

PROPERTY PERFECT

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

รายงาน
ประจำปี
2563



สารบัญ

002

สารจาก
คณะกรรมการ

004

ข้อมูล
ทางการเงิน

005

ข้อมูลทั่วไปของบริษัท
บริษัทย่อย และบริษัทร่วมค้า

016

ลักษณะ
การประกอบธุรกิจ

033

โครงสร้าง
การจัดการ

048

คณะกรรมการ
บริษัท

050

นโยบายและภาพรวม
การประกอบธุรกิจ

052

ข้อมูล
โครงการ

063

แผนที่
โครงการ

064

ลักษณะผลิตภัณฑ์
และบริการ

076

การตลาด
และภาวะการแข่งขัน

087

ข้อมูลหลักทรัพย์
และผู้ถือหุ้น

101

รายละเอียดของกรรมการผู้บริหาร
และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

112

การกำกับ
ดูแลกิจการ

116

รายการ
ระหว่างกัน

139

ปัจจัย
ความเสี่ยง

146

การควบคุมภายในและ
การบริหารจัดการความเสี่ยง

147

ความรับผิดชอบ
ต่อสังคม

156

คำอธิบายและการวิเคราะห์
ฐานะการเงิน

174

รายงานของ
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

178

งบแสดง
ฐานะการเงิน

189

หมายเหตุประกอบ
งบการเงินรวม

291

รายงานความรับผิดชอบของ
คณะกรรมการบริษัท

292

รายงาน
คณะกรรมการตรวจสอบ

294

คำตอบแทนของ
ผู้สอบบัญชี



สารจากคณะกรรมการ



“

สำหรับแผนการดำเนินงาน
ในปี 2564 การเติบโตอย่างยั่งยืน
และการสร้างความมั่นคงทางการเงิน
เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน
ในระยะยาวให้กับบริษัทและบริษัทฯ

”

ดร.นง พิชยะ
ประธานกรรมการ

นายศานิต อรรถกัญญาสกุล
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่เกิดขึ้นได้ส่งผลกระทบต่อทุกประเทศทั่วโลก ส่งผลกระทบต่อทุกภาคส่วนของระบบเศรษฐกิจอย่างรุนแรง/รวดเร็ว/และเป็นวงกว้าง มากที่สุดครั้งหนึ่งในประวัติศาสตร์ ภาคการท่องเที่ยว ภาคการบริการ ภาคการผลิต อุตสาหกรรม การค้า และการเกษตร รวมไปถึงภาคการเงิน เกิดการหยุดชะงักของกิจกรรมอย่างไม่เคยเห็นมาก่อน อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจเกือบทุกประเทศทั่วโลกติดลบเป็นส่วนใหญ่ เช่นกัน การดำเนินงานของบริษัทฯ ก็ได้รับผลกระทบอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ แผนงานการสร้างเสริมความแข็งแกร่งให้กับฐานะการเงินและการเพิ่มขีดความสามารถในการทำกำไรได้สะดุดลง

คณะกรรมการได้มีการปรับแผนการดำเนินงานใหม่ โดยคำนึงถึงการรักษาสภาพคล่องของบริษัทฯ เป็นหลัก เพื่อให้ฝ่าวิกฤตนี้ไปได้ กลุ่มธุรกิจที่ได้รับผลกระทบอันดับแรกและหนักที่สุดก็คือกลุ่มธุรกิจโรงแรมจากมาตรการการล็อกดาวน์, การควบคุมและจำกัดการเดินทางทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ, social distancing, การสั่งปิดสถานที่เป็นการชั่วคราว รวมถึงความวิตกกังวลของนักท่องเที่ยว ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจโรงแรมทั้งในประเทศไทยและประเทศญี่ปุ่น ขณะที่กลุ่มอสังหาริมทรัพย์จำนวนหน่วยเปิดตัวและยอดโอนที่อยู่อาศัยมีการหดตัวลง

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมลดลง 39% มาอยู่ที่ระดับ 12,344 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10,206 ล้านบาท ลดลง 26% โดยหลักมาจากยอดโอนคอนโดมิเนียมที่ลดลง 58% ขณะที่ยอดโอนแนวราบอยู่ที่ระดับเกือบเทียบเท่าปี 2562 ที่ 7,656 ล้านบาท รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,470 ล้านบาท ลดลง 60% ลดลงอย่างมาก จากมาตรการล็อกดาวน์เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 รายได้ค่าเช่าและบริการ ท่องเที่ยวอยู่ที่ระดับ 278 ล้านบาท และมีรายได้จากการขายที่ดิน 391 ล้านบาท ในปีนี้ มีการเปิดโครงการใหม่เพียง 2 โครงการ จากบริษัทและบริษัทย่อย โครงการเพอร์เฟกต์ มาสเตอร์พีซ สุขุมวิท 77 มูลค่ารวม 1,750 ล้านบาท และจากบริษัทร่วมทุนกับ ซุมิโตโมะ ฟอเรสทรี โครงการเลค ฟอเรสต์ ที่ถนนราชพฤกษ์ตัดใหม่ มูลค่า 2,000 ล้านบาท

ในปี 2563 จากผลกระทบของการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 คณะกรรมการได้ดำเนินนโยบายในการบริหารสภาพคล่องของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นหลัก เร่งระบายสต็อกคงค้างให้มากที่สุด ลดและควบคุมค่าใช้จ่าย และเตรียมการปรับโหมดแผนการดำเนินงานเข้าสู่วิถีชีวิตปกติแบบใหม่ New Normal อันเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมและมุมมองของผู้บริโภค

สำหรับแผนการดำเนินงานในปี 2564 เมื่อสถานการณ์การระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 เริ่มคลี่คลายลง จากมาตรการภาครัฐในการควบคุมการแพร่ระบาด และจากความสำเร็จในการพัฒนาวัคซีน เศรษฐกิจโดยรวมจะอยู่ในภาวะของการฟื้นตัว การดูแลในเรื่องของสภาพคล่องจะยังมีอยู่ต่อเนื่อง และมาสานต่อแผนธุรกิจเดิมที่คณะกรรมการได้วางไว้ก่อนการระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 กล่าวคือ การเติบโตอย่างยั่งยืน และการสร้างความมั่นคงทางการเงิน เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการ

แข่งขันในระยะยาวให้กับบริษัทและบริษัทย่อย โดยวางนโยบายดูแลให้ธุรกิจหลักมีการเติบโตต่อเนื่อง เสริมรายได้ของบริษัทในระยะยาวจากสายงานธุรกิจใหม่ และเพิ่มความสามารถในการทำกำไรและลดภาระหนี้ คณะกรรมการยังได้มอบหมายให้ฝ่ายบริหารทำการทบทวนและปรับเปลี่ยนการดำเนินงานในทุกภาคส่วน เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงในพฤติกรรม การบริโภคและการดำเนินชีวิตในยุคชีวิตวิถีใหม่

ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เน้นการพัฒนาในกลุ่มแนวราบที่ตลาดยังมีการเติบโตจากความต้องการที่แท้จริง ซึ่งในปีนี้จะมีการเปิดโครงการใหม่ 6 โครงการ มูลค่ารวม 9,930 ล้านบาท เป็นโครงการแนวราบทั้งหมด แบ่งเป็นของบริษัทและบริษัทย่อย 5 โครงการ มูลค่ารวม 4,830 ล้านบาท และโครงการร่วมทุน 1 โครงการ มูลค่ารวม 5,100 ล้านบาท

ส่วนบริษัทในเครือ บมจ.แกรนด์ แอสเสทฯ ซึ่งได้รับผลกระทบอย่างมากจากการระบาดของไวรัสโควิด-19 จะเริ่มเห็นการฟื้นตัวของธุรกิจดีขึ้นเรื่อยๆ จากการฉีดวัคซีน นอกจากนั้นแล้ว จะมีการ Diversify business โดยลงทุนในธุรกิจผลิตและส่งออกถุงมือยางเพื่อเสริมรายได้ของบริษัทในระยะยาว โดยจับมือกับพันธมิตรที่มีความเชี่ยวชาญ รวมทั้งขายทรัพย์สินเพื่อเสริมสภาพคล่องโดยขายให้บุคคลภายนอกหรือกองทรัสต์

สุดท้ายนี้ ในนามของคณะกรรมการบริษัทฯ ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้าผู้มีอุปการคุณ นักลงทุน คู่ค้า พันธมิตร ตลอดจน สถาบันการเงิน ที่ได้ให้การสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ ด้วยดีมาโดยตลอด รวมถึงผู้บริหารและพนักงานทุกคนที่ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความอดทน และทุ่มเท ตลอดปีที่ผ่านมา



ข้อมูลทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

	2563	2562	2561
ฐานะการเงิน			
สินทรัพย์รวม	53,390	59,065	57,566
ต้นทุนการพัฒนอสินทรัพย์เพื่อขายและรอการพัฒนา	24,441	26,624	26,563
สินค้าคงเหลือ	36	37	42
หนี้สินรวม	39,436	43,123	41,838
ส่วนของผู้ถือหุ้น	13,954	15,942	15,728
ผลการดำเนินงาน			
รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงแรม และค่าเช่าและบริการ	12,344	20,306	18,998
รายได้รวม	12,992	21,165	19,647
กำไรขั้นต้น	2,849	6,873	6,387
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(1,757)	1,010	694
อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(13.52)	4.77	3.53
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	(8.26)	8.69	4.30
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (%)	(3.13)	1.73	1.32
อัตราหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	(2.83)	2.71	2.66
อัตราเงินหมุนเวียน (เท่า)	1.72	2.27	2.64
ข้อมูลต่อหุ้น			
กำไรสุทธิต่อหุ้น (เฉพาะกิจการ) (บาท)	0.0578	0.1603	0.1342
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	0.02	0.111	0.066
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	1.26	1.53	1.49

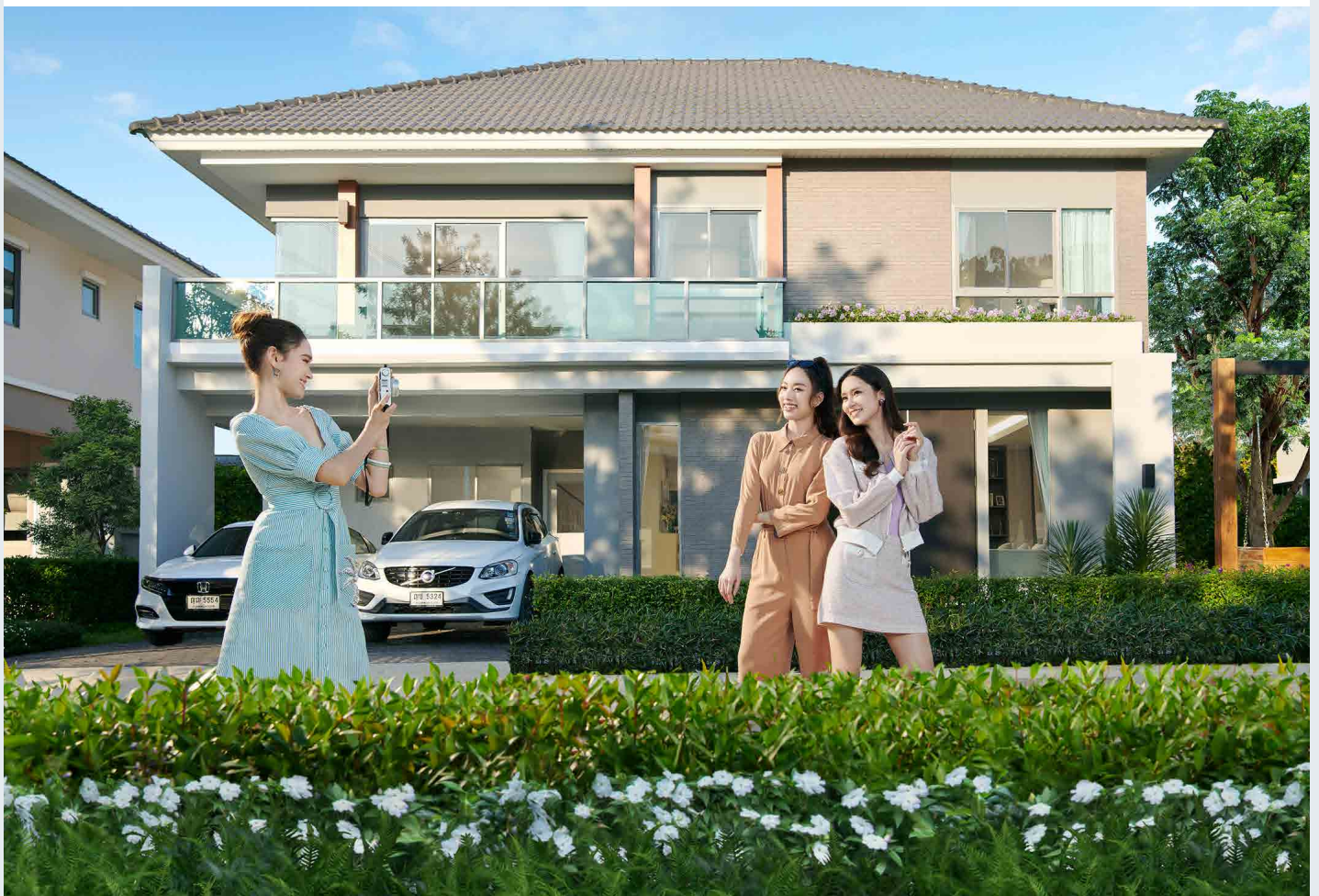


ข้อมูลทั่วไปของบริษัท บริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า

ข้อมูลบริษัท

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

ชื่อภาษาอังกฤษ	:	Property Perfect Public Company Limited
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107536001231
Home Page	:	www.pf.co.th
โทรศัพท์	:	0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	:	0-2247-3328
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 9,534,584,066 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	1 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	9,534,584,066 บาท



ข้อมูลนิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม บริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า

บริษัท เอสเตค เพอร์ฟิเคจ 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%

บริษัท ไบรน์ ดีเวลอปเม้นท์ 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%

บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ 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%

บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลอปเม้นท์ 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%

บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด

ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	:	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	:	18.67%
สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง	:	11%

บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ พลอริสท์ จำกัด

ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	:	388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 4,500,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	450,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	19.60%
สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง	:	9%

บริษัท วีริเทก จำกัด (มหาชน)

ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์
ที่ตั้ง	:	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	:	94.97%

Property Perfect International Pte.Ltd.

