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 9,000,000,000 บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 8,667,826,432 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 8,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
 2. มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 8,667,826,432 บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 10,022,174,312 บาท กล่าวคือ ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 1,354,347,880 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวน 1,354,347,880 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
 3. มีมติอนุมัติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ทั้งจำนวน 1,354,347,880 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ดังนี้
 - 3.1 ให้บริษัทนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จำนวนไม่เกิน 1,083,478,304 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ออกจัดสรรและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ (ในกรณีที่มิใช่หุ้นจากการคำนวณ ให้ปัดทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1 บาท ซึ่งเป็นราคาที่เท่ากับมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทคือ หุ้นละ 1 บาท
 - 3.2 ในกรณีมีผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อหุ้นสามัญไม่ครบตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรตามข้อ 3.1 ข้างต้น หรือมีหุ้นคงเหลือไม่ว่ากรณีใดๆ ให้จัดสรรและเสนอขายหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่ได้จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิของตนมาพร้อมกับการจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญตามสิทธิในข้อ 3.1 ในราคาหุ้นละ 1 บาท โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหารของบริษัทหรือกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทเป็นผู้พิจารณาจัดสรรและเสนอขายหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิของตน
 - 3.3 ให้บริษัทนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จำนวนไม่เกิน 270,869,576 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท สำรองไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทเฉพาะรายที่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของ

บริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 1 หุ้น ในราคาการใช้สิทธิหุ้นละ 1.50 บาท ซึ่งเป็นราคาไม่ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทคือ หุ้นละ 1 บาท

3.4 ในการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทข้างต้น มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัท และ/หรือกรรมการผู้มีส่วนจกระทำแทนบริษัท และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหารหรือกรรมการผู้มีส่วนจกระทำแทนบริษัท มีอำนาจพิจารณา กำหนดและเปลี่ยนแปลงรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน และมีอำนาจในการดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นและสมควรเกี่ยวกับการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวได้ตามที่เห็นสมควร โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อไป

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท คิโรโระ รีสอร์ท โฮลดิ้งครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีมติให้ควรรวมบริษัทย่อย คือ บริษัท คิโรโระ แอสโซซิเอท จำกัด บริษัท คิโรโระ โฮเทล จำกัด และบริษัท คิโรโระ รีสอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อให้การบริหารงานมีประสิทธิภาพ และสะดวกรวดเร็วมากยิ่งขึ้น

ปี 2561

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โชลส์ 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 (ในกรณีที่มีเศษหุ้นจากการคำนวณให้ปัดทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1 บาท และกำหนดวันจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวในระหว่างวันที่ 5 เมษายน 2561 และวันที่ 9-12 เมษายน 2561 รวม 5 วันทำการ

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2561 เมื่อวันที่ 22 มีนาคม พ.ศ. 2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน) ("PF") เข้าร่วมทุนกับ Hongkong Land Co., Ltd. ("HKL") จัดตั้งบริษัทร่วมทุนชื่อ บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟกต์ จำกัด (HKL Perfect Co., Ltd.) เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2561 เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน) ("PF") เข้าร่วมทุนกับ Sekisui Chemical Company Limited ("Sekisui") จัดตั้งบริษัทร่วมทุนชื่อ บริษัท พีเอฟ-เซกิซุย เจวี จำกัด เพื่อลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2561 เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท" หรือ "PF") เข้าร่วมทุนกับบริษัท แกรนด์ แอสเสท โชลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("GRAND") ซึ่งเป็นบริษัทย่อย และ Sumitomo Forestry Singapore Ltd. จัดตั้งบริษัทร่วมทุนชื่อ บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอรัลส์ จำกัด เพื่อลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนเจริญนครเพื่อจำหน่าย
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2561 เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ได้มีมติอนุมัติให้แต่งตั้งคณะกรรมการธรรมาภิบาล โดยกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้
 - 1) เสนอแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีต่อคณะกรรมการบริษัท
 - 2) ให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัทในเรื่องเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี
 - 3) ดูแลการปฏิบัติงานของกรรมการและฝ่ายจัดการเพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
 - 4) ติดตามและทบทวนระบบงานต่าง ๆ ภายในองค์กรให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีตามที่ได้กำหนดไว้
 - 5) ติดตามและสั่งการในกรณีที่การปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการและพนักงานมีประเด็นในการไม่ปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติที่วางไว้
 - 6) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

ปี 2560

- บริษัทฯ ได้ร่วมทุนกับ บริษัท ชุมิโตโม ฟอเรสทรี จำกัด และ บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จัดตั้งบริษัทร่วมทุนชื่อ บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการไฮเอนด์ลักซ์ชัวรีคอนโดมิเนียมในพื้นที่ใจกลางเมือง
- บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“GRAND”) ได้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2560 โดยได้มีมติที่สำคัญดังต่อไปนี้
 - ลดทุนจดทะเบียน จากทุนจดทะเบียนเดิม 2,889,040,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 2,889,039,237 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,889,039,237 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
 - เพิ่มทุนจดทะเบียน จากทุนจดทะเบียนเดิม 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 ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (“TU”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้ชำระเพิ่มทุนจดทะเบียน โดยเรียกชำระเพิ่มเติมจากทุนจดทะเบียนที่เพิ่มขึ้น 60 ล้านบาท ในอัตราร้อยละ 50 คิดเป็นเงิน 30 ล้านบาท และได้เรียกชำระครบทั้งจำนวน รวมทุนจดทะเบียนและทุนที่เรียกชำระแล้ว จำนวน 75 ล้านบาท ทั้งนี้ ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2560 เมื่อ

วันที่ 4 สิงหาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นใน TU จากเดิมร้อยละ 40 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 45 นอกจากนี้ ณ 31 ธันวาคม 2560 TU ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 300 ล้านบาท เพื่อรองรับการลงทุนในโครงการต่าง ๆ ของ TU

- บริษัทฯ ได้มีการแปลงหนี้ใน Kiroro Resort Holdings เป็นทุนโดยการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ Share Group จำนวน 1,205,000,000 เยน เป็นหุ้นบริมสิทธิ์ จำนวน 241,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 เยน ทำให้ปัจจุบัน Property Perfect International ถือหุ้นใน Kiroro Resort Holdings คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 98.10

ปี 2559

- บริษัทฯ ได้เข้าร่วมลงทุนกับบริษัท เอสซีไอ อิเล็คทริก จำกัด (มหาชน) ใน บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 40 ซึ่งมีแผนในการลงทุนในธุรกิจสาธารณูปโภค มีทุนจดทะเบียนและทุนที่เรียกชำระแล้ว ทั้งจำนวน 15 ล้านบาท ต่อมาได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียน อีกจำนวน 60 ล้านบาท รวมเป็นทุนจดทะเบียน 75 ล้านบาท โดยในการเพิ่มทุนจดทะเบียน 60 ล้านบาท ได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนในอัตราร้อยละ 25 คิดเป็นเงิน 15 ล้านบาท รวมมีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วทั้งสิ้น 30 ล้านบาท
- ที่ประชุมคณะกรรมการของ KRH ได้มีมติอนุมัติการจัดตั้ง Kiroro Resort Development Co., Ltd. เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 30 ล้านเยน KRH มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อย (บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (“วีรีเทล”)) ได้มีมติอนุมัติจัดตั้งบริษัทร่วมทุนภายใต้ชื่อบริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจค้าปลีก โดยมีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) (เรียกชำระร้อยละ 25) และ วีรีเทลมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 50
- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2559 ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 1,300 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายเป็นคราวๆ ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และออกตราสาร วงเงินไม่เกิน 100 ล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ อเมริกาหรือสกุลเงินอื่นเทียบเท่า

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทพัฒนาที่ดินและก่อสร้างที่อยู่อาศัยโดยเน้นการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร และโครงการอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลเป็นหลัก โดยโครงสร้างการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมแบ่งออกเป็น 5 กลุ่ม ได้แก่ 1) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม 3) กลุ่มธุรกิจค้าปลีก 4) กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง 5) กลุ่มธุรกิจบริการและอื่นๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้





กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นหลัก เป็นโครงการเพื่ออยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขาย 38 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือรวมทั้งสิ้น 29,737.20 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

หมายเหตุ

ไม่รวมโครงการของ บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

บริษัท เอสเตท เพอร์เฟก จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.เอสเตท เพอร์เฟก ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อปี 2537 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บจ.เอสเตท เพอร์เฟก มีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขาย 11 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือรวมทั้งสิ้น 7,104.54 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ เอสเตท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ

	ตำแหน่ง
1. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ
2. นายฤตภาส พงศ์ภักดิ์	กรรมการ
3. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ
4. นายวิชาญ ศิริเวชราวุธ	กรรมการ
5. นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ

บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคาร วรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อปี 2550 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัย ปัจจุบัน บจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ มีทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 1,000 ล้านบาท บริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ มีโครงการที่เปิดขายรวม 9 โครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือรวม 5,428.50 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ ตำแหน่ง

- | | |
|---------------------------------|---------|
| 1. นายวงศ์กรรณ์ ประสิทธิ์วิภาต | กรรมการ |
| 2. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา | กรรมการ |
| 3. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ | กรรมการ |
| 4. นายสุเมธ สุวจนกรณ์ | กรรมการ |
| 5. นายกฤตภาส พงศ์ภักดีวัตร | 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 มีความต้องการบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮาส์ในระดับราคา 1.9 - 6.0 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ มีโครงการที่เปิดขายอยู่ 6 โครงการ คิดเป็นมูลค่าคงเหลือรวม 3,742.36 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ ตำแหน่ง

- | | |
|---------------------------------|---------|
| 1. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ | กรรมการ |
| 2. นายสรเพชร สุขเกษม | กรรมการ |
| 3. นายพรชัย เกตุเล็ก | กรรมการ |
| 4. นายกฤตภาส พงศ์ภักดีวัตร | กรรมการ |

บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ มีทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท บริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2556 มีวัตถุประสงค์ เพื่อเป็นช่องทางของบริษัท ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัยในรูปแบบของการขายและเช่า โดยจะเน้นการพัฒนาโครงการแนวราบในบริเวณจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก ปัจจุบัน บจ.เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ เริ่มพัฒนาที่ดินเพื่อเตรียมสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

กรรมการของ บจ.เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ ตำแหน่ง

- | | |
|---------------------------------|---------|
| 1. นายวงศ์กรรณ์ ประสิทธิ์วิภาต | กรรมการ |
| 2. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ | กรรมการ |
| 3. นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์ | กรรมการ |
| 4. นายกฤตภาส พงศ์ภักดีวัตร | กรรมการ |

บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท และ บจ.เอชเคแอล (ไทย ดีเวลลอปเม้นท์) ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ Hongkong Land Co.,Ltd. ก่อตั้งเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ห้องแอลเอ-แอลบี 2 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 40 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51

กรรมการของ บจ.เอฟเอชเคแอล เพอร์เฟค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวงศ์กรรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3. นายทั้น วี ชิน	กรรมการ
4. นางสาวออง เล คุณ	กรรมการ

บริษัท เอฟเอชเคแอล 1 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.เอฟเอชเคแอล 1 เป็นบริษัทที่ บจ.เอฟเอชเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.เอฟเอชเคแอล 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวงศ์กรรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3. นายทั้น วี ชิน	กรรมการ
4. นางสาวออง เล คุณ	กรรมการ

บริษัท เอฟเอชเคแอล 2 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.เอฟเอชเคแอล 2 เป็นบริษัทที่ บจ.เอฟเอชเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิตบี ชั้น 20 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.เอฟเอชเคแอล 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ
2. นายอนุชา ดันตระวาณิชย์	กรรมการ
3. นายทั้น วี ชิน	กรรมการ
4. นายวิลเลียม เจมส์ ปาร์ค ไบรท์	กรรมการ

บริษัท เอฟเอชเคแอล 3 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.เอฟเอชเคแอล 3 เป็นบริษัทที่ บจ.เอฟเอชเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.เอฟเอชเคแอล 3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวงศ์กรรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3. นายทั้น วี ชิน	กรรมการ
4. นางสาวออง เล คุณ	กรรมการ

บริษัท เอฟเอชเคแอล 4 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.เอฟเอชเคแอล 4 เป็นบริษัทที่ บจ.เอฟเอชเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิตบี ชั้น 20 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.เอฟเอชเคแอล 4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ
2. นายฐิติ อินกลิ่นพันธุ์	กรรมการ
3. นายวิลเลียม เจมส์ ปาร์ค ไบรท์	กรรมการ
4. นายอักร ชิง เทเรนซ์ ลี	กรรมการ

บริษัท เอฟเอชเคแอล 5 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.เอฟเอชเคแอล 5 เป็นบริษัทที่ บจ.เอฟเอชเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ
2. นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ
3. นายทัน วี ชิน	กรรมการ
4. นายฮัก ชิง เทเรนซ์ ลี	กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 6 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟเอชเคแอล 6 เป็นบริษัทที่ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 6 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวงศ์กรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นายอนุชา ตันตระวานิชย์	กรรมการ
3. นางสาวออง เล ดุน	กรรมการ
4. นายวิลเลียม เจมส์ บาร์ต ไบรท์	กรรมการ

บริษัท พีเอฟ-เซกิซุย เจวี จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟ-เซกิซุย เจวี เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท และกับ Sekisui Chemical Company Limited ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญและมีเครือข่ายที่กว้างขวาง ทั้งในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับวัสดุและอุปกรณ์พลาสติกคุณภาพสูง ผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับโครงสร้างพื้นฐานของชุมชนเมืองและสิ่งแวดล้อม และธุรกิจรับสร้างบ้าน รวมทั้งธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศญี่ปุ่น และประเทศต่างๆ ก่อตั้งเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51

กรรมการของ บจ.พีเอฟ-เซกิซุย เจวี ณ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายรุ่งโรจน์ สิงห์นัดกิจ	กรรมการ
2. นายศรัณยู อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายมิชิโอะ ซะไก	กรรมการ
4. นายเทะซึจิ อันโดะ	กรรมการ

บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟ ฟอเรสทรี เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท กับ Sumitomo Forestry Singapore Ltd. ("Sumitomo") ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม Sumitomo Forestry Co.,Ltd. เพื่อลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ก่อตั้งเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 500 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51

กรรมการของ บจ.พีเอฟ ฟอเรสทรี ณ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวงศ์กรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3. นายอะสึฮิสะ โอคุระ	กรรมการ
4. นายเคนจิ อาอิอูระ	กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอส 1 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.พีเอฟเอส 1 (บริษัทย่อย) เป็นบริษัทที่ บจ.พีเอฟ ฟอเรสทรี ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณราชพฤกษ์ตัดใหม่เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 280 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอส 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายประกิต ฤกษ์ปรีดาพงศ์	กรรมการ
2. นายเคนจิ อาอิอูระ	กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอส 2 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.พีเอฟเอส 2 (บริษัทย่อย) เป็นบริษัทที่ บจ.พีเอฟ ฟอเรสทรี ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 โซน LC ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณราชพฤกษ์ตัดใหม่เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 210 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอส 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายเอกชัย ภัคดีเมฆานนท์	กรรมการ
2. นายอะลีฮัส โอกูระ	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 เพื่อพัฒนาโครงการไฮเอนด์ลักซ์ชัวรี คอนโดมิเนียม มีทุนจดทะเบียน 1,200 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 11

กรรมการของ บจ.แกรนด์ สตาร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ**ตำแหน่ง**

1. นายชายนิต ธรรมธัญญสกุล	กรรมการ
2. นายวิทวัส วิกากุล	กรรมการ
3. นายอะลีฮัส โอกูระ	กรรมการ
4. นายคาซุฮิโกะ มาตาคะ	กรรมการ

บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.แกรนด์ รีเวอร์ 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 88 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ ลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนเจริญนครเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 400 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 9

กรรมการของ บจ.แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ**ตำแหน่ง**

1. นายชายนิต ธรรมธัญญสกุล	กรรมการ
2. นายวิทวัส วิกากุล	กรรมการ
3. นายคาซุฮิโกะ มาตาคะ	กรรมการ
4. นายอะลีฮัส โอกูระ	กรรมการ





กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าและโรงแรม

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย)

บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ ตั้งอยู่เลขที่ 2922/305-306 อาคารชาญอิสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2537 ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบัน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ มีทุนจดทะเบียน 3,353,702,060 บาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 3,193,185,471 บาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94.60 และได้ขอเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้อนุมัติการเพิกถอนหลักทรัพย์ตั้งแต่วันที่ 9 ธันวาคม 2559

กรรมการของ บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต์ รัตตกุล	กรรมการ
2. นายปราโมทย์ เจริญนิต	กรรมการ
3. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ
4. นายประสงค์ วรรัตน์กุล	กรรมการ
5. นายลิขิต สมณฑลตาต	กรรมการ

บริษัท แปซิฟิก เอสเตต ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

(บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)

บจ.แปซิฟิก เอสเตต ดีเวลลอปเม้นท์ ตั้งอยู่เลขที่ 2922/305 อาคารชาญอิสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2531 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 1,151 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 1,151 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 58.77 บริษัทอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการใหม่

กรรมการของ บจ.แปซิฟิก เอสเตต ดีเวลลอปเม้นท์ ณ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต์ รัตตกุล	กรรมการ
2. นายปราโมทย์ เจริญนิต	กรรมการ
3. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ

บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด

(บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)

บจ.เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง ตั้งอยู่เลขที่ 2922/305-306 อาคารพาณิชย์แถวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2553 ปัจจุบัน บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด มีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 5 ล้านบาท บริษัทฯ ถือหุ้นผ่าน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99

กรรมการของ บจ.เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิชิต รัตตกุล	กรรมการ
2. นายปราโมทย์ เจริญนิต	กรรมการ
3. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ

บริษัท ซีนเนอร์จี พิค จำกัด

(บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)

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

กรรมการของ บจ. ซีนเนอร์จี พิค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 1 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิล แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

(บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)

บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไทเทิล แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ (“แกรนด์”) ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเชน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2546 ปัจจุบัน บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไทเทิล แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ มีทุนจดทะเบียน 5,000,000,000 บาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 3,615,929,965 บาท (ตามมติประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้น

เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2560 ผู้ถือหุ้นอนุมัติให้แกรนด์เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 2,110,960,763 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 2,110,960,763 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 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) ปัจจุบัน บริษัทฯ ถือหุ้นแกรนด์ผ่าน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 39.29 และถือโดยตรงเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.50

บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไทเทิล แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ดำเนินธุรกิจด้านการโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันมีโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 5 แห่ง

1. โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ที่ตั้ง ซอยสุขุมวิท 19 กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 25 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 362 ห้อง
2. โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส ที่ตั้ง ถนนเจริญกรุง 30 กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 28 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 726 ห้อง
3. โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ที่ตั้ง อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 2 ชั้น และมีจำนวนห้องพัก 240 ห้อง
4. โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า ที่ตั้ง อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนชั้น 1 ชั้น มีจำนวนห้องพักแบบพูลวิลล่า 53 หลัง
5. โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท เป็นโรงแรมระดับ upper upscale ที่ตั้ง ซอยสุขุมวิท 13 มีจำนวนชั้น 31 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 273 ห้อง

และยังมีโครงการมิกซ์ยูสอยู่ระหว่างก่อสร้างและพัฒนาโครงการที่ประกอบไปด้วย บ้านพักตากอากาศวิลล่า โรงแรม และคอนโดมิเนียม ที่จังหวัดระยอง ขนาดพื้นที่ประมาณ 93 ไร่ บนเนินแหลมแม่พิมพ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไทเทิล แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ มีโครงการ ที่เปิดขายอยู่ 5 โครงการ ได้แก่ โครงการไฮด์ เออร์เทจ ทองหล่อ, โครงการไฮด์ สุขุมวิท 13, โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11, โครงการเดอะเทรนต์ คอนโดมิเนียม และ โครงการหัวหินบลู ลาгуน รีสอร์ท คิดเป็นมูลค่าคงเหลือรวม 6,279 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)



กรรมการของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 11 ท่าน ดังนี้
รายชื่อกรรมการ ตำแหน่ง

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 1. นายวิชัย ทองแดง | ประธานกรรมการ |
| 2. ดร.พิจิตร รัตตกุล | รองประธานกรรมการ
และ ประธานกรรมการ
บริหาร |
| 3. นายชายนิต อรรถญาณสกุล | กรรมการ |
| 4. นายวิทวัส วิกากุล | กรรมการ |
| 5. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี | กรรมการ |
| 6. นายสุรเดช นฤหาล้า | กรรมการ |
| 7. นายอมรินทร์ นฤหาล้า | กรรมการ |
| 8. นายโล่ห์วารี ริชาร์ด เพอห์ | กรรมการ |
| 9. นายพรชัย กิตติปัญญางาม | กรรมการอิสระ และ
ประธานกรรมการ
ตรวจสอบ |
| 10. นายวัฒนา สุทธิพนิจธรรม | กรรมการอิสระ
กรรมการตรวจสอบ
และกรรมการบริหาร
ความเสี่ยง |
| 11. นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ | กรรมการอิสระ และ
ประธานกรรมการ
บริหารความเสี่ยง |

บริษัท แกรนด์ อีควิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

(บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์
PSOWIWORD)

บจ. แกรนด์ อีควิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน
ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย
เขตคลองเตย กรุงเทพฯ บริษัทฯ ถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท
ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100 บจ.แกรนด์
อีควิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ ดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ขณะนี้บริษัทอยู่ระหว่างการสรรหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาในอนาคต

กรรมการของ บจ.แกรนด์ อีควิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 31
ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

- | รายชื่อกรรมการ | ตำแหน่ง |
|--------------------------|---------|
| 1. ดร.พิจิตร รัตตกุล | กรรมการ |
| 2. นายชายนิต อรรถญาณสกุล | กรรมการ |
| 3. นายวิทวัส วิกากุล | กรรมการ |
| 4. นายอมรินทร์ นฤหาล้า | 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 โดยเข้าทรัพย์สินของโรงแรมดังกล่าวจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กรรมการของ บจ.ฮอนเนอร์ บีชีเนส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต์ รัตตกุล	กรรมการ
2. นายชายนิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิวัฒน์ วิภากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์ นฤห์	กรรมการ
5. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี	กรรมการ

บริษัท โรงแรมรอยัลล่อคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

(บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไกลด์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้)

บมจ.โรงแรมรอยัลล่อคิด (ประเทศไทย) ("ROH") ตั้งอยู่เลขที่ 2 ตระกักปัดันบุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กทม 10500 จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2532 ปัจจุบัน บมจ.โรงแรมรอยัลล่อคิด (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 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ ROH ทำให้ GRAND ถือหุ้น ROH รวม 63,750,235 หุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 68 ต่อมา GRAND ได้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่เหลือทั้งหมดของกิจการ (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.โรงแรมรอยัลล่อคิด (ประเทศไทย) ปัจจุบันดำเนินธุรกิจหลักในการประกอบกิจการโรงแรมประเภทโรงแรมชั้นหนึ่ง โดยมีห้องพักแขกทั้งสิ้น 726 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการด้านต่างๆ แก่แขกผู้มาพักและใช้บริการ อาทิเช่น ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม ห้องสัมมนา ห้องจัดแสดงนิทรรศการ ห้องอาหารนานาชาติ บาร์ สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส และทำเทียบเรือส่วนตัว โดยที่ ROH ได้ทำสัญญาการดำเนินงานกับ บริษัท เชอราตัน โอเวอร์ซีส์ แมนเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น แห่งสหรัฐอเมริกา

กรรมการของ บมจ. โรงแรมรอยัลล่อคิด (ประเทศไทย) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 12 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวิชัย ทองแดง	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ
2. ดร.พิจิตต์ รัตตกุล	รองประธานกรรมการ
3. นายชายนิต อรรถญาณสกุล	ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการ
4. นายวิวัฒน์ วิภากุล	กรรมการผู้จัดการ / กรรมการ
5. นายปราโมทย์ เรื่อยนิต	กรรมการ / เลขานุการ
6. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี	กรรมการ
7. นายอมรินทร์ นฤห์	กรรมการ
8. นางสาวมณฑก อรรถญาณสกุล	กรรมการ
9. นายธวัชชัย หนูนักดี	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ
10. ดร.เสรี วงษ์มณฑา	กรรมการอิสระ
11. พล.ต.อ.เอก อังสนานนท์	กรรมการอิสระ
12. นายอำนาจ ปรีมนวงศ์	กรรมการอิสระ

บริษัท โอเวนเดล จำกัด

(บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท โอเพอรัล แอนด์ พรอเพอร์ตี้)

บจ. โอเวนเดล ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท โอเพอรัล แอนด์ พรอเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100 บจ. โอเวนเดล ดำเนินธุรกิจด้านการโรงแรม โดยเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า การบริการของ บจ. โอเวนเดล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิชิต รัตตกุล	กรรมการ
2. นายชานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิทวัส วิภากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์ นฤหล้า	กรรมการ
5. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี	กรรมการ

PROPERTY PERFECT INTERNATIONAL PTE. LTD. (บริษัทย่อย)

Property Perfect International (PPI) ตั้งอยู่เลขที่ 9 Raffles Place #17-01 SBF Center Singapore 068914 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2555 โดยมีทุนจดทะเบียนและทุนที่เรียกชำระแล้ว 1 เหรียญสิงคโปร์ (SGD) PPI มีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนและพัฒนาธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ บริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว PPI ถือหุ้นใน Kiroro Resort Holdings คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 68.28 และบริษัท ถือหุ้นโดยตรงคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.42

กรรมการของ PPI ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายพิชัย รัตตกุล	ประธานกรรมการ
2. นายชานิต 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 (KRH) เปลี่ยนชื่อจาก Share Group ในเดือนพฤศจิกายน 2557 ตั้งอยู่เลขที่ 128-1 Tokiwa, Akaigawa-mura, Yoichigun, Hokkaido, Japan เป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศญี่ปุ่น เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมในประเทศญี่ปุ่น โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2555 เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2555 มีมติให้ KRH โดยซื้อหุ้นทั้งหมดจาก Mitsui Fudosan Resort Co.,Ltd. ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในราคา 1 เยน คิดเป็นเงินบาทประมาณ 0.4050 บาท (อัตราแลกเปลี่ยน 100 เยน = 40.50 บาท) และรับซื้อสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินให้กู้ยืมแก่ 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 KRH 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 หรือประมาณ 770 ล้านบาท

มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนใน KRH เมื่อเดือนมีนาคม 2557 จำนวน 500 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นหุ้นจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 เยน เสนอขายให้แก่ PPI เพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจาก PPI ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ถือหุ้น ทำให้ PPI ถือหุ้นใน Kiroro Resort Holdings เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 95.61

เดือนสิงหาคม 2558 ได้เพิ่มทุนจำนวน 2,500 ล้านบาท โดยวิธีให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 2,500 ล้านบาท ซึ่งเรียกชำระทุนจดทะเบียนบางส่วนในเดือนกันยายนปีเดียวกัน จำนวน 1,048.68 ล้านบาท 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 2559 มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนใน KRH จำนวน 500 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นหุ้นจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 บาท เสนอขายให้แก่ PPI เพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจาก PPI และได้เรียกชำระทุนจดทะเบียนบางส่วนเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนในเดือนสิงหาคม 2558 โดยวิธีให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่งบริษัท PPI ได้ใช้สิทธิตามสิทธิของผู้ถือหุ้นเดิม แต่ผู้ถือหุ้นรายย่อยอีก 3 รายไม่ได้ใช้สิทธิในครั้งนี้ จึงได้รับทุนเพิ่มจำนวน 499,070,000 บาท คิดเป็นหุ้นจำนวน 99,814 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 บาท และทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของ Property Perfect International ใน KRH เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 97.27

เดือนกรกฎาคม 2560 มีการแปลงหนี้ของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) เป็นทุนจำนวน 1,205 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 241,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 บาท ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) โดยตรงใน KRH เป็นร้อยละ 31.4 และสัดส่วนการถือหุ้นของ PPI ลดลงเป็นร้อยละ 66.7 ซึ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 767,070 หุ้น และในเดือนพฤศจิกายน มีการลดทุนจดทะเบียนเพื่อประโยชน์ทางภาษี และล้างขาดทุนสะสม ปัจจุบันทุนที่เรียกชำระแล้วของ KRH มีจำนวน 2,272,246,451 บาท

กรรมการของ Kiroro Resort Holdings ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 12 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ

1. นายพิชัย รัตตกุล
2. นายโลอาร์ ริชาร์ด เพอห์
3. นายชายนิด อรรถญาณสกุล
4. นายออย บุนอัน
5. นายโยชิโร โอโตะ
6. ดร.ทง พิทยะ
7. นายเบนจามิน แลม
8. ดร.ปิยสวัสดิ์ อัมระนันทน์
9. นายวิทวัส วิกากุล
10. นายเจษฎ์ เจษฎ์ปิยะวงศ์
11. นายศรัณยู อรรถญาณสกุล
12. นายลิ้ม เทียน เม้ง

ตำแหน่ง

ประธานกรรมการ
กรรมการ
กรรมการ
กรรมการ
กรรมการ
กรรมการ
กรรมการ
กรรมการ
กรรมการ
กรรมการ
กรรมการ
กรรมการ



กลุ่มธุรกิจค้าปลีก

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย)

บมจ. วีรีเทล ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เดิมชื่อ บริษัท ไคโดมอน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2544 และถือหุ้นสามัญร้อยละ 99.99 ของ บจ. เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปิ้ง มอลล์ ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ และถือหุ้นสามัญร้อยละ 50 ของ บจ. ออลล์ ดิสเคาท์ 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 เวสต์ ทาวน์

คณะกรรมการของบมจ. วีรีเทล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 8 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ

1. นายชานนิต อรรถญาณสกุล

ตำแหน่ง

ประธานกรรมการ
/ กรรมการสรรหาและ
กำหนดค่าตอบแทน

2. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์

กรรมการ /
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

3. นายปราโมทย์ เจริญนิต

กรรมการ / ประธาน
กรรมการสรรหาและ
กำหนดค่าตอบแทน

4. นายกัมพล ตติยกุล

กรรมการ / กรรมการ
สรรหาและกำหนด
ค่าตอบแทน

5. นายเชิดศักดิ์ กู้เกียรติพันธ์

กรรมการอิสระ /
ประธานกรรมการ
ตรวจสอบ

6. นายไชยกร บุญลพภักดิ์

กรรมการอิสระ /
กรรมการตรวจสอบ

7. นายประสงค์ วรรัตน์กุล

กรรมการอิสระ /
กรรมการตรวจสอบ

8. นายกฤตภาส พงศ์ภักดี

กรรมการ

บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปิ้ง มอลล์ จำกัด

(บริษัทย่อยของ บมจ.วีรีเทล)

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

ซ็อปปิง มอลล์ เป็นเจ้าของที่ดินและสิทธิการเช่าบริเวณถนนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันออกบางส่วน ซึ่งมีแผนที่จะพัฒนาโครงการเป็นศูนย์การค้าแบบปิด (Closed Shopping Center) และอาคารสำนักงานให้เช่า และต่อมาในเดือนสิงหาคม 2555 ได้เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าบริเวณถนนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก (ฝั่งตรงกันข้าม) โดยมีแผนพัฒนาเป็นศูนย์การค้าแบบปิดเช่นเดียวกัน

กรรมการของบจ. เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อปปิง มอลล์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อกรรมการ ตำแหน่ง

- | | |
|-----------------------------------|---------|
| 1. นายชานนิต อรรถญาณสกุล | กรรมการ |
| 2. นายปราโมทย์ เริ่มยินดี | กรรมการ |
| 3. นายวงศกรณั ประสิทธิ์วิภาต | กรรมการ |
| 4. นายพรสวัสดิ์ เกษจุพาศรีโรจน์ | กรรมการ |
| 5. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี | กรรมการ |

บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด

(บริษัทร่วมทุนของ บบจ.วีริศ)

บจ. ออลล์ ดิสเคาท์ ตั้งอยู่เลขที่ 593-593/1 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ ก่อตั้งขึ้นในเดือนมีนาคม 2559 มีวัตถุประสงค์พัฒนาและประกอบธุรกิจค้าปลีกต้นทุนต่ำรูปแบบใหม่ มีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เรียกชำระร้อยละ 100 และ บมจ.วีริศ มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 50 ปัจจุบัน ออลล์ ดิสเคาท์ ได้เปิดร้านจำหน่ายสินค้าราคาประหยัดในเขตปริมณฑลแล้วจำนวน 20 สาขา ภายใต้ชื่อ ออลล์ดี

กรรมการของบจ. ออลล์ ดิสเคาท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อกรรมการ ตำแหน่ง

- | | |
|---------------------------------|---------|
| 1. นายชานนิต อรรถญาณสกุล | กรรมการ |
| 2. นายพรสวัสดิ์ เกษจุพาศรีโรจน์ | 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 บริษัท ได้เข้าลงทุนด้วยวิธีการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ บจ.มาริยา สดัพพ์ จากผู้ถือหุ้นเดิมในราคา 350 ล้านบาท ทำให้บริษัท เป็นผู้ถือหุ้นใน บจ.มาริยา

สดัพพ์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นเดิมของ บจ.มาริยา สดัพพ์ ไม่มีความเกี่ยวข้องใด ๆ กับบริษัท และการเข้าซื้อหุ้นของ บจ.มาริยา สดัพพ์ เพื่อต้องการนำสิทธิการเช่าที่ดิน บริเวณแขวง คลองกุ่ม เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 34 ไร่ ซึ่งมีระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าอายุ 30 ปี เริ่มตั้งแต่ 9 เมษายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2586 มาพัฒนาเป็นศูนย์การค้าซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการศึกษาศึกษาและพิจารณาการลงทุน

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 บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

กรรมการของ บจ.รามอินทรา มอลล์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ ตำแหน่ง

- | | |
|---------------------------|---------|
| 1. นายชานนิต อรรถญาณสกุล | กรรมการ |
| 2. นายปราโมทย์ เริ่มยินดี | กรรมการ |

กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง

บริษัท ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ ตั้งอยู่เลขที่ 100/89 อาคารว่องวานิช ชั้น 27 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนเมษายน 2554 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท ทุนเรียกชำระแล้ว 100 ล้านบาท บริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 วัตถุประสงค์เพื่อทำธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและพัฒนาบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียมให้กลุ่มบริษัท เป็นหลัก เป็นการรับงานก่อสร้างจากกลุ่มบริษัทซึ่งเป็นเจ้าของโครงการโดยตรง เพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารงานก่อสร้าง เน้นการจัดการเรื่องการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานและการหาบริษัทผู้รับเหมารายย่อยเพื่อเป็นการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง และระยะเวลาก่อสร้าง รวมถึงการควบคุมปริมาณ และคุณภาพในการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

กรรมการของ บจ. ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

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

บริษัท เพอร์เฟค ฟรีแฟบ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.เพอร์เฟค ฟรีแฟบ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนมิถุนายน 2554 มีทุนจดทะเบียน 60 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 วัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการผลิต และประกอบติดตั้ง โครงสร้าง ระบบชิ้นส่วนสำเร็จรูป ซึ่งเป็นส่วนประกอบของ บ้านพักอาศัย ทาวน์เฮาส์ และรั้วโครงการ ชิ้นส่วนสำหรับคอนโดมิเนียม โดยนำระบบโรงงานมาใช้ เพื่อลดปัญหาแรงงานขาดแคลน ซึ่งบริษัทจะได้รับประโยชน์ ในด้านความชำนาญเฉพาะด้านและเทคโนโลยีฟรีแฟบจากบริษัทร่วมทุนแห่งนี้ ปัจจุบันได้ดำเนินการผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปให้กับโครงการของบริษัทโดยมีกำลังการผลิต ประมาณ 750 หลังต่อปี

กรรมการของ บจ.เพอร์เฟค ฟรีแฟบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวิชาญ ศิริเวชราวร	กรรมการ
2. นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการ
3. นายวรศักดิ์ จักรปิยะนันท์	กรรมการ
4. นายอรณพ อังกูรสารศรี	กรรมการ
5. นายรุ่งโรจน์ สิงหนัด	กรรมการ
6. นายพิพัฒน์ นิตยโกศล	กรรมการ
7. นายประกิต ฤกษ์ปรีดาพงศ์	กรรมการ

กลุ่มธุรกิจบริการและธุรกิจสาธารณูปโภค

บริษัท เพอร์เฟค สปอร์ตคลับ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. เพอร์เฟค สปอร์ตคลับ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2547 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 50 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 50 ล้านบาท โดยบริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 บจ. เพอร์เฟค สปอร์ตคลับ ประกอบธุรกิจบริหารพื้นที่สโมสรในโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย

กรรมการของบจ. เพอร์เฟค สปอร์ตคลับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการ
2. นายกฤตภาส พงศ์ภักดีวัตร	กรรมการ
3. นายสรรเพชร สุขเกษม	กรรมการ
4. นายณัฐวีร์ จิรเวชานนท์	กรรมการ

บริษัท ไทย คอนเนคท์ 2019 จำกัด*

(บริษัทย่อย เดิมชื่อ บริษัท ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด)

บจ.ไทย คอนเนคท์ 2019 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนกรกฎาคม 2554 ทุนจดทะเบียน 100,000 บาท โดยมีบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ต่อมาในเดือนสิงหาคม 2556 ได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 5,000,000 บาท โดยเรียกชำระร้อยละ 25 ของจำนวนทุนที่เพิ่ม หรือคิดเป็น 1,225,000 บาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วมูลค่า 1,325,000 บาท ปัจจุบัน บจ.ไทย คอนเนคท์ 2019 เป็นผู้บริหารและจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทให้เช่าต่างๆ ของกลุ่มบริษัท

กรรมการของ บจ. ไทย คอนเนคท์ 2019 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายศรัณยู อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายณัฐพล สีบอ่ำ	กรรมการ
3. นายเจษฎ์ เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ

บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.ที ยูทิลิตี้ส์ ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2558 มีทุนจดทะเบียน 300 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 โดยประกอบธุรกิจร่วมทุนในบริษัทและโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ. ที ยูทิลิตี้ส์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร.พิจิตต์ รัตกุล	กรรมการ
2. นายชายนิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายนพพล มลินทางกูร	กรรมการ
4. นางสาวอุณนดา พฤฒินารากร	กรรมการ
5. นายณันทพล พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ

บริษัท กิจ 1 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.กิจ 1 ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 ทุนจดทะเบียน 70,000,000 บาท เพื่อลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ. กิจ 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายเจษฎ์ เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร เพียรวิทย์สกุล	กรรมการ
3. นายนนทพล พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4. นายวิวัฒน์ ศรีสุริยจันทร์	กรรมการ

บริษัท กิจ 2 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. กิจ 2 ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 ทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท เพื่อลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ. กิจ 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายเจษฎ์ เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร เพียรวิทย์สกุล	กรรมการ
3. นายนนทพล พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4. นายวิวัฒน์ ศรีสุริยจันทร์	กรรมการ

บริษัท กิจ 3 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.กิจ 3 ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 ทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท เพื่อลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ. กิจ 3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายเจษฎ์ เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร เพียรวิทย์สกุล	กรรมการ
3. นายนนทพล พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4. นายวิวัฒน์ ศรีสุริยจันทร์	กรรมการ

บริษัท กิจ 5 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.กิจ 5 ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 ทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท เพื่อลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ. กิจ 5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายเจษฎ์ เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร เพียรวิทย์สกุล	กรรมการ
3. นายนนทพล พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4. นายวิวัฒน์ ศรีสุริยจันทร์	กรรมการ

บริษัท กิจ 6 จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.กิจ 6 ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 ทุนจดทะเบียน 100,000,000 บาท เพื่อลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ. กิจ 6 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายเจษฎ์ เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ
2. นายเกรียงไกร เพียรวิทย์สกุล	กรรมการ
3. นายนนทพล พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ
4. นายวิวัฒน์ ศรีสุริยจันทร์	กรรมการ

บริษัท เซาเทิร์น วัน โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทร่วมค้า)

บจ.เซาเทิร์น วัน โฮลดิ้ง ตั้งอยู่ เลขที่ 116/1 อาคารลักซ์ ชั้น4ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2561 ทุนจดทะเบียน 100,000,000 บาท เพื่อประกอบธุรกิจร่วมทุนในบริษัทและโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค เช่น ธุรกิจผลิตไฟฟ้า ประเภทต่างๆ และธุรกิจระบบน้ำประปา

กรรมการของ บจ.เซาเทิร์น วัน โฮลดิ้ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายณพพล มลิณทางกูร	กรรมการ
2. นายเจษฎ์ เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ
3. นายชัยโรจน์ จิวระประภัทร์	กรรมการ

ปัจจุบัน โครงสร้างการจัดการของบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยที่ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัททั้งสิ้น 5 ชุด

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 14 ท่าน จำนวนครั้งที่มีการประชุมทั้งสิ้น รวม 6 ครั้ง ตามรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งการประชุม คณะกรรมการ	การเข้าร่วมการประชุม คณะกรรมการ
1	ดร.กนก พัททะ	ประธานกรรมการ	6	6
2	นายชานนิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ รองประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	6	6
3	นายไพรัตน์ เสนาจักร ¹	กรรมการ	6	2
4	นายวิทยา เณตวิวัฒน์	กรรมการ	6	6
5	นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ	6	6
6	นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ	6	6
7	นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ	กรรมการ	6	6
8	นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ	6	6
9	นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์ ²	กรรมการ	6	4
10	นายธงชัย จีรอลงกรณ์	กรรมการ	6	6
11	นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา	กรรมการ กรรมการอิสระ	6	6
12	นายเอกกมล ศิริวัฒน์	กรรมการ กรรมการอิสระ	6	6
13	นายบรรลือ ฉันทาคติย์	กรรมการ กรรมการอิสระ	6	6
14	นายมานิตย สุธาส	กรรมการ กรรมการอิสระ	6	6
15	ศ.ดร.สุชีวีร์ สุวรรณสวัสดิ์	กรรมการ กรรมการอิสระ	6	6

โดยมี นายปราโมทย์ เจริญนิต เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริษัท

หมายเหตุ

- 1/ นายไพรัตน์ เสนาจักร ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2562
- 2/ นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2562

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทประกอบด้วย

1. นายชานนิต อรรถญาณสกุล นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ กรรมการสองในห้าคนนี้ ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
2. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา หรือ นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต หรือ นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ หรือ นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท ดังต่อไปนี้

- กระทรวงพาณิชย์และหน่วยงานราชการในสังกัดกระทรวงพาณิชย์
- กรมสรรพากรและหน่วยงานราชการในสังกัดกรมสรรพากร
- กรมที่ดินและหน่วยงานราชการในสังกัดกรมที่ดิน
- กรมโยธาธิการและผังเมืองและหน่วยงานราชการในสังกัดกรมโยธาธิการและผังเมือง
- กรุงเทพมหานครและเมืองพัทยาและหน่วยงานราชการในสังกัดกรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา
- เทศบาล องค์การบริหารส่วนจังหวัด องค์การบริหารส่วนตำบล
- หน่วยงานราชการหรือรัฐวิสาหกิจหรือหน่วยงานเอกชนใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการน้ำประปา
- ไฟฟ้า โทรศัพท์ ไปรษณีย์ และอินเทอร์เน็ต ในเรื่องการยื่นขออนุญาตต่างๆ การโอนสิทธิและรับโอนสิทธิ การวางเงินหรือการขอรับเงินประกันค้ำ การโอนและการรับโอนเงินประกันค้ำเกี่ยวกับน้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ไปรษณีย์ และอินเทอร์เน็ต

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมคณะกรรมการอาจกำหนดชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทพร้อมประทับตราสำคัญของบริษัทได้

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

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

คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1 นายบรรลือ อ้นภาติสัย	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
2 นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา	กรรมการตรวจสอบ
3 นายมานิตย์ สุราพร	กรรมการตรวจสอบ

โดยมี นางสาวดวงพร เริ่มยินดี เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัท มีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัท มีระบบการควบคุมภายใน (internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (internal audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และดูแลให้เป็นอิสระของสำนักตรวจสอบภายใน ให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง โยกย้าย รวมถึงประเมินผลงาน หัวหน้าสำนักตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัท ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
6. จัดทำรายงานคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - ความเห็นเรื่องความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท



- ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
- ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบ แต่ละท่าน
- ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร (charter)
- รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ
8. ทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ
9. อนุมัติแผนงานการตรวจสอบของสำนักตรวจสอบภายใน และพิจารณาให้ความเห็นชอบผลการตรวจสอบ รวมถึงผลการตรวจสอบจากการร้องขอให้ตรวจสอบในกรณีพิเศษต่างๆ

ในการปฏิบัติงานตามขอบเขต หน้าที่ ให้คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจเรียก สั่งการ ให้ฝ่ายจัดการ หัวหน้าหน่วยงาน หรือ พนักงานของบริษัทที่เกี่ยวข้องมาให้ความเห็น ร่วมประชุมหรือส่งเอกสารตามที่เห็นว่าเกี่ยวข้องจำเป็น รวมทั้งแสวงหาความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพอื่นใดเมื่อเห็นว่าจำเป็นด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัท

หมายเหตุ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท หรือพเพอร์ดี เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 6/2560 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2560 ได้มีมติให้แก้ไขขอบเขตและหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วยกรรมการ จำนวน 2 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1 นายวิทยา เบนทวีวัฒน์	ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน
2 นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการสรรหาและ พิจารณาคำตอบแทน

โดยมี นายปราโมทย์ เริ่มยินดี เป็นเลขานุการคณะกรรมการสรรหาฯ

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน*

1 การปฏิบัติงานด้านการสรรหา

- ก. คัดเลือกและสรรหาบุคคลที่มีความเหมาะสมในการเป็นกรรมการบริษัทเพื่อเสนอชื่อผู้ได้รับการคัดเลือกต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และหรือนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขอมติแต่งตั้งต่อไป
- ข. การพิจารณาคัดเลือกและสรรหาบุคคลดังกล่าว คณะกรรมการจะต้องพิจารณาถึงคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถ รวมทั้งประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องในการเป็นกรรมการบริษัท ซึ่งหัวข้อในการคัดสรรดังกล่าว จะต้องมีส่วนที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการของบริษัท นอกจากนี้ คณะกรรมการยังต้องพิจารณาถึงคุณสมบัติของผู้ที่จะถูกเสนอชื่อดังกล่าว จะต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คณะกรรมการจะต้องพิจารณาถึงคุณสมบัติของผู้ที่จะเสนอชื่อเป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบเป็นพิเศษ
- ค. ในการคัดสรรผู้เข้าเสนอชื่อในตำแหน่งกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบนั้น คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะต้องคำนึงถึง
 - ผู้ได้รับการคัดเลือกต้องถือหุ้นของบริษัท บริษัทร่วมบริษัทในเครือ บริษัทย่อย หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันไม่เกินร้อยละ 1 ของทุนชำระแล้วของแต่ละบริษัท ทั้งนี้ การนับจำนวนหุ้นให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้อง เช่น คู่สมรส บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะด้วย
 - ผู้ได้รับการเสนอชื่อต้องไม่ใช่ผู้เกี่ยวข้องหรือเป็นญาติสนิทของผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
 - ผู้รับการคัดเลือกต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงิน และการบริหารของบริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
 - ผู้ได้รับการเสนอชื่อต้องไม่ใช่ผู้ที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท และบริษัทที่เกี่ยวข้องในลักษณะที่มีส่วนได้เสียหรือได้ผลประโยชน์ในด้านการเงิน 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

- ในกรณีที่ผู้ได้รับการเสนอชื่อดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระของบริษัทอื่นในธุรกิจเดียวกับบริษัท จะต้องเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวและค่าตอบแทนที่ได้รับจากบริษัทนั้นด้วย
 - ผู้ได้รับการเสนอชื่อให้เป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ ไม่ได้เป็นกรรมการใดๆ ในบริษัทจดทะเบียนอื่นที่มีธุรกิจเดียวกับธุรกิจของบริษัท
 - บริษัทต้องแจ้งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทันทีที่กรรมการตรวจสอบลาออก หรือถูกให้ออกก่อนครบวาระ
 - ง. ผู้ได้รับการคัดสรรสามารถปฏิบัติหน้าที่และแสดงความเห็นหรือรายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายได้โดยอิสระ และไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว
- การนำเสนอชื่อผู้ได้รับการคัดสรรเพื่อเสนอชื่อให้เป็นกรรมการบริษัทต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทนั้น คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ต้องดำเนินการคัดสรรและเสนอชื่อบุคคลเพียงเท่าที่จำเป็นจะต้องแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทเท่านั้น เว้นแต่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ไม่สามารถพิจารณาและตกลงกันในคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้ไม่ว่าเหตุใดๆ ก็ตาม คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจึงสามารถนำเสนอชื่อผู้อยู่ในข่ายการคัดสรรทั้งหมดต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและมีมติเลือกผู้ได้รับการคัดสรรเอง

2. การปฏิบัติงานด้านการพิจารณาค่าตอบแทน

- ก. พิจารณานโยบายและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนสำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ และที่ปรึกษาของบริษัท
 - ข. พิจารณากำหนดค่าตอบแทนประจำปี การปรับเงินเดือนประจำปี การปรับเงินเดือนระหว่างปี รวมทั้งผลประโยชน์อื่นอันเป็นการตอบแทนการทำงานของฝ่ายต่างๆ ของบริษัท และพนักงานทุกระดับ
 - ค. พิจารณาระเบียบการจ้างงาน ระเบียบการทำงาน และพิจารณาเกณฑ์การลงโทษให้เหมาะสมและเป็นธรรมต่อพนักงานบริษัท
 - ง. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนรับผิดชอบโดยตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และมีหน้าที่ชี้แจง ตอบคำถามเกี่ยวกับค่าตอบแทนพนักงานทุกระดับในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือ มอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการ

สรรหาและพิจารณาคำตอบแทนสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท หรือ บริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามปกติธุรกิจที่มีการกำหนดขอบเขตชัดเจน

หมายเหตุ * แก้ไขปรับปรุงตามมติคณะกรรมการ ครั้งที่ 4/2557 เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2557

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1 ศ.ดร.สุชัย ฤทธิสวัสดิ์	ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
2 นายบุญเยี่ยม เหลืองนาคทองดี	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3 นายชิตศักดิ์ กุภัยสติก	กรรมการบริหารความเสี่ยง

โดยมี นายธีรวัช สิงห์ณรงค์ เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. สอบทานและนำเสนอแนะนโยบายการบริหารความเสี่ยงและความเสี่ยงที่ยอมรับได้ให้แก่คณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
2. กำกับดูแลการพัฒนาและการปฏิบัติตามกรอบการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร
3. สอบทานรายงานการบริหารความเสี่ยงเพื่อติดตามความเสี่ยงที่สำคัญและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าองค์กรมีการจัดการความเสี่ยงอย่างเพียงพอและเหมาะสม
4. นำเสนอความเสี่ยงในภาพรวมของบริษัท รวมถึงความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน เพื่อการจัดการความเสี่ยงด้านต่างๆที่สำคัญให้กับคณะกรรมการบริษัท
5. ให้คำแนะนำกับบริษัทในด้านงานบริหารความเสี่ยง และการพิจารณาแก้ไขข้อผิดพลาดๆ ที่เกี่ยวกับการพัฒนาระบบการบริหารความเสี่ยง
6. ให้มีอำนาจแต่งตั้งคณะทำงานประเมินและติดตามความเสี่ยงของบริษัท
7. เรื่องอื่นๆ เกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

คณะกรรมการธรรมาภิบาล

คณะกรรมการธรรมาภิบาลของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 1 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1 นายวิทยา เนติวิวัฒน์	รักษาการประธานคณะกรรมการธรรมาภิบาล

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการธรรมาภิบาล

1. เสนอแนะปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีต่อคณะกรรมการบริษัท
2. ให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัทในเรื่องเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี
3. ดูแลการปฏิบัติงานของกรรมการและฝ่ายจัดการเพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
4. ติดตามและทบทวนระบบงานต่างๆ ภายในองค์กรให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีที่ได้กำหนดไว้
5. ติดตามและสั่งการในกรณีที่มีการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการและพนักงานมีประเด็นในการไม่ปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติที่วางไว้
6. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

เนื่องด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้จัดตั้งคณะกรรมการชุดนี้เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2561 โดยมีรายนามคณะกรรมการและตำแหน่งดังนี้

1. ดร.รัชชัย นาคะตะ	ประธานกรรมการธรรมาภิบาล
2. นายวิทยา เนติวิวัฒน์	กรรมการธรรมาภิบาล
3. นายไพรัตน์ เสนาจักร	กรรมการธรรมาภิบาล

ซึ่งต่อมา ดร.รัชชัย นาคะตะ ประธานกรรมการธรรมาภิบาล และนายไพรัตน์ เสนาจักร กรรมการธรรมาภิบาล ได้ถึงแก่กรรมลง ทำให้ตำแหน่งกรรมการฯ ว่างลง ส่งผลให้คณะกรรมการฯ ชุดนี้ไม่สามารถดำเนินการประชุมได้ปี 2562 โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน อยู่ระหว่างการพิจารณาสรรหาบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถเพื่อเสนอชื่อต่อคณะกรรมการบริษัท ให้เข้ามาดำรงตำแหน่งต่อไป

คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 8 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายชายบิต อรรถกัญญาสกุล	ประธานคณะกรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
2	นายวิชาญ ศิริเวชสุวรรณ	กรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
3	นายพรสวัสดิ์ เกษุพัาศรีโรจน์	กรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
4	นายวงศ์กรณ์ ประสิทธิ์วิภาค	กรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
5	นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการบริหาร และเลขาธิการคณะกรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
6	นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการบริหาร
7	นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการบริหาร
8	นางสาววรรณภา อภิชนปัญญา*	กรรมการบริหาร

หมายเหตุ

* นางสาววรรณภา อภิชนปัญญา เข้ารับตำแหน่งกรรมการบริหารแทนนายไพรัตน์ เสนาจักร ซึ่งได้ถึงแก่กรรม เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2562 ตามมติคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 14/2562 เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2562

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร*

- บริหารงานในเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท ภายใต้นโยบายของคณะกรรมการบริษัท และภายในขอบเขตของกฎหมาย เงื่อนไข กฎระเบียบ หนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับของบริษัท ยกเว้นในเรื่องการทำธุรกรรมใด ๆ เกี่ยวกับการเปิดโครงการ และการลงทุนที่ไม่เกี่ยวข้องกับการธุรกิจหลักของบริษัท
- แต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงเพื่อบริหารงานของบริษัท
- พิจารณาการจัดสรรงบประมาณประจำปี เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
- พิจารณากลับกองโครงการลงทุนต่าง ๆ ของบริษัทเพื่อนำเสนอต่อ คณะกรรมการบริษัท
- พิจารณาและอนุมัติการจัดซื้อที่ดินและ/หรือการขายที่ดิน (มีหรือไม่มีสิ่งปลูกสร้าง) ที่มิได้เป็นที่ดินแปลงจัดสรรในโครงการภายในวงเงินเกินกว่า 500 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 800 ล้านบาท โดยวงเงินรวมในการซื้อที่ดินจะต้องไม่เกินกว่างบประมาณที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้ และในการอนุมัติเพื่อจัดซื้อที่ดินและ/หรือเพื่อขายที่ดินจะต้องเตรียมเอกสารเพื่อประกอบการพิจารณา ดังนี้
 - การอนุมัติจัดซื้อที่ดินในแต่ละครั้งจะต้องมีการกำหนดแผนเบื้องต้น และรายงานความเป็นไปได้ของโครงการประกอบการพิจารณา
- การอนุมัติขายที่ดินในแต่ละครั้งจะต้องจัดทำสรุปราคาขาย ดัชนีที่ดิน ค่าใช้จ่าย และกำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น รวมถึงเหตุผลในการขายประกอบการพิจารณา ทั้งนี้ การขายที่ดินจะต้องได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ต่อปี และหากได้รับผลตอบแทนต่ำกว่าที่กำหนดข้างต้นให้นำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาอนุมัติ
- พิจารณาและอนุมัติการทำธุรกรรมที่อยู่นอกเหนือแผนงานงบประมาณที่มีวงเงินไม่เกินกว่า 100 ล้านบาทขึ้นไป
- พิจารณาและอนุมัติการกู้เงินหรือขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน รวมตลอดถึงการชำระหรือใช้จ่ายเงินเพื่อธุรกรรมปกติของบริษัทฯ ดังนี้
 - วงเงินกู้ส่วนที่ใช้ทำโครงการ (Project Finance) ให้พิจารณาและอนุมัติการกู้เงินและขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินในวงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาทต่อโครงการ โดยไม่นับรวมวงเงินหนังสือค้ำประกันสาธยายูปโภค
 - วงเงินกู้ส่วนที่ใช้สำหรับ Working Capital ให้พิจารณาและอนุมัติการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินในวงเงินไม่เกิน 1,200 ล้านบาท



8. พิจารณาการเข้าค้าประกันการขวงเงินสินเชื่อของบริษัท
ย่อยตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน หรือพิจารณาการเข้า
ค้าประกันการขวงเงินสินเชื่อของบริษัทร่วมหรือบริษัทร่วม
ทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในวงเงินค้าประกันไม่
เกิน 1,000 ล้านบาท
9. จัดทำ เสนอแนะ และกำหนดนโยบายธุรกิจ รวมทั้งกลยุทธ์
ทางธุรกิจของบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัท
10. พิจารณาและอนุมัติแผนการตลาด แผนการโฆษณาและ
ประชาสัมพันธ์
11. ประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งในด้านการจัดการ
บริหารทรัพยากร และการบริหารการเงิน เพื่อให้เป็นไปอย่าง
มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
12. ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ
บริษัท

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของ
คณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือ
มอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจ
จากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ดินหรือบุคคล
ที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการ
กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) มีส่วนได้เสีย หรืออาจ
มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย
เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นลักษณะการดำเนินธุรกรรม
การค้าปกติทั่วไปของบริษัท ที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์
ที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมาย
ว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง
หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หมายเหตุ

* แก้ไขปรับปรุงตามมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2562
เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2562

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร*

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นหัวหน้าของฝ่ายบริหาร มีหน้าที่
ดำเนินการและรายงานผลการดำเนินงานต่อคณะกรรมการบริหาร
คณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้นในกิจการดังนี้

1. กำหนดนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของ
บริษัท
2. กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจของหน่วยงาน
ภายในบริษัท เพื่อเสนอขอความเห็นชอบต่อคณะกรรมการ
บริษัท
3. บริหารงานในเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท
ภายใต้นโยบายของคณะกรรมการบริษัท และภายในขอบเขต
ของกฎหมาย เงื่อนไข กฎระเบียบ หนังสือบริคณห์สนธิ และ
ข้อบังคับของบริษัท
4. แต่งตั้งคณะกรรมการการจัดการ ที่ปรึกษา กรรมการอื่นใด
เพื่อให้คำปรึกษาในการบริหารงานของบริษัท
5. พิจารณาและอนุมัติการจัดซื้อที่ดินและ/หรือการขายที่ดิน
(มีหรือไม่มีสิ่งปลูกสร้าง) ที่มีได้เป็นที่ดินแปลงจัดสรรใน
โครงการ ภายในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท ทั้งนี้ การขาย
ที่ดินจะต้องได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนไม่ต่ำกว่าร้อยละ
15 ต่อปี และแจ้งเรื่องดังกล่าวให้ที่ประชุมคณะกรรมการ
บริหารทราบ เพื่อถือเป็นมติของที่ประชุมคณะกรรมการ
บริหารในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อสำนักงานที่ดิน
ที่เกี่ยวข้องต่อไป แต่หากได้รับผลตอบแทนต่ำกว่าที่กำหนด
ไว้ข้างต้นให้นำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้
พิจารณาอนุมัติ
6. พิจารณาและอนุมัติการทำธุรกรรมที่อยู่นอกเหนือแผนงาน
งบประมาณที่มีวงเงินไม่เกิน 50 ล้านบาท
7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ
บริษัท

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

หมายเหตุ

* แก้ไขปรับปรุงตามมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2562 เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2562

ผู้บริหาร

ผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ตามนิยามในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีจำนวน 9 ท่าน มีดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายชายนิค อรรถกานาสกุล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายปราโมทย์ เริ่มยืนดี	เลขาธิการบริษัท
3. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
4. นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการผู้จัดการ
5. นายวิชาญ ศิริเวชราวุธ	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1
6. นายพสวีสดี เกษจุฬาศรีโรจน์	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2
7. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน
8. นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มสนับสนุน
9. นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ

เลขาธิการบริษัท

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

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขาธิการบริษัท

- จัดทำและเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้
 - ทะเบียนกรรมการ
 - หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการและรายงานประจำปีของบริษัท
 - หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

- เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร และส่งสำเนารายงานดังกล่าวให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายในเจ็ดวันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น
- จัดทำระบบการเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการแสดงข้อมูลดังต่อไปนี้ รวมทั้งดูแลให้มีการเก็บรักษาเอกสารหรือหลักฐานดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

การเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการเก็บรักษาด้วยระบบคอมพิวเตอร์หรือระบบอื่นใดที่สามารถเรียกดูได้โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงข้อความ

- (1) การให้ข้อมูลประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
 - (2) งบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท หรือรายงานอื่นใดที่ต้องเปิดเผยตามมาตรา 56 มาตรา 57 มาตรา 58 หรือ มาตรา 199 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
 - (3) ความเห็นของบริษัทเมื่อมีผู้ทำคำเสนอซื้อหุ้นของบริษัทจากผู้ถือหุ้นเป็นการทั่วไป
 - (4) การให้ข้อมูลหรือรายงานอื่นใดเกี่ยวกับกิจการที่บริษัทจัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหรือประชาชนทั่วไปตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด
 - 4) ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนดต่อไป
 - 5) ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ
 - 6) ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบและความระมัดระวังเยี่ยงวิญญูชนผู้ประกอบการธุรกิจเช่นนี้จะพึงกระทำภายใต้สถานการณ์อย่างเดียวกัน โดย
 - (1) การตัดสินใจได้กระทำไปด้วยความเชื่อโดยสุจริตและสมเหตุสมผลว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ
 - (2) การตัดสินใจได้กระทำบนพื้นฐานข้อมูลที่เชื่อโดยสุจริตว่าเพียงพอ และ
 - (3) การตัดสินใจได้กระทำไปโดยตนไม่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในเรื่องที่ตัดสินใจนั้น
- ในกรณีที่เลขานุการบริษัทพ้นจากตำแหน่งไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้คณะกรรมการแต่งตั้งเลขานุการบริษัทคนใหม่ภายในเก้าสิบวัน นับแต่วันที่เลขานุการบริษัทคนเดิมพ้นจากตำแหน่งหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ และมอบหมายให้นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา ปฏิบัติหน้าที่แทนในช่วงเวลาดังกล่าว

ชื่อ-สกุล	คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน	คณะกรรมการ บริหารความเสี่ยง
ดร.กนก พิทยะ	6			
นายชายนิด อรรถกนกสกุล	6			
นายไพรัตน์ เสนาจักร ¹	2			
นายวิทยา เตนวิวัฒน์	6		2	
นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	6		2	
นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต	6			
นายวิชาญ ศิริเวชราวุธ	6			
นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	6			
นายवलันต์ ศรีรัตนพงษ์ ²	4			
นายธงชัย จิรอลงกรณ์	6			
นางเนือบล สวัสดิกุล ณ อยุธยา	6	5		
นายเอกกมล ศิริวัฒน์	6	5		
นายบรรลือ ฉันทาคติชัย	6	5		
นายมานิตย์ สุธาวรส	6			
ศ.ดร.สุชัยวีร์ สุวรรณสวัสดิ์	6			3
นายบุญเยี่ยม เหลืองนาคทองดี				3
นายเชิดศักดิ์ ภูเกียรตินันท์				2
จำนวนครั้งของการประชุมทั้งหมด (ครั้ง)	6	5	2	3

หมายเหตุ

1/ นายไพรัตน์ เสนาจักร ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2562

2/ นายवलันต์ ศรีรัตนพงษ์ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2562

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

บริษัทมีคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนและทรัพยากรมนุษย์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการพิจารณานโยบายและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจ่ายคำตอบแทนสำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ และที่ปรึกษาของบริษัท รวมทั้งกำหนดคำตอบแทนประจำปี การปรับเงินเดือนประจำปี การปรับเงินเดือนระหว่างปี ผลประโยชน์อื่นอันเป็นการตอบแทนการทำงานของฝ่ายบริษัทและพนักงานทุกระดับ และพิจารณาระเบียบการจ้างงาน ระเบียบการทำงาน และพิจารณาเกณฑ์การลงโทษให้เหมาะสมและเป็นธรรมต่อพนักงานบริษัท

1. คำตอบแทนกรรมการ

บริษัทมีการจ่ายคำตอบแทนในรูปของเบี้ยประชุมและค่าบำเหน็จกรรมการ ซึ่งแปรตามผลการดำเนินงานของบริษัท ให้แก่กรรมการแต่ละราย ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	คำตอบแทนกรรมการ (ล้านบาท)				
		เงินบำเหน็จ	เบี้ยประชุม ณ 31 ธันวาคม 2562			
			คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
1. ดร.กนก พทยะ	ประธานกรรมการ	-	0.60	-	-	-
2. นายชยนิค อรรถญาณสกุล	กรรมการบริษัท / รองประธานกรรมการ / ประธานคณะกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	0.85	0.42	-	-	-
3. นายไพรัตน์ เสนาจักร	กรรมการบริษัท	0.85	0.10	-	-	-
4. นายวิทยา เตนวิวัฒน์	กรรมการบริษัท / ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	0.85	0.30	-	0.10	-
5. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการบริษัท / กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	0.85	0.30	-	0.06	-
6. นายวงศ์กรณ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการบริษัท	0.85	0.30	-	-	-
7. นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ	กรรมการบริษัท	0.85	0.30	-	-	-
8. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการบริษัท	0.85	0.30	-	-	-
9. นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์***	กรรมการบริษัท	-	0.20	-	-	-
10. นายธงชัย จีรอลงกรณ์	กรรมการบริษัท	0.80	0.30	-	-	-
11. นางเนืองพล สวัสดิ์กุล น.อยุธยา *	กรรมการบริษัท / กรรมการตรวจสอบ	0.85	0.30	0.15	-	-
12. นายเอกกมล ศรีวิวัฒน์ *	กรรมการบริษัท	0.80	0.30	-	-	-
13. นายบรรลือ อ้นกาศศิย *	กรรมการบริษัท / ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	0.85	0.30	0.25	-	-
14. นายมานิตย์ สุราพร *	กรรมการบริษัท / กรรมการตรวจสอบ	0.75	0.30	0.15	-	-
15. ศ.ดร.สุชัยวรี สุวรรณสวัสดิ์ *	กรรมการบริษัท / ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	0.80	0.30	-	-	0.15
16. นายบุญเยี่ยม เหลืองนาคทองดี	กรรมการบริหารความเสี่ยง	-	-	-	-	0.09
17. นายชดศักดิ์ ภูเกียรตินันท์	กรรมการบริหารความเสี่ยง	-	-	-	-	0.06
18. นายปราโมทย์ ธีรยงค์	เลขาธิการคณะกรรมการบริษัท	0.67	-	-	-	-
19. ดร.ธวัชชัย นาคะตะ**	ประธานกรรมการ	1.70	-	-	-	-
รวม		13.17	4.62	0.55	0.16	0.30

หมายเหตุ

(นอกเหนือจากคำตอบแทนในรูปของเบี้ยประชุมในฐานะกรรมการบริษัท กรรมการบริษัทบางคนจะได้รับคำตอบแทนในรูปเงินเดือนในฐานะที่เป็นผู้บริหารและกรรมการบริหารของบริษัท)

* กรรมการอิสระ

** ดร.ธวัชชัย นาคะตะ ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2561

***ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2562 ได้พิจารณาแต่งตั้งให้นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์ เข้าเป็นกรรมการใหม่ แทนนายไพรัตน์ เสนาจักร

2. ค่าตอบแทนของผู้บริหาร มีรายละเอียดดังนี้

โดยในปี 2562 บริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนประกอบด้วยเงินเดือน และโบนัสให้กับผู้บริหาร* จำนวน 9 ราย รวมทั้งสิ้น 72.62 ล้านบาท
หมายเหตุ * เพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับการเปิดเผยค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินของผู้บริหารในอดีต คำว่า “ผู้บริหาร” ในที่นี้รวมถึงผู้จัดการฝ่ายบัญชีหรือการเงินด้วย

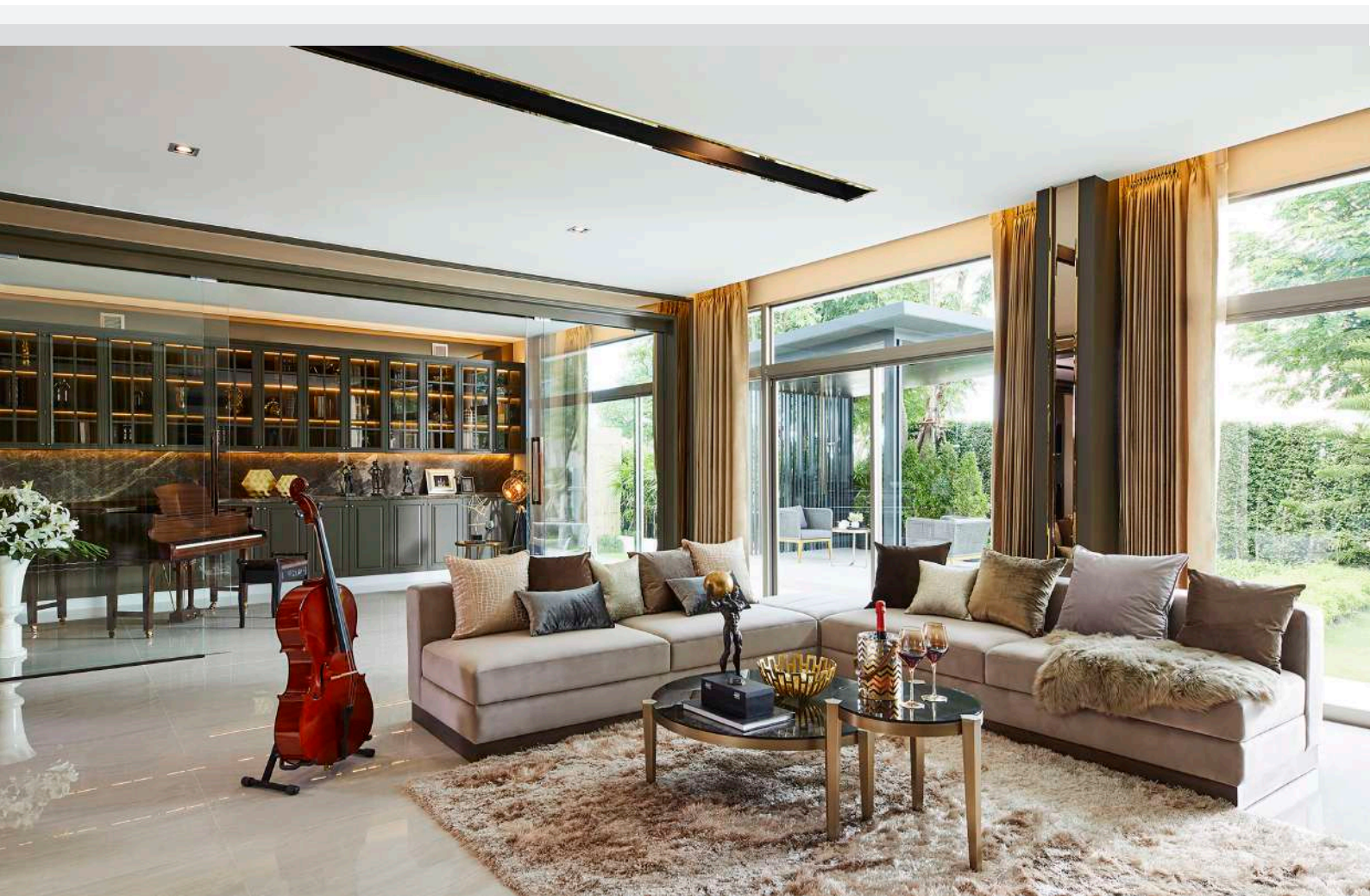
ค่าตอบแทนอื่น

ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการ

- ไม่มี-

ค่าตอบแทนอื่นของผู้บริหาร

สวัสดิการ เงินประกันสังคม และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่บริษัทและพนักงานจ่ายเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึง 10 ของเงินเดือน ซึ่งในปี 2562 บริษัทได้จ่ายเงินตอบแทนในส่วนนี้สำหรับผู้บริหาร* จำนวน 9 ราย รวมทั้งสิ้น 5.37 ล้านบาท



บุคลากร

จำนวนพนักงาน

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 1,155 คน โดยบริษัทมีพนักงานแบ่งตามแต่ละสายงานได้ดังนี้