ประเภทธุรกิจ	:	ลงทุนและพัฒนาธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ
ที่ตั้ง	:	9 Raffles Place #17-01 SBF Center, Singapore 068914
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 1 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	1 เหรียญสิงคโปร์ (SGD)
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	1 เหรียญสิงคโปร์ (SGD)
สัดส่วนการถือหุ้น	:	100%

บริษัท เพอร์เฟก สปอร์ตคลับ จำกัด

ประเภทธุรกิจ	: บริหารสโมสร
ที่ตั้ง	: 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%

บริษัท ยู แอนด์ ไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ จำกัด

ประเภทธุรกิจ	: ธุรกิจก่อสร้าง
ที่ตั้ง	: 100/89 อาคารรวงงามนิช 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%

บริษัท ไทย คอนเนคท์ 2019 จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด)

ประเภทธุรกิจ	: 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 13,250 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 1,325,000 บาท (1,000 หุ้น เรียกชำระหุ้นละ 100 บาท และ 49,000 หุ้น เรียกชำระหุ้นละ 25 บาท)
สัดส่วนการถือหุ้น	: 100%

บริษัท เพอร์เฟก พร็อพ 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%

บริษัท รามอินทรา มอลล์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท มาริยา สตาร์ 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%

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	:	2922/305-306 อาคารพาณิชย์อิสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 3,193,185,471 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	3,193,185,471 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	:	94.60%

บริษัท ที ยูนิลีส์ จำกัด

ประเภทธุรกิจ	:	ร่วมทุนในบริษัทและโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	:	116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 22,125,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	10 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	221,250,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	:	45.00%

บริษัท เอชเคแอล เพอร์ฟิค จำกัด

ประเภทธุรกิจ	:	ลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ห้องแอลเอ-แอลบี-2 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 400,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	40,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	:	51.00%

บริษัท พีโอพีเอชเคแอล 1 จำกัด

ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10110
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	51.00%

บริษัท พีโอพีเอชเคแอล 2 จำกัด

ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	:	127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิตบี ชั้น 20 ถนนราชดำริห์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	51.00%

บริษัท พีโอพีเอชเคแอล 3 จำกัด

ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	51.00%

บริษัท ฟิวฟอเชเคแอล 4 จำกัด

ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณสนามบินสุวรรณภูมิเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	:	127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิทบี ชั้นที่ 20 ถนนราชดำริห์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	51.00%

บริษัท ฟิวฟอเชเคแอล 5 จำกัด

ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	51.00%

บริษัท ฟิวฟอเชเคแอล 6 จำกัด

ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	:	127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิทบี ชั้น 20 ถนนราชดำริห์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	:	51.00%

บริษัท ฟิวฟ-เชกียู เจวี จำกัด

ประเภทธุรกิจ	:	ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 2,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	200,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	:	51.00%

บริษัท ฟิวฟ ฟอสนรี จำกัด

ประเภทธุรกิจ	:	ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	500,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	:	51.00%

บริษัท ฟิวฟอส 1 จำกัด

ประเภทธุรกิจ	:	ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณราชพฤกษ์ตัดใหม่เพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	:	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 2,800,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	280,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	:	51.00%

บริษัท พิวเฟอส 2 จำกัด

ประเภทธุรกิจ	:	ลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณราชพฤกษ์ตัดใหม่เพื่อจำหน่าย
ที่ตั้ง	:	100/1 อาคารรวมสมบัติ ชั้น 10 โซนแอลซี ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 2,100,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	210,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	:	51.00%

บริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม

บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซีโอปปิง มอลล์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.วีริศ)

ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์
ที่ตั้ง	:	100/1 อาคารรวมสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	:	0-2245-6640-8, 0-2247-7500-4
โทรสาร	:	0-2645-0024
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	500,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	:	94.97%

บริษัท ออลล์ ดิสคัฟรี่ จำกัด (บริษัทร่วมทุนของ บมจ.วีริศ)

ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาและประกอบธุรกิจค้าปลีกต้นทุนต่ำรูปแบบใหม่
ที่ตั้ง	:	593-593/1 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110
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%

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%)

บริษัท แปซิฟิก เอสเตต ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)

ประเภทธุรกิจ	:	ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน
ที่ตั้ง	:	2922/305 อาคารชาญวิทย์สรวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	:	หุ้นสามัญ 115,100,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	:	1,151,100,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	:	94.60%

บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)

ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจเพื่อการลงทุน
ที่ตั้ง	: 2922/305-306 อาคารชาเลนเจอร์ฮาวเวอร์ 2 ชั้น 29 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 5,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	: 94.60%

บริษัท ซินเบอร์รี่ พิค จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)

ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจการลงทุน
ที่ตั้ง	: Quastisky Buildings, PO Box 4389, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: US\$ 50,000
สัดส่วนการถือหุ้น	: 94.60%

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไกลด์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)

ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจโรงแรม ให้เช่าสถานที่ประกอบการศูนย์การค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 3,615,929,965 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 3,615,929,965 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 37.17%
สัดส่วนการถือหุ้นทางตรง	: 9.50%

บริษัท แกรนด์ อีควิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไกลด์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้)

ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 2,500,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 250,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 46.67%

บริษัท ฮอนเบอร์ บิวซิเนส จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไกลด์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้)

ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจด้านการโรงแรม
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 500,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 46.67%

บริษัท ไอเวนเดล จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไกลด์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้)

ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจด้านการโรงแรม
ที่ตั้ง	: 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 28,000,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 280,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 46.67%

บริษัท โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บบจ. แกรนด์ แอสเสท ไทเทิล แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)

ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจด้านการโรงแรม
ที่ตั้ง	: 2 ตรอกกัปตันบุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 93,750,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 937,500,000.00 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 45.96%

บริษัท กิ๊ว 1 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)

ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	: 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 1,750,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 17,500,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 45%

บริษัท กิ๊ว 2 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)

ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	: 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 25,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 250,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 45%

บริษัท กิ๊ว 3 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)

ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	: 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 10,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 45%

บริษัท กิ๊ว 5 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)

ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	: 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 10,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 45%

บริษัท กิ๊ว 6 จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ที ยูทีลิตี้ส์ จำกัด)

ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค
ที่ตั้ง	: 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	: หุ้นสามัญ 5,500,000 หุ้น
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	: 50,500,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้นทางอ้อม	: 45%

ข้อมูลสำคัญอื่น

ผู้สอบบัญชี

นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์
นายพิสิฐ ทางธนกุล
นางสาวณนุช อภิชาติเสถียร
บริษัท ไพรวอดเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอส จำกัด
เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอกซิดีทาวเวอร์ 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





ประเมินราคาก่อสร้าง

บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

ที่ตั้ง : 10 ถนนนนทบุรี แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ : 0-2295-3905
โทรสาร : 0-2295-1154

บริษัท ไทยประเมินราคา ลินส์ ฟิลลิปส์ จำกัด

ที่ตั้ง : 121/47-48 อาคารอาร์เอสทาวเวอร์ ชั้น 11 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10320
โทรศัพท์ : 0-2641-2128-32
โทรสาร : 0-2641-2134

บริษัท เอส.แอล.สแตนดาร์ด แอฟไฟรซัล จำกัด

ที่ตั้ง : 114 ถนนรัตนอุทิศ ซอย 19 ตำบลหาดใหญ่ อำเภอหาดใหญ่ สงขลา 90110
โทรศัพท์ : 0-7435-9130
โทรสาร : 0-7435-9130

บริษัท เวลท์ แอฟไฟรซัล จำกัด

ที่ตั้ง : 11/277 หมู่บ้านอันธวัช 5 ซอยวัชรพล 1/9 แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพฯ 10220
โทรศัพท์ : 0-2948-0928-9, 0-2948-2258
โทรสาร : 0-2948-2259

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่ตั้ง : 65/192 ชั้น 23 อาคารสำนักงานปัญญาพิบูลย์ บิสิเนส เซ็นเตอร์ ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320
โทรศัพท์ : 0-2643-8223
โทรสาร : 0-2643-8224

ที่ปรึกษากฎหมาย

บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และเพียงพนอ จำกัด

ที่ตั้ง : 540 อาคารเมอริควีร์ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ : 0-2264-8000
โทรสาร : 0-2657-2222



ลักษณะการประกอบธุรกิจ

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

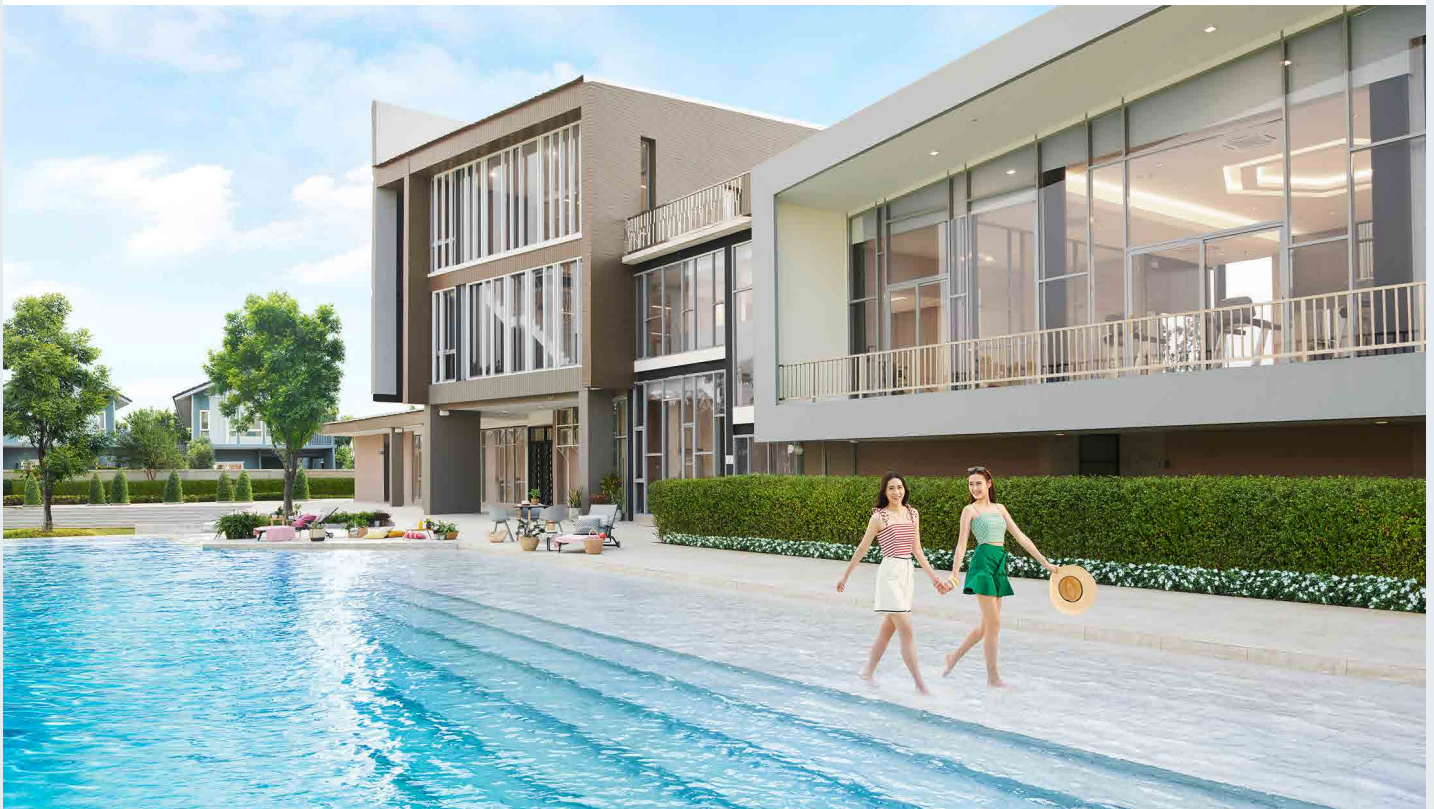
จากผลของการเกิดวิกฤตการณ์ทางการเงินและเศรษฐกิจของประเทศ และผลกระทบจากการประกาศลอยตัวค่าเงินบาทเมื่อปี 2540 เป็นต้นมา ส่งผลให้บริษัทฯ ประสบปัญหาทางการเงิน และเข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการและปรับโครงสร้างหนี้ และภายหลังจากที่บริษัทฯ สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในการฟื้นฟูกิจการและปรับโครงสร้างหนี้ได้ครบถ้วน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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 9,534,609,075 บาท คิดเป็นหุ้นสามัญ 9,534,609,075 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 9,534,584,066 บาท คิดเป็นหุ้นสามัญ 9,534,584,066 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

เหตุการณ์สำคัญในช่วง 4 ปี

ปี 2563 :

- ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ได้มีมติ ดังนี้
- 1) ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 10,022,174,312.- บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 8,667,826,432.- บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 8,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 1,354,347,880 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาทจากการยกเลิกการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.- บาท จำนวนไม่เกิน 1,083,478,304 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท และยกเลิกการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวนไม่เกิน 270,869,576 หน่วย ที่บริษัทจะจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทเฉพาะรายที่ได้ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามที่เคยได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น



หุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2562

- 2) เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 8,667,826,432.- บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 9,534,609,075.- บาท กล่าวคือ ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 866,782,643.- บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวน 866,782,643 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท เพื่อนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จัดสรรเป็นหุ้นปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2562 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท

ปี 2562 :

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2562 มีมติอนุมัติการซื้อหุ้นสามัญบริษัท เพอร์เฟค พรินซ์ จำกัด ทั้งหมดที่ถือในนาม บริษัท เซ็นเตอร์ ออฟ สแตนดาร์ด พรินซ์ จำกัด จำนวน 1,200,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20 ดังนั้นทำให้สัดส่วนการถือหุ้น บริษัท เพอร์เฟค พรินซ์ จำกัด ของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็นอัตราร้อยละ 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
บริษัท พีเอฟเอส 1 จำกัด ทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ทุนที่เรียกชำระแล้ว 5,000,000 บาท บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัดถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100
บริษัท พีเอฟเอส 2 จำกัด ทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ทุนที่เรียกชำระแล้ว 5,000,000 บาท บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัดถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100
 - 2) 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)
 - 3) 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 ถือหุ้นใน บริษัท 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

- บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (“PF”) ได้โอนขายหุ้นสามัญทั้งหมดที่ PF ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 100 ในบริษัท พีเอฟเอชเคแอล 5 จำกัด (“PFHKL 5”) และบริษัท พีเอฟเอชเคแอล 6 จำกัด (“PFHKL 6”) ให้กับบริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด (HKLPF) เพื่อเป็นผู้เข้าลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยตรงต่อไป
- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นปี ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 27 กันยายน 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 ทั้งนี้ เป็นหุ้นสามัญจดทะเบียนจำนวน 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 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ (ในกรณีที่มีเศษหุ้นจากการคำนวณให้ปัดทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.- บาท ซึ่งเป็นราคาที่เท่ากับมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทคือ หุ้นละ 1.- บาท
 - 3.2 ในกรณีที่มีผู้ถือหุ้นเดิมจองซื้อหุ้นสามัญไม่ครบตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรตามข้อ 3.1 ข้างต้น หรือมีหุ้นคงเหลือไม่ครบตามที่ให้จัดสรรและเสนอขายหุ้นที่เหลืดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่ได้จอง

ซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิของตนมาพร้อมกับการจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญตามสิทธิในข้อ 3.1 ในราคาหุ้นละ 1.- บาท โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหารของบริษัทหรือกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทเป็นผู้พิจารณาจัดสรรและเสนอขายหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิของตน

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

3.4 ในการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทข้างต้น มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทและ/หรือคณะกรรมการบริหารของบริษัท และ/หรือกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหารหรือกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทที่มีอำนาจพิจารณากำหนดและเปลี่ยนแปลงรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน และมีอำนาจในการดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นและสมควรเกี่ยวกับการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวได้ตามที่เห็นสมควร โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อไป

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท คิโรระ รีส์ออร์ท โฮลดิ้ง ครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีมติให้ควมรวมบริษัทย่อย คือ บริษัท คิโรระ แอสเซทโฮลดิ้ง จำกัด บริษัท คิโรระ โฮเต็ล จำกัด และบริษัท คิโรระ รีส์ออร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เพื่อให้การบริหารงานมีประสิทธิภาพและสะดวกรวดเร็วมากขึ้น

ปี 2561 :

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ 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 ในกรณีที่มิได้เสนอขายจาก

การคำนวณ ให้ปัดทิ้ง) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1 บาท และกำหนดวันจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวในระหว่างวันที่ 5 เมษายน 2561 และวันที่ 9-12 เมษายน 2561 รวม 5 วันทำการ

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2561 เมื่อวันที่ 22 มีนาคม พ.ศ. 2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (“PF”) เข้าร่วมทุนกับ Hongkong Land Co., Ltd. (“HKL”) จัดตั้งบริษัทร่วมทุนชื่อ บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด (HKL Perfect Co., Ltd.) เพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2561 เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (“PF”) เข้าร่วมทุนกับ Sekisui Chemical Company Limited (“Sekisui”) จัดตั้งบริษัทร่วมทุนชื่อ บริษัท พีเอฟ-เชมิคัล เจวี จำกัด เพื่อลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2561 เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “PF”) เข้าร่วมทุนกับบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“GRAND”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย และ Sumitomo Forestry Singapore Ltd. จัดตั้งบริษัทร่วมทุนชื่อ บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอว์เรสต์ จำกัด เพื่อลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนเจริญนครเพื่อจำหน่าย
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2561 เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ได้มีมติอนุมัติให้แต่งตั้งคณะกรรมการธรรมาภิบาลโดยกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้
 - 1) เสนอแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีต่อคณะกรรมการบริษัท
 - 2) ให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัทในเรื่องเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี
 - 3) ดูแลการปฏิบัติงานของกรรมการและฝ่ายจัดการเพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
 - 4) ติดตามและทบทวนระบบงานต่างๆ ภายในองค์กรให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีตามที่กำหนดไว้
 - 5) ติดตามและสั่งการในกรณีที่การปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการและพนักงานมีประเด็นในการไม่ปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติที่วางไว้
 - 6) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

ปี 2560 :

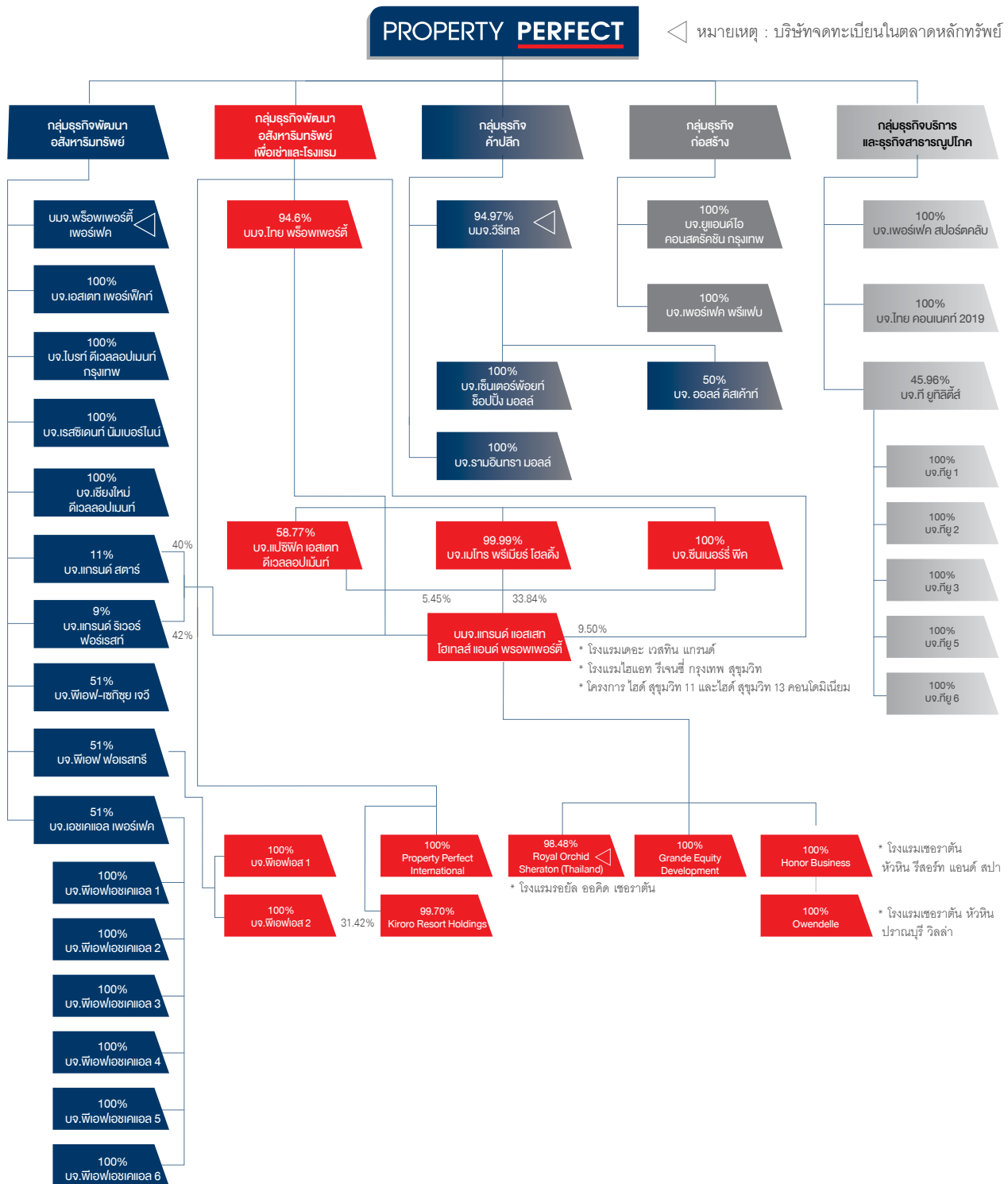
- บริษัทได้ร่วมทุนกับบริษัท ชูมิโตโม ฟอเรสทรี จำกัด และ บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จัดตั้ง

- บริษัทร่วมทุนชื่อ บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการ ไฮเอนด์ลักซ์ชัวรีคอนโดมิเนียมในพื้นที่ใจกลางเมือง
- บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“GRAND”) ได้จัดให้มีการ ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2560 โดยได้มีมติที่สำคัญดังต่อไปนี้
 - » ลดทุนจดทะเบียนจากทุนจดทะเบียนเดิม 2,889,040,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 2,889,039,237 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,889,039,237 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
 - » เพิ่มทุนจดทะเบียนจากทุนจดทะเบียนเดิม 2,889,039,237 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 5,000,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 2,110,960,763 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 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 ได้มีมติการขายหุ้นสามัญทั้งหมดที่บริษัทถืออยู่ในบริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด จำนวน 26,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 65 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของดาราฮาร์เบอร์ให้แก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
 - บริษัท ที ยู ทิลิตี้ส์ จำกัด (“TU”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้ชำระเพิ่มทุนจดทะเบียน โดยเรียกชำระเพิ่มเติมจากทุนจดทะเบียนที่เพิ่มขึ้น 60.00 ล้านบาท ในอัตราร้อยละ 50 คิดเป็นเงิน 30.00 ล้านบาท และได้เรียกชำระครบทั้งจำนวน รวมทุนจดทะเบียนและทุนที่เรียกชำระแล้ว จำนวน 75.00 ล้านบาท ทั้งนี้ ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นใน TU จากเดิมร้อยละ 40 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 45 นอกจากนี้ ณ 31 ธันวาคม 2560 TU ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 75.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 300.00 ล้านบาท เพื่อรองรับการลงทุนในโครงการต่างๆ ของ TU
 - บริษัทได้มีการแปลงหนี้ใน Kiroro Resort Holdings เป็นทุนโดยการเพิ่มทุนจดทะเบียนของ Share Group จำนวน 1,205,000,000 บาท เป็นหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 241,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 บาท ทำให้ปัจจุบัน Property Perfect International ถือหุ้นใน Kiroro Resort Holdings คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 98.10



โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทพัฒนาที่ดินและก่อสร้างที่อยู่อาศัยโดยเน้นการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร และโครงการอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลเป็นหลัก โดยโครงสร้างการลงทุนของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม แบ่งออกเป็น 5 กลุ่ม ได้แก่ 1) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม 3) กลุ่มธุรกิจค้าปลีก 4) กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง 5) กลุ่มธุรกิจบริการและอื่นๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้



กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นหลัก เป็นโครงการเพื่ออยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และ คอนโดมิเนียม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขายรวม 38 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือรวมทั้งสิ้น 25,840.64 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

บริษัท เอสเตท เพอร์เฟก จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. เอสเตท เพอร์เฟก ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อปี 2537 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ในทำเลต่างๆ ที่มีศักยภาพ โดยในปี 2560 ได้เริ่มพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม บริเวณ สุขุมวิท 77 มูลค่ารวม 1,858 ล้านบาท และรับรู้รายได้ทั้งหมดในปี 2562

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บจ.เอสเตท เพอร์เฟก มีโครงการที่อยู่ระหว่างการเปิดขาย 8 โครงการ มูลค่าโครงการคงเหลือรวมทั้งสิ้น 5,465.25 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ เอสเตทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ

ตำแหน่ง

1. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ
2. นายพรสวรรค์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ
3. นายวิชาญ ศิริเวชราวุธ	กรรมการ
4. นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ
5. นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ	กรรมการ

บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อปี 2550 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัย

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



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บจ.ไพบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ มีโครงการที่เปิดขายรวม 9 โครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการคงเหลือรวม 4,805.35 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บจ.ไพบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวงศ์กรรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ
4. นายสุเมธ สุวรรณกรรณ์	กรรมการ
5. นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการ

บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ มีทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยแนวราบที่เป็นโครงการขนาดเล็ก ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นลูกค้าที่กำลังเริ่มสร้างครอบครัว มีความต้องการบ้านเดี่ยวหรือทาวน์เฮ้าส์ในระดับราคา 1.9 - 6.0 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ มีโครงการที่เปิดขายอยู่ 6 โครงการ คิดเป็นมูลค่าคงเหลือรวม 3,331.60 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ
2. นายอรอนพ อังกูรสาทรศรี	กรรมการ
3. นายพิพัฒน์ นิตยโกศล	กรรมการ
4. นายพรชัย เกตุเล็ก	กรรมการ

บริษัท เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ มีทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2556 มีวัตถุประสงค์ เพื่อเป็นช่องทางของบริษัทในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับการอยู่อาศัยในรูปแบบของการขายและเช่า โดยจะเน้นการพัฒนาโครงการแนวราบในบริเวณจังหวัดเชียงใหม่เป็นหลัก

ปัจจุบัน บจ.เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ เริ่มพัฒนาที่ดินเพื่อเตรียมสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

กรรมการของ บจ.เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวงศ์กรรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ
3. นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ
4. นายกฤตภาส พงศ์ภักดิ์	กรรมการ

บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทและ บจ.เอชเคแอล (ไทย ดีเวลลอปเม้นท์) ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ Hongkong Land Co.,Ltd. ก่อตั้งเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ห้องแอลเอ-แอลบี2 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 40 ล้านบาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51

กรรมการของ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวงศ์กรรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3. นายตัน วี ซิน	กรรมการ
4. นายยี่ คง เส็ง ฟรานซิส	กรรมการ

บริษัท ฟิวฟเอชเคแอล 1 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.ฟิวฟเอชเคแอล 1 เป็นบริษัทที่ บจ.เอชเคแอล 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.ฟิวฟเอชเคแอล 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

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

บริษัท ฟิวฟเอชเคแอล 2 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.ฟิวฟเอชเคแอล 2 เป็นบริษัทที่ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ยูนิตบี ชั้น 20 ถนนราชดำริห์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็ม

จำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ
2. นายอนุชา ตันตระวาณิชย์	กรรมการ
3. นายอั๊ก ชิง เทเรนซ์ ลี	กรรมการ
4. นายวิลเลียม เจมส์ ปาร์ค ไบรท์	กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 3 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

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

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3. นายทันทวี ชิน	กรรมการ
4. นางสาวออง เล คุณ	กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 4 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

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

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ
2. นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ	กรรมการ
3. นายวิลเลียม เจมส์ ปาร์ค ไบรท์	กรรมการ
4. นายอั๊ก ชิง เทเรนซ์ ลี	กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 5 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟเอชเคแอล 5 เป็นบริษัทที่ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคาร วรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย

ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 5 จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ
2. นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการ
3. นายทันทวี ชิน	กรรมการ
4. นายอั๊ก ชิง เทเรนซ์ ลี	กรรมการ

บริษัท พีเอฟเอชเคแอล 6 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟเอชเคแอล 6 เป็นบริษัทที่ บจ.เอชเคแอล เพอร์เฟค ถือหุ้นร้อยละ 100 ก่อตั้งเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2562 ตั้งอยู่เลขที่ 127 อาคาร เกษร ทาวเวอร์ ยูนิตบี ชั้น 20 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนแจ้งวัฒนะเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอชเคแอล 6 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นายอนุชา ตันตระวาณิชย์	กรรมการ
3. นางสาวออง เล คุณ	กรรมการ
4. นายวิลเลียม เจมส์ ปาร์ค ไบรท์	กรรมการ

บริษัท พีเอฟ-เซกิซุย เจวี จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟ-เซกิซุย เจวี เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทและกับ Sekisui Chemical Company Limited ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญและมีเครือข่ายที่กว้างขวาง ทั้งในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับวัสดุและอุปกรณ์พลาสติกคุณภาพสูง ผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับโครงสร้างพื้นฐานของชุมชนเมืองและสิ่งแวดล้อม และธุรกิจรับสร้างบ้าน รวมทั้งธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ทั้งในประเทศญี่ปุ่นและประเทศต่างๆ ก่อตั้งเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคาร วรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51

กรรมการของ บจ.พีเอฟ-เซกิซุย เจวี ณ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ	กรรมการ
2. นายศรัณยู อรรถกฤษณสกุล	กรรมการ
3. นายมิชิโอะ ชะไก	กรรมการ
4. นายเทะสึจิ อันโตะ	กรรมการ

บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.พีเอฟ ฟอเรสทรี เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทกับ 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 โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51

กรรมการของ บจ.พีเอฟ ฟอเรสทรี ณ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวศกรณัฏ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
2. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ
3. นายอะลีฮัสซะ โอกูระ	กรรมการ
4. นายเคนจิ อาอิอุระ	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 เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณราชพฤกษ์ตัดใหม่ เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 280 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอส 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายประกิต ฤกษ์ปรีดาพงศ์	กรรมการ
2. นายเคนจิ อาอิอุระ	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 โซนแอลซี ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณราชพฤกษ์ตัดใหม่เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 210 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน

กรรมการของ บจ.พีเอฟเอส 2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายสุธี สอนองคุณ	กรรมการ
2. นายอะลีฮัสซะ โอกูระ	กรรมการ

บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.แกรนด์ สตาร์ เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท ซูมิโตโม ฟอเรสทรี จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2560 ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ เพื่อพัฒนาโครงการไฮเอนด์ลักซ์ชัวรี่คอนโดมิเนียม มีทุนจดทะเบียน 1,200 ล้านบาทและเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 11 และถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 18.67

กรรมการของ บจ.แกรนด์ สตาร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายศานิต* อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายวิวัฒน์ วิภากุล	กรรมการ
3. นายอะลีฮัสซะ โอกูระ	กรรมการ
4. นายคาซุฮิโกะ มาตาเกะ	กรรมการ

หมายเหตุ: * นายศานิต อรรถญาณสกุล ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อ จากเดิม นายชายนิต อรรถญาณสกุล เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2564

บริษัท แกรนด์ ริเวอร์ ฟอรัส จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.แกรนด์ ริเวอร์ ฟอรัส เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท ซูมิโตโม ฟอเรสทรี จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทิลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2561 ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ ลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บริเวณถนนเจริญนครเพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 450 ล้านบาท และเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 9 และถือหุ้นทางอ้อมในสัดส่วนร้อยละ 19.60

กรรมการของ บจ.แกรนด์ ริเวอร์ ฟอรัส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายวิวัฒน์ วิภากุล	กรรมการ
3. นายคาซุฮิโกะ มาตาเกะ	กรรมการ
4. นายอะลีฮัสซะ โอกูระ	กรรมการ



กลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าและโรงแรม

บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย)

บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ ตั้งอยู่เลขที่ 2922/305-306 อาคารชาญอิสระ ทาวเวอร์ 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 2563 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร. พิจิตต รัตตกุล	กรรมการ
2. นายปราโมทย์ เจริญศิลป์	กรรมการ
3. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ
4. นายประสงค์ วรารัตนกุล	กรรมการ
5. นายลิขิต สมณฑลตา	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 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการศึกษาคำขอเป็นไปได้อีกโครงการใหม่

กรรมการของ บจ.แปซิฟิก เอสเตต ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร. พิจิตต รัตตกุล	กรรมการ
2. นายปราโมทย์ เจริญศิลป์	กรรมการ
3. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ

บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)

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

กรรมการของ บจ.เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร. พิจิตต รัตตกุล	กรรมการ
2. นายปราโมทย์ เรืองยงค์	กรรมการ
3. นายพรสวัจน์ 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 บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100