สังกัด	จำนวนพนักงาน (คน)
	31 ธ.ค. 62
1 สำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	19
2 สายงานวางแผนโครงการและการตลาดแนวราบ	20
3 สายงานพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม	16
4 สายงานการตลาดคอนโดมิเนียม	16
5 สายงานบริหารงานขาย	157
6 สายงานออกแบบ	12
7 สายงานบริหารงานก่อสร้างกลุ่มปฏิบัติการ 1	41
8 สายงานบริหารงานก่อสร้างกลุ่มปฏิบัติการ 2	64
9 สายงานสื่อสารการตลาด	27
10 สายงานประชาสัมพันธ์และสื่อสารองค์กร	9
11 สายงานบัญชี	42
12 สำนักตรวจสอบภายใน	4
13 สายงานนิติกรรมและโอนกรรมสิทธิ์	67
14 สายงานการเงินและบริหารเงิน	27
15 สายงานวิเคราะห์การลงทุน	7
16 สายงานพัฒนารูทกิจต่างประเทศ	20
17 สำนักงบประมาณ	4
18 สายงานเทคโนโลยีสารสนเทศ	9
19 สายงานบริหารกองทุนอสังหาริมทรัพย์	20
20 สายงานบริหารตราสารหนี้และทุน	3
21 สายงานลงทุนสัมพันธ์	3
22 สายงานทรัพยากรมนุษย์	7
23 สายงานบริหารงานกลาง	33
24 สายงานจัดซื้อจัดจ้างกลาง	13
25 สายงานบริหารโครงการ โซน 1 - 8	515
รวม	1,155

ทั้งนี้ ในระยะเวลา 3 ปี ที่ผ่านมามีบริษัทไม่เคยมีปัญหากฎหมายเกี่ยวกับข้อพิพาทด้านแรงงานแต่อย่างใด

คำตอบแทนพนักงาน

บริษัทมีคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนและทรัพยากรมนุษย์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ ในการพิจารณา นโยบายและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจ่ายคำตอบแทนสำหรับ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ และที่ปรึกษาของบริษัท รวมทั้งกำหนดคำตอบแทนประจำปี การปรับเงินเดือนประจำปี การปรับเงินเดือนระหว่างปี ผลประโยชน์อื่นอันเป็นการตอบแทน การทำงานของฝ่ายบริษัทและพนักงานทุกระดับ และพิจารณา ระเบียบการจ้างงาน ระเบียบการทำงาน และพิจารณาเกณฑ์การ ลงโทษให้เหมาะสมและเป็นธรรมต่อพนักงานบริษัท

คำตอบแทนรวมของบุคลากร (ไม่รวมผู้บริหาร) ของบริษัทประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส สวัสดิการ ล่วงเวลา เบี้ยเลี้ยง และ เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพใน ในปี 2562 ระหว่างเดือน มกราคม–ธันวาคม จำนวน 794.51 ล้านบาท

นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

บริษัทเล็งเห็นถึงความสำคัญของบุคลากร โดยมีความมุ่งมั่นที่จะ พัฒนาบุคลากรในบริษัทอย่างต่อเนื่องเพื่อเพิ่มพูนความรู้ความสามารถและทักษะการปฏิบัติงานให้เหมาะสมกับบทบาทความ รับผิดชอบตามหน้าที่งานให้สามารถผลิตผลงานคุณภาพแก่ลูกค้า รวมถึงสร้างการขยายและการบริการที่เป็นมาตรฐาน ดังนั้น บริษัท จึงได้กำหนดนโยบายการพัฒนาบุคลากรที่สอดคล้องกับสายอาชีพ และเหมาะสมกับระดับตำแหน่งของพนักงาน มีการฝึกอบรมให้ สอดรับกับแนวทางและแผนงาน การดำเนินธุรกิจทั้งในแผนงาน ระยะสั้น-ระยะยาว และได้มีการนำระบบ Competency มาใช้ พัฒนาทักษะความรู้ความสามารถให้กับบุคลากรในองค์กรโดยเน้น การพัฒนาที่เหมาะสมรายบุคคล

มีการกำหนดหลักสูตรฝึกอบรมพนักงานที่ชัดเจนและเป็นหมวด หมู่ ดำเนินการวิเคราะห์ความต้องการการฝึกอบรมโดยรวม ข้อมูลจากแต่ละภาคส่วน เช่น สมรรถนะที่พนักงานควรจะต้องมี ตามตำแหน่งงาน (Job Competency), คำอธิบายลักษณะงาน (Job Description), สายอาชีพ (Career Path) โดยคำนึงถึงแผน งานและนโยบายของบริษัท, การเปลี่ยนแปลงทางด้านเทคโนโลยี เศรษฐกิจ สังคม นวัตกรรมใหม่ๆ ที่ส่งผลต่อธุรกิจ รวมถึงความ จำเป็นในแต่ละช่วงเวลาการทำงาน โดยพนักงานแต่ละระดับใน หน้าที่งานต่างๆ จะได้รับการพัฒนาในรูปแบบหลากหลาย ทั้ง การฝึกอบรมภายใน การฝึกอบรมภายนอก และการสอนงาน (Coaching)

ทั้งนี้แผนการฝึกอบรม ได้ถูกกำหนดให้สอดคล้องกับเป้าหมาย การทำงานประจำปีของบริษัท โดยวิธีการฝึกอบรมจะถูกกำหนด ให้เหมาะสมกับโครงสร้างหลักสูตร มีทั้งภาคทฤษฎี การฝึกภาค ปฏิบัติ และการทำงานภาคสนามที่ต้องลงมือปฏิบัติจริงโดยการ ควบคุมของหัวหน้างาน (On the job training) การแลกเปลี่ยน ประสบการณ์ ทักษะความรู้ ความชำนาญระหว่างทีมงาน นอกจากนี้ บริษัทยังจัดให้มีการประชุมร่วมเพื่อแลกเปลี่ยนประสบการณ์ ปัญหาอุปสรรคในการทำงานอยู่เป็นประจำ เพื่อหาแนวทางการ แก้ไขปัญหา และกำหนดวิธีการปฏิบัติงานและการบริการลูกค้าให้ เป็นมาตรฐานเดียวกัน เป็นการสร้างวัฒนธรรมการเรียนรู้ให้เกิ ดขึ้นในบริษัท โดยมีโครงการพัฒนาพนักงาน อาทิ

1. การพัฒนากิจกรรมด้านการบริหารจัดการ
บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาพนักงานเพื่อเตรียมความ พร้อมขั้นสู่ตำแหน่งงานระดับหัวหน้างาน และระดับบริหาร โดยได้จัดหลักสูตรเกี่ยวกับทักษะการจัดการเป็นประจำทุกปี
2. การสร้างความเป็นทีมงาน
บริษัทเล็งเห็นคุณค่าเรื่องการทำงานร่วมกันของพนักงาน การทำงานที่อย่างสร้างสรรค์ ทั้งในและระหว่างหน่วยงาน เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในงานส่วนรวม จึงได้จัดหลักสูตร Perfect Team ให้พนักงานในหลายหน่วยงานได้มีโอกาส พบปะ ทำกิจกรรมร่วมกัน เป็นการสร้างความสัมพันธ์และ ความสามัคคีระหว่างหน่วยงาน
3. การพัฒนาพนักงานให้ทำงานอย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามข้อกำหนดของ ระบบ ISO 9001:2008
บริษัทคำนึงถึงผลประโยชน์ของลูกค้า โดยมุ่งมั่นที่จะส่ง มอบคุณค่าที่มีคุณภาพเสมอมา จึงได้มีการควบคุมดูแล กระบวนการผลิตทุกขั้นตอนให้เป็นไปตามมาตรฐานที่ กำหนดและได้นำระบบบริหารคุณภาพ ISO9001 เข้ามา ประยุกต์ใช้ในการบริหารในแต่ละภาคส่วน จึงทำให้สามารถ ส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพสอดคล้องกับความต้องการของ ลูกค้าและเป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับทางราชการ ที่เกี่ยวข้อง โดยได้มีการอบรมพนักงานทุกหน่วยงานที่ เกี่ยวข้องให้เข้าใจระบบคุณภาพ กระบวนการและขั้นตอน ในการปฏิบัติงานเพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการส่งมอบ สินค้าคุณภาพให้แก่ลูกค้าของบริษัท ทั้งนี้ได้มีการคัดเลือก พนักงานที่มีความรู้ความสามารถโดดเด่นเข้ารับการฝึ กอบรมเพิ่มเติมเพื่อทำหน้าที่ Internal Audit โดยมีหน้าที่ หลักในการตรวจสอบภายในเพื่อให้มั่นใจว่าแต่ละฝ่ายหรือ สายงานสามารถปฏิบัติงานได้บรรลุเป้าหมายตามที่กำหนด

4. การพัฒนากิจกรรมด้านการขาย

บริษัทมีนโยบายที่จะขยายงานโดยมีการเปิดโครงการใหม่ ๆ หลายโครงการในแต่ละปี และได้ให้ความสำคัญกับพนักงานขายซึ่งเป็นผู้ที่จะให้ข้อมูลและบริการลูกค้า จึงได้มีการจัดอบรมทักษะการขาย และการบริการให้กับพนักงานขายทุกคนของบริษัท และเพื่อให้การบริการของพนักงานขายเป็นไปอย่างมีมาตรฐาน ประทับใจลูกค้า บริษัทจึงได้เริ่มดำเนินการสร้างมาตรฐานการบริการในแบบเฉพาะของบริษัทขึ้นโดยใช้เอกลักษณ์ Service Signature มาตั้งแต่ปี 2556 โดยในปี 2558 บริษัทได้จัดจ้าง บริษัทที่ปรึกษาที่มีประสบการณ์ในการพัฒนาทีมขายให้กับบริษัท ซึ่งเป็นบริษัทชั้นนำของโลกจากประเทศญี่ปุ่น เข้ามาวิเคราะห์ แนะนำและพัฒนาทีมงานขาย และกระบวนการขายสินค้าเพื่อให้มีประสิทธิภาพ และสามารถเพิ่มยอดขายได้มากขึ้น

5. การพัฒนากิจกรรมด้านการโปรโมตลูกค้าผ่านทางโทรศัพท์

ในส่วนของทักษะทางด้านการโทรเชิญลูกค้าก็ถือเป็นสิ่งสำคัญในการช่วยกระตุ้นยอดขายให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัท ซึ่งบริษัท มีรายชื่อลูกค้าที่เป็นฐานข้อมูลจำนวนมาก และมีมูลค่ามหาศาล หากพนักงานสามารถโทรเชิญลูกค้าให้เข้าเยี่ยมชมโครงการ รับทราบข้อมูลต่างๆ เพื่อเป็นประโยชน์ในการตัดสินใจซื้อได้ดียิ่งขึ้น ซึ่งการเริ่มต้นที่ดีคือ ทักษะการโทรเชิญลูกค้าอย่างมีคุณภาพ

6. การพัฒนากิจกรรมการบริการหลังการขาย

บริษัทฯ มีความต้องการให้ลูกค้าได้รับความพึงพอใจในการบริการทั้งก่อนและหลังซื้อบ้านในโครงการ ตามวิสัยทัศน์ของผู้บริหารและมาตรฐานการปฏิบัติงานขององค์กร เพื่อให้การบริการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าอย่างสูงสุด รวมทั้งการวิเคราะห์ปัญหาต่างๆ ทำให้เกิดการแก้ไขและป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาเกิดขึ้นอีก และยังปรับปรุงการบริการให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งผู้ที่ได้รับประโยชน์สูงสุดคือ ลูกค้า และบริษัทฯ ยังได้รับความไว้วางใจอีกด้วย

การฝึกอบรมและพัฒนาศักยภาพพนักงาน

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

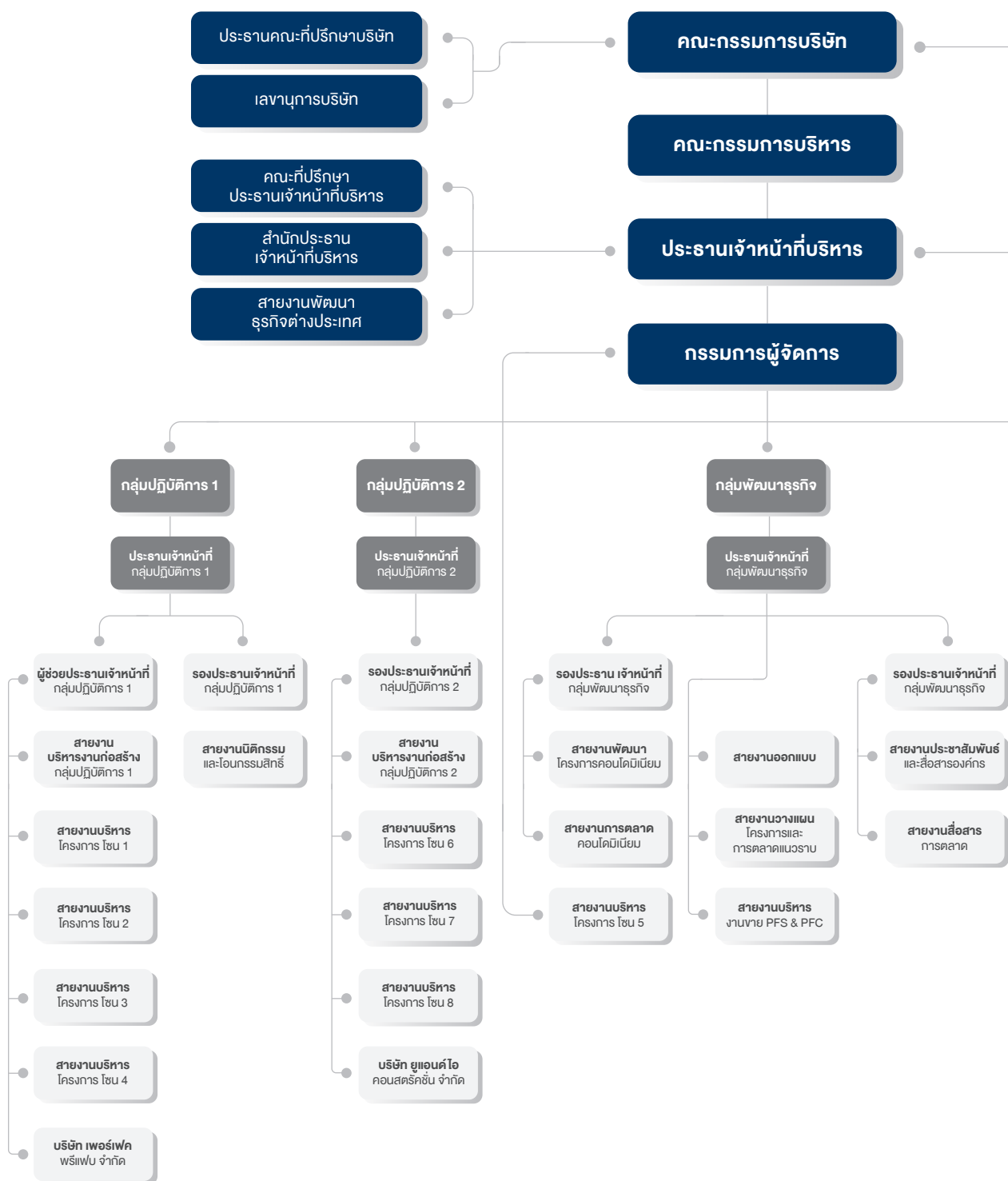
1. หลักสูตรมาตรฐานเพื่อการปฏิบัติงาน (Standard)
2. หลักสูตรด้านการบริหารจัดการ (Management)
3. หลักสูตรด้านการทำงานเป็นทีม (Team Work)
4. หลักสูตรด้านการก่อสร้าง (Construction)
5. หลักสูตรด้านการออกแบบ (Design)
6. หลักสูตรด้านการขาย (Sale)
7. หลักสูตรด้านคุณภาพ (Quality)
8. หลักสูตรด้านบริการหลังการขาย (After Sale Service)

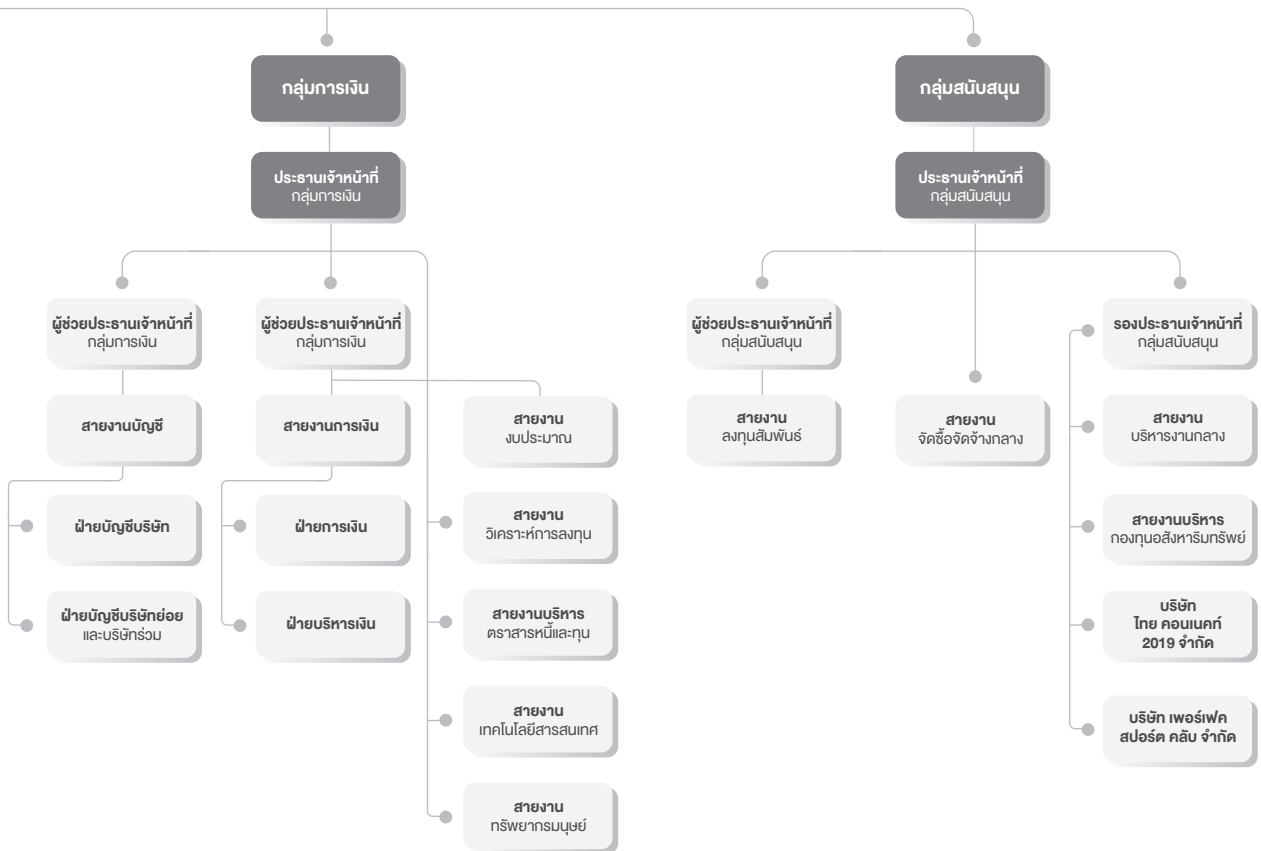
ในปี 2561 ตั้งแต่เดือนมกราคม-ธันวาคม 2561 บริษัทได้จัดหลักสูตรฝึกอบรมภายใน (In-House Training) จำนวน 24 หลักสูตร จำนวน 1,048 คน รวมทั้งส่งพนักงานไปฝึกอบรมกับสถาบันภายนอก (Public Training) จำนวน 33 หลักสูตร จำนวน 40 คน ดังนั้นจำนวนรวมหลักสูตรทั้งสิ้นในช่วงมกราคม-ธันวาคม ปี 2561 จำนวน 57 หลักสูตร รวมผู้เข้าอบรมทั้งสิ้น 1,088 คน

ในปี 2562 ตั้งแต่เดือนมกราคม-ธันวาคม 2562 บริษัทได้จัดหลักสูตรฝึกอบรมภายใน (In-House Training) จำนวน 24 หลักสูตร จำนวน 850 คน รวมทั้งส่งพนักงานไปฝึกอบรมกับสถาบันภายนอก (Public Training) จำนวน 31 หลักสูตร จำนวน 46 คน ดังนั้นจำนวนรวมหลักสูตรทั้งสิ้นในช่วงมกราคม-ธันวาคม ปี 2562 จำนวน 55 หลักสูตร รวมผู้เข้าอบรมทั้งสิ้น 896 คนโครงสร้างการจัดการของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

โครงสร้างการจัดการของ บริษัท พรีอเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561







1 ดร.กนก พิทยะ

- ประธานกรรมการ

2 นายชายนิด อรรถกฤษณาสกุล

- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- ประธานคณะกรรมการบริหาร
- กรรมการบริษัท

3 นายวิทยา เนติวิวัฒน์

- กรรมการบริษัท
- ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

4 นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา

- กรรมการบริษัท
- กรรมการบริหาร
- กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
- ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน

5 นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาค

- กรรมการบริษัท
- กรรมการบริหาร
- กรรมการผู้จัดการ

6 นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ

- กรรมการบริษัท
- กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1

7 นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์

- กรรมการบริษัท
- กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2



8 นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์

- กรรมการบริษัท
- กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่
กลุ่มพัฒนามหาธุรกิจ



9 นายธงชัย จีรอลงกรณ์

- กรรมการบริษัท



10 นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ ออยุธยา

- กรรมการบริษัท
- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ



11 นายเอกกมล ศิริวัฒน์

- กรรมการบริษัท
- กรรมการอิสระ



12 นายบรรลือ จันทาคิตย

- กรรมการบริษัท
- กรรมการอิสระ
- ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ



13 นายมานิตย์ สุราพร

- กรรมการบริษัท
- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ



14 ศ.ดร.สุชัยวีร์ สุวรรณสวัสดิ์

- กรรมการบริษัท
- กรรมการอิสระ
- ประธานคณะกรรมการ
บริหารความเสี่ยง



15 นายปราโมทย์ เริ่มอินดี

- เลขาธิการคณะกรรมการบริษัท



วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือ กลยุทธ์ของบริษัท/กลุ่ม

วิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ มีวิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ คือ เป็นผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีการพัฒนาอย่างไม่หยุดนิ่งในการสร้างความสุขและความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าในทุกช่วงชีวิต รวมถึงชุมชน พันธมิตร ผู้ถือหุ้น ตลอดจนพนักงาน โดยเน้นคุณภาพชีวิตในสิ่งแวดล้อมที่สมบูรณ์แบบ

ภารกิจที่ต้องดำเนินการ

- สร้างสรรค์และพัฒนาสินค้าและบริการที่ทันสมัย ในทำเลที่มีศักยภาพ ตอบสนองแนวคิดใหม่ๆ ของการใช้ชีวิตอย่างทันสมัยและต่อเนื่อง
- สร้างและพัฒนาความมั่นคงของฐานะทางการเงินเพื่อให้ตอบรับกับการพัฒนาที่ยั่งยืนทั้งในส่วนของบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียอย่างครบครัน
- สร้างและพัฒนาการบริหารจัดการที่เป็นเลิศโดยทีมบุคลากรมืออาชีพภายใต้ระบบการปฏิบัติงานที่เป็นมาตรฐานอย่างต่อเนื่อง
- สร้างและพัฒนาความสุข ความพึงพอใจในสินค้าและบริการ ด้วยสิ่งแวดล้อมที่ดีกว่า คุณภาพชีวิตที่เหนือกว่า และตอบสนองความต้องการของลูกค้าในทุกช่วงชีวิต

- สร้างและพัฒนาชื่อเสียงและความภาคภูมิใจด้วยการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบ มีจรรยาบรรณ และคำนึงถึงผลประโยชน์และผลกระทบในทุกส่วนของสังคมที่เกี่ยวข้อง

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

เป้าหมายการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัท คือ การมอบบ้านที่มีความสุขและการอยู่อาศัยที่สมบูรณ์แบบภายใต้แนวความคิด HAPPY LIVING ให้กับลูกค้า โดยยึดหลักดำเนินงานอย่างมีจริยธรรม ให้ความสำคัญต่อสิ่งแวดล้อม และรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสีย

การดำเนินนโยบายต่าง ๆ บริษัท ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาโครงการ เพื่อให้เกิดมูลค่าเพิ่ม คือ การสร้างความสุขแก่ผู้อยู่อาศัยในทุกรายละเอียด เพื่อให้ได้รับความพอใจสูงสุด ทั้งทำเลที่ตั้งโครงการ และรูปแบบโครงการ โดยเน้นที่คุณภาพสินค้าและคุณภาพการอยู่อาศัย ตั้งแต่การออกแบบที่สวยงามมีความลงตัว และเกิดประโยชน์ใช้สอยสูงสุดในทุกแบบบ้านและทุกรูปแบบโครงการ ตลอดจนการเพิ่มความร่มรื่นภายในโครงการด้วยต้นไม้ทะเลสาบ และการจัดสวนภายในโครงการเพื่อสร้างบรรยากาศธรรมชาติ การจัดให้มีสโมสรส่วนกลางและบริการต่าง ๆ สำหรับบริการผู้อยู่อาศัย อีกทั้งดูแลความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยโดยมีระบบโทรทัศน์วงจรปิดในจุดที่สำคัญและมีพนักงานรักษาความ

ปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมงตั้งแต่ประตูทางเข้า รวมทั้งจัดให้มีกิจกรรมสร้างความบันเทิงช่วงวันหยุดและเทศกาลต่าง ๆ เพื่อให้เกิดสังคมและมิตรภาพระหว่างเพื่อนบ้านภายในโครงการ ทั้งนี้ บริษัท ใส่ใจและทุ่มเทในการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพและมุ่งเน้นเสริมสร้างความสุขในการพักอาศัยทำให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทและบริษัทย่อยได้รับการยอมรับด้วยดีตลอดมา

บริษัท ยังคงมุ่งมั่นในการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท ซึ่งครอบคลุมทุกกลุ่มอายุ ในทุกทำเล โดยปัจจุบันบริษัท ได้พัฒนาโครงการทั้งบ้านแฝด บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม ตั้งแต่ระดับราคา 899,000 บาท ถึง 150 ล้านบาทในหลากหลายทำเล เพื่อการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้ได้มากที่สุด และสร้างความภูมิใจในการอยู่อาศัยในโครงการของกลุ่มบริษัทพร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ทั้งนี้บริษัท เชื่อในการบริหารจัดการว่า การมีคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมที่ดี ย่อมสร้างสังคมที่ดีและเพิ่มคนดีให้กับสังคมต่อไป



แบรนด์ “เพอร์เฟก มาสเตอร์พีช



1

เพอร์เฟก มาสเตอร์พีช สุขุมวิท 77

ที่ตั้ง :

ต.คลองราชเทวี อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,710 ล้านบาท

2

เพอร์เฟก มาสเตอร์พีช พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร

ที่ตั้ง :

แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 4,086 ล้านบาท

3

เพอร์เฟก มาสเตอร์พีช (เซ็นจูรี) รามคำแหง – สุพรรณภูมิ

ที่ตั้ง :

แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 2,049 ล้านบาท



4

เพอร์เฟก มาสเตอร์พีช แจ้งวัฒนะ

ที่ตั้ง :

ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 945 ล้านบาท

5

เพอร์เฟก มาสเตอร์พีช รามคำแหง – สุพรรณภูมิ

ที่ตั้ง :

แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 250 ล้านบาท

6

เพอร์เฟก มาสเตอร์พีช รัตนาธิเบศร์

ที่ตั้ง :

ต.ไทรม้า อ.เมือง จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 4,695 ล้านบาท

แบรนด์ “เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์”



7

เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช สุขุมวิท 77 (3)

ที่ตั้ง :

ต.คลองราชเทวี อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ

ดำเนินการโดย :

บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,112 ล้านบาท

8

เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร

ที่ตั้ง :

แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 453 ล้านบาท

9

เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 77 – สุวรรณภูมิ

ที่ตั้ง :

ต.คลองราชเทวี อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ

ดำเนินการโดย :

บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,284 ล้านบาท

แบรนด์ “เพอร์เฟค เพลส”



10

เพอร์เฟค เพลส รัตนวิบูลย์ – สถานีรถไฟ

ที่ตั้ง :

ต.โทรนั อ.เมือง จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,045 ล้านบาท

11

เพอร์เฟค เพลส พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร

ที่ตั้ง :

แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 2,830 ล้านบาท

12

เพอร์เฟค เพลส รังสิต – ทางด่วนบางพูน

ที่ตั้ง :

ต.สวนพริกไทย อ.เมือง จ.ปทุมธานี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,146 ล้านบาท



13

เพอร์เฟกต์ เพลส รามอินทรา - วงแหวน (2)

ที่ตั้ง :
แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ
ดำเนินการโดย :
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน)
ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด : 788 ล้านบาท



14

เพอร์เฟกต์ เพลส รามคำแหง - สุวรรณภูมิ (3)

ที่ตั้ง :
แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ
ดำเนินการโดย :
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน)
ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด : 2,006 ล้านบาท



15

เพอร์เฟกต์ เพลส แจ้งวัฒนะ (2)

ที่ตั้ง :
ต.บางตะไนย์ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี
ดำเนินการโดย :
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน)
ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด : 2,337 ล้านบาท



16

เพอร์เฟกต์ เพลส วงแหวน - รามคำแหง (2)

ที่ตั้ง :
แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ
ดำเนินการโดย :
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน)
ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,248 ล้านบาท



17

เพอร์เฟกต์ เพลส สุขุมวิท 77 - สุวรรณภูมิ (8)

ที่ตั้ง :
ต.คลองราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ
ดำเนินการโดย :
บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด
ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,652 ล้านบาท



18

เพอร์เฟกต์ เพลส เมืองเชียงใหม่

ที่ตั้ง :
ต.สันผีเสื้อ อ.เมือง จ.เชียงใหม่
ดำเนินการโดย :
บริษัท เรสซิเดนซ์ นิมเบอร์วัน จำกัด
ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,004 ล้านบาท

แบรนด์ “เพอร์เฟค พาร์ค”



19

เพอร์เฟค พาร์ค กรุงเทพกรีฑา – รามคำแหง

ที่ตั้ง :

ต.คลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,198 ล้านบาท



20

เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ

ที่ตั้ง :

ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,680 ล้านบาท



21

เพอร์เฟค พาร์ค รังสิต (2)

ที่ตั้ง :

ต.บ้านกลาง อ.เมือง จ.ปทุมธานี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,120 ล้านบาท



22

เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5 – บางใหญ่

ที่ตั้ง :

ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 6,530 ล้านบาท



23

เพอร์เฟค พาร์ค สุวรรณภูมิ (ร่มเกล้า)

ที่ตั้ง :

แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 2,189 ล้านบาท



24

เพอร์เฟค พาร์ค บางนา

ที่ตั้ง :

ต.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ

ดำเนินการโดย :

บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 498 ล้านบาท



25

เพอร์เฟค พาร์ค เวสต์เกต

ที่ตั้ง :

ต.บ้านใหม่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์วัน จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,670 ล้านบาท

26

เพอร์เฟค พาร์ค ปทุมธานี

ที่ตั้ง :

ต.บางเตือ อ.เมือง จ.ปทุมธานี

ดำเนินการโดย :

บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์วัน จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,115 ล้านบาท

27

เพอร์เฟค พาร์ค ชัยพฤกษ์

ที่ตั้ง :

ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์วัน จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 703 ล้านบาท

แบรนด์ “เดอะ เมโทร / เมโทร บิซทาวน์”



28

เดอะ เมโทร แจ้งวัฒนะ

ที่ตั้ง :

ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : ทาวน์เฮ้าส์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,053 ล้านบาท

29

เดอะ เมโทร เพชรเกษม 48

ที่ตั้ง :

แขวงบางด้วน เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : ทาวน์เฮ้าส์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 733 ล้านบาท

30

เดอะ เมโทร ราชพฤกษ์ - ปทุมธานี

ที่ตั้ง :

ต.บางเตือ อ.เมือง จ.ปทุมธานี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : ทาวน์เฮ้าส์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,247 ล้านบาท



31

เดอะ เมกโทร รัตนาริเบศร์

ที่ตั้ง :

ต.โทรมา อ.เมือง จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : ทาวน์เฮ้าส์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,032 ล้านบาท



32

เดอะ เมกโทร งามวงศ์วาน

ที่ตั้ง :

ต.บางเขน อ.เมือง จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : ทาวน์เฮ้าส์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 326 ล้านบาท



33

เมกโทร บิขทาวน์ แจ้งวัฒนะ (2)

ที่ตั้ง :

ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : อาคารพาณิชย์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 178 ล้านบาท



34

เมกโทร บิขทาวน์ แจ้งวัฒนะ (3)

ที่ตั้ง :

ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : อาคารพาณิชย์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 320 ล้านบาท



35

เมกโทร บิขทาวน์ บางนา

ที่ตั้ง :

ต.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ

ดำเนินการโดย :

บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : อาคารพาณิชย์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 562 ล้านบาท



36

เมกโทร บิขทาวน์ บางบัวทอง (2)

ที่ตั้ง :

ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท เรสซิเดนซ์ นิมเบอร์วัน จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : อาคารพาณิชย์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 38 ล้านบาท

แบรนด์ “โมดิวิลล่า”



37

โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่

ที่ตั้ง :

ต.บางเดื่อ อ.เมือง จ.ปทุมธานี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,113 ล้านบาท

38

โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ - ตีวานนท์

ที่ตั้ง :

ต.บางคูวัด อ.เมือง จ.ปทุมธานี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : ทาวน์เฮ้าส์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 767 ล้านบาท

39

โมดิ วิลล่า บางใหญ่

ที่ตั้ง :

ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : ทาวน์เฮ้าส์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 436 ล้านบาท



40

โมดิ วิลล่า รังสิต (2)

ที่ตั้ง :

ต.บ้านกลาง อ.เมือง จ.ปทุมธานี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : ทาวน์เฮ้าส์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 811 ล้านบาท

41

โมดิ วิลล่า รังสิต คลอง 7

ที่ตั้ง :

ต.ลำผักกูด อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 776 ล้านบาท

42

โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์

ที่ตั้ง :

ต.พิมลราช อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : ทาวน์เฮ้าส์ / บ้านแฝด

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 619 ล้านบาท



43

โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม) ชัยพฤกษ์

ที่ตั้ง :

ต.พิมลราช อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : ทาวน์เฮ้าส์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 384 ล้านบาท



44

โมดิ วิลล่า พระราม 5 - กาญจนภิเษก

ที่ตั้ง :

ต.บางใหญ่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท เอสเตท เพอร์เฟก จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด / ทาวน์เฮ้าส์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,310 ล้านบาท



45

โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า สาย 5

ที่ตั้ง :

ต.บางกระเจิก อ.สามพราน จ.นครปฐม

ดำเนินการโดย :

บริษัท เอสเตท เพอร์เฟก จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 463 ล้านบาท



46

โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม) รัชสิด คลอง 7

ที่ตั้ง :

ต.ลำผักกูด อ.รัษฎา จ.ภูเก็ต

ดำเนินการโดย :

บริษัท เอสเตท เพอร์เฟก จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : ทาวน์เฮ้าส์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,115 ล้านบาท



47

โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม) เพชรเกษม 69

ที่ตั้ง :

แขวงหนองแขม เขตหนองแขม กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท เอสเตท เพอร์เฟก จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : ทาวน์เฮ้าส์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 796 ล้านบาท



48

โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม) บางนา

ที่ตั้ง :

ต.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ

ดำเนินการโดย :

บริษัท เอสเตท เพอร์เฟก จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : ทาวน์เฮ้าส์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,037 ล้านบาท



49

**โมดิ วิลล่า
(ทาวน์โฮม) ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ**

ที่ตั้ง :

ต.คลองหลวงแพ่ง อ.เมือง จ.ฉะเชิงเทรา

ดำเนินการโดย :

บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : ทาวน์โฮม

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 955 ล้านบาท



50

**โมดิ วิลล่า
บางนา**

ที่ตั้ง :

ต.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ

ดำเนินการโดย :

บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 593 ล้านบาท



51

**โมดิ วิลล่า
ลาดกระบัง**

ที่ตั้ง :

ต.คลองหลวงแพ่ง อ.เมือง จ.ฉะเชิงเทรา

ดำเนินการโดย :

บริษัท เรสซิเดนซ์ นิคมเบอร์ไนน์ จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 622 ล้านบาท

โครงการคอนโดมิเนียม



52

**เดอะ เลค
กัลปพฤกษ์ - วัฒนา เฟส 3**

ที่ตั้ง :

แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : คอนโดมิเนียม

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 3,806 ล้านบาท



53

**เดอะ สกาย สุขุมวิท
(เมโทร สกาย สุขุมวิท)**

ที่ตั้ง :

แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : คอนโดมิเนียม

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 3,682 ล้านบาท



54

**เมโทร สกาย
ประชาชื่น**

ที่ตั้ง :

แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : คอนโดมิเนียม

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 3,804 ล้านบาท



55

เมโทร สกาย จตุรภาค

ที่ตั้ง :

แขวงตลาดพลู เขตธนบุรี กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท ไบรด์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : คอนโดมิเนียม

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,443 ล้านบาท



56

เมโทรลักซ์ พหล-สุทธิสาร (2)

ที่ตั้ง :

แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : คอนโดมิเนียม

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,072 ล้านบาท



57

เมโทรลักซ์ ริเวอร์ ฟรอนท์ (เมโทร ริเวอร์ ฟรอนท์)

ที่ตั้ง :

ต.ไทรบุรี อ.เมือง จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : คอนโดมิเนียม

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,801 ล้านบาท



58

เมโทรลักซ์ รัชดา (เมโทร สกาย รัชดา)

ที่ตั้ง :

แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท ไบรด์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : คอนโดมิเนียม

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 2,039 ล้านบาท



59

เมโทรลักซ์ เกษตร (เมโทร สกาย เกษตร)

ที่ตั้ง :

แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท ไบรด์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : คอนโดมิเนียม

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,560 ล้านบาท



60

เบลล่า คอสต้า หัวหิน

ที่ตั้ง :

ต.ปากน้ำปราณ อ.ปราณบุรี จ.ประจวบคีรีขันธ์

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : คอนโดมิเนียม

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,588 ล้านบาท



61

ไอคอนโด กรีนสเปซ พัฒนาการ - ศรีนครินทร์

ที่ตั้ง :

แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : คอนโดมิเนียม

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 957 ล้านบาท



62

ไอคอนโด เสรีไทย

ที่ตั้ง :

แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : คอนโดมิเนียม

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 983 ล้านบาท



63

ไอคอนโด ศาลายา (2)

ที่ตั้ง :

ต.ศาลายา อ.พุทธมณฑล จ.นครปฐม

ดำเนินการโดย :

บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : คอนโดมิเนียม

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,544 ล้านบาท



64

อยู่รวม คอนโด

ที่ตั้ง :

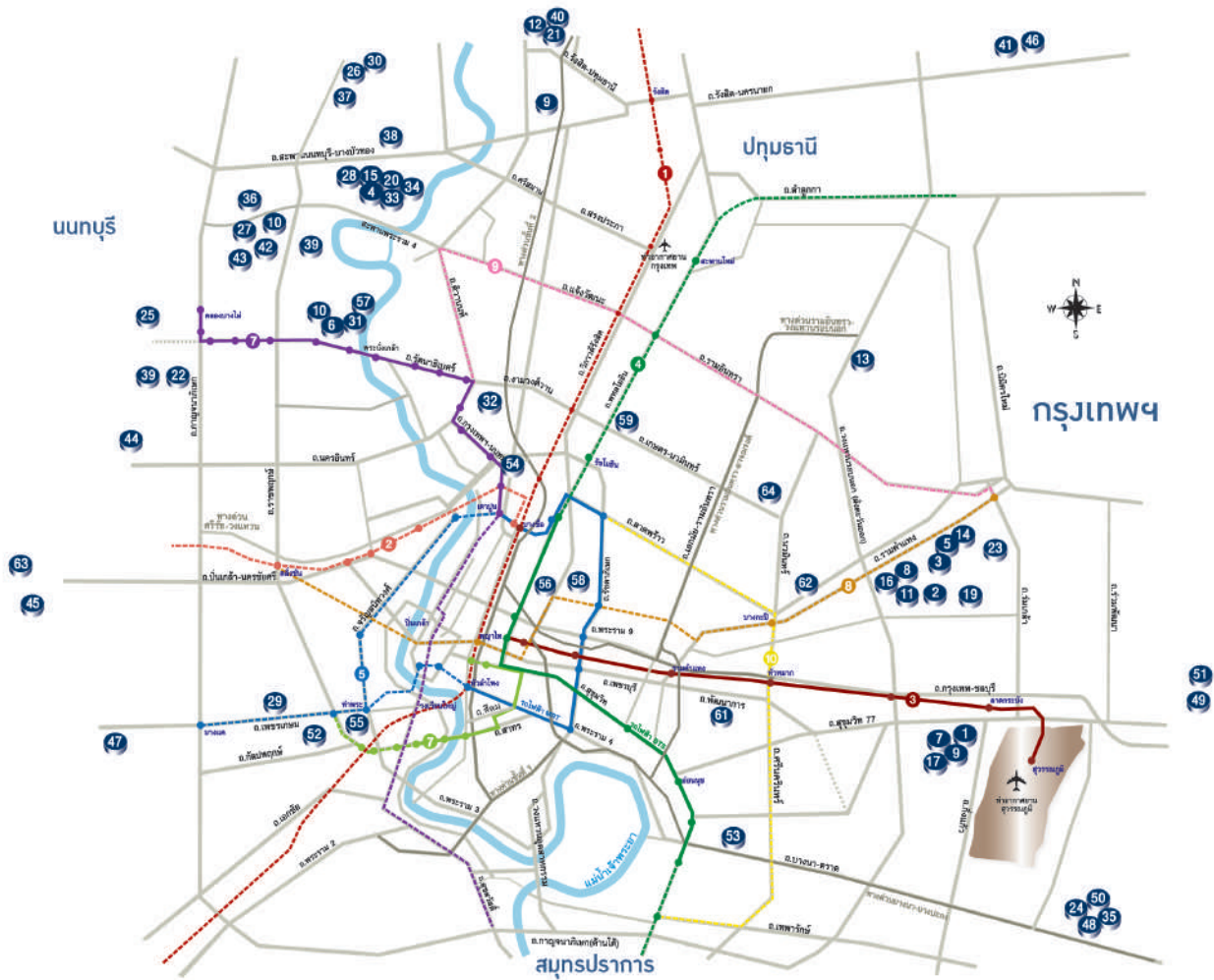
แขวงบวรจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : คอนโดมิเนียม

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 2,279 ล้านบาท



สรุปสาระ

1. เพอร์เฟกต์ มาสเตอร์พีซ สุขุมวิท 77
2. เพอร์เฟกต์ มาสเตอร์พีซ พระราม9-กรุงเทพกรีฑา
3. เพอร์เฟกต์ มาสเตอร์พีซ (เซ็นจูรี่) รามคำแหง-สุวรรณภูมิ
4. เพอร์เฟกต์ มาสเตอร์พีซ แจ้งวัฒนะ
5. เพอร์เฟกต์ มาสเตอร์พีซ รามคำแหง-สุวรรณภูมิ
6. เพอร์เฟกต์ มาสเตอร์พีซ รัตนโกสินทร์
7. เพอร์เฟกต์ มาสเตอร์พีซ สุขุมวิท 77 (3)
8. เพอร์เฟกต์ เรสซิเดนซ์ พระราม9-กรุงเทพกรีฑา
9. เพอร์เฟกต์ เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ
10. เพอร์เฟกต์ เฟส รัตนโกสินทร์ - สถานีโพธิ์น้ำ
11. เพอร์เฟกต์ เฟส พระราม9-กรุงเทพกรีฑา
12. เพอร์เฟกต์ เฟส รังสิต - ทางด่วนบางปุ่น
13. เพอร์เฟกต์ เฟส รามอินทรา-วงแหวน (2)
14. เพอร์เฟกต์ เฟส รามคำแหง - สุวรรณภูมิ
15. เพอร์เฟกต์ เฟส แจ้งวัฒนะ 2
16. เพอร์เฟกต์ เฟส วงแหวน-รามคำแหง (2)
17. เพอร์เฟกต์ เฟส สุขุมวิท 77 - สุวรรณภูมิ (8)
18. เพอร์เฟกต์ เฟส เชียงใหม่
19. เพอร์เฟกต์ พาร์ค กรุงเทพกรีฑา
20. เพอร์เฟกต์ พาร์ค แจ้งวัฒนะ
21. เพอร์เฟกต์ พาร์ค พระราม5-บางใหญ่
22. เพอร์เฟกต์ พาร์ค พระราม5-บางใหญ่
23. เพอร์เฟกต์ พาร์ค สุวรรณภูมิ (ร่วมเกล้า)
24. เพอร์เฟกต์ พาร์ค บางนา
25. เพอร์เฟกต์ พาร์ค เวสเกต
26. เพอร์เฟกต์ พาร์ค ปทุมธานี
27. เพอร์เฟกต์ พาร์ค ชัยพฤกษ์
28. เดอะ เมโทร แจ้งวัฒนะ
29. เดอะ เมโทร เพชรเกษม 48
30. เดอะ เมโทร ราชพฤกษ์-ปทุมธานี
31. เดอะ เมโทร รัตนโกสินทร์
32. เดอะ เมโทร งามวงศ์วาน
33. เมโทร บิฮทวน แจ้งวัฒนะ 2
34. เมโทร บิฮทวน แจ้งวัฒนะ 3
35. เมโทร บิฮทวน บางนา
36. เมโทร บิฮทวน บางบัวทอง 2
37. โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ ตัดใหม่
38. โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์
39. โมดิ วิลล่า บางใหญ่
40. โมดิ วิลล่า รังสิต 2
41. โมดิ วิลล่า รังสิต คลอง 7
42. โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์
43. โมดิ วิลล่า (ทวนใหม่) ชัยพฤกษ์
44. โมดิ วิลล่า พระราม5 - กานนกนาเมก
45. โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า-สาย 5
46. โมดิ วิลล่า (ทวนใหม่) รังสิต คลอง 7
47. โมดิ วิลล่า (ทวนใหม่) เพชรเกษม 69
48. โมดิ วิลล่า (ทวนใหม่) บางนา
49. โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ
50. โมดิ วิลล่า บางนา
51. โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง
52. เดอะ เลค กิลล์พฤกษ์ - ฤๅลาภาส เฟส 3
53. เดอะ สกาย สุขุมวิท
54. เมโทร สกาย ประชาชื่น
55. เมโทร สกาย ฤๅลาภาส
56. เมโทร สกาย พหลโยธิน (2)
57. เมโทร สกาย ริเวอร์ฟรอนท์
58. เมโทร สกาย ริเวอร์
59. เมโทร สกาย เกษตร
60. เดอะ ลาคอสต้า หัวหิน
61. ไอคอนโด กรีนสเปซ ศรีนครินทร์-พัฒนาการ
62. ไอคอนโด เสรีไทย
63. ไอคอนโด ศาลายา (2)
64. อยู่รวยคอนโด

แนวเส้นทาง

ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

1. สายสีน้ำเงิน (SSM-ทาสี-ทาสี)
2. สายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-ตลิ่งชัน)
3. สายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-ตลิ่งชัน)
4. สายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-ตลิ่งชัน)
5. สายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-ตลิ่งชัน)
6. สายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-ตลิ่งชัน)
7. สายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-ตลิ่งชัน)
8. สายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-ตลิ่งชัน)
9. สายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-ตลิ่งชัน)
10. สายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-ตลิ่งชัน)

โครงสร้างรายได้รวมการจำหน่ายผลิตภัณฑ์จำแนกตามผลิตภัณฑ์

รายได้หลักของบริษัทมาจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน โดยโครงการของกลุ่มบริษัทจะเน้นในแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ เป็นหลัก โครงสร้างรายได้ในช่วง 3 ปี มีรายละเอียดดังนี้

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	7,726.41	36.51	8,818.07	44.88	7,454.71	44.54
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	6,140.83	29.01	5,535.26	28.17	4,765.61	28.48
รายได้จากการขายที่ดิน	2,499.89	11.81	1,233.23	6.28	1,225.45	7.32
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	3,669.57	17.34	2,914.76	14.84	2,323.28	13.88
รายได้ค่าเช่าและบริการ	269.33	1.27	496.49	2.53	413.89	2.47
รายได้อื่น						
กำไร (ขาดทุน) อื่น	70.10	0.33	235.39	1.20	211.81	1.27
รายได้อื่นๆ	789.15	3.73	413.81	2.11	340.73	2.04
รายได้รวม	21,165.27	100.00	19,647.02	100.00	16,735.47	100.00

ตามงบการเงินรวมของบริษัทในปี 2562 ปี 2561 และปี 2560 บริษัทมีรายได้หลัก จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน ร้อยละ 36.51 ร้อยละ 44.88 และร้อยละ 44.54 ของรายได้รวม รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ร้อยละ 29.01 ร้อยละ 28.17 และร้อยละ 28.48 ของรายได้รวม รายได้จากการขายที่ดิน ร้อยละ 11.81 ร้อยละ 6.28 และร้อยละ 7.32 ของรายได้รวม รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ร้อยละ 17.34 ร้อยละ 14.84 และร้อยละ 13.88 ของรายได้รวม รายได้ค่าเช่าและบริการ ร้อยละ 1.27 ร้อยละ 2.53 และร้อยละ 2.47 ของรายได้รวม นอกจากนี้ ตามงบกำไรขาดทุนรวม ยังมีรายได้อื่นๆ อีก ร้อยละ 4.06 ร้อยละ 3.31 และร้อยละ 3.30 ของรายได้รวม ตามลำดับ
(สามารถศึกษาข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จากงบการเงินในส่วนของงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ)



โครงสร้างรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน จำแนกตามผลิตภัณฑ์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน และรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย จากโครงการต่าง ๆ มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	ลักษณะโครงการ	ปี 2562		ปี 2561		ปี 2560	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
แบรนด์ “เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช”								
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช รัตนาริเบศร์	PF	SDH	338.3	4.4%	341.7	3.9%	397.1	5.3%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช (เซ็นจูรี) รามคำแหง-สุวรรณภูมิ	PF	SDH	145.2	1.9%	338.1	3.8%	305.8	4.1%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช (2) รังสิต	PF	SDH	-	-	-	-	200.4	2.7%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช แจ้งวัฒนะ	PF	SDH	168.1	2.2%	335.6	3.8%	100.3	1.3%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	342.3	4.4%	467.3	5.3%	12.5	0.2%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช สุรนวิภ 77	EP	SDH	431.6	5.6%	97.1	1.1%	405.1	5.4%
แบรนด์ “เพอร์เฟค เพลส”								
เพอร์เฟค เพลส รัตนาริเบศร์ (3)	PF	SDH	-	0.0%	225.3	2.6%	503.8	6.8%
เพอร์เฟค เพลส รัตนาริเบศร์ (4)	PF	SDH	6.9	0.1%	80.0	0.9%	-	-
เพอร์เฟค เพลส รัตนาริเบศร์ (5)	PF	SDH	-	-	76.4	0.9%	-	-
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ (โคโลเนียล)	PF	SDH	-	-	11.3	0.1%	29.5	0.4%
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ (2)	PF	SDH	19.7	0.3%	32.6	0.4%	64.4	0.9%
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ (3)	PF	SDH	189.0	2.4%	287.3	3.3%	241.5	3.2%
เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา-วงแหวน (1)	PF	SDH	5.6	0.1%	12.8	0.1%	26.1	0.4%
เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา-วงแหวน (2)	PF	SDH	150.4	1.9%	268.5	3.0%	215.7	2.9%
เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา-วงแหวน (3)	PF	SDH	141.1	1.8%	55.8	0.6%	-	0.0%
เพอร์เฟค เพลส วงแหวน-รามคำแหง	PF	SDH	13.7	0.2%	-	-	85.5	1.1%
เพอร์เฟค เพลส วงแหวน-รามคำแหง (2)	PF	SDH	448.2	5.8%	428.3	4.9%	237.1	3.2%
เพอร์เฟค เพลส กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	249.8	3.2%	482.7	5.5%	134.6	1.8%
เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์ (3)	PF	SDH	-	-	-	-	21.4	0.3%
เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์ (4)	PF	SDH	194.2	2.5%	415.2	4.7%	363.6	4.9%
เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์ (5)	PF	SDH	94.2	1.2%	-	-	-	-
เพอร์เฟค เพลส รังสิต	PF	SDH	-	-	-	-	24.0	0.3%
เพอร์เฟค เพลส รังสิต (2)	PF	SDH	-	-	301.5	3.4%	234.9	3.2%
เพอร์เฟคเพลส แจ้งวัฒนะ	PF	SDH	-	-	-	-	209.7	2.8%
เพอร์เฟค เพลส แจ้งวัฒนะ (2)	PF	SDH	131.1	1.7%	289.1	3.3%	10.1	0.1%
เพอร์เฟค เพลส สุรนวิภ 77-สุวรรณภูมิ	EP	SDH	659.8	8.5%	826.3	9.4%	505.1	6.8%
เพอร์เฟค เพลส เมืองเชียงใหม่	RN 9	SDH	29.6	0.4%	34.7	0.4%	62.9	0.8%
เพอร์เฟค เพลส รังสิต-ทางด่วนบางพูน	PF	SDH	92.5	1.2%	-	-	-	-
เพอร์เฟค เพลส รัตนาริเบศร์-สถานีไทรบุรี	PF	SDH	113.6	1.5%	-	-	-	-
เพอร์เฟค เพลส พระราม9-กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	211.3	2.7%	-	-	-	-
เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ พระราม9-กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	116.8	1.5%	34.0	0.4%	-	-

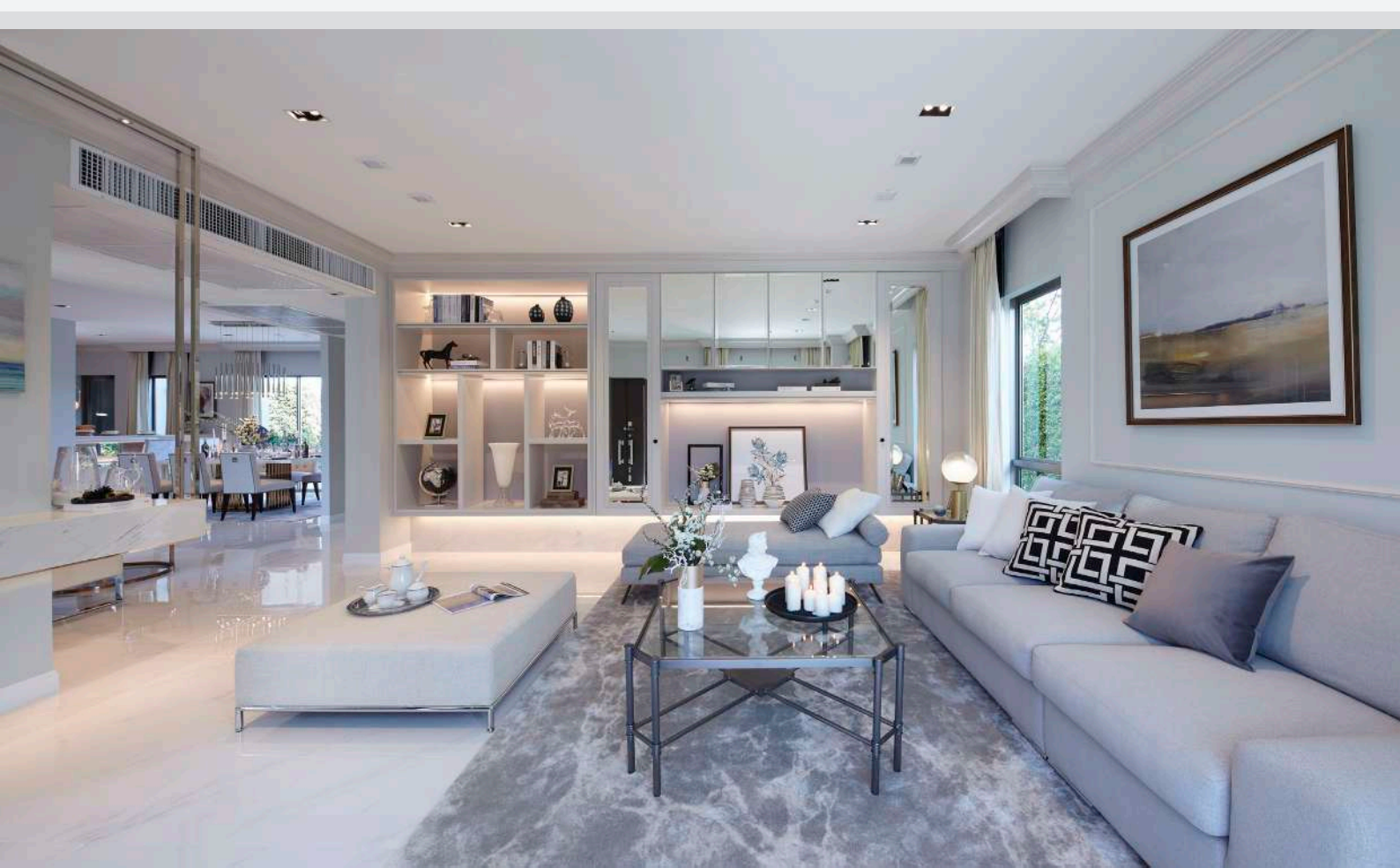
ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	ลักษณะโครงการ	ปี 2562		ปี 2561		ปี 2560		
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	
แบรนด์ “มณีนรินทร์ / เพอร์เฟกต์ พาร์ค”									
มณีนรินทร์ เลค&พาร์ค ราชพฤกษ์-ติวานนท์	PF	SDH/Land	-	0.0%	14.4	0.2%	13.1	0.2%	
เพอร์เฟกต์ พาร์ค พระราม 5-บางใหญ่	PF	SDH	54.1	0.7%	342.8	3.9%	341.6	4.6%	
เพอร์เฟกต์ พาร์ค ราชพฤกษ์	PF	SDH	-	-	64.1	0.7%	449.8	6.0%	
เพอร์เฟกต์ พาร์ค รังสิต (2)	PF	SDH	182.7	2.4%	166.1	1.9%	61.2	0.8%	
เพอร์เฟกต์ พาร์ค สุวรรณภูมิ	EP	SDH	341.0	4.4%	323.7	3.7%	324.6	4.4%	
เพอร์เฟกต์ พาร์ค บางบัวทอง	EP	SDH	11.6	0.2%	51.8	0.6%	148.5	2.0%	
เพอร์เฟกต์ พาร์ค บางนา	BD	SDH	8.4	0.1%	43.8	0.5%	28.63	0.4%	
เพอร์เฟกต์ พาร์ค ชัยพฤกษ์	RN 9	SDH	113.5	1.5%	47.3	0.5%	87.6	1.2%	
เพอร์เฟกต์ พาร์ค แจ้งวัฒนะ	PF	SDH	300.5	3.9%	48.0	0.5%	-	-	
เพอร์เฟกต์ พาร์ค เวสต์เกต	RN 9	SDH	158.7	2.1%	-	-	-	-	
เพอร์เฟกต์ พาร์ค ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	RN 9	SDH	63.5	0.8%	-	-	-	-	
แบรนด์ “เดอะ เมโทร / โมดิ วิลล่า”									
เดอะ เมโทร รามคำแหง	PF	TH	-	-	6.6	0.1%	63.5	0.9%	
เดอะ เมโทร รัตนาธิเบศร์	PF	TH	190.8	2.5%	341.7	3.9%	105.7	1.4%	
เดอะ เมโทร พระราม 9-กรุงเทพมหานคร	PF	TH	20.8	0.3%	407.9	4.6%	46.2	0.6%	
เดอะ เมโทร ราชพฤกษ์-ปทุมธานี	PF	TH	55.0	0.7%	-	-	-	-	
เดอะ เมโทร แจ้งวัฒนะ	PF	TH	91.3	1.2%	-	-	-	-	
เดอะ เมโทร เพชรเกษม 48	PF	TH	23.4	0.3%	-	-	-	-	
โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์	PF	TH,SDH	90.8	1.2%	92.2	1.0%	79.7	1.1%	
โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม) ชัยพฤกษ์	PF	TH	52.6	0.7%	94.7	1.1%	85.0	1.1%	
โมดิ วิลล่า รังสิต	PF	TH	7.6	0.1%	120.4	1.4%	201.6	2.7%	
โมดิ วิลล่า รังสิต (2)	PF	TH	154.7	2.0%	58.9	0.7%	-	-	
โมดิ วิลล่า รังสิต คลอง 7	PF	TH	34.5	0.4%	47.1	0.5%	54.8	0.7%	
โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม) ลาดกระบัง	EP	TH	81.0	1.0%	83.2	0.9%	77.4	1.0%	
โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ	RN 9	SDH	79.5	1.0%	53.3	0.6%	65.8	0.9%	
โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า-วงแหวน	EP	TH,SDH	3.8	0.0%	129.1	1.5%	155.7	2.1%	
โมดิ วิลล่า บางนา	EP	SDH	122.6	1.6%	98.7	1.1%	60.8	0.8%	
โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม) บางนา	EP	TH	99.1	1.3%	97.1	1.1%	127.3	1.7%	
โมดิ วิลล่า บางบัวทอง	RN 9	TH,SDH	4.6	0.1%	96.1	1.1%	170.8	2.3%	
โมดิ วิลล่า บางใหญ่	PF	TH	103.2	1.3%	21.4	0.2%	-	-	
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์	PF	TH	106.5	1.4%	57.4	0.7%	-	-	
โมดิ วิลล่า เพชรเกษม 69	EP	TH	221.4	2.9%	218.8	2.5%	125.8	1.7%	
โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม) รังสิต คลอง 7	EP	TH	84.2	1.1%	68.6	0.8%	94.5	1.3%	
โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า สาย 5	EP	SDH	148.9	1.9%	45.0	0.5%	-	-	
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่	PF	TH	10.2	0.1%	-	-	-	-	
โมดิ วิลล่า พระราม 5-กาญจนาภิเษก	EP	SDH	90.0	1.2%	-	-	-	-	

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	ลักษณะโครงการ	ปี 2562		ปี 2561		ปี 2560	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เมโทร บิซทาวน์ บางบัวทอง	RN 9	Shop	5.1	0.1%	4.6	0.1%	-	-
เมโทร บิซทาวน์ บางนา	BD	Shop	4.4	0.1%	9.4	0.1%	62.5	0.8%
เมโทร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ	PF	Shop	-	-	37.7	0.4%	-	-
เมโทร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ (2)	PF	Shop	100.4	1.3%	42.0	0.5%	-	-
เมโทร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ (3)	PF	Shop	107.2	1.4%	-	-	-	-
อื่นๆ	PF / EP / RN9	TH,SDH, Shop	105.8	1.1%	42.6	0.5%	31.5	0.4%
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน รวม			7,726.4	100.0%	8,818.1	100.0%	7,454.7	100.0%

หมายเหตุ

PF = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน) EP = บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด
BD = บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด RN 9 = บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด
SDH = บ้านเดี่ยว, TH = ทาวน์เฮ้าส์, Land = ที่ดินเปล่า, Shop = อาคารพาณิชย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทใน ปี 2562 ปี 2561 และปี 2560 เป็นรายได้รวมจากโครงการที่ดำเนินงานภายใต้ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำนวน 4,930.6 ล้านบาท จำนวน 6,489.5 ล้านบาท และจำนวน 4,951.7 ล้านบาท และเป็นรายได้จากบริษัทย่อย จำนวน 2,795.8 ล้านบาท จำนวน 2,328.6 ล้านบาท และจำนวน 2,503.0 ล้านบาท ตามลำดับ



โครงสร้างรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย จำแนกตามผลิตภัณฑ์

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	ลักษณะโครงการ	ปี 2562		ปี 2561		ปี 2560	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เมโทร พาร์ค สาทร	PF	CONDO	86.2	1.4%	235.6	4.3%	203.9	4.3%
เดอะ สกาย สุขุมวิท	PF	CONDO	203.1	3.3%	282.1	5.1%	125.9	2.6%
เมโทร ลักซ์ ริเวอร์ฟรอนท์	PF	CONDO	92.7	1.5%	192.9	3.5%	280.2	5.9%
เมโทร ลักซ์ พหลโยธิน	PF	CONDO	3.4	0.1%	80.4	1.5%	144.9	3.0%
เมโทร ลักซ์ พหลโยธิน (2)	PF	CONDO	240.4	3.9%	583.7	10.5%	-	0.0%
เมโทร ลักซ์ พระราม 4	PF	CONDO	9.4	0.2%	266.5	4.8%	419.0	8.8%
เบลล่า คอสต้า หัวหิน	PF	CONDO	16.9	0.3%	66.8	1.2%	50.0	1.0%
เมโทร สกาย ประชาชื่น	PF	CONDO	367.6	6.0%	674.5	12.2%	1,133.7	23.8%
เมโทร ลักซ์ รัชดา	BD	CONDO	323.7	5.3%	652.6	11.8%	442.28	9.3%
เมโทร ลักซ์ เกษตร	BD	CONDO	134.4	2.2%	263.6	4.8%	307.39	6.5%
ไอคอนโด จามวงศ์วาน	BD	CONDO	-	0.0%	-	0.0%	3.47	0.1%
ไอคอนโด สุขุมวิท 105	BD	CONDO	-	0.0%	84.4	1.5%	180.16	3.8%
ไอคอนโด สุขุมวิท 103	BD	CONDO	-	0.0%	-	0.0%	10.5	0.2%
ไอคอนโด จามวงศ์วาน (2)	BD	CONDO	-	0.0%	-	0.0%	14.97	0.3%
ไอคอนโด เพชรเกษม 39	BD	CONDO	-	0.0%	-	0.0%	1.99	0.0%
ไอคอนโด ศาลายา	BD	CONDO	61.1	1.0%	34.1	0.6%	26.64	0.6%
ไอคอนโด ศาลายา (2)	BD	CONDO	86.8	1.4%	256.2	4.6%	224.98	4.7%
ไอคอนโด เสรีไทย	BD	CONDO	319.4	5.2%	275.9	5.0%	-	0.0%
ไอคอนโด สุขุมวิท 77	EP	CONDO	1,858.8	30.3%	-	0.0%	-	0.0%
ไฮด์ สุขุมวิท 13	GRAND	CONDO	-	0.0%	1,476.3	26.7%	295.49	6.2%
ไฮด์ สุขุมวิท 11	GRAND	CONDO	413.2	6.7%	94.7	1.7%	892.61	18.7%
อื่นๆ			-	0.0%	15.0	0.3%	7.50	0.2%
อยู่ร่วม คอนโด	BD	CONDO	201.9	3.3%	-	0.0%	-	0.0%
ยู ทิสโร-	KRH	CONDO	1,721.8	28.0%	-	0.0%	-	0.0%
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย รวม			6,140.8	100.0%	5,535.3	100.0%	4,765.6	100.0%

หมายเหตุ

- PF = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
 BD = บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด
 GRAND = บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
 KRH = บริษัท คีโรโระ รีสอร์ท โฮลดิ้งจำกัด
 CONDO = คอนโดมิเนียม

รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัท ในปี 2562 ปี 2561 และปี 2560 เป็นรายได้รวมจากโครงการที่ดำเนินงานภายใต้ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำนวน 1,019.8 ล้านบาท จำนวน 2,382.5 ล้านบาท และจำนวน 2,357.6 ล้านบาท และเป็นรายได้จากบริษัทย่อยจำนวน 5,121.1 ล้านบาท จำนวน 3,152.8 ล้านบาท และจำนวน 2,408.0 ล้านบาท ตามลำดับ (สามารถศึกษาข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จากงบการเงินในส่วนของงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ)

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินการพัฒนาโครงการที่พักอาศัย ภายใต้แบรนด์ต่างๆ ตามสายผลิตภัณฑ์ที่หลากหลาย เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน ครอบคลุมทุกระดับราคา โดยเน้นทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง ใกล้แนวรถไฟฟ้า ในแหล่งชุมชนใกล้มหาวิทยาลัย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมถึงโครงการในต่างจังหวัดที่มีศักยภาพและเติบโตสูงได้แก่ จ.ประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) จ.นครราชสีมา (เขาใหญ่) แมริม และ สันผีเสื้อ จ.เชียงใหม่ ซึ่งปัจจุบันสามารถแบ่งประเภทผลิตภัณฑ์ได้ดังนี้ คือ

1. บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินการพัฒนา เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกัน ในแต่ละทำเลที่มีศักยภาพตามความเหมาะสมในระดับราคา ตั้งแต่ 1.9 - 80.0 ล้านบาท ภายใต้แบรนด์ต่าง ๆ ตามรายละเอียดดังนี้

บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด



โครงการ : เบลล่า เดล มอนเต้
ระดับราคา 25 - 80 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน
เบลล่า เดล มอนเต้ เขาใหญ่



LAKE LEGEND

โครงการ : เลค เลจนด์
ระดับราคา 20 - 60 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน
เลค เลจนด์ แจ้งวัฒนะ



โครงการ : เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ
ระดับราคา: 15 - 60 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ เซ็นจูรี รัตนาธิเบศร์
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ แจ้งวัฒนะ
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ เซ็นจูรี รามคำแหง
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ พระราม 9-
กรุงเทพกรีฑา



โครงการ : เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์
ระดับราคา 10 - 15 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน
เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ กรุงเทพกรีฑา
เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 77

บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด



โครงการ : เพอร์เฟค เพลส
ระดับราคา: 5 – 10 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน

เพอร์เฟค เพลส รัชสิด-ทางด่วนบางขุน
เพอร์เฟค เพลส แจ้งวัฒนะ (2)
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ (3)
เพอร์เฟค เพลส สุขุมวิท77-สุวรรณภูมิ (8)
เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา-วงแหวน (3)
เพอร์เฟค เพลส วงแหวน-รามคำแหง (2)
เพอร์เฟค เพลส เมืองเชียงใหม่
เพอร์เฟค เพลส กรุงเทพมหานคร (2)
เพอร์เฟค เพลส รัตนาธิเบศร์-สถานีไทรบุรี



โครงการ : เพอร์เฟค พาร์ค
ระดับราคา: 4 – 6 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน

เพอร์เฟค พาร์ค พระราม5-บางใหญ่
เพอร์เฟค พาร์ค บางบัวทอง Exclusive
เพอร์เฟค พาร์ค สุวรรณภูมิ
เพอร์เฟค พาร์ค ชัยพฤกษ์
เพอร์เฟค พาร์ค บางนา
เพอร์เฟค พาร์ค รัชสิด (2)
เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์-ปทุมธานี
เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ
เพอร์เฟค พาร์ค ปทุมธานี
เพอร์เฟค พาร์ค เวสต์เกต
เพอร์เฟค พาร์ค กรุงเทพมหานคร-รามคำแหง



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 รัชสิด-คลอง 7
โมดิ วิลล่า บางบัวทอง
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ตัดใหม่
โมดิ วิลล่า พระราม 5-กาญจนาภิเษก
โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า-วงแหวน

ทาวน์เฮ้าส์



โครงการ : เดอะ เมโทร
ระดับราคา: 2.89 – 5 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน

เดอะ เมโทร รัตนาธิเบศร์
เดอะ เมโทร พระราม9-กรุงเทพกรีฑา
เดอะ เมโทร ราชพฤกษ์-ปทุมธานี
เดอะ เมโทร แจ้งวัฒนะ
เดอะ เมโทร งามวงศ์วาน



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



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน

โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ
โมดิ วิลล่า บางนา
โมดิ วิลล่า เพชรเกษม 69
โมดิ วิลล่า รัชสิด (2)
โมดิ วิลล่า รัชสิด คลอง 7
โมดิ วิลล่า บางใหญ่
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์
โมดิ วิลล่า พระราม 5-กาญจนาภิเษก

ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย ได้เปิดโครงการในทำเลใหม่และขยายเฟสเพิ่มเติมในโครงการทำเลเดิม รวม 10 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 11,600 ล้านบาท โดยในปี 2562 บริษัท มีโครงการที่อยู่อาศัยที่เป็นการร่วมทุนกับ บริษัท เซกิซุย เคมิคอล จากประเทศญี่ปุ่น ที่นำเอาความหรูหราในระดับเพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ มาผสานกับนวัตกรรมการอยู่อาศัยจากญี่ปุ่นเพื่อคุณภาพชีวิต และสุขภาพที่ดีให้กับผู้อยู่อาศัย ในโครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ

2. คอนโดมิเนียม

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้แบรนด์ต่างๆ โดยมีผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายทั้งคอนโดมิเนียม ไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และคอนโดมิเนียมสูงเกิน 8 ชั้น (High Rise) เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นคนรุ่นใหม่ โดยมีราคาครอบคลุมตั้งแต่ 899,000 บาท ถึง 150 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะเน้นเลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง ใกล้แหล่งรถไฟฟ้า อยู่ใกล้แหล่งชุมชน สามารถสัญจรไปมาได้สะดวก ซึ่งปัจจุบันสามารถแบ่งรายละเอียดโครงการตามแบรนด์ได้ดังนี้

คอนโดมิเนียม



โครงการ : ไฮด์
ระดับราคา: 6.02 – 150.0 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน

ไฮด์ สุขุมวิท 11
ไฮด์ เออริทจ ทองหล่อ



โครงการ : ยู คิโรโร
ระดับราคา: 20 – 145 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน

ยู คิโรโร ประจักษ์นุญ



โครงการ : เดอะ สกาย
ระดับราคา: 2.5 – 9.0 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน

เดอะ สกาย สุขุมวิท



โครงการ : เมโทร สกาย
ระดับราคา: 2.0 – 5.0 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน

เมโทร สกาย ประชาชื่น
เมโทร สกาย จุฬาภรณ์

คอนโดมิเนียม



โครงการ : เมโทร ลักซ์
ระดับราคา: 1.8 – 5.4 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน

เมโทร ลักซ์ ริเวอร์ฟรอนท์
เมโทร ลักซ์ พลัส-สุทริสาร
เมโทร ลักซ์ เกษตร
เมโทร ลักซ์ รัชดา



โครงการ : เดอะ เลค
ระดับราคา: 1.59 – 3.0 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน

เดอะเลค กัลปพฤกษ์-วุฒากาศ



โครงการ : ไอคอนโด
ระดับราคา: 1.59 – 2.4 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน

ไอคอนโด ศาลายา
ไอคอนโด ศาลายา เดอะ แคมปัส
ไอคอนโด เสรีไทย
ไอคอนโด สุขุมวิท 77
ไอคอนโด พัฒนาการ