กรรมการของ บจ. ซีนเนอร์จี พิค ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 1 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายพรสวัจน์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้)

บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ (“แกรนด์”) ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชน จำกัด เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2546 ปัจจุบัน บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ มีทุนจดทะเบียน 5,000,000,000 บาท ทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 3,615,929,965 บาท (ตามมติประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 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) ปัจจุบันบริษัทถือหุ้นแกรนด์ผ่าน บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 39.29 และถือโดยตรงเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.50

บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ 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 และคอนโดมิเนียมที่จังหวัดระยอง ขนาดพื้นที่ประมาณ 93 ไร่ บนเนินแหลมแม่พิมพ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ มีโครงการ ที่เปิดขายอยู่ 3 โครงการ ได้แก่ โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11, โครงการเดอะ เทรนด์ คอนโดมิเนียม และโครงการหัวหิน บลู ลากูน รีสอร์ท คิดเป็นมูลค่าคงเหลือรวม 1,582.55 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดโครงการของบริษัทย่อยเพิ่มเติมในส่วนลักษณะการประกอบธุรกิจ ตารางผลิตภัณฑ์แยกตามโครงการปัจจุบัน)

กรรมการของ บมจ.แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 12 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวิชัย ทองแดง	ประธานกรรมการ
2. ดร. พิจิตต รัตตกุล	รองประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
3. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
4. นายวิฑูรย์ วิชากุล	กรรมการ
5. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี	กรรมการ
6. นายสุรเดช นฤห์	กรรมการ
7. นายอมรินทร์ นฤห์	กรรมการ
8. นายโรเจอร์ ริชาร์ด เพอร์	กรรมการ
9. นายพรชัย กิตติปัญญางาม	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
10. นายวัฒนา สุทธิพิณิจธรรม	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริหารความเสี่ยง
11. นายชัยวัฒน์ อุทัยวรรณ	กรรมการอิสระและประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
12. นายบุญรักษ์ ยอดเพชร	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ

บริษัท แกรนด์ อีคิวตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไกลด์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)

บจ. แกรนด์ อีคิวตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเชน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพฯ บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100 บจ.แกรนด์ อีคิวตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ ดำเนินธุรกิจด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ขณะนี้บริษัท อยู่ระหว่างการสรรหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาในอนาคต

กรรมการของ บจ.แกรนด์ อีคิวตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร. พิจิตต รัตตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิวัฒน์ วิกากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์ นฤหาล	กรรมการ

บริษัท ฮอนเนอร์ บิซิเนส จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไกลด์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)

บจ.ฮอนเนอร์ บิซิเนส ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเชน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้องเลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100 บจ.ฮอนเนอร์ บิซิเนส ดำเนินธุรกิจ ด้านการบริหารโรงแรม คือ โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา โดยเช่าทรัพย์สินของโรงแรมดังกล่าวจากทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์

กรรมการของ บจ.ฮอนเนอร์ บิซิเนส ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร. พิจิตต รัตตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิวัฒน์ วิกากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์ นฤหาล	กรรมการ
5. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี	กรรมการ

บริษัท โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไกลด์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)

บมจ.โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) (“ROH”) ตั้งอยู่เลขที่ 2 ตรอก กัปตันบุช ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กทม. 10500 จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2532 ปัจจุบัน บมจ.โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) มีทุนจดทะเบียน 937,500,000.00 บาท จำนวนหุ้นจดทะเบียน 93,750,000 หุ้น มูลค่าหุ้น ที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 937,500,000.00 บาท

โดย บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ (“GRAND”) ได้ดำเนินการซื้อหุ้นจากบริษัท สตาร์วูด โฮเต็ล (ประเทศไทย) จำกัด (“Starwood”) จำนวน 41,250,235 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 44.00 และบริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) (“THAI”) จำนวน 22,500,000 หุ้น คิดเป็น ร้อยละ 24.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ ROH ทำให้ GRAND ถือหุ้น ROH รวม 63,750,235 หุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 68 ต่อมา GRAND ได้ ทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่เหลือทั้งหมดของกิจการ (Mandatory Tender Offer) ตั้งแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2561 ถึงวันที่ 10 กรกฎาคม 2561 ซึ่ง GRAND ได้ซื้อหุ้นจากการทำข้อเสนอซื้อดังกล่าวอีกจำนวน 28,570,803 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 30.48 ทำให้สัดส่วนการถือหุ้น ROH ทั้งหมดเป็น จำนวน 92,321,038 หุ้นคิดเป็นร้อยละ 98.48

บมจ.โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) ปัจจุบันดำเนินธุรกิจหลักใน การประกอบกิจการโรงแรมประเภทโรงแรมชั้นหนึ่ง โดยมีห้องพักแขก ทั้งสิ้น 726 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการด้านต่างๆ แก่แขกผู้มาพักและใช้บริการ อาทิเช่น ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม ห้อง สัมมนา ห้องจัดแสดงนิทรรศการ ห้องอาหารนานาชาติ บาร์ สระว่ายน้ำ น้ำ สนามเทนนิส และทำเทียบเรือส่วนตัว โดยที่ ROH ได้ทำสัญญาการ ดำเนินงานกับ บริษัท เซอราตัน โอเวอร์ซีส์ แมนเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น แห่งสหรัฐอเมริกา

กรรมการของ บมจ. โรงแรมรอยัลออคิด (ประเทศไทย) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 12 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวิชัย ทองแดง	ประธานกรรมการ/กรรมการ อิสระ
2. ดร. พิจิตต รัตตกุล	รองประธานกรรมการ
3. นายศานิต อรรถญาณสกุล	ประธานกรรมการบริหาร/ กรรมการ
4. นายวิวัฒน์ วิกากุล	กรรมการผู้จัดการ/กรรมการ
5. นายปราโมทย์ เจริญนิต	กรรมการ/เลขานุการ
6. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี	กรรมการ
7. นายอมรินทร์ นฤหาล	กรรมการ
8. นางสาวมนชนก อรรถญาณสกุล	กรรมการ
9. นายธวัชชัย หนูหนักดี	กรรมการอิสระ/ประธาน กรรมการตรวจสอบ
10. ดร. เสรี วงษ์มณฑา	กรรมการอิสระ
11. พล.ต.อ.เอก อังสนานนท์	กรรมการอิสระ
12. นายอำนาจ ปริมนวงศ์	กรรมการอิสระ

บริษัท โอเวนเดล จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ. แกรนด์ แอสเสท ไกลด์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้)

บจ. โอเวนเดล ตั้งอยู่เลขที่ 388 อาคารเอ็กเชน ทาวเวอร์ ชั้น 32 ห้อง เลขที่ 3203-4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ บริษัทถือหุ้นผ่าน บมจ.แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ เป็นสัดส่วนร้อยละ 100 บจ. โอเวนเดล ดำเนินธุรกิจด้านการโรงแรม

โดยเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า

กรรมการของ บจ. โอเวนเดล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. ดร. พิจิตต รัตตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายวิฑูรย์ วิชากุล	กรรมการ
4. นายอมรินทร์ นฤห์	กรรมการ
5. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาททองดี	กรรมการ

Property Perfect International Pte. Ltd. (บริษัทย่อย)

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

กรรมการของ PPI ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายพิชัย รัตตกุล	ประธานกรรมการ
2. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. Mr.shanker Iyer	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 โดยถือหุ้นทั้งหมดจาก 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 ล้านเยน คิดเป็นเงินไทยประมาณ 526.7 ล้านบาท ในราคา 160 ล้านเยน คิดเป็นเงินบาทประมาณ 64.8 ล้านบาท และมีมติให้ KRH ซื้อทรัพย์สิน

โครงการคิโระ รีสอร์ทจาก Mitsui Fudosan Resort Co.,Ltd. ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 292 ไร่ อาคารโรงแรม 2 อาคาร (ห้องพัก 422 ห้อง) ทรัพย์สินและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการการเล่นสกี

จาก Mitsui Fudosan Resort Co.,Ltd. ในราคา 1,039.99 ล้านเยน หรือประมาณ 425.2 ล้านบาท รวมเป็นราคาซื้อขาย 1,200 ล้านเยน หรือประมาณ 490 ล้านบาท และภาษีจากการโอนทรัพย์สินอีก 700 ล้านเยน หรือประมาณ 280 ล้านบาท รวมเป็นราคาทรัพย์สินทั้งสิ้น 1,900 ล้านเยน หรือ ประมาณ 770 ล้านบาท

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

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

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

เดือนกรกฎาคม 2560 มีการแปลงหนี้ของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค (มหาชน) เป็นทุนจำนวน 1,205 ล้านเยน เป็นหุ้นสามัญจำนวน 241,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 เยน 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 เยน

เดือนกรกฎาคม 2562 มีการซื้อหุ้นจากผู้ขายย่อย จำนวน 14,336 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,000 เยน ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) โดยตรงใน KRH เป็นร้อยละ 31.42 และสัดส่วนการถือหุ้นของ PPI เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 68.58

เดือนธันวาคม 2562 มีการขายหุ้นให้บุคคล จำนวน 2,288 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5,507 เยน ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) โดยตรงใน KRH เป็นร้อยละ 31.42 และสัดส่วนการถือหุ้นของ PPI ลดลงเป็นร้อยละ 68.28 สะสม ปัจจุบันทุนที่เรียกชำระแล้วของ KRH มีจำนวน 2,272,246,451 เยน



กรรมการของ Kiroro Resort Holdings ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 13 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ

ตำแหน่ง

1. นายพิชัย	รัตกุล	ประธานกรรมการ
2. นายโลธาร์	ริชาร์ด เพอห์	กรรมการ
3. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
4. นายออย	บุญอัน	กรรมการ
5. นายโยชิโร	อิโตะ	กรรมการ
6. ดร. ทนง	พิทยะ	กรรมการ
7. นายเบนจามิน	แลม	กรรมการ
8. ดร. ปิยะสวัสดิ์	อัมระนันท์	กรรมการ
9. นายวิฑูรย์	วิภากุล	กรรมการ
10. นายเจษฎ์	เจษฎ์ปิยะวงศ์	กรรมการ
11. นายศรัณยู	อรรถญาณสกุล	กรรมการ
12. นายลิ้ม เทียน มั่ง		กรรมการ
13. Mr.Dawance Frederic Alphonse Paul		กรรมการ

กลุ่มธุรกิจค้าปลีก

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (บริษัทย่อย)

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

ปัจจุบัน บมจ.วีรีเทล มีทุนจดทะเบียน 4,761,824,999.40 บาท และ ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 2,615,114,338.20 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,490,585,084 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.05 บาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วน ร้อยละ 94.98

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

คณะกรรมการของบมจ. วีรีเทล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 8 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ

ตำแหน่ง

1. นายศานิต	อรรถญาณสกุล	ประธานกรรมการและ กรรมการสรรหาและ กำหนดคำตอบแทน
2. นายพรสวัสดิ์	เกษจุพัศรีโรจน์	กรรมการ และประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร
3. นายปราโมทย์	เริ่มยินดี	กรรมการ และประธาน กรรมการสรรหาและ กำหนดคำตอบแทน
4. นายกัมพล	ตติยกุล	กรรมการ และ กรรมการ สรรหาและกำหนด คำตอบแทน
5. นายเชิดศักดิ์	กู้เกียรตินันท์	กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ
6. นายไชยกร	บุญลพพัทธ์	กรรมการอิสระและกรรมการ ตรวจสอบ
7. นายประสงค์	วรรัตน์กุล	กรรมการอิสระและกรรมการ ตรวจสอบ
8. นายกฤตภาส	พงศ์ภัควัตร	กรรมการ

บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซีโอปปิง มอลล์ จำกัด (บริษัทย่อยของ บมจ.วีริทเทล)

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

บจ. เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซีโอปปิง มอลล์ เป็นเจ้าของที่ดินและสิทธิการเช่าบริเวณถนนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันออกบางส่วน ซึ่งมีแผนที่จะพัฒนาโครงการเป็นศูนย์การค้าแบบปิด (Closed Shopping Center) และอาคารสำนักงานให้เข้า และต่อมาในเดือนสิงหาคม 2555 ได้เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าบริเวณถนนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก (ฝั่งตรงกันข้าม) โดยมีแผนพัฒนาเป็นศูนย์การค้าแบบปิดเช่นเดียวกัน

กรรมการของบจ. เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซีโอปปิง มอลล์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายปราโมทย์ เจริญนิต	กรรมการ
3. นายวงศ์กรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ
4. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ
5. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี	กรรมการ

บริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ จำกัด (บริษัทร่วมทุนของ บมจ. วีริทเทล)

บจ. ออลส์ 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.วีริทเทล มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 50 ปัจจุบัน ออลส์ ดิสเคาท์ ได้เปิดร้านจำหน่ายสินค้าราคาประหยัดในเขตปริมณฑลแล้ว จำนวน 20 สาขา ภายใต้ชื่อ ออลส์ดี

กรรมการของบจ. ออลส์ ดิสเคาท์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ
3. นายพิศิษฐ์ ภูสนาคม	กรรมการ
4. นางสาวโสฬศ ภูสนาคม	กรรมการ

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

บจ.รามอินทรา มอลล์ ก่อตั้งเมื่อปี 2547 ภายใต้ชื่อ บจ.มาริยา สตฟฟ์ โดยในเดือนสิงหาคม 2556 บริษัทได้เข้าลงทุนด้วยวิธีการซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ บจ.มาริยา สตฟฟ์ จากผู้ถือหุ้นเดิมในราคา 350 ล้านบาท ทำให้บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นใน บจ.มาริยา สตฟฟ์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นเดิมของ บจ.มาริยา สตฟฟ์ ไม่มีความเกี่ยวข้องใดๆ กับบริษัท และการเข้าถือหุ้นของ บจ.มาริยา สตฟฟ์ เพื่อต้องการนำสิทธิการเช่าที่ดิน บริเวณแขวง คลองกุ่ม เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ 34 ไร่ ซึ่งมีระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าอายุ 30 ปี เริ่มต้นตั้งแต่ 9 เมษายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2586 มาพัฒนาเป็นศูนย์การค้า ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาและพิจารณาการลงทุน

ในเดือนสิงหาคม 2557 บจ.มาริยา สตฟฟ์ 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 อาคารรวมสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ปัจจุบัน บจ. รามอินทรา มอลล์ มีทุนจดทะเบียน 350 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

กรรมการของ บจ.รามอินทรา มอลล์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายปราโมทย์ เจริญนิต	กรรมการ

กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง

บริษัท ยูแอนด์ไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ จำกัด (บริษัทย่อย)

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

วัตถุประสงค์เพื่อทำธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและพัฒนาบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมให้กลุ่มบริษัทเป็นหลัก เป็นการรับงานก่อสร้างจากกลุ่มบริษัทซึ่งเป็นเจ้าของโครงการโดยตรง เพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารงานก่อสร้าง เน้นการจัดการเรื่องการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานและการหาบริษัทผู้รับเหมารายย่อยเพื่อเป็นการควบคุมต้นทุนการก่อสร้าง และระยะเวลาการก่อสร้าง รวมถึงการควบคุมปริมาณ และคุณภาพในการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ

กรรมการของ บจ. ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

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

บริษัท เพอร์เฟค พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ.เพอร์เฟค พร็อพเพอร์ตี้ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนมิถุนายน 2554 มีทุนจดทะเบียน 60 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

วัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการผลิต และประกอบติดตั้ง โครงสร้าง ระบบ ชิ้นส่วนสำเร็จรูป ซึ่งเป็นส่วนประกอบของ บ้านพักอาศัย ทาวน์เฮ้าส์ และรั้วโครงการ ชิ้นส่วนสำหรับคอนโดมิเนียม โดยนำระบบโรงงานมาใช้เพื่อลดปัญหาแรงงานขาดแคลน ซึ่งบริษัทจะได้รับประโยชน์ ในด้านความชำนาญเฉพาะด้านและเทคโนโลยีพร็อพเพอร์ตี้จากบริษัทร่วมทุนแห่งนี้ ปัจจุบันได้ดำเนินการผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปให้กับโครงการของบริษัท โดยมีกำลังการผลิต ประมาณ 750 หลังต่อปี

กรรมการของ บจ.เพอร์เฟค พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ	กรรมการ
2. นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการ
3. นายวรศักดิ์ จักรปิยะนันท์	กรรมการ
4. นายอรรถนพ อังกุลสาทรศรี	กรรมการ
5. นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ	กรรมการ
6. นายพิพัฒน์ นิตยโกศล	กรรมการ
7. นายประกิต ฤกษ์ปรีดาพงศ์	กรรมการ

กลุ่มธุรกิจบริการและธุรกิจสาธารณูปโภค

บริษัท เพอร์เฟค สपोर्टคลับ จำกัด (บริษัทย่อย)

บจ. เพอร์เฟค สपोर्टคลับ ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 10 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ก่อตั้งเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2547 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 50 ล้านบาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 50 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

บจ. เพอร์เฟค สपोर्टคลับ ประกอบธุรกิจบริหารพื้นที่สโมสรในโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย

กรรมการของ บจ. เพอร์เฟค สपोर्टคลับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการ
2. นายกฤตภาส พงศ์ภักดิ์	กรรมการ
3. นายณัฐวีร์ จิรวะชานนท์	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 ด้วยทุนจดทะเบียน 100,000 บาท ต่อมาในเดือนสิงหาคม 2556 ได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 5,000,000 บาท โดยเรียกชำระร้อยละ 25 ของจำนวนทุนที่เพิ่ม หรือคิดเป็น 1,225,000 บาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้วมูลค่า 1,325,000 บาท ปัจจุบันบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100

บจ.ไทย คอนเนคท์ 2019 เป็นผู้บริหารจัดการโครงการ อสังหาริมทรัพย์ประเภทให้เช่าต่างๆ ของกลุ่มบริษัท

กรรมการของ บจ. ไทย คอนเนคท์ 2019 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายศรัณยู อรรถญาณสกุล	กรรมการ
2. นายณัฐพล สืบอ่ำ	กรรมการ
3. นายเชษฐา เจษฎาปิยะวงศ์	กรรมการ

บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บจ.ที ยูทิลิตี้ส์ (“ที ยูทิลิตี้ส์”) ตั้งอยู่เลขที่ 116/1 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2558 มีทุนจดทะเบียน 300,000,000 บาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 221.25 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45 โดยประกอบธุรกิจร่วมทุนในบริษัทและโครงการที่เกี่ยวข้องกับสาธารณูปโภค

กรรมการของ บจ. ที ยูทิลิตี้ส์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายพิจิตต์ รัตตกุล	กรรมการ
2. นายศานิต อรรถญาณสกุล	กรรมการ
3. นายณพล มลิินทางกูร	กรรมการ
4. นางสาวอุณณา พฤตนิรากร	กรรมการ
5. นายณัฏฐพล พัฒน์พงศ์พานิช	กรรมการ

โครงสร้างการจัดการ

ปัจจุบัน โครงสร้างการจัดการของบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยที่ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัททั้งสิ้น 5 ชุด

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 14 ท่าน จำนวนครั้งที่มีการประชุมทั้งสิ้น รวม 5 ครั้ง ตามรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งการประชุมคณะกรรมการ	การเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการ
1	ดร.กนก พัททะ	ประธานกรรมการ	5	5
2	นายศานิต อรรถญาณสกุล ¹	กรรมการ รองประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	5	5
3	นายวิทยา เนติวัฒน์	กรรมการ	5	5
4	นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการ	5	5
5	นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการ	5	5
6	นายวิชาญ ศิริเวชราวูร	กรรมการ	5	5
7	นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ	5	5
8	นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์ ²	กรรมการ	5	5
9	นายธงชัย จีรอลงกรณ์	กรรมการ	5	5
10	นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	5	5
11	นายเอกกมล ศิริวัฒน์	กรรมการอิสระ	5	5
12	นายบรรลือ อ้นทาศิย	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	5	5
13	นายมานิตย์ สุราพร	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	5	5
14	ศ.ดร.สุชีวัธน์ สุวรรณสวัสดิ์	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	5	5

โดยมี นายปราโมทย์ เริ่มยืนดี เป็นเลขาธิการคณะกรรมการบริษัท

หมายเหตุ

- 1/ นายศานิต อรรถญาณสกุล ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อ จากเดิม นายชานิต อรรถญาณสกุล เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2564
- 2/ นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2562

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ประกอบด้วย

1. นายศานิต อรรถญาณสกุล นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา นายวงศกรณั ประสิทธิ์วิภาต นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ นายพรสวัสดิ์ เกษจุพัาศรีโรจน์ กรรมการสองในห้าคนนี้ ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
2. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา หรือ นายวงศกรณั ประสิทธิ์วิภาต หรือ นายวิชาญ ศิริเวชวรารุณ หรือนายพรสวัสดิ์ เกษจุพัาศรีโรจน์ ลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท ดังต่อไปนี้
 - กระทรวงพาณิชย์และหน่วยงานราชการในสังกัดกระทรวงพาณิชย์
 - กรมสรรพากรและหน่วยงานราชการในสังกัดกรมสรรพากร
 - กรมที่ดินและหน่วยงานราชการในสังกัดกรมที่ดิน
 - กรมโยธาธิการและผังเมืองและหน่วยงานราชการในสังกัดกรมโยธาธิการและผังเมือง
 - กรุงเทพมหานครและเมืองพัทยาและหน่วยงานราชการในสังกัดกรุงเทพมหานครและเมืองพัทยา
 - เทศบาล องค์การบริหารส่วนจังหวัด องค์การบริหารส่วนตำบล
 - หน่วยงานราชการหรือรัฐวิสาหกิจหรือหน่วยงานเอกชนใดๆ 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 โดยที่ข้อบังคับของบริษัทได้ให้อำนาจคณะกรรมการบริษัท แต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร เพื่อทำหน้าที่ควบคุมการดูแลกิจการรายวันของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและกิจการอื่นตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายซึ่ง ได้แก่ การอนุมัติการดำเนินงานตามขอบเขตอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทได้ให้ไว้ และการกลั่นกรองเรื่องใดๆ ที่อยู่นอกเหนือขอบเขตอำนาจของตนเพื่อเข้าสู่การพิจารณาของคณะกรรมการบริษัท

นอกจากนี้ ข้อบังคับได้ให้อำนาจคณะกรรมการบริษัท มีสิทธิแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ หรือคณะทำงานอื่นๆ เพื่อช่วยเหลือคณะกรรมการในการบริหารงานได้ด้วย

คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

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

โดยมี นางสาวดวงพร เริ่มยินดี เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัทมีการจัดประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 5 ครั้ง โดยมีรายละเอียดผู้เข้าร่วมประชุม ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม 31 ธ.ค. 2563
1 นายบรรลือ อ้นกาศิย	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	5/5
2 นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา	กรรมการตรวจสอบ	5/5
3 นายมานิตย์ สุราพร	กรรมการตรวจสอบ	5/5

โดยมี นางสาวดวงพร เริ่มยินดี เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (internal audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และดูแลให้เป็นอิสระของสำนักตรวจสอบภายใน ให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง โยกย้าย รวมถึงประเมินผลงาน หัวหน้าสำนักตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่ฝายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

6. จัดทำรายงานคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - ความเห็นเรื่องความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท
 - ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย (charter)
 - รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ
8. ทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ
9. อนุมัติแผนงานการตรวจสอบของสำนักตรวจสอบภายใน และพิจารณาให้ความเห็นชอบผลการตรวจสอบ รวมถึงผลการตรวจสอบจากการร้องขอให้ตรวจสอบในกรณีพิเศษต่างๆ

ในการปฏิบัติงานตามขอบเขต หน้าที่ ให้คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจเรียก สั่งการให้ฝ่ายจัดการ หัวหน้าหน่วยงานหรือพนักงานของบริษัทที่เกี่ยวข้องมาให้ความเห็น ร่วมประชุมหรือส่งเอกสารตามที่เห็นว่าเกี่ยวข้องจำเป็น รวมทั้งแสวงหาความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพอื่นใดเมื่อเห็นว่าจำเป็นด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัท

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วยกรรมการ จำนวน 2 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1 นายวิทยา เติววัฒน	ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
2 นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

โดยมี นายปรามิทธิ์ เริ่มยินดี เป็นเลขานุการคณะกรรมการสรรหา บริษัทมีการจัดประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 1 ครั้ง โดยมีรายละเอียดผู้เข้าร่วมประชุมดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม 31 ธ.ค. 2563
1 นายวิทยา เติววัฒน	ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	1/1
2 นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	1/1



อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ สรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

1. การปฏิบัติงานด้านการสรรหา

- ก) คัดเลือกและสรรหาบุคคลที่มีความเหมาะสมในการเป็นกรรมการบริษัทเพื่อเสนอชื่อผู้ได้รับการคัดเลือกต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และหรือนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขอมติแต่งตั้งต่อไป
- ข) การพิจารณาคัดเลือกและสรรหาบุคคลดังกล่าว คณะกรรมการจะต้องพิจารณาถึงคุณวุฒิ ความรู้ ความสามารถ รวมทั้งประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องในการเป็นกรรมการบริษัท ซึ่งหัวข้อในการคัดสรรดังกล่าว จะต้องมีส่วนที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการของบริษัท นอกจากนี้ คณะกรรมการยังต้องพิจารณาถึงคุณสมบัติของผู้ที่จะถูกเสนอชื่อดังกล่าว จะต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คณะกรรมการจะต้องพิจารณาถึงคุณสมบัติของผู้ที่จะเสนอชื่อเป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบเป็นพิเศษ
- ค) ในการคัดสรรผู้เข้าเสนอชื่อในตำแหน่งกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบนั้น คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทนจะต้องคำนึงถึง
 - ผู้ได้รับการคัดเลือกต้องถือหุ้นของบริษัท บริษัทรวมบริษัทในเครือ บริษัทย่อย หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันไม่เกินร้อยละ 1 ของทุนชำระแล้วของแต่ละบริษัท ทั้งนี้ การนับจำนวนหุ้นให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้อง เช่น คู่สมรส บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะด้วย
 - ผู้ได้รับการเสนอชื่อต้องไม่ใช่ผู้เกี่ยวข้องหรือเป็นญาติสนิทของผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
 - ผู้รับการคัดเลือกต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงิน และการบริหารของบริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
 - ผู้ได้รับการเสนอชื่อต้องไม่ใช่ผู้ที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท และบริษัทที่เกี่ยวข้องในลักษณะที่มีส่วนได้เสีย หรือได้ผลประโยชน์ในด้านการเงิน หรือการบริหารงาน ทั้งในปัจจุบันและช่วง 2 ปีก่อนเป็นกรรมการอิสระ โดยลักษณะความสัมพันธ์ดังกล่าว เช่น
 - เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุม
 - เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ เช่น เป็นผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงิน หรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

- เป็นผู้มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ เช่น ซื้อ/ขายสินค้าหรือบริการ ซื้อขายสินทรัพย์ ให้/รับความช่วยเหลือทางการเงิน เป็นต้น

- ในกรณีที่ผู้ได้รับการเสนอชื่อดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระของบริษัทอื่นในธุรกิจเดียวกับบริษัท จะต้องเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวและคำตอบแทนที่ได้รับจากบริษัทนั้นด้วย
- ผู้ได้รับการเสนอชื่อให้เป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ ไม่ได้เป็นกรรมการใดๆ ในบริษัท จดทะเบียนอื่นที่มีธุรกิจเดียวกับธุรกิจของบริษัท
- บริษัทต้องแจ้งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทันทีที่กรรมการตรวจสอบลาออก หรือถูกให้ออกก่อนครบวาระ

- ง) ผู้ได้รับการคัดสรรสามารถปฏิบัติหน้าที่และแสดงความเห็นหรือรายงานผลการปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายได้โดยอิสระ และไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมทั้งผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าว

การนำเสนอชื่อผู้ได้รับการคัดสรรเพื่อเสนอชื่อให้เป็นกรรมการบริษัทต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทนั้น คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ต้องดำเนินการคัดสรรและเสนอชื่อบุคคลเพียงเท่าที่จำเป็นจะต้องแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทเท่านั้น เว้นแต่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ไม่สามารถพิจารณาและตกลงกันในคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้ไม่ว่าเหตุใดๆ ก็ตาม คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจึงสามารถนำเสนอชื่อผู้อยู่ในข่ายการคัดสรรทั้งหมดต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและมีมติเลือกผู้ได้รับการคัดสรรเอง

2. การปฏิบัติงานด้านการพิจารณาคำตอบแทน

- ก) พิจารณานโยบายและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจ่ายคำตอบแทนสำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ และที่ปรึกษาของบริษัท
- ข) พิจารณากำหนดคำตอบแทนประจำปี การปรับเงินเดือนประจำปี การปรับเงินเดือนระหว่างปี รวมทั้งผลประโยชน์อื่นอันเป็นการตอบแทนการทำงานของฝ่ายต่างๆ ของบริษัทและพนักงานทุกระดับ
- ค) พิจารณาระเบียบการจ้างงาน ระเบียบการทำงาน และพิจารณาเกณฑ์การลงโทษให้เหมาะสมและเป็นธรรมต่อพนักงานบริษัท
- ง) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนรับผิดชอบโดยตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และมีหน้าที่ชี้แจง ตอบคำถามเกี่ยวกับคำตอบแทนพนักงานทุกระดับในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนนั้น จะไม่มีลักษณะ เป็นการมอบอำนาจ หรือ มอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทนสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความ ขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท หรือ บริษัทย่อย เว้นแต่เป็น การอนุมัติรายการที่เป็นไปตามปกติธุรกิจที่มีการกำหนดขอบเขต ชัดเจน

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1 ศ.ดร. สุชีวัธร์ สุวรรณสวัสดิ์	ประธานคณะกรรมการบริหาร ความเสี่ยง
2 นายบุญเยี่ยม เหลืองนาคกองดี	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3 นายชิตศักดิ์ กูเกียรตินันท์	กรรมการบริหารความเสี่ยง

โดยมี นายธีรรัชช์ สิงห์ณรงค์ธร์ เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหาร ความเสี่ยง

บริษัทมีการจัดประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 3 ครั้ง โดยมีรายละเอียดผู้เข้าร่วมประชุมดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วม ประชุม 31 ส.ค. 2563
1 ศ.ดร. สุชีวัธร์ สุวรรณสวัสดิ์	ประธานคณะกรรมการ บริหารความเสี่ยง	3/3
2 นายบุญเยี่ยม เหลืองนาคกองดี	กรรมการบริหาร ความเสี่ยง	2/3
3 นายชิตศักดิ์ กูเกียรตินันท์	กรรมการบริหาร ความเสี่ยง	3/3

โดยมี นายธีรรัชช์ สิงห์ณรงค์ธร์ เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหาร ความเสี่ยง

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ บริหารความเสี่ยง

- สอบทานและนำเสนอแนวนโยบายการบริหารความเสี่ยงและความ เสี่ยงที่ยอมรับได้ให้แก่คณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- กำกับดูแลการพัฒนาและการปฏิบัติตามกรอบการบริหารความ เสี่ยงทั่วทั้งองค์กร
- สอบทานรายงานการบริหารความเสี่ยงเพื่อติดตามความเสี่ยง ที่สำคัญและดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าองค์กรมีการจัดการความ เสี่ยงอย่างเพียงพอและเหมาะสม