โครงการ : เบลล่า คอสต้า
ระดับราคา: 3.99 – 12.0 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน

เบลล่า คอสต้า หัวหิน



โครงการ : อยู่รวยคอนโด
ราคาเริ่มต้น 899,000 บาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน

อยู่รวยคอนโด

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีการเปิดโครงการคอนโดมิเนียม 1 โครงการ มูลค่ารวม 2,300 ล้านบาท ในทำเลนวนมิตร จักรวรรดิ เป้าหมายระดับล่าง ราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท ได้แก่ โครงการ อยู่รวยคอนโด

ในการพิจารณาเปิดโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย จะมีการทำวิจัยเพื่อรับทราบความต้องการของผู้บริโภคที่แท้จริงในแต่ละทำเลที่ตั้งโครงการทั้งในเรื่องของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ประเภท แบบบ้าน และราคาที่เหมาะสม โดยทุกๆ โครงการจะต้องผ่านการพิจารณาอย่างรอบคอบจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง โดยการจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการบนทำเลที่มีศักยภาพ โดยมุ่งเน้นที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ มีการออกแบบที่ดี ตลอดจนมีสภาพแวดล้อมที่ดีเหมาะแก่การอยู่อาศัย รวมทั้งการให้บริการที่ดีทั้งก่อนและหลังการขาย โดยภายหลังจากส่งมอบบ้านให้ลูกค้าแล้ว บริษัทและบริษัทย่อยยังคงสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าในการรับประกันบ้านเป็นระยะเวลา 1 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยบริษัทมีแผนกบริการภายหลังการขาย (Perfect Service) ซึ่งทำหน้าที่ดูแลและบริการลูกค้าที่บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำการส่งมอบบ้านแล้วทั้งในระยะรับประกันและนอกระยะเวลาประกันโดยคำนึงถึงความรวดเร็วในการให้บริการและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าโดยการคัดสรรบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ ความซื่อสัตย์และมีพื้นฐานของการให้บริการจากการฝึกอบรมทั้งเรื่องความรู้ความสามารถในด้านต่าง ๆ

นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังจัดให้มีการจัดการ ด้านการบริหารชุมชน พื้นที่พักผ่อน ตลอดจนสาธารณูปโภคสาธารณูปการต่าง ๆ ในโครงการของกลุ่มบริษัทจนกระทั่งได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการจนแล้วเสร็จ เพื่อส่งมอบให้คณะกรรมการหมู่บ้าน หรือคณะกรรมการนิติบุคคลเพื่อดูแลต่อไป

3. ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท

บริษัท เน้นการลงทุนในโรงแรมระดับ 4-5 ดาว โดยเป็นผู้ลงทุนในการพัฒนาทรัพย์สินและจัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้นๆ โดยปัจจุบันบริษัทได้จัดจ้างกลุ่มบริษัท Marriott International และ Hyatt International Corporation เป็นผู้บริหารโรงแรมของบริษัท ทั้งนี้ ในการลงทุนในธุรกิจโรงแรม บริษัทจะเลือกลงทุนในสถานที่ที่สะดวกในการเดินทางและอยู่ในย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ นอกจากนี้ บริษัท ยังมีนโยบายกระจายความเสี่ยงของการลงทุนในธุรกิจโรงแรมไปยังต่างจังหวัด โดยเลือกทำเลที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยว มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่าง หลากหลาย

อีกทั้งบริษัทได้ดำเนินธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทในต่างประเทศ ปัจจุบันบริษัทเป็นเจ้าของ คิโรโร รีสอร์ท (Kiroro Resort) ซึ่งตั้งอยู่ที่หมู่บ้านอะเคิงว่า บนเกาะฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น อยู่บนเนื้อที่กว่า 292 ไร่ ประกอบไปด้วยอาคารโรงแรมระดับ 4 ดาว จำนวน 2 อาคาร มีห้องพักรวมกัน 422 ห้อง โดยแบ่งเป็นห้องพักมาตรฐานขนาด 22 ตารางเมตร จนถึงห้องสวีทขนาด 149 ตารางเมตร จุดเด่นของคิโรโรคือการเป็นสกีรีสอร์ทที่มีคุณภาพของหิมะที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศญี่ปุ่น ตัวโครงการตั้งอยู่ท่ามกลางภูมิประเทศที่สวยงามเหมาะสำหรับการท่องเที่ยวเชิงธรรมชาติในทุกฤดูกาล รวมทั้งหมู่บ้านอะเคิงว่ายังได้รับเลือกให้เป็นหนึ่งในหมู่บ้านที่มีความสวยงามที่สุดของญี่ปุ่น มีการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อย่างครบครันแก่ลูกค้า อาทิเช่น ห้องประชุมสัมมนา ห้องอาหารและบาร์ บ่อน้ำพุร้อน สระว่ายน้ำ ร้านจำหน่ายสินค้าและของฝาก พื้นที่สันทนาการ เป็นต้น ปัจจุบันอยู่ภายใต้การบริหารจัดการโดยเชนโรงแรมระดับโลก กลุ่ม Marriott International ภายใต้แบรนด์ “Sheraton” และ “Tribute Portfolio” ขณะที่ด้านสกีรีสอร์ท ก็มีความร่วมมือกับ NZ Ski ผู้ให้บริการด้านสกีชั้นนำจากประเทศนิวซีแลนด์ในด้านการตลาด บุคลากร ที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านและระบบบริหารจัดการระดับมาตรฐานโลก

โรงแรม

THE WESTIN
GRANDE SUKHUMVIT
BANGKOK



ตัวอย่างโรงแรมในปัจจุบัน

โรงแรมเดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท



ตัวอย่างโรงแรมในปัจจุบัน
โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน



ตัวอย่างโรงแรมในปัจจุบัน
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา



ตัวอย่างโรงแรมในปัจจุบัน
โรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่า



ตัวอย่างโรงแรมปัจจุบัน
โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท



ตัวอย่างโรงแรมในปัจจุบัน
โครงการสกีรีสอร์ท คิโอรุ
- เชอราตัน ออกโทโด คิโอรุ รีสอร์ท
- เดอะ คิโอรุ อะ กรีนวูด พอร์ตโฟลิโอ
ไฮเทล ออกโทโด

4. อาคารสำนักงานให้เช่า

บริษัทและบริษัทย่อยได้ดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า เช่น อาคารวัน และทู แปซิฟิก เฟลส ที่มีศักยภาพในการแข่งขันที่สูง อันเนื่องมาจาก ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส นานา ซึ่งเป็นย่านธุรกิจและมีความสะดวกในการคมนาคม โดยสัญญาเช่าหมดลงในเดือนมกราคม 2562 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการใหม่

5. ธุรกิจค้าปลีก

บริษัทและบริษัทย่อยมีแผนเบื้องต้นที่จะพัฒนาโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์โดยแบ่งออกเป็น 2 ช่วงซึ่งช่วงแรก (ระยะ 1-2 ปี) จะเป็นการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบเปิดในรูปแบบของศูนย์การค้าชุมชน และต่อมาจะพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบปิด และอาคารสำนักงานให้เช่า ปัจจุบัน บมจ.วีริเทล (บริษัทย่อย) ได้พัฒนาและเปิดศูนย์การค้าชุมชน เมโทร เวสต์ทาวน์ ที่ถนนกัลปพฤกษ์ นอกจากนี้ยังมีแผนที่จะเปิดโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่บนถนนรัชดาภิเษก และรามอินทรา





1. การตลาด และภาวะการแข่งขันธุรกิจที่อยู่อาศัย

การตลาด

กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์

การออกแบบบ้าน และการออกแบบโครงการ

บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการพัฒนาการออกแบบที่อยู่อาศัยโดยนำข้อมูลจากงานสำรวจและวิจัยความต้องการและความพึงพอใจของผู้บริโภค รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงและการแข่งขันของตลาดที่อยู่อาศัยเพื่อนำมาพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าในแต่ละกลุ่มได้ดีขึ้นและพัฒนาความสามารถในการแข่งขันของบริษัทให้สูงขึ้น ทั้งนี้บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการพัฒนารูปแบบบ้านในแบบต่างๆ ตามประเภทของโครงการทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ซึ่งยังคงเน้นการออกแบบบ้านให้มีความสวยงาม คำนึงถึงประโยชน์ใช้สอย สอดคล้องกับความต้องการตามแบบวิถีชีวิตและเหมาะสมกับลักษณะสภาพภูมิอากาศของประเทศไทย โดยทีมงานออกแบบหลักของบริษัทเป็นทีมงานที่มีประสบการณ์สูงในการออกแบบที่อยู่อาศัย อีกทั้งยังมีการปรับปรุงแบบเพิ่มเติมร่วมกับบริษัทสถาปนิกชั้นนำจากภายนอกเพื่อสร้างสรรค์แบบนวัตกรรมใหม่ๆ ตลอดมา

ในปี 2563 บริษัทมีแผนที่จะพัฒนาให้ภายในบ้านอยู่สบาย และทุกคนในบ้านมีความสุขที่ดี โดยคำนึงถึงอากาศที่สะอาดบริสุทธิ์และการถ่ายเทภายในบ้าน ด้วยระบบ Active Airflow หรือ ระบบ Air Factory (ขึ้นอยู่กับแต่ละแบรนด์) ในแบบบ้านทั้งหมด 4 รุ่น ดังนี้

1. โครงการเพอร์เฟกต์ มาสเตอร์พีซ ได้พัฒนาแบบบ้านใหม่ 2 รูปแบบ ในแบบ
 - 1.1 Modern Classic เน้นความหรูหรา สง่างาม ร่วมสมัย
 - 1.2 Modern Oriental เน้นความเรียบหรู อบอุ่น ผสานธรรมชาติที่เน้นรูปแบบหรูหรา ทั้ง 2 สไตล์ ตามรสนิยมของลูกค้า แต่ยังคำนึงถึงคุณภาพของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง รวมถึงการใส่ใจในการดีไซน์ฟังก์ชันการอยู่อาศัยให้ตอบรับกับทุก Generation
2. โครงการเพอร์เฟกต์ เพลส พัฒนาแบบบ้านแนวใหม่ รูปแบบ Modern Oriental ที่อบอุ่น ทันสมัย ที่มี 4 ห้องนอน ในทุกแบบบ้าน (ห้องนอนชั้นล่าง ที่สามารถเป็นห้องเอนกประสงค์ได้) นอกจากนั้นแล้ว ยังเพิ่มพื้นที่ในทุกฟังก์ชัน เพื่อรองรับสมาชิกครอบครัวที่เพิ่มขึ้น รวมถึงครัวไทยแยกส่วน
3. โครงการเพอร์เฟกต์ พาร์ค พัฒนาแบบบ้านที่เน้นสไตล์โมเดิร์น เรียบง่าย เพดานสูง สมบูรณ์แบบครบฟังก์ชัน สำหรับครอบครัวเริ่มต้น มีทั้งรุ่น 3 ห้องนอน และ 4 ห้องนอน

4. โครงการภายใต้การร่วมทุนกับพันธมิตรธุรกิจ มีการพัฒนารูปแบบบ้านเดี่ยวระดับไฮเอนด์ ที่มีความเป็นเอกลักษณ์ประกอบด้วย

- 4.1 “บ้านนวัตกรรมอากาศบริสุทธิ์” เป็นความร่วมมือกับเชกิชยู เคมิคอล ซึ่งในปี 2563 จะมีรูปแบบใหม่ในสไตล์ European Classic ที่เน้นความหรูหรายิ่งขึ้น
- 4.2 โครงการ “เลค เลเจนด์” ภายใต้การร่วมทุนกับ ฮ็องกงแลนด์ เป็นคอนเซ็ปต์ไฮโซหรูในสไตล์ Modern French รูปแบบภายนอกเน้นความงดงามคลาสสิก พร้อมฟังก์ชันครบครันแบบ Luxury House
- 4.3 โครงการภายใต้ความร่วมมือกับ ซูมิโตโม ฟอเรสทรี เป็นรูปแบบบ้านที่ผสมผสานความโดดเด่นของไทยและญี่ปุ่นเข้าด้วยกันอย่างลงตัว

คอนโดมิเนียม

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการพัฒนาการออกแบบคอนโดมิเนียมโดยแยกประเภทโครงการออกเป็น 2 กลุ่ม คือ คอนโดมิเนียมประเภทที่มีความสูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และ คอนโดมิเนียมประเภทที่มีความสูงเกินกว่า 8 ชั้น (High Rise) โดยใช้ชื่อแบรนด์ที่แตกต่างกันตามรูปแบบโครงการและ Segment ของกลุ่มของลูกค้าเป้าหมาย บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ใช้สอยในโครงการ ทั้งส่วนที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย ตลอดจนภาพลักษณ์ของโครงการให้ต้องมีความสวยงามทันสมัยโดดเด่นสะท้อนแนวความคิดการใช้ชีวิตและไลฟ์สไตล์ของคนในเมืองได้เป็นอย่างดี

คุณภาพของสินค้าและบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยมีการบริหารจัดการควบคุมการก่อสร้างบ้าน และทาวน์เฮ้าส์โดยจัดจ้างผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์เคยทำงานร่วมกับบริษัทหรือมีผลงานในอดีตที่น่าเชื่อถือให้ดำเนินการก่อสร้างตามแบบที่บริษัทกำหนด ด้วยวัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพดี มีการควบคุมและตรวจสอบที่เหมาะสมเพื่อให้ผู้รับเหมาสามารถส่งมอบโครงการได้ตามกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จ สำหรับการจ้างผู้รับเหมาหลักบริษัทยังเปิดโอกาสให้ผู้รับเหมาแนะนำเสนอและพิจารณาทางเลือกร่วมกันกับบริษัทถึงวิธีการก่อสร้าง อาทิเช่น



พิจารณาทางเลือกระหว่างวิธีการก่อสร้างดั้งเดิม (Conventional System) หรือ การก่อสร้างสำเร็จรูป (Prefabrication หรือ Precast System) เพื่อให้ได้งานคุณภาพในงบประมาณที่บริษัทกำหนด

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

วัตถุดิบหลักโดยการเจรจาสั่งซื้อจำนวนมากเพื่อเพิ่มอำนาจการต่อรองและช่วยให้บริษัทสามารถกำหนดและคำนวณต้นทุนการพัฒนาโครงการได้ถูกต้องมากยิ่งขึ้น

การนำเสนอขายบ้านพร้อมที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อยนั้นจะนำเสนอในรูปแบบของบ้านสร้างเสร็จก่อนขาย หรือบ้านพร้อมอยู่ โดยเป็นการสร้างบ้านตามแบบที่กำหนดให้เสร็จก่อนนำมาเปิดขายให้กับลูกค้า ซึ่งตอบโจทย์ลูกค้าที่ต้องการบ้านที่สามารถเข้าอยู่ได้ทันที ได้เห็นบ้านที่เสร็จสมบูรณ์ก่อนตัดสินใจซื้อ โดยลูกค้าสามารถทำการโอนกรรมสิทธิ์และเข้าอยู่ได้ภายในระยะเวลาไม่เกิน 1 เดือนหลังจากจองซื้อ

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการขยายงานโดยในอนาคตจะดำเนินการก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น ตลอดจนให้ความสำคัญในทุกขั้นตอนตั้งแต่การคัดเลือกผู้รับเหมาที่น่าเชื่อถือ มีความพร้อมในการลงทุน และมีประสบการณ์ยาวนาน โดยบริษัท

และบริษัทย่อยจะจัดให้มีทีมประสานงานอย่างใกล้ชิด นอกจากนี้บริษัทและบริษัทย่อยยังได้จ้างบริษัทที่ปรึกษา (Consult and Construction Management) ที่มีประสบการณ์ด้านอาคารสูงเพื่อกำกับดูแลการก่อสร้างให้เป็นไปตามหลักวิศวกรรมและสถาปัตยกรรมให้ได้งานที่มีคุณภาพ ส่งมอบตามเวลาที่กำหนด และมีความปลอดภัย ในช่วงระยะเวลา 2- 3 ปีที่ผ่านมา สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทและบริษัทย่อยได้เลือกใช้บริษัทอิตาเลียนไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทรับเหมาชั้นหนึ่งที่มีชื่อเสียงและมีมาตรฐานการก่อสร้างเป็นผู้รับเหมาหลัก โดยในระหว่างการก่อสร้างโครงการ บริษัทจะมีทีมงานวิศวกรตรวจสอบคุณภาพงานให้เป็นไปตามมาตรฐานทุกขั้นตอน มีหน่วยงานควบคุมมาตรฐานกลางและวิศวกรที่ปรึกษาที่จะคอยดูแลรักษามาตรฐานการก่อสร้างของทุกโครงการ มีการจัดฝึกอบรมและดูงานให้กับทั้งทีมงานวิศวกร ผู้ควบคุมการก่อสร้างของบริษัท และของผู้รับเหมา มีการจัดทำคู่มือระเบียบปฏิบัติงานก่อสร้าง และขั้นตอนการตรวจสอบงานก่อสร้างให้กับทีมงานของบริษัทและผู้รับเหมา

รูปแบบโครงการและสิ่งแวดล้อม

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

โครงการของบริษัท ได้แก่ เพอร์เฟกต์ เฟลส ริงสิต ยังได้รับรางวัลประกาศเกียรติคุณ “โครงการอสังหาริมทรัพย์ดีเด่นภาคเอกชน ประเภทบ้านเดี่ยว ประจำปี 2555” นอกจากนี้ บริษัทยังได้รับรางวัลจากการประกวด “โครงการบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่น” จัดโดยกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน ซึ่งมอบรางวัลให้แก่แบบบ้านและโครงการจัดสรร ที่มีความใส่ใจในเรื่องของการอนุรักษ์พลังงาน ทั้งการออกแบบ การเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ การวางผัง ตลอดจนมีการบริหารจัดการที่ดี โดยบริษัทได้รับรางวัลดังกล่าวครั้งแรกเมื่อปี 2551 และได้รับรางวัลในแขนงนี้มาอย่างต่อเนื่องจนถึงปี 2561 เช่น

- ปี 2559 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นด้านสถาปัตยกรรมประจำปี 2559 แบบบ้าน Verbena [V-Series] โครงการเพอร์เฟกต์ เฟลส 3 รัตนาธิเบศร์-ราชพฤกษ์

- ปี 2559 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นประจำปี 2559 แบบบ้าน Vernorica [V-Series] โครงการเพอร์เฟกต์ เฟลส 3 รัตนาธิเบศร์-ราชพฤกษ์
- ปี 2560 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นประจำปี 2560 จากโครงการเพอร์เฟกต์ มาสเตอร์พีช 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 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นประจำปี 2561 จากโครงการเพอร์เฟกต์ มาสเตอร์พีช 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 พร้อมด้วยสโมสรขนาดใหญ่ที่สมบูรณ์แบบโดยร่วมกับพันธมิตรธุรกิจ อาทิ ร้านอาหาร ศูนย์ออกกำลังกาย Fitness Center ร้านสะดวกซื้อ 7Eleven ร้านกาแฟ True Coffee เพื่อให้บริการภายในอาคารสโมสร ซึ่งเป็นการสร้างความแตกต่างที่เป็นจุดเด่นเหนือคู่แข่ง และเป็นการส่งเสริมสังคมที่อบอุ่น แนวคิดดังกล่าวจึงเป็นการสร้างสิ่งแวดล้อมที่ใช้ประโยชน์ได้จริง ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้โครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นที่ยอมรับจากลูกค้าจนกลายเป็นจุดแข็งของบริษัทจนถึงปัจจุบัน

กลยุทธ์ด้านราคา










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

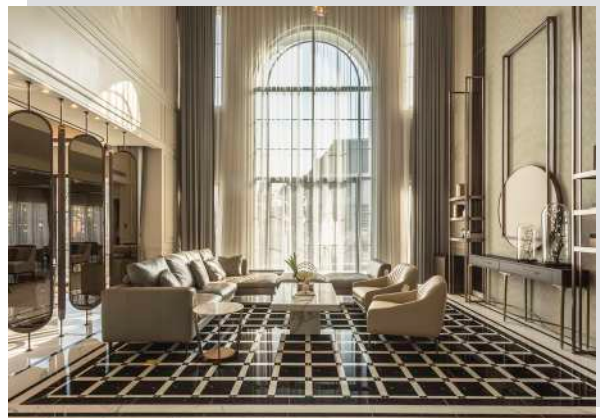
ทั้งนี้บริษัทและบริษัทย่อยมีการพัฒนาโครงการหลายรูปแบบ และหลายระดับราคาโดยแบ่งเป็น










บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และ ทาวน์เฮ้าส์ มีโครงการตั้งแต่ระดับราคา 1.9 ล้านบาทขึ้นไปจนถึงโครงการหกระดับราคา 80 ล้านบาท ครอบคลุมความต้องการซื้อในทุก ๆ กลุ่มเป้าหมาย

คอนโดมิเนียม มีโครงการตั้งแต่ระดับราคา 899,000 บาทขึ้นไป จนถึงโครงการระดับราคา 150 ล้านบาท

ตารางแสดงระดับราคาผลิตภัณฑ์แบ่งตามแบรนด์

ประเภท	ระดับราคาผลิตภัณฑ์ (หน่วย : ล้านบาท)					
	3.0-4.0	4.0-5.0	5.0-9.0	9.0-10.0	10.0-15.0	สูงกว่า 15.0
บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด						 25 - 80 ล้านบาท
						 20 - 60 ล้านบาท
						 15 - 60 ล้านบาท
				 10 - 15 ล้านบาท		
			 5 - 10 ล้านบาท			
	 3 - 4 ล้านบาท	 4 - 6 ล้านบาท				
ทาวน์เฮ้าส์	 2.89 - 5 ล้านบาท					
	 1.9 - 3 ล้านบาท					



ประเภท	ระดับราคาผลิตภัณฑ์ (หน่วย : ล้านบาท)					
	1.0-2.0	2.0-3.0	3.0-4.0	4.0-5.0	5.0-9.0	สูงกว่า 9.0
คอนโดมิเนียม						 6.02 - 150 ล้านบาท
						 20 - 145 ล้านบาท
					 3.99 - 12 ล้านบาท	
				 2.5 - 9 ล้านบาท		
			 1.8 - 5.4 ล้านบาท			
			 2 - 5 ล้านบาท			
		 1.59 - 3 ล้านบาท				
		 1.59 - 2.4 ล้านบาท				
	 899,000 บาท					

กลยุทธ์ด้านทำเลที่ตั้ง

ทำเล

โครงการของบริษัทและบริษัทย่อยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง เดินทางสะดวก โดยอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้าหรือถนนตัดใหม่สายสำคัญ 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) และถนนเชื่อมต่อถนนราชพฤกษ์-กาญจนาภิเษกที่เชื่อมทำเลจากถนนแจ้งวัฒนะสู่ถนนกาญจนาภิเษกแนวเหนือ-ใต้ ซึ่งเปิดใช้งานเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2561 รวมถึงมอเตอร์เวย์สายตะวันตกเชื่อมต่อ บางใหญ่-บ้านโป่ง-กาญจนบุรี ถนนราชพฤกษ์ มีการขยายช่องจราจรจาก 6 ช่องจราจรเป็น 10 ช่องจราจร นอกจากนี้ยังเดินทางสะดวกด้วยทางด่วนชั้นที่ 2 และทางด่วนสายใหม่ศรีรัช-วงแหวน และใกล้แหล่งช้อปปิ้งที่เป็นศูนย์กลางขนาดใหญ่แห่งใหม่ ได้แก่ ห้างเซ็นทรัลเวสต์เกต-บางใหญ่, ห้างเซ็นทรัล-แจ้งวัฒนะ, ห้างเซ็นทรัล-รัตนวิเบศร์, ห้างฟิวเจอร์พาร์ค-รังสิต, ห้าง Zpell รังสิต, ศูนย์การค้าคริสตัล ฟีที้ 8.ชัยพฤกษ์, ศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ราชพฤกษ์

โซนตะวันออก

โครงการจะตั้งอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต ลิงค์ รถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย - มีนบุรี) ซึ่งมีการคาดการณ์ว่าจะสามารถเปิดให้ใช้บริการได้ในปี 2564 รถไฟฟ้าสายสีส้ม (ตลิ่งชัน - มีนบุรี) ในทำเลใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ บนถนนสายหลัก อาทิ ถนน

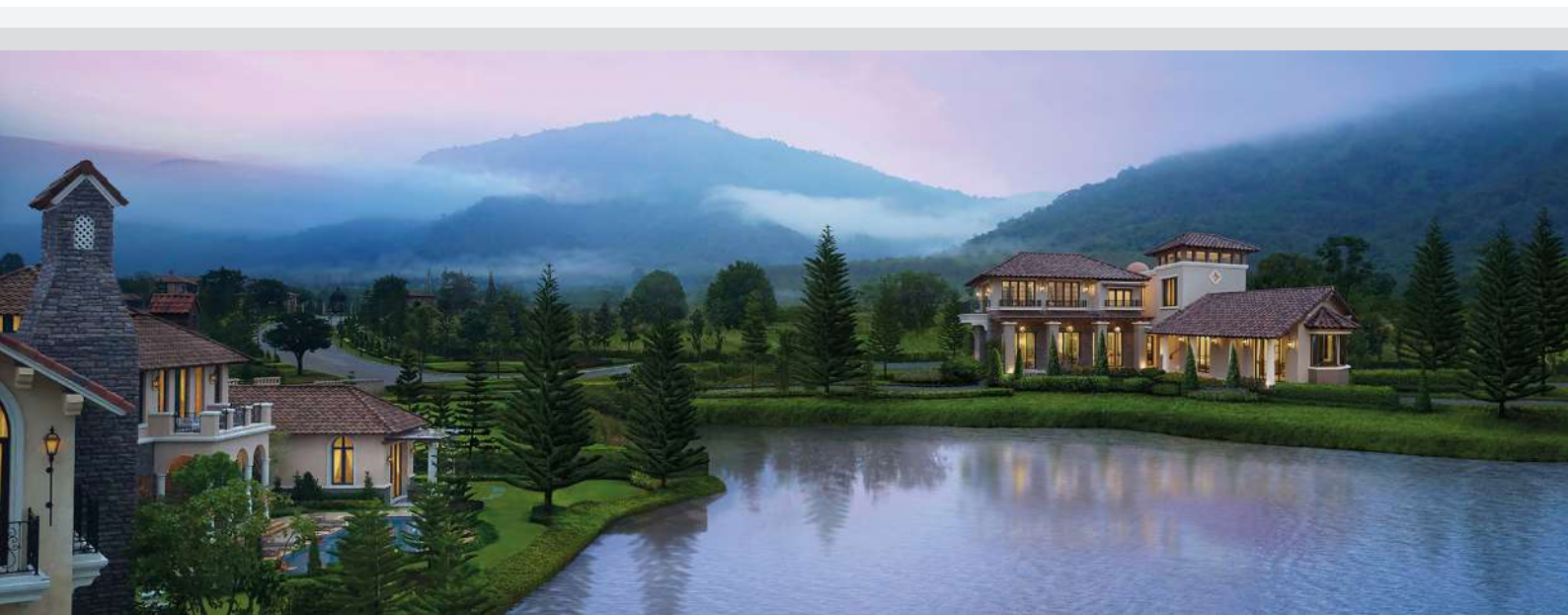
รามคำแหง ถนนสุขุมวิท77 ถนนร่มเกล้า พร้อมเดินทางสะดวกมากขึ้นด้วยถนนมอเตอร์เวย์ที่เชื่อมต่อจากกลางเมืองสู่ภาคตะวันออก-ชลบุรี-พัทยา และถนนวงแหวนรอบนอก (ฝั่งตะวันออก) ที่เชื่อมต่อพื้นที่โซนเหนือและใต้ของกรุงเทพฯ นอกจากนี้แล้ว ยังมีถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า (กรุงเทพฯ-หาดใหญ่) ซึ่งเป็นถนนคู่ขนานกับถนนมอเตอร์เวย์ เปิดใช้งานอย่างเป็นทางการเมื่อเดือนตุลาคม 2562 จะช่วยระบายรถจากมอเตอร์เวย์ ซึ่งจะทำให้สามารถเดินทางจากร่มเกล้า ไปสู่ New CBD พระราม 9 - รัชดา ได้ภายในเวลา 20 นาที

โซนในเมือง

โครงการจะตั้งอยู่ในพื้นที่เขตศูนย์กลางธุรกิจ ได้แก่ ถนนมอเตอร์เวย์ แนวรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต ลิงค์ แนวรถไฟฟ้ายกระดับ BTS และแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT ในเส้นทางทั้งที่เปิดให้บริการแล้วในปัจจุบัน และเส้นทางที่กำลังจะเปิดให้บริการในอนาคต โดยโครงการส่วนใหญ่จะพัฒนาเป็นโครงการบ้านเดี่ยวระดับบน (เพอร์เฟคมาสเตอร์พีซ) ทาวน์เฮาส์ 3 ชั้น (เดอะ เมโทร) และคอนโดมิเนียม (ไฮด์, เมโทร สกาย, เมโทร ลักซ์, ไอคอนโด) เป็นหลัก

โซนต่างจังหวัด

บริษัทและบริษัทย่อย ได้ขยายโครงการออกไปในทำเลต่างจังหวัดโดยมุ่งเน้นไปที่จังหวัดที่มีศักยภาพในการเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัยสูง ซึ่งมีการเปิดโครงการแล้วจำนวน 2 โครงการ คือ โครงการเพอร์เฟค เฟส เมืองเชียงใหม่ เป็นโครงการบ้านเดี่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ บนทำเลใกล้เมือง และโครงการ เบลล่า คอสต้า หัวหิน เป็นคอนโดมิเนียมติดทะเล ริมหาดเขาเต่าที่มีความสวยงามในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) นอกจากนั้นแล้ว ยังมีโครงการ Resort Residence เบลล่า เดลมอนต์ ที่เขาใหญ่ อีกด้วย



กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการขาย

การโฆษณาประชาสัมพันธ์

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการทำการตลาดโดยใช้สื่อแบบผสมผสานสำหรับทั้งโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และ คอนโดมิเนียม โดยพิจารณาตามความเหมาะสมในการเลือกใช้สื่อต่างๆ ทั้ง online และ offline เช่น สื่อหนังสือพิมพ์ สื่อโทรทัศน์ สื่อวิทยุ ป้ายโฆษณากลางแจ้ง (Billboard) จดหมายแผ่นพับ (Direct Mail) ฯลฯ เน้นการใช้สื่อในแบบบูรณาการ ผสานกับการสื่อสารการตลาดทางตรง (Direct Marketing) โดยคัดเลือกรูปแบบการใช้สื่อให้เหมาะสมกับลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของการประชาสัมพันธ์ การจัดกิจกรรมการตลาด และการทำการตลาดแบบการบริหารลูกค้าสัมพันธ์โดยเน้นการดูแล บริการกลุ่มลูกค้าที่อาศัยในโครงการต่างๆ ของบริษัทและมีการจัดกิจกรรมเพื่อเป็นการขอบคุณลูกค้าที่อาศัยอยู่ในโครงการต่างๆ ของบริษัทที่แนะนำเพื่อนให้มาซื้อโครงการบ้านหรือคอนโดมิเนียมของบริษัท ซึ่งเป็นการขยายช่องทางในการเข้าถึงลูกค้าและช่วยให้บริษัทสามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพและมีต้นทุนต่ำจากการวางกลยุทธ์การบริหารลูกค้าสัมพันธ์ที่ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ทำให้ในปัจจุบันอัตราส่วนการตัดสินใจซื้อสินค้าของบริษัทและบริษัทย่อยผ่านการแนะนำจากเพื่อนและญาติพี่น้องให้มาซื้อโครงการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตามลำดับ

ทั้งนี้ จากการที่สื่อออนไลน์ กลายเป็นรูปแบบการสื่อสารที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายทุกระดับ และมีอัตราเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง บริษัทและบริษัทย่อย จึงมีนโยบายเชิงรุกด้านการสื่อสารการตลาดผ่านสื่อออนไลน์ โดยจัดสรรงบประมาณสำหรับสื่อออนไลน์ในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น นอกเหนือจากเว็บไซต์ในการนำเสนอข้อมูลและภาพลักษณ์ที่ดีขององค์กรเพื่อสร้างความเชื่อมั่นแล้ว ยังเน้นการใช้สื่อเครือข่ายสังคมออนไลน์ ทั้ง เฟสบุ๊ก ยูทูบ ไลน์ ทวิตเตอร์ และอินสตาแกรม ซึ่งสามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้อย่างเฉพาะเจาะจง มีการทำการตลาดด้วยเครื่องมือการค้นหาบนอินเทอร์เน็ต (Search Engine) การโฆษณาด้วยแบนเนอร์บนเว็บไซต์เพื่อสร้างการรับรู้ การใช้จดหมายอิเล็กทรอนิกส์เพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเฉพาะกลุ่ม การเข้าถึงลูกค้าได้อย่างรวดเร็วด้วยสื่อผ่านโทรศัพท์มือถือและยังทำให้ลูกค้ารับข้อมูลได้อย่างสะดวก รวมถึง การทำการตลาดด้วยเนื้อหา (Content Marketing) ส่งไปถึงกลุ่มเป้าหมายด้วยเครื่องมือที่หลากหลาย พร้อมรูปแบบของเนื้อหาที่สร้างความน่าสนใจ ทั้ง รูปภาพ คลิปวิดีโอ อินโฟกราฟิก บริษัทและบริษัทย่อยยังมีกิจกรรมการตลาดเฉพาะกับกลุ่มลูกค้าที่เข้ามาชมข้อมูลบนเว็บไซต์ของบริษัทมากขึ้นด้วยการให้ลูกค้าลงทะเบียน และนัดหมายเยี่ยมชมโครงการ การเปิดจองยูนิตพิเศษผ่านระบบออนไลน์ ตลอดจนการมอบสิทธิพิเศษให้กับลูกค้าที่เข้ามาลงทะเบียน และเพิ่มช่อง

ทางการสื่อสารที่เป็นลักษณะการทำงานตอบโต้ ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ทำให้การเก็บข้อมูลและติดตามลูกค้าเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

บริษัทและบริษัทย่อย พิจารณาเลือกใช้กลยุทธ์การส่งเสริมการขายที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีความต้องการที่แตกต่างกัน เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจของลูกค้าที่หลากหลาย โดยคำนึงถึงปัจจัยสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลา อาทิ ข้อเสนอพิเศษสำหรับลูกค้าที่ต้องการบ้านพร้อมอยู่ ด้วยเงื่อนไขทางการเงิน โดยร่วมกับสถาบันการเงินชั้นนำ เสนอเงื่อนไขพิเศษ เช่น สินเชื่อ ดอกเบี้ยต่ำ การขยายระยะเวลากู้ การผ่อนแบบขั้นบันได เป็นต้น การร่วมมือกับบริษัทผู้ผลิตเฟอร์นิเจอร์ชั้นนำ ให้ออกแบบตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ภายในบ้าน เพื่อให้ลูกค้าได้บ้านพร้อมเฟอร์นิเจอร์ในราคาพิเศษ เป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้า และลดภาระการจัดหาวัสดุตกแต่งเพื่อมาออกแบบตกแต่งบ้านรวมถึงการจัดหาสินค้า ซึ่งมียอดราคาเฟอร์นิเจอร์ที่สูงกว่าสินเชื่อบ้านที่ลูกค้า

การสร้างตราสินค้า

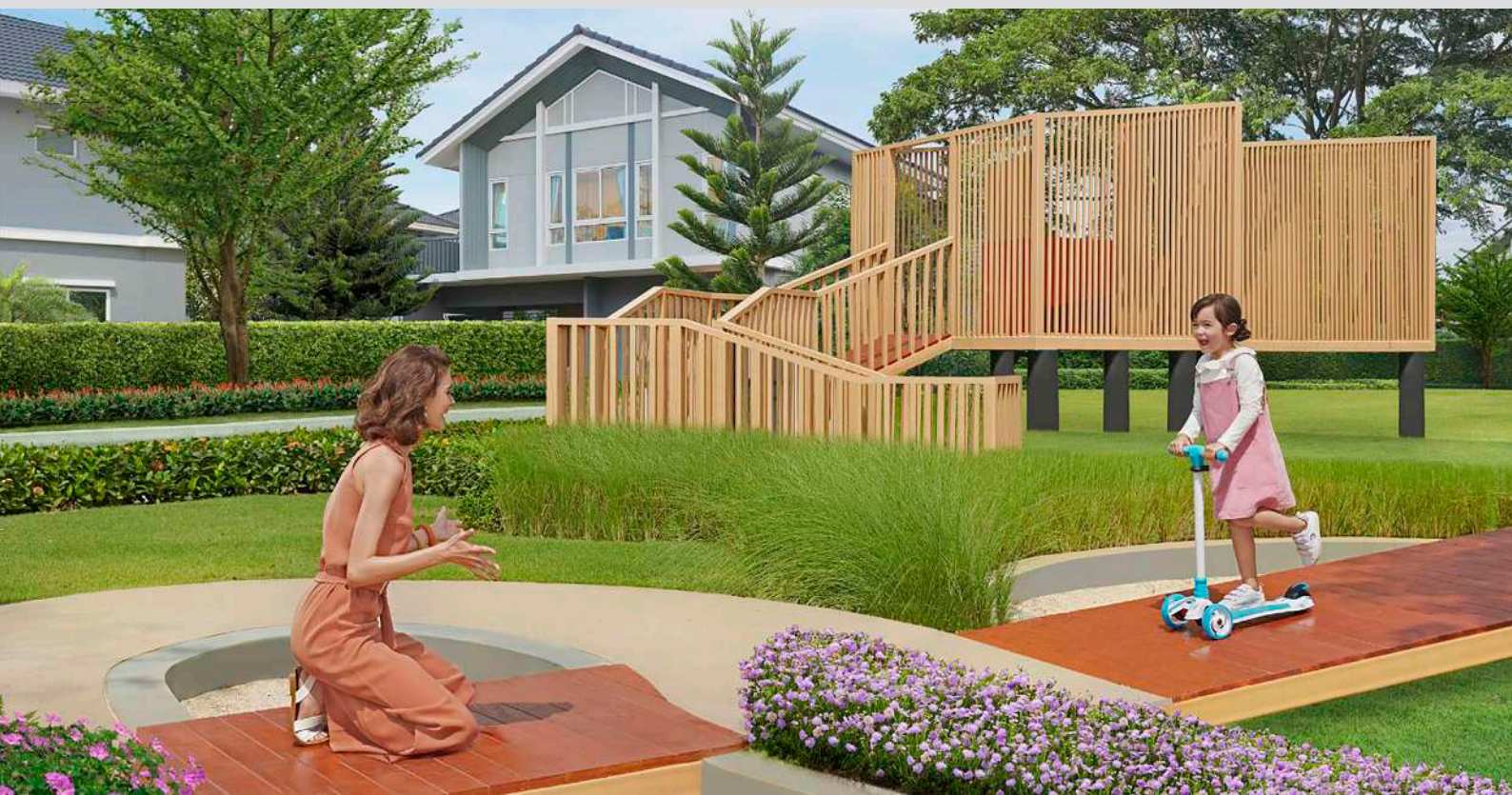
บริษัทและบริษัทย่อยได้มีแนวความคิดการพัฒนาตราสินค้าของบริษัทโดยการเน้นรูปแบบการอยู่อาศัยที่แตกต่างจากคู่แข่ง โดยปัจจุบันบริษัทได้พัฒนากลยุทธ์การสร้างตราสินค้าของบริษัทภายใต้แนวความคิด มาตรฐานความสุขในการอยู่อาศัย (Happy Living) โดยคำนึงถึงความสุขในการใช้ชีวิตภายในโครงการของบริษัท

- **คุณภาพ** คือความสุขที่ได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยคุณภาพสูง บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยคุณภาพสูงโดยเริ่มตั้งแต่กระบวนการออกแบบโดยผู้เชี่ยวชาญที่ได้คำนึงถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ มีความสวยงามทันสมัย เลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ที่มีคุณภาพ ตลอดจนการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างสมัยใหม่มาใช้กับกระบวนการก่อสร้าง ซึ่งช่วยทำให้เกิดความรวดเร็วในการผลิต และได้คุณภาพที่เป็นมาตรฐานในทุกโครงการ รวมทั้งกำหนดให้มีการตรวจเช็คความเรียบร้อยในขั้นตอนสุดท้ายก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า

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

- **ความปลอดภัย** คือความสุขจากความรู้สึกปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เนื่องจากบริษัทเข้าใจความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการอยู่อาศัยในโครงการที่มีระบบรักษาความปลอดภัยสูงสุด บริษัทจึงได้ร่วมมือกับบริษัท ไทยซีคอมพิทักษ์กิจ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทรักษาความปลอดภัยชั้นนำจากประเทศญี่ปุ่นเพื่อให้บริการรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ตั้งแต่ทางเข้าโครงการ ชุมประตู่ ป้อมยาม พื้นที่ภายในโครงการ ตลอดจนภายในตัวบ้านด้วยระบบรักษาความปลอดภัยที่ได้มาตรฐาน
- **การตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิต** คือความสุขในการอยู่อาศัยในสิ่งแวดล้อมและสังคมที่สามารถตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตของคนในยุคปัจจุบัน โดยบริษัทส่งเสริมให้มีการจัดกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการบ้านและคอนโดของบริษัท อาทิเช่น การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้กว้างขวาง จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เช่น สโมสรหมู่บ้านขนาดใหญ่ พื้นที่สำหรับออกกำลังกาย ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องแอโรบิค ร้านค้าและบริการต่างๆ ตลอดจนการจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถใช้พักผ่อน สังสรรค์ และทำกิจกรรมสำหรับครอบครัวได้หลากหลาย โดยไม่จำเป็นต้องเดินทางออกไปหาภายนอกโครงการ
- **พื้นที่สีเขียว** คือความสุขในการอยู่อาศัยในสถานที่ที่ใกล้ชิดกับธรรมชาติท่ามกลางสิ่งแวดล้อมที่ดี บริษัทจึงได้ออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้มีทั้งสวนพักผ่อน และทะเลสาบขนาดใหญ่ ซึ่งช่วยให้ความร่มรื่นเย็นสบายและอากาศบริสุทธิ์ รวมไปถึงการเลือกใช้วัสดุที่ช่วยประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น หลังคาบ้านที่ไม่เก็บกักความร้อน เซึ่งชายแบบระบายความร้อน กระฉกเขียวตัดแสง แผ่นฝ้ากันความร้อน ตลอดจนการใช้วัสดุทดแทนธรรมชาติ เพื่อช่วยรักษาสีสิ่งแวดล้อม เช่น การใช้พื้นไม้ลามิเนตซึ่งเป็นวัสดุสังเคราะห์ที่แข็งแรงแต่สวยงามเหมือนไม้จริง การใช้วงกบอลูมิเนียมที่มีทั้งความทนทานและสวยงาม เป็นต้น

บริษัทเชื่อว่าการสร้างแบรนด์ที่ดีต้องเกิดจากประสบการณ์ของลูกค้าอันนำไปสู่ความมั่นคงของภาพพจน์บริษัท ดังนั้นบริษัทจึงได้ให้ความสำคัญกับคุณภาพของงานก่อสร้าง การออกแบบและวางแผนโครงการที่ดี การจัดการสภาพแวดล้อมภายในโครงการ ระบบสาธารณูปโภค และระบบรักษาความปลอดภัย อีกทั้งยังได้มีการจัดกิจกรรมเชื่อมความสัมพันธ์สำหรับลูกค้าที่อยู่อาศัยในโครงการ ทำให้เกิดเป็นสังคมที่มีคุณภาพ อบอุ่นและเป็นสุข ส่งผลให้เกิดการบอกต่อกันของลูกค้าที่อยากให้เพื่อน/ญาติเข้ามาอยู่ร่วมเป็นสังคมเดียวกัน






ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์

ประเภท	แบรนด์	ลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อหน่วย ¹
บ้านเดี่ยวและ บ้านแฝด		กลุ่มเป้าหมาย : เจ้าของธุรกิจขนาดใหญ่ ผู้บริหารระดับสูงในองค์กรมหาชน	25 - 80 ล้านบาท
		กลุ่มเป้าหมาย : เจ้าของธุรกิจขนาดกลาง-ใหญ่ ผู้บริหารระดับสูงในองค์กร ข้าราชการระดับสูง งานบริการเฉพาะทาง อาชีพ แพทย์เฉพาะทาง ช่วงอายุ : 40 - 55 ปี ระดับการศึกษา : ปริญญาโทขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 200,000 บาทขึ้นไป รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 300,000 บาทขึ้นไป จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 4 - 6 คน	20 - 60 ล้านบาท
		กลุ่มเป้าหมาย : เจ้าของธุรกิจขนาดกลาง-ใหญ่ ผู้บริหารระดับสูงในองค์กร งานบริการเฉพาะทาง อาชีพ 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 อาชีพ 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

ประเภท	แบรนด์	ลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อหน่วย ¹
บ้านเดี่ยวและ บ้านแฝด		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
ทาวน์เฮ้าส์		กลุ่มเป้าหมาย : พนักงานบริษัทระดับผู้จัดการขึ้นไป เจ้าของธุรกิจ SME ช่วงอายุ : 30 - 40 ปี ระดับการศึกษา : ปริญญาตรีขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 50,000 - 100,000 บาท รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 80,000 - 150,000 บาท จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 3 - 4 คน	2.89 - 5 ล้านบาท
		กลุ่มเป้าหมาย : พนักงานบริษัทระดับผู้ช่วยผู้จัดการ ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ช่วงอายุ : 30 - 35 ปี ระดับการศึกษา : ปริญญาตรี รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 20,000 - 40,000 บาท รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 40,000 - 80,000 บาท จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 2 - 3 คน	1.9 - 3 ล้านบาท

โครงการคอนโดมิเนียม

ประเภท	แบรนด์	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อ ตร.ม. ¹
คอนโดมิเนียม HIGH RISE		กลุ่มเป้าหมาย : ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ นักธุรกิจชาวต่างชาติ รายได้ตั้งแต่ 200,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	200,000 - 310,000 บาท
		กลุ่มเป้าหมาย : ผู้บริหารระดับกลาง-สูง เจ้าของกิจการ พนักงานบริษัท นักธุรกิจชาวต่างชาติ รายได้ตั้งแต่ 100,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	100,000 - 150,000 บาท
		กลุ่มเป้าหมาย : ผู้บริหารระดับกลาง-สูง เจ้าของกิจการ พนักงานบริษัท นักธุรกิจชาวต่างชาติ รายได้ตั้งแต่ 70,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	78,000 - 109,000 บาท

ประเภท	แบรนด์	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อ ตร.บ. ¹
คอนโดมิเนียม LOW RISE		กลุ่มเป้าหมาย : ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ 1,000,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป และสามารถซื้อเงินสดได้ ไม่ประสงค์ขอสินเชื่อ	360,000 - 420,000 บาท
		กลุ่มเป้าหมาย : ผู้บริหารระดับกลาง-สูง เจ้าของกิจการ พนักงานบริษัท นักธุรกิจชาวต่างชาติ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ตั้งแต่ 50,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	75,000 - 140,000 บาท
		กลุ่มเป้าหมาย : พนักงานบริษัทระดับต้น-กลาง กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 25,000-50,000 บาทต่อเดือน	50,000 - 65,000 บาท
		ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า : ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ นักธุรกิจชาวต่างชาติ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ตั้งแต่ 150,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป	80,000 - 140,000 บาท
		ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า : พนักงานบริษัทระดับต้น-กลาง กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 25,000-55,000 บาทต่อเดือน	53,000 - 60,000 บาท
		ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า : พนักงานบริษัทระดับต้น กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 12,000-20,000 บาทต่อเดือน	39,000 - 42,000 บาท

หมายเหตุ /1 ราคาขายเฉลี่ยโดยประมาณ ณ สิ้นปี 2562

การเพิ่มผลิตภัณฑ์บ้าน ทาวน์เฮาส์และคอนโดมิเนียมให้ครอบคลุมทุกระดับราคาทำให้บริษัทสามารถตอบสนองกับความต้องการของลูกค้าได้อย่างกว้างขวางขึ้น ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสทางการตลาดให้กับบริษัท รวมทั้งช่วยให้บริษัทสามารถนำเสนอผลิตภัณฑ์ให้แก่กลุ่มลูกค้ากลุ่มใหม่ สามารถเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาด และลดการพึ่งพากลุ่มลูกค้าเพียงกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้จำหน่ายบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียมผ่านสำนักงานขายที่ตั้งอยู่ในโครงการแต่ละโครงการ รวมถึงออกบูธตามห้างสรรพสินค้าใหญ่ที่อยู่ใจกลางเมือง และใกล้แหล่งงานย่าน CBD เพื่อนำเสนอสินค้าคอนโดมิเนียมให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้มากขึ้น ทั้งนี้บริษัทได้จัดให้มีการฝึกอบรมเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ต่างๆ ของบริษัทให้แก่ทีมงานขายอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้พนักงานขายสามารถให้คำแนะนำ ตอบข้อซักถาม นำเสนอข้อเด่น และสร้างความมั่นใจให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้

บริษัทได้พัฒนาเว็บไซต์ของบริษัท <http://www.pf.co.th> ให้มีความสวยงาม สามารถเข้าถึงและสืบค้นข้อมูลได้ง่าย และมีรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการต่าง ๆ ของบริษัทอย่างครบถ้วน เพื่อใช้ในการโฆษณาประชาสัมพันธ์และใช้เป็นช่องทางในการติดต่อกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอีกช่องทางหนึ่ง

ภาวะการแข่งขันธุรกิจที่อยู่อาศัย และแนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 เกิดการชะลอตัวจากหลากหลายปัจจัยเกี่ยวพัน กระทั่งกำลังซื้อและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ทั้งจากภาพรวมเศรษฐกิจชะลอตัว ปัญหาการเมืองภายใน ปัญหานี้คร่าเรือนที่นำไปสู่การปฏิเสธสินเชื่อรายย่อยมากขึ้น มาตรการกำกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (LTV) เงินบาทแข็งค่า สงครามการค้า รวมถึงความผันผวนเศรษฐกิจโลก อนุญาตเปิดตัวโครงการใหม่ ยอดขาย และยอดโอนกรรมสิทธิ์ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดการณ์แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้นปี 2562 จะมีการเติบโตติดลบ 5-7% ต่ำที่สุดในรอบ 5 ปี นับตั้งแต่ปี 2557

อย่างไรก็ตาม ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2562 รัฐบาลได้ออกมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ มาตรการลดภาระภาษีเพื่อที่อยู่อาศัย ด้วยการลดค่าธรรมเนียมการโอนจากเดิม 2% เหลือ 0.01% ของราคาประเมิน และลดค่าจดทะเบียนการจดทะเบียนจาก 1% เหลือ 0.01% ของราคาประเมิน ในการซื้อขายที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อยูนิต รวมถึงการกระตุ้นการอนุมัติสินเชื่อ โดยมีธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) สนับสนุนเงินกู้อัตราดอกเบี้ยที่ 2.5% ในการกู้ 3 ปีแรก สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท โครงการ “บ้านดีมีดาวิน” ซึ่งภาครัฐสนับสนุนเงินเพื่อลดภาระการผ่อนดาวน์ 50,000 บาทต่อราย สำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่มีรายได้ไม่เกิน 100,000 บาทต่อเดือน หรือไม่เกิน 1,200,000 บาทต่อปี จำนวน 100,000 ราย และต้องเป็นสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่สร้างแล้วเสร็จ ไม่รวมบ้านมือสองและทรัพย์สินการขายของกรมบังคับคดี คาดว่ามาตรการดังกล่าว จะลดภาระการซื้อและช่วยดันยอดขายที่อยู่อาศัย ส่งผลให้ยอดขายอสังหาริมทรัพย์โดยรวมจะเห็นการขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากปลายปี 2562 จากมาตรการกระตุ้นของภาครัฐและการผ่อนปรนเงื่อนไขมาตรการ LTV จากธนาคารแห่งประเทศไทย ส่งผลให้กำลังซื้อปรับตัวขึ้น ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ประเมินว่าตลาดโดยรวมน่าจะมีการขยายตัวไม่เกิน 5% โดยอุปทานเหลือขายที่อยู่ในตลาดกรุงเทพฯ-ปริมณฑล จะไม่ต่ำกว่า 152,792 หน่วย แยกเป็นโครงการบ้านจัดสรรมีอุปทานประมาณ 84,469 หน่วย คิดเป็น 58.3% อาคารชุดมีประมาณ 65,864 หน่วย คิดเป็น 41.7% ทั้งนี้ หน่วยที่มีมากที่สุด คือ อาคารชุด 41.7% รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์ 32% บ้านเดี่ยว 16.8% ที่เหลือเป็นบ้านแฝดและอาคารพาณิชย์ ขณะที่แนวโน้มหน่วยเปิดขายใหม่คาดว่าจะปรับขึ้นเล็กน้อย โดยมีตัวเลขประมาณการที่ 90,464 หน่วย เทียบกับปี 62 ที่คาดว่าจะมีประมาณ 83,593 หน่วย แต่จะลดลงกว่า 25% เมื่อเทียบกับปี 61 ที่มีการเปิดตัวใหม่สูงถึง 121,396 หน่วย ขณะที่แนวโน้มอัตราดูดซับต่อเดือนในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล คาดว่า จะอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยย้อนหลังไป 5 ปีที่ 4.5% ลงมาอยู่ที่ 3.7% ต่อเนื่องมาเป็นปีที่ 2 จากปี 2562 โดยจำนวนเดือนที่คาดว่าจะขายหมดมีเวลาที่นานขึ้นอยู่ที่ 21 เดือน (เริ่มตั้งแต่เปิดขายฟรีเซล ขณะที่ครึ่งปีหลัง 61 อัตราดูดซับต่อเดือนอยู่ที่ 14 เดือน) ทั้งนี้ ในส่วนของเฉพาะอุปทานอาคารชุด คาดว่าอัตราดูดซับอยู่ที่ 4.6% จากค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 5.6% จำนวนเดือนที่คาดว่าจะขายหมด 15 เดือน การโอนกรรมสิทธิ์กรุงเทพฯ-ปริมณฑล (ยูนิต) คาดว่าตามประมาณการจะลดลง โดยประเภทแนวราบ (Base) อยู่ที่ 93,016 หน่วย ติดลบ 2.2% มูลค่าการโอนปรับเพิ่มขึ้น (Base) 5% มีมูลค่า 312,342 ล้านบาท (ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี มีมูลค่า 290,900 ล้านบาท) และปรับขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงปี 61-62 ส่วนอาคารชุด คาดว่าหน่วยโอน (ยูนิต) (Base) ติดลบ 5.6% อยู่ที่ 75,613 หน่วย (ย้อนหลังค่าเฉลี่ย 5 ปีอยู่ที่ 81,400 หน่วย) และ

มูลค่าโอน (Base) ลดลง 3% อยู่ที่ 207,857 ล้านบาท (ค่าเฉลี่ย 5 ปี อยู่ที่ 200,200 ล้านบาท) นอกจากนี้แล้วก็ยังมีปัจจัยอื่นๆ ช่วยสนับสนุนในการขับเคลื่อนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานจากภาครัฐ แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยต่ำ มาตรการการช่วยเหลือจากภาครัฐ การผ่อนคลายมาตรการกำกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (LTV) และค่าเงินบาทที่มีแนวโน้มอ่อนค่าลง

2. การตลาดและภาวะการแข่งขันธุรกิจโรงแรม และการท่องเที่ยว

การตลาด

กลยุทธ์การตลาด ยังคงมุ่งเน้นการลงทุนในโรงแรมระดับ 5 ดาว โดยบริษัทและบริษัทในเครือจะเป็นผู้ลงทุนในการพัฒนาทรัพย์สินหรือเข้าซื้อกิจการของโรงแรมอื่นที่เปิดดำเนินการอยู่แล้วในทำเลที่มีการเดินทางสะดวกและอยู่ในย่านธุรกิจ หรือ สถานที่ท่องเที่ยว มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างหลากหลาย โดยกิจกรรมการตลาดจะคำนึงถึงความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและการแข่งขัน รวมทั้งมาตรฐานและความต้องการของผู้บริหารโรงแรมของบริษัทฯ ซึ่งได้จัดจ้างบริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์ และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้นๆ

ภาวะการแข่งขันธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยว

ธุรกิจโรงแรมปี 2562 คาดว่าขยายตัวเล็กน้อยโดยได้รับปัจจัยหนุนสำคัญจากจำนวนและค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวชาวไทย ทั้งนี้ นักท่องเที่ยวต่างชาติคาดว่าจะได้รับผลกระทบจากค่าเงินบาทที่แข็งค่าเมื่อเทียบกับเงินดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งภาครัฐได้ออกมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศและเร่งประชาสัมพันธ์การท่องเที่ยวในต่างประเทศเพื่อแสวงหานักท่องเที่ยวต่างชาติกลุ่มใหม่ๆ

สำหรับภาพรวมการลงทุน คาดว่าขยายตัวได้จากผู้ประกอบการรายใหญ่ที่ยังคงขยายฐานโรงแรมไปในทุกระดับ ทั้งนี้ในปี 2562 ได้มีการเปิดโรงแรมในตลาดหรูใหม่เพิ่มขึ้นในกรุงเทพฯ เช่น โรงแรม โรสวูด ที่มีห้องพัก 159 ห้อง และโรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย อีก 171 ห้อง รวมไปถึงโรงแรมใหม่ในตลาดบนเช่น โรงแรม นิกโก้ ซึ่งมีห้องพัก 301 ห้อง ทำให้สถานการณ์ธุรกิจโรงแรมยังมีความเสี่ยงจากอุปทานส่วนเกินในตลาดที่ยังมีอยู่เป็นจำนวนมาก ส่งผลให้การแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงเพิ่มขึ้นและเป็นปัจจัยกดดันทำให้โอกาสในการปรับขึ้นราคาห้องพักทำได้ค่อนข้างยาก โรงแรม 3 ดาวและต่ำกว่า 3 ดาว ปี 2562 คาดว่า “ยังขยายตัวได้” จากการที่ผู้ประกอบการยังมองว่าโรงแรมกลุ่มนี้ยังมีศักยภาพตามการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวระดับกลาง จากกลุ่มประเทศเอเชียใต้ เช่น อินเดีย และปากีสถาน เป็นหลัก โดยผู้ประกอบการรายใหญ่ซึ่งมีความได้เปรียบทางการแข่งขันมีการขยายการลงทุนมายังโรงแรม 3 ดาว ในพื้นที่ท่องเที่ยวสำคัญของประเทศเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง



สำหรับปี 2563 การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา (COVID-19) จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยวในเชิงลบอย่างแน่นอน ระดับของผลกระทบจะขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่สามารถควบคุมการแพร่ระบาดของโรคได้ ส่วนแนวทางพัฒนาโครงการขนาดใหญ่ใหม่ๆ จะเป็นไปในรูปแบบ Mixed Use Development ที่มีทั้งโรงแรม อาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียม หรือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ รวมทั้งการรีโนเวทโรงแรมเดิมแล้วสวมแบรนด์ใหม่ให้ตรงต่อความต้องการของลูกค้ายิ่งขึ้น และการขยายการลงทุนไปยังประเทศเพื่อนบ้านเพิ่มขึ้น อาทิ บรูไน เวียดนาม ลาว และฟิลิปปินส์ เรื่องค่าเงินบาทที่เป็นความท้าทายสำคัญสำหรับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว การที่เงินบาทแข็งค่าทำให้นักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น และอุปทานโรงแรมที่กำลังเพิ่มขึ้นมาก

3. การตลาดและภาวะการแข่งขันธุรกิจค้าปลีก

การตลาด

กลยุทธ์การตลาดของธุรกิจค้าปลีกคือพัฒนาศูนย์การค้าให้เป็นที่ยอมรับ มีความมั่นคงในการดำเนินธุรกิจ ด้วยรูปแบบกลยุทธ์การพัฒนาศูนย์การค้าระดับภูมิภาค และศูนย์การค้าชุมชนในทำเลที่มีศักยภาพสูง และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าและการแข่งขันในแต่ละทำเลได้อย่างต่อเนื่อง

ภาวะการแข่งขันธุรกิจค้าปลีก

ภาพรวมธุรกิจในปี 2563 ยังมีแรงกดดันจากกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังไม่ฟื้นตัว จากภาวะเศรษฐกิจซบเซา ส่งผลต่อพฤติกรรมการจับจ่ายใช้สอยของผู้บริโภค โดยเฉพาะค้าปลีกที่จับกลุ่มลูกค้าฐานรากและกลุ่มลูกค้ากำลังซื้อปานกลางลงล่างอย่างร้านค้าปลีกดั้งเดิมและไฮเปอร์มาร์เก็ต ที่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายยังคงได้รับผลกระทบจากปัจจัยแวดล้อมต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นภาระหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ค่าครองชีพที่มีแนวโน้มปรับเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงราคาพืชผลทางการเกษตร ยังคงตกต่ำ ซึ่งกระทบโดยตรงต่อกำลังซื้อของกลุ่มเกษตรกร ขณะที่ยอดขายสินค้าของกลุ่มห้างสรรพสินค้าและร้านค้าสะดวกซื้อยังทรงตัว เนื่องจากตอบโต้พฤติกรรมของผู้บริโภคในเรื่องของความสะดวกสบายรวดเร็ว และเป็นการบริการในรูปแบบ Lifestyle services อย่างไรก็ตาม จากสภาพของตลาดค้าปลีกในปัจจุบันที่มีจำนวนคู่แข่งเพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น โดยเฉพาะการเติบโตของธุรกิจ E-Commerce ซึ่งเป็นช่องทางการค้าปลีกที่เข้ามาตอบโต้พฤติกรรมหรือวิถีในการซื้อสินค้าของผู้บริโภค (Disruption) ให้ง่ายและสะดวกสบายขึ้น ยังมีแนวโน้มที่จะมีการขยายตัวได้ดี ส่งผลให้ค้าปลีกที่ใช้ช่องทางหน้าร้าน หรือ Offline เป็นหลัก เริ่มสูญเสียส่วนแบ่งตลาดไป

1. จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ สิ้นงวดบัญชี	31 ส.ค. 2559	31 ส.ค. 2560	31 ส.ค. 2561	31 ส.ค. 2562
ทุนจดทะเบียน				
- มูลค่า (บาท)	9,000,000,000	9,000,000,000	9,000,000,000	10,022,174,312
- จำนวน (หุ้น)	9,000,000,000	9,000,000,000	9,000,000,000	10,022,174,312
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว				
- มูลค่า (บาท)	7,667,826,432	8,667,826,432	8,667,826,432	8,667,826,432
- จำนวน (หุ้น)	7,667,826,432	8,667,826,432	8,667,826,432	8,667,826,432
- มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	1.00	1.00	1.00	1.00

ณ วันที่ 23 ธันวาคม 2559 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 ได้มีมติ ดังนี้

1. ให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนเดิม 7,900,000,000 บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 7,667,826,432 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 7,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 232,173,568 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยเป็นหุ้นสามัญจดทะเบียนที่คงเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 121,536,475 หุ้น หุ้นสามัญจดทะเบียนที่สำรองไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (PF-W3) ที่หมดอายุแล้วจำนวน 99,649,367 หุ้น และหุ้นสามัญจดทะเบียนที่สำรองไว้เพื่อรองรับการปรับสิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (PF-W3) ที่หมดอายุแล้ว 10,987,726 หุ้น
2. เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 7,667,826,432 บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 9,000,000,000 บาท กล่าวคือ ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 1,332,173,568 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวน 1,332,173,568 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 9,000,000,000 บาท (หุ้นสามัญ 9,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) โดยมีหุ้นที่ออกและชำระแล้วเป็นจำนวนเงิน 7,667,826,432 บาท (หุ้นสามัญ 7,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท)

เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2559 และ วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติให้บริษัทเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนออกใหม่ จำนวน 300 ล้านหุ้น และ 700 ล้านหุ้น ตามลำดับ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาหุ้นละ 1 บาท ให้กับนักลงทุนเฉพาะเจาะจง บริษัทฯได้รับชำระค่าหุ้นเรียบร้อยแล้ว ในวันที่ 28 ธันวาคม 2559 และวันที่ 10 มีนาคม 2560 ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีหุ้นที่ออกชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงิน 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 บริษัทมีทุนจดทะเบียนไม่เปลี่ยนแปลงจำนวน 9,000,000,000 บาท (หุ้นสามัญ 9,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) โดยมีหุ้นที่ออกและชำระแล้วเป็นจำนวนเงิน 8,667,826,432 บาท (หุ้นสามัญ 8,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท)

ณ วันที่ 27 กันยายน 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ได้มีมติ ดังนี้

1. ให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 9,000,000,000 บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 8,667,826,432 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 8,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ทั้งนี้เป็นหุ้นสามัญที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 332,173,568 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1 บาท ทั้งนี้เป็นหุ้นสามัญจดทะเบียนจำนวน 300,000,000 หุ้นที่คงเหลือจากการจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด และเป็นหุ้นสามัญอีกจำนวน 32,173,568 หุ้น ซึ่งที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2559 ยังไม่มีมติให้จัดสรรใดๆ
2. มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 8,667,826,432 บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 10,022,174,312 บาท กล่าวคือ ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 1,354,347,880 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวน 1,354,347,880 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
3. มีมติอนุมัติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ทั้งจำนวน 1,354,347,880 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ดังนี้
 - 3.1 ให้บริษัทนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จำนวนไม่เกิน 1,083,478,304 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ออกจัดสรรและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ (ในกรณีที่มีเศษหุ้นจากการคำนวณ ให้ปัดทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1 บาท ซึ่งเป็นราคาที่เท่ากับมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทคือ หุ้นละ 1 บาท
 - 3.2 ในกรณีมีผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อหุ้นสามัญไม่ครบตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรตามข้อ 3.1 ข้างต้น หรือมีหุ้นคงเหลือไม่ว่ากรณีใด ๆ ให้จัดสรรและเสนอขายหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่ได้จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิของตน มาพร้อมกับ การจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญตาม

สิทธิในข้อ 3.1 ในราคาหุ้นละ 1 บาท โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหารของบริษัทหรือกรรมการผู้มีส่วนอำนาจกระทำการแทนบริษัทเป็นผู้พิจารณาจัดสรรและเสนอขายหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิของตน

- 3.3 ให้บริษัทนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จำนวนไม่เกิน 270,869,576 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท สำรองไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทเฉพาะรายที่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ 1 หุ้น ในราคาการใช้สิทธิหุ้นละ 1.50 บาท ซึ่งเป็นราคาไม่ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทคือ หุ้นละ 1 บาท

- 3.4 ในการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทข้างต้น มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัท และ/หรือกรรมการผู้มีส่วนอำนาจกระทำการแทนบริษัท และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหารหรือกรรมการผู้มีส่วนอำนาจกระทำการแทนบริษัทมีอำนาจพิจารณากำหนดและเปลี่ยนแปลงรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน และมีอำนาจในการดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นและสมควรเกี่ยวกับการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวได้ตามที่เห็นสมควร โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อไป

ทั้งนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนเมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2562 และได้เพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2562

2 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 10,022,174,312.00 บาท (หุ้นสามัญ 10,022,174,312 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) โดยมีหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วจำนวน 8,667,826,432 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 8,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรกมีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก	จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ
1	บริษัท อันดามัน ลอนบีช รีสอร์ท จำกัด ^{1/}	833,055,541	9.61
2	นายชายนิด อรรถกฤษณาสกุล	680,659,675	7.85
3	บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน)	630,000,000	7.27
4	นางสาวกมลวรรณ อรรถกฤษณาสกุล	516,588,592	5.96
5	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	488,002,264	5.63
6	นายวินัย เตียวสมบูรณ์กิจ	277,374,300	3.20
7	นายณัฐวุฒิ เตียวสมบูรณ์กิจ	220,158,800	2.54
8	บริษัท อันดามัน วิลลา จำกัด ^{2/}	212,313,100	2.45
9	นางสาวกฤษณ์ เตชะไชยวงศ์	207,016,825	2.39
10	CITIBANK NOMINEES SINGAPORE PTE LTD-UBS SWITZERLAND AG	190,849,332	2.20

ข้อมูลจาก บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ

^{1/} บริษัท อันดามัน ลอนบีช รีสอร์ท จำกัด มีผู้ถือหุ้นใหญ่คือ บริษัท รีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100.00 โดยบริษัท รีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด มีผู้ถือหุ้นใหญ่ 2 รายได้แก่ 1) นายชัยวัฒน์ อัครวิทรทรงกูร ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 55 2) นายเมธี ตันมานะตระกูล ถือหุ้นร้อยละ 45 ทั้งนี้ นายชัยวัฒน์ อัครวิทรทรงกูรและนายเมธี ตันมานะตระกูล เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันในบริษัท อันดามัน ลอนบีช รีสอร์ท จำกัด และบริษัท รีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ และบริษัท อันดามัน ลอนบีช รีสอร์ท จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์กันในลักษณะของการมีผู้ถือหุ้นใหญ่กลุ่มเดียวกัน การมีกรรมการหรือเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกัน หรือการมีความสัมพันธ์ในลักษณะ nominee account นอกจากนี้ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ก็ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับบริษัท รีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัท อันดามัน ลอนบีช รีสอร์ท จำกัด ในฐานะกรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น หรือผู้มีอำนาจควบคุมแต่อย่างใด

อย่างไรก็ตาม นางวิภา ตันมานะตระกูล ได้ถือหุ้นอยู่ในบริษัทฯ ในนามส่วนตัวจำนวน 552,300 หุ้น ซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในการถือหุ้นของบริษัท อันดามัน ลอนบีช รีสอร์ท จำกัด

^{2/} บริษัท อันดามัน วิลลา จำกัด มีผู้ถือหุ้นจำนวน 3 คนคือ 1) นางนภาพร บุระประทีป ซึ่งถือหุ้นอยู่ร้อยละ 40 2) นางฤดี นรนิติผดุงการ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 40 และ 3) นายวิชัย จิตต์เสรี ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 20 โดยมีนางฤดี นรนิติผดุงการและนายวิชัย จิตต์เสรี เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันในบริษัท อันดามัน วิลลา จำกัด อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ และบริษัท อันดามัน วิลลา จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์กันในลักษณะของการมีผู้ถือหุ้นใหญ่กลุ่มเดียวกัน การมีกรรมการ หรือเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกัน หรือการมีความสัมพันธ์ในลักษณะ nominee account แต่อย่างใด

3 การออกหลักทรัพย์อื่น

3.1 ใบสำคัญแสดงสิทธิ

- ไม่มี -

3.2 หุ้นกู้

หุ้นกู้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

(1) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2559 โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

(2) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2559 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2563
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 1,450,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 1,450 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่

วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 2 มิถุนายน 2559
อายุ	: อายุ 4 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 2 มิถุนายน 2563
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 5.50 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ไม่มี
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(3) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 3/2559 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

(4) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2560 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2564
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)

(5) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 3/2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค 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

การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ของผู้ถือหุ้น	: อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้น	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้น	: ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(6) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 4/2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2560 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2564
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้น
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
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ของผู้ถือหุ้น	: อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้น	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้น	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(7) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2564
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้น
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 ทริสเรตติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(8) 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)

(9) 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)

(10) 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
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ของผู้ถือหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(11) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2563
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 435,100 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 435.10 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 5 เมษายน 2562
อายุ	: อายุ 1.5 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 5 ตุลาคม 2563
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 4.75 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ของผู้ถือหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(12) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2565
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 775,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 775.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 5 เมษายน 2562

อายุ	: อายุ 3.5 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 5 ตุลาคม 2565
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.25 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)

(13) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2566
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 1,844,600 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 1,844.60 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 10 พฤษภาคม 2562
อายุ	: อายุ 4 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 10 พฤษภาคม 2566
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ย ปีที่ 1-2 คงที่ ร้อยละ 6.25 ต่อปี ปีที่ 3-4 คงที่ ร้อยละ 7.00 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)

(14) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 3/2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2562 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ.2565
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 888,800 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 888.80 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 26 กันยายน 2562
อายุ	: อายุ 3 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 26 กันยายน 2565
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.25 ต่อปี
การชำระเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB+/Negative โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิล แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

(1) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิล แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ 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
การชำระเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ไม่มี

เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: ไม่มี
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(2) 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)

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

(4) 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
การชำระเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(5) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 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	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(6) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 3/2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 1,000,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 1,344.20 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 1 พฤศจิกายน 2561
อายุ	: อายุ 3 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564
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 1/2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 1,000,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 1,489.40 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2562
อายุ	: อายุ 3 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2565
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.25 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วน ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 2 ปี ของอายุหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(8) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 1,000,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 1,402.20 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 12 กรกฎาคม 2562
อายุ	: อายุ 3 ปี 3 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 12 ตุลาคม 2565
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.75 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งจำนวนหรือบางส่วน ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 2 ปี ของอายุหุ้นกู้
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 2562 ตามมูลค่าตามบัญชี จำนวน 26,529 ล้านบาท

3.3 หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

(1) หุ้นกู้ด้วยสิทธิคล้ายทุน ครั้งที่ 1/2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ของบริษัท 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 ต่อปี ปีที่ 26 เป็นต้นไป : อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี+ร้อยละ 8.36 ต่อปี ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี จะถูกปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ทุก 5 ปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: บริษัทมีสิทธิที่จะไถ่ถอนหุ้นกู้ ณ วันครบกำหนด 5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ หรือเงื่อนไขอื่นตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้	: อันดับเครดิต B+/Stable โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(2) หุ้นกู้ด้วยสิทธิคล้ายทุน ครั้งที่ 1/2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆของบริษัท หรือเพอร์ดิตี เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561
ประเภทของหุ้นกู้	: ประเภทด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียว ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท หรือเมื่อผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ย พร้อมกับสะสมดอกเบี้ยค้างชำระไปชำระในวันใดๆก็ได้โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของผู้ออกหุ้นกู้แต่เพียงผู้เดียว
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	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: บริษัทฯมีสิทธิที่จะไถ่ถอนหุ้นกู้ 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)

3.4 ตัวเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมียอดเจ้าหนี้ตัวแลกเงินจำนวน 576.78 ล้านบาท โดยตัวแลกเงินดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.25-4.35 ต่อปี และจะครบกำหนดชำระคืนภายในเดือน มีนาคม 2562

4. นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทและบริษัทย่อย

ได้มีมติการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2550 เกี่ยวกับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท จากเดิมที่มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลโดยการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้นจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ คณะกรรมการบริษัทได้มีมติ กำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผลภายหลังการเปลี่ยนแปลงนโยบายวิธีการปันทิกลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม จากวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) มาเป็นวิธีการปันทิกลงทุน (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	2562
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท) ^{1/}	0.06668	0.0761	0.1342	0.1763
อัตราเงินปันผลต่อหุ้น (บาท) ^{2/}	0.04	0.05	0.066	0.111 ^{4/}
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%) ^{3/}	67.78	64.40	50.29	64.33

หมายเหตุ

- 1/ อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น อ้างอิงมาจากกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี
- 2/ อัตราเงินปันผลต่อหุ้น อ้างอิงมาจากอัตราเงินปันผลต่อหุ้นตามรอบปีผลประกอบการที่บริษัทแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 3/ อัตราการจ่ายเงินปันผล คำนวณมาจากเงินปันผลจ่ายตามรอบปีผลประกอบการหารด้วยกำไรสุทธิ
- 4/ คำนวณจากการจ่ายเป็นหุ้นปันผลโดยคิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผล 0.10 บาทต่อหุ้น และการจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.01111111160 บาท รวมเป็นเงินปันผล 0.11111111160 บาท โดยในที่นี้แสดงไว้เพียงทศนิยม 3 ตำแหน่งคือ 0.111

112

■ รายงานประจำปี 2562

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์กับครอบครัวหรือหน่วยงาน	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
3 นายวิทยา เนติวิวัฒน์ กรรมการ / ประธานกรรมการบริหารและ ประธานคณะกรรมการ พิจารณา ค่าตอบแทน	66	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท กฎหมาย มหาวิทยาลัยอริซัน วอชิงตัน ประเทศสหรัฐอเมริกา นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ Director Accreditation Program (DAP) 77/2009; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 	1.243%		ม.ย. 2557 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหารและพิจารณาผลตอบแทนกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non Executive Director) / กรรมการผู้จัดการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
					ปี 2547 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
4 นางนันทวรรณ สวัสดิ์กุล ณ อุทัย กรรมการ / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	71	<ul style="list-style-type: none"> นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา MINI MBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ Financial Institute for Executive V สมาคมธนาคารไทย วปอ. รุ่น 411 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร Director Accreditation Program (DAP) 114/2015 : สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 	0.000%		ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
					ปี 2552 - ปี 2558	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
5 นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารและพิจารณา ค่าตอบแทน / ประธานเจ้าหน้าที่ กลุ่มการเงิน / กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	58	<ul style="list-style-type: none"> Master of Science in Finance, University of Houston - Clear Lake, USA วิทยาศาสตรบัณฑิต เศรษฐศาสตร์ - บริหารธุรกิจการเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ Director Certification Program (DCP) 126/2009; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 	0.000%		ปี 2553 - ปี 2554	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
					ปี 2554 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหารและเลขานุการกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
6 นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารและพิจารณา ค่าตอบแทน / ประธานเจ้าหน้าที่ กลุ่มการเงิน / กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	58	<ul style="list-style-type: none"> Master of Science in Finance, University of Houston - Clear Lake, USA วิทยาศาสตรบัณฑิต เศรษฐศาสตร์ - บริหารธุรกิจการเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ Director Certification Program (DCP) 126/2009; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 	0.000%		ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหารและเลขานุการกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหารและเลขานุการกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นใบรับ (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อนายงาน / บริษัท / ประเทศธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
6 นายวิชาญ ศรีเวชวรารุส กรรมการ / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่	58	<ul style="list-style-type: none"> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย Director Certification Program (DCP) 126/2016; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 	0.006%		ปี 2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
					ปี 2554 - ปี 2557	กรรมการบริหาร / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1 / รองประธานเจ้าหน้าที่	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
					ปี 2546 - ปี 2553	กลุ่มปฏิบัติการ 1 ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
					ปี 2557 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟก จำกัด
					ปี 2557 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด
7 นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ กรรมการ / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่	54	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหาร ลาดกระบัง Director Certification Program (DCP) 129/2016; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 	0.000%		ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2557 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
					ปี 2553 - ปี 2557	กรรมการบริหาร / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
					ปี 2557 - ปัจจุบัน	กลุ่มปฏิบัติการ 2 / รองประธานเจ้าหน้าที่	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด
					ปี 2553 - ปี 2557	กลุ่มปฏิบัติการ 2	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด
					ปี 2553 - ปี 2557	กรรมการผู้จัดการ / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2	
					ปี 2553 - ปี 2557	กรรมการ / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2 / รองประธานเจ้าหน้าที่	
					ปี 2552 - ปัจจุบัน	กลุ่มปฏิบัติการ 2	บริษัท เอสเตท เพอร์เฟก จำกัด
					ปี 2552 - ปัจจุบัน	กรรมการ / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2 / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2	

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์กับครอบครัวผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ก่อนเริ่ม	
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง
8 นายวงศ์ภรณ์ ประสิทธิ์วิภาต กรรมการ / ผู้จัดการ / กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	59	<ul style="list-style-type: none"> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาสถาปัตย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาวิทยารักษ์ (RECU รุ่นที่ 10) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย Director Certification Program (DCP) 126/2016; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD) 	0.000%	<div> <div>สับปันรังกาครอบครัว</div> <div>ระหว่างผู้บริหาร</div> </div>	<p>ปี 2560 - ปัจจุบัน ปี 2558 - ปัจจุบัน ปี 2557 - 2560</p> <p>ปี 2557 - ปัจจุบัน ปี 2554 - ปี 2557</p> <p>ปี 2551 - ปี 2553</p>	<p>กรรมการผู้จัดการ กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ กรรมการผู้จัดการ กรรมการบริหาร / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ / รองประธานเจ้าหน้าที่ กลุ่มพัฒนธุรกิจ ผู้ช่วยประธาน เจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ</p> <p>บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) บริษัท เซียใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)</p>
9 ศาสตราจารย์ ดร.สุชัยวีร์ สุวรรณสวัสดิ์ กรรมการ / กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการ บริหารความเสี่ยง	47	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาเอก วิศวกรรมโยธาและสิ่งแวดล้อม Massachusetts Institute of Technology (MIT), USA ปริญญาโท นโยบายเทคโนโลยี Massachusetts Institute of Technology (MIT), USA ปริญญาโท วิศวกรรมโยธาและสิ่งแวดล้อมThe University of Wisconsin-Madison, USA วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง Audit Committee Program (ACP) 27/2009; Director Certification Program (DCP) 105/2008; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD) หลักสูตรนักบริหารระดับสูงด้านพัฒนาธุรกิจอุตสาหกรรมลงทุน (รุ่น1) สถาบันธุรกิจและอุตสาหกรรม หลักสูตรกลยุทธ์การบริหารธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ (รุ่น43) หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน (รุ่น13) หลักสูตรธรรมาภิบาลเพื่อการพัฒนาอุดมศึกษา (รุ่น4) สถาบันคลังสมองของชาติ Executive Development Program (รุ่น11) สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย 	0.000%		<p>ปี 2558 - ปัจจุบัน ปี 2557 - ปัจจุบัน ปี 2560 - ปัจจุบัน ปี 2558 - ปัจจุบัน ปี 2557 - ปี 2559</p> <p>ปี 2554 - ปัจจุบัน ปี 2555 - ปี 2556 ปี 2553 - ปี 2557</p> <p>ปี 2552 - ปี 2553</p>	<p>ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการ / กรรมการอิสระ ประธาน อธิการบดี นายกวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย กรรมการนโยบายส่งเสริมการลงทุน ประธานกรรมการเคหะแห่งชาติ คณบดี คณะวิศวกรรมศาสตร์</p> <p>ประธานคณะกรรมการติดตาม การดำเนินงานโครงการระบบขนส่งทางรถไฟ Airport Rail Link</p> <p>บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ที่ประชุมอธิการบดีแห่งประเทศไทย สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน การเคหะแห่งชาติ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง บริษัทเดินรถไฟฟ้า (Airport Rail Link)</p>

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเทศธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
10 นายเอกมงคล ตีระวัฒน์ กรรมการ / กรรมการอิสระ	75	<ul style="list-style-type: none">ปริญญาโทการเงิน มหาวิทยาลัยฮาร์วาร์ด สหรัฐอเมริกาปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยดาร์กเมาท์ สหรัฐอเมริกาDirector Certificate Program (DCP) ปี 2548 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	0.000%		ปี 2558 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ ปี 2554 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ ปี 2548 - มค.2558 ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ ปี 2551 - 2554 ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ ปี 2540 - 2543 กรรมการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน) บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ ซิมิโก้ จำกัด(มหาชน) ธนาคารแห่งประเทศไทย	
11 นายบรรลือ หันหาดีชัย กรรมการ / กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ	70	<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 หลักสูตรป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน รุ่นที่ 15Director Certification Program (DCP) ปี 2544 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)Advanced Audit Committee Program ปี 2560 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 5 ปี 2550สถาบันวิทยการตลาดทุน (วตท.) Financial Institutions Directors' Education Programme 2018, The Iclif Leadership and Governance Centre, MalaysiaRisk Management Program for Corporate Leaders ปี 2562 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	0.006 %		ปี 2558 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ ปี 2561 - ปัจจุบัน ความเสี่ยง และ ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ ปี 2560 - ปี 2561 และประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการ ปี 2556 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ ปี 2553 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ ปี 2549 - ปี 2562 กรรมการอิสระ ปี 2553 - ปี 2558 และประธานกรรมการตรวจสอบ รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานบัญชีและการเงิน ปี 2541 - ปี 2549 ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ สายงานบริหารคนกิจ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) Bangkok Bank Berhad, Malaysia Bangkok Bank Berhad, Malaysia คณะกรรมการส่งเสริมกิจการ มหาวิทยาลัยมหินทรวิโรฒ บริษัทบริหารสินทรัพย์ ลิ้นจี่ ฟิสิกส์ จำกัด บริษัท เครดิตฟองด์ิเออร์ ลิ้นจี่ ฟิสิกส์ มอร์เทเก็จ จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชยทอลล์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท ไออาร์พีดี จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์กับครอบครัวหรือผู้ถือหุ้น	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ปรึกษาธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
12 นายมานิตย์ สุภาพร กรรมการ / กรรมการตรวจสอบ	66	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท นิติศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ หลักสูตรวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (ปอ.) รุ่นที่ 399 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร หลักสูตรนักบริหารระดับสูง: ผู้นำที่มีวิสัยทัศน์และคุณธรรม สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการพลเรือน Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 134/2553 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตรการบริหารการดำเนินงานด้านความมั่นคงขั้นสูง (สวป.มส.) รุ่นที่ 2 สมาคมวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักรในพระบรมราชูปถัมภ์ หลักสูตร นักบริหารระดับสูง "ธรรมศาสตร์เพื่อสังคม" รุ่นที่ 1 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 	0.000 %	ความสัมพันธ์กับครอบครัวหรือผู้ถือหุ้น	ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ที่ปรึกษากฎหมาย เลขานุการรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2558 - ปัจจุบัน	บริษัท ไออาร์พี จำกัด (มหาชน)	
					ปี 2561 - ปี 2562	กระทรวงคมนาคม	
					ปี 2550 - ปี 2557	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายกฎหมาย	บริษัท ไออาร์พี จำกัด (มหาชน)
					ปี 2547 - ปี 2549	รองผู้จัดการกระทรวงยุติธรรม หัวหน้ากลุ่มภารกิจ ด้านอำนวยความยุติธรรม	กระทรวงยุติธรรม
13 นายธงชัย จิรลงกรณ์ กรรมการ	60	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ Director Accreditation Programme (DAP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย 	0.000 %	ความสัมพันธ์กับครอบครัวหรือผู้ถือหุ้น	ปี 2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท กรุงเทพเขตอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
					ปี 2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)
					ปี 2552 - ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการ	บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน)
					ปี 2540 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท วิริยะอินเตอร์เนชั่นแนลโปรดักเกอร์ จำกัด
					ปี 2539 - ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ	บริษัท อินูริคาร์บอนด์ จำกัด
					ปี 2537 - ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ	บริษัท อินูริคาร์บอนด์ จำกัด
					ปี 2530 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการทั่วไป	บริษัท วิริยะสตีล จำกัด

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวในบริษัท	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อนายงาน / บริษัท / ประเทศธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
14 นายปราโมทย์ เรืองนิต เลขาธิการบริษัท	67	<ul style="list-style-type: none"> นิติศาสตรบัณฑิต 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%	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวในบริษัท	ปี 2541 - ปัจจุบัน ปี 2535 - ปัจจุบัน ปี 2537 - ปี 2540	เลขานุการบริษัท หัวหน้าผู้จัดการ กรรมการบริหาร	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) คณะบุคคล สำนักงานกฎหมายรามาธิบดี / กฎหมาย บริษัทเงินทุน ทรัพย์ธาร จำกัด / สถาบันการเงิน
15 นายสันต์ ศิริตพงษ์ กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่ กลุ่มพัฒนาธุรกิจ	52	<ul style="list-style-type: none"> วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ บริหารธุรกิจบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ 	0.000 %	กรรมการ กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ รองประธานเจ้าหน้าที่ กลุ่มพัฒนาธุรกิจ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ กลุ่มพัฒนาธุรกิจ ผู้อำนวยการ สายงานบริหารโครงการ รองผู้อำนวยการสายงานบริหารโครงการ	ปี 2562 - ปัจจุบัน ปี 2561 - ปัจจุบัน ปี 2557 - ปี 2561 ปี 2554 - ปี 2557 ปี 2549 - ปี 2554 ปี 2546 - ปี 2549	กรรมการ กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ กลุ่มพัฒนาธุรกิจ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ กลุ่มพัฒนาธุรกิจ ผู้อำนวยการ สายงานบริหารโครงการ รองผู้อำนวยการสายงาน บริหารโครงการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) บริษัท เอสเตท เพอร์เฟก จำกัด บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวหรือผู้ถือหุ้น	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน / บริษัท / ประเทศธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
16 นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	61	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจ, สถาบันบัณฑิต บริหารธุรกิจคิงส์ตัน แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาโท เศรษฐศาสตรบัณฑิต, สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ ประกาศนียบัตรชั้นสูง การสอบบัญชี, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ Director Certification Program (DCP72/2006), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย Executive Development Program รุ่นที่ 2, สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย 	0.000 %	ความสัมพันธ์ทางครอบครัว	2558 - ปัจจุบัน 2558 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการและกรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน กรรมการ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ แออสเทท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ ซอยบึงมอลล์ จำกัด บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)
17 นายสุรศักดิ์ วัชรพงษ์บริษัท กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มสนับสนุน	55	<ul style="list-style-type: none"> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 	0.044 %	ไม่มี	ปี 2561 - ปัจจุบัน ปี 2557 - ปี 2561 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 กรุงเทพ จำกัด

รายละเอียดการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุม ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายชื่อกรรมการ	บริษัท																																		
	PF	EP	BD	R9	CMD	TPROP	PED	MPH	Sce-Park	GRAND	GRE	HB	OWD	PPI	KRH	WR	C-Point	AI-D	RM	GS	GRF	U&I	P-PREFAB	PSC	T-Utilities	ROH	HKLPF	PF-HKL1	PF-HKL2	PF-HKL3	PF-HKL4	PF-HKL5	PF-HKL6	PF-Sekisui	PF-Forestry
1. ดร.ทง พิทยะ	x														/																				
2. นายชยนิศ อรรถกานสกุล	xxx, I, II, III														/	x	/	/	/	/	/	/				/	xxx, /								
3. นายวิทยา เนติวัฒน์	/																																		
4. นางเนือมล สวัสดิกุล ณ อยุธยา	*, /																																		
5. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	I, II, III	/	/																								/	/	/	/	/	/	/	/	/
6. นายวิชาญ ศิริเวชราวุธ	I, II, III	/																					/												
7. นายพรสรัสด์ เกษจุฑาศรีโรจน์	I, II, III	/	/	/	/	/	/	/	/							/	/	/																	
8. นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	I, II, III	/			/												/									/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
9. ศาสตราจารย์ ดร.สุชาติวีร์ สุวรรณสวัสดิ์	*, /																																		
10. นายเอกกมล ศิริวัฒน์	*																																		
11. นายบรรลือ นันทาคัตย	*, /																																		
12. นายมานิตย์ สุธพร	*, /																																		
13. นายธงชัย จีรลงกรณ์	/																																		
14. นายปราโมทย์ เริ่มยี่นดี	@					/	/	/									/	/	/						@, /										
15. นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	I, II, III	/			/																										/	/	/	/	/
16. นางสาววิภาวณีย์ เหลืองนาคทองดี	III								/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/										/	/	
17. นายสุรศักดิ์ วัชรพงษ์ปรีชา	II, III																						/	/	/	/									/

หมายเหตุ :

PF	หมายถึง บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	EP	หมายถึง บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด	BD	หมายถึง บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด	R9	หมายถึง บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด
CMD	หมายถึง บริษัท เซ็นทรัล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	TPROP	หมายถึง บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	PED	หมายถึง บริษัท แอปติค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	MPH	หมายถึง บริษัท แม็พ พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้ง จำกัด
Sce-Peak	หมายถึง บริษัท สีนเนอร์จี พิค จำกัด	GRAND	หมายถึง บริษัท แกรนด์ อีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	GRE	หมายถึง บริษัท แกรนด์ อีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	HB	หมายถึง บริษัท ฮอนเนอร์ บิวทีเนส จำกัด
OWD	หมายถึง บริษัท โอเวนเดล จำกัด	PPI	หมายถึง Property Perfect International Pte. Ltd.	KRH	หมายถึง Kioro Resort Holding Co., Ltd.	WR	หมายถึง บริษัท วีวีเทล จำกัด (มหาชน)
C-Point	หมายถึง บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ รอยัล มอลล์ จำกัด	ALL-D	หมายถึง บริษัท ออลล์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	RM	หมายถึง บริษัท รามอินทรา มอลล์ จำกัด	GS	หมายถึง บริษัท แกรนด์ สตาาร์ จำกัด
GRF	หมายถึง บริษัท แกรนด์ อีคิว ฟอเรสต์ จำกัด	U&I	หมายถึง บริษัท ยูเอเนดีโอ คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด	P-PREFAB	หมายถึง บริษัท เพอร์เฟค พรีเมียม จำกัด	PSC	หมายถึง บริษัท เพอร์เฟค สเปเชียลตี้ จำกัด
T-Utilities	หมายถึง บริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด	ROH	หมายถึง บริษัท โรงเบรณรียออคิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	HKL-PF	หมายถึง บริษัท เฮลเคแอล เพอร์เฟค จำกัด	PF-HKL1	หมายถึง บริษัท ฟีโอเพอชเคแอล 1 จำกัด
PF-HKL2	หมายถึง บริษัท ฟีโอเพอชเคแอล 2 จำกัด	PF-HKL3	หมายถึง บริษัท ฟีโอเพอชเคแอล 3 จำกัด	PF-HKL4	หมายถึง บริษัท ฟีโอเพอชเคแอล 4 จำกัด	PF-HKL5	หมายถึง บริษัท ฟีโอเพอชเคแอล 5 จำกัด
PF-HKL6	หมายถึง บริษัท ฟีโอเพอชเคแอล 6 จำกัด	PF-SEKISUI	หมายถึง บริษัท เซกิซุย เจริ จำกัด	PF-Forestry	หมายถึง บริษัท ฟีโอเพอชเคแอล 6 จำกัด		

x หมายถึง ประธานกรรมการ xx หมายถึง รองประธานกรรมการ xxx หมายถึง กรรมการบริหาร * หมายถึง กรรมการอิสระ / หมายถึง กรรมการ // หมายถึง ผู้บริหาร @ หมายถึง เลขานุการบริษัท.

รายชื่อผู้เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานโครงการ
วันที่ 31 ธันวาคม 2562

[illegible]

รายชื่อกรรมการ	รายชื่อสมาชิก																																																	
	FP	BD	R9	CMD	TRPOP	PED	MPH	Sce-Park	GRAND	GRE	HB	OWD	PPI	KRH	WR	C-Point	AL-D	RM	GS	GRF	U&I	P-PREFAB	PSC	T-Utilities	ROH	HKLPF	PF-HKL1	PF-HKL2	PF-HKL3	PF-HKL4	PF-HKL5	PF-HKL6	PF-Sekisui	PF-Forestry	PFS1	PFS2	TU1	TU2	TU3	TU5	TU6	TH-Connect	SOH							
32. ดร.พิชิต รัตกุล	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/											/	/																									
33. นายประสงค์ วราต์นกุล	/				/									/																																				
34. นายลิขิต สมหนองาคด	/				/																																													
35. นายวิชัย ทองแดง								/																	x*																									
36. นายวิหัล วิภากุล								/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/				
37. นายสุรเดช นฤห์ลา								/																																										
38. นายอมรินทร์ นฤห์ลา								/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/				
39. นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ								/																																										
40. นายพรชัย กิตติปัญญาภม								/																																										
41. นายวัฒนา สุทธิพิณธรรม								/																																										
42. นางสาวมณฑก อรรถญาณสกุล																								/																										
43. นายเบญจามิน แลม														/																																				
44. นายโลอาร์ท ริชาร์ด เพอร์									/						/																																			
45. นายพิศิษฐ์ กุสนามคม																	/																																	
46. นางสาวโสฬส กุสนามคม																	/																																	
47. นายพนพล มลิททางกูร																								/																						/	/			
48. นายคำชูโอ๊ะ มาตาเกะ																		/																																
49. นายเคนจิ อาอิระ																			/																	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/					
50. นายอะสึฮิสะ โอคุระ																			/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/					
51. นางสาวอนุดา พุดินนากร																								/																										
52. นายณัฏพล พงษ์พงศ์พานิช																								/																										
53. นายจกศักดิ์ แก้วสุริยารัง																							/																											
54. นายทั้น วี ชิน																								/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/				
55. นางสาวออง เล่ ซุน																								/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/				
56. นายมิชิโอะ ซะไก																																																		
57. นายทะเลสีจ อันโตะ																																																		
58. นายปิยสวัสดิ์ อัมระนันท์														/																																				
59. นายเจษฎ์ เฉษฐิยะวงศ์																																														/	/	/	/	/

รายชื่อผู้ประกอบการ		รายชื่อบริษัท																																													
		EP	BD	R9	CMD	TPROP	PED	MPH	Scor-Park	GRAND	GRE	HB	OVD	PPI	KRH	WR	C-Point	All-D	RM	GS	GRF	U&I	P-PREFAB	PSC	T-Utilities	ROH	HKLPF	PF-HKL1	PF-HKL2	PF-HKL3	PF-HKL4	PF-HKL5	PF-HKL6	PF-Sekisui	PF-Forestry	PFS1	PFS2	TU1	TU2	TU3	TU5	TU6	TH-Connect	SOH			
60. นายลิ้ม เทียน เฝิง															/															/																	
61. นายอนุชา ดันตระวานิชย์																														/																	
62. นายวิลเลียม เจมส์ บาร์ค ไบรท์																													/																		
63. นายอัค ชิง เทเรนซ์ ลี																													/																		
64. นายวุฒิ อินทสินพันธ์																													/																		
65. นายเอกชัย รักดีเมฆานนท์																																						/									
66. นายรัชชัย หนูหนักัด																										*																					
67. ดร.เสรี วงษ์มณฑา																									*																						
68. พล.ต.อ.เอก อังสนานนท์																									*																						
69. นายอำนาจ ปรีมวงงศ์																									*																						
70. นายเกรียงไกร เพียรวิทย์สกุล																																							/	/	/	/	/	/	/		
71. นายวิวัฒน์ ศรีสุจินันท์																																						/	/	/	/	/	/	/			
72. นายชัยโรจน์ จิระประภัทร์																																															

EP	หมายถึง บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด	BD	หมายถึง บริษัท ไบรท์ ดีเวลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด	R9	หมายถึง บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์วัน จำกัด	CMD	หมายถึง บริษัท เซียนใหม่ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
TPROP	หมายถึง บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	PED	หมายถึง บริษัท แมทริค เอสเตท ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	MPH	หมายถึง บริษัท เมโทร พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	Scor-Peak	หมายถึง บริษัท ซีเนียร์ ฟอร์ด จำกัด
GRAND	หมายถึง บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์	GRE	หมายถึง บริษัท อีควิตี้ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	HB	หมายถึง บริษัท ฮอนเนอริ์ บิวติเนส จำกัด	OWD	หมายถึง บริษัท โอเวนเดล จำกัด
PPI	หมายถึง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	KRH	หมายถึง Kiroro Resort Holding Co., Ltd.	WR	หมายถึง บริษัท วีรเทล จำกัด (มหาชน)	C-Point	หมายถึง บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ ซอยปิ้ง มอลล์ จำกัด
ALL-D	หมายถึง บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด	RM	หมายถึง บริษัท รามอินทรา มอลล์ จำกัด	GS	หมายถึง บริษัท แกรนด์ สกาย จำกัด	GRF	หมายถึง บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ พอเรสท์ จำกัด
U&I	หมายถึง บริษัท ยูเนี่ยนดีโอ คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด	P-PREFAB	หมายถึง บริษัท เพอร์เฟกต์ พรินเซป จำกัด	PSC	หมายถึง บริษัท เพอร์เฟกต์ สपोर्टคลับ จำกัด	T-Utilities	หมายถึง บริษัท ที ยูทิลิตีส์ จำกัด
ROH	หมายถึง บริษัท โรงเบรเวอรี่ออลิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	HKL-PF	หมายถึง บริษัท เอสเคแอล เพอร์เฟกต์ จำกัด	PF-HKL1	หมายถึง บริษัท ฟิโอฟเอสแอล 1 จำกัด	PF-HKL2	หมายถึง บริษัท ฟิโอฟเอสแอล 2 จำกัด
PF-HKL3	หมายถึง บริษัท ฟิโอฟเอสแอล 3 จำกัด	PF-HKL4	หมายถึง บริษัท ฟิโอฟเอสแอล 4 จำกัด	PF-HKL5	หมายถึง บริษัท ฟิโอฟเอสแอล 5 จำกัด	PF-HKL6	หมายถึง บริษัท ฟิโอฟเอสแอล 6 จำกัด
PF-SEKISUI	หมายถึง บริษัท ฟิโอฟ เซกิยู เจริ์ จำกัด	PF-Foresty	หมายถึง บริษัท ฟิโอฟ ฟอเรสทรี จำกัด	PFS1	หมายถึง บริษัท ฟิโอฟเอส 1 จำกัด	PFS2	หมายถึง บริษัท ฟิโอฟเอส 2 จำกัด
TU1	หมายถึง บริษัท ฟิโอฟ 1 จำกัด	TU2	หมายถึง บริษัท ฟิโอฟ 2 จำกัด	TU3	หมายถึง บริษัท ฟิโอฟ 3 จำกัด	TU5	หมายถึง บริษัท ฟิโอฟ 5 จำกัด
TU6	หมายถึง บริษัท ฟิโอฟ 6 จำกัด	TH-Connect	หมายถึง บริษัท ไทยคอนเนกต์ 2019 จำกัด	SOH	หมายถึง บริษัท เซาท์กรีน วัน โฮเทล จำกัด		

x หมายถึง ประธานกรรมการ xx หมายถึง รองประธานกรรมการ xxx หมายถึง ประธานกรรมการบริหาร / หมายถึง กรรมการ // หมายถึง กรรมการบริหาร /// หมายถึง เลขานุการบริษัท. @ หมายถึง เลขานุการบริษัท.

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

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

บริษัทมีการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทครอบคลุมสิทธิของผู้ถือหุ้น การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ โดยมีองค์ประกอบ ดังนี้

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

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

บริษัทส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกรายเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการพิจารณาดัดสินใจในเรื่องสำคัญต่างๆ ของบริษัท โดยบริษัทมีการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นปีละครั้ง ภายในระยะเวลาไม่เกิน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบบัญชี คณะกรรมการอาจเรียกประชุมวิสามัญในวัน เวลา และสถานที่คณะกรรมการกำหนด

ในการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยบริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษที่มีรายละเอียดวาระการประชุม พร้อมความเห็นของคณะกรรมการ หนังสือมอบฉันทะตามที่กฎหมายกำหนด และรายชื่อของกรรมการอิสระพร้อมทั้งคำแนะนำในการมอบฉันทะ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกที่จะมอบฉันทะให้เข้าประชุมแทนได้ รวมทั้งแผนที่แสดงสถานที่ประชุมให้ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนการประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับข้อมูลทันเวลาและมีเวลาเพียงพอในการพิจารณาและตัดสินใจลงคะแนนในวันประชุม หรือทำการมอบฉันทะให้กรรมการอิสระเป็นผู้เข้าร่วมประชุมแทน และยังสามารถส่งหนังสือพิมพ์รายวันติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วันและก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 3 วัน นอกจากนี้ บริษัทยังได้เผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับกำหนดการจัดประชุมผู้ถือหุ้น และวาระการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัทก่อนการประชุม 30 วัน เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหรือนักลงทุนสามารถส่งคำถามล่วงหน้าได้ก่อนวันประชุม

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทให้ความสำคัญในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน โดยคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการโดยคำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น และปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ซึ่งได้ดำเนินการต่างๆ ดังนี้

- เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอระเบียบวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้า โดยบริษัทได้เผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวบนเว็บไซต์ของบริษัท
- จัดให้มีกระบวนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นที่โปร่งใสและมีประสิทธิภาพเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและตั้งคำถามในที่ประชุมโดยจัดสรรเวลาให้เพียงพอ

- ดำเนินการให้กรรมการทุกคน ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท และผู้สอบบัญชี เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อตอบข้อซักถาม โดยกรรมการและผู้บริหารจะอธิบายและชี้แจงเหตุผลอย่างตรงไปตรงมา
- ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่ได้เข้าร่วมประชุมตั้งแต่เวลาเริ่มการประชุมสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในวาระที่เหลือได้
- จัดให้มีการพิจารณาและลงมติเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล และพิจารณาคำตอบแทนกรรมการ รวมทั้งแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และอนุมัติค่าสอบบัญชี และวาระอื่นตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม
- จัดให้มีบัตรลงคะแนนเสียงสำหรับทุกวาระ
- เปิดโอกาสให้ตัวแทนผู้เข้าร่วมประชุมเข้าสังเกตการณ์การตรวจนับคะแนน และประกาศผลการลงคะแนนของผู้ถือหุ้นที่ลงมติ เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง ในแต่ละวาระต่อที่ประชุม
- มีการบันทึกรายงานการประชุมอย่างครบถ้วน 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 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ลูกค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ (ผู้จำหน่ายสินค้าหรือผู้รับเหมาก่อสร้าง) ภาครัฐและหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนสังคม และสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้พยายามดำเนินนโยบายเพื่อให้เกิดความยุติธรรมและเหมาะสมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มดังนี้ (ทั้งนี้รายละเอียดเพิ่มเติมจะอยู่ในส่วนของความรับผิดชอบต่อสังคม)

ผู้ถือหุ้น

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

พนักงานบริษัท

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของพนักงานซึ่งเป็นพลังขับเคลื่อนที่สำคัญขององค์กรในการประกอบธุรกิจ จึงได้มีความมุ่งมั่นที่จะเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างบริษัทกับพนักงานให้เกิดความผูกพัน ความสามัคคี ผ่านกิจกรรมต่าง ๆ มีการกำหนดนโยบายในการพัฒนาพนักงาน การบริหารผลตอบแทนและสวัสดิการอย่างเป็นรูปธรรม ซึ่งบริษัทมีการบริหารค่าตอบแทนอย่างเป็นธรรมโดยได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนเพื่อทำหน้าที่พิจารณากำหนดการจ่ายผลตอบแทน การพิจารณาการปรับเลื่อนตำแหน่งให้พนักงานอย่างเหมาะสมตามความสามารถของแต่ละบุคคลและเป็นธรรมเป็นไปตามแผนเส้นทางความก้าวหน้าสายอาชีพ (Career path) และให้การดูแลสวัสดิการพนักงานและสิทธิที่ควรพึงได้รับอย่างชัดเจนเพื่อให้บุคลากรมีความสุขทั้งทางร่างกายและจิตใจอันจะส่งผลให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มศักยภาพ

ลูกค้า

บริษัทให้ความสำคัญในการผลิตสินค้าที่มีคุณภาพและบริการที่มีมาตรฐานเพื่อความพึงพอใจของลูกค้า นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญเรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติ โดยเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า ให้บริการที่มีคุณภาพและมีมาตรฐาน รวมทั้งการแก้ปัญหาที่ลูกค้าร้องเรียนหรือให้ข้อเสนอแนะต่อบริษัทโดยเร็วที่สุด รวมถึงการให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการกับลูกค้าที่ถูกต้อง ไม่กล่าวอ้างเกินความเป็นจริง และความสะดวกในการติดต่อหรือร้องเรียนเกี่ยวกับคุณภาพสินค้า

คู่แข่ง

บริษัทปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันโดยยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใสภายใต้กรอบของกฎหมาย โดยสนับสนุนการส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและไม่ร่วมทำสัญญาการค้าหรือข้อตกลง ที่ทำให้เกิดผลให้เกิดการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรมหรือผูกขาดทางการค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐาน

ฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย รวมถึงไม่แสวงหาหรือละเมิดข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสมเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางเสื่อมเสียโดยปราศจากข้อมูลความจริง

เจ้าหน้าที่

บริษัทปฏิบัติตามเงื่อนไข สัญญา ข้อตกลงที่มีต่อเจ้าหน้าที่สถาบันการเงิน และผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเคร่งครัด มีการรายงานฐานะทางการเงินของบริษัทแก่เจ้าหน้าที่ อย่างถูกต้อง ตรงเวลา มีความรับผิดชอบ โปร่งใส ไม่ปกปิดข้อมูลหรือข้อเท็จจริงอันจะทำให้เจ้าหน้าที่เกิดความเสียหาย บริษัทได้ออกหุ้นกู้ตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ปฏิบัติตามนโยบายและมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างเคร่งครัด หากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญา จะรีบแจ้งหรือเปิดเผยข้อมูลเพื่อพิจารณาร่วมกันในการแก้ไขปัญหาและป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น

ผู้จำหน่ายสินค้า

การจัดหาผู้จำหน่ายสินค้า บริษัทจะแจ้งกติกา โอกาส เวลา ข้อมูล และตัวเลขที่ชัดเจนถูกต้อง และถือปฏิบัติต่อผู้จำหน่ายสินค้า ที่เข้าร่วมประกวดราคาอย่างทัดเทียมกัน ดำเนินการจัดหาอย่างโปร่งใส ยุติธรรม และซื่อสัตย์ และไม่ให้มีอิทธิพลใดๆ ที่ไม่ชอบแทรกแซงได้ รวมถึงการรักษาข้อมูลต่าง ๆ ที่ได้รับจากผู้เสนอราคา หรือผู้ร่วมประกวดราคาแต่ละรายให้เป็นความลับ ไม่เปิดเผยตัวเลข ราคาหรือข้อมูลทางเทคนิคที่ได้รับจากรายใดรายหนึ่งให้กับรายอื่นเพื่อหวังผลประโยชน์ในระยะสั้น และระมัดระวังผู้ที่ทำตัวเป็นนายหน้าหาข้อมูล ดำเนินการจัดหา โดยมีการดำเนินงานภายใต้ข้อกำหนด ISO 9001:2015 เช่น วิธีการคัดเลือกผู้จำหน่ายสินค้า วิธีการสอบราคา วิธีการพิเศษ และการประเมินผู้จำหน่ายสินค้า

ผู้รับเหมา

การจัดหาผู้รับเหมา บริษัทจะดำเนินการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพผลงานถึงเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด และมีผลงานที่ผ่านมาเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป ตลอดจนมีศักยภาพด้านการเงิน ดำเนินการจัดหาอย่างโปร่งใส ยุติธรรม และซื่อสัตย์ และไม่ให้มีอิทธิพลใดๆ ที่ไม่ชอบแทรกแซงได้ โดยผู้รับเหมาทุกรายต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการจัดหากลางของบริษัท บริษัทจะว่าจ้างผู้รับเหมาในราคาที่เป็นธรรม โดยมีการดำเนินงานภายใต้ข้อกำหนด ISO 9001:2015 เช่น วิธีการคัดเลือกผู้รับเหมา วิธีการประกวดราคา การจัดทำราคากลาง และการประเมินผู้รับเหมา

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส โดยมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอแก่ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย พร้อมทั้งดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง น่าเชื่อถือ ครบถ้วนและทันเวลา และทุกฝ่ายสามารถเข้าถึงข้อมูลได้อย่างเท่าเทียมกัน

สำหรับการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่สำคัญนั้น บริษัทได้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอในงบการเงิน โดยการเปิดเผยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ และเผยแพร่ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัท ซึ่งงบการเงินดังกล่าวได้ผ่านการตรวจสอบ/สอบทานและให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบก่อนเปิดเผยต่อผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการบริษัทได้เปิดเผยรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินในรายงานประจำปีด้วย

ในการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของบริษัท ทั้งรายงานทางการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงิน บริษัทได้เผยแพร่ตามช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และยังได้เผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อให้ผู้สนใจทั่วไปได้รับทราบข้อมูลของบริษัทได้อย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทั้งถึง เท่าเทียม โปร่งใส และทันการณ์ ทั้งนี้บริษัทได้จัดตั้งฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสารสนเทศเพื่อทำ

หน้าที่ติดต่อสื่อสารและเผยแพร่ข้อมูลของบริษัทให้กับผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ ทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ ได้อย่างถูกต้อง เท่าเทียมและทันเวลา โดยผู้ลงทุนสามารถติดต่อขอทราบข้อมูลบริษัทได้ที่ฝ่ายลงทุนสัมพันธ์ โทรศัพท์ 0-2247-7500 โทรสาร 0-2247-7399 อีเมล ir@pf.co.th หรือที่ www.pf.co.th/ir

คณะกรรมการบริษัทได้เปิดเผยบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย รวมทั้งจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมไว้ภายใต้หัวข้อ “การจัดการ” และมีการเปิดเผยนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารระดับสูงไว้ภายใต้หัวข้อ “ค่าตอบแทนกรรมการ”

บริษัทได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่เกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน หรือการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน แล้วแต่กรณี รวมทั้งกำหนดนโยบายและวิธีการดูแลไม่ให้ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้องนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายใน ทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ มีการกำหนดการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงาน ผู้บริหาร ว่าเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน สำหรับการตรวจสอบภายในได้มีการจัดตั้งสำนักตรวจสอบภายในขึ้นเฉพาะ เพื่อรับผิดชอบช่วยตรวจสอบการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ หน่วยงานตรวจสอบภายในจะรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

โครงสร้างคณะกรรมการ

บริษัทกำหนดให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนรวมของคณะกรรมการบริษัท แต่ไม่น้อยกว่า 3 คน โดยปัจจุบันบริษัทมีคณะกรรมการที่มีประสบการณ์และมีความรู้ ความสามารถจำนวน 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 บริษัทให้ความสำคัญกับความเห็นของคณะกรรมการอิสระมาก ในกรณีที่กรรมการอิสระมีข้อท้วงติงหรือไม่เห็นด้วยในเรื่องใด จะต้องนำเรื่องกลับไปพิจารณาทบทวนอีกครั้งหนึ่ง เพื่อหาข้อสรุปที่ชัดเจนโปร่งใสในเรื่องนั้นๆ

ปัจจุบัน โครงสร้างการจัดการของบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยที่ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท 4 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการบริหาร รวมทั้งหมด 4 คณะ (รายละเอียดคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับรายชื่อ หน้าที่ความรับผิดชอบ ได้เปิดเผยในส่วนโครงสร้างการจัดการ และ คณะกรรมการชุดย่อยในส่วนของการกำกับดูแลกิจการ)

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

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

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

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

การประชุมคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีการประชุมทุกไตรมาสหรือมีการประชุมพิเศษเพิ่มตามความจำเป็น โดยมีการกำหนดวาระการประชุมไว้ชัดเจนและล่วงหน้า เพื่อพิจารณาผลการดำเนินงานในแต่ละไตรมาสและติดตามความคืบหน้าการดำเนินงาน โดยประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะร่วมกันพิจารณาเรื่องที่สำคัญและนำเข้าสู่วาระการประชุม นอกจากนี้ กรรมการแต่ละท่านมีความเป็นอิสระที่จะเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุมได้

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง ประธานกรรมการ ได้จัดสรรเวลาอย่างเพียงพอและมากพอในการพิจารณาการ ประชุม และได้มีการจัดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร จัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ พร้อมให้คณะกรรมการและผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบได้ (ทั้งนี้ รายละเอียดการประชุมคณะกรรมการบริษัทเปิดเผยในหัวข้อ โครงสร้างการจัดการ และคณะกรรมการชุดย่อยเปิดเผยในหัวข้อ คณะกรรมการชุดย่อย)

การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

คณะกรรมการที่เป็นผู้บริหารมีการประเมินผลงานในส่วนที่ตนเอง รับผิดชอบรายไตรมาสและประเมินผลการปฏิบัติงานเพื่อเสนอต่อ คณะกรรมการบริษัท โดยนำเสนอเปรียบเทียบในช่วงเวลาที่ผ่านมา

คำตอบแทน

บริษัทได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนและ ทรัพยากรมนุษย์ เพื่อพิจารณานโยบายและหลักเกณฑ์ในการ พิจารณาคำตอบแทนสำหรับกรรมการผู้จัดการ กรรมการ และที่ปรึกษาของบริษัท และพิจารณากำหนดคำตอบแทนประจำปี การปรับเงินเดือนประจำปี รวมทั้งการปรับเงินเดือนระหว่างปี รวมทั้งผลประโยชน์อื่นอันเป็นการตอบแทนการทำงานของฝ่าย บริษัทและพนักงานทุกระดับ โดยคำนึงถึงประสบการณ์ ภาระหน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบ และเปรียบเทียบกับบริษัทอื่นที่อยู่ใน ระดับและอุตสาหกรรมเดียวกัน (รายละเอียดคำตอบแทนกรรมการ ดูได้จากคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร)

การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

บริษัทได้ให้ความสำคัญในการพัฒนากรรมการและผู้บริหารเพื่อ การสืบทอดการบริหารในอนาคต บริษัทตระหนักถึงความสำคัญ ด้านบุคลากรระดับผู้บริหาร โดยจัดอบรมหลักสูตร “การบริหาร จัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” โดยมีเนื้อหาของหลักสูตร ประกอบ ด้วยความรู้ทางด้านอสังหาริมทรัพย์ กฎหมาย การเงิน บัญชี และ การกำกับดูแลกิจการที่ดี ฯลฯ เพื่อให้ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท

ได้เรียนรู้เตรียมพร้อมในการเป็นกรรมการในอนาคต และในส่วน ของกรรมการบริษัทก็ได้เข้าร่วมอบรมหลักสูตรต่างๆ ของสมาคม ส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทยที่จัดขึ้นสำหรับการพัฒนาและ ให้การสนับสนุนกรรมการบริษัท เพื่อการกำกับดูแลกิจการที่ดีไป ปฏิบัติในองค์กร

การกำกับดูแลงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายส่งตัวแทน เข้าร่วมเป็นกรรมการ และผู้บริหาร เพื่อควบคุมและกำหนดนโยบายในการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ซึ่งได้ตระหนักและให้ความสำคัญในหลักการกำกับการดูแลกิจการที่ดี โดยเน้นความโปร่งใสของการดำเนินธุรกิจ ตามหลักธรรมาภิบาล

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายห้ามกรรมการและผู้บริหารนำข้อมูลภายในของ บริษัท ซึ่งยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปเปิดเผยเพื่อแสวงหา ผลประโยชน์ส่วนตนหรือเพื่อประโยชน์แก่ผู้อื่นไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อม นอกจากนี้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของ บริษัทที่ได้รับข้อมูลทางการเงินของบริษัทต้องไม่ใช้ประโยชน์ จากข้อมูลดังกล่าวในระยะเวลา 1 เดือนก่อนเปิด เผยสู่สาธารณะ โดยบริษัทได้แจ้งให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท ข้างต้น หลีกเลี่ยงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทก่อนที่งบการเงินจะเปิดเผยสู่สาธารณะ รวมทั้งได้แจ้งให้กรรมการและผู้บริหาร เข้าใจถึงภาระหน้าที่ในการรายงานการถือครองหลักทรัพย์ใน บริษัท ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทลงโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ทั้งนี้บริษัทได้กำหนดบทลงโทษทางวินัยต่อพนักงานของบริษัทที่ กระทำการฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับหรือประกาศของบริษัท ซึ่งระบุ ไว้ในระเบียบข้อบังคับในการปฏิบัติงานของพนักงาน

1. รายการระหว่างกันของบริษัทในกลุ่ม PF
1.1 รายการระหว่างกันของ PF กับบริษัทย่อย

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)						ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)						ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2562	ปี 2561	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา รมิทรัพย	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา รมิทรัพย เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา รมิทรัพย เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา รมิทรัพย	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา รมิทรัพย เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ		
เงินให้กู้ยืม														บริษัทให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้ในการดำเนินงาน	
1 ม.ค.	7,215	6,235	3,180	3,576	408	51	-	3,285	2,600	242	108	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทย่อย โดยอัตราดอกเบี้ยกำหนดจากต้นทุนทางการเงินของบริษัท+0.25% ต่อปี และฝ่ายจัดการเชื่อมั่นว่าบริษัทย่อยสามารถคืนเงินกู้ยืมได้	
กุมภาพันธ์	3,408	2,554	1,251	2,021	136	-	-	1,395	993	166	-	-			
(ชำระคืน)	(1,150)	(1,557)	(1,130)	-	-	(20)	-	(1,500)	-	-	(57)	-			
เงินรับจากการยกเลิกสัญญาเช่าเปลี่ยน	(100)	-	-	(100)	-	-	-	-	-	-	-	-			
สัญญาเช่าเปลี่ยน	-	(17)	-	-	-	-	-	-	(17)	-	-	-			
(ค่าธรรมเนียมกู้ยืมเงิน)	17	-	-	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
ตัดจำหน่ายค่าระบบนิยามการกู้ยืม	(109)	-	-	(109)	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
ผลต่างแปลงค่าเงิน	9,281	7,215	3,301	5,405	544	31	-	3,180	3,576	408	51	-	-		
31 ส.ค.															
ดอกเบี้ยค้างรับ	189	167	82	79	28	-	-	99	59	8	1	-	-		
1 ม.ค.	395	279	196	164	32	3	-	173	81	20	5	-	-		
ดอกเบี้ยรับ	(343)	(257)	(231)	(111)	-	(1)	-	(190)	(61)	-	(6)	-	-		
(รับชำระ)	241	189	47	132	60	2	-	82	79	28	-	-	-		
31 ส.ค.															
ทดลองจ่ายค่าที่ดิน														บริษัทโอนเงินทดลองจ่ายค่าที่ดินให้เป็นของบริษัทย่อย เพื่อให้บริษัทย่อยเป็นผู้พัฒนาโครงการบนที่ดินแปลงดังกล่าวและเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขของสถาบันการเงินผู้สนับสนุนเงินกู้ยืมโครงการโดยโอนในราคาทุน	
สุทนต์	2	2	2	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเป็นธุรกิจของบริษัทย่อย และเป็นไปตามเงื่อนไขของสถาบันการเงินผู้สนับสนุนเงินกู้ยืมของโครงการ	
														2) ราคาโอนเท่ากับราคาทุน	

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2562	ปี 2561	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ อสังหา ริทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง อื่นๆ		

ทดลองจ่ายค่าใช้จ่าย
ดำเนินการ

ลูกหนี้

18 32

18

-

-

-

32

-

บริษัททดลองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินการ
งานให้แก่บริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจ
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่า
และโรงแรมซึ่งประกอบธุรกิจ
ต่างประเภท อาทิ ค่าใช้จ่ายเดินทาง
ค่าประชาสัมพันธ์ ฯลฯ เนื่องจาก
ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้นในประเทศไทย

ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ

- 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการ
ที่เกิดขึ้นจริง
- 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน

ทยที่คืน

รายได้จาก
การขายที่ดิน

2

363

2

-

363

-

-

บริษัทขายที่ดินรอการพัฒนาให้
แก่บริษัทย่อยเพื่อวัตถุประสงค์
จัดหาที่ดินของบริษัทย่อย และขาย
งบภายในโครงการให้แก่บริษัทย่อย
เพื่อวัตถุประสงค์การก่อสร้าง
ถนนแก่บริษัท เพื่อให้บริษัท
ไม่ต้องยกถนนในโครงการเป็นทาง
สาธารณะประโยชน์

ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ

- 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อ
ประโยชน์ในการดำเนินงาน
บริษัทและบริษัทย่อย และการ
ให้บริการในกลุ่มธุรกิจ
ถนนเป็นระบบนิคมปฏิบัติ
โดยทั่วไปของผู้ประกอบการ
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- 2) บริษัทและบริษัทย่อยมีการกำหนด
ราคาต้นทุน

ซื้อที่ดิน

ต้นทุน

1

33

1

-

33

-

-

บริษัทซื้อที่ดินรอการพัฒนาจาก
บริษัทย่อยเพื่อวัตถุประสงค์
จัดหาที่ดินของบริษัท และซื้อ
ภายในโครงการจากบริษัทย่อยเพื่อ
วัตถุประสงค์การก่อสร้างถนน
ถนนบริษัทย่อย เพื่อให้บริษัท
ไม่ต้องยกถนนในโครงการเป็นทาง
สาธารณะประโยชน์

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น	
	ปี 2562	ปี 2561	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค่าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา รมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค่าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ
รายได้	4	3	-	-	-	-	4	-	-	-	-	3
	<p>ให้เข้าพื้นที่สโสร</p> <p>บริษัทให้บริษัทย่อยเข้าพื้นที่สโสรและห้องชุดในโครงการของบริษัทเพื่อใช้เป็นสถานที่ประกอบกิจการสะดวกขึ้น</p> <p>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเป็นธุรกิจของบริษัท</p> <p>2) ราคาและเงื่อนไขเป็นเช่นเดียวกับบุคคลภายนอก</p>											
เข้าพื้นที่ศูนย์การค้า	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
	<p>ค่าเช่า</p> <p>บริษัทเข้าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทย่อยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน</p> <p>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเป็นธุรกิจของบริษัท</p> <p>2) ราคาและเงื่อนไขเป็นเช่นเดียวกับบุคคลภายนอก</p>											
เข้าพื้นที่ศูนย์การค้า	257	395	-	-	-	257	-	-	-	-	395	-
	296	439	-	-	-	296	-	-	-	-	439	-
	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
	129	44	-	-	-	129	-	-	-	-	44	-
	<p>ค่าเช่า</p> <p>บริษัทเข้าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทย่อยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน</p> <p>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเป็นธุรกิจของบริษัท</p> <p>2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกับโดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร</p>											

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2562	ปี 2561	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	
ซื้อสินค้าและบริการ ค่าใช้จ่ายในการขาย	1	2	-	1	-	-	-	2	-	-	บริษัทซื้อสินค้าและบริการจากบริษัท ย่อย ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวทั่วไปเพื่อ สนับสนุนการค้าเป็นธุรกิจของ บริษัท 2) ราคาเป็นเช่นเดียวกับบุคคล ภายนอก บริษัทค้างชำระเงินค่าใช้จ่ายในการ บริหารซึ่งบริษัทยืมค่าง่ายให้ ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่ เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคากupon บริษัทซื้อเครื่องมือเครื่องจักรที่ใช้ใน การก่อสร้างจากบริษัทย่อย ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวมีการตกลงราคา ระหว่างกันในราคาตามบัญชี บริษัทเรียกเก็บ Commitment Fee ที่จ่ายให้แก่ธนาคารซึ่งบริษัทกู้ยืม เงินมาเพื่อนำไปให้บริษัทยืมกู้ยืมต่อ เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินงาน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่ เกิดขึ้นจริง 2) ราคาที่เรียกเก็บเท่ากับราคากupon
ค่างจ้างเงิน เจ้าหนี้อื่น	10	-	-	10	-	-	-	-	-	-	
ซื้อเครื่องมือเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องจักร	-	3	-	-	-	-	-	3	-	-	
เรียกเก็บค่าธรรมเนียม การใช้สินเชื่อ (Commitment Fee) ลูกหนี้	4	-	-	4	-	-	-	-	-	-	

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ลักษณะรายการ เหตุผลและควมจำเป็น และควมเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2562	ปี 2561	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ
กู้ยืมเงิน													
1 ม.ค.	78	284	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กุมภาพันธ์	715	31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(ชำระคืน)	(168)	(237)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 ธ.ค.	625	78	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย													
1 ม.ค.	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	7	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(ชำระดอกเบี้ย)	(2)	(13)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31 ธ.ค.	6	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
คำประกัน													
วงเงิน	7,508	9,422	7,482	-	-	26	-	-	-	-	-	-	15
ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติตามเงื่อนไขในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงาน													
เงินปันผล													
รายได้เงินปันผล	409	21	400	9	-	-	-	-	-	2	-	19	-
ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ													

1.2 รายการระหว่างกันของ PF กับบริษัทร่วมค้า

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2562	ปี 2561	กลุ่มพัฒนา		กลุ่มธุรกิจ		กลุ่มพัฒนา		กลุ่มธุรกิจ		
			อสังหา ริมทรัพย์ รวมกัน	อสังหา ริมทรัพย์ รวมกัน	อสังหา ริมทรัพย์ รวมกัน	อสังหา ริมทรัพย์ รวมกัน	อสังหา ริมทรัพย์ รวมกัน	อสังหา ริมทรัพย์ รวมกัน			
			HKL	SEKISUI	SUMITOMO	รวมกัน TU	HKL	SEKISUI	SUMITOMO	รวมกัน TU	
เงินให้กู้ยืม											บริษัทให้บริษัทร่วมค้ากู้ยืมเงินและซื้อหุ้นระยะสั้น/ระยะยาวที่ออกโดยบริษัทร่วมค้า
1 ม.ค.	690	-	622	-	68	-	-	-	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
ถึงสิ้นปี	3,120	1,419	2,333	-	787	-	1,045	306	68	-	1) รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทร่วมค้า โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของบริษัทร่วมค้า+0.25% ต่อปี
(ชำระคืน)	(1,802)	(729)	(1,419)	-	(383)	-	(423)	(306)	-	-	2) การให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทร่วมค้า และการจัดการซื้อหุ้นบริษัทร่วมค้าสามารถคืนเงินกู้ยืมได้
31 ธ.ค.	2,008	690	1,536	-	472	-	622	-	68	-	
ดอกเบี้ยค้างรับ											
1 ม.ค.	7	-	5	-	2	-	-	-	-	-	
ดอกเบี้ยรับ	72	24	56	-	16	-	16	5	3	-	
(รับชำระ)	(52)	(17)	(37)	-	(15)	-	(11)	(5)	(1)	-	
31 ธ.ค.	27	7	24	-	3	-	5	-	2	-	
ขายที่ดิน											บริษัทขายที่ดินโครงการพัฒนาและที่พัฒนาแล้วในโครงการของบริษัทให้แก่บริษัทร่วมค้า เพื่อให้บริษัทร่วมค้านำไปพัฒนาโครงการ
รายได้จากการขายที่ดิน	2,544	2,369	1,118	281	1,145	-	1,696	673	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
ต้นทุน	1,127	1,313	306	166	655	-	919	394	-	-	1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการให้เป็นไปตามแผนงาน
รับจ้างดำเนินการเตรียมความพร้อมในการพัฒนาโครงการ											2) ราคาและเงื่อนไขการชำระเงินเป็นไปตามที่บริษัทและผู้ร่วมค้านำเสนอร่วมกัน ซึ่งอ้างอิงมาจากราคาตลาด
รายได้	-	34	-	-	-	-	34	-	-	-	บริษัทรับจ้างดำเนินการเตรียมความพร้อมในการพัฒนาโครงการให้แก่บริษัทร่วมค้า
											ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	-	34	-	-	-	-	-	-	-	-	1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินการด้านธุรกิจของบริษัท
											2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่บริษัทและผู้ร่วมค้านำเสนอร่วมกัน
ดำเนินการจัดหาที่ดินให้แก่บริษัทร่วมค้า											บริษัทเรียกเก็บค่าดำเนินการจัดหาที่ดินจากบริษัทร่วมกับค่าเช่าที่ดินจัดตั้งบริษัท
รายได้	-	6	-	-	-	-	-	-	6	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
ลูกหนี้	-	6	-	-	-	-	-	-	6	-	1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินการด้านธุรกิจของบริษัท
											2) บริษัทและผู้ร่วมค้านำเสนอร่วมกัน

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุและความเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2562	ปี 2561	กลุ่มพัฒนา		กลุ่มพัฒนา		กลุ่มธุรกิจ		กลุ่มธุรกิจ		
			อสังหา ิมทรัพย์ รวม	อสังหา ิมทรัพย์ รวม	อสังหา ิมทรัพย์ รวม	อสังหา ิมทรัพย์ รวม	อสังหา ิมทรัพย์ ธุรกิจ	อสังหา ิมทรัพย์ ธุรกิจ	อสังหา ิมทรัพย์ ธุรกิจ	อสังหา ิมทรัพย์ ธุรกิจ	
รับจ้างพัฒนา โครงการ บริหารงาน ทยและจัดการทั่วไป											บริษัทรับจ้างพัฒนาโครงการ บริหารงาน ทยและจัดการทั่วไป ให้แก่บริษัทร่วมค้า ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของ บริษัทร่วมค้า 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่เป็นธรรมกับบริษัทและบริษัทร่วมค้ากำหนด ร่วมกัน
	80	14	6	45	29	8	-	6	-	-	
	18	8	-	13	5	8	-	-	-	-	
ว่าจ้างติดตั้งระบบ ผลิตไฟฟ้าด้วยเซลล์ แสงอาทิตย์											บริษัทว่าจ้างบริษัทร่วมค้าติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าด้วยเซลล์แสง อาทิตย์ไปโครงการของบริษัท
มูลค่าสัญญา	2	-	-	-	-	-	2	-	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของ บริษัท
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	2) ราคาว่าจ้างเป็นราคากับบริษัทและบริษัทร่วมค้า ตกลงกัน

1.3 รายการระหว่างกันของบริษัทย่อย กับบริษัทย่อย

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะ-รายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ	
	ปี 2562	ปี 2561	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง อื่นๆ			
บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด (EP)												
ว่าจ้างผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปและก่อสร้าง												
มูลค่าสัญญา	71	172	-	-	-	71	-	-	-	172	-	
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	110	191	-	-	-	110	-	-	-	191	-	
เจ้าหนี้การค้า	13	21	-	-	-	13	-	-	-	21	-	
EP ว่าจ้างบริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจก่อสร้างผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปที่ใช้ในการก่อสร้างและว่าจ้างก่อสร้าง ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของ EP 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกันโดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร												
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด (BD)												
ว่าจ้างก่อสร้าง												
มูลค่าสัญญา	38	673	-	-	-	38	-	-	-	673	-	
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	387	75	-	-	-	387	-	-	-	75	-	
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	1	37	-	-	-	1	-	-	-	37	-	
เจ้าหนี้การค้า	68	26	-	-	-	68	-	-	-	26	-	
BD ว่าจ้างบริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจก่อสร้างก่อสร้างอาคารชุด ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของ BD 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกันโดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร												
บริษัท เรสซิเดนซ์ เนบอร์ โน้ จำกัด (R9)												
ว่าจ้างผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปและก่อสร้าง												
มูลค่าสัญญา ต้นทุน	14	25	-	-	-	14	-	-	-	25	-	
ค่าก่อสร้างบ้าน	18	28	-	-	-	18	-	-	-	28	-	
เจ้าหนี้การค้า	6	3	-	-	-	6	-	-	-	3	-	
R9 ว่าจ้างบริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจก่อสร้างผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปที่ใช้ในการก่อสร้างและว่าจ้างก่อสร้าง ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของ R9 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกันโดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร												

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ	
	ปี 2562	ปี 2561	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม		กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา รมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง		กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ
บริษัท เรสซิเดนซ์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (R9) (ต่อ)												
ให้เข้าพื้นที่												
รายได้ค่าเช่า	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
R9 ให้บริษัทย่อยกลุ่มบริการและสาธารณูปโภคเช่าพื้นที่สโมสรในโครงการของบริษัท เพื่อใช้เป็นสถานที่ประกอบการร้านสะดวกซื้อ												
ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ												
1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทย่อย												
2) ราคาและเงื่อนไขเป็นเช่นเดียวกับบุคคลภายนอก												
Property Perfect International Pte.Ltd. (PPI)												
คิดค่าใช้จ่ายจาก บริษัทย่อย												
รายได้อื่น	3	3	-	3	-	-	-	-	-	-	-	-
PPI เรียกเก็บค่าที่ปรึกษาจากบริษัทย่อยกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรมแห่งหนึ่ง												
ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ												
1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง												
2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคากน												
Kiroro Resort Holdings Co. Ltd. (KRH)												
ให้กู้ยืมเงิน												
เงินให้กู้ยืม	-	868	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	16	14	-	16	-	-	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
KRH ให้บริษัทย่อยกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรมกู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยคิดดอกเบี้ยในอัตรา 2% ต่อปี ต่อมาในปี 2562 KRH, KA, KH และ KRD ได้ควบรวมกิจการ โดยรวมสินทรัพย์และหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นด้วยมูลค่าตามบัญชีของแต่ละบริษัท												
ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ												
1) การให้กู้ยืมเงินเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินของบริษัทย่อย												
2) การควบรวมกิจการเป็นไปตามมูลค่าตามบัญชีและอยู่ภายใต้การควบคุมสูงสุดโดยกลุ่มกิจการเดียวกันทั้งก่อนและหลังรวมกิจการ												

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2562	ปี 2561	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริยกรรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริยกรรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริยกรรม	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริยกรรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริยกรรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริยกรรม	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ		
Kiroro Resort Holdings Co. Ltd. (KRH) (ต่อ)													
คดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	-	211	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	KRH คดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงานให้แก่บริษัทย่อยกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม
ลูกหนี้	-	211	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน
ให้เช่าทรัพย์สิน	157	193	-	157	-	-	-	-	-	-	-	-	KRH ให้บริษัทย่อยกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม
รายได้ค่าเช่า	157	193	-	157	-	-	-	-	-	-	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเป็นธุรกิจของบริษัทย่อย 2) อัตราค่าเช่าเป็นอัตราที่กำหนดร่วมกับ
Kiroro Associates Co., Ltd. (KA)													
คดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	-	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	KA คดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงานให้แก่บริษัทย่อยกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม
ลูกหนี้	-	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน
ให้บริการแก่บริษัทย่อย	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	KA ให้บริการสถานที่แก่บริษัทย่อยกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม
รายได้ค่าบริการ	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเป็นงานธุรกิจของบริษัทย่อย

* KRH คดรวมกิจการกับ KA, KH และ KRD เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2562 โดย KA, KH และ KRD จัดทะเบียนเลขาธิการ

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2562	ปี 2561	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง อื่นๆ	
Kiroro Hotel Co., Ltd. (KH)											
กดรองจ่ายค่าใช้จ่าย ดำเนินงาน	-	33	-	-	-	-	-	-	-	-	KH กดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงานให้แก่ บริษัทย่อยกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม
ลูกหนี้	-	33	-	-	-	-	-	33	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้น จริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคากupon
ให้บริการแก่บริษัทย่อย											
รายได้ค่าบริการ	3	1	-	3	-	-	-	1	-	-	KH ให้บริการแก่บริษัทย่อยกลุ่มพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม
ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการ ดำเนินงานธุรกิจของบริษัทย่อย											
Kiroro Resort Development Co., Ltd. (KRD)											
กดรองจ่ายค่าใช้จ่าย ดำเนินงาน	-	1	-	-	-	-	-	1	-	-	KRD กดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงานให้เป็น งานให้แก่บริษัทย่อยกลุ่มพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม
ลูกหนี้	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้น จริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคากupon

1.4 รายการระหว่างกันของบริษัทย่อย กับบริษัทร่วมค้า

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)						ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)						ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2562	ปี 2561	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา รับทรัพย์ ร่วมทุน HKL	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา รับทรัพย์ ร่วมทุน SEKSUI	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา รับทรัพย์ ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา รับทรัพย์ ร่วมทุน NISADE*	กลุ่มธุรกิจ บริการและ ธุรกิจ สาธารณูปโภค ร่วมทุน TU	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา รับทรัพย์ ร่วมทุน HKL	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา รับทรัพย์ ร่วมทุน SEKSUI	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา รับทรัพย์ ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา รับทรัพย์ ร่วมทุน NISADE*	กลุ่มธุรกิจ บริการและ ธุรกิจ สาธารณูปโภค ร่วมทุน TU			
ว่าจ้างติดตั้งระบบ ผลิตไฟฟ้าด้วยเซลล์ แสงอาทิตย์	3	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	บริษัทย่อยว่าจ้างบริษัทร่วมค้าติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าด้วยเซลล์แสงอาทิตย์ในโครงการของบริษัทย่อย		
	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทย่อย 2) ราคาว่าจ้างเป็นราคาที่บริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้าตกลงกัน		
กดรองจ่ายค่าใช้จ่าย ดำเนินงาน ลูกหนี้	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	บริษัทย่อยกดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงานให้แก่บริษัทร่วมค้า ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคากาน		

* KRM จัดตั้งบริษัทร่วมทุน Hokkaido Holiday Services Company Limited ร่วมกับ Niseko Alpine Developments Company Limited ("NISADE") เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2562

1.5 รายการระหว่างกันของบริษัทย่อย กับบุคคลและนิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง

รายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท) นิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง		ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2562	ปี 2561	
บริษัท ยูแออนด์ไอ คอนสตรัคชั่น กรุ๊ป จำกัด (U&I)			บริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจก่อสร้างรับจ้างก่อสร้างอาคารห้องเย็น ให้แก่บ.ควีน โพรเซซฯ
รับจ้างก่อสร้าง			ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
มูลค่าสัญญา	-	-	อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกันโดยพิจารณาจาก
รายได้รับจ้างก่อสร้าง	-	-	ต้นทุนบวกกำไร
เงินรับล่วงหน้า	-	1	
ลูกหนี้	-	22	

2. รายการระหว่างกันของบริษัทในกลุ่ม TPROP

บุคคลและกิจการที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัท หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทร่วม การร่วมค้า และบุคคลหรือกิจการซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือบริษัท ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการของบริษัท ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น และกิจการที่ถูกควบคุมหรือถูกควบคุมร่วมโดยบุคคลเหล่านั้น ถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท

2.1 บริษัทใหญ่

กลุ่มกิจการถูกควบคุมโดยบุคคลหรือกิจการดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ประเทศที่จดทะเบียน	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	
			พ.ศ. 2562 ร้อยละ	พ.ศ. 2561 ร้อยละ
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เวิร์ค จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่	ประเทศไทย	94.60	94.60

จำนวนหุ้นที่เหลือร้อยละ 5.40 ถือโดยบุคคลทั่วไป

2.2 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มกิจการมีรายการค้ากับบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการค้าดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกันระหว่างกลุ่มกิจการและบริษัทเหล่านั้น และเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสรุปได้ดังนี้

นโยบายการกำหนดราคา	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ราคาดันทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม
รายได้จากการบริหารจัดการ	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	ดอกเบี้ยในอัตราต้นทุนทางการเงินทั่วไปของบริษัทย่อยบวกด้วยอัตราดอกเบี้ยที่ อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือน ร้อยละ 6.25 ต่อปี และ 9.00 ต่อปี
เงินปันผลรับ	อัตราตามที่ประกาศจ่าย
รายได้อื่น	ราคาดันทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม
ดอกเบี้ยจ่าย	THBFIX (12 เดือน) บวกด้วยอัตราดอกเบี้ย

	นโยบายการกำหนดราคา
<u>รายการธุรกิจกับการร่วมค้า</u>	
รายได้จากการบริหารจัดการ	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	ต้นทุนทางการเงินกู้ยืมของบริษัทบวกด้วยอัตราคงที่ และ MLR ลบด้วยอัตราคงที่ สำหรับครั้งแรกที่ให้ผู้กู้ยืมและพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกันทุกๆ 6 เดือน
รายได้อื่น	ราคาตามสัญญา
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>	
รายได้ค่าบริการ	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	อัตราดอกเบี้ยตามประกาศธนาคารพาณิชย์
เงินปันผลรับ	อัตราตามที่ประกาศจ่าย
ค่าเช่าจ่าย	ราคาตามสัญญา

รายการต่อไปนี้เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญ

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
รายได้จากการบริหารจัดการ				
การร่วมค้า	75,000,000	54,150,000	-	-
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัทย่อย	-	-	18,203,673	18,213,515
การร่วมค้า	20,795,199	10,034,509	-	-
ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,187,942	1,144,942	-	-
	21,845,161	11,179,451	18,203,673	18,213,515
เงินปันผลรับ				
บริษัทย่อย	-	-	4,924,500	653,415
ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	10,530,000	7,669,350	-	-
	10,530,000	7,669,350	4,924,500	653,415
รายได้อื่น				
การร่วมค้า	784,453	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	10,689	-	-	-
ต้นทุนการให้เช่าและบริหาร				
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	2,380,154	30,176,762	-	-
ค่าเช่าจ่าย				
ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	131,159,517	131,146,262	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร				
บริษัทย่อย	-	-	7,500	9,181
ดอกเบี้ยจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	1,824,418	1,409,877

2.3 ยอดค้างชำระที่เกิดจากการซื้อขายสินค้าและบริการ

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
ลูกหนี้การค้า				
การร่วมค้า	5,000	-	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	7,886	444,851	-	-
	12,886	444,851	-	-
ลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	876,015	791,461
การร่วมค้า	28,498	-	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	9,611,556	-	-	-
	9,640,054	-	876,015	791,461
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	97,744,340	109,540,667
การร่วมค้า	9,778,397	6,858,844	-	-
คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	128,504	123,561	-	-
	9,906,901	6,982,405	97,744,340	109,540,667
เงินประกันสัญญาเช่า				
คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	88,000,000	88,000,000	-	-
เจ้าหนี้การค้า				
คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	14,407,200	14,407,200	-	-
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	12,437,324	12,437,324
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	-	2,595,179	-	-
	-	2,595,179	12,437,324	12,437,324
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย				
คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	16,240,000	16,240,000	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	3,234,295	1,409,877
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	29,320,000	19,470,000	-	-
	29,320,000	19,470,000	3,234,295	1,409,877

2.4 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
รายการหมุนเวียน				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
แก่บริษัทย่อย	-	-	929,900,000	929,900,000
แก่การร่วมค้า	-	315,000,000	-	-
รวม	-	315,000,000	929,900,000	929,900,000
รายการไม่หมุนเวียน				
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
แก่การร่วมค้า	395,000,000	-	-	-
รวม	395,000,000	-	929,900,000	929,900,000
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันรวม	395,000,000	315,000,000	929,900,000	929,900,000

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
บริษัทย่อย		
ยอดคงเหลือต้นปี	-	929,900,000
เงินให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	-	929,900,000
การร่วมค้า		
ยอดคงเหลือต้นปี	315,000,000	-
เงินให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	80,000,000	-
ยอดคงเหลือปลายปี	395,000,000	-

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าในการให้กู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) บวกด้วยอัตราคงที่ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.00 ต่อปี ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของบริษัทบวกด้วยอัตราคงที่ และ MLR ลบด้วยอัตราคงที่ สำหรับครั้งแรกที่ให้กู้ยืมและพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกันทุกๆ 6 เดือน มูลค่ายุติธรรมของเงินให้กู้ยืมมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราดอกเบี้ยไม่มีสาระสำคัญ มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ย เงินให้กู้ยืม และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

2.5 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
บริษัทย่อย	145,000,000	145,000,000
รวม	145,000,000	145,000,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราดอกเบี้ยไม่มีสาระสำคัญ มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

2.6 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญของกิจการ

ผู้บริหารของกลุ่มกิจการรวมถึงกรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารมีดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	125,940,542	99,799,939	14,857,123	12,656,188
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	4,488,628	2,882,466	1,762,125	534,451
รวม	130,429,170	102,682,405	16,619,248	13,190,639

3. รายการระหว่างกันของบริษัทในกลุ่ม GRAND

บุคคลและกิจการที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัท หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทร่วม การร่วมค้า และบุคคลหรือกิจการซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือบริษัท ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการของบริษัท ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น และกิจการที่ถูกควบคุมหรือถูกควบคุมร่วมโดยบุคคลเหล่านั้น ถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท

3.1 บริษัทใหญ่

กลุ่มกิจการถูกควบคุมโดยบุคคลหรือกิจการดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ประเทศที่จดทะเบียน	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	
			พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด	บริษัทใหญ่	ประเทศไทย	33.84	33.84
บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่	ประเทศไทย	5.45	5.45
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เวิร์ค จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ลำดับสูงสุด	ประเทศไทย	9.50	9.50

จำนวนหุ้นที่เลือกร้อยละ 51.21 ถือโดยบุคคลทั่วไป

3.2 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มกิจการมีรายการค้ากับบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการค้าดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกันระหว่างกลุ่มกิจการและบริษัทเหล่านั้น และเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสรุปได้ดังนี้