- นำเสนอความเสี่ยงในภาพรวมของบริษัท รวมถึงความเพียงพอ ของระบบการควบคุมภายใน เพื่อการจัดการความเสี่ยงด้าน ต่างๆ ที่สำคัญให้กับคณะกรรมการบริษัท
- ให้คำแนะนำกับบริษัทในด้านการบริหารความเสี่ยง และการ พิจารณาแก้ไขข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวกับการพัฒนาระบบการ บริหารความเสี่ยง
- ให้มีอำนาจแต่งตั้งคณะทำงานประเมินและติดตามความเสี่ยง ของบริษัท
- เรื่องอื่นๆ เกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงตามที่คณะกรรมการ บริษัทมอบหมาย

คณะกรรมการธรรมาภิบาล

คณะกรรมการธรรมาภิบาลของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มี จำนวน 1 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1 นายวิทยา เนติวัฒน์	รักษาการประธานคณะกรรมการ ธรรมาภิบาล

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการธรรมาภิบาล

- เสนอแนะปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีต่อคณะกรรมการ บริษัท
- ให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัทในเรื่องเกี่ยวกับการกำกับ ดูแลกิจการที่ดี
- ดูแลการปฏิบัติงานของกรรมการและฝ่ายจัดการเพื่อให้เป็นไป ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- ติดตามและทบทวนระบบงานต่างๆ ภายในองค์กรให้สอดคล้อง กับแนวปฏิบัติที่ดีตามที่ได้กำหนดไว้
- ติดตามและสั่งการในกรณีที่การปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการและ พนักงานมีประเด็นในการไม่ปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติ ที่วางไว้
- ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

เนื่องด้วย ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้จัดตั้งคณะกรรมการฯ ชุดนี้เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2561 โดยมีรายนามคณะกรรมการและการ ดำรงตำแหน่งดังนี้

- | | |
|------------------------|----------------------------|
| 1. ดร. รัชชัย นาคะตะ | ประธานคณะกรรมการธรรมาภิบาล |
| 2. นายวิทยา เนติวัฒน์ | กรรมการธรรมาภิบาล |
| 3. นายไพรัตน์ เสนาจักร | กรรมการธรรมาภิบาล |

ซึ่งต่อมา ดร. รัชชัย นาคะตะ ประธานกรรมการคณะกรรมการธรรมาภิบาล และ นายไพรัตน์ เสนาจักร กรรมการธรรมาภิบาล ได้ถึงแก่กรรมลง ทำให้ตำแหน่งกรรมการฯ ว่างลง ส่งผลให้คณะกรรมการฯ ชุดนี้ไม่สามารถดำเนินการประชุมได้ในปี 2562 โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนอยู่ระหว่างการพิจารณาสรรหาบุคคลที่มีความรู้ความสามารถเพื่อเสนอชื่อต่อคณะกรรมการบริษัท ให้เข้ามาดำรงตำแหน่งต่อไป

คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 8 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1 นายศานิต อรรถกานกุล	ประธานคณะกรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
2 นายวิชาญ ศิริเวชวราวุธ	กรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
3 นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีธจน์	กรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
4 นายวงศ์กรณ ประสิทธิ์วิภาค	กรรมการบริหารและเลขาธิการ คณะกรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
5 นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการบริหาร (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)
6 นายสุรศักดิ์ วัชรพงศ์ปรีชา	กรรมการบริหาร
7 นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	กรรมการบริหาร
8 นางสาววรรณภา อภิชนบัญชา	กรรมการบริหาร

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร*

1. บริหารงานในเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทภายใต้นโยบายของคณะกรรมการบริษัท และภายในขอบเขตของกฎหมาย เงื่อนไข กฎระเบียบหนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับของบริษัท ยกเว้นในเรื่องการทำธุรกรรมใดๆ เกี่ยวกับการเปิดโครงการ และการลงทุนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัท
2. แต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงเพื่อให้บริหารงานของบริษัท
3. พิจารณาการจัดสรรงบประมาณประจำปี เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
4. พิจารณากลับกรองโครงการลงทุนต่างๆ ของบริษัทเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
5. พิจารณาและอนุมัติการจัดซื้อที่ดินและ/หรือการขายที่ดิน(มีหรือไม่มีสิ่งปลูกสร้าง) ที่มีได้เป็นที่ดินแปลงจัดสรรในโครงการภายในวงเงินเกินกว่า 500,000,000 บาท แต่ไม่เกิน 800,000,000 บาท โดยวงเงินรวมในการซื้อที่ดินจะต้องไม่เกินกว่างบประมาณที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้ และในการอนุมัติเพื่อจัดซื้อที่ดิน

และ/หรือเพื่อขายที่ดินจะต้องเตรียมเอกสารเพื่อประกอบการพิจารณาดังนี้

- 5.1 การอนุมัติจัดซื้อที่ดินในแต่ละครั้งจะต้องมีการกำหนดแผนเบื้องต้น และรายงานความเป็นไปได้ของโครงการประกอบการพิจารณา
- 5.2 การอนุมัติขายที่ดินในแต่ละครั้งจะต้องจัดทำสรุปราคาขาย ต้นทุนที่ดิน ค่าใช้จ่าย และกำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น รวมถึงเหตุผลในการขายประกอบการพิจารณา ทั้งนี้ การขายที่ดินจะต้องได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ต่อปี และหากได้รับผลตอบแทนต่ำกว่าที่กำหนดข้างต้นให้นำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาอนุมัติ
6. พิจารณาและอนุมัติการทำธุรกรรมที่อยู่นอกเหนือแผนงานงบประมาณที่มีวงเงินไม่เกินกว่า 100 ล้านบาทขึ้นไป
7. พิจารณาและอนุมัติการกู้เงินหรือขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินรวมตลอดถึงการชำระหรือใช้จ่ายเงินเพื่อธุรกรรมปกติของบริษัท ดังนี้
 - วงเงินกู้ส่วนที่ใช้ทำโครงการ (Project Finance) ให้พิจารณาและอนุมัติการกู้เงินและขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินในวงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาทต่อโครงการ โดยไม่นับรวมวงเงินหนังสือค้ำประกันสาธาณูปโภค
 - วงเงินกู้ส่วนที่ใช้สำหรับ Working Capital ให้พิจารณาและอนุมัติการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินในวงเงินไม่เกิน 1,200 ล้านบาท
8. พิจารณาการเข้าค้ำประกันการขอวงเงินสินเชื่อของบริษัทย่อยตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน หรือพิจารณาการเข้าค้ำประกันการขอวงเงินสินเชื่อของบริษัทร่วมหรือบริษัทร่วมทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในวงเงินค้ำประกันไม่เกิน 1,000,000,000 บาท
9. จัดทำ เสนอแนะ และกำหนดนโยบายธุรกิจ รวมทั้งกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัท
10. พิจารณาและอนุมัติแผนการตลาด แผนการโฆษณาและประชาสัมพันธ์
11. ประเมินผลการดำเนินงานของบริษัท ทั้งในด้านการจัดการบริหารทรัพยากร และการบริหารการเงิน เพื่อให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
12. ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ดินหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์

และตลาดหลักทรัพย์) มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นลักษณะการดำเนินธุรกรรมการค้าปกติทั่วไปของบริษัท ที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หมายเหตุ * แก้ไขปรับปรุงตามมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2562 เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2562

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร*

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นหัวหน้าของฝ่ายบริหาร มีหน้าที่ดำเนินการและรายงานผลการดำเนินงานต่อคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นในกิจการดังนี้

1. กำหนดนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท
2. กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจของหน่วยงานภายในบริษัท เพื่อเสนอขอความเห็นชอบต่อคณะกรรมการบริษัท
3. บริหารงานในเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท ภายใต้นโยบายของคณะกรรมการบริษัท และภายในขอบเขตของกฎหมาย เงื่อนไข กฎระเบียบ หนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับของบริษัท

4. แต่งตั้งคณะกรรมการการจัดการ ที่ปรึกษา กรรมการอื่นใด เพื่อให้คำปรึกษาในการบริหารงานของบริษัท
5. พิจารณาและอนุมัติการจัดซื้อที่ดินและ/หรือการขายที่ดิน(มีหรือไม่มีสิ่งปลูกสร้าง) ที่มีได้เป็นที่ดินแปลงจัดสรรในโครงการภายในวงเงินไม่เกิน 500,000,000 บาท ทั้งนี้ การขายที่ดินจะต้องได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ต่อปี และแจ้งเรื่องดังกล่าวให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารทราบ เพื่อถือเป็นมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริหารในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องต่อไป แต่หากได้รับผลตอบแทนต่ำกว่าที่กำหนดไว้ข้างต้นให้นำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาอนุมัติ
6. พิจารณาและอนุมัติการทำธุรกรรมที่อยู่นอกเหนือแผนงานงบประมาณที่มีวงเงินไม่เกิน 50 ล้านบาท
7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้การมอบหมายอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือ มอบอำนาจช่วง ที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ดินหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท หรือบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นลักษณะการดำเนินธุรกรรมการค้าปกติทั่วไปของ



บริษัท ที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาอนุมัติไว้ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หมายเหตุ * แก้ไขปรับปรุงตามมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2562 เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2562

ผู้บริหาร

ผู้บริหารของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ตามนิยามในประกาศ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีจำนวน 9 ท่าน มีดังนี้

ชื่อสกุล	ตำแหน่ง
1. นายศานิต อรรถญาณสกุล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	เลขาธิการบริษัท
3. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
4. นายวงศ์กรรณ์ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการผู้จัดการ
5. นายวิชาญ ศิริเวชธราชู	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1
6. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีธจน์	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2
7. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน
8. นายสุรศักดิ์ วัชรพงษ์ปรีชา	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มสนับสนุน
9. นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนารัฐกิจ

เลขาธิการบริษัท

ตามข้อกำหนดในมาตรา 89/15 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กำหนดให้คณะกรรมการต้องจัดให้มีเลขาธิการบริษัทรับผิดชอบในนามของบริษัทหรือคณะกรรมการดำเนินการ โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2551 ได้มีมติแต่งตั้งเลขาธิการบริษัท คือนายปราโมทย์ เริ่มยินดี ทั้งนี้ คุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งเป็นเลขาธิการบริษัท

ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขาธิการบริษัท

- จัดทำและเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้
(ก) ทะเบียนกรรมการ
(ข) หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุม คณะกรรมการและรายงานประจำปีของบริษัท
(ค) หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร และส่งสำเนารายงานดังกล่าวให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายในเจ็ดวันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น

- จัดทำระบบการเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการแสดงข้อมูลดังต่อไปนี้ รวมทั้งดูแลให้มีการเก็บรักษาเอกสารหรือหลักฐานดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

การเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานข้างต้น ให้ความหมายรวมถึงการเก็บรักษาด้วยระบบคอมพิวเตอร์หรือระบบอื่นใดที่สามารถเรียกดูได้โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงข้อความ

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

ในกรณีที่เลขานุการบริษัทพ้นจากตำแหน่งไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้คณะกรรมการแต่งตั้งเลขานุการบริษัทคนใหม่ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่เลขานุการบริษัทคนเดิมพ้นจากตำแหน่งหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ และมอบหมายให้นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา ปฏิบัติหน้าที่แทนในช่วงเวลาดังกล่าว

		คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน	คณะกรรมการ บริหารความเสี่ยง
1.	ดร. กนก พิกยะ	5			
2.	นายศานิต อรรถญานสกุล	5			
3.	นายวิทยา เตนวิวัฒน์	5		1	
4.	นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	5		1	
5.	นายวงศกรณ์ ประสิทธิ์วิภาค	5			
6.	นายวิชาญ ศิริเวชราวุธ	5			
7.	นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	5			
8.	นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์	5			
9.	นายธงชัย จีรอลงกรณ์	5			
10.	นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา	5	5		
11.	นายเอกกมล ศรีวัฒน์	5	5		
12.	นายบรรลือ ด้วนกาศิัย	5	5		
13.	นายมานิตย์ สุราพร	5			
14.	ศ.ดร. สุชัยวีร์ สุวรรณสวัสดิ์	5			3
15.	นายบุญเลียม เหลืองนาคกองดี				2
16.	นายเชิดศักดิ์ กุ์เกียรตินันท์				3
จำนวนครั้งของการประชุมทั้งหมด (ครั้ง)		5	5	1	3

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

บริษัทมีคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนและทรัพยากรมนุษย์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการพิจารณานโยบายและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนสำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ และที่ปรึกษาของบริษัท รวมทั้งกำหนดค่าตอบแทนประจำปี การปรับเงินเดือนประจำปี การปรับเงินเดือนระหว่างปี ผลประโยชน์อื่นอันเป็นการตอบแทนการทำงานของฝ่ายบริษัทและพนักงานทุกระดับ และพิจารณาระเบียบการจ้างงาน ระเบียบการทำงาน และพิจารณาเกณฑ์การลงโทษให้เหมาะสมและเป็นธรรมต่อพนักงานบริษัท

(ก) คำตอบแทนกรรมการ

บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนในรูปของเบี้ยประชุมและค่าบำเหน็จกรรมการ ซึ่งแปรตามผลการดำเนินงานของบริษัท ให้แก่กรรมการแต่ละราย ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	คำตอบแทนกรรมการ (ล้านบาท)				
		เงิน บำเหน็จ	เบี้ยประชุม ณ 31 ธันวาคม 2563			
			คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ สรรหาและ พิจารณา คำตอบแทน	คณะกรรมการ พิจารณา บริหาร ความเสี่ยง
1. ดร. ทนง พิกะ	ประธานกรรมการ	1.60	0.40	-	-	-
2. นายศานิต อรรถกฤษณาสกุล	กรรมการบริษัท/รองประธานกรรมการ/ ประธานคณะกรรมการบริหาร/ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	0.84	0.28	-	-	-
3. นายวิทยา เบตวิวัฒน์	กรรมการบริษัท/กรรมการสรรหาและ พิจารณาคำตอบแทน	0.84	0.20	-	0.05	-
4. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	กรรมการบริษัท/กรรมการบริหาร/ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	0.84	0.20	-	0.03	-
5. นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาต	กรรมการบริษัท	0.84	0.20	-	-	-
6. นายวิชาญ ศิริชวราวุธ	กรรมการบริษัท	0.84	0.20	-	-	-
7. นายพรสวัสดิ์ เกษุพัาศิโรจน์	กรรมการบริษัท	0.84	0.20	-	-	-
8. นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์ **	กรรมการบริษัท	0.55	0.20	-	-	-
9. นายธงชัย จีรอลงกรณ์	กรรมการบริษัท	0.84	0.20	-	-	-
10. นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา*	กรรมการบริษัท/กรรมการตรวจสอบ	0.84	0.20	0.15	-	-
11. นายเอกกมล ศิริวัฒน์ *	กรรมการบริษัท	0.84	0.20	-	-	-
12. นายบรรลือ วัฒนาศักดิ์ *	กรรมการบริษัท/กรรมการตรวจสอบ	0.84	0.20	0.25	-	-
13. นายมานิตย์ สุราพร *	กรรมการบริษัท/กรรมการตรวจสอบ	0.84	0.20	0.15	-	-
14. ศ.ดร. สุชีวีร์ สุวรรณสวัสดิ์*	กรรมการบริษัท/ ประธานคณะกรรมการ บริหารความเสี่ยง	0.84	0.20	-	-	0.15
15. นายบุญเลียม เหลืองนาคทองดี	กรรมการบริหารความเสี่ยง	-	-	-	-	0.06
16. นายเชิดศักดิ์ กุ๊เกียรตินันท์	กรรมการบริหารความเสี่ยง	-	-	-	-	0.09
17. นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	เลขาธิการคณะกรรมการบริษัท	0.67	-	-	-	-
18. นายไพรัตน์ เสนาจักร	กรรมการบริษัท	0.28	-	-	-	-
รวม		13.18	3.08	0.55	0.08	0.30

หมายเหตุ: (นอกเหนือจากคำตอบแทนในรูปของเบี้ยประชุมในฐานะกรรมการบริษัท กรรมการบริษัทบางคนจะได้รับคำตอบแทนในรูปเงินเดือนในฐานะที่เป็นผู้บริหารและกรรมการบริหารของบริษัท)

* กรรมการอิสระ

** ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2562 ได้พิจารณาแต่งตั้งให้นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์ เข้าเป็นกรรมการใหม่ แทนนายไพรัตน์ เสนาจักร

(ข) คำตอบแทนของผู้บริหาร มีรายละเอียดดังนี้

โดยใน ปี 2563 บริษัทได้จ่ายคำตอบแทนประกอบด้วยเงินเดือน และโบนัสให้กับผู้บริหาร* จำนวน 9 ราย รวมทั้งสิ้น 60.05 ล้านบาท

หมายเหตุ * เพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับการเปิดเผยคำตอบแทนที่เป็นตัวเงินของผู้บริหารในอดีต คำว่า “ผู้บริหาร” ในที่นี้รวมถึงผู้จัดการฝ่ายบัญชีหรือการเงินด้วย

คำตอบแทนอื่น

คำตอบแทนอื่นของกรรมการ

- ไม่มี-

คำตอบแทนอื่นของผู้บริหาร

สวัสดิการ เงินประกันสังคม และเงินสหทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่บริษัทและพนักงานจ่ายเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึง 10 ของเงินเดือน ซึ่งในปี 2563 บริษัทได้จ่ายเงินตอบแทนในส่วนนี้สำหรับผู้บริหาร* จำนวน 9 ราย รวมทั้งสิ้น 13.30 ล้านบาท

บุคลากร

1. จำนวนพนักงาน

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อย มีจำนวนพนักงานทั้งสิ้น 1,088 คน โดยบริษัทมีพนักงานแบ่งตามแต่ละสายงานได้ดังนี้

สังกัด		จำนวนพนักงาน (คน) 31 ธ.ค. 2563
1	สำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	18
2	สายงานวางแผนโครงการและการตลาดแนวราบ	19
3	สายงานพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม	14
4	สายงานการตลาดคอนโดมิเนียม	19
5	สายงานบริหารงานขาย	129
6	สายงานออกแบบ	13
7	สายงานบริหารงานก่อสร้างกลุ่มปฏิบัติการ 1	32
8	สายงานบริหารงานก่อสร้างกลุ่มปฏิบัติการ 2	53
9	สายงานสื่อสารการตลาด	25
10	สายงานประชาสัมพันธ์และสื่อสารองค์กร	9
11	สายงานบัญชี	43
12	สำนักตรวจสอบภายใน	4
13	สายงานนิติกรรมและโอนกรรมสิทธิ์	62
14	สายงานการเงินและบริหารเงิน	27
15	สายงานวิเคราะห์การลงทุน	7
16	สายงานพัฒนารัฐกิจต่างประเทศ	21
17	สำนักงบประมาณ	3
18	สายงานเทคโนโลยีสารสนเทศ	9
19	สายงานบริหารกองทุนอสังหาริมทรัพย์	20
20	สายงานบริหารตราสารหนี้และหุ้น	3
21	สายงานลงทุนสับพันธ	2
22	สายงานทรัพยากรมนุษย์	5
23	สายงานบริหารงานกลาง	34
24	สายงานจัดซื้อจัดจ้างกลาง	13
25	สายงานบริหารโครงการ โซน 1 - 8	504
รวม		1,088

ทั้งนี้ ในระยะเวลา 3 ปี ที่ผ่านมาบริษัทไม่เคยมีปัญหากฎหมายเกี่ยวกับข้อพิพาทด้านแรงงานแต่อย่างใด

2. ค่าตอบแทนพนักงาน

บริษัทมีคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนและทรัพยากรมนุษย์ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ ในการพิจารณานโยบาย และหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนสำหรับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ และที่ปรึกษาของบริษัท รวมทั้งกำหนดค่าตอบแทนประจำปี การปรับเงินเดือนประจำปี การปรับเงินเดือนระหว่างปี ผลประโยชน์อื่นอันเป็นการตอบแทนการทำงานของฝ่ายบริษัทและพนักงานทุกระดับ และพิจารณาระเบียบการจ้างงานระเบียบการทำงาน และพิจารณาเกณฑ์การลงโทษให้เหมาะสมและเป็นธรรมต่อพนักงานบริษัท

ค่าตอบแทนรวมของบุคลากร (ไม่รวมผู้บริหาร) ของบริษัทประกอบด้วย เงินเดือน โบนัส สวัสดิการ ล่วงเวลา เบี้ยเลี้ยง และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพใน ในปี 2563 ระหว่างเดือน ม.ค. - ธ.ค. จำนวน 735.66 ล้านบาท

3. นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

บริษัทเล็งเห็นถึงความสำคัญของบุคลากร โดยมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาบุคลากรในบริษัทอย่างต่อเนื่องเพื่อเพิ่มพูนความรู้ความสามารถ และทักษะการปฏิบัติงานให้เหมาะสมกับบทบาทความรับผิดชอบตามหน้าที่งานให้สามารถผลิตผลงานคุณภาพแก่ลูกค้ารวมถึงสร้างการขยายและการบริการที่เป็นมาตรฐาน ดังนั้น บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายการพัฒนาบุคลากรที่สอดคล้องกับสายอาชีพและเหมาะสมกับระดับตำแหน่งของพนักงาน มีการฝึกอบรมให้สอดคล้องกับแนวทางและแผนงาน การดำเนินธุรกิจทั้งในแผนงานระยะสั้น-ระยะยาว และได้มีการนำระบบ Competency มาใช้พัฒนาทักษะความรู้ความสามารถให้กับบุคลากรในองค์กรโดยเน้นการพัฒนาที่เหมาะสมรายบุคคล

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

ทั้งนี้แผนการฝึกอบรม ได้ถูกกำหนดให้สอดคล้องกับเป้าหมายการทำงานประจำปีของบริษัท โดยวิธีการฝึกอบรมจะถูกกำหนดให้เหมาะสมกับโครงสร้างหลักสูตร มีทั้งภาคทฤษฎี การฝึกภาคปฏิบัติ และการทำงานภาคสนามที่ต้องลงมือปฏิบัติจริงโดยการควบคุมของหัวหน้างาน (On the job training) การแลกเปลี่ยนประสบการณ์ ทักษะความรู้ ความชำนาญระหว่างทีมงาน นอกจากนี้ บริษัทยังจัดให้มีการประชุมร่วมเพื่อแลกเปลี่ยนประสบการณ์ ปัญหาอุปสรรคในการทำงานอยู่เป็นประจำ เพื่อหาแนวทางการแก้ไขปัญหา และกำหนดวิธีการปฏิบัติงานและการบริการลูกค้าให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน เป็นการสร้างวัฒนธรรมการเรียนรู้ให้เกิดขึ้นในบริษัทโดยมีโครงการพัฒนาพนักงาน อาทิ

1. การพัฒนาทักษะด้านการบริหารจัดการ

บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาพนักงานเพื่อเตรียมความพร้อมขั้นสู่ตำแหน่งงานระดับหัวหน้างาน และระดับบริหาร โดยได้จัดหลักสูตรเกี่ยวกับทักษะการจัดการเป็นประจำทุกปี

2. การสร้างความเป็นทีมงาน

บริษัทเล็งเห็นคุณค่าเรื่องการทำงานร่วมกันของพนักงาน การทำงานที่มอบคุณค่าสร้างสรรค์ ทั้งในและระหว่างหน่วยงาน เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในงานส่วนรวม จึงได้จัดหลักสูตร Perfect Team ให้พนักงานในหลายหน่วยงานได้มีโอกาสพบปะทำกิจกรรมร่วมกัน เป็นการสร้างความสัมพันธ์และความสามัคคีระหว่างหน่วยงาน

3. การพัฒนาพนักงานให้ทำงานอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามข้อกำหนดของ ระบบ ISO 9001:2008

บริษัทคำนึงถึงผลประโยชน์ของลูกค้า โดยมุ่งมั่นที่จะส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพเสมอมา จึงได้มีการควบคุมดูแลกระบวนการผลิตทุกขั้นตอนให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดและได้นำระบบบริหารคุณภาพ ISO9001 เข้ามาประยุกต์ใช้ในการบริหารในแต่ละภาคส่วน จึงทำให้สามารถส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าและเป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับทางราชการที่เกี่ยวข้อง โดยได้มีการอบรมพนักงานทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้เข้าใจระบบคุณภาพ กระบวนการ และขั้นตอนในการปฏิบัติงานเพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการส่งมอบสินค้าคุณภาพให้แก่ลูกค้าของบริษัท ทั้งนี้ได้มีการคัดเลือกพนักงานที่มีความรู้ความสามารถโดดเด่นเข้ารับการฝึกอบรมเพิ่มเติมเพื่อทำหน้าที่ Internal Audit โดยมีหน้าที่หลักในการตรวจสอบภายในเพื่อให้มั่นใจว่าแต่ละฝ่ายหรือสายงานสามารถปฏิบัติงานได้บรรลุเป้าหมายตามที่กำหนด

4. การพัฒนาทักษะด้านการขาย

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

5. การพัฒนาทักษะด้านการโทรเชิญลูกค้าผ่านทางโทรศัพท์

ในส่วนของทักษะทางด้านการโทรเชิญลูกค้าก็ถือเป็นสิ่งสำคัญในการช่วยกระตุ้นยอดขายให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัท ซึ่งบริษัทมีรายชื่อลูกค้าที่เป็นฐานข้อมูลจำนวนมากและมีมูลค่า

มหาศาล หากพนักงานสามารถโทรเชิญลูกค้าให้เข้าเยี่ยมชมโครงการ รับทราบข้อมูลต่างๆ เพื่อเป็นประโยชน์ในการตัดสินใจซื้อได้ดียิ่งขึ้น ซึ่งการเริ่มต้นที่ดีคือ ทักษะการโทรเชิญลูกค้าอย่างมีคุณภาพ

6. การพัฒนาทักษะการบริการหลังการขาย

บริษัทมีความต้องการให้ลูกค้าได้รับความพึงพอใจในการบริการ ทั้งก่อนและหลังซื้อบ้านในโครงการ ตามวิสัยทัศน์ของผู้บริหาร และมาตรฐานการปฏิบัติงานขององค์กร เพื่อให้การบริการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าอย่างสูงสุด รวมทั้งการวิเคราะห์ปัญหาต่างๆ ทำให้เกิดการแก้ไขและป้องกันไม่ให้เกิดขึ้นอีก และยังปรับปรุงการบริการให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งผู้ที่ได้รับประโยชน์สูงสุดคือ ลูกค้า และบริษัทยังได้รับความไว้วางใจอีกด้วย

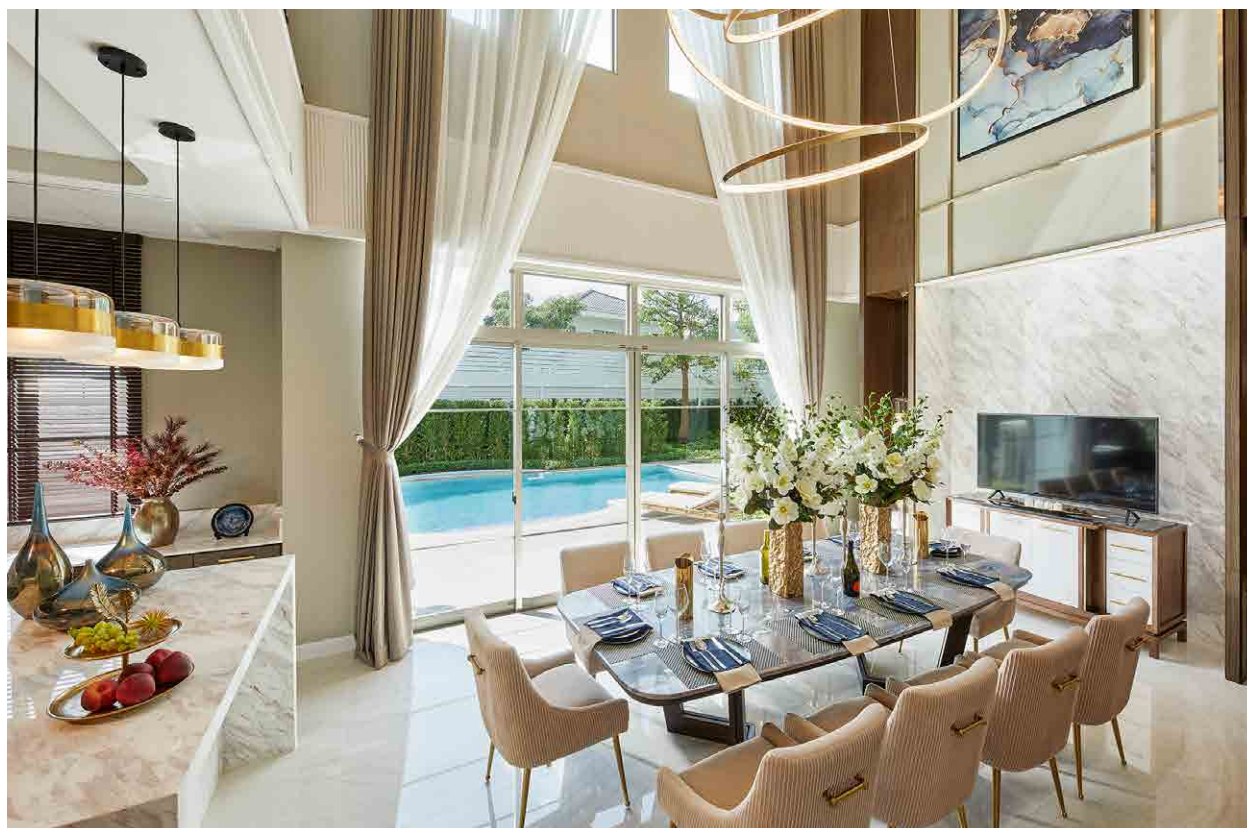
การฝึกอบรมและพัฒนาศักยภาพพนักงาน

บริษัทให้ความสำคัญกับการฝึกอบรมและพัฒนาพนักงานทุกตำแหน่งงานให้พร้อมที่จะปฏิบัติงานในหน้าที่ของตนเองอย่างสมบูรณ์ ครบถ้วนตามความจำเป็นอย่างสม่ำเสมอ จึงได้จัดตั้งศูนย์ฝึกอบรม (PF Training Center) เริ่มตั้งแต่การเตรียมความพร้อมในการทำงานของพนักงานใหม่ การอบรมตามหน้าที่งาน การอบรมทักษะการใช้เครื่องมือในการทำงาน รวมถึงการพัฒนาศักยภาพพนักงานเพื่อเตรียมความพร้อมในการเลื่อนตำแหน่ง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าพนักงานจะสามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพิ่มความสามารถ โดยหลักสูตรที่บริษัทได้จัดเตรียมไว้สำหรับพนักงานทุกคน แบ่งประเภท ได้ดังนี้