	นโยบายการกำหนดราคา
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ราคาต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม
รายได้จากการบริหารจัดการ	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	ต้นทุนทางการเงินที่ถือว่าเสี่ยงของบริษัทย่อยด้วยอัตราคงที่
เงินปันผลรับ	อัตราตามที่ประกาศจ่าย
รายได้อื่น	ราคาต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม
ดอกเบี้ยจ่าย	THBFIX (12 เดือน) บวกด้วยอัตราคงที่
<u>รายการธุรกิจกับการร่วมค้า</u>	
รายได้จากการบริหารจัดการ	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	ต้นทุนทางการเงินที่ถือว่าเสี่ยงของบริษัทย่อยด้วยอัตราคงที่ และ MLR ลบด้วยอัตราคงที่ สำหรับครั้งแรกที่ให้อยู่และพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกันทุกๆ 6 เดือน
รายได้อื่น	ราคาตามสัญญา
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>	
ดอกเบี้ยรับ	อัตราดอกเบี้ยตามประกาศธนาคารพาณิชย์
เงินปันผลรับ	อัตราตามที่ประกาศจ่าย
ค่าเช่าจ่าย	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	ร้อยละ 6.25 และ 9.00 ต่อปี

รายการต่อไปนี้เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญ

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์				
บริษัทย่อย	-	-	-	40,058,200
รายได้จากการบริหารจัดการ				
บริษัทย่อย	-	-	8,400,000	8,400,000
การร่วมค้า	75,000,000	54,150,000	75,000,000	54,150,000
	75,000,000	54,150,000	83,400,000	62,550,000
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัทย่อย	-	-	6,558,181	2,898,630
การร่วมค้า	20,795,199	10,034,509	20,795,199	10,034,509
ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,187,942	1,144,942	-	-
	21,983,141	11,179,451	27,353,380	12,933,139
เงินปันผลรับ				
บริษัทย่อย	-	-	127,116,837	-
ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	10,530,000	7,669,350	10,530,000	7,669,350
	10,530,000	7,669,350	137,646,837	7,669,350

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
รายได้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	-	8,411,215
การร่วมค้า	784,453	-	784,453	-
	784,453	-	784,453	8,411,215
ค่าเช่าจ่าย				
คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	131,159,517	131,146,262	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	2,833,753	3,447,078
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	9,354,394	9,031,090	9,390,213	9,031,090
	9,354,394	9,031,090	12,223,966	12,478,168

3.3 ยอดค้างชำระที่เกิดจากการซื้อขายสินค้าและบริการ

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
ลูกหนี้การค้า				
การร่วมค้า	5,000	-	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	7,886	444,851	-	-
	12,886	444,851	-	-
ลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	616,545	3,447,879
การร่วมค้า	28,498	-	28,498	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	9,611,556	-	9,611,556	-
	9,640,054	-	10,256,599	3,447,879
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	10,056,219	3,498,037
การร่วมค้า	9,778,397	6,858,844	9,778,397	6,858,844
คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	128,504	123,561	-	-
	9,906,901	6,982,405	19,834,616	10,356,881
เงินประกันสัญญาเช่า				
คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	88,000,000	88,000,000	-	-
เจ้าหนี้การค้า				
คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	14,407,200	14,407,200	-	-
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	-	13,802
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย				
คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	16,240,000	16,240,000	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	2,115,726	103,715
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	29,320,000	19,470,000	29,320,000	19,470,000
	29,320,000	19,470,000	31,435,726	19,573,715

3.4 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
รายการหมุนเวียน				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
แก่บริษัทย่อย	-	-	140,500,000	65,000,000
แก่การร่วมค้า	-	315,000,000	-	315,000,000
รวม	-	315,000,000	140,500,000	380,000,000
รายการไม่หมุนเวียน				
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
แก่การร่วมค้า	395,000,000	-	395,000,000	-
รวม	395,000,000	-	395,000,000	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันรวม	395,000,000	315,000,000	535,500,000	380,000,000

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
บริษัทย่อย		
ราคาตามบัญชีต้นปี	-	65,000,000
เงินให้กู้ยืมเพิ่ม	-	75,500,000
ราคาตามบัญชีปลายปี	-	140,500,000
การร่วมค้า		
ราคาตามบัญชีต้นปี	315,000,000	315,000,000
เงินให้กู้ยืมเพิ่ม	80,000,000	80,000,000
ราคาตามบัญชีปลายปี	395,000,000	395,000,000

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าในการให้กู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยของบริษัทบวกด้วยอัตราคงที่ และ MLR ลบด้วยอัตราคงที่ สำหรับครั้งแรกที่ให้กู้ยืมและพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกันทุกๆ 6 เดือน มูลค่ายุติธรรมของเงินให้กู้ยืมมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืม และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

3.5 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
บริษัทย่อย	-	-	224,000,000	224,000,000
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	140,000,000	140,000,000	140,000,000	140,000,000
รวม	140,000,000	140,000,000	364,000,000	364,000,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

3.6 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญของกิจการ

ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารของกลุ่มกิจการ รวมถึงกรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) มีดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	111,083,419	87,143,751	60,849,640	57,896,806
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2,726,503	2,882,466	2,352,594	1,786,962
รวม	113,809,922	90,026,217	63,202,234	59,683,768

4 รายการระหว่างกันของบริษัทในกลุ่ม WR

4.1 บริษัทใหญ่

กลุ่มกิจการถูกควบคุมโดยกิจการดังต่อไปนี้

บริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ	สถานที่ประกอบธุรกิจ
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เวิร์ฟ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ลำดับสูงสุด	94.97	ไทย

ส่วนที่เหลือร้อยละ 5.03 ของการถือหุ้นถือโดยบุคคลอื่น

4.2 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการต่อไปนี้เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	
รายได้ค่าเช่าและบริการ					
บริษัทใหญ่	-	554,544	-	554,544	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าบริการบริหารอาคาร					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,329,698	30,176,762	2,329,698	30,176,762	ราคาตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ยรับ					
บริษัทย่อย	-	-	75,180,233	68,757,410	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 6.05 และ 6.14 ต่อปี
การร่วมค้า	29,884,336	21,156,678	29,884,336	21,156,678	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 6.25 ถึง 15.95 ต่อปี
	29,884,336	21,156,678	105,064,569	89,914,088	
ดอกเบี้ยจ่าย					
บริษัทใหญ่	28,240,156	16,753,572	28,240,156	16,753,572	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 6.05 และ 6.14 ต่อปี
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	196,138	-	196,138		อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 6.39 ต่อปี
	28,436,294	16,753,572	28,436,294	16,753,572	
การซื้ออุปกรณ์สำนักงาน					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	47,467	-	47,467	-	ราคาตลาด

4.3 ยอดค้างชำระที่เกิดจากการซื้อและขายสินค้าและบริการ

ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นปีที่เกี่ยวข้องกับรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,996	2,599,615	-	2,595,179
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	368,924,121	323,743,888
การร่วมค้า	18,389,178	14,609,589	18,389,178	14,609,589
	18,389,178	14,609,589	387,313,299	338,353,477
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทใหญ่	-	333,814	-	333,814
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทใหญ่	50,096,782	21,856,626	50,096,782	21,856,626

4.4 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้:

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
บริษัทย่อย:				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	1,189,992,000	1,143,492,000
เงินให้กู้ยืมระหว่างปี	-	-	45,000,000	46,500,000
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-	1,234,992,000	1,189,992,000

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.05 และร้อยละ 6.14 ต่อปี

เงินให้กู้ยืมเป็นส่วนที่หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมจึงมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

4.5 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้:

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
การร่วมค้า:				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	282,076,059	159,142,897	405,000,000	225,000,000
เงินให้กู้เพิ่มระหว่างปี	110,000,000	180,000,000	110,000,000	180,000,000
ดอกเบี้ยรับล่วงหน้า	(8,772,500)	-	(8,772,500)	-
ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยรับล่วงหน้า	550,603	-	550,603	-
เงินกู้รับชำระคืนระหว่างปี	(10,000,000)	-	(10,000,000)	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากส่วนได้เสียในการร่วมค้า	(111,351,081)	(57,066,838)	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	262,503,081	282,076,059	496,778,103	405,000,000

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนภายใน 1 ปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ถึงร้อยละ 15.95 ต่อปี ซึ่งยังไม่มีแผนการเรียกเก็บชำระในอนาคตอันใกล้ กลุ่มกิจการจึงจัดประเภทของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันไว้ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน กลุ่มกิจการจะทำการทบทวนแผนการเรียกเก็บชำระเงินสำหรับการจัดประเภทของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันทุกปี

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินรวมแสดงสุทธิกับส่วนได้เสียในการร่วมค้า สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	496,778,103	405,000,000
หัก ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าสะสม	(234,275,022)	(122,923,941)
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	262,503,081	282,076,059

4.6 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน:				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	-	-
เงินกู้เพิ่มระหว่างปี	10,000,000	-	10,000,000	-
เงินกู้จ่ายคืนระหว่างปี	(10,000,000)	-	(10,000,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-	-	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.39 ต่อปี

เงินกู้ยืมเป็นส่วนที่หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมจึงมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

4.7 เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
บริษัทใหญ่:				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	356,500,000	200,000,000	356,500,000	200,000,000
เงินกู้เพิ่มระหว่างปี	123,500,000	156,500,000	123,500,000	156,500,000
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	480,000,000	356,500,000	480,000,000	356,500,000

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.05 และร้อยละ 6.14 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม อย่างไรก็ตาม กิจการที่เกี่ยวข้องกันยืนยันว่าจะไม่เรียกชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวภายใน 12 เดือนข้างหน้า ดังนั้นบริษัทจึงจัดประเภทรายการดังกล่าวเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียน

4.8 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ผู้บริหารสำคัญของบริษัทรวมถึง กรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) คณะผู้บริหารระดับสูงค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	8,464,591	6,879,306	8,464,591	6,879,306
รวม	8,464,591	6,879,306	8,464,591	6,879,306

5. รายการระหว่างกันของบริษัทในกลุ่ม ROH

5.1 รายการธุรกิจกับบริษัทย่อยอันเนื่องมาจากการขายและเช่าที่ดิน อาคาร เครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์

ในปี 2531 บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างองค์กรธุรกิจและโครงสร้างทางการเงินใหม่เพื่อปรับฐานทุนของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับมูลค่าในปัจจุบันของที่ดิน อาคาร และสินทรัพย์ถาวรอื่น อีกทั้งเอื้ออำนวยประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ให้แก่บริษัทฯ ซึ่งรวมถึง

ก) ขายที่ดิน อาคาร เครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์ทั้งหมดของบริษัทฯ ให้แก่บริษัทย่อยดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

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

ราคาขายนี้โดยสาระสำคัญกำหนดจากราคาซึ่งประเมินโดยผู้ตราค่าอิสระเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของสินทรัพย์ดังกล่าว

ข) เช่าที่ดิน อาคาร เครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์ (ดังกล่าวในข้อ ก) จากบริษัทย่อยเพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไป เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2561 บริษัทฯ ได้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน อาคาร เครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์ โดยมีกำหนดเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2561 เป็นต้นไป โดยบริษัทฯ จะจ่ายค่าตอบแทนในอัตราคงที่เป็นจำนวนเงินปีละ 24 ล้านบาท สำหรับค่าเช่าที่ดินและอาคาร และ 20 ล้านบาท สำหรับค่าเช่าเครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์โดยจ่ายเมื่อทวงถาม

เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2562 บริษัทฯ ได้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน อาคาร เครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์ โดยมีกำหนดเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2562 เป็นต้นไป โดยบริษัทฯ จะจ่ายค่าตอบแทนในอัตราคงที่เป็นจำนวนเงินปีละ 24 ล้านบาท สำหรับค่าเช่าที่ดินและอาคาร และ 19 ล้านบาท สำหรับค่าเช่าเครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์โดยจ่ายเมื่อทวงถาม

ในระหว่างปี บริษัทฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบริษัทย่อยซึ่งเกี่ยวข้องกับรายการตามที่ระบุในสัญญาดังกล่าวข้างต้น และเงินให้กู้ยืมระยะสั้น โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	
ค่าเช่าที่ดินและอาคาร	24	24	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่าเช่าเครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์	20	21	ตามที่ระบุในสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	21	21	คิดดอกเบี้ยในอัตราเงินกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ (MLR) ลบร้อยละ 1.25
ดอกเบี้ยรับ	30	31	คิดดอกเบี้ยในอัตราเงินกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ (MLR) ลบร้อยละ 1.25
เงินปันผลรับ	10	9	ตามอัตราที่ประกาศจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ยอดคงค้างของรายการดังกล่าวข้างต้นได้แสดงแยกต่างหากในงบแสดงฐานะการเงินซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
ลูกหนี้อื่น - บริษัทย่อย	237,339,542	219,856,826
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	605,709,100	629,211,200
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทย่อย	429,747,311	434,994,623
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทย่อย	170,569,493	149,782,070

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 2562 และ 2561 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: บาท)

บริษัท	ลักษณะความสัมพันธ	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
บริษัท ไทย รอยัล ออคิด ริยัลลอส จำกัด	บริษัทย่อย	629,211,200	9,900,000	(33,402,100)	605,709,100
รวม		629,211,200	9,900,000	(33,402,100)	605,709,100

5.2 รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอันเกี่ยวเนื่องกับสัญญาการดำเนินงาน

บริษัทฯ ได้ทำสัญญาการดำเนินงานฉบับหนึ่งกับสาขาในประเทศไทยของบริษัท เซอราตัน 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

โดยค่าธรรมเนียมการบริหารโรงแรมได้เป็นไปตามสัญญาการบริหารงานใหม่มีผลตั้งแต่ 1 มกราคม 2555

เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2561 บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ทำการซื้อหุ้นของบริษัทฯ ที่ถือโดยบริษัท สตาร์วูด โฮเทล (ประเทศไทย) จำกัด จำนวนร้อยละ 44 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ เป็นผลให้รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันของกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดิมสิ้นสุดลงตั้งแต่วันที่ 25 เมษายน 2561 ดังนั้น บริษัทฯ จึงแสดงรายการค้ากับผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดิมเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันจนถึงวันที่ 24 เมษายน 2561 กลุ่มบริษัทแสดงรายการค้ากับผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดิมเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันจนถึงวันที่ 24 เมษายน 2561 กลุ่มบริษัทแสดงรายการค้ากับผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดิมเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินระหว่างกาลนับตั้งแต่วันที่ 25 เมษายน 2561

อย่างไรก็ตาม บริษัท เซอราตัน โอเวอร์ซีส์ แมนเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ยังคงเป็นผู้ดำเนินงานโรงแรมของบริษัทฯ จนถึงปัจจุบัน โดยบริษัทฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับค่าธรรมเนียมการบริหารโรงแรม การใช้เครื่องหมายการค้า และค่าใช้จ่ายด้านการตลาดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ประมาณ 26 ล้านบาท

5.3 รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอันเนื่องจากการขายและให้บริการ

เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2561 บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ทำการซื้อหุ้นของบริษัทฯ ที่ถือโดยบริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) จำนวนร้อยละ 24 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ เป็นผลให้รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันของกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดิมสิ้นสุดลงตั้งแต่วันที่ 25 เมษายน 2561 ดังนั้น บริษัทฯ จึงแสดงรายการค้ากับผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดิมเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันจนถึงวันที่ 24 เมษายน 2561 กลุ่มบริษัทแสดงรายการค้ากับผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดิมเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินระหว่างกาลนับตั้งแต่วันที่ 25 เมษายน 2561

บริษัทฯ มีรายการธุรกิจกับบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการขายและให้บริการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประมาณ 0.3 ล้านบาท (2561: ประมาณ 0.4 ล้านบาท) รายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาตลาด โดยมียอดคงค้างของลูกหนี้รายนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวนประมาณ 0.2 ล้านบาท (2561: ประมาณ 0.4 ล้านบาท)

5.4 รายการธุรกิจกับสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกันอันเนื่องมาจากการฝากเงิน

เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2561 บริษัท แกรนด์ แอสเสท โทเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นแบบรายงานผลการเสนอซื้อหลักทรัพย์เบื้องต้น (แบบ 247-6-ข) ตามแบบประกาศเจตนาในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (แบบ 247-3) ของบริษัทฯ

ปรากฏว่ามีหุ้นที่มีผู้แสดงเจตนาขายร้อยละ 30.25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดยเป็นผู้ถือหุ้นที่ถือโดยบริษัท เอ็ม บี เค โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ร้อยละ 29.86 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด เป็นผลให้รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันของกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดิมสิ้นสุดลงตั้งแต่วันที่ 4 กรกฎาคม 2561 ดังนั้น บริษัทฯ จึงแสดงรายการค้ากับผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดิมเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันจนถึงวันที่ 3 กรกฎาคม 2561 กลุ่มบริษัทแสดงรายการค้ากับกลุ่มบริษัท แกรนด์ แอสเสท โทเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายใหม่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินระหว่างกาลนับตั้งแต่วันที่ 4 กรกฎาคม 2561

ในระหว่างงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 3 กรกฎาคม 2561 กลุ่มบริษัทมีเงินฝากประจำกับบริษัท ธนาคารธนาชาติ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกันจากการถือหุ้นทางอ้อม โดยมีดอกเบี้ยรับสำหรับงบการเงินรวมจำนวน 3.1 ล้านบาท และสำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 3.0 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทฯ ได้นำเงินฝากประจำจำนวนประมาณ 201.4 ล้านบาท ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน ซึ่งปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ได้ถอนค้ำประกันเงินฝากประจำจำนวนดังกล่าว จากการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงินแล้ว

5.5 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ว.ศ. 2562	ว.ศ. 2561
ผลประโยชน์ระยะสั้น	50,233,779	43,067,990
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	370,957	1,095,504
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น	2,952	2,544
รวม	50,607,688	44,166,038

1. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นของตลาดที่อยู่อาศัย

ปัจจุบันการแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยยังเป็นลักษณะการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการรายใหญ่ซึ่งเป็นผลมาจากการที่ผู้ประกอบการรายใหญ่มีความสามารถในการปรับตัวในสภาวะที่ตลาดยังไม่ฟื้นตัว รวมถึงการที่ผู้ประกอบการรายใหญ่มีศักยภาพการลงทุนที่สูงกว่า และสามารถระดมทุนได้หลายช่องทางเนื่องจากได้รับความเชื่อมั่นจากนักลงทุนและสถาบันการเงิน ภาวะการแข่งขันในปัจจุบันจึงเป็นการแข่งขันของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่ล้วนมีศักยภาพในการลงทุน บริษัทได้ตระหนักถึงปัจจัยความเสี่ยงนี้ จึงให้ความสำคัญในส่วนของการงานวิจัยและพัฒนาเพื่อเพิ่มขีดความสามารถของการแข่งขัน รวมถึงเน้นให้มีการศึกษาลูกค้าย่อยเป้าหมายอย่างละเอียดและสำรวจตลาดถึงความต้องการด้านต่างๆ โดยบริษัทได้ให้ความสำคัญในการพิจารณาทำเลที่ตั้งโครงการ รูปแบบโครงการ แบบบ้าน แบบคอนโดมิเนียม พื้นที่ใช้สอย ความคุ้มค่า การกำหนดราคาแบ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอย่างชัดเจน นอกจากนี้บริษัทได้ดำเนินนโยบายทางการเงินร่วมกับสถาบันการเงินเพื่อช่วยเพิ่มศักยภาพด้านกำลังซื้อและลดภาระการผ่อนชำระของผู้บริโภคซึ่งสามารถช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขันระหว่างบริษัทกับผู้ประกอบการรายใหญ่อื่นๆ ได้

ความเสี่ยงจากการสร้างบ้านก่อนขาย และการจัดหาเงินทุนเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทฯ

การที่บริษัทฯ มีนโยบายที่จะสร้างบ้านและทาวน์เฮ้าส์ก่อนการขายจะส่งผลให้บริษัทฯ ต้องใช้เงินทุนล่วงหน้าในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสูงมากขึ้นกว่าเดิม เนื่องจากไม่ได้รับเงินจากลูกค้ามาเป็นเงินทุนหมุนเวียนในระหว่างการก่อสร้างรวมทั้งความไม่แน่นอนของปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย อาทิเช่น (1) ความเชื่อมั่นในการบริโภคและกำลังซื้อของผู้บริโภคซึ่งเปลี่ยนแปลงตามสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยและเศรษฐกิจโลก (2) อัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัยและนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ และ (3) การสนับสนุนจากภาครัฐ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงจากการที่สร้างบ้านก่อนขายเสร็จแล้วไม่สามารถขายบ้านที่สร้างเสร็จได้ อันจะส่งผลให้บริษัทฯ มีภาระต้นทุนสินค้าคงเหลือในปริมาณสูง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและความสามารถในการสร้างกำไรของบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวจึงได้กำหนดให้มีมาตรการต่างๆ ดังนี้

1. บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภคโดยสำรวจความคิดเห็นของลูกค้าที่เข้าชมโครงการในด้านงบประมาณราคาที่พักอาศัย แบบที่พักอาศัย ขนาดที่ดิน เป็นต้น รวมทั้งใช้ข้อมูลการขายโครงการในอดีตในการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า เนื่องจากบริษัทฯ เป็นผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ และอยู่ในอุตสาหกรรมมานานเป็นระยะเวลามากกว่า 30 ปี จึงมีความได้เปรียบทั้งในด้านข้อมูลทางการตลาด ความรู้ ประสบการณ์และความเข้าใจในความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเป็นอย่างดี
2. สำหรับแต่ละโครงการ บริษัทฯ จะแบ่งแผนงานก่อสร้างบ้านและ/หรือ ทาวน์เฮ้าส์ออกเป็นเฟสย่อยๆ และจะทยอยว่าจ้างผู้รับเหมาให้ดำเนินการก่อสร้างบ้านตามที่บริษัทฯ ได้วางแผนงานไว้ โดยบริษัทให้ความสำคัญในการพิจารณาการวางแผนการก่อสร้างและสั่งสร้าง โดยพิจารณาสั่งสร้างบ้านให้เหมาะสมกับการขายโดยมีการกำหนดสินค้าคงเหลือขั้นต่ำ (Minimum Stock) และพิจารณาสั่งสร้างเพื่อให้มีค่าเฉลี่ยของสินค้าคงเหลือในแต่ละช่วงเวลาเป็นไปตามที่บริษัทฯ กำหนดไว้ เพื่อให้มีบ้านพร้อมอยู่และมีบ้านระหว่างการก่อสร้างในจำนวนที่เหมาะสม ในกรณีที่ยอดขายไม่เป็นไปตามประมาณการ บริษัทฯ จะสามารถปรับแผนการก่อสร้างได้อย่างรวดเร็ว หรือในกรณีที่ความต้องการของกลุ่มลูกค้ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทฯ ก็จะสามารถปรับรูปแบบและขนาดของบ้านและทาวน์เฮ้าส์ให้ตรงกับความต้องการที่เปลี่ยนไปได้ หรือในกรณีที่ความสามารถในการซื้อของกลุ่มลูกค้าเปลี่ยนไป บริษัทฯ ก็จะสามารถปรับขนาดพื้นที่บ้านให้มีราคาขายต่อหน่วยที่เหมาะสมกับกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้เช่นเดียวกัน
3. สำหรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม แม้ว่าบริษัทฯ จะได้รับเงินทุนบางส่วนจากเงินค่ามัดจำของลูกค้าและสามารถนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน การพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมก็ยังจำเป็นต้องใช้เงินลงทุนค่อนข้างมากโดยบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในการบริหารเงินลงทุน โดยจัดแบ่ง

รูปแบบ คอนโดมิเนียมเป็น 2 ประเภท คือ คอนโดมิเนียมประเภทสูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และคอนโดมิเนียมประเภทสูงเกิน 8 ชั้น (High Rise) ซึ่งระยะเวลาการก่อสร้างของคอนโดมิเนียม Low Rise จะอยู่ ที่ 12 ถึง 14 เดือน ส่วนการก่อสร้างคอนโดมิเนียม High Rise จะอยู่ที่ 18 ถึง 24 เดือน บริษัทฯ ได้มีการวางแผนจัดสัดส่วนระหว่างโครงการประเภท Low Rise และ High Rise ให้เหมาะสมต่อการบริหารงานก่อสร้างและสอดคล้องกับการขาย การรับรู้รายได้ และการจัดหาเงินสนับสนุนจากสถาบันการเงิน

4. บริษัทฯ มีแผนการจัดหาแหล่งเงินทุนที่ชัดเจนสำหรับแต่ละโครงการ ซึ่งในอดีตการเปิดขายโครงการต่าง ๆ ของบริษัทฯ ก็ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากผู้บริโภคมาโดยตลอด ทำให้บริษัทและบริษัทย่อยได้รับพิจารณาอนุมัติเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อสนับสนุนการพัฒนาโครงการจากสถาบันการเงินที่มั่นใจในศักยภาพของโครงการ ตลอดจนความต้องการเงินทุนหมุนเวียนที่เพิ่มสูงขึ้นจากการพัฒนาโครงการใหม่ไม่ได้ก่อให้เกิดปัญหาในการชำระหนี้คืนให้แก่เจ้าหนี้ของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ สามารถนำเงิน (กำไร) ที่ได้รับจากการโอนขายบ้านและที่ดินในโครงการอื่น ๆ มาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนประกอบด้วย

ความเสี่ยงจากปัญหาด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ

ความไม่แน่นอนของสถานการณ์ทางการเมืองและการชะลอตัวทางเศรษฐกิจทำให้กำลังซื้อของผู้บริโภคด้อยลงและธนาคารพาณิชย์เข้มงวดมากขึ้นในการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ส่งผลกระทบต่อความต้องการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค และต่อการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ

และเมื่อคำนึงถึงประเด็นที่กล่าวมาแล้วข้างต้น บริษัทฯ ได้มีการวางแผนและปรับกลยุทธ์เพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ทางการเมืองในช่วงนั้น ๆ อาทิเช่น บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเปิดโครงการ การซื้อที่ดินใหม่ การก่อสร้าง และการบริหารกระแสเงินสดของบริษัทฯ โดยจะพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับสถานะในช่วงดังกล่าว เช่น บริษัทฯ จะวางแผน

ก่อสร้างให้สอดคล้องกับอัตราการขายเพื่อไม่ให้มีสินค้าคงเหลือมากเกินไป และจะชะลอการเปิดโครงการรวมถึงการซื้อที่ดินใหม่เพื่อจะบริหารกระแสเงินสดได้อย่างมีประสิทธิภาพ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนจากสถานการณ์ทางการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ รวมทั้งการบริหารต้นทุน และการทำการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขายและรายได้ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทของบริษัทฯ

ความเสี่ยงจากการทรุดโทรมหรือล้าสมัยของบ้านทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมคงเหลือ

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการกำหนดราคาขายและระยะเวลาขายโครงการแต่ละโครงการไว้ล่วงหน้าซึ่งจะสอดคล้องกับการก่อสร้างสำหรับแต่ละโครงการ ทั้งนี้หากบริษัทฯ ไม่สามารถขายได้ตามที่คาดการณ์ไว้ก็จะส่งผลให้บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนหน่วยของโครงการบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมคงเหลือ และอาจทำให้บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงกับบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ หรือคอนโดมิเนียมที่การออกแบบล้าสมัยหรือทรุดโทรมซึ่งก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายในการตกแต่ง ซ่อมแซม บำรุงรักษาเพื่อให้อยู่ในสภาพที่สวยงาม หรืออาจทำให้ต้องขายในราคาต่ำกว่าต้นทุนในที่สุด

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีความมั่นใจว่าโครงการบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมของบริษัทและบริษัทย่อยจะได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากลูกค้าเนื่องจากโครงการของกลุ่มบริษัทมีจุดขายที่น่าสนใจและมีการกำหนดแผนการขายที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ประกอบกับโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่ดี ราคาเหมาะสมกับคุณภาพ ทำให้ที่ผ่านมากลุ่มบริษัทสามารถขายโครงการและรับรู้รายได้ใกล้เคียงกับประมาณการที่วางไว้ หรือในกรณีที่บริษัทฯ มีความต้องการที่จะกระตุ้นยอดขายสำหรับบางโครงการ บริษัทฯ ก็จะมีการปรับกลยุทธ์การโฆษณาประชาสัมพันธ์ และเพิ่มโปรโมชั่นการขาย อาทิเช่น การพิจารณาลดราคาสำหรับยูนิตสุดท้าย การส่งเสริมการขายผ่านพนักงานขายประจำโครงการ การให้ข้อเสนอหรือของแถมเพิ่มเติม เป็นต้น

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการผลิต

ความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนในการก่อสร้าง
เนื่องจากวัสดุก่อสร้างเป็นวัตถุดิบหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงของราคาต้นทุนวัสดุก่อสร้างอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลให้บริษัท มีความเสี่ยงจากต้นทุนการก่อสร้างที่ผันผวน ซึ่งบริษัท ได้มีการบริหารจัดการการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการก่อสร้างบ้านแนวราบอย่างต่อเนื่อง โดย สำหรับโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ บริษัท มีมาตรการในการควบคุมและลดความเสี่ยงอันเกิดจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างโดยจัดซื้อวัสดุก่อสร้างบางรายการจากผู้ผลิตโดยตรง จัดให้มีการประกวดราคา เพื่อเปรียบเทียบคุณภาพการทดสอบคุณภาพวัสดุ ราคาตลาด เลือกราคาที่เหมาะสมที่สุด การหาวัสดุทดแทน เป็นต้น เพื่อลดความเสี่ยงจากการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง และยังได้รับประโยชน์จากการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างในปริมาณมาก (Economies of Scale) รวมทั้งได้ใช้วิธีเดียวกันนี้ในการจัดซื้อ วัสดุก่อสร้างหลายรายการสำหรับโครงการคอนโดมิเนียมด้วยเช่นกัน อาทิเช่น กระเบื้อง สุขภัณฑ์ เครื่องปรับอากาศ คอนกรีต เหล็ก ฯลฯ ทำให้บริษัท มีอำนาจต่อรองกับผู้ผลิตในการกำหนดราคามากขึ้น

นอกจากนี้บริษัท จัดให้มีหน่วยงานที่ทำหน้าที่ดูแลการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้างเป็นมาตรการรองรับราคาวัสดุก่อสร้างที่ผันผวนเพื่อให้มีการติดตามและควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพอีกด้วย

ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงาน

บริษัท ให้ความสำคัญกับผู้รับเหมาที่ร่วมงานกับบริษัท โดยบริษัท มีเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับเหมาและมีขั้นตอนประเมินความสามารถที่มีประสิทธิภาพมีผลงานในอดีตที่น่าเชื่อถือ และนำมาจัดเก็บเป็นฐานข้อมูลสำหรับการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างในโครงการต่าง ๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย โดยบริษัท มีนโยบายให้การสนับสนุนมีการวางระบบการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน (Supply Chain Management) เพื่อช่วยสนับสนุนด้านการจัดหาวัตถุดิบให้แก่ผู้รับเหมา การให้ความรู้ผู้รับเหมา รวมทั้งการพิจารณาการจัดชั้นคุณภาพของผู้รับเหมาที่มีคุณภาพตามผลงาน ตลอดจนมีการปรับราคาค่าก่อสร้างตามสภาวะตลาดและวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นอันเป็นผลกระทบจากอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ โดยการพิจารณาอย่างเป็นธรรม และมีมาตรฐานการตรวจสอบให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด อีกทั้งมีการพิจารณาจำนวนงานที่จะจัดจ้างผู้รับเหมาแต่ละรายอย่างโปร่งใส มีการจ่ายเงินตรงต่อเวลา

และยังเปิดกว้างรับผู้รับเหมาใหม่เข้ามาร่วมงานกับบริษัท โดยจะพิจารณาศักยภาพและคุณสมบัติของผู้รับเหมาใหม่ซึ่งเป็นการเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับการขยายงานและการเติบโตของบริษัท ในอนาคต สิ่งเหล่านี้ได้สร้างบรรยากาศของความร่วมมือระหว่างผู้รับเหมา กับบริษัท ทำให้บริษัท มีความสัมพันธ์อันดีกับผู้รับเหมาที่บริษัท ร่วมงานด้วยมาโดยตลอด นอกจากนี้บริษัท ยังประสานงานกับธนาคาร เช่น ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลาง และขนาดย่อมแห่งประเทศไทย (SME Bank) เพื่อจัดหาแหล่งเงินทุนให้ผู้รับเหมาของบริษัท

ปัจจุบันบริษัทและบริษัทย่อยทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างทั้งขนาดกลางและขนาดเล็กจำนวนรวมมากกว่า 100 ราย โดยมีการกำหนดคุณสมบัติผู้รับเหมาและราคาก่อนที่จะมีการตกลงทำสัญญาและกำหนดระยะเวลาการส่งมอบงานที่ชัดเจน ทำให้บริษัท ไม่มีความจำเป็นต้องพึ่งพิงผู้รับเหมารายใดรายหนึ่ง

ในขณะเดียวกันเพื่อป้องกันการเกิดภาวะการขาดแคลนแรงงานบริษัท ได้นำแนวคิดการก่อสร้างบ้านแบบสำเร็จรูป (Prefabrication) หรือ การก่อสร้างแบบพรีคาสต์ (Precast Construction) มาใช้ โดยเพิ่มสัดส่วนการก่อสร้างบ้านแบบสำเร็จรูปเพื่อลดระยะเวลาการก่อสร้าง ทั้งนี้การก่อสร้างแบบพรีคาสต์จะใช้ผนังและชิ้นงานสำเร็จรูปซึ่งผลิตจากโรงงานมาประกอบทำให้บริษัท ลดการพึ่งพาแรงงานที่มีฝีมือลงไปได้ บริษัท ได้จัดตั้ง บจ. เพอร์เฟค พรีแพค ตั้งแต่ปี 2554 และร่วมมือกับบริษัท เซ็นเตอร์ ออฟ สแตนดาร์ด พรีคาสต์ จำกัด ดำเนินการผลิต ประกอบและติดตั้งโครงสร้างระบบชิ้นส่วนสำเร็จรูป ซึ่งเป็นส่วนประกอบของบ้านพักอาศัยทาวน์เฮ้าส์และรั้วโครงการ ตลอดจนชิ้นส่วนสำเร็จรูปสำหรับโครงการคอนโดมิเนียม มีกำลังการผลิตประมาณ 850 หลังต่อปี นอกจากนี้ยังได้ว่าจ้างให้ บริษัท ปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน), บริษัท ซีพีแอนด์ จำกัด และอื่นๆ ทำการผลิตและติดตั้งโครงสร้างระบบชิ้นส่วนสำเร็จรูป นอกจากนี้มีการจ้างผู้รับเหมารายใหญ่ คือ บริษัท คริสเตียนีและนิลเสน(ไทย) จำกัด (มหาชน) ทำทั้งโครงการ (งานโครงสร้างและงานสถาปัตย์) ในปีที่ผ่านมา บจ.เพอร์เฟค พรีแพค ได้มีการเพิ่มทุนจากเดิม 10 ล้านบาทเป็น 60 ล้านบาท และบริษัท ได้ขอซื้อหุ้น บจ.เพอร์เฟค พรีแพค จากบริษัท เซ็นเตอร์ ออฟ สแตนดาร์ด พรีคาสต์ จำกัด ส่งผลให้บริษัท ถือหุ้น ของ บจ.เพอร์เฟค พรีแพค ในปี 2562 เป็นจำนวนหุ้น 100% เพื่อเตรียมขยายโรงงาน และขยายกำลังการผลิตจาก 850 หลังต่อปี เป็น 1,700-1,800 หลังต่อปี ในปี 2563

นอกจากนี้บริษัท ได้จัดตั้ง บจ. ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำธุรกิจ รับเหมาก่อสร้าง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และ คอนโดมิเนียม Low Rise ให้เฉพาะกลุ่มบริษัท เป็นการรับงานก่อสร้างจากกลุ่มบริษัทซึ่งเป็นเจ้าของโครงการโดยตรง ซึ่งช่วยให้บริษัท สามารถควบคุมต้นทุนและระยะเวลาก่อสร้าง รวมถึง การควบคุมปริมาณ คุณภาพในการก่อสร้าง และ ลดความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ

3. ความเสี่ยงด้านการบริหาร การจัดการ

ความเสี่ยงจากการค้าประกันบริษัทย่อย

บริษัท ได้มีการค้าประกันเงินกู้ยืมให้แก่บริษัทย่อย วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 7,508 ล้านบาท

ทั้งนี้บริษัท อาจมีความเสี่ยงที่เกิดจากการค้าประกันให้แก่บริษัทย่อยดังกล่าว หากบริษัทย่อยไม่สามารถชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยให้กับเจ้าหนี้อื่นใดที่บริษัท ได้เข้าไปค้าประกันเงินกู้ยืมได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตามบริษัทย่อยดังกล่าวต้องจัดหาเงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อเพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการประกอบธุรกิจหลักของบริษัทย่อย โดยบริษัท มีการกำหนดนโยบายในการควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยอย่างใกล้ชิด ซึ่งจะทำให้บริษัทย่อยมีผลกำไรจากผลประกอบการและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพียงพอที่จะชำระคืนหนี้เงินกู้ยืม ดังนั้นความเสี่ยงจากการที่บริษัท ให้การค้าประกันเงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยจึงอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ

4. ความเสี่ยงด้านการเงิน

ความเสี่ยงจากการเข้าถึงแหล่งเงินทุน ความสามารถในการชำระหนี้

การเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินทุนในการดำเนินธุรกิจเป็นจำนวนมาก บริษัท ได้ดำเนินนโยบายเพิ่มสภาพคล่องในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน ด้วยการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง โดยได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินเป็นอย่างดี โดยบริษัท จะพิจารณาเปรียบเทียบข้อเสนอที่มีต้นทุนเหมาะสมที่สุด และบริษัท ยังได้ใช้การระดมทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องโดยการออกหุ้นกู้ทั้งระยะสั้นและระยะยาวที่เหมาะสมกับความต้องการใช้เงินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการและการขยาย

กิจการ (รายละเอียดตามข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น) การออกหุ้นกู้ดังกล่าวได้รับการตอบรับจากตลาดเป็นอย่างดี เนื่องด้วยชื่อเสียงและประสบการณ์ดำเนินธุรกิจของบริษัท

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินหมุนเวียนตามงบแสดงฐานะการเงินจำนวน 14,389 ล้านบาท โดยมีรายการที่สำคัญได้แก่ ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 7,724 ล้านบาท ส่วนของเงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 436 ล้านบาท รวมถึงเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 4,194 ล้านบาท

ทั้งนี้เมื่อพิจารณาถึงสัญญาเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่มีวงเงินคงเหลือที่สามารถเบิกใช้ได้อีกจำนวน 8,699 ล้านบาท ประกอบกับมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อีกจำนวน 3,869 ล้านบาท ซึ่งแสดงให้เห็นถึงสภาพคล่องของบริษัท ที่เพียงพอในการชำระหนี้สินหมุนเวียน และเป็นแหล่งเงินทุนสำรองสำหรับบริษัทและบริษัทย่อย ในการพัฒนาโครงการได้อย่างต่อเนื่อง

ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

จากการที่บริษัท ต้องมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการและดำเนินงาน ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินจึงมีผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัท ถึงแม้ว่าการกู้ยืมเงินดังกล่าวของบริษัท จะคิดในอัตราดอกเบี้ยลอยตัวก็ตาม แต่เป็นการคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) หรือต่ำกว่านั้น นอกจากนี้บริษัท ได้มีมาตรการลดความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ยที่มีความผันผวน โดยการออกหุ้นกู้ระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมเดิมบางส่วนที่คิดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวและมีต้นทุนดอกเบี้ยที่สูงกว่า รวมถึงการออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อให้สามารถควบคุมต้นทุนอัตราดอกเบี้ยของบริษัท ให้อยู่ในระดับเหมาะสม

สำหรับความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการซื้อขายของผู้ถือหุ้นนั้น มีผลกระทบเพียงเล็กน้อย เนื่องจากการกู้ยืมเงินเป็นการกู้ยืมระยะยาว การปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยจึงส่งผลกระทบต่อผ่อนชำระรายเดือนไม่มากนัก อีกทั้งผู้ถือหุ้นได้มีการชำระเงินดาวน์ไปแล้วส่วนหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทฯ ก็สามารถจัดข้อเสนอพิเศษด้านอัตราดอกเบี้ยร่วมกับธนาคารพาณิชย์ อีกทั้งการมีสินค้าหลายระดับราคาซึ่งเน้นที่กำลังซื้อจริงของผู้ถือหุ้นจึงเป็นหลัก ก็เป็นส่วนที่ช่วยลดผลกระทบของความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่มีต่อผู้ซื้อด้วย

ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 35,251.67 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตาม ภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยดังกล่าวส่วนใหญ่จะเป็นหุ้นกู้ ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ซึ่งหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะได้รับผลกระทบ หากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น คือ เงินกู้ประเภท Project Finance ซึ่งมีจำนวน 7,614.38 ล้านบาท โดยถ้าอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 บริษัทจะมีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นประมาณ 76 ล้านบาท

ความเสี่ยงเนื่องจากการที่ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.0: 1

จากการที่บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 2.0:1 ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มีการบริหารจัดการหนี้สิน โดยสามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวต่ำกว่า 2.0:1 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.86:1 ซึ่งลดลงจากปี 2561 ที่อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.88:1 เล็กน้อย

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 หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563

หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นอัตราส่วนเดียวกับที่ระบุไว้ในร่างข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นกู้จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของ “หนี้สินสุทธิ” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” (Net Debt to Equity Ratio) ในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือวันสิ้นปีบัญชีของผู้ถือหุ้น

* จำนวนรวมของหนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินรวมของผู้ถือหุ้นที่ได้ตรวจสอบ หรือ สอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ที่มีภาระดอกเบี้ย หรือดอกเบี้ยบางส่วนลด ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค่าประกัน อาวัล หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลอื่นซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินรวมแต่เปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้อื่นเกี่ยวข้องกับการขอก่อนหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินเพื่อวาง เป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หักด้วยเงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสดตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินรวม โดยรวมถึงบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้นำไปเป็นหลักประกันไว้กับบุคคลใดๆ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันข้อสงสัยในการตีความหนี้สินดังกล่าวนี้ไม่รวมถึงเจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่า หนี้สินที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือหนี้ใดๆที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย

แนวทางป้องกันไม่ให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น มีดังนี้

1. เน้นการลงทุนในธุรกิจที่มี Turnover สูงได้แก่เน้นสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบมากกว่าแนวสูง
2. มีการนำที่ดินที่ได้ลงทุนซื้อไว้มาพัฒนาโครงการให้รวดเร็วขึ้นหรือขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนการพัฒนาโครงการที่ชัดเจนให้กับผู้ที่สนใจ เพื่อให้การรับรู้ รายได้เร็วมากขึ้น
3. เพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามประมาณการอันจะทำให้กำไรและส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น

ทั้งนี้แนวทางดังกล่าวข้างต้นเป็นการเพิ่มกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพื่อนำกระแสเงินสดดังกล่าวไปลดหนี้จากสถาบันการเงิน ตราสารหนี้ระยะสั้นและตราสารหนี้ระยะยาวได้ ทำให้บริษัท สามารถที่จะควบคุมหนี้สินเพื่อรักษาระดับอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมได้

5. ความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจภายหลังจากการซื้อกิจการเป็นผลสำเร็จ

ความเสี่ยงจากลักษณะการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่แตกต่างกับระหว่างบริษัทและ บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ และ บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไชยเกสส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้

จากการที่ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือ การเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งในส่วนการพัฒนาที่ดินและก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูงเพื่อขาย ในขณะที่ธุรกิจหลักของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้ และ บมจ. แกรนด์ แอสเสท คือ ธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าและธุรกิจโรงแรม ซึ่งเป็นประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะและความเสี่ยงในการดำเนินงานที่แตกต่างกันออกไป ทำให้ผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ ภายหลังจากการซื้อกิจการขึ้นอยู่กับความผันผวนทางเศรษฐกิจ และความต้องการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่างๆ ที่หลากหลาย ตลอดจนความสามารถในการแข่งขันของกลุ่มบริษัทกับผู้ประกอบการรายอื่นๆ ที่มีความเชี่ยวชาญในประเภทธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ

อย่างไรก็ตาม ภายหลังการเข้าซื้อกิจการแล้วเสร็จ กลุ่มบริษัทได้กำหนดโครงสร้างการบริหารจัดการธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยให้บริษัทฯ เป็นแกนนำหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง บมจ. วีรีเทล เป็นแกนหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภท

ศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่า และ บมจ. แกรนด์ แอสเสท จะเป็นแกนนำหลักในการประกอบธุรกิจพัฒนาและประกอบกิจการโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในตลาดระดับบนโดยเน้นพัฒนาโครงการในบริเวณต่อเนื่องกับโรงแรมซึ่งอาจจะใช้การบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรมมาเป็นจุดขาย ทั้งนี้ไม่มีการเปลี่ยนแปลงธุรกิจของแต่ละบริษัทในกลุ่มอย่างมีนัยสำคัญ แต่เป็นการกำหนดเพื่อมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจที่ตนเองมีความชำนาญและเป็นการใช้ศักยภาพเชิงบวกของทุกองค์กรภายใต้กลุ่มบริษัท ในด้านการบริหารงาน บริษัทฯ ได้เปลี่ยนแปลงกรรมการของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้ และ บมจ. แกรนด์ แอสเสท โดยส่งตัวแทนของบริษัทฯ เข้าไปดำรงตำแหน่งตามสัดส่วนแล้ว และได้ขอเพิกถอน บมจ. ไทยพร็อพเพอร์ตี้ ออกจากตลาดหลักทรัพย์สำเร็จเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2559

ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้น

ภายหลังจากการรวมกิจการเป็นผลสำเร็จ บริษัทฯ จะมีบริษัทในเครือที่ประกอบธุรกิจโรงแรมระดับ 4-5 ดาว จึงทำให้บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ ความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้และกำไรจากธุรกิจโรงแรม ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจโลกและประเทศไทย และสภาวะการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการโรงแรมเพื่อช่วงชิงส่วนแบ่งตลาด ซึ่งในปัจจุบันแรกกลุ่มผู้บริหารโรงแรมก็ได้มีการเพิ่มกิจกรรมทางการตลาดผ่านการบริหารจัดการโรงแรมที่มีประสบการณ์โดยเน้นการเจาะกลุ่มลูกค้าในต่างประเทศและขยายฐานลูกค้าไปยังตลาดกลุ่มใหม่มากขึ้นเช่น ญี่ปุ่น สิงคโปร์ สหรัฐอเมริกา และจีน เป็นต้น ขณะที่สภาวะการแข่งขันก็มีมุมมองว่าคู่แข่งรายใหม่โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตชั้นในของกรุงเทพมหานครและบนถนนสุขุมวิท เพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลงเนื่องจากการเปิดโรงแรมใหม่ๆ เริ่มไม่ค่อยคุ้มค่าในการลงทุนแล้ว ซึ่งน่าจะช่วยลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้และกำไรจากธุรกิจโรงแรมลงได้

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 โดยมีกรรมการอิสระทั้ง 5 ท่าน เข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทตามแบบประเมินความเสี่ยงพอของระบบการควบคุมภายในของสำนักงาน ก.ล.ต. และซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหาร อนุมัติแบบประเมินที่ฝ่ายบริหารจัดทำ และพิจารณาจากรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบแล้วสรุปได้ว่า จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่างๆ 5 องค์ประกอบ ได้แก่ การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม และจัดให้มีบุคลากรเพื่อดำเนินการตามระบบอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงมีการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยให้สามารถป้องกันทรัพย์สินจากการนำไปใช้โดยมิชอบ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างไม่เพียงพอแล้ว นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีไม่ได้รับข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการดำเนินงานของบริษัท โดยบริษัทมีรายละเอียดการควบคุมภายใน 5 ด้านดังนี้

1) การควบคุมภายในองค์กร

บริษัทมีสภาพแวดล้อมและการจัดโครงสร้างองค์กรที่เอื้อต่อการควบคุมภายใน คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจน และกำหนดให้บุคลากรมีหน้าที่และความรับผิดชอบการควบคุมภายใน

2) การประเมินความเสี่ยง

บริษัทมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อรับผิดชอบการพิจารณาโครงสร้าง นโยบาย กรอบการบริหารความเสี่ยง แผนการจัดการความเสี่ยง การทบทวนและติดตาม และรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างต่อเนื่อง

3) การควบคุมการปฏิบัติงาน

มาตรการควบคุมของบริษัทเหมาะสมกับความเสี่ยงขององค์กร และมีมาตรการควบคุมภายในที่เป็นลายลักษณ์อักษรครอบคลุมกระบวนการต่างๆ อย่างเหมาะสม อาทิ มีนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติงานเกี่ยวกับธุรกรรมด้านการเงิน การจัดซื้อ และการบริหารทั่วไป มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้บริหาร

ในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจนรัดกุม เพื่อให้สามารถป้องกันการทุจริตได้ มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบด้านการอนุมัติบันทึกบัญชี ดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน เพื่อให้สามารถตรวจสอบซึ่งกันและกันได้ มีการประเมินระบบการควบคุมภายในโดยสำนักตรวจสอบภายในตามแผนงานที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อรายงานข้อควรปรับปรุงเกี่ยวกับการควบคุมภายใน รวมถึงมีการติดตามการปรับปรุงการควบคุมภายในตามข้อเสนอแนะของสำนักตรวจสอบภายใน ผู้สอบบัญชี นอกจากนี้ มีนโยบายให้การทำธุรกรรมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ และผู้บริหาร รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวเป็นไปตามขั้นตอนที่กำหนด โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัท

4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทดำเนินการเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทมีข้อมูลที่สำคัญเพียงพอสำหรับใช้ประกอบการตัดสินใจ คณะกรรมการบริษัทสามารถเข้าถึงแหล่งสารสนเทศที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน มีกระบวนการสื่อสารข้อมูลภายในอย่างมีประสิทธิภาพ สนับสนุนระบบการควบคุมภายใน และจัดให้มีหน่วยงานลงทุนสัมพันธ์เพื่อสื่อสารต่อผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร

5) ระบบการติดตาม

บริษัทมีการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจว่าการควบคุมภายในยังดำเนินไปอย่างครบถ้วนเหมาะสม และรายงานข้อบกพร่องการควบคุมภายในอย่างทันเวลาต่อผู้รับผิดชอบ ผู้บริหารระดับสูง คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบ และดำเนินการติดตามแก้ไขอย่างทันทั่วทั้งที่

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 5/2562 วันที่ 17 ธันวาคม 2562 ได้เห็นชอบให้นางสาวดวงพร เริ่มยินดี ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่สำนักตรวจสอบภายใน ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทต่อเนื่องไปอีก เนื่องจากมีวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ด้านการตรวจสอบภายในในธุรกิจ และมีความเข้าใจในกิจกรรมดำเนินงานของบริษัทเป็นอย่างดี จึงเห็นว่ามีเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว และบริษัทมีแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

1. นโยบายภาพรวม

นโยบายและการกำกับดูแล

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัท อสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และให้เช่า โดยมีนโยบายให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลัก การกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทั้งผู้บริโภคน ผู้ถือหุ้น พนักงาน และคู่ค้า ตลอดจนชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องด้วยหลักบรรษัทภิบาล และดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม โดยตระหนักถึงการปฏิบัติตามมาตรฐานต่างๆ อย่างถูกต้องเหมาะสมเพื่อป้องกันผลกระทบที่จะเกิดต่อชุมชน และสิ่งแวดล้อม โดยยึดถือหลัก 3 ประการ ได้แก่

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

บทบาทของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ทุกคนจะต้องมีภาวะผู้นำและสามารถควบคุม การดำเนินงานของฝ่ายบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยสามารถสร้างผลตอบแทนที่เป็นธรรมให้แก่ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ คณะกรรมการบริษัท จะร่วมกับฝ่ายบริหารกำหนดวิสัยทัศน์ (Vision) พันธกิจ (Mission) และค่านิยม (Value) ของบริษัทให้มีขึ้นเพื่อให้ทุกคนปฏิบัติตาม กรรมการบริษัท ต้องเป็นผู้ที่มีความรับผิดชอบต่อสังคมและตามกฎหมายต่อบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ และต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต และแสดงความเห็นของตนอย่างเป็นอิสระ รวมทั้งมีบทบาทในการปรับปรุงแนวทางการดำเนินงานของบริษัท ให้เป็นไปตาม

หลักการบรรษัทภิบาลและความรับผิดชอบต่อสังคม 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 พันธมิตรผู้ถือหุ้น ตลอดจนพนักงานโดยเน้นคุณภาพชีวิตในสิ่งแวดล้อมที่สมบูรณ์แบบ

ภารกิจที่ต้องดำเนินการ

1. สร้างสรรค์และพัฒนาสินค้าและบริการที่ทันสมัย ในทำเลที่มีศักยภาพ ตอบสนองแนวคิดใหม่ ๆ ของการใช้ชีวิตอย่างทันสมัยและต่อเนื่อง
2. สร้างและพัฒนาความมั่นคงของฐานะทางการเงินเพื่อให้ตอบรับกับการพัฒนาอย่างยั่งยืนทั้งในส่วนของการองค์กรและผู้มีส่วนได้เสียอย่างครบถ้วน
3. สร้างและพัฒนาการบริหารจัดการที่เป็นเลิศโดยที่บุคลากรมืออาชีพภายใต้ระบบการปฏิบัติงานที่เป็นมาตรฐานอย่างต่อเนื่อง
4. สร้างและพัฒนาความสุข ความพึงพอใจในสินค้าและบริการด้วยสิ่งแวดล้อมที่ดีกว่า คุณภาพชีวิตที่เหนือกว่า และตอบสนองความต้องการของลูกค้าในทุกช่วงชีวิต
5. สร้างและพัฒนาชื่อเสียงและความภาคภูมิใจด้วยการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบต่อ มีจรรยาบรรณ และคำนึงถึงผลประโยชน์และผลกระทบในทุกส่วนของสังคมที่เกี่ยวข้อง

บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรูปแบบการดำเนินธุรกิจในการพัฒนาโครงการต่างๆจะต้องเกี่ยวข้องกับหรือมีผลกระทบหลายภาคส่วนทั้งทางด้านผู้มีส่วนได้เสียและชุมชนรอบๆโครงการ โดยบริษัทได้มีการศึกษาและวิเคราะห์รวมถึงจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำหรับโครงการที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชน 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 โดยบริษัทได้พยายามดำเนินนโยบายเพื่อให้เกิดความยุติธรรม และเหมาะสมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มดังนี้

ผู้ถือหุ้น

บริษัทจะดูแลรักษาการลงทุนของผู้ถือหุ้นให้ได้ผลตอบแทนอย่างเหมาะสมและยุติธรรม ตลอดจนมุ่งเน้นปรับปรุงและพัฒนากระบวนการของ บริษัทเพื่อความเจริญเติบโตและยั่งยืนของบริษัท รวมถึงบริษัทคำนึงถึงความโปร่งใสในการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างถูกต้องครบถ้วนทันเวลา โดยผ่านช่องทางต่างๆ เช่น การแจ้งข้อมูลผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการแจ้งข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท การประกาศทางหนังสือพิมพ์ การจัดทำ Press Release หรือการจัดส่งจดหมายเป็นลายลักษณ์อักษร

พนักงานบริษัท

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของพนักงานซึ่งเป็นพลังขับเคลื่อนที่สำคัญขององค์กรในการประกอบธุรกิจ จึงได้มีความมุ่งมั่นที่จะสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างบริษัทกับพนักงานให้เกิดความผูกพัน ความสามัคคี ผ่านกิจกรรมต่าง ๆ

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

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

บริษัทมีการบริหารค่าตอบแทนอย่างเป็นธรรมโดยได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนเพื่อทำหน้าที่พิจารณา กำหนดการจ่ายผลตอบแทน การพิจารณาการปรับเลื่อนตำแหน่ง ให้พนักงานอย่างเหมาะสมตามความสามารถของแต่ละบุคคล และเป็นธรรมเป็นไปตามแผนเส้นทางความก้าวหน้าสายอาชีพ (Career path)

ให้การดูแลสวัสดิการพนักงานและสิทธิที่ควรพึงได้รับอย่างชัดเจน เพื่อให้บุคลากรมีความสุขทั้งทางร่างกายและจิตใจอันจะส่งผลให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มศักยภาพ ได้แก่ วันหยุดตามประเพณี / ประกันสังคม / กองทุนเงินทดแทน / สิทธิในการลาป่วย ลากิจ ลาพักร้อน ลาคลอด ลาอุปสมบท ลาเพื่อทำหมัน ลาเพื่อเข้ารับการฝึกทหาร ลาเพื่อฝึกอบรม / ประกันสุขภาพ / ประกันชีวิต / ค่ารักษาพยาบาลในกรณีผู้ป่วยนอก / กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ /ทุนการศึกษา นอกจากนี้ยังให้ส่วนลดพิเศษสำหรับพนักงานที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองกับทางโครงการของบริษัท และเปิดโอกาสให้พนักงานมีสิทธิในการเข้าไปใช้ Sport Club ของแต่ละโครงการ เพื่อออกกำลังกายเสริมสร้างสมรรถภาพที่แข็งแรงสมบูรณ์

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

ทั้งนี้ในอนาคตอันใกล้บริษัทจะปรับปรุง เพิ่มกิจกรรม ช่องทางการแลกเปลี่ยนแนวคิด รวมถึงช่องทางการรับข้อเสนอต่างๆ มากยิ่งขึ้นเพื่อให้สามารถเข้าถึงบุคลากรที่อยู่ตามโครงการต่าง ๆ ที่อาจไม่สามารถเข้าถึงสื่อหลักที่ได้ดำเนินการอยู่แล้ว เพื่อให้บุคลากรก้าวทันการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจในการแข่งขันที่สูง เช่น

- สื่อบุคคล ให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกำหนดแผนงาน Visit Site ในทุกเดือนเพื่อเข้าไปรับข้อเสนอแนะต่างๆ ตลอดจนเข้าไปนำเสนอข้อมูลต่างๆ ให้บุคลากรแต่ละโครงการมีความรู้ ความเข้าใจที่ทันสมัยอยู่เสมอ เช่น ข้อมูลการปรับปรุงระเบียบข้อบังคับต่างๆ ข่าวสารขององค์กร แนวโน้มเศรษฐกิจ สังคม ข้อกฎหมายในช่วงเวลานั้นๆ เพื่อที่จะสามารถปรับตัวให้ทันกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง
- สื่อสารองค์กรผ่านกิจกรรมพิเศษต่างๆ ที่ทางหน่วยงานด้านทรัพยากรมนุษย์มีการกำหนดแผนงานประจำปี โดยผ่านสื่อ Social Network ในรูปแบบกิจกรรมต่างๆ ที่ทำให้เกิดความร่วมมือกันมากยิ่งขึ้น

- สื่อสารผ่านกิจกรรมเพื่อสังคม โดยในอนาคตบริษัทได้กำหนดแผนงานที่ส่งเสริมให้พนักงานได้มีโอกาสทำกิจกรรมเพื่อสังคมมากยิ่งขึ้น ดังนั้นจึงถือเป็นโอกาสอันดีในการที่ทุกคนที่เข้าร่วมกิจกรรมจะได้แลกเปลี่ยนข่าวสารข้อมูลในการพัฒนาองค์กร พัฒนางานที่รับผิดชอบได้ดียิ่งขึ้น
- การเพิ่มโอกาสในการศึกษาต่อของพนักงานในสาขาวิชาที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท เพื่อให้ได้นำความรู้ ทักษะประสบการณ์ที่ได้รับมาพัฒนางานให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น
- เพิ่มเครื่องมือในการพัฒนาศักยภาพของบุคลากรให้มากขึ้น นอกเหนือจากการฝึกอบรมภายในห้องเรียน หรือฝึกอบรมภายในบริษัท ให้มีโอกาสดำเนินการศึกษาประสบการณ์ความรู้เพื่อเรียนรู้เทคโนโลยี นวัตกรรม เครื่องมือ เทคนิค วิธีการในการทำงานใหม่ๆ เพื่อนำองค์ความรู้มาเชื่อมโยงและบูรณาการกับประสบการณ์เดิมที่มีอยู่
- ปรับปรุงรูปแบบการบริหารค่าตอบแทนให้ทันสมัยอยู่เสมอ เพื่อให้รองรับกับภาวะเศรษฐกิจ ค่าครองชีพ อัตราเงินเฟ้อที่มีการเปลี่ยนแปลง ให้บุคลากรสามารถครองชีพได้อย่างเพียงพอ
- ปรับปรุงสวัสดิการต่าง ๆ ให้มีความเหมาะสมกับสภาวะเศรษฐกิจ สังคม ที่มีการเปลี่ยนแปลงไปเพื่อให้เกิดความสมดุลระหว่างชีวิตกับการทำงาน (work-life balance)

ลูกค้า

บริษัทให้ความสำคัญในการผลิตสินค้าที่มีคุณภาพและบริการที่มีมาตรฐานเพื่อความพึงพอใจของลูกค้า นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญเรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานโดยเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า ให้บริการต่อลูกค้าอย่างมีคุณภาพและมีมาตรฐาน อีกทั้งการแก้ปัญหาที่ลูกค้าร้องเรียนหรือให้ข้อเสนอแนะต่อบริษัทโดยเร็วที่สุด รวมถึงการให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการกับลูกค้าที่ถูกต้องไม่กล่าวอ้างเกินความเป็นจริง และความสะดวกในการติดต่อหรือร้องเรียนเกี่ยวกับคุณภาพสินค้าและการบริการ โดยแบ่งประเภทของลูกค้าออกเป็นดังนี้

- **ลูกค้าที่เข้ามาเยี่ยมชมโครงการ** บริษัทได้ให้ความสำคัญกับลูกค้าที่เข้ามาเยี่ยมชมโครงการ โดยให้ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการและผลิตภัณฑ์ ความก้าวหน้าขอโครงการ รวมทั้งนวัตกรรมหรือสิ่งใหม่ ๆ ที่เกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ให้กับลูกค้าที่เข้าเยี่ยมชมโครงการ รวมถึงการติดตามให้ข้อมูลเพิ่มเติมและเชิญชวนลูกค้าที่เคยเข้ามาเยี่ยมชมโครงการ เมื่อทางบริษัทจัดกิจกรรมหรืองานเปิดตัวโครงการใหม่ๆ ในช่องทางการสื่อสารที่ไม่รบกวนลูกค้าจนเกินไป เช่น SMS, E-mail หรือ Line@ เป็นต้น

- **ลูกค้าที่เป็นลูกบ้านของโครงการ** บริษัทให้ความสำคัญกับลูกค้าที่ซื้อสินค้าในโครงการโดยการดูแลให้คำปรึกษาตั้งแต่การซื้อสินค้า เช่น การให้คำปรึกษาต่างๆ ในกระบวนการซื้อและการกู้ธนาคาร เป็นต้น จนถึงการส่งมอบสินค้า โดยบริษัทจะแจ้งความคืบหน้าด้านต่างๆ ของสินค้า รวมถึงการให้คำปรึกษาเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและอาคารชุดกรณีที่บริษัทไม่สามารถทำการขายหรือส่งมอบได้ตามข้อตกลงต้องแจ้งให้ลูกค้าทราบและเจรจาเปลี่ยนแปลงข้อตกลงร่วมกัน หากลูกค้ามีความต้องการใดๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม บริษัทจะหาแนวทางเพื่อให้ลูกค้าพึงพอใจและเกิดประโยชน์สูงสุดกับส่วนรวม

นอกจากนี้บริษัทยังคำนึงถึงการดูแลสมาชิกลูกบ้านในทุกโครงการและสร้างสัมพันธ์อันดีระหว่างกัน จึงตระหนักถึงการสร้างสังคมคุณภาพภายใต้แนวคิด Happy Living จึงได้จัดให้มีกิจกรรมต่างๆ อย่างต่อเนื่องตามแผนงานที่วางไว้ในแต่ละปี เพื่อเน้นถึงการสร้างชุมชนที่น่าอยู่โดยคำนึงถึงคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ใส่ใจในการให้ข้อมูลข่าวสารอันเป็นประโยชน์โดยการประสานงานกันในแต่ละโครงการด้วยทีมงานที่ได้รับการอบรมและให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อลูกบ้านทั้งทางการอยู่อาศัยและการบริการ งานกิจกรรมถือเป็นส่วนสำคัญส่วนหนึ่งที่ทำให้ลูกบ้านในโครงการได้มีโอกาสอันดีในการร่วมมือและพบปะกันเพื่อสร้างกิจกรรมดีๆ การให้ข่าวสารถือเป็นหลักสำคัญที่บริษัทจะต้องให้ข้อมูลได้อย่างทั่วถึงและถูกต้องเพื่อให้ลูกบ้านทราบถึงการดำเนินงานต่างๆ และด้วยนโยบายที่บริษัทยึดหลักถึงการดูแลเอาใจใส่ลูกบ้านด้วยดีมาตลอดจึงเปิดช่องทางให้ลูกบ้านได้มีโอกาสในการแนะนำ แลกเปลี่ยนความคิด หรือแจ้งความประสงค์ เพื่อให้ทางบริษัทได้พัฒนาการจัดการให้ดียิ่งขึ้นเพื่อให้เกิดความเข้าใจและได้พัฒนาองค์กรอย่างยั่งยืนต่อไป

คู่แข่ง

บริษัทปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันโดยยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใสภายใต้กรอบของกฎหมาย โดยสนับสนุนการส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและไม่ร่วมทำสัญญาการค้าหรือข้อตกลง ที่ทำให้เกิดผลให้เกิดการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรมหรือผูกขาดทางการค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย รวมถึงไม่แสวงหาหรือละเมิดข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสมเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางเสื่อมเสียโดยปราศจากข้อมูลความจริง

เจ้าหน้าที่

บริษัทปฏิบัติตามเงื่อนไข สัญญา ข้อตกลงที่มีต่อเจ้าหน้าที่สถาบันการเงิน และผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเคร่งครัด มีการรายงานฐานะทางการเงินของบริษัทแก่เจ้าหน้าที่ อย่างถูกต้อง ตรงเวลา มีความรับผิดชอบ โปร่งใส ไม่ปกปิดข้อมูลหรือข้อเท็จจริงอันจะทำให้เจ้าหน้าที่เกิดความเสียหาย บริษัทได้ออกหุ้นกู้ตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ปฏิบัติตามนโยบายและมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างเคร่งครัด หากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญา จะรีบแจ้งหรือเปิดเผยข้อมูลเพื่อพิจารณาร่วมกันในการแก้ไขปัญหาและป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น โดยแบ่งประเภทของเจ้าหน้าที่ออกเป็นดังนี้

- **ลูกค้า** บริษัทมีการสอบถามถึงข้อมูลของสินค้าที่จะจัดจ้างจัดซื้อ ในส่วนราคา ผลิตภัณฑ์ที่ออกใหม่ และข้อมูลต่างๆ ทุกครั้งที่มีการออกไปสั่งซื้อหรือใบสั่งจ้างและร่วมกิจกรรมกับลูกค้าทุกครั้ง โดยในขณะนั้นสถานะความสัมพันธ์อยู่ในเกณฑ์ราบรื่นและคาดว่าบริษัทและลูกค้ายังคงดำเนินความสัมพันธ์ที่ดีต่อกันและยังคงใช้สินค้าและบริการต่อไปในอนาคต
- **คู่สัญญา** บริษัทมีการสอบถามถึงการดำเนินงาน ความพร้อมพนักงาน รวมถึงสอบถามถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นกับงานทุกครั้งที่มีการออกสัญญาจ้างและเมื่อได้รับข้อร้องเรียน โดยในขณะนั้นสถานะความสัมพันธ์อยู่ในเกณฑ์ราบรื่นและคาดว่าบริษัทและคู่สัญญายังคงดำเนินความสัมพันธ์ที่ดีต่อกันและยังคงใช้บริการต่อไปในอนาคต

ผู้จำหน่ายสินค้า

การจัดหาผู้จำหน่ายสินค้า บริษัทจะแจ้งกติกา โอกาส เวลา ข้อมูล และตัวเลขที่ชัดเจนถูกต้อง โดยถือปฏิบัติต่อผู้จำหน่ายสินค้า ที่เข้าร่วมประกวดราคาอย่างทัดเทียมกัน ดำเนินการจัดหาอย่างโปร่งใส ยุติธรรม ซื่อสัตย์ และไม่ให้อภิสิทธิ์ใด ๆ ที่ไม่ชอบแทรกแซงได้ รวมถึงการรักษาข้อมูลต่างๆ ที่ได้รับจากผู้เสนอราคา หรือผู้ร่วมประกวดราคาแต่ละรายให้เป็นความลับ ไม่เปิดเผยตัวเลข ราคา หรือข้อมูลทางเทคนิคที่ได้รับจากรายใดรายหนึ่งให้กับรายอื่น เพื่อหวังผลประโยชน์ในระยะสั้น และระมัดระวังผู้ที่ทำตัวเป็นนายหน้าหาข้อมูล ดำเนินการจัดหา โดยมีการดำเนินงานตามระเบียบคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทภายใต้ข้อกำหนด ISO 9001:2008 ดังนี้

- **วิธีการคัดเลือกผู้จำหน่ายสินค้า** บริษัทได้แต่งตั้งคณะทำงานพิจารณาจัดซื้อ จัดจ้าง และดำเนินการสรรหาผู้จำหน่ายสินค้า รวมทั้งการรวบรวมข้อมูลเพื่อใช้ในการพิจารณา เช่น หลักฐานการจดทะเบียนนิติบุคคล ใบรับรองมาตรฐานผลิตภัณฑ์ ใบรับรองคุณภาพ รายละเอียดสินค้าที่ขาย เงื่อนไขการชำระเงิน เป็นต้น เพื่อไว้เป็นฐานข้อมูลของบริษัท
- **วิธีการสอบราคา** คณะทำงานจัดซื้อจัดจ้างดำเนินการตรวจสอบรายการที่ขอซื้อ ต้องเป็นรายการที่มีในระบบข้อมูลการยื่นราคาของผู้จำหน่ายสินค้า หากไม่มีในระบบให้ดำเนินการคัดเลือกเปรียบเทียบผู้ขายโดยตรวจสอบคุณสมบัติของวัสดุให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรฐานคุณสมบัติวัสดุดิบ โดยต้องทำการเปรียบเทียบราคาอย่างน้อย 3 ราย
- **วิธีการพิเศษ** คณะทำงานจัดซื้อจัดจ้างดำเนินการตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของเอกสาร การแจ้งการจัดหาหรือติดต่อประสานงานกับตัวแทนที่จำหน่ายสินค้าให้รับแบบและ/หรือเงื่อนไขเพื่อทำการเสนอราคา เมื่อผู้จำหน่ายสินค้าทำการเสนอราคาเรียบร้อยแล้ว ให้คณะทำงานจัดซื้อจัดจ้างดำเนินการต่อรองราคาและเปรียบเทียบงบประมาณเมื่อได้ข้อสรุปเรียบร้อยแล้วจึงดำเนินการยื่นขออนุมัติจัดจ้างและยื่นขออนุมัติการสั่งซื้อตามขั้นตอนแบบฟอร์มที่บริษัทกำหนด
- **การประเมินผู้จำหน่ายสินค้า** บริษัทจะมีฝ่ายธุรการก่อสร้างและผู้ควบคุมงานร่วมกันทำการประเมินผู้จำหน่ายสินค้า โดยทำการประเมินหลังจากการส่งมอบสินค้าที่สั่งซื้อ และสรุปผลการประเมินทุกๆ 6 เดือน

นอกจากนี้บริษัทยังมีการประชุมหรือโทรศัพท์สอบถามเพื่อแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับผู้จำหน่ายสินค้าทุกๆ 3 เดือน ในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการก่อสร้าง เช่น เทคโนโลยีหรือวัสดุใหม่ ๆ เทคนิคหรือขั้นตอนในการทำงาน ปัญหาที่เกิดขึ้นและวิธีการแก้ไขในงานก่อสร้าง เป็นต้น

ผู้รับเหมา

การจัดหาผู้รับเหมาบริษัทจะดำเนินการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพผลงานถึงเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด และมีผลงานที่ผ่านมาเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป ตลอดจนมีศักยภาพด้านการเงิน ดำเนินการ

จัดหาอย่างโปร่งใส ยุติธรรม และซื่อสัตย์ และไม่ให้มีอิทธิพลใดๆ 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 ซึ่งส่งผลให้มีจำนวนผู้เข้าประกวดรคาน้อยกว่า 3 ราย การตัดสินใจจะดำเนินการต่อหรือแจ้งเชิญผู้รับเหมาเข้าประกวดราคาเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามดุลพินิจของบริษัท
- **การจัดทำราคากลาง** คณะทำงานทำการคำนวณราคามูลค่าปริมาณงานก่อสร้างตามแบบคูณด้วยราคาต่อหน่วยของค่าวัสดุและค่าแรง เมื่อจัดทำมาตรฐานราคากลางเรียบร้อยแล้วให้ทำการขออนุมัติจากคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้างราคากลางที่ได้รับอนุมัติต้องทำการทบทวนมาตรฐานราคาปีละ 2 ครั้ง
- **การประเมินผู้รับเหมา** บริษัทจะมีคณะทำงานทำการประเมินผู้รับเหมา โดยทำการประเมินหลังจากการส่งมอบงวดงานและสรุปผลการประเมินทุกๆ 6 เดือน

นอกจากนี้บริษัทยังมีการประชุมหรือโทรศัพท์สอบถามเพื่อแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับผู้รับเหมาทุกๆ 3 เดือน ในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการก่อสร้าง เช่น เทคโนโลยีหรือวัสดุใหม่ ๆ การใช้แรงงานต่างด้าว เทคนิคหรือขั้นตอนในการทำงาน ปัญหาที่เกิดขึ้นและวิธีการแก้ไขในงานก่อสร้าง เป็นต้น

2. ความรับผิดชอบต่อสังคมในกระบวนการหลักของกิจการ (CSR IN PROCESS)

บริษัทมีการกำหนดวิสัยทัศน์และพันธกิจที่ชัดเจน ในการดำเนินงานโดยตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในกระบวนการหลักของกิจการ มีการเชื่อมโยงกิจกรรมต่างๆ ในกระบวนการดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคม และคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มที่เข้ามามีส่วนร่วมกับการดำเนินงานของบริษัทในมิติต่างๆ

2.1 การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

การแข่งขันที่เป็นธรรม บริษัทปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันโดยยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใสภายใต้กรอบของกฎหมาย โดยสนับสนุนการส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและไม่ร่วมทำสัญญาการค้าหรือข้อตกลงที่ทำให้เกิดผลให้เกิดการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรมหรือผูกขาดทางการค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย รวมถึงไม่แสวงหาหรือละเมิดข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสมเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางเสื่อมเสียโดยปราศจากข้อมูลความจริง โดยมีแนวทางปฏิบัติดังนี้

1. หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือหากพบว่ามี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ก็ควรจัดให้มีกระบวนการไกล่เกลี่ยที่เป็นธรรมและมีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างครบถ้วน
2. ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม หลีกเลี่ยงพฤติกรรมการเล่นพรรคเล่นพวกหรือร่วมสมคบคิดกัน
3. ไม่สนับสนุนการดำเนินการที่มีลักษณะเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์
4. ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือข้อความอันเป็นเท็จอันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้บริโภค

- การส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในห่วงโซ่อุปทาน บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ลูกค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ (ผู้จำหน่ายสินค้าหรือผู้รับเหมาก่อสร้าง) ภาครัฐและหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้พยายามดำเนินนโยบาย เพื่อให้เกิดความยุติธรรมและเหมาะสมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

2.2 การต่อต้านการทุจริต

นโยบายต่อต้านการทุจริต บริษัทฯ มีนโยบายที่จะดำเนินงานด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ และมีการดำเนินการเพื่อป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตและคอร์รัปชัน ดังนี้

1. บริษัทฯ กำหนดแนวปฏิบัติให้พนักงานถือปฏิบัติต่อผู้รับเหมาทุกรายอย่างเท่าเทียม โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่เป็นธรรมทั้งสองฝ่ายตามข้อตกลงทางการค้าที่ทำระหว่างกัน และมีให้กระทำการหรือยกเว้นกระทำการใดๆ ที่เป็นการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้รับเหมา หากฝ่าฝืน บริษัทจะถือเป็นความผิดร้ายแรงและลงโทษสถานหนัก
2. บริษัทฯ ได้สื่อสารนโยบายไปทั้งระดับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ให้ดำเนินการด้วยความซื่อสัตย์สุจริต อยู่ภายใต้กฎหมายโดยเคร่งครัด และยึดถือจริยธรรมของบริษัท
3. มอบหมายให้สายงานทรัพยากรมนุษย์ สำนักเลขานุการบริษัท และสำนักตรวจสอบภายใน ให้คำแนะนำปรึกษาแก่พนักงานเพื่อป้องกันการกระทำความผิดโดยไม่เจตนา
4. บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางการรายงานการพบเห็นพฤติกรรมที่อาจเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันภายในบริษัท

รวมถึงบริษัทได้จัดตั้งสำนักตรวจสอบภายใน เพื่อรับผิดชอบตรวจสอบการปฏิบัติงานภายในองค์กรให้เป็นไปตามกฎระเบียบหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด ซึ่งครอบคลุมการจัดซื้อจัดจ้าง และแต่งตั้งคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้าง เพื่อพิจารณารายการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรม

2.3 การเคารพสิทธิมนุษยชน

นโยบายและแนวปฏิบัติในหน่วยงาน การดำเนินธุรกิจของบริษัท ต้องอาศัยบุคลากรจากหลายภาคส่วนด้วยกัน ได้แก่

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

บริษัทฯ ได้คำนึงถึงความสำคัญของผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด การดำเนินธุรกิจจึงตั้งอยู่บนรากฐานการเคารพสิทธิมนุษยชนและความเป็นมนุษย์ มีการปฏิบัติต่อพนักงานขององค์กร พนักงานรับเหมาช่วง รวมถึงคู่ค้าและอื่น ๆ อย่างมีศักดิ์ศรี เป็นธรรม เสมอภาค และมีมนุษยธรรม ปฏิบัติต่อผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งหมดอย่างเท่าเทียมกัน ไม่มีการเหยียดหยามเชื้อชาติ เพศ ศาสนา สีผิว วัฒนธรรม ความพิการ เคารพในความแตกต่างระหว่างบุคคล เคารพในสิทธิและหน้าที่ของแต่ละบุคคล เคารพในความคิดเห็นที่แตกต่าง ทางด้านการเมือง สังคม ความเชื่อ ศาสนา และวัฒนธรรม

บริษัทฯ ไม่ให้การสนับสนุนการละเมิดสิทธิมนุษยชน การใช้แรงงานเด็ก การใช้แรงงานผิดกฎหมาย กระบวนการการค้ามนุษย์ การนำเข้าแรงงานต่างด้าวที่ผิดกฎหมาย ทั้งทางตรงและทางอ้อม ดังนั้นในการดำเนินงานต่างๆ บริษัทฯ ได้ยึดข้อกำหนดทางกฎหมายเป็นแนวทางในการปฏิบัติ นอกจากนี้ทางบริษัทฯ ยังได้รับความร่วมมือจากบุคลากรภายในองค์กรในทุกๆ หน่วยงานคอยสอดส่อง ดูแล เพื่อไม่ให้มีการละเมิดสิทธิมนุษยชนเกิดขึ้น จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดี การเปิดประชาคมอาเซียน (AEC) จะส่งผลให้มีการไหลเข้าของแรงงานต่างชาติเข้าสู่ประเทศ ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการเตรียมความพร้อมเพื่อเสริมสร้างความรู้ให้กับพนักงานและบุคลากรที่เกี่ยวข้องรวมถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียให้เกิดเข้าใจในระเบียบและข้อปฏิบัติรวมถึงข้อกฎหมายต่าง ๆ ที่มีการกำหนดไว้เดิมรวมถึงที่มีการปรับปรุงเพิ่มเติม เช่น

- พ.ร.บ. / กฎกระทรวง / ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับแรงงานต่างด้าว
- พ.ร.บ. / กฎกระทรวง / ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดงานและอาชีพที่ห้ามคนต่างด้าวทำเพื่อให้เกิดความเข้าใจสามารถปฏิบัติได้ถูกต้องตามกฎหมายกำหนด

มาตรการที่สำคัญเกี่ยวกับสิทธิของแรงงาน บริษัทฯ จัดให้มีระบบการทำงานที่ปลอดภัยสำหรับผู้ทำงานและส่งเสริมให้เกิดสภาพแวดล้อมในการทำงานที่เหมาะสม ถูกสุขอนามัยเพื่อผู้ทำงานมีสุขภาพอนามัยอันดีมีความปลอดภัยในชีวิตและร่างกาย เป็นการสร้างความสุขในการทำงาน โดยได้กำหนดเป็นนโยบายดังนี้

- กำหนดเวลาการปฏิบัติงานที่ชัดเจนและเป็นไปตามกฎหมายคุ้มครองแรงงาน
- กำหนดระยะเวลาการทำงานล่วงเวลา /การทำงานกะ/ การทำงานในวันหยุด อย่างเหมาะสมโดยได้รับค่าแรงในการทำงานอย่างเป็นธรรมและถูกต้องตามกฎหมาย
- กำหนดให้พนักงานมีสิทธิการลาเพื่อให้สามารถลาหยุดได้ตามกฎหมายคุ้มครองแรงงาน
- มีการจัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการในสถานประกอบกิจการ เพื่อเป็นองค์กรไตรภาคีในการกำหนดนโยบาย แนวทาง และมาตรการด้านสวัสดิการแรงงาน
- มีการจัดอุปกรณ์ เครื่องมือในการทำงานที่เสริมสร้างความปลอดภัยในการทำงานแก่พนักงานในส่วนงานก่อสร้าง เช่น จัดให้มีรองเท้า Safety / หมวก Safety ในขณะที่ทำงาน
- มีการฝึกอบรมหลักสูตรด้านความปลอดภัยในการทำงาน เพื่อเสริมสร้างความรู้ ทักษะ วิธีการในการทำงานเพื่อให้เกิดความปลอดภัยในชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สิน

2.4 การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

การจ้างงานและแรงงานสัมพันธ์ บริษัทฯ มีนโยบายการว่าจ้างอย่างเป็นธรรมโดยมีการกำหนดโครงสร้างเงินเดือนที่เหมาะสมกับตำแหน่ง/ ลักษณะงาน/ หน้าที่ความรับผิดชอบรวมถึงประสบการณ์เดิมของพนักงานแต่ละคน นอกจากนี้ทางบริษัทฯ ยังได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนเพื่อทำหน้าที่พิจารณา กำหนดการจ่ายผลตอบแทนให้กับพนักงานและกำหนดขั้นตอนพิจารณาปรับเปลี่ยนตำแหน่งให้เกิดความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย

ในด้านแรงงานสัมพันธ์ทางบริษัท ได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการในสถานประกอบการเข้ามาทำหน้าที่เป็นส่วนหนึ่งในการกำหนดนโยบาย แนวทาง และมาตรการด้านสวัสดิการแรงงาน ทั้งนี้ได้จัดสวัสดิการต่าง ๆ สำหรับพนักงานที่พึงได้รับอย่างชัดเจน เช่น วันหยุดตามประเพณี / ประกันสังคม / กองทุนเงินทดแทน / สิทธิในการลาป่วย ลากิจ ลาพักร้อน ลาคลอด ลาอุปสมบท ลาเพื่อทำหมัน ลาเพื่อเข้ารับการฝึกทหาร ลาเพื่อฝึกอบรม / ประกันสุขภาพ / ประกันชีวิต / ค่ารักษาพยาบาลในกรณีผู้ป่วยนอก / กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เมื่อพนักงานใหม่เข้ามาเริ่มงานจะมีการปฐมนิเทศเพื่อสร้างความเข้าใจที่ถูกต้องเกี่ยวกับสิทธิและสวัสดิการที่พึงได้รับตลอดจนแนะนำข้อมูลต่างๆ เพื่อให้พนักงานใหม่สามารถปรับตัวเข้ากับองค์กรได้อย่างรวดเร็วที่สุดสำหรับพนักงานที่ปฏิบัติงานในส่วนต่างๆ ทางบริษัท ได้จัดฝึกอบรมเพื่อเสริมสร้างความรู้ ทักษะ ประสิทธิภาพ ให้กับพนักงานตามความเหมาะสมของตำแหน่งหน้าที่และลักษณะงานเพื่อให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิภาพ บรรลุตามเป้าหมายที่กำหนด นอกจากนี้ระหว่างกระบวนการปฏิบัติงานทางบริษัท ยังได้มีการสื่อสารข้อความ ข่าวสาร กิจกรรมภายในต่าง ๆ ภายในองค์กรผ่านช่องทาง Intranet และยังเปิดโอกาสให้พนักงานเสนอความคิดเห็น โดยบริษัท ยินดีรับฟังข้อเสนอแนะจากทางพนักงานเพื่อปรับปรุงค่าจ้าง สวัสดิการ สภาพการทำงานให้พนักงานมีคุณภาพชีวิตในการทำงานที่ดีขึ้น

2.5 ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัท มุ่งมั่นพัฒนาองค์กรให้มีความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค โดยมุ่งเน้นในส่วนงานออกแบบ การควบคุมงานก่อสร้างให้ตรงตามมาตรฐานเพื่อตอบสนองความพึงพอใจของลูกค้า ซึ่งได้ยึดถือแนวทางภายใต้ข้อกำหนดมาตรฐาน ISO 9001 : 2015 และมีขอบข่ายครอบคลุมการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทพัฒนาที่ดินและก่อสร้างที่อยู่อาศัยโดยเน้นการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรและโครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล การออกแบบก่อสร้างการดำเนินการควบคุมงานก่อสร้างควบคุมผู้รับเหมาเครื่องมือเครื่องจักรกระบวนการขายจัดซื้อจัดจ้างการควบคุมคุณภาพจนถึงกระบวนการส่งมอบผลิตภัณฑ์ให้ลูกค้าและการบริการหลังการขาย เพื่อให้ลูกค้าได้รับสินค้าและบริการที่ได้คุณภาพตามมาตรฐาน ซึ่งการดำเนินงานของบริษัท ตามนโยบายได้กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานตามมาตรฐาน ISO 9001 : 2015 ดังนี้

- ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ มีหน้าที่ฝึกอบรมพนักงานได้ตามแผนงานประจำปีที่กำหนด
- ฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง มีหน้าที่เพิ่มประสิทธิภาพการจัดการและสั่งจ้างผู้รับเหมา หรือผู้รับจ้างรวมทั้งควบคุมต้นทุนและเวลาในการก่อสร้าง
- ฝ่ายบริหารงานขาย มีหน้าที่เพิ่มประสิทธิภาพงานขาย
- ฝ่ายออกแบบ มีหน้าที่เพิ่มประสิทธิภาพในการควบคุม แจกจ่ายแบบก่อสร้าง และลดความผิดพลาดของแบบ
- ฝ่ายบริหารโครงการ มีหน้าที่ส่งมอบบ้านได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนด ลดความผิดพลาดในการก่อสร้าง และสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า
- ฝ่ายสำนักงานโครงการ มีหน้าที่ให้บริการสาธารณูปโภคสาธารณูปการในโครงการ
- ฝ่าย PF Service มีหน้าที่บริการงานซ่อมและส่งมอบงานซ่อมที่มีคุณภาพให้กับลูกค้า

ซึ่งบริษัท ได้ผ่านการรับรองมาตรฐาน ISO 9001:2015 ในส่วนของโครงการบ้านจัดสรรแนวราบเมื่อวันที่ 9 ธ.ค.2559 มีอายุ 3 ปี และจะมีการตรวจประเมินทบทวนระบบทุก 1 ปี (surveillance audit) ทั้งนี้บริษัท ยังมุ่งเน้นการพัฒนาสินค้าและบริการให้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตามที่ระบุถึงในลักษณะการประกอบธุรกิจ หัวข้อ คุณภาพของสินค้าและบริการ

ในช่วงวิกฤตการณ์อุทกภัย ปี 2554 ทางฝ่ายบริหารงานก่อสร้างก็ได้มีการเข้าไปช่วยเหลือพนักงานและลูกบ้านที่ประสบภัยน้ำท่วมจัดหาที่พักอาศัยชั่วคราว ให้ความช่วยเหลือในการเคลื่อนย้ายทรัพย์สิน สนับสนุนเครื่องอุปโภค บริโภคที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตในช่วงที่ประสบภัย และซ่อมแซมปรับปรุงสภาพบ้านในโครงการที่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัยอย่างเต็มกำลังความสามารถ

ปี 2557 ทางฝ่ายบริหารงานก่อสร้างมีโครงการที่จัดกิจกรรมโดยเชิญซัพพลายเออร์ที่เป็นคู่ค้าของบริษัท มาเป็นตัวแทนให้ความรู้เกี่ยวกับตัวสินค้าแก่ลูกบ้านโครงการในเครือ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน) และมีการจำหน่ายสินค้าในราคาถูกกว่าราคาท้องตลาด เพื่อลดค่าใช้จ่ายของลูกบ้านในสภาวะที่ค่าครองชีพสูง อีกทั้งยังมีการสาธิตวิธีการซ่อมแซมบ้านโดยวิธี D.I.Y. เพื่อให้ลูกบ้านสามารถนำไปปรับใช้ซ่อมแซมบ้านได้ด้วยตนเอง

นอกจากนี้ บริษัท ยังให้ความสำคัญเรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติ โดยเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกบ้าน ในการให้บริการที่มีคุณภาพและมีมาตรฐานหลังการขายสินค้า เพื่อความพึงพอใจของลูกบ้าน รวมทั้งการเปิดช่องทางให้ลูกบ้านได้มีโอกาสในการแนะนำ แลกเปลี่ยนความคิดเห็น แง่ความประสงค์และปัญหาต่างๆ ในโครงการ 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, เติ้งชายแบบระบายความร้อน เป็นต้น

จากแนวทางดังกล่าว ทำให้โครงการของบริษัท ได้รับรางวัลต่างๆ ตามที่ระบุถึงในลักษณะการประกอบธุรกิจ หัวข้อ รูปแบบโครงการและสิ่งแวดล้อม

บริษัท ยังได้ต่อยอดแนวคิดด้านสิ่งแวดล้อม โดยการนำเสนอบ้าน “Eco Cool” นวัตกรรมการอยู่อาศัยที่ประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ด้วยแนวคิดการออกแบบ Eco Design บวกกับการเลือกใช้วัสดุกันความร้อนและวัสดุทดแทนวัสดุธรรมชาติ ตลอดจนความร่วมมือกับ “SCG” ในการนำเทคโนโลยี Active Airflow™ มาใช้ ซึ่งช่วยลดความร้อน และเพิ่มการระบายความร้อนออกจาก

ตัวบ้าน ทำให้อยู่สบาย และช่วยประหยัดพลังงานจากการใช้เครื่องปรับอากาศได้ถึงปีละ 16-20% นอกจากนี้ ยังมีการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลาง อาทิ การจัดทำเลนจักรยานสีเขียว หรือ Green Bike Lane พร้อมทั้งจอดจักรยาน ภายในโครงการต่างๆ เพื่อจัดสรรการใช้ถนนร่วมกันอย่างปลอดภัย ตลอดเส้นทาง Green Bike Lane มีการติดตั้งเครื่องหมายสัญลักษณ์ทางจักรยานรูปแบบต่างๆ เพื่อเพิ่มความปลอดภัย

2.7 การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

บริษัท มีนโยบายในการดำเนินกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อสังคมอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การให้ความสำคัญกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชนที่อยู่ใกล้เคียงกับโครงการต่างๆ ของบริษัท เป็นประจำและสม่ำเสมอ โดยบริษัท ได้ดำเนินงานด้านการพัฒนาชุมชนและสังคมในโครงการต่างๆ ประกอบด้วย

การดำเนินงานด้านรักษาสุขภาพแวดล้อม อาทิเช่น การตรวจเช็คอุปกรณ์บ่อบำบัดในโครงการต่างๆ ทุกเดือน และจัดจ้างบริษัทเข้าตรวจสอบคุณภาพน้ำทุก 6 เดือน เพื่อตรวจสอบน้ำในบ่อบำบัดว่าไม่มีมลพิษ ก่อนระบายออก การประสานงานกับหน่วยงานต่างๆ ในการกำจัดขยะในคลองสาธารณะใกล้โครงการ เป็นต้น

การสร้างและซ่อมแซมสาธารณูปโภค อาทิเช่น การปรับปรุงผิวจราจรถนน การติดตั้งกล้อง CCTV เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการ และชุมชนใกล้เคียงโครงการ

การดำเนินงานด้านสุขอนามัยชุมชน อาทิเช่น การจัดให้มีโครงการขยะรีไซเคิล ภายใต้แนวคิดเปลี่ยนขยะให้กลายเป็นเงิน ตลอดจนโครงการคัดแยกประเภทขยะ เพื่อลดปริมาณขยะภายในบ้านและชุมชน

การติดตั้งโครงข่ายดิจิทัลภายในโครงการ การใช้งานอินเทอร์เน็ตได้กลายเป็นหนึ่งในสาธารณูปโภคพื้นฐานในการอยู่อาศัย และยังสามารถใช้เพื่อเพิ่มความสะดวกรสบายในชีวิตประจำวันได้ด้วย บริษัทจึงได้มีความร่วมมือกับ “AIS” ผู้นำด้านโทรคมนาคมในการพัฒนา “Perfect Digital Village” ทำให้โครงการของพรีเมียมเพอร์ตี เพอร์เฟค เป็นรายแรกของเมืองไทย ที่มีบริการอินเทอร์เน็ตความเร็วสูงผ่านโครงข่ายใยแก้วนำแสงไปถึงบ้านและคอนโดมิเนียม พร้อมทั้งยังมีบริการฟรี Super Wifi หรือ Wifi ให้ใช้ได้ฟรีในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอีกด้วย

2.8 การเผยแพร่วัฒนธรรมจากการดำเนิน

ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ ได้นำแนวคิด CSR มาประยุกต์ใช้ในการดำเนินงาน โดยการพัฒนาความรู้ที่เกิดจากประสบการณ์การดำเนินงานด้านต่างๆ มาปรับใช้ สร้างสรรค์นวัตกรรมที่สามารถสร้างประโยชน์ทั้งต่อธุรกิจและสังคมควบคู่กันไป เช่น การวางแผนธุรกิจและการพัฒนาโครงการ ตลอดจนการดำเนินการ ที่คำนึงถึงผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม อันเกิดจากประสบการณ์หรือการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการลดผลกระทบและรองรับปัญหาที่อาจเกิดขึ้น รวมทั้งการเปิดเผยนวัตกรรมที่ค้นพบในสิ่งที่เป็นประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อกระตุ้นให้ผู้ประกอบการรายอื่นในธุรกิจได้ปฏิบัติตาม เช่น

- การใช้นวัตกรรมพลังงานทดแทน โดยมีการใช้พลังงานแสงอาทิตย์จากแผงโซลาร์เซลล์ ในสำนักงานโครงการกรุงเทพกรีฑา การติดตั้งโซลาร์ รูฟท็อป ผลิตไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์ ใช้พลังงานสะอาด ในสโมสรท่าเลสุ่มวิท 77 - สุวรรณภูมิ การติดตั้งโคมไฟถนนอัจฉริยะ (Smart Street Lighting) ที่ทำงานอัตโนมัติ มีกล้อง CCTV ที่ใช้พลังงานจากโซลาร์เซลล์ ภายในโครงการท่าเลสุ่มวิท 77 - สุวรรณภูมิ บริษัท ยังได้ร่วมลงนามบันทึกข้อตกลงความร่วมมือกับการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) ใน “โครงการทดสอบนวัตกรรมที่นำเทคโนโลยีมาสนับสนุนให้บริการด้านพลังงาน” (Energy Regulatory Commission Sandbox : ERC Sandbox) เพื่อศึกษาและดำเนินการพัฒนาโมเดลทดสอบด้านการบริการพลังงาน ภายในโครงการท่าเลสุ่มวิท 77 - สุวรรณภูมิ อันจะนำไปสู่การเสริมสร้างความมั่นคงด้านพลังงานต่อไป
- การอนุรักษ์พลังงานตามแนวทาง Green Environment (Happy with Friendly Environment) คือ ความสุขในการอยู่อาศัยในบ้านที่ใกล้ชิดกับธรรมชาติ ท่ามกลางสิ่งแวดล้อมที่ดี ด้วยพื้นที่ส่วนกลางที่ให้มากกว่า ทั้งสวนพักผ่อน และทะเลสาบกว้าง ให้ความร่มรื่นเย็นชุ่มชื้นและอากาศบริสุทธิ์ รวมไปถึงการเลือกใช้วัสดุที่ช่วยประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น หลังคาฉนวนกันความร้อนของ SCG กระเบื้องซีเมนต์โมเนีย ที่มีระบบระบายความร้อนใต้หลังคา เชิงชายแบบระบายความร้อน กระฉกเขียวตัดแสง แผ่นฝ้ายิปซัมแบบมีฟอยล์กันความร้อน ตลอดจนการใช้วัสดุทดแทนธรรมชาติ เพื่อช่วยรักษาสภาพแวดล้อม เช่น การใช้พื้นไม้ลามิเนตที่แข็งแรงแต่สวยงามเหมือนไม้จริง การใช้วงกบอลูมิเนียมที่มีทั้งความทนทานและสวยงาม เป็นต้น

3. ความรับผิดชอบต่อสังคมนอกกระบวนการ

บริษัทฯ ตระหนักดีถึงบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบต่อสังคมที่พึงมีต่อสังคมนอกกระบวนการหลักของกิจการ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การสนับสนุนโครงการและกิจกรรมเพื่อสาธารณประโยชน์ และมีการต่อยอดกิจกรรมให้เกิดความต่อเนื่อง ด้วยความมุ่งมั่นที่จะมีส่วนในการสร้างเสริมคุณภาพชีวิตของคนในสังคมให้ดีขึ้น และตอบแทนให้กับสังคม โดยมีการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

ปี 2562 บริษัทยังให้ความสำคัญมากขึ้นกับกิจกรรมด้านสิ่งแวดล้อม มีการจัด ภารกิจอาสาเพื่อรักษาสภาพแวดล้อม นำโดยผู้บริหาร พนักงาน และสมาชิกในโครงการของฟรียูเพอร์ดีเพอร์เฟกต์ ร่วมกับ ชาวบ้านชุมชนปากน้ำปราณบุรี ร่วมกันพายเรือคายัคเก็บขยะแม่น้ำปราณบุรี จ.ประจวบคีรีขันธ์ เพื่อช่วยกระตุ้นให้เกิดความร่วมมือในการอนุรักษ์ป่าชายเลนทะเลไทย โดยเฉพาะภายในชุมชนท้องถิ่น ซึ่งสามารถเก็บขยะได้ถึง 250 กิโลกรัม คืนความสะอาดให้แก่สภาพแวดล้อมของบริเวณป่าชายเลนปากแม่น้ำปราณบุรี พร้อมกันนี้ ยังได้ร่วมกับชุมชนปากน้ำปราณบุรีเริ่มกิจกรรมพายเรือคายัคในลักษณะของการท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ เพื่อให้ชาวบ้านในชุมชนที่อาศัยอยู่ ณ ปากน้ำปราณบุรีได้เป็นผู้ที่มีส่วนสำคัญในการช่วยดูแลสิ่งแวดล้อมทางทะเล พร้อมกับการสร้างงานให้แก่ชุมชน

บริษัทได้ให้การสนับสนุนกรุงเทพมหานครในการจัดกิจกรรมปลูกต้นไม้ ตามโครงการ “1 จังหวัด 1 ถนนเฉลิมพระเกียรติ” เนื่องในโอกาสมหามงคลพระราชพิธีบรมราชาภิเษก พ.ศ. 2562 ซึ่งกำหนดให้ ถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า เป็นถนนตามโครงการ โดยมีการปลูกต้นรวงผึ้งอันเป็นต้นไม้ประจำรัชกาล พร้อมปรับปรุงภูมิทัศน์ให้สวยงามตลอดถนนสองข้างทาง โดยบริษัทในฐานะที่เป็นหนึ่งในผู้ประกอบการที่มีการพัฒนาโครงการบนถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า มุ่งหวังที่จะเป็นส่วนหนึ่งในการสร้างความร่มรื่นให้กับถนนเส้นนี้ จึงให้การสนับสนุนต้นรวงผึ้งเพื่อปลูกบนถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า พร้อมกันนี้ ยังได้ร่วมกับพันธมิตรรวม 30 องค์กร จัดงานวิ่ง “รวงผึ้ง BANGKOK RUN” เพื่อฉลองการเปิดถนน และส่งเสริมให้ผู้เข้าร่วมงานมีสุขภาพที่ดี โดยรายได้ส่วนหนึ่งจากการจัดงานได้นำไปซื้ออุปกรณ์การแพทย์ให้กับโรงพยาบาลสิรินธรในสังกัดกรุงเทพมหานครอีกด้วย

กิจกรรม Perfect Happy Giving “หนึ่งคนให้ หลายคนรับ” ซึ่งเปิดรับบริจาคโลหิตตามคลับเฮาส์ในโครงการต่างๆ เพื่อร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการให้ความสนับสนุนสภาอากาศไทย รวมถึงนโยบายการให้พนักงานลดการใช้พลาสติก ไม่ว่าจะเป็น การปรับลดปริมาณการผลิตขวดน้ำดื่มพลาสติก เปลี่ยนจากหลอดพลาสติก มาเป็นหลอดจากธรรมชาติ ให้ใช้ขวดน้ำแทนวัสดุที่ใช้ครั้งเดียวทิ้ง สนับสนุนให้ใช้ถุงผ้าแทนถุงพลาสติก การคัดแยกประเภทขยะ การรณรงค์กับกลุ่มลูกค้าให้ลดการใช้พลาสติกและแยกขยะ โดยทำถังแยกขยะไว้ในคลับเฮาส์ของโครงการ ซึ่งกิจกรรมต่างๆ เหล่านี้ ยังคงจัดขึ้นอย่างต่อเนื่องตลอดปี 2562

4. แนวทางการป้องกันการมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับคอร์รัปชัน

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะดำเนินงานด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ โดยบริษัทกำหนดหลักการในจริยธรรมทางธุรกิจห้ามพนักงานเรียกรับทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดจากลูกค้า ผู้รับเหมา หรือผู้เกี่ยวข้องอื่นๆ ห้ามใช้ทรัพย์สินหรือแอบอ้างชื่อของบริษัท รวมถึงใช้อำนาจหน้าที่เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว ผู้บริหารและพนักงานทุกคนควรหลีกเลี่ยงการรับของกำนัลจากลูกค้า ผู้รับเหมา เว้นแต่ของขวัญตามเทศกาลประเพณีที่มีมูลค่าตามสมควรไม่สูงกว่าปกติทั่วไป ทั้งนี้องค์กรได้พิจารณาถึงโอกาสที่จะเกิดการทุจริตในการประเมินความเสี่ยงที่จะบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร มีการทบทวนเป้าหมายการปฏิบัติงานอย่างรอบคอบว่ามีความเป็นไปได้ ผลตอบแทนที่ให้สมเหตุสมผลและไม่ส่งเสริมให้พนักงานกระทำการไม่เหมาะสม รวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามผู้บริหารเกี่ยวกับโอกาสในการเกิดทุจริตและมาตรการที่บริษัทดำเนินการเพื่อป้องกันเรื่องดังกล่าว

แนวปฏิบัติตามนโยบายการป้องกันการมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับคอร์รัปชัน

บริษัทฯ กำหนดแนวปฏิบัติให้พนักงานถือปฏิบัติต่อผู้รับเหมาทุกรายอย่างเท่าเทียม โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่เป็นธรรมทั้งสองฝ่ายตามข้อตกลงทางการค้าที่ทำระหว่างกัน และมีให้กระทำการหรือยกเว้นกระทำการใดๆ ที่เป็นการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้รับเหมา หากฝ่าฝืนบริษัทจะถือเป็นความผิดร้ายแรงและลงโทษสถานหนัก และมีการดำเนินการเพื่อป้องกันการมีส่วนร่วมเกี่ยวกับการทุจริตและคอร์รัปชัน ดังนี้

- บริษัทฯ ได้สื่อสารนโยบายไปทั้งระดับกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน ให้ดำเนินการด้วยความซื่อสัตย์สุจริต อยู่ภายใต้กฎหมายโดยเคร่งครัด และยึดถือจริยธรรมของบริษัท
- มอบหมายให้สายงานทรัพยากรมนุษย์ สำนักเลขานุการบริษัท และสำนักตรวจสอบภายใน ให้คำแนะนำปรึกษาแก่พนักงานเพื่อป้องกันการกระทำความผิดโดยไม่เจตนา
- บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางการรายงานการพบเห็นพฤติกรรมที่อาจเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันภายในบริษัท
- การให้ความร่วมมือกับผู้ตรวจสอบภายในและผู้ตรวจสอบจากภายนอก บุคลากรทุกระดับจะต้องให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่ รวมทั้งให้ข้อมูลที่สมบูรณ์ต่อสำนักตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีของบริษัท ซึ่งมีหน้าที่ตรวจสอบและประเมินขั้นตอน กระบวนการ ตลอดจนระบบการควบคุมภายในว่ามีความเพียงพอ มีประสิทธิภาพ สามารถตอบสนองต่อเป้าหมายได้อย่างสมบูรณ์

การติดตามผลและประเมินผลตามนโยบายการป้องกันการมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับคอร์รัปชัน

บริษัทฯ มีการติดตามและประเมินผลตามนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ซึ่งหน่วยงานที่มีหน้าที่ตรวจสอบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ อยู่เสมอ ได้แก่ สำนักตรวจสอบภายใน ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ และเลขานุการบริษัท บริษัทฯ คาดหมายให้ทุกคนรายงานโดยสุจริตถึงการปฏิบัติที่ขัดหรือสงสัยว่าจะขัดต่อหลักการฯ ต่อผู้บังคับบัญชาโดยตรง หรือในกรณีที่ไม่อารายงานต่อผู้บังคับบัญชาได้อาจขอคำปรึกษาจากเลขานุการบริษัท สำนักตรวจสอบภายใน หรือฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ โดยข้อมูลที่ให้นั้นจะถือปฏิบัติเป็นความลับ ทั้งนี้ผู้บังคับบัญชาเองก็มีภาระหน้าที่ต้องสอดส่องและแนะนำผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น ให้ปฏิบัติให้สอดคล้องกับนโยบายและจรรยาบรรณที่บริษัทได้กำหนดไว้ในหลักการฯ อย่างสม่ำเสมอ

จรรยาบรรณธุรกิจ

คณะกรรมการบริษัท ยังได้จัดทำ “จรรยาบรรณธุรกิจ” ขึ้น ซึ่งครอบคลุมกฎเกณฑ์ นโยบายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน แนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อให้พนักงานยึดถือเป็นแนวปฏิบัติร่วมกัน และถือเป็นส่วนหนึ่งของระเบียบข้อบังคับพนักงาน ทั้งนี้ได้ประกาศให้พนักงานทุกคนได้รับทราบ และเผยแพร่ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท โดยสามารถดูรายละเอียดได้ที่ www.pf.co.th/ir

ภาพรวมของกลุ่มบริษัท

รายได้และธุรกิจของกลุ่มบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเภทหลัก ดังต่อไปนี้

(1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจหลักที่ทำรายได้ให้กลุ่มบริษัท โดยกลุ่มบริษัทดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แบรนด์ต่างๆ โดยสามารถแบ่งตามลักษณะโครงการออกเป็น 3 ประเภทย่อย ดังนี้

- บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ (โครงการแนวราบ): กลุ่มบริษัทดำเนินการพัฒนาโครงการบ้านและทาวน์เฮ้าส์ ภายใต้แบรนด์ต่างๆ อาทิ เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช, เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์, เพอร์เฟค เฟลส, เพอร์เฟค พาร์ค, โมติ วิลล่า, เดอะ เมโทร, โมติ วิลล่า (ทาวน์โฮม), เบลล่า เดล มอนเต้ และ เลค เลเจนด์
- อาคารชุด (โครงการแนวสูง): กลุ่มบริษัทมีการดำเนินการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมทั้งประเภทโครงการที่สูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และโครงการคอนโดมิเนียมที่สูงเกิน 8 ชั้น (High Rise) โดยจะเน้นเลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง ใจกลางเมือง ใกล้แนวรถไฟฟ้า อยู่ใกล้แหล่งชุมชน และสามารถสัญจรไปมาได้สะดวก โดยปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีการพัฒนาอาคารชุดภายใต้แบรนด์ต่างๆ อาทิเช่น โครงการ ไฮต์, เดอะ สกาย, เมโทร สกาย, เมโทร ลักซ์, เดอะ เลค, ไอคอนโด และ เบลล่า คอสต้า นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้มีโครงการ ยู คิโรโร คอนโดมิเนียมที่ประเทศญี่ปุ่น
- ที่ดินรอการพัฒนา: กลุ่มบริษัทมีนโยบายซื้อที่ดินมาเพื่อพัฒนาโครงการ อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจพิจารณาขายที่ดินรอการพัฒนาที่อาจไม่มีศักยภาพที่จะนำมาพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือที่ดินบริเวณรอบข้างโครงการปัจจุบัน แต่มีทำเลที่ตั้งที่ไม่สอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการในอนาคตของกลุ่มบริษัทเนื่องจากรูปของที่ดินอาจจะไม่เหมาะสมหรือไม่มีความคุ้มค่าในเชิงพาณิชย์ให้แก่บุคคลภายนอกที่สนใจ

(2) ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม ซึ่งเป็นผลจากการลงทุนในโครงการสกีรีสอร์ทคิโรโรในไตรมาส 4 ปี 2555 จุดเด่นของโครงการคิโรโรคือการเป็นสกีรีสอร์ทที่มีคุณภาพของหิมะที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศญี่ปุ่น ตัวโครงการตั้งอยู่ท่ามกลางภูมิประเทศที่สวยงามเหมาะสำหรับการท่องเที่ยวเชิงธรรมชาติในทุกฤดูกาล รวมทั้งหมู่บ้านอะโองาว่าซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการได้รับการจัดอันดับเป็นหมู่บ้านที่มีความสวยงามเป็นลำดับ 2 ของญี่ปุ่น

ในเดือนมิถุนายน 2558 จากการเข้าซื้อกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งกลุ่มบริษัทมีกิจการโรงแรมอยู่ 3 แห่ง ที่เปิดดำเนินการอยู่คือ โรงแรมเดอะเวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท

โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ทแอนด์สปา และโรงแรมเชอราตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า และปัจจุบันสร้างเพิ่มอีก 1 แห่ง คือ โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท

วันที่ 25 เมษายน 2561 กลุ่มกิจการได้มีการซื้อธุรกิจโรงแรมรอยัล ออคิด ซึ่งมีธุรกิจโรงแรม คือ โรงแรมรอยัลออคิด เชอราตัน ตั้งอยู่บนบริเวณฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา สามารถมองเห็นบรรยากาศแม่น้ำในมุมกว้างได้จากทั้ง 726 ห้อง โดยโรงแรมตั้งอยู่ในศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร สามารถเดินทางได้อย่างสะดวกสบายเพื่อไปยังแหล่งท่องเที่ยวมากมาย

(3) ธุรกิจค้าปลีก

กลุ่มบริษัทดำเนินการโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ โดย บมจ.วีวีเทล (บริษัทย่อย) ได้พัฒนาและเปิดดำเนินการโครงการศูนย์การค้าชุมชน เมโทร เวสต์ทาวน์ บนถนนกัลปพฤกษ์ ต่อมาในเดือน มีนาคม 2559 บริษัทได้เข้าร่วมทุนในบริษัท ออลดีสเคท จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจร้านสะดวกซื้อประเภทจำหน่ายสินค้าราคาถูก (Discount store) ภายใต้ชื่อ “ออลดี” ปัจจุบันได้เปิดให้บริการแล้ว 19 สาขา ในย่านชานเมือง ได้แก่ บางพลี นวนคร สุขสวัสดิ์ ลาดกระบัง ฉลองกรุง สุขุมวิท นนทบุรี บางขุนเทียน และได้มีแผนการดำเนินงานร่วมกับโครงการ ธงฟ้าด้วย

สรุปผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในช่วงปีที่ผ่านมา บริษัทและบริษัทย่อยได้เปิดโครงการใหม่เพื่อรองรับการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 16,735.47 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 13,445.77 ล้านบาท รายได้จากประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 2,323.28 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการ 413.89 ล้านบาท รายได้จากการขายที่ดิน 1,225.45 ล้านบาท กำไรอื่น 211.81 ล้านบาท ประกอบด้วยกำไรจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดิน 104.80 ล้านบาท กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า 107.01 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ 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 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไรทุนสุทธิรวมทั้งสิ้น 474.55 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 2.84 ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 19,647.02 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 15,586.56 ล้านบาท รายได้จาก

การประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 2,914.76 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการ 496.49 ล้านบาท รายได้จากการขายที่ดิน 1,233.23 ล้านบาท กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม 235.39 ล้านบาท และรายได้อื่น ๆ จำนวน 566.88 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10,054.94 ล้านบาท ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 2,008.20 ล้านบาท และต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 547.51 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 35.49 ร้อยละ 31.10 และร้อยละ -10.28 ตามลำดับ บริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิรวมทั้งสิ้น 693.51 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 3.53

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีราย

ได้รวมจำนวน 21,165.27 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 16,367.13 ล้านบาท รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 3,669.57 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการ 269.33 ล้านบาท รายได้จากการขายที่ดิน 2,499.89 ล้านบาท กำไรจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดิน 70.10 ล้านบาท และรายได้อื่น ๆ จำนวน 789.14 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10,673.09 ล้านบาท ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 2,388.25 ล้านบาท และต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 371.77 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 34.79 ร้อยละ 34.92 และร้อยละ - 38.03 ตามลำดับ บริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิรวมทั้งสิ้น 1,010.27 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 4.77 (โดยเป็นกำไรของส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ 1,137.9 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 5.60)

รายได้

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	7,726.41	36.51	8,818.07	44.88	7,454.71	44.54
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	6,140.83	29.01	5,535.26	28.17	4,765.61	28.48
รายได้จากการขายที่ดิน	2,499.89	11.81	1,233.23	6.28	1,225.45	7.32
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	3,669.57	17.34	2,914.76	14.84	2,323.28	13.88
รายได้ค่าเช่าและบริการ	269.33	1.27	496.49	2.53	413.89	2.47
รายได้อื่น						
กำไร (ขาดทุน) อื่น	70.10	0.33	235.39	1.20	211.81	1.27
อื่นๆ	789.14	3.73	413.82	2.11	340.73	2.04
รวมรายได้	21,165.27	100.00	19,647.02	100.00	16,735.47	100.00

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวม จำนวน 16,735.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2559 จำนวน 1,182.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.61 ซึ่งเป็นรายได้เฉพาะของบริษัทฯ จำนวน 8,925.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2559 จำนวน 708.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.62

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวม จำนวน 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

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวม จำนวน 21,165.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 1,518.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.72 ซึ่งเป็นรายได้เฉพาะของบริษัทฯ จำนวน 10,701.17 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 1,535.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.54 โดยมีรายละเอียดพอสรุปได้ดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อแล้ว

- **รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน**

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 7,454.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.56 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 จำนวน 840.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.71 จากการที่ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมเริ่มปรับตัวดีขึ้นในไตรมาสที่ 3 ของปีนี้ 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

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 7,726.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36.51 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 จำนวน 1,091.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.37 เป็นผลสืบเนื่องมาจากการปรับลดด้านต่าง ๆ โดยเฉพาะมาตรการ LTV (Loan to Value) จากธนาคารแห่งประเทศไทย รวมถึงสภาวะทางเศรษฐกิจ ซึ่งสร้างความกังวลให้กับหลายฝ่ายโดยเฉพาะผู้บริโภคระดับกลางถึงระดับล่าง

- **รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย**

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 4,765.61 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 28.48 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 จำนวน 222.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.45 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่ในปี 2559 มีโครงการใหม่ซึ่งได้ก่อสร้างเสร็จและเริ่มส่งมอบห้องชุดให้กับลูกค้าจำนวน 6 โครงการและโครงการต่อเนื่องจำนวน 9 โครงการ ขณะที่ในปี 2560 เป็นการรับรู้รายได้ของโครงการต่อเนื่องจากปี 2559 จำนวน 14 โครงการและมีโครงการใหม่เพียง 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 มีการส่งมอบห้องชุดให้กับลูกค้า จากโครงการใหม่และโครงการที่ต่อเนื่อง

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 6,140.83 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 29.01 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 จำนวน 608.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.99 เนื่องมาจาก ปี 2562 มีการส่งมอบห้องชุดให้กับลูกค้าจาก 3 โครงการใหม่ ซึ่งรวมโครงการในประเทศญี่ปุ่น 1 โครงการ

- **รายได้จากการขายที่ดิน**

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

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

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 2,499.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.81 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1,266.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 102.71

รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม

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

ในปี 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 เชอราตัน จำนวน 595 ล้านบาท ภายหลังการซื้อธุรกิจบริษัท โรงแรม รอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในเดือนเมษายน 2561 ทำให้ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 2,914.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 591.48 ล้านบาท สำหรับปี 2562 รายได้จากกิจการโรงแรมในต่างประเทศมีจำนวน 1,147.64 ล้านบาท ลดลง 28.21 ล้านบาท เมื่อเทียบกับระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 2.39 และรายได้จากกิจการโรงแรมในประเทศจำนวน 2,521.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 783.02 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.02 เนื่องจากการเปิดโรงแรม ไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท ในไตรมาส 4 ของปี 2561 ทำให้ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 3,669.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 754.81 ล้านบาท

รายได้ค่าเช่าและบริการ

ในสำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 413.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.47 ของรายได้ทั้งหมดเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 จำนวน 20.13 ล้านบาท ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 496.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.53 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 จำนวน 82.60 ล้านบาท สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 269.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.27 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 จำนวน 227.16 ล้านบาท เนื่องจากสิ้นสุดสัญญาเช่ากับอาคารสำนักงานแห่งหนึ่ง

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และอื่น ๆ

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2560 มีจำนวนรวม 15,263.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน

1,216.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.66 และเป็นต้นทุนและค่าใช้จ่ายเฉพาะบริษัท จำนวน 7,160.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 473.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.07 ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2561 มีจำนวนรวม 17,724.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 2,461.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.13 และเป็นต้นทุนและค่าใช้จ่ายเฉพาะบริษัท จำนวน 9,767.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 2,607.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36.42 ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2562 มีจำนวนรวม 18,725.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 1,000.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.65 และเป็นต้นทุนและค่าใช้จ่ายเฉพาะบริษัท จำนวน 7,883.42 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 1,884.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.29 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน	5,280.23	39.31	5,869.94	46.55	4,870.69	44.74
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	4,109.05	30.59	3,525.41	27.96	3,097.17	28.45
ต้นทุนการขายที่ดิน	1,283.81	9.56	659.59	5.23	907.58	8.34
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	2,388.25	17.78	2,008.20	15.92	1,605.83	14.75
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	371.77	2.76	547.51	4.34	366.09	3.36
ต้นทุนการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	-	-	39.11	0.36
รวมต้นทุน	13,433.11	100.00	12,610.65	100.00	10,886.47	100.00

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจะแสดงตามราคาทุนสุทธิจากค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ โดยต้นทุนการพัฒนาประกอบด้วย ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม ฯลฯ ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 4,870.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 590.03 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 13.78 ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินในช่วงเวลาดังกล่าว ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 5,869.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 999.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.52 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินในช่วงเวลาเดียวกัน

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 5,280.23 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 589.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.05 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินในช่วงเวลาเดียวกัน

ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 3,097.17 ล้านบาท ลดลงจากงวดเวลาเดียวกันของปี 2559 จำนวน 68.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.18 ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในช่วงดังกล่าว

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 3,525.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเวลาเดียวกันของปี 2560 จำนวน 428.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.83 ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในช่วงดังกล่าว

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 4,109.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเวลาเดียวกันของปี 2561 จำนวน 583.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.56 ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในช่วงดังกล่าว

กำไรขั้นต้น และ อัตรากำไรขั้นต้น

จากข้อมูลรายได้และต้นทุนของบริษัทและบริษัทย่อย สามารถสรุปกำไรขั้นต้นของแต่ละประเภทธุรกิจได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์			
บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์			
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	2,446.18	2,948.13	2,584.01
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	31.66	33.43	34.66
อาคารชุด			
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	2,031.78	2,009.86	1,668.44
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	33.09	36.31	35.01
ที่ดินรอการพัฒนา			
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	1,216.08	573.64	317.87
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	48.65	46.52	25.94
ธุรกิจโรงแรม			
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	1,281.31	717.45	620.31
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	34.92	30.88	28.27

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วย ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และค่าใช้จ่ายทางการตลาด และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 1,572.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.72 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 265.85 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่รายได้จากการขายเพิ่มขึ้นทำให้มีภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมโอนและค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายเพิ่มสูงขึ้น อีกส่วนหนึ่งมาจากค่านายหน้าในการขายคอนโดมิเนียมที่จ่ายให้กับตัวแทนการขาย ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 1,943.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.23 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 371.26 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่รายได้จากการ

ต้นทุนการขายที่ดิน

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายที่ดินเท่ากับ 907.58 บาท เพิ่มขึ้น 209.18 ล้านบาทจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายที่ดินเท่ากับ 659.59 บาท ลดลง 247.99 ล้านบาทจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายที่ดินเท่ากับ 1,283.81 บาท เพิ่มขึ้น 624.22 ล้านบาทจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายที่ดิน

ขายเพิ่มขึ้นทำให้มีภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมโอนและค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายเพิ่มสูงขึ้น อีกส่วนหนึ่งมาจากค่านายหน้าในการขายคอนโดมิเนียมที่จ่ายให้กับตัวแทนการขาย

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 1,753.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.64 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) ลดลง 190.06 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 สาเหตุหลักเนื่องมาจากการนำค่าใช้จ่ายส่วนลดจากการขายไปสุทธิกับยอดรายได้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 15 เรื่องรายได้ตามสัญญา ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วยเงินเดือน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียม ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 2,726.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.85 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 143.06 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกัน ของปี 2559 ค่าใช้จ่ายบริหารที่เพิ่มขึ้นส่วนหนึ่ง มาจากการที่กลุ่มบริษัทมีการเปิดโครงการเพิ่มมากขึ้น ทำให้มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและค่าใช้จ่ายที่โครงการเพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายตัดจ่ายที่เพิ่มขึ้นด้วย

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 3,042.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.01 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 315.69 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกัน ของปี 2560 ค่าใช้จ่ายบริหารที่เพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งมาจากการที่กลุ่มบริษัทมีการเปิดโครงการเพิ่มมากขึ้น ทำให้มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและค่าใช้จ่ายโครงการ รวมทั้งค่าใช้จ่ายตัดจ่ายที่เพิ่มขึ้นด้วย และมีค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งที่เพิ่มขึ้นจากการซื้อธุรกิจ โรงแรม รอยัล ออคิด ในไตรมาส 2 ของปี 2561

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 3,390.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.70 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 348.32 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2561 ค่าใช้จ่ายบริหารที่เพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารงานโรงแรมที่เปิดใหม่ ในปี 2561 ซึ่งมีผลประกอบการเต็มปีเป็นปีแรกในปี 2562

ค่าใช้จ่ายอื่น

• ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ให้แก่ทรัสต์

เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2560 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้อนุมัติให้จดทะเบียนจัดตั้ง

รายการขายทรัพย์สินสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

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

• ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในระหว่าง ปี 2560 ถึงปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 711.07 ล้านบาท 899.98 ล้านบาท และ 1,010.27 ล้านบาท ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบไปด้วย ดอกเบี้ยจ่าย และค่าธรรมเนียมทางการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ (“GAHREIT”)

เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2560 บริษัทย่อย (HONOR) ได้เข้าทำสัญญาต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดสรุปในสาระสำคัญดังต่อไปนี้

ก) สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ โครงการโรงแรม เซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

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

ข) สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โครงการโรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

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

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

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน ที่ลดลงจำนวน 155.92 ล้านบาท เนื่องจากการก่อสร้างโครงการเพิ่มขึ้นและมีการปรับปรุงแก้ไขข้อผิดพลาดในการบันทึกต้นทุนการกู้ยืม ทำให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินถูกนำไปรวมเป็นต้นทุนการกู้ยืมในต้นทุนการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน ที่เพิ่มขึ้น จำนวน 188.91 ล้านบาท ส่วนหนึ่งมาจากการที่ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยยังมีการลงทุนขยายงานอย่างต่อเนื่อง ทำให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มสูงขึ้น

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มขึ้น จำนวน 209.52 ล้านบาท ส่วนหนึ่งมาจากการที่ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างแล้วเสร็จเพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ทำให้ไม่สามารถบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้าเป็นต้นทุนโครงการได้ ทำให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มสูงขึ้น

• ภาษีเงินได้

ในปี 2560 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ลดลง จากปี 2559 จำนวน 64.85 ล้านบาท ตามผลกำไรก่อนภาษีที่

ลดลงภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อยที่ลดลง ประกอบด้วย การเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้ปัจจุบันจำนวน 89.15 ล้านบาท และ ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีลดลง 154.00 ล้านบาท

ในปี 2561 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อย เพิ่มขึ้น จากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 108.72 ล้านบาท ตามผลกำไร ก่อนภาษีที่เพิ่มขึ้น ภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อยที่เพิ่มขึ้น ประกอบด้วย การเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้ปัจจุบันจำนวน 214.11 ล้านบาท และภาษีเงินได้รอตัดบัญชีลดลง 105.39 ล้านบาท

ในปี 2562 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ลดลง จากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 8.93 ล้านบาท โดยภาษีเงินได้ ของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย การเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้ ปัจจุบันจำนวน 110.17 ล้านบาท และภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเพิ่มขึ้น 119.10 ล้านบาท ซึ่งผันแปรตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้และค่าเสื่อมราคา คำนวณจากกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้บวกกลับด้วย ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		
	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้และค่าเสื่อมราคา (EBITDA)	3,219.78	2,722.83	2,176.67
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	1,010.27	693.51	474.55
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	1,137.92	548.65	443.04
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(127.66)	144.86	31.51

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

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมี EBITDA เท่ากับ 2,722.83 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรร้อยละ 13.86 ของรายได้รวม โดยมี

จำนวนเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 เท่ากับ 546.16 ล้านบาท

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมี EBITDA เท่ากับ 3,219.78 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรร้อยละ 15.21 ของรายได้รวม โดยมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 เท่ากับ 496.95 ล้านบาท

กำไรสุทธิ และ อัตรากำไรสุทธิ

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิในปี 2560 ถึงปี 2562 ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		
	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	1,010.27	693.51	474.55
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	1,137.92	548.65	443.04
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(127.66)	144.86	31.51
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ร้อยละ)	4.77	3.53	2.84

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 474.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2559 จำนวน 142.26 ล้านบาทหรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.81

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิ 693.51 ล้านบาท กำไรเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 218.96 ล้านบาทหรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.14 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการขายบ้านพร้อมที่ดิน หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย และการขายที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน รวมถึงมีกำไรจากการซื้อ

ธุรกิจโรงแรมรอยัล ออคิด ในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม จำนวน 235.39 ล้านบาท

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิ 1,010.27 ล้านบาท กำไรเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 316.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.67 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย และการขายที่ดิน และรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม ที่เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากโครงการเปิดใหม่ และโรงแรมเปิดใหม่อีก 1 แห่ง

ข้อมูลแสดงอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		
	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	1,010.27	693.51	474.55
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	1,137.92	548.65	443.04
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(127.66)	144.86	31.51
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	8,667.83	8,667.83	8,667.83
ส่วนของผู้ถือหุ้น	15,941.67	15,727.74	15,254.98
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	13,294.38	12,882.13	12,664.85
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,647.28	2,845.62	2,590.13
อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)*	8.69	4.30	3.68

ในปี 2560 - ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ ร้อยละ 3.68 และ 4.30 ตามลำดับ และในปี 2562 มีอัตราร้อยละ 8.69 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นที่เปลี่ยนแปลงสอดคล้องกับกำไรสุทธิในช่วงดังกล่าว ตลอดจนจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วที่เพิ่มขึ้นจากการที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนและการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทในระหว่างปี 2560

ฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ตารางแสดงฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

(หน่วย: ล้านบาท)

	สินทรัพย์	หนี้สิน	ส่วนของผู้ถือหุ้น
ณ 31 ธันวาคม 2562	59,064.54	43,122.88	15,941.66
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

สินทรัพย์

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 และสิทธิการเช่าจำนวน 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 อาคารและอุปกรณ์จำนวน 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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 59,064.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,498.99 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 ทั้งนี้ โครงสร้างสินทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2561 มีรายการเรียงตามมูลค่าสินทรัพย์ดังนี้ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 26,624.19 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 45.08 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 10,517.68 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.81 ที่ดินรอการพัฒนามูลค่า 4,848.87 ล้านบาท และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินมูลค่า 696.99 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนรวมกันเท่ากับร้อยละ 9.39 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 3,869.21 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.55 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 2,665.68 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.51 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 2,307.02 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.91 และสิทธิการเช่าจำนวน 1,552.43 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.63

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาโครงการจะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน และจะรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 26,563.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,320.73 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 46.14 (สามารถพิจารณารายละเอียดรายการในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 26,624.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 60.72 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 45.08 (สามารถพิจารณารายละเอียดรายการในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย)

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาสุทธิประกอบไปด้วยต้นทุนที่ดิน ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนงานก่อสร้าง และดอกเบี้ยส่วนที่ถือเป็นต้นทุนหักด้วยต้นทุนที่โอนไปเป็นต้นทุนขาย และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2560 ถึงสิ้นปี 2562 มีจำนวนทั้งสิ้น 5,741.99 ล้านบาท 6,216.31 ล้านบาท และ 4,848.87 ล้านบาท ตามลำดับ โดยที่ดินรอการพัฒนาสุทธิ ในปี 2560 ลดลงจำนวน 879.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นในปี 2561 จำนวน 474.32 ล้านบาท และในปี 2562 ลดลงจำนวน 1,367.44 ล้านบาท สัดส่วนที่ดินรอการพัฒนาสุทธิต่อสินทรัพย์รวมในปี 2559 ถึง 2561 เท่ากับ ร้อยละ 13.57 ร้อยละ 12.04 และร้อยละ 8.21 ตามลำดับ โดยสาเหตุสำคัญที่ที่ดินรอการพัฒนาสุทธิเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลง ตามแผนงานของบริษัท ซึ่งได้มีการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อให้ครอบคลุมทำเลต่างๆ และจะพิจารณาโอนรายการที่ดินรอการพัฒนาไปบันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ก็ต่อเมื่อได้เริ่มมีการพัฒนาโครงการแล้ว อาทิเช่น การเริ่มปรับปรุงพื้นที่ หรือการกำหนดผังการจัดสรรเป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการลงทุนในที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งในแนวราบและแนวสูง รวมถึงมีการขายที่ดินรอพัฒนาให้กับผู้ลงทุนอื่นๆ

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

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาสุทธิจำนวน 4,848.87 ล้านบาท ลดลง 1,367.44 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 8.21 ลดลงเนื่องจากการนำไปพัฒนาโครงการและมีการขายที่ดินรอพัฒนาให้กับผู้ลงทุนรายอื่น ๆ (สามารถพิจารณารายละเอียดที่ดินรอการพัฒนาในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อที่ดินรอการพัฒนา)

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน หมายถึง เงินมัดจำค่าที่ดินที่บริษัทจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหรือทรงจ่ายให้กับตัวกลางในการรวบรวมที่ดิน เมื่อได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเรียบร้อยแล้ว จึงจะย้ายไปบันทึกเป็นต้นทุนค่าพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือที่ดินรอการพัฒนา

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

- เงินจ่ายล่วงหน้าให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินและอยู่ในระหว่างการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของที่ดิน 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

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 696.99 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 226.28 ล้านบาท สัดส่วนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับร้อยละ 1.18

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน ดังต่อไปนี้

- เงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหลายรายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยและตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินลงนามร่วมกับเจ้าของที่ดิน คิดเป็นจำนวน 532.99 ล้านบาท

- เงินจ่ายล่วงหน้าให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินและอยู่ในระหว่างการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของที่ดิน จำนวน 164.00 ล้านบาท

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 5,318.43 ล้านบาท ลดลง 1,114.98 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 11.15 ส่วนหนึ่งที่เกิดลงเนื่องจากการขายโรงแรม เซอรادتน์ ที่หัวหิน ให้แก่ทรัสต์ออกไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 10,382.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,063.82 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 เนื่องจากการเข้าซื้อธุรกิจ บริษัท โรงแรม รอยัล ออคิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในเดือนเมษายน 2561 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 18.04 (สามารถพิจารณารายละเอียดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 10,517.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 135.43 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 17.81 (สามารถพิจารณารายละเอียดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ)

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

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

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 3,869.21 ล้านบาท ลดลง 907.96 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 6.55

สามารถพิจารณารายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในหัวข้อ การวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย

สิทธิการเช่า

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

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าสิทธิการเช่าจำนวน 1,552.43 ล้านบาท ลดลง 135.45 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 2.63 (สามารถพิจารณารายละเอียดสิทธิการเช่าในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อ สิทธิการเช่า)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2,276.13 ล้านบาท ลดลง 495.13 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 4.77 ส่วนหนึ่งที่เกิดลงเนื่องจากมีการขายโรงแรม เซอร่าตัน ที่หัวหิน ให้แก่ทรัสต์ออกไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2,112.82 ล้านบาท ลดลง 163.31 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 3.67 (สามารถพิจารณารายละเอียดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2,307.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 194.20 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 3.91 (สามารถพิจารณารายละเอียดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)

เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายการเคลื่อนไหวของส่วนได้เสียในการร่วมค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
ราคาตามบัญชีต้นปี	826,205	652,038	133,852
เงินลงทุนเพิ่มขึ้น	316,174	379,070	669,203
จำหน่ายเงินลงทุน - สุทธิ	-	-	(136,502)
ส่วนแบ่งจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(36,616)	(70,676)	(14,515)
หัก รายการระหว่างกัน	(250,881)	(134,227)	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	854,882	826,205	652,038

ในระหว่างปีพ.ศ. 2562 บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด พร้อมทั้งบริษัทย่อย ซึ่งได้แก่ บริษัท พีเอฟเอส 1 จำกัด และ บริษัท พีเอฟเอส 2 จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด มีทุนจดทะเบียน 500 ล้านบาท และบริษัทย่อย พีเอฟเอส 1 จำกัด และ บริษัท พีเอฟเอส 2 มีทุนจดทะเบียน 280 ล้านบาท และ 210 ล้านบาท ตามลำดับ

ในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2562 บริษัทได้ทำสัญญาการร่วมค้ากับบริษัท ซูมิโตโม ฟอเรสทรี สิงคโปร์ จำกัด เพื่อขายหุ้นในบริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน ทำให้บริษัทคงเหลือสัดส่วนในบริษัทดังกล่าว ร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ทั้งนี้ตาม

สัญญาการร่วมค้า ผู้ถือหุ้นกำหนดโครงสร้าง การบริหารจัดการ รวมทั้งการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ทางการเงินและการดำเนินงานในกิจกรรมเชิงเศรษฐกิจต่าง ๆ ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหรือตัวแทนของผู้ถือหุ้นทั้งสองฝ่าย ดังนั้นเงินลงทุนในบริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด จึงจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า เมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอรัลส์ จำกัด (“แกรนด์ ริเวอร์ ฟอรัลส์”) ซึ่งเป็นการร่วมค้าของกลุ่มกิจการ ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจากหุ้นสามัญจำนวน 3 ล้านหุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 15 ล้านหุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ซึ่งปันส่วนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน การถือหุ้น ซึ่งมีการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ครั้งแรกจำนวน 1 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 100 บาท เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 บริษัทและ GRAND ได้จ่ายชำระค่าหุ้นสำหรับหุ้นสามัญที่เพิ่มจำนวน 90,000 หุ้น และ 420,000 หุ้น ตามลำดับ โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 9 ล้านบาท และ 42 ล้านบาท เพิ่มมูลค่าแล้ว ทั้งนี้ บริษัทและ GRAND ถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 9 และ 42 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสต์ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม พ.ศ. 2562

ในระหว่างปีพ.ศ. 2562 บริษัท ออล ดิสเคาท์ จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้าของกลุ่มกิจการ ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยจำนวน 18 บริษัท โดยมีทุนจดทะเบียนบริษัทละ 10,000 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000 หุ้น ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท การร่วมค้าถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.8 ของทุนจดทะเบียน

กลุ่มกิจการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจนมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงเป็นศูนย์และรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่เกินกว่าเงินลงทุนในการร่วมค้าไว้ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิของกิจการในการร่วมค้าเป็นจำนวนเงิน 111.35 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 94.57 ล้านบาท) ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการมียอดส่วนแบ่งขาดทุนจากส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่รับรู้อยู่ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสะสมเป็นจำนวน 234.28 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 122.92 ล้านบาท)

กลุ่มกิจการมีกำไรที่รับรู้จากการขายที่ดินให้แก่การร่วมค้าทั้งสิ้นจำนวน 718.96 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 552.17 ล้านบาท) สุทธิจากกำไรที่รับรู้แล้วที่กิจการร่วมค้าขายที่ดินให้กับลูกค้า เป็นจำนวนเงิน

4.31 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการมียอดกำไรที่รับรู้ของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้านี้สุทธิเป็นจำนวน 1,275.44 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 552.17 ล้านบาท) ซึ่งกำไรที่รับรู้ได้รับรู้ไปยังเงินลงทุนในการร่วมค้าจนมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า ลดลงจนเป็นศูนย์และรับรู้ส่วนที่เหลือเป็นกำไรที่รับรู้จากการรายการระหว่างกันกับการร่วมค้าสะสมเป็นจำนวน 886.03 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 417.95 ล้านบาท) เป็นส่วนหนึ่งของหนี้สินไม่หมุนเวียนภายใต้รายการกำไรที่รับรู้ของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้า ทั้งนี้กลุ่มกิจการไม่ได้รับรู้ส่วนแบ่งในผลขาดทุนของบริษัทร่วมค้า จำนวนทั้งสิ้น 25.58 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : ไม่มี) เนื่องจากกลุ่มกิจการรับรู้ส่วนแบ่งผลขาดทุนและส่วนที่เหลือของกำไรที่รับรู้เท่ากับมูลค่าเงินลงทุนทั้งสิ้นแล้ว

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีมูลค่าเท่ากับ 598.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 150.86 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 1.26

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีมูลค่าเท่ากับ 780.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 182.33 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 1.36

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีมูลค่าเท่ากับ 877.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 96.49 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 1.49

ลูกหนี้จากการขายที่ดินและอาคารชุด - สุทธิ

ลูกหนี้จากการขายที่ดินและอาคารชุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
ลูกหนี้จากการขายที่ดินและอาคารชุด	859,850	-	689,073	-
หัก ดอกเบี้ยรอการรับรู้	(4,570)	-	(4,570)	-
รวม	855,280	-	684,503	-
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(54,635)	-	-	-
รวมลูกหนี้จากการขายที่ดินและอาคารชุด - สุทธิ	800,645	-	684,503	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการมีลูกหนี้จากการขายที่ดินและอาคารชุดซึ่งได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารชุดให้กับผู้ซื้อแล้วในเดือนมกราคมและกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการและบริษัทได้รับชำระแล้วจำนวน 217.04 ล้านบาท จำนวนคงค้างในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินที่เหลืออีกจำนวน 588.17 ล้านบาท จะครบกำหนดในปี พ.ศ. 2563

หนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 32,429.51 ล้านบาท โดยหนี้สินรวม ลดลง ณ สิ้นปี 2559 จำนวน 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 ล้านบาทและหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี 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 ล้านบาท และ สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 62.92 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 41,837.81 ล้านบาท โดยหนี้สินรวม เพิ่มขึ้น จำนวน 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 เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน จำนวน 298.99 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 831.57 ล้านบาท และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จำนวน 685.00 ล้านบาท กำไรรอรับรู้ของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้า จำนวน 417.95 ล้านบาท รายได้รับล่วงหน้า จำนวน 101.79 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 43,122.88 ล้านบาท โดยหนี้สินรวม เพิ่มขึ้น จำนวน 1,285.07 ล้านบาท เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2561 สัดส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม ณ สิ้นวันที่ 31 ธันวาคม 2562 คิดเป็นร้อยละ 73.01 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญระหว่างปี 2562 ดังนี้

1. เปลี่ยนแปลงลดลงเนื่องจาก เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 781.25 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญา 291.79 ล้านบาท และเจ้าหนี้ตัวแลกเงิน 159.89 ล้านบาท
2. การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นเนื่องจาก หุ้นกู้ จำนวน 918.88 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 884.27 ล้านบาท กำไรรอรับรู้ของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้า จำนวน 468.08 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 281.35 ล้านบาท

โครงสร้างหนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้มูลค่าเท่ากับ 25,610.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,251.00 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 61.21 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคต เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ และชำระคืนหนี้เดิม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้มูลค่าเท่ากับ 26,529.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 918.87 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 61.52 การปรับตัวขึ้นของมูลค่าหุ้นกู้ในระยะเวลาสามปีที่ผ่านมา เป็นผลมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีการลงทุนในโครงการใหม่เป็นจำนวนมาก และโดยการร่วมทุน ทั้งโครงการบ้านและคอนโดมิเนียมทำให้จำเป็นต้องหาแหล่งเงินทุนมาเพื่อดำเนินธุรกิจเพิ่มมากขึ้น หุ้นกู้ทั้งหมดออกโดยบริษัททั้งจำนวนโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคต เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ และชำระคืนหนี้สินเดิม

	มูลค่า (ล้านบาท)	วันเริ่ม	วันสิ้นสุด	
หุ้นกู้ชนิดไม่เป็นหลักประกันออกครั้งที่ 1/2559 มูลค่า 3,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.60 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	2,999.74	28 มกราคม 2559	28 มกราคม 2563	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่หลักประกันออกครั้งที่ 2/2559 ชุดที่ 2 มูลค่า 1,450 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,449.28	2 มิถุนายน 2559	2 มิถุนายน 2563	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่หลักประกันออกครั้งที่ 3/2559 ชุดที่ 2 มูลค่า 1,200 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.30 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,198.99	22 กันยายน 2559	22 กันยายน 2563	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่หลักประกันออกครั้งที่ 2/2560 ชุดที่ 2 มูลค่า 724.40 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.70 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	723.28	7 กรกฎาคม 2560	7 เมษายน 2564	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่หลักประกันออกครั้งที่ 3/2560 มูลค่า 1,509.60 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.90 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,506.99	22 กันยายน 2560	22 กันยายน 2564	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่หลักประกันออกครั้งที่ 4/2560 มูลค่า 1,195.70 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.90 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,193.32	30 พฤศจิกายน 2560	30 พฤศจิกายน 2564	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่หลักประกันออกครั้งที่ 1/2561 มูลค่า 1,034.50 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.75 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,031.43	27 เมษายน 2561	28 เมษายน 2564	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่หลักประกันออกครั้งที่ 2/2561 มูลค่า 2,069.4 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ ปี 1-2 = 5.75 ต่อปี, ปี 3 = 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	2,062.25	19 กรกฎาคม 2561	19 กรกฎาคม 2564	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่หลักประกันออกครั้งที่ 3/2561 มูลค่า 1,819.9 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,812.45	22 สิงหาคม 2561	22 กุมภาพันธ์ 2565	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่หลักประกันออกครั้งที่ 4/2561 มูลค่า 1,789.10 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,780.86	7 ธันวาคม 2561	7 มิถุนายน 2565	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่หลักประกันออกครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 1 มูลค่า 435.1 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.75 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	433.62	5 เมษายน 2562	5 ตุลาคม 2563	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่หลักประกันออกครั้งที่ 1/2562 ชุด 2 มูลค่า 775 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ ปีที่ 1-2 = 6.25 ต่อปี, ปีที่ 3-4 = 7.00 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	770.39	5 เมษายน 2562	5 ตุลาคม 2565	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่หลักประกันออกครั้งที่ 2/2562 มูลค่า 1,844 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,832.77	10 พฤษภาคม 2562	10 พฤษภาคม 2566	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่หลักประกันออกครั้งที่ 3/2562 มูลค่า 888.8 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	881.81	26 กันยายน 2562	26 กันยายน 2565	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
รวม-หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท	19,677.16			

	มูลค่า (ล้านบาท)	วันเริ่ม	วันสิ้นสุด	
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2560 มูลค่า 261 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.35 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	260.98	25 มกราคม 2560	23 มกราคม 2563	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2560 มูลค่า 491.70 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.95 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	491.34	22 มิถุนายน 2560	22 มิถุนายน 2563	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2560 มูลค่า 467.90 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	467.33	19 ตุลาคม 2560	19 ตุลาคม 2563	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2561 มูลค่า 423.50 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	423.20	16 มีนาคม 2561	16 มีนาคม 2563	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2561 มูลค่า 1,000.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	996.74	21 มิถุนายน 2561	21 มิถุนายน 2564	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2561 มูลค่า 1,344.20 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,338.77	1 พฤศจิกายน 2561	1 พฤศจิกายน 2564	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2562 มูลค่า 1,489.40 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,482.39	18 กุมภาพันธ์ 2562	18 กุมภาพันธ์ 2565	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2562 มูลค่า 1,402.20 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,391.74	12 กรกฎาคม 2562	12 ตุลาคม 2565	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
รวม-หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อย [บริษัท แกรนด์ เอสเตท ไกลด์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)]	6,852.49			
รวมทั้งหมด	26,529.65			

หมายเหตุ

1 “จำนวนรวมของหนี้สินสุทธิ” หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบดุลรวมของผู้ถือหุ้นที่ได้ตรวจสอบ หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ที่มีการดออกเบี้ย หรือดออกเบี้ยภายใต้ส่วนลด ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าด้วยกัน อาวัล หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่น ซึ่งไม่รวมอยู่ในงบดุลรวมแต่เปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบดุลรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้เงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการขอออกหนี้สินเชื่อที่รับประกันจากสถาบันการเงินเพื่อวาง เป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหนี้ที่หักด้วยเงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสดตามที่ปรากฏในงบดุลรวม โดยรวมถึงบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้ให้นำไปเป็นหลักประกันไว้กับบุคคลใด ๆ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันข้อสงสัยในการตีความหนี้สินดังกล่าวที่ไม่รวมถึงเจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินจากการผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่า หนี้สินที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใด ๆ ที่ไม่มีการดออกเบี้ย

เงินกู้ยืมระยะยาว

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ระยะยาวมูลค่าเท่ากับ 8,395.64 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น 2,822.61 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มูลค่าเงินกู้ระยะยาวคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวม เท่ากับร้อยละ 20.07 ตามลำดับ เงินกู้ยืมระยะยาวเหล่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมา

พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ระยะยาวมูลค่าเท่ากับ 7,614.38 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะยาวลดลง 781.26 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มูลค่าเงินกู้ระยะยาวคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวม เท่ากับร้อยละ 17.66 ตามลำดับ เงินกู้ยืมระยะยาวเหล่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียน

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 แบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 436.38 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 7,178.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
เงินกู้ยืมระยะยาว	7,614.38	8,395.64	5,573.03
หัก : ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(436.38)	(1,326.80)	(1,012.97)
เงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิ)	7,178.00	7,068.84	4,560.05

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 4,193.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 884.27 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 9.73

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินกู้ยืมระยะสั้น ของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 530.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 281.35 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 1.23

เจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน

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

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เจ้าหนี้ตั๋วแลกเงินมีมูลค่าเท่ากับ 576.78 ล้านบาท ลดลง 159.88 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 1.34 ทั้งนี้ ตั๋วแลกเงินดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.25 ถึง 4.35 ต่อปี มีวันครบกำหนดชำระคืนภายในเดือน มีนาคม 2563

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

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

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

ส่วนของผู้ถือหุ้น โครงสร้างส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบด้วย

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	8,667.83	8,667.83	8,667.83
ส่วนต่ำมูลค่าหุ้น	(90.50)	(90.50)	(89.73)
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	508.00	508.00	447.70
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	-
กำไรสะสมที่จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	473.60	394.60	334.60
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	3,929.08	3,486.62	3,471.94
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(193.62)	(84.42)	(167.49)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	13,294.39	12,882.13	12,664.85
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,647.28	2,845.62	2,590.13
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	15,941.67	15,727.75	15,254.98

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของส่วนของผู้ถือหุ้นในแต่ละปีมีดังต่อไปนี้

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) การออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 447.70 ล้านบาท ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นเพิ่มขึ้น (16.20) ล้านบาท การจ่ายเงินปันผล (346.71) ล้านบาท และการจ่ายปันผลของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน (17.06) ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 15,727.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 472.77 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2560 การเปลี่ยนแปลงเกิดจากการรับรู้ผลกำไรสุทธิสำหรับงวดจำนวน 548.65 ล้านบาท กำไรในส่วนของการขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 30.96 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมการจากลงทุนในบริษัทย่อย 64 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยจำนวน 139.77 ล้านบาท การเพิ่มหุ้นสามัญในบริษัท

ย่อย 129.61 ล้านบาท การออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 59.53 ล้านบาท และลดลงจากการจ่ายปันผล 433.38 ล้านบาท จากการจ่ายปันผลจากบริษัทย่อย 25.78 ล้านบาท รวมถึงมีจ่ายปันผลของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 40.59 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 15,941.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 213.93 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2561 การเปลี่ยนแปลงเกิดจากการรับรู้ผลกำไรสุทธิสำหรับงวดจำนวน 1,137.68 ล้านบาท กำไรในส่วนของการขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นลดลง จำนวน 87.58 ล้านบาท ลดลงจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนของการถือหุ้นในบริษัทย่อย 21.62 ล้านบาท การลดลงของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยจำนวน 199.24 ล้านบาท ลดลงจากการจ่ายปันผล 572.06 ล้านบาท รวมถึงมีจ่ายปันผลของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 48.26 ล้านบาทและมีผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี 5.01 ล้านบาท

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

• อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวดีขึ้นโดยลดลงมาเหลือ 2.13 เท่า โดยเป็นผลจากการออกหุ้นสามัญใหม่ให้กับนักลงทุนเฉพาะเจาะจง เมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2560 จำนวน 700 ล้านบาท และการออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 447.70 ล้านบาท ในเดือนเมษายน 2560 ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นสูงขึ้น

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็นจำนวน 2.71 เท่า โดยเป็นผลจากเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืม หุ้นกู้ เพื่อรองรับการก่อสร้างของโครงการในปัจจุบันและการขยายธุรกิจบริษัทร่วมทุน

การวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสดระหว่างปี

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไป)กิจกรรมดำเนินงาน	3,572.82	(226.88)	(1,891.48)
เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไป)กิจกรรมลงทุน	(3,868.12)	(5,760.66)	(3,629.66)
เงินสดสุทธิได้จาก(ใช้ไป)กิจกรรมจัดหาเงิน	(638.04)	6,874.87	4,934.56
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(933.34)	887.33	(586.58)

• กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

ส่วนปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานเป็นบวกเท่ากับ 3,438.60 ล้านบาท ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัท ได้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมที่เป็นตึกสูงแล้วเสร็จ 2 โครงการ และเริ่มโอนให้กับลูกค้าได้ อีกทั้งในปีนี้บริษัทยังไม่มีมีการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ที่เป็นตึกสูง

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 226.88 ล้านบาท

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจาก

• กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสุทธิ เท่ากับ 3,629.66 ล้านบาท รายการส่วนใหญ่ คือ การจัดซื้อที่ดินรอการพัฒนาเพื่อรองรับโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย โดยมีมูลค่าเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน 805.57 ล้านบาท และการขายที่ดินรอการพัฒนา 637.41 ล้านบาท อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 863.86 ล้านบาท เงินลงทุนระยะสั้นเพิ่มขึ้น 665.53 ล้านบาท เงินลงทุนในการร่วมค้า 669.20 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินมัดจำการซื้อหุ้นสามัญ 144.38 ล้านบาท และมีเงินสดรับจากการขายสินทรัพย์เข้ากองทุนทรัสต์จำนวน 1,637.35 ล้านบาท เงินสดรับจากการจำหน่ายสิทธิการซื้อที่ดินจำนวน 219.29 ล้านบาท

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสุทธิ เท่ากับ 5,760.66 ล้านบาท รายการที่สำคัญ คือ การจ่ายเงินเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 3,521.24

ล้านบาท ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 1,227.50 ล้านบาท และเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 379.07 ล้านบาท

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสุทธิ เท่ากับ 3,868.12 ล้านบาท รายการที่สำคัญคือ เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง 1,490.25 ล้านบาท การจ่ายเงินเพื่อซื้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 1,049.21 ล้านบาท เงินเงินฝากที่ติดภาระค่าประกัน 928.88 ล้านบาท และการลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 316.17 ล้านบาท

• กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิเท่ากับ 4,934.56 ล้านบาท โดยเป็นการจัดหาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 331.68 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 349.50 ล้านบาท ออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้นจำนวน 426.25 ล้านบาท การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 684.63 ล้านบาท และการออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 442.81 ล้านบาท ขณะที่มีการจ่ายเงินคืนเจ้าหนี้ตัวแลกเงินสุทธิจำนวน 3,343.61 ล้านบาท การจ่ายเงินปันผลจำนวน 345.97 ล้านบาท จ่ายปันผลหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 21.32 ล้านบาท และจ่ายเงินหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อและสัญญาเช่าการเงินจำนวน 15.02 ล้านบาท สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิ เท่ากับ 6,874.87 ล้านบาท โดยเป็นการจัดหาจากเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้นสุทธิ จำนวน 2,858.85 ล้านบาท ออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้นจำนวน 4,280.60 ล้านบาท และเงินสดรับจากตัวแลกเงิน 300.00 ล้านบาท และการออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

จำนวน 60.30 ล้านบาท โดยเป็นเงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 102.18 ล้านบาท การจ่ายเงินปันผลจำนวน 457.23 ล้านบาท จ่ายปันผลหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 42.53 ล้านบาท และจ่ายเงินหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อและสัญญาเช่าการเงินจำนวน 22.73 ล้านบาท

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิ เท่ากับ 638.04 ล้านบาท โดยเป็นการ

จ่ายเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิ จำนวน 721.90 ล้านบาท หุ้นกู้สุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 926.80 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ จำนวน 95.01 ล้านบาท เงินสดจ่ายสุทธิจากตัวแลกเงิน 196.21 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 201.57 ล้านบาท การจ่ายเงินปันผลจำนวน 618.75 ล้านบาท และจ่ายปันผลหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 48.26 ล้านบาท

ประวัติการจ่ายเงินปันผลของบริษักระหว่างปี 2553 ถึงปัจจุบัน

ผลการดำเนินงาน	จำนวนเงินปันผลต่อหุ้น(บาท)	จำนวนเงินรวม (ล้านบาท)	วันที่จ่ายเงินปันผล
ปี 2553	0.330	259.92	27 พฤษภาคม 2554
ปี 2554	0.040	189.05	25 พฤษภาคม 2555
ปี 2555	0.033	187.53	23 พฤษภาคม 2556
ปี 2556		งดจ่ายเงินปันผล	
ปี 2557	0.044	254.48	19 พฤษภาคม 2558
ปี 2558	0.030	231.01	28 พฤษภาคม 2559
ปี 2559	0.040	346.71	26 พฤษภาคม 2560
ปี 2560	0.050	433.39	25 พฤษภาคม 2561
ปี 2561	0.066	572.06	24 พฤษภาคม 2562
ปี 2562*	0.111	963.09	

*ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติ เสนอจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2562

การผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังต่อไปนี้

• ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ก) บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนจำนวนเงินประมาณ 1,867.32 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 587.57 ล้านบาท) (2561: 2,746.36 ล้านบาทและ 6,419.65 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 753.48 ล้านบาท)) ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ออกแบบ และค่าที่ปรึกษาโครงการบ้านพร้อมที่ดิน คอนโดมิเนียม อาคารโรงแรมและอาคารชุด การปรับปรุงอาคารสำนักงาน และการซื้อห้องชุดในอาคารชุด คอนโดมิเนียมและอุปกรณ์

ข) บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการซื้อที่ดินอาคาร และอุปกรณ์ เป็นจำนวนเงินประมาณ 2,484.91 ล้านบาท (2561: 3,142.39 ล้านบาท)

• ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ บริษัทและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการอายุของสัญญามีระยะเวลาดังแต่ 1 ถึง 5 ปี สัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้ และมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

จ่ายชำระภายใน	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
ภายใน 1 ปี	267 ล้านบาท และ 2.8 ล้านเยน	318 ล้านบาท และ 1.5 ล้านเยน	312 ล้านบาท และ 1 ล้านเยน
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	661 ล้านบาท และ 7.8 ล้านเยน	1,091 ล้านบาท และ 2 ล้านเยน	1,002 ล้านบาท และ 1 ล้านเยน
เกินกว่า 5 ปี	2,786 ล้านบาท	5,534 ล้านบาท	5,817 ล้านบาท

- การผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว
บริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ภายใต้สัญญาให้บริการ

จ่ายชำระภายใน	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
ภายใน 1 ปี	46 ล้านบาท	29 ล้านบาท	28 ล้านบาท
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	39 ล้านบาท	23 ล้านบาท	16 ล้านบาท
เกินกว่า 5 ปี	16 ล้านบาท	-	-

- การหนี้ค้ำประกันอื่น
บริษัทและบริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทและบริษัทย่อย ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31/12/62	31/12/61	31/12/60	31/12/62	31/12/61	31/12/60
งานสาธารณูปโภค	3,094	1,797	1,360	1,506	1,178	946

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้รับรู้เรื่องการประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

การประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ภายใต้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ บริษัทต้องทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า

เนื่องจากบริษัทย่อยแห่งหนึ่งของบริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนอย่างต่อเนื่อง ผู้บริหารได้พิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ดังนั้นจึงได้ประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยพิจารณาจากมูลค่าจากการใช้ด้วยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต และเปรียบเทียบกับมูลค่าตามบัญชีเพื่อพิจารณาว่าจำเป็นต้องตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าหรือไม่

ผลจากการประเมินดังกล่าว บริษัทไม่มีความจำเป็นต้องตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว เนื่องจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้ เนื่องจากการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนดังกล่าวจำเป็นต้องอาศัยการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารเกี่ยวกับการประมาณการสำหรับแผนธุรกิจในอนาคต และข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการคาดการณ์กระแสเงินสดสุทธิในอนาคตคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ ได้แก่ กำไรขั้นต้น อัตราการเติบโตของรายได้ และอัตราคิดลด ข้อสมมติฐานที่สำคัญเหล่านี้เป็นข้อสมมติฐานที่มีความอ่อนไหว และมีผลกระทบอย่างมากต่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนดังกล่าว

วิธีปฏิบัติงานตรวจสอบที่สำคัญของข้าพเจ้าเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ประกอบด้วย

- รับข้อมูลเกี่ยวกับประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหารของกลุ่มกิจการ และได้ทำความเข้าใจวิธีการจัดทำประมาณการดังกล่าว
- สอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเพื่อประเมินเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการคาดการณ์ของผู้บริหารเกี่ยวกับกำไรขั้นต้น อัตราการเติบโตของรายได้ และอัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณ โดยอ้างอิงจากเอกสารประกอบรายการหรือแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือ เช่น ข้อมูลในอดีต แผนธุรกิจในอนาคต ข้อมูลของอุตสาหกรรมหรือคู่แข่งที่เทียบเคียงกัน และข้อมูลองค์ประกอบของต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของธุรกิจที่เทียบเคียงกัน (WACC) เป็นต้น
- ทดสอบการคำนวณตัวเลขสำคัญที่ได้จากการประมาณการตามข้อสมมติฐานข้างต้น เพื่อคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน และเปรียบเทียบกับมูลค่าตามบัญชี

จากวิธีการปฏิบัติงานข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนและข้อสมมติฐานที่สำคัญดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลตามหลักฐานที่มีอยู่

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปี ภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่า ข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัท ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วยความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะส่งผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเกี่ยวกับประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไมตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้ และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด



ชาญชัย ชัยประสิทธิ์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760
กรุงเทพมหานคร
27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	3,869,210,791	4,777,168,372	422,370,199	2,342,255,268
เงินลงทุนระยะสั้น	8	630,883,235	530,634,485	579,828	569,958
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	9	877,384,426	780,892,265	433,356,271	304,120,841
ลูกหนี้จากการขายที่ดินและอาคารชุด - สุทธิ	10	800,644,720	-	684,502,690	-
สินค้าคงเหลือ	11	37,156,265	42,333,345	-	-
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	12	26,624,187,558	26,563,467,943	15,524,551,219	15,340,910,676
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	38.3	-	1,004,700,000	-	689,700,000
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา		61,406,208	82,330,831	53,584,689	34,833,089
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		186,622,300	134,224,492	24,249,002	23,803,116
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		33,087,495,503	33,915,751,733	17,143,193,898	18,736,192,948
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้	7	1,042,154,958	113,272,178	151,851,650	63,404,505
เงินลงทุนเพื่อขาย	13	163,405,440	168,983,136	3,700,440	3,135,636
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	14	-	-	8,119,841,386	8,097,989,386
เงินลงทุนในการร่วมค้า	15	854,881,958	826,204,697	680,806,900	406,632,700
เงินลงทุนระยะยาวอื่น		1,851,163	1,900,341	1,725,000	1,725,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	38.4	2,665,681,593	282,076,059	11,289,170,099	7,214,647,072
เงินมัดจำการซื้อหุ้นสามัญและสินทรัพย์ในบริษัทอื่น		40,000,000	40,000,000	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	16	696,989,600	923,271,435	676,989,600	797,096,225
ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ	17	4,848,867,952	6,216,314,616	3,545,657,595	4,850,288,125
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	18	2,307,017,812	2,112,817,071	143,343,528	139,764,354
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	19	10,517,675,866	10,382,251,463	127,010,951	144,978,111
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	20	135,804,383	69,122,376	10,341,590	8,122,861
สิทธิการเช่า - สุทธิ	21	1,552,433,993	1,687,881,235	31,349,033	35,964,404
ลูกหนี้กรมสรรพากร		132,086,287	20,251,132	101,160,603	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	22	760,275,641	503,943,458	159,656,757	136,814,639
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		257,921,195	301,511,173	91,546,249	125,730,693
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		25,977,047,841	23,649,800,370	25,134,151,381	22,026,293,711
รวมสินทรัพย์		59,064,543,344	57,565,552,103	42,277,345,279	40,762,486,659

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและกิจการอื่น				
	530,852,523	249,500,000	351,065,400	249,500,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	23	4,193,900,440	3,309,630,119	1,887,239,818
เจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน	24	576,778,393	736,664,422	427,071,381
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	38.5	-	-	624,768,556
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	25	7,724,467,220	5,904,690,698	6,081,616,113
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	27	436,378,244	1,326,799,862	233,204,974
หนี้สินตามสัญญา	37	485,716,840	786,609,849	59,384,471
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		128,614,809	173,541,865	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		312,694,933	353,793,749	87,405,471
รวมหนี้สินหมุนเวียน		14,389,403,402	12,841,230,564	9,751,756,184
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หุ้นกู้	25	18,805,186,901	19,706,085,892	13,595,540,327
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	27	7,178,003,067	7,068,836,340	4,505,972,030
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	28	455,361,705	334,254,719	159,209,867
ประมาณการหนี้สิน		192,586,847	183,058,696	149,995,367
หนี้สินตามสัญญา	37	9,102,262	-	6,418,684
กำไรหรือขาดสุทธิของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้า	15	886,025,650	417,946,774	-
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า		39,194,729	52,630,719	29,986,579
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	22	875,246,655	910,702,807	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		292,766,415	323,063,064	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		28,733,474,231	28,996,579,011	18,447,122,854
รวมหนี้สิน		43,122,877,633	41,837,809,575	28,198,879,038
				27,640,652,212

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญจำนวน 10,022,174,312 หุ้น				
(พ.ศ. 2561 : 9,000,000,000 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท				
33	10,022,174,312	9,000,000,000	10,022,174,312	9,000,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญจำนวน 8,667,826,432 หุ้น				
มูลค่าที่ได้รับชำระแล้วหุ้นละ 1 บาท				
33	8,667,826,432	8,667,826,432	8,667,826,432	8,667,826,432
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	33	(90,501,802)	(90,501,802)	(90,501,802)
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	26	508,000,000	508,000,000	508,000,000
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย				
34	473,600,000	394,600,000	473,600,000	394,600,000
ยังไม่ได้จัดสรร				
	3,929,080,932	3,486,623,358	4,523,117,405	3,646,249,070
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(193,623,046)	(84,422,907)	(3,575,794)
		(84,422,907)	(3,575,794)	(4,339,253)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	13,294,382,516	12,882,125,081	14,078,466,241	13,121,834,447
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,647,283,195	2,845,617,447	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	15,941,665,711	15,727,742,528	14,078,466,241	13,121,834,447
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	59,064,543,344	57,565,552,103	42,277,345,279	40,762,486,659

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
รายได้				
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	7,726,407,212	8,818,068,866	4,930,581,560	6,489,510,304
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	6,140,832,912	5,535,263,299	1,019,766,314	2,382,465,194
รายได้จากการขายที่ดิน	2,499,887,891	1,233,233,325	3,472,473,594	2,779,174,770
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	3,669,565,307	2,914,757,027	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	269,330,830	496,494,006	122,068,641	145,784,903
รวมรายได้	20,306,024,152	18,997,816,523	9,544,890,109	11,796,935,171
ต้นทุนขายและการให้บริการ				
ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน	(5,280,228,096)	(5,869,940,472)	(3,372,921,035)	(4,407,168,634)
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	(4,109,050,978)	(3,525,405,659)	(729,862,491)	(1,500,811,452)
ต้นทุนการขายที่ดิน	(1,283,808,083)	(659,592,617)	(1,688,674,457)	(1,617,424,680)
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	(2,388,253,240)	(2,008,203,900)	-	-
ต้นทุนการให้เช่าและบริการอื่นๆ	(371,765,804)	(547,513,665)	(165,129,167)	(167,837,777)
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ	(13,433,106,201)	(12,610,656,313)	(5,956,587,150)	(7,693,242,543)
กำไรขั้นต้น	6,872,917,951	6,387,160,210	3,588,302,959	4,103,692,628
รายได้อื่น 29	789,146,557	413,812,857	1,156,280,993	439,251,932
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(1,753,635,658)	(1,943,703,995)	(802,655,824)	(1,061,218,172)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(3,390,556,985)	(3,042,244,366)	(1,124,174,691)	(1,013,324,223)
กำไร(ขาดทุน)อื่น	70,100,000	235,393,020	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(147,959,825)	(127,742,347)	-	-
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2,440,012,040	1,922,675,379	2,817,753,437	2,468,402,165
ต้นทุนทางการเงิน	(1,109,498,346)	(899,983,188)	(929,681,034)	(908,468,393)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,330,513,694	1,022,692,191	1,888,072,403	1,559,933,772
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 31	(320,248,204)	(329,177,525)	(311,883,798)	(362,369,318)
กำไรสำหรับปี	1,010,265,490	693,514,666	1,576,188,605	1,197,564,454

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น :				
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยัง				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า				
งบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	(107,977,444)	42,807,195	-	-
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุนเพื่อขาย	13	(5,188,176)	(10,470,492)	954,324
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการ				
ที่จะจัดประเภทรายการใหม่	22,633,124	(6,467,341)	(190,865)	163,599
รวมรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยัง				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(90,532,496)	25,869,362	763,459	(654,393)
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยัง				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไรจากการประมาณการตาม				
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	28	1,445,248	-	-
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภท				
รายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(493,536)	-	-	-
รวมรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยัง				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	951,712	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี -				
สุทธิจากภาษี	(89,580,784)	25,869,362	763,459	(654,393)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	920,684,706	719,384,028	1,576,952,064	1,196,910,061
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	1,137,924,941	548,654,336	1,576,188,605	1,197,564,454
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(127,659,451)	144,860,330	-	-
	1,010,265,490	693,514,666	1,576,188,605	1,197,564,454
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	1,050,096,234	579,613,942	1,576,952,064	1,196,910,061
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(129,411,528)	139,770,086	-	-
	920,684,706	719,384,028	1,576,952,064	1,196,910,061
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	32	0.1257	0.0593	0.1342

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

မဟာဗျူဟာ

หมายเหตุประกอบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

จบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม										
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่					องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น					
	กำไรสะสม					กำไร(ขาดทุน)เปิดเสรีอื่น					
	ทุนออกและชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น	จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	กำไรเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	การเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	ผลกำไรสุทธิ	ผลกำไรสุทธิ	ส่วนต่างจากกำไรสุทธิ	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่
ยอดคงเหลือวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	8,667,826,432	(90,501,802)	508,000,000	394,600,000	3,486,623,358	(7,045,445)	14,538,817	(46,091,945)	(45,824,334)	12,882,125,081	2,845,617,447
ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี (หมายเหตุ 2)	-	-	-	-	4,097,652	-	-	-	-	4,097,652	907,404
ยอดคงเหลือที่ปรับปรุงแล้ว	8,667,826,432	(90,501,802)	508,000,000	394,600,000	3,490,721,010	(7,045,445)	14,538,817	(46,091,945)	(45,824,334)	12,886,222,733	2,846,524,851
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี											
เงินปันผล (หมายเหตุ 35)	-	-	-	-	(572,060,270)	-	-	-	-	(572,060,270)	-
เงินปันผลจ่ายของหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น - สหวิภาประกันภัย	-	-	-	-	(48,260,000)	-	-	-	-	(48,260,000)	-
บริษัทจ่ายเงินปันผล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,244,885)
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนของการถือหุ้นในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
การชำระบัญชีของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,384,126)
สำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 34)	-	-	-	79,000,000	(79,000,000)	-	-	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)เปิดเสรีรวมสำหรับปี	-	-	-	-	1,137,680,192	(1,529,637)	(86,054,321)	-	-	1,050,096,234	(129,411,528)
ยอดคงเหลือวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	8,667,826,432	(90,501,802)	508,000,000	473,600,000	3,929,080,932	(8,575,082)	(71,515,504)	(46,091,945)	(67,440,515)	13,294,382,516	2,647,283,195
											15,941,665,711

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

จบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของเรา (ต่อ)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

(URL: www.3c7m.com)

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	งบกำไรสุทธิ	ส่วนต่างว่ามูลค่าหุ้น	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	กำไรสะสม		กำไรสุทธิปีต่อปี
				กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิปีต่อปี	
ยอดคงเหลือวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561						
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น						
การออกหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน						
สำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 34)						
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 35)						
เงินปันผลจ่ายของผู้ถือหุ้นที่มีลักษณะคล้ายทุน - สุทธิจากภาษีเงินได้						
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี						
ยอดคงเหลือวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561						
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562						
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น						
การออกหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน						
สำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 34)						
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 35)						
เงินปันผลจ่ายของผู้ถือหุ้นที่มีลักษณะคล้ายทุน - สุทธิจากภาษีเงินได้						
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี						
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562						

หมายเหตุประกอบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

JBกระแสเงินสด

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	รวมการเป็นรวม		รวมการเป็นเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,330,513,694	1,022,692,191	1,888,072,403	1,559,933,772
รายการปรับปรุง				
กำไรที่ยังไม่รับรู้จากรายการกับการร่วมค้า	15	723,264,815	552,174,726	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	30	779,769,660	800,155,864	45,993,165
ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ(ลดลง)เพิ่มขึ้น		86,061,955	1,212,221	-
รายการปรับปรุงราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	12	57,745,381	(9,650,133)	57,745,381
ขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	18	35,120,789	10,648,598	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมของเงินกู้ยืมระยะยาว จากสถาบันการเงินและในการออกหุ้นกู้		61,913,270	33,714,326	62,005,196
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมของเงินให้กู้ยืมระยะยาว แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	38.4	-	-	(16,614,762)
(กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน		(68,081,576)	16,636,200	40,745,670
ตัดบัญชีรายได้รับล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่า		(22,573,573)	(28,470,525)	(9,729,017)
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนระยะสั้น		(9,870)	129,377	(9,870)
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		50,236	(636,578)	(34,577)
สำรองการรับประกันโครงการอสังหาริมทรัพย์		3,625,398	17,243,878	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	28	138,253,379	40,180,431	47,542,848
กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม		-	(235,393,020)	-
เงินปันผลรับ	29	(276,264)	(139,732)	(408,865,294)
ดอกเบี้ยรับ	29	(237,124,155)	(121,449,293)	(532,910,176)
ต้นทุนทางการเงิน		1,047,585,075	866,268,862	867,675,838
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า		147,959,825	127,742,347	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	(34,444,947)	(163,049,848)	(76,944,006)	(44,034,056)
ลูกหนี้กรมสรรพากร	(111,835,155)	-	(101,160,603)	-
ลูกหนี้จากการขายที่ดินและอาคารชุด - สุทธิ	(774,682,840)	340,500,000	(658,540,810)	340,500,000
สินค้าคงเหลือ	5,177,080	1,940,488	-	-
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	1,396,805,316	(586,941,612)	564,522,878	45,093,165
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	20,924,623	(29,536,178)	(18,751,600)	8,565,967
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	72,660,112	(38,339,359)	(445,886)	(12,587,838)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	(53,332,115)	(790,145,962)	21,552,885	(632,373,225)
ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ	1,126,184,064	(650,931,690)	1,174,408,643	(334,952,607)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	22,904,018	(12,872,324)	135,345,047	6,503
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	935,435,934	597,067,113	337,147,247	344,311,417
หนี้สินตามสัญญา	(292,339,240)	(54,844,773)	(189,458,360)	32,175,354
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(592,438)	(18,309,761)	(12,093,265)	(5,011,749)
รายได้ค่าสิทธิการเช่ารับล่วงหน้า	9,137,583	7,969,831	7,001,430	6,883,568
รายได้รอการรับรู้รายได้วิธีส่วนได้เสียของ เงินลงทุนในการร่วมค้า	15 (4,305,258)	-	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(15,701,145)	(21,159,205)	(2,288,640)	(9,085,340)
ประมาณการหนี้สิน	9,528,151	22,618,104	3,965,574	19,582,419
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(51,054,920)	70,245,397	-	-
เงินสดได้มาจากการดำเนินงาน	6,344,266,862	1,767,269,961	3,225,877,339	1,883,204,766
จ่ายดอกเบี้ย	(2,081,416,203)	(1,551,940,839)	(1,412,789,214)	(1,288,365,360)
จ่ายภาษีเงินได้	(781,659,398)	(575,621,474)	(523,110,706)	(306,747,040)
ดอกเบี้ยรับ	91,630,364	133,409,572	61,620,159	57,216,754
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	3,572,821,625	(226,882,780)	1,351,597,578	345,309,120

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน(เพิ่มขึ้น)ลดลง 7	(928,882,780)	12,355,373	(88,447,145)	27,538,852
เงินสรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนเพื่อขาย	389,520	-	389,520	-
เงินสจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนระยะสั้น	(100,238,880)	(40,064,526)	-	-
เงินสจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 38.3, 38.4	(3,292,049,103)	(1,914,000,000)	(6,528,742,639)	(3,973,296,400)
เงินสรับเพื่อเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 38.3, 38.4	1,801,800,000	1,169,828,220	3,051,786,998	2,286,910,461
เงินสรับค่าธรรมเนียมเพื่อเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	16,686,563
เงินสรับจากเงินมัดจำการซื้อหุ้นสามัญและสินทรัพย์ในบริษัทอื่น	-	144,375,823	-	-
เงินสจ่ายเพื่อเพิ่มเงินลงทุนในบริษัทย่อย 14	(14,999,700)	(3,521,243,346)	(36,851,700)	(354,224,678)
เงินสจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า 15	(316,174,200)	(379,070,200)	(274,174,200)	(215,570,200)
เงินสรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 14	14,999,700	14,999,700	14,999,700	14,999,700
เงินลงทุนระยะยาวอื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)	38,919	(212,400)	-	-
เงินสจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(1,049,209,256)	(1,227,504,918)	(19,259,376)	(49,633,058)
เงินสจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(69,822,297)	(28,506,284)	(5,875,477)	(1,356,118)
เงินสจ่ายเงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารโรงแรม	(1,710)	(11,465,559)	-	-
เงินสรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	3,601,589	20,046,077	34,579	1,878,790
เงินสจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(29,217,451)	(339,210)	(2,034,533)	-
ดอกเบี้ยรับ	111,370,177	-	393,198,579	283,244,134
เงินปันผลรับ	276,264	139,732	408,865,294	19,482,869
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(3,868,119,208)	(5,760,661,518)	(3,086,110,400)	(1,943,339,085)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	201,565,400	(102,177,352)	101,565,400	226,427,985
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	-	-	546,723,900	(206,041,670)
เงินสดรับจากเจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	24 2,283,791,595	2,940,079,397	1,349,956,313	1,535,799,290
เงินสดจ่ายคืนเจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	24 (2,480,000,000)	(2,670,000,000)	(1,330,000,000)	(1,350,000,000)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	25 6,835,100,000	9,480,600,000	3,943,500,000	6,712,900,000
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	25 (5,908,300,000)	(5,200,000,000)	(4,628,300,000)	(4,750,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว จากสถาบันการเงิน	27 7,824,370,182	10,465,211,861	6,151,518,404	5,581,588,129
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน การเงิน	27 (8,546,272,767)	(7,606,358,860)	(5,645,740,006)	(4,675,157,426)
เงินสดรับจากการออกหุ้นเพิ่มทุนในบริษัท ย่อยของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	676,052	129,612,993	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุมในบริษัทย่อย	(38,423,134)	-	-	-
เงินสดจ่ายการเลิกกิจการของบริษัทย่อย	14 (5,384,126)	-	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิ ที่มีลักษณะคล้ายทุน	26 -	60,300,000	-	60,300,000
เงินสดจ่ายชำระคืนหนี้สิน ตามสัญญาเช่าการเงิน	(43,142,916)	(22,729,225)	-	-
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมของการกู้ยืมเงิน ระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้	(95,012,516)	(99,910,351)	(55,833,614)	(72,423,383)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ยหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	(48,260,000)	(42,531,501)	(48,260,000)	(42,531,501)
เงินสดจ่ายปันผล	(618,747,594)	(457,227,581)	(570,502,644)	(431,445,679)
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(638,039,824)	6,874,869,381	(185,372,247)	2,589,415,745
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(933,337,407)	887,325,083	(1,919,885,069)	991,385,780
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	25,379,826	2,546,750	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	4,777,168,372	3,887,296,539	2,342,255,268	1,350,869,488
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	3,869,210,791	4,777,168,372	422,370,199	2,342,255,268

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
รายการที่มีใช้เงินสด				
รายการที่มีใช้เงินสดที่มีสาระสำคัญมีดังต่อไปนี้				
• โอนต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นที่ดินรอการพัฒนา	29,122,445	146,232,132	-	-
• โอนต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	28,580,281	-	2,039,151	-
• โอนต้นทุนที่ดิน อาคาร อุปกรณ์เป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	31,826,698	-	-	-
• โอนต้นทุนที่ดิน อาคาร อุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	213,631,920	-	-	-
• โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	429,649,933	646,473,728	190,326,886	539,682,412
• โอนเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	382,500,000	-	67,500,000	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยและมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนดังนี้:

เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูล จึงรวมเรียกบริษัทและบริษัทย่อยว่า “กลุ่มกิจการ”

ธุรกิจหลักของกลุ่มกิจการ คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โรงแรม และให้เช่าและบริการอื่น ๆ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

2 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเงินลงทุนเพื่อขาย

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก การจัดประเภทรายการใหม่เป็นการแสดงรายการเพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะของบัญชีมากขึ้น ตัวเลขเปรียบเทียบจึงมีการปรับใหม่ให้สอดคล้องกับตัวเลขในปัจจุบัน

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

2.2.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562

ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า (TFRS 15)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอน ในการกำหนดและรับรู้รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งกำหนดให้กลุ่มกิจการต้องรับรู้รายได้ตามหลักการการโอนการควบคุม คือ รับรู้รายได้เพื่อให้สะท้อนถึงการโอนการควบคุมในสินค้าหรือบริการไปยังลูกค้าด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงจำนวนเงินที่กลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับจากสินค้าและบริการที่ได้โอนไป แทนหลักการรับรู้รายได้ตามหลักการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนในสินค้าและบริการไปยังผู้ซื้อตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 เรื่อง รายได้ (TAS 18) และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มกิจการได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า (IFRS 15) มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 โดยใช้วิธีรับรู้ผลกระทบสะสมจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้เป็นรายการปรับปรุงกับกำไรสะสมต้นงวด (modified retrospective) โดยไม่ปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบกลุ่มกิจการใช้วิธีปฏิบัติที่ผ่อนปรนสำหรับสัญญาที่เสร็จสมบูรณ์และสัญญาที่มีการเปลี่ยนแปลงตามข้อกำหนดของ IFRS 15

การปรับปรุงรายการแต่ละรายการในงบแสดงฐานะทางการเงินจากการปรับใช้ IFRS 15 เป็นครั้งแรกมีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	ข้อมูลกลางการเงินรวม		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561		ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562
	ตามที่รายงานไว้เดิม	รายการปรับปรุง	ตามที่ปรับปรุงใหม่
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	780,892	6,256	787,148
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	503,943	(1,251)	502,692
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	(3,486,623)	(4,098)	(3,490,721)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(2,845,617)	(907)	(2,846,524)

อย่างไรก็ตาม การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 มาปฏิบัติใช้ ไม่มีผลกระทบที่เป็นนัยสำคัญต่อข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 มาถือปฏิบัติมีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่อนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการในเรื่องต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ก่อนปี พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการมีค่านายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในการขายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จทันทีเมื่อเกิดรายการ โดยรายจ่ายนี้เกี่ยวข้องกับโดยตรงกับสัญญาที่ทำกับลูกค้าและคาดว่าจะได้รับคืนจากมูลค่าของสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ดังนั้นต้นทุนที่เกิดขึ้นสามารถรับรู้เป็นสินทรัพย์ภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 โดยรับรู้เป็นต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าและแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายการ “ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ” และจะตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามรูปแบบของการรับรู้รายได้ของสัญญา นอกจากนี้กลุ่มกิจการรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับรายการดังกล่าว ทำให้มีการปรับปรุงผลกระทบสุทธิในกำไรสะสมและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

กลุ่มกิจการมีรายการที่เป็นสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้แก่ลูกค้า และมีภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาที่ถือเป็นรายการแยกต่างหาก ซึ่งได้เคยรับรู้เป็นรายได้ ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยและค่าใช้จ่ายในการขายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ดังนั้นภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 รายการดังกล่าวต้องแสดงสุทธิออกจากรายได้จากการขายตามสัญญา

นอกจากนี้ กิจการและกลุ่มกิจการยังต้องมีการรับรู้ภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาที่ยังมิได้โอนการควบคุมไปยังลูกค้าเป็นส่วนหนึ่งของหนี้สินตามสัญญา และจะรับรู้เมื่อโอนการควบคุมดังกล่าวไปยังลูกค้าแล้ว

ข้อมูลเปรียบเทียบของรายการในงบการเงินปัจจุบันตาม IFRS 15 และตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับเดิมมีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	ข้อมูลทางการเงินรวม		
	จำนวนเงินตามที่ รายงาน	ผลกระทบจาก TFRS 15	จำนวนเงินตามมาตรฐานการ รายงานทางการเงินฉบับเดิม
งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	877,384	6,262	871,122
เงินลงทุนในการร่วมค้า	854,882	14,586	840,296
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	760,276	568	759,708
หนี้สินตามสัญญา - ไม่หมุนเวียน	(9,102)	(9,102)	-
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	(3,929,081)	(5,534)	(3,923,547)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(2,647,283)	(6,780)	(2,640,503)
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562			
กำไรหรือขาดทุน			
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	7,726,407	(379,552)	8,105,959
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	6,140,833	(111,395)	6,252,228
ต้นทุนจากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	(5,280,228)	21,661	(5,301,889)
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	(4,109,051)	4,299	(4,113,350)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(1,753,636)	455,891	(2,209,527)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(147,960)	14,586	(162,546)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(320,248)	1,819	(322,067)
กำไรสำหรับปี	1,010,265	7,309	1,002,956
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)			
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	1,137,925	1,436	1,136,489
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(127,659)	5,873	(133,532)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม			
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	1,050,096	1,436	1,048,660
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(129,412)	5,873	(135,285)
กำไรต่อหุ้น			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.1257	0.0002	0.1255

(หน่วย: ล้านบาท)

ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ			
	จำนวนเงิน ตามที่รายงาน	ผลกระทบจาก TFRS 15	จำนวนเงินตามมาตรฐานการ รายงานทางการเงินฉบับเดิม
งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	433,356	-	433,356
เงินลงทุนในการร่วมค้า	680,807	-	680,807
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	159,657	1,284	158,373
หนี้สินตามสัญญา - ไม่หมุนเวียน	(6,419)	(6,419)	-
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	(4,523,117)	5,135	(4,528,252)
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562			
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	4,930,582	(286,643)	5,217,225
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	1,019,766	(47,598)	1,067,364
ต้นทุนจากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	(3,372,921)	15,118	(3,388,039)
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	(729,862)	4,522	(734,384)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(802,656)	308,182	(1,110,838)
ภาษีเงินได้	(311,884)	1,284	(313,168)
กำไรสำหรับปี	1,576,189	(5,135)	1,581,324
การแบ่งปันกำไร			
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	1,576,189	(5,135)	1,581,324
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม			
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	1,576,189	(5,135)	1,581,324
กำไรต่อหุ้น			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.1763	(0.0006)	0.1769

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563

ก) เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ได้แก่

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32	เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9	เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16	เรื่อง การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 19	เรื่อง การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินกลุ่มนี้กล่าวถึงการวัดมูลค่า และการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน การบัญชีป้องกันความเสี่ยง การแสดงรายการ และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ส่งผลให้กลุ่มกิจการในฐานะผู้เช่ารับรู้สัญญาเช่าเกือบทั้งหมดในงบแสดงฐานะการเงิน โดยไม่ต้องจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาเช่าการเงินอีกต่อไป กลุ่มกิจการต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า เว้นแต่เป็นสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

กลุ่มกิจการไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการทบทวนผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

2.3 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม

ก) บริษัทย่อย

บริษัทย่อย หมายถึง กิจการทั้งหมดที่กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมเมื่อกลุ่มกิจการรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ที่ได้รับการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุน โดยต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวกับการซื้อเงินลงทุนจะถูกรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนเริ่มแรกของเงินลงทุน

ข) การร่วมกิจการ

เงินลงทุนในการร่วมกิจการจะถูกจัดประเภทเป็นการดำเนินงานร่วมกันหรือการร่วมค้า โดยขึ้นอยู่กับสิทธิและภาระผูกพันตามสัญญาของผู้เข้าร่วมการงานนั้นมากกว่าโครงสร้างรูปแบบทางกฎหมายของการร่วมกิจการ

การร่วมค้า

การร่วมกิจการจัดประเภทเป็นการร่วมค้าเมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น เงินลงทุนในการร่วมค้ารับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในการร่วมค้าบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

ค) การบันทึกเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

กลุ่มกิจการรับรู้เงินลงทุนเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยเงินที่จ่ายซื้อพร้อมกับต้นทุนทางตรงของเงินลงทุน กลุ่มกิจการจะรับรู้มูลค่าภายหลังวันที่ได้มาของเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของผู้ได้รับการลงทุนตามสัดส่วนที่ผู้ลงทุนมีส่วนได้เสียอยู่ในกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาดังกล่าวข้างต้นจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุน

เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค้านั้นซึ่งรวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวอื่น กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้านั้น เว้นแต่กลุ่มกิจการมีการผูกพันหรือได้จ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันแทนบริษัทร่วมหรือการร่วมค้า

ง) การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือครองกิจการ

ในกรณีที่กลุ่มกิจการยังคงมีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มกิจการปฏิบัติต่อรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเช่นเดียวกันกับรายการกับผู้เป็นเจ้าของของกลุ่มกิจการ ผลต่างระหว่างราคาจ่ายซื้อหรือราคาขายจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนในบริษัทย่อยกับราคาตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่ลดลงหรือเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนแปลงไปจะถูกรับรู้ในส่วนของผู้เจ้าของ

ถ้าสัดส่วนการถือครองในบริษัทร่วมและการร่วมค้าลดลง แต่กลุ่มกิจการยังคงมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือยังคงมีการควบคุมร่วม กำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงจะถูกโอนไปยังกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนจากการลดสัดส่วนการถือครองในบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

เมื่อกลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุม การควบคุมร่วม หรือการมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญในเงินลงทุนนั้น เงินลงทุนที่เหลืออยู่จะถูกวัดมูลค่าใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ส่วนต่างที่เกิดขึ้นจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจะกลายเป็นมูลค่าเริ่มแรกในการบันทึกบัญชีเงินลงทุนและจะจัดประเภทใหม่ตามสัดส่วนการถือครองที่เหลืออยู่เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม, การร่วมค้า หรือสินทรัพย์ทางการเงิน

จ) รายการระหว่างกันในการเงินรวม

รายการยอดคงเหลือและกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกตัดออกตามสัดส่วนที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่โอน

2.4 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ**ก) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนอการเงิน**

งบการเงินแสดงในสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกิจการและเป็นสกุลเงินที่ใช้นำเสนอการเงินของกิจการและกลุ่มกิจการ

ข) รายการและยอดคงเหลือ

รายการที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

รายการกำไรและรายการขาดทุนที่เกิดจากการรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ได้บันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการรับรู้รายการกำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นด้วย ในทางตรงข้ามการรับรู้กำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรหรือขาดทุน องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนด้วย

ค) กลุ่มกิจการ

การแปลงค่าผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกิจการในกลุ่มกิจการ (ที่มีใช้สกุลเงินของเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง) ซึ่งมีสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานแตกต่างจากสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินได้ถูกแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินดังนี้

- สินทรัพย์และหนี้สินที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินแต่ละปีแปลงค่าด้วยอัตราปิด ณ วันที่ของแต่ละงบแสดงฐานะการเงินนั้น
- รายได้และค่าใช้จ่ายใน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แปลงค่าด้วยอัตราถัวเฉลี่ย และ
- ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

2.5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา และเงินเบิกเกินบัญชี เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

2.6 เงินลงทุนระยะสั้น

เงินลงทุนระยะสั้นประกอบด้วย เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อครบกำหนดซึ่งมีอายุมากกว่าสามเดือนนับจากวันที่ได้มา เงินลงทุนในกองทุนรวมตราสารหนี้ ซึ่งรับรู้มูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งหมายถึงมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ให้ไปเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการทำการขาย และวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนอ้างอิงจากมูลค่าสุทธิทางบัญชี (NAV) ที่เผยแพร่โดยบริษัทบริหารจัดการ รายการกำไรและขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนระยะสั้นรับรู้ในส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

2.7 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระสำหรับการขายสินค้าและการให้บริการตามปกติธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ในกรณีที่มีส่วนประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

2.8 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาตลาดจะต่ำกว่า

ราคาทุนของสินค้าคำนวณโดยวิธีเข้าก่อนออกก่อน ต้นทุนของวัตถุดิบประกอบด้วยราคาซื้อและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อ หักด้วยส่วนลดที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ต้นทุนของสินค้าสำเร็จรูปและงานระหว่างทำประกอบด้วยค่าวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรง ค่าใช้จ่ายอื่นทางตรง ค่าเสียหยาบในการผลิต และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงเพื่อให้สินค้านั้นอยู่ในสภาพและสถานที่ปัจจุบัน

2.9 ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา คืออสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและขายในการดำเนินธุรกิจปกติ ซึ่งแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาตลาดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ (ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง) และต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะ เพื่อใช้ในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่เกี่ยวข้อง รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้ในการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขาย

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาทั่วไปและที่กู้มาโดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์

2.10 เงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน

เงินลงทุนอื่นนอกเหนือจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า รับรู้มูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งหมายถึงมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ให้ไปเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายทางตรงอื่นๆ

เงินลงทุนเพื่อค่าและเงินลงทุนเพื่อขาย

เงินลงทุนเพื่อค่าและเงินลงทุนเพื่อขายวัดมูลค่าในเวลาภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม รายการกำไรและขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนเพื่อค่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุน รายการกำไรและขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนเพื่อขายรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุนเพื่อขายนั้นออกไป

การจำหน่ายเงินลงทุน

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นรวมถึงผลสะสมของรายการกำไรและขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้สะสมไว้ในส่วนของเจ้าของ จะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุน กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีเข้าก่อนออกก่อน

2.11 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

2.12 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ของการได้มา การก่อสร้างหรือผลิตอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นจะรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุน หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่น ๆ จะคำนวณตามวิธีเส้นตรง เพื่อที่ปันส่วนราคาทุนตลอดระยะเวลาการอายุการให้ประโยชน์ดังนี้

อาคาร	30 - 50 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	10 - 25 ปี

การรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแทนชิ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระหว่างก่อสร้าง

2.13 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น ที่ดินวัดมูลค่าด้วยราคาทุน อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

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 ปี แล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า
เครื่องใช้ในการดำเนินงาน	5 ปี และ 15 ปี
อุปกรณ์สำนักงาน	3 ปี และ 5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี
อื่น ๆ	5 ปี

ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสม

ในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน มูลค่าตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทันที

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

กลุ่มกิจการไม่ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ที่ไม่ทราบได้แน่นอน แต่จะทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี และเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า สำหรับสินทรัพย์อื่น กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน หมายถึง จำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้

เมื่อมีเหตุให้เชื่อว่าสาเหตุที่ทำให้เกิดการด้อยค่าในอดีตได้หมดไป กลุ่มกิจการจะกลับรายการขาดทุนจากด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์อื่น ๆ ที่ไม่ใช่ค่าความนิยม

2.17 สัญญาเช่าระยะยาว

กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่า) จะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

การรับรู้เมื่อเริ่มแรกของสัญญาเช่าทางการเงินจะบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่า หรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะบันทึกส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้าง โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าจะบันทึกหักจากค่าใช้จ่ายทางการเงิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า

กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้เบื้องต้นกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้บันทึกเป็นรายได้ทางการเงินค้างรับ รายได้จากสัญญาเช่าระยะยาวรับรู้ตลอดอายุของสัญญาเช่าโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนที่ทุกปี ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่อยู่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานรวมแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินในส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และตัดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ด้วยเกณฑ์เดียวกันกับรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มกิจการ ซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกัน รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาการให้เช่า

2.18 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้ยืมมาจะรับรู้เป็นค่าธรรมเนียมรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน ซึ่งจะนำไปรวมคำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง หากมีความเป็นไปได้ที่จะไม่ถอนเงิน ค่าธรรมเนียมนี้จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าและตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มกิจการจะตัดรายการเงินกู้ยืมออกจากงบแสดงฐานะการเงินเมื่อภาระผูกพันตามสัญญานั้นได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้ถูกยกเลิกไปหรือสิ้นสุดลง ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่สิ้นสุดลงหรือที่ได้โอนให้กับกิจการอื่น และสิ่งตอบแทนที่จ่ายซึ่งรวมถึงสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดที่โอนไปหรือหนี้สินที่รับมา จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงิน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลานานน้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสินรอบระยะเวลารายงาน

ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมทั่วไปและเงินกู้ยืมเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์นั้น การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ต้องสิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการส่วนใหญ่ ที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

รายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะที่ยังไม่ได้นำไปเป็นรายจ่ายของสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขไปลงทุน เป็นการชั่วคราวก่อน ต้องนำมาหักจากต้นทุนการกู้ยืมที่สามารถตั้งขึ้นเป็นต้นทุนของสินทรัพย์

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ ต้องถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

2.19 ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วย ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของเจ้าของ

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวด ๆ ในกรณีที่มีการนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับการตีความ กลุ่มกิจการจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระแก่หน่วยงานจัดเก็บภาษี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลต่างชั่วคราวที่เกิดจากเหตุการณ์ต่อไปนี้

- การรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีและทางภาษี
- ผลต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่กลุ่มกิจการสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับรายการผลต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกัน ซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

2.20 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น คือ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใน 12 เดือนหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี เช่น ค่าจ้าง เงินเดือน ลาประจำปีและลาป่วยที่มีการจ่ายค่าแรง ส่วนแบ่งกำไรและโบนัส และค่ารักษาพยาบาล ของพนักงานปัจจุบันที่รับรู้ตามช่วงเวลาการให้บริการของพนักงานไปจนถึงวันสิ้นสุดรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการจะบันทึกหนี้สินด้วยจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อบังคับ กลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมเมื่อได้จ่ายเงินสมทบแล้ว เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ กำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ โดยมักขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทนเมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของเจ้าของผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้นและแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของ

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

2.21 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีการผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายการจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลา จะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

2.22 หนี้สิน

หุ้นสามัญที่กลุ่มกิจการสามารถกำหนดการจ่ายเงินปันผลได้อย่างอิสระจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนหนึ่งของเจ้าของ

ต้นทุนที่เพิ่มขึ้นเกี่ยวกับการออกหุ้นใหม่หรือสิทธิในการซื้อขายหุ้นที่จ่ายออกไป แสดงด้วยจำนวนเงินสุทธิจากภาษีไว้เป็นรายการหักในส่วนของเจ้าของ โดยนำไปหักจากสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการออกหุ้น

2.23 หนี้สินที่มีลักษณะคล้ายทุน

หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนแสดงอยู่ในส่วนของเจ้าของ ซึ่งตามเงื่อนไขของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงินนั้น กลุ่มกิจการจะต้องแสดงรายการดังกล่าวเป็นหนี้สินทางการเงิน ทั้งนี้ สภาวิชาชีพบัญชี ได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชีที่ 95/2562 เพื่อเป็นการผ่อนผันการจัดประเภทหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุนที่ออกและได้รับชำระก่อนวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นได้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

2.24 การรับรู้รายได้

รายได้หลักรวมถึงรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกิจการโรงแรม และการให้เช่าพื้นที่ซึ่งเกิดขึ้นจากกิจกรรมตามปกติของกลุ่มกิจการ รวมถึงรายได้อื่นๆ ที่กลุ่มกิจการได้รับจากการให้บริการในกิจกรรมตามปกติธุรกิจ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มกิจการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งจะรับรู้รายได้เมื่อโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าโดยทั่วไปแล้ว กลุ่มกิจการไม่มีทางเลือกในการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามข้อกำหนดของสัญญา แต่เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิที่สามารถบังคับให้ลูกค้าจ่ายชำระจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้เมื่อการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้ตามราคาซื้อขายที่ตกลงกันในสัญญา โดยปกติ กลุ่มกิจการรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย แต่ในบางกรณีซึ่งไม่เกิดขึ้นบ่อยอาจมีการตกลงเลื่อนระยะเวลาการชำระเงินออกไป โดยส่วนใหญ่เป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน กลุ่มกิจการจึงไม่ปรับปรุงราคาของรายการสำหรับผลกระทบเรื่ององค์ประกอบการจัดหาเงิน

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ประกอบด้วย จำนวนเงินที่ได้รับจากการให้เช่าห้องพัก การขายอาหารและเครื่องดื่มและบริการเสริมอื่นๆ รายได้จากการให้เช่าห้องพักจะรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ถูกค่าเช่าพัก รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รวมทั้งการขายสินค้าจะรับรู้ ณ จุดขาย โดยกลุ่มกิจการมีสิทธิในการได้รับชำระเงินทันทีที่ลูกค้าของโรงแรมเข้าพัก และได้รับบริการและสินค้า

รายได้จากการให้เช่าพื้นที่

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากสัญญาให้เช่าพื้นที่ที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

รายได้ดอกเบี่ย

รายได้ดอกเบี่ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลา โดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี่ยที่แท้จริงของช่วงเวลาหนึ่งจนถึงวันครบอายุและพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของบริษัท

รายได้เงินปันผล

รายได้เงินปันผลรับรู้เมื่อเกิดสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลนั้น

สินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเมื่อกลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากการปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา ก่อนที่จะรับชำระหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญา และรับรู้หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเมื่อได้รับชำระจากลูกค้าหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญาก่อนที่กลุ่มกิจการจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติ

ในแต่ละสัญญาที่ทำกับลูกค้า กลุ่มกิจการจะแสดงเป็นยอดสุทธิสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกิดจากสัญญาหลังจากหักกลบกักระหว่างสินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญานั้นๆ โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายการ “ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ” หรือ “เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน

ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา ซึ่งส่วนใหญ่คือค่านายหน้าที่ยจ่ายให้แก่บุคคลภายนอกและพนักงานสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายการ “ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ” ในงบแสดงฐานะการเงิน และตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายในการขายตามรูปแบบเดียวกับการรับรู้รายได้ของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

2.25 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายประจำปี บันทึกในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อยได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผลนั้น

เงินปันผลระหว่างกาล บันทึกในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทและบริษัทย่อยได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผลนั้น

2.26 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าเป็น 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

3.1.2 สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยช่วยป้องกันความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย ส่วนต่างที่จะต้องจ่ายหรือที่จะได้รับจากสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยรับรู้เป็นส่วนประกอบของดอกเบี้ยจ่ายตลอดระยะเวลาตามข้อตกลง

3.1.3 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มกิจการบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย โดยจัดสรรเงินกู้ทั้งระยะสั้นและระยะยาว ทั้งในส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในสัดส่วนที่สอดคล้องกับประเภทการลงทุนของกลุ่มกิจการ

3.1.4 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กลุ่มกิจการไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ กลุ่มกิจการมีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าได้ขายสินค้าและให้บริการแก่ลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม คู่สัญญาในอนุพันธ์ทางการเงินและรายการเงินสดได้เลือกที่จะทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีระดับความน่าเชื่อถือสูง กลุ่มกิจการมีนโยบายจำกัดวงเงินธุรกรรมการให้สินเชื่อกับสถาบันการเงินแต่ละแห่งอย่างเหมาะสม

3.1.5 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบ หมายถึง การดำรงไว้ซึ่งเงินสดและหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับอย่างเพียงพอ ความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอและความสามารถในการปิดฐานะความเสี่ยง ส่วนงานบริหารการเงินของกลุ่มกิจการตั้งเป้าหมายจะดำรงความยืดหยุ่นในการรักษาวงเงินสินเชื่อให้มีความเพียงพอเนื่องจากลักษณะทางธุรกิจมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา

3.2 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของคุณ

วัตถุประสงค์ของกลุ่มกิจการในการบริหารทุนของบริษัทนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มกิจการเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

4 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลพินิจ

การประมาณการ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลพินิจ ได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

4.1 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ

กลุ่มกิจการมีการประมาณการทางบัญชี และใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประมาณการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้า มีดังนี้

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัทจะบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่า หากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทและบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทและบริษัทย่อยควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทและบริษัทย่อยได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยมีข้อสมมติฐานหลายตัว รวมถึงข้อสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐานเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กลุ่มกิจการได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมในแต่ละปี ซึ่งได้แก่ อัตราดอกเบี้ยที่ควรจะใช้ในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ในการพิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมกลุ่มกิจการพิจารณาใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของหุ้นกู้เอกชนชั้นดีหรือของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่ต้องจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ และมีอายุครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องจ่ายชำระภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่เกี่ยวข้อง

ข้อสมมติฐานหลักอื่น ๆ สำหรับภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ได้เปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 28

คดีฟ้องร้อง

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้ว และเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

4.2 การใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี

การร่วมการงาน

กลุ่มกิจการถือสิทธิในการออกเสียงร้อยละ 50 ของการร่วมการงานของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการมีการควบคุมร่วมในการงานนี้ เนื่องจากภายใต้สัญญาที่ตกลงร่วมกันได้กำหนดว่าการตัดสินใจใด ๆ เกี่ยวกับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องจะต้องได้รับความเห็นชอบอย่างเป็นเอกฉันท์จากผู้ที่เกี่ยวข้องควบคุมการงานแล้วเท่านั้น

การร่วมการงานของกลุ่มกิจการได้จัดตั้งขึ้นในรูปแบบบริษัทจำกัดและให้สิทธิในสินทรัพย์สุทธิของบริษัทจำกัดนี้ แก่กลุ่มกิจการและผู้ร่วมการงานอื่นภายใต้ข้อตกลงร่วมกัน ดังนั้นการงานนี้จึงจัดประเภทเป็น “การร่วมค้า”

5 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มกิจการรายงานส่วนงานดำเนินงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน หมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ คณะกรรมการบริหารที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

ปัจจัยที่ใช้ในการกำหนดส่วนงานที่รายงานของกลุ่มกิจการ ได้แก่ ประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ โดยแยกเป็นสามส่วนงานที่รายงาน ได้แก่ (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (2) ธุรกิจโรงแรม และ (3) ธุรกิจอื่น

คณะกรรมการบริหารได้ประเมินผลการปฏิบัติการของส่วนงานดำเนินงานโดยวัดมูลค่าของผลการดำเนินงานตามส่วนงาน ดอกเบี้ยรับ รายได้อื่น ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ต้นทุนทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จะไม่ถูกจัดสรรไปยังส่วนงานดำเนินงาน เพราะฝ่ายบริหารการเงินส่วนกลางทำหน้าที่บริหารจัดการเกี่ยวกับการเงินของกลุ่มกิจการ

รายได้ระหว่างส่วนงานของกลุ่มกิจการนั้นมีการต่อรองราคากันเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน รายได้จากลูกค้าภายนอกที่รายงานแก่คณะกรรมการนั้นวัดมูลค่าลักษณะเดียวกันกับมูลค่าในงบกำไรขาดทุน

รายได้และกำไรของข้อมูลตามส่วนงานของกลุ่มกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานธุรกิจโรงแรม		ส่วนงานธุรกิจอื่น		การหักรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
รายได้จากภายนอก	16,367,128	15,586,565	3,669,565	2,914,757	269,331	342,714	-	-	20,306,024	18,844,036
รายได้ระหว่างส่วนงาน	1,299,787	1,634,946	-	-	723,792	689,755	(2,023,579)	(2,324,701)	-	-
รายได้ทั้งสิ้น	17,666,915	17,221,511	3,669,565	2,914,757	993,123	1,032,469	(2,023,579)	(2,324,701)	20,306,024	18,844,036
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	5,694,041	5,531,627	1,281,312	906,553	(102,435)	(8,048)	-	-	6,872,918	6,430,132
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน :										
รายได้อื่น									789,146	567,593
กำไร(ขาดทุน)อื่น									70,100	235,393
ค่าใช้จ่ายในการขาย									(1,753,636)	(1,943,704)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(3,390,557)	(3,238,996)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า									(147,960)	(127,742)
ต้นทุนทางการเงิน									(1,109,498)	(899,983)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(320,248)	(329,178)
กำไรสำหรับปี									1,010,265	693,515
จังหวะเวลาการรับรู้รายได้										
เมื่อปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามให้เสร็จสิ้น (point in time)	17,666,915	17,221,511	1,531,745	1,303,629	-	-	(1,299,787)	(1,634,946)	20,036,693	18,501,322
ตลอดช่วงเวลาที่ใช้ปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตาม (over time)	-	-	2,137,820	1,611,128	993,123	1,032,469	(723,792)	(689,755)	269,331	342,714
รวมรายได้	17,666,915	17,221,511	3,669,565	2,914,757	993,123	1,032,469	(2,023,579)	(2,324,701)	20,306,024	18,844,036

6 การประมาณมูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า ความแตกต่างของระดับข้อมูลสามารถแสดงได้ดังนี้

- ข้อมูลระดับที่ 1 ได้แก่ ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับที่ 2 ได้แก่ ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น
- ข้อมูลระดับที่ 3 ได้แก่ ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าและรับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ข้อมูลระดับที่ 1		ข้อมูลระดับที่ 1	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
สินทรัพย์				
เงินลงทุนเพื่อค้า (หมายเหตุ 8)	580	570	580	570
เงินลงทุนเพื่อขาย (หมายเหตุ 13)	163,405	168,983	3,700	3,136
รวม	163,985	169,553	4,280	3,706

เครื่องมือทางการเงินในระดับที่ 1

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง อ้างอิงจากราคาเสนอซื้อขาย ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ราคาเสนอซื้อขายที่ใช้สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่ถือโดยกลุ่มกิจการได้แก่ ราคาปิดที่อ้างอิงจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เครื่องมือทางการเงินนี้รวมอยู่ในระดับ 1

7 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
เงินสดในมือ	61,114	16,752	1,142	1,142
เงินฝากธนาคาร	3,534,507	4,873,688	573,080	2,404,518
เงินฝากธนาคาร - เพื่อจ่ายชำระหนี้ที่แน่นอน	1,315,745	-	-	-
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	4,911,366	4,890,440	574,222	2,405,660
หัก เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	(1,042,155)	(113,272)	(151,852)	(63,405)
รวม	3,869,211	4,777,168	422,370	2,342,255

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.10 ถึง 1.60 ต่อปี (พ.ศ. 2561 : ร้อยละ 0.10 ถึง 1.05 ต่อปี)

8 เงินลงทุนระยะสั้น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
เงินลงทุนระยะสั้น				
หลักทรัพย์เพื่อค้า	580	570	580	570
เงินฝากประจำ	630,303	530,064	-	-
รวม	630,883	530,634	580	570

เงินฝากประจำธนาคารประเภทครบกำหนดเกินกว่าสามเดือนแต่ไม่เกินหนึ่งปีมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 1.50 ถึง 1.75 ต่อปี (พ.ศ. 2561 : ร้อยละ 1.30 ถึง 2.75 ต่อปี)

วิเคราะห์เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้ามีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	พ.ศ. 2562		พ.ศ. 2561	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
หลักทรัพย์เพื่อค้า	800	580	800	570
รวม	800	580	800	570

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชีต้นปี	570
การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	10
ราคาตามบัญชีปลายปี	580

9 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
ลูกหนี้การค้า - บุคคลภายนอก	342,700	339,679	5,863	4,063
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(86,704)	(88,278)	(4,063)	(4,063)
รวมลูกหนี้การค้าบุคคลภายนอก - สุทธิ	255,996	251,401	1,800	-
ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,697	20,858	-	-
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-
รวมลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ (หมายเหตุ 38.2)	3,697	20,858	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	259,693	272,259	1,800	-
เงินท่ตรง	15,974	7,195	3,877	3,539
เงินท่ตรงกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 38.2)	-	-	19,290	33,838
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	287,789	190,000	-	-
รายได้ค้างรับ	7,723	9,870	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	10,741	6,944	9,305	6,945
ดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 38.2)	55,640	28,359	267,525	195,780
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	96,847	88,818	49,872	29,794
ลูกหนี้อื่น	102,518	51,745	58,217	200
ลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 38.2)	19,003	15,283	23,470	34,025
ลูกหนี้กรมสรรพากร	21,456	110,419	-	-
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	877,384	780,892	433,356	304,121

ลูกหนี้การค้า - สุทธิ สามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	รวมการเงินรวม		รวมการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
ลูกหนี้การค้า - บุคคลภายนอก				
ยังไม่ได้ถึงกำหนดชำระ	227,610	224,884	-	-
ไม่เกิน 3 เดือน	26,793	26,029	1,800	-
3 - 6 เดือน	647	2,534	-	-
6 - 12 เดือน	1,370	4,253	-	-
เกินกว่า 12 เดือน	86,280	81,979	4,063	4,063
รวม	342,700	339,679	5,863	4,063
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(86,704)	(88,278)	(4,063)	(4,063)
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	255,996	251,401	1,800	-

(หน่วย : พันบาท)

	รวมการเงินรวม		รวมการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ได้ถึงกำหนดชำระ	3,692	-	-	-
ไม่เกิน 3 เดือน	5	-	-	-
3 - 6 เดือน	-	-	-	-
6 - 12 เดือน	-	-	-	-
เกินกว่า 12 เดือน	-	20,858	-	-
รวม	3,697	20,858	-	-
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	-	-	-
รวมลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	3,697	20,858	-	-

10 ลูกหนี้จากการขายที่ดินและอาคารชุด - สุทธิ

ลูกหนี้จากการขายที่ดินและอาคารชุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	รวมการเงินรวม		รวมการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
ลูกหนี้จากการขายที่ดินและอาคารชุด	859,850	-	689,073	-
หัก ดอกเบี้ยรอการรับรู้	(4,570)	-	(4,570)	-
รวม	855,280	-	684,503	-
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(54,635)	-	-	-
รวมลูกหนี้จากการขายที่ดินและอาคารชุด - สุทธิ	800,645	-	684,503	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการมีลูกหนี้จากการขายที่ดินและอาคารชุดซึ่งได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารชุดให้กับผู้ซื้อแล้ว ในเดือนมกราคมและกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการและบริษัทได้รับชำระแล้วจำนวน 217.04 ล้านบาท จำนวนคงค้างในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินที่เหลืออีกจำนวน 588.17 ล้านบาท จะครบกำหนดในปี พ.ศ. 2563

11 สินค้าคงเหลือ

(หน่วย : พันบาท)

	รวมการเงินรวม	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
อาหารและเครื่องดื่ม	15,794	13,898
วัสดุสิ้นเปลืองและสินค้าอื่น ๆ	21,362	28,435
รวม	37,156	42,333

12 ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ

(หน่วย : พันบาท)

	รวมการเงินรวม		รวมการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	10,664,824	8,846,868	5,899,881	5,178,039
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	16,085,973	17,774,372	9,750,753	10,220,118
รวม	26,750,797	26,621,240	15,650,634	15,398,157
หัก รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	(126,609)	(57,772)	(126,083)	(57,246)
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	26,624,188	26,563,468	15,524,551	15,340,911
ต้นทุนการกู้ยืม	1,058,647	840,741	579,172	456,497
อัตราการจัดขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	3.50 - 7.00	3.90 - 6.50	3.50 - 7.00	3.90 - 6.50
จดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ				
การค้ำประกันและหุ้นกู้	19,657,287	17,967,608	12,668,382	11,688,438

รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ (โอนกลับ) แสดงได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
เพิ่มขึ้น	69,087	-	69,087	-
รับโอนจากที่ดินรอการพัฒนา	11,092	63	11,092	63
โอนกลับ	(11,342)	(12,259)	(11,342)	(10,417)
สุทธิ	68,837	(12,196)	68,837	(10,354)

13 เงินลงทุนเพื่อขาย

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนเพื่อขายระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
ราคาตามบัญชีต้นปี	168,984	179,454	3,136	3,954
การลงทุน	(593)	(202)	(390)	-
กลับรายการด้อยค่า	202	202	-	-
การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(5,188)	(10,471)	954	(818)
ราคาตามบัญชีปลายปี	163,405	168,983	3,700	3,136

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขาย มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
ราคาทุน	174,220	184,263	8,170	8,560
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น	(10,613)	(15,280)	(4,470)	(5,424)
ขาดทุนจากการด้อยค่า	(202)	-	-	-
	163,405	168,983	3,700	3,136

มูลค่ายุติธรรมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ และบริษัท เคเทค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) อ้างอิงจากราคาเสนอซื้อขายล่าสุดจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลค่ายุติธรรมนี้ถูกจัดอยู่ในระดับที่ 1 ของลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

14 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

รายละเอียดเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	ประเทศ ที่ จดทะเบียน	ลักษณะของธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ ที่ถือโดยกลุ่มกิจการ		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ ที่ถือโดยบริษัท	
			พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
			ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง						
บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	94.60	94.60	94.60	94.60
บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้าและ พื้นที่เชิงพาณิชย์	94.97	94.97	94.97	94.97
บริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	100.00	100.00
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	100.00	100.00
บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ ไนน์ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	100.00	100.00
บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	100.00	100.00
บริษัท รามอินทรา มอลล์ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	100.00	100.00
บริษัท ยูแอนดีโอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ จำกัด	ไทย	ธุรกิจก่อสร้าง	100.00	100.00	100.00	100.00
บริษัท เพอร์เฟก พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ไทย	ผลิตและประกอบติดตั้ง โครงสร้างระบบชั้นส่วน สำเร็จรูปอาคาร	100.00	80.00	100.00	80.00
บริษัท เพอร์เฟก สपोर्टคลับ จำกัด	ไทย	บริหารสโมสร	100.00	100.00	100.00	100.00
บริษัท ไทย คอนเนคท์ 2019 จำกัด	ไทย	ธุรกิจอพาร์ทเมนต์	100.00	100.00	100.00	100.00
Property Perfect International Pte. Ltd.	สิงคโปร์	ลงทุนในโครงการต่าง ประเทศ	100.00	100.00	100.00	100.00
บริษัทย่อยที่บริษัทถือผ่านบริษัท						
ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)						
("TPROP")						
บริษัท แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	ให้เช่าอาคารและให้ บริการ	94.60	94.60	-	-
Scenery Peak Limited	บริติช เวอร์จิน ไอแลนด์	ลงทุนในบริษัทอื่น	94.60	94.60	-	-
บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด	ไทย	ลงทุนในบริษัทอื่น	94.60	94.60	-	-

			สัดส่วนความเป็นเจ้าของ ที่ถือโดยกลุ่มกิจการ		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ ที่ถือโดยบริษัท	
	ประเทศ ที่จัด ทะเบียน	ลักษณะของธุรกิจ	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
			ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง และถือผ่าน TPROP และ บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด						
บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ไทย	โรงแรมและให้เช่าสถาน ประกอบการศูนย์การค้า และการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	46.67	46.67	9.50	9.50
บริษัทย่อยที่บริษัทถือผ่านบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("GRAND")						
บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด	ไทย	โรงแรม	46.67	46.67	-	-
บริษัท แกรนด์ อีควิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	หยุดดำเนินการชั่วคราว	46.67	46.67	-	-
บริษัท โอเวนเดล จำกัด	ไทย	โรงแรม	46.67	46.67	-	-
บริษัท โรงแรม รอยัลออกิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ไทย	โรงแรม	45.96	45.96	-	-
บริษัทย่อยที่บริษัทถือผ่านบริษัท โรงแรมรอยัลออกิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)						
บริษัท ไทย รอยัล ออกิด เรียว เอชเทท จำกัด	ไทย	ให้เช่าทรัพย์สิน	45.95	45.95	-	-
บริษัทย่อยที่บริษัทถือผ่าน บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)						
บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ้อปปิง มอลล์ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้า และพื้นที่เชิงพาณิชย์	94.97	94.97	-	-
บริษัทย่อยที่บริษัทถือผ่าน Property Perfect International Pte. Ltd.						
Kiroro Resort Holdings Company Limited.	ญี่ปุ่น	ลงทุนในธุรกิจโรงแรม	99.70	98.13	31.42	31.42
บริษัทย่อยที่บริษัทถือผ่าน Kiroro Resort Holdings Company Limited ("KRH")						
Hokkaido Holiday Services Company Limited	ญี่ปุ่น	บริการตัวแทนนายหน้า ด้านที่พักอาศัย	50.85	-	-	-

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
ราคาตามบัญชีต้นปี	8,097,989	7,758,764
เพิ่มเงินลงทุน	36,852	354,225
ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(15,000)	(15,000)
ราคาตามบัญชีปลายปี	8,119,841	8,097,989

เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เซอราตัน รอยัลลอคิต จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นผ่าน บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“GRAND”) ได้มีมติอนุมัติการเลิกกิจการ โดยบริษัท เซอราตัน รอยัลลอคิต จำกัด ได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม พ.ศ. 2561

ต่อมาเมื่อวันที่ 27 มีนาคม พ.ศ. 2562 บริษัท โรงแรมรอยัล ลอคิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ได้รับคืนเงินลงทุนจากการเลิกกิจการของบริษัท เซอราตัน รอยัลลอคิต จำกัด เป็นจำนวน 5.60 ล้านบาท โดยมีกำไรจากการรับคืนทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 0.50 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัท เซอราตัน รอยัลลอคิต จำกัด ได้ชำระการคืนทุนแก่ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเป็นจำนวน 5.38 ล้านบาท ปัจจุบัน บริษัท เซอราตัน รอยัลลอคิต จำกัด ชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้ว

ตามรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 ของบริษัท ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 11 มีนาคม พ.ศ. 2562 มีมติให้เปลี่ยนชื่อบริษัทจาก บริษัท ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) เป็น บริษัท ไทย คอนเนคท์ 2019 จำกัด ซึ่งบริษัท ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัดได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2562

เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 บริษัทได้ซื้อหุ้นบริษัท เพอร์เฟค พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จากบริษัท เซ็นเตอร์ ออฟ สแตนดาร์ด ฟริคาสท์ จำกัด เป็นจำนวนเงิน 21.85 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 80 เป็นร้อยละ 100

เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน พ.ศ. 2562 Kiroro Resort Holdings Company Limited ร่วมลงทุนกับ Niseko Alpine Developments Company Limited (“NISADE”) เปิด Hokkaido Holiday Services Company Limited เพื่อประกอบกิจการบริหารจัดการห้องชุด Yu Kiroro ทุนจดทะเบียน 5,000,000 เยน ซึ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 50,000 เยน เรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว โดยบริษัท คิโรโร รีสอร์ท โฮลดิ้ง บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 51 เป็นจำนวนเงิน 2,550,000 เยน หรือ 671,053 บาท

เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 Property Perfect International Private Limited. (“PPI”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้ซื้อหุ้นของบริษัท Kiroro Resort Holding Company Limited จากผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุมอื่น เป็นจำนวนเงิน 20.35 ล้านบาท ส่งผลให้ PPI มีสัดส่วนการถือหุ้นเพิ่มจากร้อยละ 66.71 เป็นร้อยละ 68.58 และกลุ่มกิจการมีสัดส่วนการถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 98.13 เป็นร้อยละ 99.70

เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม พ.ศ. 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของ Kiroro Resort Holdings Company Limited (“KRH”), Kabushiki Kaisha Kiroro Associates Company (“KA”), Kiroro Hotels Company Limited (“KH”) และ Kiroro Resort Development Company Limited. (“KRD”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นผ่าน PPI ได้มีมติอนุมัติควบรวมกิจการ

ต่อมาเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562 KRH, KA, KH และ KRD ได้ควบรวมกิจการและรวมเป็น KRH ทั้งนี้ KA, KH และ KRD ได้จดทะเบียนเลิกกิจการและจดทะเบียนรวมกิจการกับ KRH กับกระทรวงพาณิชย์ ประเทศญี่ปุ่นแล้ว เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562 ทั้งนี้ KRH, KA, KH and KRD อยู่ภายใต้การควบคุมสูงสุดโดยกลุ่มบุคคลและหรือกลุ่มกิจการเดียวกันทั้งก่อนและหลังการรวมธุรกิจ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทถือเสมือนว่าได้มีการควบรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน (Amalgamation) ระหว่าง KRH, KA, KH and KRD โดยรวมสินทรัพย์และหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นด้วยมูลค่าตามบัญชีของ KRH, KA, KH and KRD ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562

กลุ่มกิจการมีบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ คือ GRAND ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและมีการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินเผยแพร่ต่อสาธารณชนแล้ว กลุ่มกิจการไม่มีรายการระหว่างกันที่มีสาระสำคัญ

15 เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

			สัดส่วนความเป็นเจ้าของ ที่ถือโดยกลุ่มกิจการ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ ที่ถือโดยบริษัท		
	ประเทศ ที่จัด ทะเบียน	ลักษณะของธุรกิจ	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
			ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง						
บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัดและ บริษัทย่อย	ไทย	ธุรกิจสาธารณูปโภค	45.00	45.00	45.00	45.00
บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	51.00	51.00	51.00
บริษัท พีเอฟ-เซกิซูย เจริ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	51.00	51.00	51.00
บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	-	51.00	-
การร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม ที่ถือผ่านบริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด						
บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 1 จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	51.00	51.00	51.00
บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 2 จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	51.00	51.00	51.00
บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 3 จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	51.00	51.00	51.00
บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 4 จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	-	51.00	-
บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 5 จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	-	51.00	-
บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 6 จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	-	51.00	-
การร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม ที่ถือผ่านบริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด						
บริษัท พีเอฟเอส 1 จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	-	51.00	-
บริษัท พีเอฟเอส 2 จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	-	51.00	-
การร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง และโดยอ้อมที่ถือผ่านบริษัท แกรนด์แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้จำกัด (มหาชน)						
บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	51.00	11.00	11.00
บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอว์เรสต์ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	51.00	9.00	9.00
การร่วมค้าที่บริษัทถือผ่านบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)						
บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัดและ บริษัทย่อย	ไทย	ขายปลีก	50.00	50.00	-	-

รายการเคลื่อนไหวของส่วนได้เสียในการร่วมค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
ราคาตามบัญชีต้นปี	826,205	652,038	406,633	191,063
เงินลงทุนเพิ่มขึ้น	316,174	379,070	274,174	215,570
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(36,616)	(70,676)	-	-
หัก รายการระหว่างกัน	(250,881)	(134,227)	-	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	854,882	826,205	680,807	406,633

ในระหว่างปีพ.ศ. 2562 บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด พร้อมทั้งบริษัทย่อย ซึ่งได้แก่ บริษัท พีเอฟเอส 1 จำกัด และ บริษัท พีเอฟเอส 2 จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด มีทุนจดทะเบียน 500 ล้านบาทและบริษัทย่อย พีเอฟเอส 1 จำกัด และ บริษัท พีเอฟเอส 2 มีทุนจดทะเบียน 280 ล้านบาท และ 210 ล้านบาท ตามลำดับ

ในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2562 บริษัทได้ทำสัญญาการร่วมค้ากับบริษัท ซูมิโตโม ฟอเรสทรี สิงคโปร์ จำกัด เพื่อขายหุ้นในบริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน ทำให้บริษัทคงเหลือสัดส่วนในบริษัทดังกล่าว ร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ทั้งนี้ตามสัญญาการร่วมค้า ผู้ถือหุ้นกำหนดโครงสร้าง การบริหารจัดการ รวมทั้งการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ทางการเงินและการดำเนินงานในกิจกรรมเชิงเศรษฐกิจต่างๆ ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหรือตัวแทนของผู้ถือหุ้นทั้งสองฝ่าย ดังนั้นเงินลงทุนในบริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด จึงจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า

เมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ของบริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอรัลเรสต์ จำกัด (“แกรนด์ ริเวอร์ ฟอรัลเรสต์”) ซึ่งเป็นการร่วมค้าของกลุ่มกิจการ ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจากหุ้นสามัญจำนวน 3 ล้านหุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 15 ล้านหุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ซึ่งปันส่วนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ซึ่งมีการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนครั้งแรกจำนวน 1 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 100 บาท เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 บริษัท และ GRAND ได้จ่ายชำระค่าหุ้นสำหรับหุ้นสามัญที่เพิ่มจำนวน 90,000 หุ้น และ 420,000 หุ้น ตามลำดับ โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 9 ล้านบาท และ 42 ล้านบาท เติมมูลค่าแล้ว ทั้งนี้ บริษัทและ GRAND ถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 9 และ 42 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม แกรนด์ ริเวอร์ ฟอรัลเรสต์ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม พ.ศ. 2562

ในระหว่างปีพ.ศ. 2562 บริษัท ออล ดิสเคาท์ จำกัดซึ่งเป็นการร่วมค้าของกลุ่มกิจการ ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยจำนวน 18 บริษัท โดยมีทุนจดทะเบียนบริษัทละ 10,000 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000 หุ้น ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท การร่วมค้าถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.8 ของทุนจดทะเบียน

กลุ่มกิจการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนตามมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงเป็นศูนย์และรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่เกินกว่าเงินลงทุนในการร่วมค้าไว้ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิของกิจการในการร่วมค้า เป็นจำนวนเงิน 111.35 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 94.57 ล้านบาท) ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการมียอดส่วนแบ่งขาดทุนจากส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่รับรู้ไว้ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสะสมเป็นจำนวน 234.28 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 122.92 ล้านบาท)

กลุ่มกิจการมีกำไรที่รับรู้จากการขายที่ดินให้แก่การร่วมค้าทั้งสิ้นจำนวน 718.96 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 552.17 ล้านบาท) สุทธิจากกำไรที่รับรู้แล้วที่กิจการร่วมค้าขายที่ดินให้กับลูกค้า เป็นจำนวนเงิน 4.31 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการมียอดกำไรที่รับรู้ของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้านี้สุทธิเป็นจำนวน 1,275.44 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 552.17 ล้านบาท) ซึ่งกำไรที่รับรู้ได้ไปอยู่ไปยังเงินลงทุนในการร่วมค้าตามมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า ลดลงจนเป็นศูนย์และรับรู้ส่วนที่เหลือเป็นกำไรที่รับรู้จากการรายการระหว่างกันกับการร่วมค้าสะสมเป็นจำนวน 886.03 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 417.95 ล้านบาท) เป็นส่วนหนึ่งของหนี้สินไม่หมุนเวียนภายใต้รายการกำไรที่รับรู้ของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้า ทั้งนี้กลุ่มกิจการไม่ได้รับรู้ส่วนแบ่งในผลขาดทุนของบริษัทร่วมค้า จำนวนทั้งสิ้น 25.58 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : ไม่มี) เนื่องจากกลุ่มกิจการรับรู้ส่วนแบ่งผลขาดทุนและส่วนที่เหลือของกำไรที่รับรู้เท่ากับมูลค่าเงินลงทุนทั้งสิ้นแล้ว

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปสำหรับการร่วมค้า

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลทางการเงินแบบสรุปสำหรับการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ข้อมูลที่เปิดเผยเป็นจำนวนที่แสดงอยู่ในงบการเงินของการร่วมค้า (ซึ่งไม่ใช่เพียงแค่ส่วนแบ่งของกลุ่มกิจการในการร่วมค้าดังกล่าว) ซึ่งได้ปรับปรุงด้วยรายการปรับปรุงที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติตามวิธีส่วนได้เสีย

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป

(หน่วย : พันบาท)

บริษัท เอช เค แอล เพอร์เฟก จำกัด งบการเงินรวม

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
สินทรัพย์หมุนเวียน		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	384,205	173,214
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	4,371,445	2,446,115
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2,732	1,010
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	4,758,382	2,620,339
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,945	223
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,945	223
รวมสินทรัพย์	4,762,327	2,620,562
หนี้สินหมุนเวียน		
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียน	124,874	19,280
ตัวสัญญาใช้เงิน	863,470	863,470
หนี้จากกิจการที่เกี่ยวข้อง	-	597,800
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,111	18,240
รวมหนี้สินหมุนเวียน	990,455	1,498,790
หนี้สินไม่หมุนเวียน		
เงินกู้ระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้อง	3,012,100	622,200
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	752,667	498,582
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,764,767	1,120,782
รวมหนี้สิน	4,755,222	2,619,572
สินทรัพย์สุทธิ	7,105	990

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยสรุป

(หน่วย : พันบาท)

บริษัท เอช เค แอล เพอร์เฟก จำกัด
งบการเงินรวม

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
รายได้ดอกเบี้ยรับ	503	260
รายได้อื่น	188	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(977)	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(12,420)	(11,185)
ดอกเบี้ยจ่าย	(1,129)	(8,135)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(13,835)	(19,060)
ภาษีเงินได้	-	-
ขาดทุนสำหรับปี	(13,835)	(19,060)

การกระทบยอดรายการข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

การกระทบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงินโดยสรุปกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า

(หน่วย : พันบาท)

บริษัท เอช เค แอล เพอร์เฟก จำกัด
งบการเงินรวม

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม	990	-
การออกหุ้นสามัญ	19,950	20,050
ขาดทุนสำหรับปี	(13,835)	(19,060)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	7,1057	990
ส่วนได้เสียในการร่วมค้า (ร้อยละ 51)	3,624	505
หัก รายการระหว่างกันรอการรับรู้	(824,289)	(410,121)
ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน	35,845	35,845
ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินมูลค่าเงินลงทุน ในการร่วมค้าสะสม	(784,820)	(373,771)
มูลค่าตามบัญชี	-	-
กำไรหรือการรับรู้ของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้า	(784,820)	(373,771)

นอกจากการร่วมค้าข้างต้น บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ซึ่งข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด ได้เปิดเผยอยู่ในงบการเงินของ GRAND ซึ่งได้จัดทำงบการเงินเผยแพร่สู่สาธารณะชนแล้ว

16 เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,113,271	797,096
เพิ่มขึ้น	235,165	159,767
โอนไปต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	(44,449)	(38,449)
โอนไปที่ดินรอการพัฒนา	(80,355)	(60,105)
หัก สำรองการลดลงมูลค่าของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	(33,000)	-
รับเงินค่ามัดจำที่ดินคืน	(205,853)	(181,319)
ราคาตามบัญชีปลายปี	984,779	676,990
ส่วนที่เป็นของรายการหมุนเวียน	287,789	-
ส่วนที่เป็นของรายการไม่หมุนเวียน	696,990	676,990

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินตามสัญญาจะซื้อขายที่ดิน	820,779	823,271	532,990	527,096
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดิน	164,000	290,000	144,000	270,000
รวมเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	984,779	1,113,271	676,990	797,096
มูลค่าสัญญาจะซื้อขายที่ดิน	2,622,143	3,913,367	2,110,285	2,513,490

17 ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างและอื่น ๆ	4,897,074	6,275,351	3,574,349	4,890,071
หัก ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินรอการพัฒนา	(48,206)	(59,036)	(28,691)	(39,783)
รวมที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ	4,848,868	6,216,315	3,545,658	4,850,288

กลุ่มกิจการได้นำที่ดินรอการพัฒนาไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อและการค้ำประกัน สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
มูลค่าตามบัญชี	1,799,792	2,685,452	1,374,519	2,249,584

18 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	อาคาร ศูนย์การค้า และพื้นที่ให้เช่า	อาคารให้เช่า	งานระหว่าง ก่อสร้าง	อาคารห้องชุด ให้เช่า	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561					
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
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 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	2,639,552
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	606,839	149,443	974,250	382,285	2,112,817
การซื้อเพิ่มขึ้น	39,676	-	2,039	-	41,715

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	อาคาร ศูนย์การค้า และพื้นที่ให้เช่า	อาคารให้เช่า	งานระหว่าง ก่อสร้าง	อาคารห้องชุด ให้เช่า	รวม
รับโอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 19)	213,632	-	-	-	213,632
รับโอนจากต้นทุนการพัฒนาโครงการ					
อสังหาริมทรัพย์	-	-	-	28,580	28,580
การจำหน่ายไป - ราคาทุน	-	(412,692)	-	-	(412,692)
การจำหน่ายไป - ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	412,692	-	-	412,692
ค่าเสื่อมราคา	(32,652)	(10,173)	-	(11,780)	(54,605)
การด้อยค่า	(35,121)	-	-	-	(35,121)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	792,374	139,270	976,289	399,085	2,307,018
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562					
ราคาทุน	968,433	153,532	978,938	489,033	2,589,936
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(119,438)	(2,184)	-	(89,948)	(211,570)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(56,621)	(12,078)	(2,649)	-	(71,348)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	792,374	139,270	976,289	399,085	2,307,018
มูลค่ายุติธรรม	1,125,942	141,450	2,576,235	586,726	4,430,353

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	อาคารให้เช่า	ที่ดินให้เช่า	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561				
ราคาทุน	153,532	-	-	153,532
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(1,195)	-	-	(1,195)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(12,078)	-	-	(12,078)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	140,259	-	-	140,259
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	140,259	-	-	140,259
ค่าเสื่อมราคา	(495)	-	-	(495)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	139,764	-	-	139,764
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561				
ราคาทุน	153,532	-	-	153,532

(หน่วย : ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	อาคารให้เช่า	ที่ดินให้เช่า	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(1,690)	-	-	(1,690)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(12,078)	-	-	(12,078)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	139,764	-	-	139,764
มูลค่ายุติธรรม	141,454	-	-	141,454
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	139,764	-	-	139,764
เพิ่มขึ้น	-	-	2,035	2,035
รับโอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	2,039	-	2,039
ค่าเสื่อมราคา	(495)	-	-	(495)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	139,269	2,039	2,035	143,343
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562				
ราคาทุน	153,532	2,039	2,035	157,606
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(2,185)	-	-	(2,185)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(12,078)	-	-	(12,078)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	139,269	2,039	2,035	143,343
มูลค่ายุติธรรม	141,450	6,207	2,035	149,692

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่พร้อมใช้งานและใช้งานแล้วที่เปิดเผยมูลค่าอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอาคารศูนย์การค้า อ้างอิงจากวิธีวิธีรายได้ ตามผู้ประเมินอิสระที่เป็นผู้ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยพิจารณาจากประมาณการมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับซึ่งอ้างอิงจากหน่วยที่ก่อให้เกิดเงินสดคืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่พร้อมใช้งานและใช้งานแล้วรวมถึงสิทธิการเช่าที่ดิน ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเติบโตของธุรกิจ อัตราคิดลด และการประมาณการอัตราการเช่า

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรม กลุ่มกิจการรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในปี พ.ศ. 2562 จำนวน 35.12 ล้านบาทมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอาคารให้เช่าและอาคารห้องชุดให้เช่า อ้างอิงจากวิธีคิดจากต้นทุนแทนโดยใช้วิธีวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลตลาดด้วยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวประกอบด้วยราคาก่อสร้างและค่าเสื่อมราคาอ้างอิงจากมาตรฐานราคาก่อสร้างอาคารของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและฐานข้อมูลภายในกลุ่มกิจการและปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อมูลค่าในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาดจะเปรียบเทียบ เช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่สอยอาคาร คุณภาพอาคาร เป็นต้น ตามผู้ประเมินอิสระที่เป็นผู้ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง กลุ่มกิจการคาดว่าจะสามารถประเมินมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ฝ่ายบริหารคาดว่ามูลค่ายุติธรรมกับมูลค่าสุทธิทางบัญชีของรายการดังกล่าวแตกต่างกันอย่างไม่มีสาระสำคัญกลุ่มกิจการและบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

กลุ่มกิจการและบริษัทไม่มีการโอนระหว่างลำดับชั้นข้อมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนเงิน 707.99 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 120.18 ล้านบาท) ได้นำไปวางเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและกิจการอื่น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

(หน่วย : พันบาท)

	รวมการเงินรวม		รวมการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
รายได้ค่าเช่า	119,172	317,232	4,919	4,884
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรง ที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	145,082	144,829	495	495
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรง ที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	103,282	95,781	6,052	-

19 ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

(หน่วย : ล้านบาท)

งบการเงินรวม							
	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องใช้และ อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561							
ราคาทุน	998,957	20,425	1,038,790	567,132	1,049,781	150,792	2,207,937
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(14,355)	(135,460)	(169,833)	(300,950)	(57,816)	-
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(32,272)	-	(4,403)	-	(297)	-	(36,972)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	966,685	6,070	898,927	397,299	748,534	92,976	5,318,428
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561							
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	966,685	6,070	898,927	397,299	748,534	92,976	2,207,937
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	56	11,953	18,029	126,473	41,559	1,037,301
การจำหน่ายออกไป	-	-	(2,913)	-	(10,111)	(3,258)	(67)
โอนเข้า (ออก)	-	-	1,858,194	15,917	154,018	-	(2,028,129)
ค่าเสื่อมราคา	-	(3,258)	(112,383)	(58,332)	(272,500)	(19,872)	-
รับโอนจากเงินได้จำกัดก่อสร้างอาคารโรงแรม	-	-	-	-	-	-	72,091
โอนไปที่ดินรอการพัฒนา	(12,370)	-	-	-	-	-	(12,370)
รับโอนจาก (โอนไป) ต้นทุนการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์	(22,206)	-	-	-	-	9,646	(12,560)
การได้มาซึ่งบริษัทย่อย	2,165,000	-	1,545,247	12,017	510,124	1,323	12,480
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	489	-	6,809	3,913	4,809	883	890
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	3,097,598	2,868	4,205,834	388,843	1,261,347	113,611	10,382,250
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561							
ราคาทุน	3,129,870	20,481	5,807,935	1,559,988	4,055,071	226,061	1,312,149
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(17,613)	(1,597,699)	(1,171,145)	(2,793,427)	(112,450)	-
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(32,272)	-	(4,402)	-	(297)	-	(36,971)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	3,097,598	2,868	4,205,834	388,843	1,261,347	113,611	10,382,250

(หน่วย : ล้านบาท)

งบการเงินรวม								
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องใช้และ อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562								
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	3,097,598	2,868	4,205,834	388,843	1,261,347	113,611	1,312,149	10,382,250
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	1,850	46,267	34,237	207,700	44,121	733,605	1,067,780
การจำหน่ายออกไป	-	-	-	-	(1,840)	(805)	(1,006)	(3,651)
โอนเข้า (ออก)	(212)	13,024	909,846	180,328	574,991	-	(1,677,977)	-
ค่าเสื่อมราคา	-	(2,521)	(158,449)	(53,726)	(330,446)	(20,198)	-	(565,340)
รับโอนจากเงินมัดจำก่อสร้างอาคารโรงแรม	-	-	-	-	-	-	20,686	20,686
โอนไปต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-	(31,827)	(31,827)
โอนไปสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (หมายเหตุ 20)	-	-	-	-	-	-	(22,865)	(22,865)
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 18)	-	-	-	-	-	-	(213,632)	(213,632)
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	(2,548)	-	(43,488)	(24,512)	(31,875)	(6,101)	(7,201)	(115,725)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	3,094,838	15,221	4,960,010	525,170	1,679,877	130,628	111,932	10,517,676
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562								
ราคาทุน	3,127,110	35,355	6,415,149	878,813	3,556,476	245,282	111,932	14,370,117
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(20,134)	(1,450,737)	(353,643)	(1,876,302)	(114,654)	-	(3,815,470)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(32,272)	-	(4,402)	-	(297)	-	-	(36,971)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	3,094,838	15,221	4,960,010	525,170	1,679,877	130,628	111,932	10,517,676

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	ที่ดิน	อาคาร	เครื่องใช้และ อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561						
ราคาทุน	42,317	126,320	192,581	26,520	1,041	388,779
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(90,186)	(110,332)	(19,680)	-	(220,198)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(32,272)	(4,402)	(297)	-	-	(36,971)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	10,045	31,732	81,952	6,840	1,041	131,610

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	10,045	31,732	81,952	6,840	1,041	131,610
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	46,492	3,140	-	49,632
การจำหน่ายออกไป	-	(1,343)	-	(1,460)	(67)	(2,870)
โอนเข้า (ออก)	-	-	974	-	(974)	-
ค่าเสื่อมราคา	-	(2,936)	(28,462)	(1,996)	-	(33,394)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	10,045	27,453	100,956	6,524	-	144,978

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

ราคาทุน	42,317	122,787	240,047	24,035	-	429,186
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(90,932)	(138,794)	(17,511)	-	(247,237)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(32,272)	(4,402)	(297)	-	-	(36,971)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	10,045	27,453	100,956	6,524	-	144,978

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ที่ดิน	อาคาร	เครื่องใช้และ อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง
					รวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	10,045	27,453	100,956	6,524	-
การซื้อเพิ่ม	-	-	17,952	1,309	-
การจำหน่ายออกไป	-	-	-	(2)	(2)
ค่าเสื่อมราคา	-	(2,908)	(32,513)	(1,805)	-
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	10,045	24,545	86,395	6,026	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562					
ราคาทุน	42,317	122,787	257,999	24,933	-
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(93,840)	(171,307)	(18,907)	-
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(32,272)	(4,402)	(297)	-	-
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	10,045	24,545	86,395	6,026	-
					127,011

รายการการซื้อขายในตลาดรองได้รวมการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่าจำนวน 33.67 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 11.89 ล้านบาท)

สินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่าซึ่งรวมแสดงในรายการข้างต้นประกอบด้วยอุปกรณ์ คอมพิวเตอร์ และยานพาหนะ มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
ราคาทุนของสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงิน	36,955	26,302
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(11,426)	(12,193)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	25,529	14,109

ในระหว่างปี กลุ่มกิจการได้รวมต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 0.59 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 87.93 ล้านบาท) เข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ และรวมอยู่ในรายการซื้อเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุน

กลุ่มกิจการได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการจำนวนเงิน 4,449 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : จำนวนเงิน 3,132 ล้านบาท) ได้นำไปวางเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 27)

20 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

(หน่วย : พันบาท)

	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561		
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	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

(หน่วย : พันบาท)

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

งบการเงินรวม

งบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562		
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	69,122	8,123
การซื้อเพิ่มขึ้น	70,272	5,876
รับโอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 19)	22,865	-
รับโอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	336	-
การตัดจำหน่าย	(24,828)	(3,657)
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	(1,963)	-
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	135,804	10,342
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562		
ราคาทุน	187,661	28,744
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(51,857)	(18,402)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	135,804	10,342

21 สิทธิการเช่า - สุทธิ

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินรวม

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561		
ราคาทุน	2,894,736	107,000
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(1,039,328)	(66,324)
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	2,894,736	107,000
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(1,206,855)	(71,036)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	1,687,881	35,964
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562		
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	1,687,881	35,964
การตัดจำหน่าย	(135,447)	(4,615)

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	1,552,434	31,349
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562		
ราคาทุน	2,894,736	107,000
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(1,342,302)	(75,651)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	1,552,434	31,349

22 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่จะใช้ประโยชน์ภายใน 12 เดือน	151,322	277,499	37,228	24,597
ที่จะใช้ประโยชน์เกินกว่า 12 เดือน	702,241	296,922	181,930	148,798
	853,563	574,421	219,158	173,395
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่จะจ่ายชำระภายใน 12 เดือน	(16,819)	(14,722)	-	-
ที่จะจ่ายชำระเกินกว่า 12 เดือน	(951,715)	(966,459)	(59,501)	(36,581)
	(968,534)	(981,181)	(59,501)	(36,581)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	760,276	503,943	159,657	136,814
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	(875,247)	(910,703)	-	-

รายการเคลื่อนไหวของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
ณ วันที่ 1 มกราคม	(435,584)	59,102	136,814	139,713
ซื้อบริษัทย่อย	-	(723,848)	-	-
เพิ่มในกำไรหรือขาดทุน	319,763	227,067	23,034	(3,063)
ภาษีเพิ่มในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	1,038	2,095	(191)	164
ภาษีเพิ่มบันทึกโดยตรงในส่วนของผู้เจ้าของ	(188)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(114,971)	(435,584)	159,657	136,814

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินรวม						
	1 มกราคม พ.ศ. 2562	เพิ่ม / (ลด) ในกำไรหรือ ขาดทุน	เพิ่ม / (ลด)ใน กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	เพิ่ม / (ลด)โดย ตรงไปยังส่วน ของเจ้าของ	การซื้อ ธุรกิจ	31 ธันวาคม พ.ศ. 2562
สินทรัพย์ทางการเงินที่ได้รับการดัดบัญชี						
สำรองการด้อยค่าของสินทรัพย์	33,571	19,760	-	-	-	53,331
ค่าเสื่อมราคา	53,249	7,606	-	-	-	60,855
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	65,157	23,236	-	(494)	-	87,899
ประมาณการเงินสมทบ						
กองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน	36,843	(1,480)	-	-	-	35,363
ต้นทุนการกู้ยืม	69,611	(2,528)	-	-	-	67,083
เงินประกัน	3,548	(126)	-	-	-	3,422
รายได้รับล่วงหน้า	182,039	148,707	-	-	-	330,746
ผลขาดทุนสะสมยกไป	64,245	84,422	-	-	-	148,667
อื่น ๆ	37,332	28,585	1,038	(758)	-	66,197
	545,595	308,182	1,038	(1,252)	-	853,563
หนี้สินทางการเงินที่ได้รับการดัดบัญชี						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยน						
ตามสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงิน และอัตราปิด ณ วันสิ้นปี	(36,581)	(23,985)	-	1,064	-	(59,502)
การปรับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ณ วันที่ซื้อกิจการ	(884,068)	41,232	-	-	-	(842,836)
อื่น ๆ	(60,530)	(5,666)	-	-	-	(66,196)
	(981,179)	11,581	-	1,064	-	(968,534)

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินรวม					
	1 มกราคม พ.ศ. 2561	เพิ่ม / (ลด) ในกำไรหรือ ขาดทุน	เพิ่ม / (ลด)ใน กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	การซื้อ ธุรกิจ	31 ธันวาคม พ.ศ. 2561
สินทรัพย์ทางการเงินที่ได้รับการดัดบัญชี					
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	5,760	-	-	36,843
ต้นทุนการกู้ยืม	41,694	27,917	-	-	69,611

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินรวม					
	1 มกราคม พ.ศ. 2561	เพิ่ม / (ลด) ในกำไรหรือ ขาดทุน	เพิ่ม / (ลด)ใน กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	การซื้อธุรกิจ	31 ธันวาคม พ.ศ. 2561
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	162,874	2,095	18,454	545,595
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยน					
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)	3,993	-	1,769	(60,530)
	(303,070)	64,193	-	(742,302)	(981,179)

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	1 มกราคม พ.ศ. 2562	เพิ่ม / (ลด) ในกำไรหรือ ขาดทุน	เพิ่ม / (ลด)ใน กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม พ.ศ. 2562
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
สำรองการด้อยค่าของสินทรัพย์	28,475	11,549	-	40,024
ค่าเสื่อมราคา	37,771	6,985	-	44,756
การผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	22,791	9,051	-	31,842
ประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน	29,206	755	-	29,961
ต้นทุนการกู้ยืม	36,192	(3,969)	-	32,223
เงินประกัน	3,548	(126)	-	3,422
รายได้รับล่วงหน้า	-	914	-	914
อื่น ๆ	15,412	20,795	(191)	36,016
	173,395	45,954	(191)	219,158

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	1 มกราคม พ.ศ. 2562	เพิ่ม / (ลด) ในกำไรหรือ ขาดทุน	เพิ่ม / (ลด)ใน กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม พ.ศ. 2562
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนตามสัญญาแลกเปลี่ยน สกุลเงินและอัตราปิด ณ วันสิ้นปี	(36,581)	(22,920)	-	(59,501)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	136,814	23,034	(191)	159,657

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	1 มกราคม พ.ศ. 2561	เพิ่ม / (ลด) ในกำไรหรือ ขาดทุน	เพิ่ม / (ลด)ใน กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม พ.ศ. 2561
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
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)	-	-
อื่น ๆ	9,314	5,934	164	15,412
	177,945	(4,714)	164	173,395
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนตามสัญญาแลกเปลี่ยน สกุลเงินและอัตราปิด ณ วันสิ้นปี	(38,232)	1,651	-	(36,581)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	139,713	(3,063)	164	136,814

23 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
เจ้าหนี้การค้า	2,204,561	1,647,787	834,868	828,883
เจ้าหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 38.2)	14,407	13,885	129,568	55,088
เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู	6,812	6,812	-	-
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโรงแรม	84,620	-	-	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	161,188	157,460	63,127	58,707
เจ้าหนี้เงินประกันผลงานกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 38.2)	-	-	156	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	173,325	170,505	166,711	161,481
ดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 38.2)	-	-	5,966	977
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,034,930	774,718	507,845	357,997
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 38.2)	16,240	16,267	9,780	31
เจ้าหนี้อื่น	494,929	505,194	169,219	77,972
เจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 38.6)	2,888	17,002	-	-
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	4,193,900	3,309,630	1,887,240	1,541,136

24 เจ้าหนี้ตั๋วแลกเงิน

รายการเคลื่อนไหวของเจ้าหนี้ตั๋วแลกเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชีต้นปี	736,664	387,193
ออกตั๋วแลกเงิน	2,320,000	1,370,000
จ่ายชำระคืน	(2,480,000)	(1,330,000)
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอตัดบัญชี	(33,282)	(20,044)
ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	33,396	19,922
ราคาตามบัญชีปลายปี	576,778	427,071

ตั๋วแลกเงินมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.25 ถึง 4.35 ต่อปี (พ.ศ. 2561 : ร้อยละ 3.90 ถึง 4.65 ต่อปี) และจะครบกำหนดชำระคืนภายในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2563 โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

25 หุ้นกู้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
รายการหมุนเวียน				
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7,729,200	5,908,300	6,085,100	4,628,300
หัก ค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	(4,733)	(3,609)	(3,484)	(2,831)
หุ้นกู้หมุนเวียนรวม	7,724,467	5,904,691	6,081,616	4,625,469
รายการไม่หมุนเวียน				
หุ้นกู้	18,886,800	19,780,900	13,651,000	15,792,600
หัก ค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	(81,613)	(74,814)	(55,460)	(56,460)
หุ้นกู้ไม่หมุนเวียนรวม	18,805,187	19,706,086	13,595,540	15,736,140
รวมหุ้นกู้	26,529,654	25,610,777	19,677,156	20,361,609

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชีต้นปี	25,610,777	20,361,609
การรับเงินสดจากการออกหุ้นกู้	6,835,100	3,943,500
การจ่ายคืนหุ้นกู้	(5,908,300)	(4,628,300)
การจ่ายค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	(55,547)	(33,476)
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	47,624	33,823
ราคาตามบัญชีปลายปี	26,529,654	19,677,156

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ยอดคงเหลือของหุ้นกู้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หุ้นกู้	จำนวน หน่วย	มูลค่าที่ตราไว้ ต่อหน่วย (บาท)	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	วันออกตราสารหนี้	อายุของ ตราสารหนี้	วันครบกำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
บริษัท							
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 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 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	6.00
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
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 1	435,100	1,000	435,100	5 เมษายน พ.ศ. 2562	1 ปี 6 เดือน	5 ตุลาคม พ.ศ. 2563	4.75
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 2	775,000	1,000	775,000	5 เมษายน พ.ศ. 2562	3 ปี 6 เดือน	5 ตุลาคม พ.ศ. 2565	6.25
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2562	1,844,600	1,000	1,844,600	10 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	4 ปี 1 เดือน	10 มิถุนายน พ.ศ. 2566	ปีที่ 1-2 6.25, ปีที่ 3-4 7.00
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2562	888,800	1,000	888,800	26 กันยายน พ.ศ. 2562	3 ปี	26 กันยายน พ.ศ. 2565	6.25

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ดังกล่าวมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (ต่อ)

หุ้นกู้	จำนวน หน่วย	มูลค่าที่ตราไว้ ต่อหน่วย (บาท)	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	วันออกตราสารหนี้	อายุของ ตราสารหนี้	วันครบกำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
GRAND					2 ปี 11 เดือน		
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2560	261,000	1,000	261,000	26 มกราคม พ.ศ. 2560	28 วัน	23 มกราคม พ.ศ. 2563	5.35
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
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2562	1,489,400	1,000	1,489,400	18 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562	3 ปี	18 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565	6.25
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2562	1,402,200	1,000	1,402,200	12 กรกฎาคม พ.ศ. 2562	3 ปี 3 เดือน	12 ตุลาคม พ.ศ. 2565	6.75

ภายใต้สัญญาหุ้นกู้ กลุ่มกิจการต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ของทุกกลุ่มกิจการทั้งหมดเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่เนบแสดงฐานะการเงินอยู่ที่ร้อยละ 5.19 ถึงร้อยละ 6.77 (พ.ศ. 2561 : ร้อยละ 4.85 ถึงร้อยละ 6.25)

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้มีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชีเนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ที่อัตราร้อยละ 4.52 ถึงร้อยละ 6.21 (พ.ศ. 2561 : ร้อยละ 4.93 ถึงร้อยละ 6.01) และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

ระยะเวลาครบกำหนดของหุ้นกู้ มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
ครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 2 ปี	8,852,774	5,641,533	6,517,265	5,641,533
ครบกำหนดเกิน 2 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	9,952,413	14,064,553	7,078,275	10,094,607
	18,805,187	19,706,086	13,595,540	15,736,140

26 หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 บริษัทออกหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ("หุ้นกู้") จำนวน 60 ล้านบาท (จำนวน 60,300 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) โดยเสนอขายหุ้นกู้ให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่

หุ้นกุดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่มีประกันไม่แปลงสภาพและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกกิจการชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน โดยบริษัทมีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยค้างชำระไปชำระในวันใด ๆ ก็ได้ ตามดุลยพินิจของบริษัทแต่เพียงผู้เดียว กรณีที่บริษัทเลื่อนการชำระดอกเบี้ย บริษัทห้ามประกาศหรือจ่ายเงินปันผล หรือชำระดอกเบี้ยหรือแจกจ่ายทรัพย์สินใด ๆ แก่ผู้ถือหลักทรัพย์ของบริษัทที่มีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกับหุ้นกู้หรือผู้ถือหลักทรัพย์ของบริษัทที่มีสถานะทางกฎหมายด้อยกว่าหุ้นกู้ และบริษัทจะไม่สามารถไถ่ถอน ลด ยกเลิก ชื้อ หรือซื้อคืน ซึ่งหลักทรัพย์ของบริษัทที่มีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกับหุ้นกู้หรือหลักทรัพย์ของบริษัทที่มีสถานะทางกฎหมายด้อยกว่าหุ้นกู้โดยมีค่าตอบแทน บริษัทมีสิทธิที่จะไถ่ถอนหุ้นกู้ ณ วันครบกำหนด 5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ หรือเงื่อนไขอื่นตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน (หมายเหตุ 2.23)

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

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
ราคาตามบัญชีต้นปี	508,000
ออกหุ้นกู้ด้วยสิทธิเพิ่มเติม	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	508,000

27 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
รายการหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	443,943	1,327,175	237,751	974,861
หัก ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงิน	(7,565)	(375)	(4,546)	-
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หมุนเวียน	436,378	1,326,800	233,205	974,861
รายการไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	7,200,329	7,107,810	4,517,786	3,342,854
หัก ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงิน	(22,326)	(38,974)	(11,814)	(27,239)
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ไม่หมุนเวียน	7,178,003	7,068,836	4,505,972	3,315,615
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	7,614,381	8,395,636	4,739,177	4,290,476

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชีต้นปี	8,395,636	4,290,476
เงินสลับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	7,824,370	6,151,518
การจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(8,546,273)	(5,645,740)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมของการกู้ยืมเงิน	8,604	10,879
ผลต่างจากการแปลงค่าเงิน	(67,956)	(67,956)
ราคาตามบัญชีปลายปี	7,614,381	4,739,177

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กลุ่มกิจการต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมของกลุ่มกิจการ มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
อัตราดอกเบี้ยคงที่	1,546,450	3,049,168	558,457	1,630,326
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	6,067,931	5,346,468	4,180,720	2,660,150
รวมเงินกู้ยืม	7,614,381	8,395,636	4,739,177	4,290,476

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่เินจบแสดงฐานะการเงิน อยู่ที่ร้อยละ 3.50 ถึง 6.50 (พ.ศ. 2561 : อัตรา ร้อยละ 5.87 ถึง 6.25)

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมมีมูลค่าใกล้เคียงกับกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ มูลค่ายุติธรรม คำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมระยะยาว มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	436,378	1,326,800	233,205	974,861
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	6,026,175	6,344,298	4,505,972	3,315,615
ครบกำหนดเกิน 5 ปี	1,151,828	724,538	-	-
	7,614,381	8,395,636	4,739,177	4,290,476

วงเงินกู้ยืม

กลุ่มกิจการมีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว				
• ครบกำหนดภายใน 1 ปี	1,649,852	449,867	561,439	57,588
• ครบกำหนดเกิน 1 ปี	4,146,962	8,227,304	3,644,042	4,354,431
อัตราดอกเบี้ยคงที่				
• ครบกำหนดภายใน 1 ปี	1,166,080	108,762	1,158,080	108,762
• ครบกำหนดเกิน 1 ปี	1,736,085	342,613	267,583	342,613
รวม	8,698,979	9,128,546	5,631,144	4,863,394

กลุ่มกิจการได้นำต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ (หมายเหตุ 12) ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ (หมายเหตุ 17) และ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ (หมายเหตุ 18) ไปค้ำประกันวงเงินกู้ยืมและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

28 การผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
งบแสดงฐานะการเงิน :				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	455,362	334,255	159,210	113,955
หนี้สินในงบแสดงฐานะการเงิน	455,362	334,255	159,210	113,955
กำไรหรือขาดทุนที่รวมอยู่ในกำไรจากการดำเนินงาน :				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	138,253	40,230	47,543	12,216
	138,253	40,230	47,543	12,216
การวัดมูลค่าใหม่สำหรับ :				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	(1,445)	-	-	-
	(1,445)	-	-	-

รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ระหว่างปีมีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
ณ วันที่ 1 มกราคม	334,255	256,003	113,956	110,825
ซื้อบริษัทย่อย	-	59,181	-	-
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	40,793	31,600	11,179	9,253
ต้นทุนบริการในอดีต	43,559	1,254	4,196	-
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	53,902	7,376	32,168	2,963
	472,509	355,414	161,499	123,041
การวัดมูลค่าใหม่				
ขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	1,124	-	-	-
(กำไร)ที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	(3,970)	-	-	-
ขาดทุนที่เกิดจากประสบการณ์	1,401	-	-	-
	(1,445)	-	-	-
จ่ายชำระเงินจากโครงการ :				
จ่ายชำระผลประโยชน์	(15,701)	(21,159)	(2,289)	(9,085)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	455,362	334,255	159,210	113,956

เมื่อวันที่ 5 เมษายน พ.ศ. 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับแก้ไขได้ถูกประกาศในราชกิจจานุเบกษา โดยจะมีผลบังคับใช้เมื่อพ้นกำหนด 30 วันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญได้แก่ค่าชดเชยสำหรับพนักงานที่เกษียณอายุและมีอายุงานมากกว่าหรือเท่ากับ 20 ปีจะเปลี่ยนจากจำนวน 300 วันของค่าจ้างอัตราสุดท้ายเป็น 400 วันของค่าจ้างอัตราสุดท้าย ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนี้ได้บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนบริการในอดีตในระหว่างปี

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราคิดลด	1.19 - 2.90	1.20 - 3.95	2.90	2.90
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	3.00 - 6.00	5.00 - 7.00	5.00 - 6.00	5.00 - 6.00

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเป็นดังนี้

	ผลกระทบต่อการผูกพันโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้					
	การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
อัตราคิดลด	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1.00	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1.00	(55,546)	(35,775)	(14,837)	(10,225)
อัตราคิดลด	ลดลง ร้อยละ 1.00	ลดลง ร้อยละ 1.00	64,254	34,869	17,186	11,830
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1.00	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1.00	61,450	57,340	16,500	11,358
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ลดลง ร้อยละ 1.00	ลดลง ร้อยละ 1.00	(54,129)	(42,806)	(14,580)	(10,048)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติใดข้อสมมติหนึ่ง ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติบางเรื่องอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับ ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน การคำนวณหนี้สินผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำ การวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

29 รายได้อื่น

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
รายได้จากการบริหารจัดการ	153,813	71,815	79,108	17,665
รายได้ดอกเบี้ย	237,124	121,449	549,525	360,358
รายได้เงินปันผล	276	140	408,865	19,483
รายได้จากการรับเงินจอง	46,351	59,220	27,161	13,009
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	100,000	-	27,074	-
อื่น ๆ	251,583	314,969	64,548	151,087
รวม	789,147	567,593	1,156,281	561,602

30 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
ต้นทุนที่ดินพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10,553,306	11,063,664	5,791,460	7,525,405
เงินเดือน ค่าจ้าง และ ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	2,223,734	1,822,496	449,683	404,073
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	712,340	800,156	45,993	41,127
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	835,692	639,514	385,758	299,179
ค่าเช่าและบริการตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	553,591	544,275	243,356	242,400
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,130,217	1,248,949	222,697	201,582
ภาษีธุรกิจเฉพาะ และ ค่าธรรมเนียมการโอน	640,787	689,938	363,391	454,882
ดอกเบี้ยจ่าย (รวมจำนวนที่รับรู้เป็นต้นทุน การพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์)	2,047,480	1,740,724	1,508,853	1,364,966

31 ภาษีเงินได้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน :				
ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันสำหรับกำไร				
ทางภาษีสำหรับปี	631,836	571,155	325,265	350,697
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับส่วนของเจ้าของ	9,652	8,608	9,652	8,608
การปรับปรุงจากงวดก่อน	(1,477)	5,306	-	-
รวมภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน	640,011	585,069	334,917	359,305
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี : (เพิ่ม) ลด				
ในสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
(หมายเหตุ 22)	(308,182)	(191,700)	(45,954)	4,714
เพิ่ม (ลด) ในหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
(หมายเหตุ 22)	(11,581)	(64,191)	22,920	(1,651)
รวมภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(319,763)	(255,891)	(23,034)	3,063
รวมค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	320,248	329,178	311,883	362,368

ภาษีเงินได้สำหรับกำไรก่อนหักภาษีของกลุ่มกิจการมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไรทางบัญชีคู่กับภาษีของประเทศที่บริษัทใหญ่ตั้งอยู่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
กำไรก่อนภาษี	1,330,514	1,022,692	1,888,072	1,559,934
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษีร้อยละ 20				
(พ.ศ. 2561 : ร้อยละ 20)	266,103	204,538	377,614	311,987
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล				
ของปีก่อน	(1,799)	5,306	-	-
ผลกระทบ :				
ผลการดำเนินงานของบริษัทร่วมลงทุนจากภาษี	29,592	20,536	-	-
รายได้ที่ถือเป็นรายได้ทางภาษี	17,859	39,355	12,345	37,668
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(22,972)	(51,308)	(81,773)	(3,897)
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	73,328	68,205	13,349	25,396
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่ม	(21,818)	(25,704)	(9,652)	(8,786)
ผลกระทบต่อภาษีเงินได้จากผลแตกต่างชั่วคราว	(13,956)	(5,393)	-	-

(หน่วย : พันบาท)

	จบบการเงินรวม		จบบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
ขาดทุนทางภาษีที่ถูกใช้ประโยชน์แต่ไม่เคยรับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(9,102)	(2,237)	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	50,067	44,835	-	-
ผลแตกต่างของอัตราภาษีเงินได้ที่ไม่เท่ากันของกลุ่มบริษัท	(47,054)	31,045	-	-
ภาษีเงินได้	320,248	329,178	311,883	362,368

ภาษีเงินได้ที่เพิ่ม(ลด)ที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นมีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	จบบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2562			พ.ศ. 2561		
	ก่อนภาษี	ภาษีลด	หลังภาษี	ก่อนภาษี	ภาษีลด	หลังภาษี
ส่วนปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขาย	(5,188)	1,038	(4,150)	(10,471)	2,095	(8,376)
การวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ	1,445	(493)	952	-	-	-

ภาษีเงินได้ที่เพิ่ม(ลด)ที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นมีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	จบบการเงินเฉพาะกิจการ					
	พ.ศ. 2562			พ.ศ. 2561		
	ก่อนภาษี	ภาษีลด	หลังภาษี	ก่อนภาษี	ภาษีลด	หลังภาษี
ส่วนปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขาย	954	(191)	763	(818)	164	(654)

32 กำไรต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นชั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยผู้ถือหุ้น

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
ส่วนแบ่งกำไรสำหรับปีที่เป็นของ ผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ (พันบาท)	1,137,925	548,654	1,576,189	1,197,564
หัก ดอกเบี้ยจ่ายสะสมสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มี ลักษณะคล้ายทุน	(48,260)	(34,440)	(48,260)	(34,440)
กำไรที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น	1,089,665	514,214	1,527,929	1,163,124
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ที่ถือโดยผู้ถือหุ้น (หุ้น)	8,667,826	8,667,826	8,667,826	8,667,826
กำไรต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.1257	0.0593	0.1763	0.1342

บริษัทไม่มีการออกหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดในระหว่างปี พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561

33 ทุนเรือนหุ้นและส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น

	มูลค่าที่ตราไว้	จำนวนหุ้นสามัญ จดทะเบียน	จำนวนหุ้นสามัญ ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้น	หุ้นสามัญ ที่ออกและชำระแล้ว
	บาท	หุ้น	หุ้น	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	1.00	9,000,000,000	8,667,826,432	(90,502)	8,667,826
การลดทุน	1.00	(332,173,568)	-	-	-
การเพิ่มทุน	1.00	1,354,347,880	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	1.00	10,022,174,312	8,667,826,432	(90,502)	8,667,826

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 27 กันยายน พ.ศ. 2562 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติลดทุนเรือนหุ้นจดทะเบียนของบริษัทจากหุ้นสามัญจำนวน 9,000,000,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 8,667,826,432 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และเพิ่มทุนเรือนหุ้นจดทะเบียนจากหุ้นสามัญจำนวน 8,667,826,432 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,022,174,312 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท บริษัทได้จดทะเบียนลดและเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม พ.ศ. 2562

34 สำรองตามกฎหมาย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
ราคาตามบัญชีต้นปี	394,600	334,600
จัดสรรระหว่างปี	79,000	60,000
ราคาตามบัญชีปลายปี	473,600	394,600

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องสำรองตามกฎหมายอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิหลังจากหักส่วนของขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองนี้จะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองนี้ไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

35 เงินปันผลจ่าย

เมื่อวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2562 ของบริษัทได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิสำหรับปี พ.ศ. 2561 ในอัตราหุ้นละ 0.066 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 572.06 ล้านบาท โดยบริษัทได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2562

เมื่อวันที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2561 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2561 ของบริษัทได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิสำหรับปี พ.ศ. 2560 ในอัตราหุ้นละ 0.050 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 433.38 ล้านบาท โดยบริษัทได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2561

36 การระดมทุนและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

36.1) การระดมทุนรายจ่ายฝ่ายทุน

การระดมทุนที่เป็นข้อผูกมัด ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินที่เกี่ยวข้องกับรายจ่ายฝ่ายทุนซึ่งยังไม่ได้รับรู้ในงบการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562		พ.ศ. 2561		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันเยน	พันบาท	พันเยน	พันบาท	พันบาท
รายจ่ายฝ่ายทุนเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,867,320	-	2,746,361	6,419,646	587,571	753,477
รายจ่ายฝ่ายทุนเพื่อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,484,910	-	3,142,392	-	1,577,295	1,986,394
รวม	4,352,230	-	5,888,753	6,419,646	2,164,866	2,739,871

กลุ่มกิจการมีการระดมทุนเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ออกแบบ และค่าที่ปรึกษาโครงการบ้านพร้อมที่ดิน คอนโดมิเนียม อาคารโรงแรมและอาคารชุด การปรับปรุงอาคารสำนักงาน และการซื้อห้องชุดในอาคารชุด คอนโดมิเนียมและอุปกรณ์

36.2) การระงับคดีที่เป็นข้อผูกมัดตามสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มกิจการได้ทำสัญญาเช่าดำเนินงานเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน พื้นที่ในอาคารสำนักงาน อุปกรณ์ คอนโดมิเนียม ยานพาหนะ ป้ายโฆษณา และบริการอื่น ๆ โดยกลุ่มกิจการมียอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ ดังนี้

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562		พ.ศ. 2561		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันเยน	พันบาท	พันเยน	พันบาท	พันบาท
ภายใน 1 ปี	267,263	2,763	317,615	1,464	92,352	94,816
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	660,908	7,846	1,091,160	2,065	214,449	272,751
เกินกว่า 5 ปี	2,785,511	-	5,533,860	-	2,210,494	2,188,753
รวม	3,713,682	10,609	6,942,635	3,529	2,517,295	2,556,320

36.3) การระงับคดีเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
ภายใน 1 ปี	46,215	29,098
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	38,788	22,862
เกินกว่า 5 ปี	16,312	-
รวม	101,315	51,960

36.4) หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร

กลุ่มกิจการมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทและบริษัทย่อยมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันเยน	พันบาท	พันบาท
งานสาธารณูปโภค	3,093,979	1,797,308	1,505,775	1,177,869

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามกลุ่มกิจการซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการระงับคดีบางประการตามปกติของการประกอบธุรกิจของกลุ่มกิจการ ทั้งนี้ กลุ่มกิจการได้นำเงินฝากธนาคารจำนวน 1,042 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 :จำนวน 113 ล้านบาท) ไปค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันธนาคารดังกล่าว

36.5)หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทค้ำประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยในวงเงิน 7,508 ล้านบาท (พ.ศ. 2561: 9,422 ล้านบาท)

36.6) คดีความฟ้องร้องที่สำคัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 คดีความที่สำคัญที่มีการเปลี่ยนแปลงจากที่ได้แสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัทเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 มีรายละเอียดดังนี้

ก) บริษัทถูกกลุ่มลูกบ้านในโครงการเดียวกันโครงการแห่งหนึ่งยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของโครงการที่ต้องผ่านที่ดิน

ของการรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งข้อเท็จจริงในการขออนุญาตจัดสรร บริษัทได้จัดให้มีทางออกด้านถนนพัฒนาการ แต่เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกบ้าน บริษัทจึงขอเช่าที่ดินจากการรถไฟ เพื่อจัดให้มีทางออกสำรองเพื่อสามารถเชื่อมกับทางด่วนกรุงเทพ - ชลบุรี สายใหม่ (มอเตอร์เวย์) อันเป็นทางออกนอกเหนือจากฝั่งจัดสรร อย่างไรก็ตามลูกบ้านประสงค์จะให้บริษัทจัดให้ถนนดังกล่าวเป็นทางออกโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยให้บริษัททำสัญญาเช่ากับการรถไฟแห่งประเทศไทย และให้บริษัทจดทะเบียนที่ดินของบริษัทเป็นการจ่ายอม

ในคดีข้างต้นได้มีการฟ้องร้องตั้งแต่ในปี พ.ศ. 2558 โดยมีกลุ่มลูกบ้านจำนวน 8 ราย ยื่นฟ้องเรียกร้องความเสียหายเป็นจำนวน 154 ล้านบาท ต่อมาในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2560 มีกลุ่มลูกบ้านอีกกลุ่มยื่นฟ้องเรียกร้องความเสียหายเป็นจำนวน 44 ล้านบาท 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 ให้บริษัทจดทะเบียนที่ดินของบริษัทตรงติดกับทางด่วน บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้น และเมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2561 ศาลแพ่งได้อ่านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ลงวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2561 ในคดีเรื่องทางออกของโครงการสู่ทางสาธารณะในกรณีเดียวกันนี้ โดยมีมูลฟ้องเรียกค่าความเสียหายเป็นจำนวนเงินโดยประมาณ 154 ล้านบาท ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้ยกฟ้องโจทก์ เนื่องจากยังไม่เกิดความเสียหายใดๆ ขึ้นต่อโจทก์และจำเลยไม่ได้ผลิตสัญญา

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 ต่อมาในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2562 ศาลชั้นต้นได้อ่านคำพิพากษาและยกฟ้องโจทก์ 259 ราย จากกรณีโจทก์รวม 261 ราย ซึ่ง 2 รายได้ถอนฟ้องแล้ว

ปัจจุบันคดีกลุ่มลูกบ้าน 2 กลุ่มแรกศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษาให้กลับคำพิพากษาของศาลชั้นต้นโดยพิพากษากลับให้ยกฟ้องโจทก์ ซึ่งขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างโจทก์ยื่นคำร้องขออนุญาตฎีกาและฎีกา ส่วนคดีโจทก์ 261 ราย อยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ บริษัทจึงไม่ได้ตั้งสำรองสำหรับผลเสียหายจากคดีความนี้

- ข) ตามที่ได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 38.5(ข) ในงบการเงินของบริษัทเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ที่เดือนเมษายน พ.ศ. 2561 บริษัทถูกกลุ่มลูกบ้านจากอีกโครงการหนึ่ง จำนวน 173 คน และ 162 คน ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของกลุ่มโครงการ ซึ่งบริษัทได้ยกพื้นที่ส่วนหนึ่งให้เป็นทางสาธารณะ กลุ่มลูกบ้านยื่นฟ้องเรียกร้องค่าเสียหาย รวมเป็นทุนทรัพย์จำนวน 450 ล้านบาท และ 340 ล้านบาท ปัจจุบันคดีแรกอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ ส่วนคดีหลังศาลชั้นต้นยกฟ้องและอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ ฝ่ายบริหารของบริษัทเห็นว่าลูกบ้านดังกล่าวไม่ได้มีผลเสียหายตามจำนวนที่ฟ้อง บริษัทจึงไม่ได้ตั้งสำรองสำหรับผลเสียหายจากคดีความ
- ค) ในเดือนกันยายน พ.ศ. 2562 บริษัทถูกกลุ่มของผู้พักอาศัยของโครงการแห่งหนึ่งยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของโครงการ รวมทั้งสิ้น 11 คดี รวมเป็นทุนทรัพย์จำนวน 11.97 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างการพิจารณาคดีในศาลชั้นต้น อย่างไรก็ตามบริษัทได้บันทึกสำรองค่าเผื่อหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความดังกล่าวไว้บางส่วนตามความเห็นของฝ่ายบริหารของบริษัท
- ง) ในเดือนมกราคม พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยรายหนึ่งถูกนิติบุคคลของโครงการแห่งหนึ่ง ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องการผิดสัญญา ค่าพรรณนาทรัพย์สินส่วนกลางและการให้ปฏิบัติตามสัญญา โดยเรียกร้องค่าเสียหายรวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 748 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างการพิจารณาคดีในศาลชั้นต้น ฝ่ายบริหารของกลุ่มกิจการเห็นว่ากลุ่มผู้ฟ้องดังกล่าวไม่ได้มีผลเสียหายตามจำนวนเงินที่ฟ้องและเชื่อว่าจะไม่เกิดผลเสียหายอย่างสาระสำคัญจากคดีความดังกล่าว กลุ่มกิจการจึงไม่ได้ตั้งสำรองสำหรับผลเสียหายจากคดีความดังกล่าว

- จ) ในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2562 บริษัทในกลุ่มลูกบ้านโครงการหนึ่งของบริษัทย่อยรายหนึ่งฟ้องร้องในประเด็นเรื่องการถูกเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์มีคำสั่งระงับการโอนบ้านและที่ดินในโครงการ จำนวน 267 ราย และ 271 ราย รวมเป็นทุนทรัพย์จำนวน 106.40 ล้านบาท และ 107.20 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาตัดสินของศาลชั้นต้น ฝ่ายบริหารของบริษัทเห็นว่าลูกบ้านดังกล่าวไม่ได้รับผลเสียหายตามจำนวนที่ฟ้อง บริษัทจึงไม่ได้ตั้งสำรองสำหรับผลเสียหายจากคดีความ

37 หนี้สินที่เกี่ยวข้องกับสัญญากับลูกค้า

กลุ่มกิจการรับรู้หนี้สินที่เกี่ยวข้องกับสัญญาที่ทำกับลูกค้าดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา				
• หมุนเวียน	485,717	786,610	59,384	255,262
• ไม่หมุนเวียน	9,102	-	6,419	-
รวมหนี้สินที่เกิดจากสัญญา	494,819	786,610	65,803	255,262

ตารางต่อไปนี้แสดงจำนวนรายได้ที่รับรู้ในปีที่รายงานที่ได้เคยรวมอยู่ในหนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ยกมาต้นปี และจำนวนรายได้ที่รับรู้ในงวดที่รายงานที่เกี่ยวข้องเนื่องกับภาระที่ได้ปฏิบัติสำเร็จแล้วในปีก่อน ๆ

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
รายได้ที่รับรู้จากยอดขายของหนี้สินที่เกิดจากสัญญา				
• สัญญาซื้อขายบ้านและที่ดิน	310,258	36,717	212,832	19,785
• สัญญาซื้อขายหน่วยที่พักอาศัย	174,307	407,147	23,562	79,717
• การให้บริการของโรงแรม	199,939	84,684	-	-
รวมรายได้ที่รับรู้	684,504	528,548	236,394	99,502

38 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการและบุคคลที่ควบคุมบริษัทหรือถูกควบคุมโดยบริษัทหรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกับบริษัททั้งทางตรงหรือทางอ้อมไม่ว่าจะโดยทอดเดียวหรือหลายทอด กิจการและบุคคลดังกล่าวเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท รวมถึงบริษัทผู้ถือหุ้น บริษัทย่อย และบริษัทย่อยลำดับถัดไป บุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิหรือความเสี่ยงของบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อมซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการและพนักงานของบริษัทตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น กิจการและบุคคลทั้งหมดถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบความสัมพันธ์ตามกฎหมาย

รายการต่อไปนี้เป็นรายการที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

38.1) รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	รวมการเป็นรวม		รวมการเป็นเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
รายได้จากการขายที่ดิน				
บริษัทย่อย	-	-	1,753	362,913
การร่วมค้า	1,246,485	1,181,267	2,543,846	2,369,416
	1,246,485	1,181,267	2,545,599	2,732,329
รายได้จากการให้เช่าและบริการ				
บริษัทย่อย	-	-	3,999	3,475
เงินปันผลรับ				
บริษัทย่อย	-	-	408,589	19,125
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	10,530	7,669	-	-
	10,530	7,669	408,589	19,125
รายได้จากการบริหารจัดการ				
การร่วมค้า	155,357	69,388	80,357	15,238
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัทย่อย	-	-	394,528	288,190
การร่วมค้า	124,727	54,619	74,048	23,427
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	1,188	1,145	-	-
	125,915	55,764	468,576	311,617
รายได้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	643	345
การร่วมค้า	1,290	40,276	506	40,276
	1,290	40,276	1,149	40,621
ต้นทุนจากการขายที่ดิน				
บริษัทย่อย	-	-	1,119	299,644
การร่วมค้า	552,129	591,767	1,126,794	1,312,919
	552,129	591,767	1,127,913	1,612,563
ต้นทุนขายที่เป็นส่วนของกำไรขั้นต้น				
บริษัทย่อย	-	-	193,952	278,802
ค่าเช่าจ่าย				

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	131,160	131,146	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	6,785	12,200
ค่ารับเหมาก่อสร้างบ้านในโครงการ				
บริษัทย่อย	-	-	296,623	438,493
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน				
บริษัทย่อย	-	-	1,393	2,470

38.2) ยอดค้างชำระที่เกิดจากการขายและซื้อสินค้าและบริการ

ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกี่ยวข้องกับรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	23,830	61,441
การร่วมค้า	22,700	15,281	18,930	6,420
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	-	20,860	-	2
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา				
บริษัทย่อย	-	-	833	1,319
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	-	2,131	-	2,131
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	240,182	189,013
การร่วมค้า	55,511	28,235	27,343	6,767
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	129	124	-	-
เงินประกันสัญญาเช่า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	88,000	88,000	-	-
	166,340	154,631	311,119	267,093
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	139,504	44,382

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
การร่วมค้า	2,888	-	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	30,647	30,152	-	10,737
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	5,966	977
	33,535	30,152	145,470	56,096

38.3) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
การร่วมค้า		
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	1,004,700	689,700
เงินให้กู้ยืมระหว่างปี	797,100	797,100
เงินรับชำระคืนระหว่างปี	(1,419,300)	(1,419,300)
โอนไปเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาว	(382,500)	(67,500)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	-	-

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของกลุ่มกิจการบวกด้วยอัตราคงที่และ MLR ลบด้วยอัตราคงที่

38.4) เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
บริษัทย่อย		
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	-	7,214,647
เงินให้กู้ยืมระหว่างปี	-	3,408,472
เงินรับชำระคืนระหว่างปี	-	(1,149,989)
เงินรับจากการยกเลิกสัญญาแลกเปลี่ยน	-	(100,000)
เงินตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมของการกู้ยืมเงิน	-	16,615
ผลต่างจากการแปลงค่าเงิน	-	(108,747)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	-	9,281,000

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
การร่วมค้า		
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	282,076	-
รับโอนจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	382,500	67,500
เงินให้กู้ยืมระหว่างปี	2,494,949	2,323,171
เงินรับชำระคืนระหว่างปี	(382,500)	(382,500)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า (หมายเหตุ 15)	(111,344)	-
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	2,665,681	2,008,171

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของกลุ่มกิจการบวกด้วยอัตราคงที่และ MLR ลบด้วยอัตราคงที่

38.5) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
บริษัทย่อย		
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	-	78,045
เงินกู้ยืมระหว่างปี	-	714,769
เงินจ่ายชำระคืนระหว่างปี	-	(168,045)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	-	624,769

เงินกู้ยืมจากบริษัทย่อยเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ และไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน โดยมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของกลุ่มกิจการบวกด้วยอัตราคงที่

38.6) ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญของกิจการ

ผู้บริหารของกลุ่มกิจการรวมถึงกรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	263,723	266,083	75,524	84,994
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	8,798	5,750	5,909	1,924
รวม	272,521	211,833	81,433	86,918

39 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในรายงาน

39.1) อนุมัติออกหุ้นกู้

เมื่อวันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2563 GRAND ได้ออกหุ้นกู้ในสกุลเงินไทยบาท ครั้งที่ 1/2563 ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่า 600 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี กำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน อายุ 1 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ หุ้นกู้จะครบกำหนดชำระในวันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2564 บริษัทมีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ครั้งนี้เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนด และ/หรือเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อการดำเนินกิจการ

เมื่อวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2563 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ในสกุลเงินไทยบาท ครั้งที่ 1/2563 ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่า 1,665 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี กำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน อายุ 3 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ หุ้นกู้จะครบกำหนดชำระในวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2566 บริษัทมีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ครั้งนี้เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนด และ/หรือเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อการดำเนินกิจการ

39.2) อนุมัติจ่ายเงินปันผล

เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โรงแรม รอยัลล่อคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติเสนอจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมของปี พ.ศ. 2562 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยในอัตราหุ้นละ 1.4346 บาท เป็นจำนวนเงินประมาณ 134.49 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี พ.ศ. 2562 และจำนวน 0.111 บาทต่อหุ้น สำหรับหุ้นจำนวน 8,667,826,432 หุ้น คิดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 963,091,826 บาท โดยจ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 8,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในอัตรา 10 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นปันผล คิดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 866,782,643 บาท อัตราการจ่ายเงินปันผล 0.10 บาทต่อหุ้น และในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดมีเศษของหุ้นเดิมหลังการจัดสรรหุ้นปันผลแล้ว ให้จ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดแทนการจ่ายหุ้นปันผลในอัตราหุ้นละ 0.011 บาท เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 96,309,183 บาท

39.3) อนุมัติยกเลิกการเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนบริษัท

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติ ให้ยกเลิกมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่ 27 กันยายน พ.ศ. 2562 ที่ได้เคยอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1,354,347,880 บาท (จำนวน 1,354,347,880 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) (หมายเหตุ 33) ให้เหลือทุนจดทะเบียน 8,667,826,432 บาท (จำนวน 8,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท)

39.4) อนุมัติการแปลงหนี้เป็นทุนและลดทุนจดทะเบียนของ KRH

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้

- 1) อนุมัติให้แปลงหนี้จำนวน 4,000 ล้านบาท ให้เป็นหุ้นสามัญจำนวน 800,000 หุ้น มูลค่าแปลงสภาพหุ้นละ 5,000 บาท เพื่อให้ส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินรวมของ KRH และบริษัทย่อยของ KRH ไม่ขาดทุนเกินกว่าส่วนของผู้ถือหุ้น
- 2) อนุมัติลดทุนจดทะเบียนของ KRH จากทุนจดทะเบียน 2,100 ล้านบาทหลังการแปลงหนี้เป็นหุ้นสามัญ ให้เหลือทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท เพื่อนำเงินดังกล่าวไปล้างขาดทุนสะสม

● รายงานความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน

PROPERTY PERFECT

งบการเงินของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และการแสดงรายการในงบการเงินได้ทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 14 กันยายน 2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 รวมทั้งการปรับปรุงวิธีปฏิบัติตามสภานิติวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภานิติวิชาชีพบัญชี ฉบับที่ 9/2550 ฉบับที่ 38/2550 และฉบับที่ 62/2550 เกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับการรายงานทางการเงินว่า มีการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง มีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอและทันเวลารวมทั้ง มีระบบการควบคุมภายในกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปี

คณะกรรมการบริษัท รับผิดชอบต่อรายงานทางการเงินของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด(มหาชน)และบริษัทย่อยที่จัดทำขึ้น เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าได้แสดงฐานะการเงิน รายได้ ค่าใช้จ่าย และกระแสเงินสดรวมที่เป็นจริงและสมเหตุสมผล โดยได้จัดให้มีการบันทึกบัญชีที่ถูกต้องครบถ้วนเพียงพอที่รักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน รวมทั้งมีระบบการควบคุมภายในการป้องกันการทุจริตและการดำเนินงานที่ผิดปกติ และในการจัดทำรายงานทางการเงิน ได้มีการพิจารณาเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สะท้อนผลการดำเนินงานที่เป็นจริงของบริษัทเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปรวมทั้งได้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งผู้ตรวจสอบบัญชีได้แสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย ในรายงานผู้สอบบัญชี

(ดร.นวล พิชยะ)
ประธานกรรมการ

(นายชานิน อรรถญาณสกุล)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระผู้ทรงคุณวุฒิ 3 ท่าน ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ได้แก่ นายบรรลือ จันทาศัย นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา และ นายมานิตย์ สุภาพร คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ภายใต้ขอบเขตและหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด และเป็นไปตามกฎบัตรที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท โดยสอบทานและผลักดันให้บริษัทปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เพียงพอ การตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายด้วยความรู้และความสามารถ ความระมัดระวังรอบคอบและเป็นอิสระ โดยไม่มีข้อจำกัดในการรับข้อมูลทั้งจากผู้บริหาร พนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้อง

ปี 2562 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ มีการประชุมรวม 5 ครั้ง โดยกรรมการตรวจสอบทุกคนเข้าร่วมประชุมทุกครั้ง มีการรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ต่อคณะกรรมการบริษัท ทุกไตรมาส และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบทั้งคณะเป็นประจำทุกปี ซึ่งผลการประเมินอยู่ในเกณฑ์ที่น่าพอใจ สรุปสาระสำคัญของการปฏิบัติงานได้ดังนี้

1. การสอบทานรายงานการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปี 2562 ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และงบการเงินรวมของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยที่ผ่านการสอบทาน และตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีซึ่งรายงานความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข เพื่อให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติงบการเงิน โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานประเด็นที่เป็นสาระสำคัญของงบการเงิน สอบถามผู้สอบบัญชีและผู้บริหารที่รับผิดชอบเกี่ยวกับความถูกต้องครบถ้วน ความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูล และได้รับคำชี้แจงจนเป็นที่พอใจว่าการจัดทำงบการเงิน รวมทั้งการเปิดเผยหมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน จึงได้ให้ความเห็นชอบงบการเงินดังกล่าว รวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมเพื่อปรึกษาหารือกันอย่างเป็นอิสระถึงประเด็นสำคัญของงบการเงินทุกครั้งที่มีการพิจารณางบการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่างบการเงินของบริษัทฯ จัดทำขึ้นอย่างถูกต้องเหมาะสมเป็นไปตามหลักการบัญชี มีการเปิดเผยข้อมูลเพียงพอ

2. การสอบทานระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานผลการประเมินการควบคุมภายในที่สำนักตรวจสอบภายในรายงาน ซึ่งเป็นไปตามแผนงานการตรวจสอบที่จัดทำขึ้นจากการประเมินความเสี่ยงและได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ และจัดทำแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) กำหนด รวมถึงสอบทานผลการติดตามความคืบหน้าการดำเนินการของบริษัทฯ ตามข้อเสนอแนะของสำนักตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชี

ผลการสอบทานไม่พบข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในที่เป็นสาระสำคัญ โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในมีความเหมาะสมเพียงพอสำหรับการประกอบกิจการของบริษัทฯ สอดคล้องกับผู้สอบบัญชีไม่ได้ระบุข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ รวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบได้ติดตามและรับฟังแผนการดำเนินงานของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและการรายงานผลการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีการบริหารความเสี่ยงสำคัญอย่างมีประสิทธิภาพ

3. การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ จากการสอบทานคณะกรรมการตรวจสอบไม่พบข้อบ่งชี้ที่ทำให้เชื่อว่าบริษัทฯ มีเจตนาที่จะละเว้นการไม่ปฏิบัติตาม หรือมีการดำเนินการใดๆ ที่ขัดแย้งกับข้อกำหนดของกฎหมาย

4. การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานความเหมาะสมเพียงพอของระเบียบวิธีปฏิบัติในการเข้าทำรายการระหว่างกันของบุคคลและนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัท และสอบทานรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในระหว่างปี 2562 ว่าการทำรายการเป็นไปตามหลักเกณฑ์ขั้นตอนที่กำหนด มีความจำเป็นและสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ และคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท

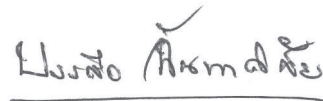
คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

5. การตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาบททวนกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบและกฎบัตรสำนักตรวจสอบภายใน และพิจารณาภารกิจหลัก ขอบเขตการปฏิบัติงาน ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ ความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานตรวจสอบ การจัดองค์กรและอัตรากำลัง โดยการสอบทานและอนุมัติแผนการตรวจสอบภายใน ให้ข้อเสนอแนะในการปฏิบัติงานตรวจสอบ ตลอดจนส่งเสริมให้มีการพัฒนาความรู้ความสามารถของบุคลากรสำนักตรวจสอบภายในเพื่อให้การตรวจสอบเป็นไปตามมาตรฐานสากล

6. การพิจารณา คัดเลือกผู้สอบบัญชีประจำปี 2563

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทน เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2563 โดยพิจารณาจากคุณสมบัติ ความเป็นอิสระ ผลงานในปีที่ผ่านมา โดยคณะกรรมการบริษัท มีความเห็นสอดคล้องกับคณะกรรมการตรวจสอบว่า ผลการปฏิบัติงานในปีที่ผ่านมาของ บริษัท ไพร์ชวอเตอร์แฮสส์ คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด เป็นที่น่าพอใจ ผู้สอบบัญชีมีความเป็นอิสระ มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์เหมาะสม ให้คำแนะนำที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ จึงเสนอผู้ถือหุ้นแต่งตั้งนายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 3760 นายไพบูล์ ตันกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4298 นางสาวนภุช อภิชาติเสถียร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 5266 จากบริษัท ไพร์ชวอเตอร์แฮสส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2563



(นายบรรลือ ันนากิตย)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

26 กุมภาพันธ์ 2563

● ค่าตอบแทน ของผู้สอบบัญชี

รอบปีบัญชี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (AUDIT FEE)

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ชื่อ	ค่าสอบบัญชี
1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	2,900,000
2	บริษัทย่อย	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	10,370,000
3	บริษัทร่วมค้า	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	3,076,000
รวมค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)			16,346,000

ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee) มีรายละเอียด ดังนี้

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ประเภทของงานบริการอื่น (non-audit service)	ผู้ให้บริการ	ค่าตอบแทน
4	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	การให้คำปรึกษา	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	480,000
รวมค่าตอบแทนสำหรับงานบริการอื่น (Non-Audit Fee)				480,000

PROPERTY **PERFECT**

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9

แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

Tel. (662) 247 7500 Fax. (662) 247 3328 / www.pf.co.th