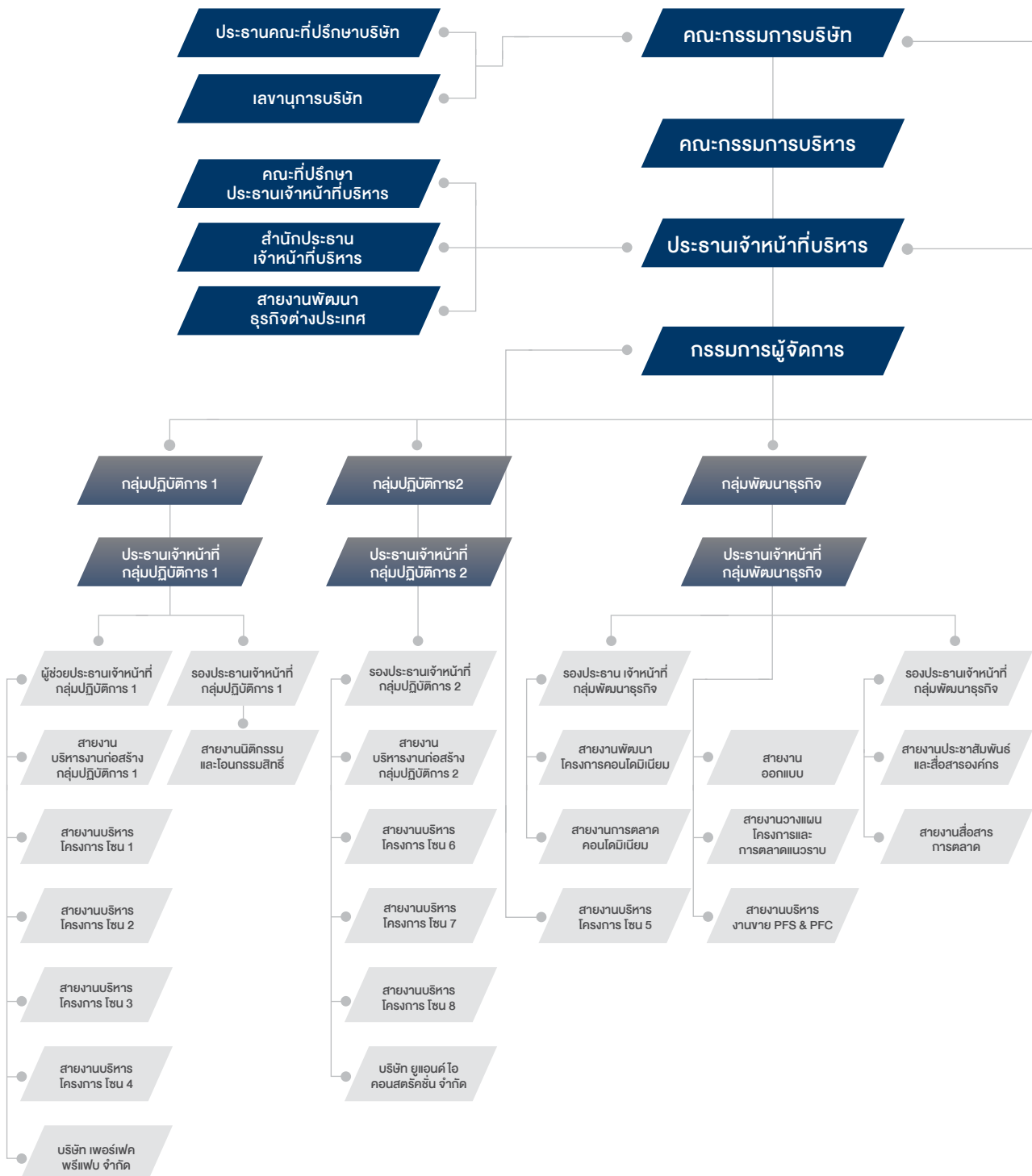
1. หลักสูตรมาตรฐานเพื่อการปฏิบัติงาน (Standard)
2. หลักสูตรด้านการบริหารจัดการ (Management)
3. หลักสูตรด้านการทำงานเป็นทีม (Team Work)
4. หลักสูตรด้านการก่อสร้าง (Construction)
5. หลักสูตรด้านการออกแบบ (Design)
6. หลักสูตรด้านการขาย (Sale)
7. หลักสูตรด้านคุณภาพ (Quality)
8. หลักสูตรด้านบริการหลังการขาย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

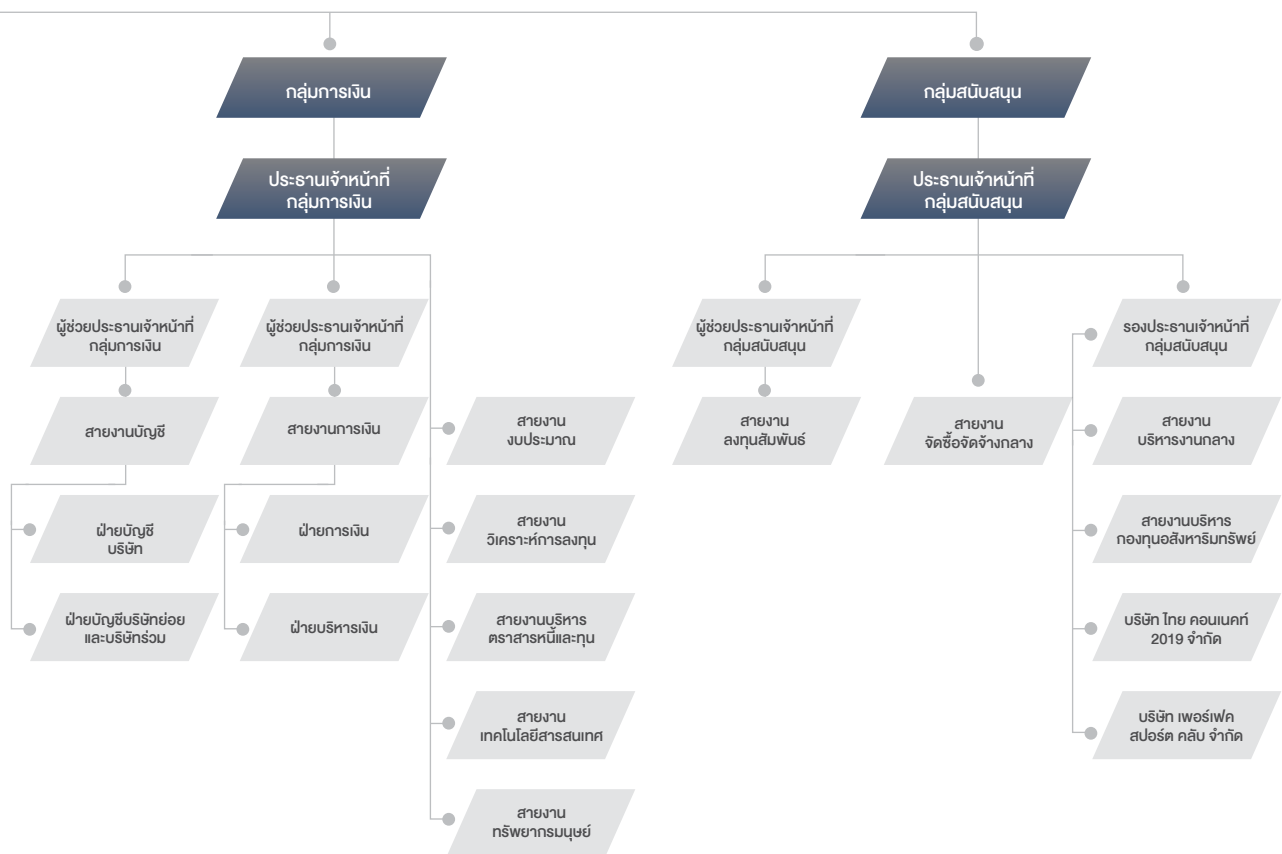
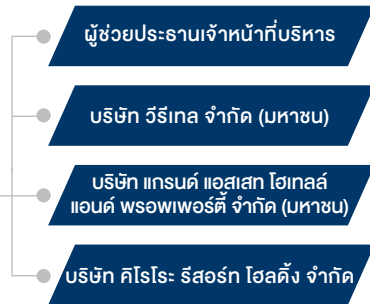
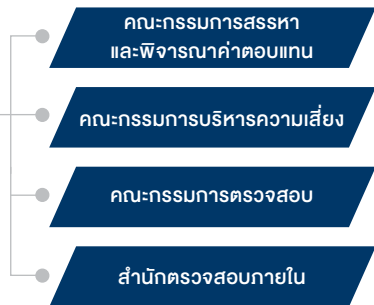
ในปี 2562 ตั้งแต่เดือน มกราคม – ธันวาคม ปี 2562 บริษัทได้จัดหลักสูตรฝึกอบรมภายใน (In-House Training) จำนวน 24 หลักสูตร จำนวน 850 คน รวมทั้งส่งพนักงานไปฝึกอบรมกับสถาบันภายนอก (Public Training) จำนวน 31 หลักสูตร จำนวน 46 คน ดังนั้น จำนวนรวมหลักสูตรทั้งสิ้นในช่วง มกราคม – ธันวาคม ปี 2562 จำนวน 55 หลักสูตร รวมผู้เข้าอบรมทั้งสิ้น 896 คน

ในปี 2563 ตั้งแต่เดือน มกราคม – ธันวาคม ปี 2563 บริษัทได้จัดหลักสูตรฝึกอบรมภายใน (In-House Training) จำนวน 5 หลักสูตร จำนวน 135 คน รวมทั้งส่งพนักงานไปฝึกอบรมกับสถาบันภายนอก (Public Training) จำนวน 7 หลักสูตร จำนวน 12 คน ดังนั้น จำนวนรวมหลักสูตรทั้งสิ้นในช่วง มกราคม – ธันวาคม ปี 2563 จำนวน 12 หลักสูตร รวมผู้เข้าอบรมทั้งสิ้น 147 คน



โครงสร้างการจัดการของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563







คณะกรรมการบริษัท



1

2

3



4

5

6

7

1 ดร.ทนง พิทยะ

- ประธานกรรมการ

2 นายศานิต อรรถญาณสกุล

- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- ประธานคณะกรรมการบริหาร
- กรรมการบริษัท

3 นายวิทยา เนติวิวัฒน์

- กรรมการบริษัท
- ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

4 นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา

- กรรมการบริษัท
- กรรมการบริหาร
- กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
- ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน

5 นายวงศ์ธรณ์ ประสิทธิ์วิภาต

- กรรมการบริษัท
- กรรมการบริหาร
- กรรมการผู้จัดการ

6 นายวิชาญ ศิริเวชวรานุส

- กรรมการบริษัท
- กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1

7 นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์

- กรรมการบริษัท
- กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2



8

9

10

11



12

13

14

15

8 นายวันดี ศรีรัตนพงษ์

- กรรมการบริษัท
- กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ

9 นายธงชัย จีรอลงกรณ์

- กรรมการบริษัท

10 นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา

- กรรมการบริษัท
- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ

11 นายเอกกมล ศิริวัฒน์

- กรรมการบริษัท
- กรรมการอิสระ

12 นายบรรลือ ดันทาติชัย

- กรรมการบริษัท
- กรรมการอิสระ
- ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

13 นายมานิตย์ สุราพร

- กรรมการบริษัท
- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ

14 ศ. ดร. สุชีวัรี สุวรรณสวัสดิ์

- กรรมการบริษัท
- กรรมการอิสระ
- ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

15 นายปราโมทย์ เริ่มยืนดี

- เลขาธิการคณะ กรรมการบริษัท



นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือ กลยุทธ์ของบริษัท/กลุ่ม

วิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทมีวิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ คือ เป็นผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีการพัฒนาอย่างไม่หยุดนิ่งในการสร้างความสุขและความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าในทุกช่วงชีวิต รวมถึงชุมชน พันธมิตร ผู้ถือหุ้น ตลอดจนพนักงานโดยเน้นคุณภาพชีวิตในสิ่งแวดล้อมที่สมบูรณ์แบบ

ภารกิจที่ต้องดำเนินการ

1. สร้างสรรค์-พัฒนาสินค้าและบริการที่ทันสมัย ในทำเลที่มีศักยภาพ ตอบสนองแนวคิดใหม่ๆ ของการใช้ชีวิตอย่างทันสมัย และต่อเนื่อง
2. สร้าง-พัฒนาความมั่นคงของฐานะทางการเงินเพื่อให้ตอบรับกับการพัฒนาอย่างยั่งยืนทั้งในส่วนขององค์กรและผู้มีส่วนได้เสียอย่างครบถ้วน

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

บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมเพื่อขายเป็นหลัก โดยบริษัทมีนโยบายในการบริหารงานและว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างที่อยู่อาศัยตามแบบที่กำหนด และมีการควบคุมการก่อสร้างโดยการจ้างวิศวกรและสถาปนิกของบริษัทเข้าไปตรวจสอบคุณภาพในทุกขั้นตอน บริษัทยังมีบริษัทย่อยในธุรกิจก่อสร้าง เพื่อ





รับงานก่อสร้างและดำเนินการพัฒนาโครงการให้กับเฉพาะกลุ่มบริษัทเป็นหลัก นอกเหนือจากการว่าจ้างบริษัทก่อสร้างจากภายนอกเพื่อเป็นการลดต้นทุนในการก่อสร้างอีกทางหนึ่ง นอกจากนั้นบริษัทยังมีบริษัทย่อยเพื่อพัฒนาและบริหารโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน พื้นที่เชิงพาณิชย์ ธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจโรงแรมและการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ

เป้าหมายการดำเนินงานในธุรกิจหลักของบริษัทคือ การมอบบ้านที่มีความสุขและการอยู่อาศัยที่สมบูรณ์แบบภายใต้แนวความคิด HAPPY LIVING ให้กับลูกค้าโดยยึดหลักดำเนินงานอย่างมีจริยธรรม ให้ความสำคัญต่อสิ่งแวดล้อม และรับผิดชอบต่อสังคมและผู้ถือหุ้น

การดำเนินนโยบายต่างๆ บริษัทให้ความสำคัญต่อการพัฒนาโครงการเพื่อให้เกิดมูลค่าเพิ่ม คือ การสร้างความสุขแก่ผู้อยู่อาศัยในทุกรายละเอียด เพื่อให้ได้รับความพอใจสูงสุด ทั้งทำเลที่ตั้งโครงการ และรูปแบบโครงการ โดยเน้นที่คุณภาพสินค้าและคุณภาพการอยู่อาศัยตั้งแต่การออกแบบที่สวยงามมีความลงตัวและเกิดประโยชน์ใช้สอยสูงสุดในทุกแบบบ้านและทุกรูปแบบโครงการ ตลอดจนการเพิ่มความร่มรื่นภายในโครงการด้วยต้นไม้ ทะเลสาบ และการจัดสวนภายใน

โครงการเพื่อสร้างบรรยากาศธรรมชาติ การจัดให้มีสโมสรส่วนกลางและบริการต่างๆ สำหรับบริการผู้อยู่อาศัย อีกทั้งดูแลความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยโดยมีระบบโทรทัศน์วงจรปิดในจุดที่สำคัญและมีพนักงานรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมงตั้งแต่ประตูทางเข้ารวมทั้งจัดให้มีกิจกรรมสร้างความบันเทิงช่วงวันหยุดและเทศกาลต่างๆ เพื่อให้เกิดสังคมและมิตรภาพระหว่างเพื่อนบ้านภายในโครงการ ทั้งนี้บริษัทใส่ใจและทุ่มเทในการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพและมุ่งมั่นเสริมสร้างความสุขในการพักอาศัยทำให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทและบริษัทย่อยได้รับการยอมรับด้วยดีตลอดมา

บริษัทยังคงมุ่งมั่นในการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทซึ่งครอบคลุมทุกกลุ่มอายุในทุกทำเล โดยปัจจุบันบริษัทได้พัฒนาโครงการทั้งบ้านแฝด บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมตั้งแต่ระดับราคา 899,000 บาทถึง 150 ล้านบาทในหลากหลายทำเล เพื่อการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้ได้มากที่สุดและสร้างความภูมิใจในการอยู่อาศัยในโครงการของกลุ่มบริษัทพรีเมียมพรีเมียมดี เพอร์เฟค ทั้งนี้บริษัทเชื่อในการบริหารจัดการว่า การมีคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมที่ดี ย่อมสร้างสังคมที่ดีและเพิ่มคนดีให้กับสังคมต่อไป



ข้อมูลโครงการ

โครงการของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย และบริษัทร่วมทุน
ณ 31 ธันวาคม 2563

แบบนด์ “เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช”



1

**เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช
แจ้งวัฒนะ**

ที่ตั้ง :

ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 960.31 ล้านบาท



2

**เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช
พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร**

ที่ตั้ง :

แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 4,086 ล้านบาท



3

**เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช
รัตนาธิเบศร์**

ที่ตั้ง :

ต.ไทรน้อย อ.เมือง จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 4,785.73 ล้านบาท



4

**เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช
รามคำแหง - สุวรรณภูมิ (เซ็นจูรี่)**

ที่ตั้ง :

แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 2,119.73 ล้านบาท



5

**เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช
สุขุมวิท - สุวรรณภูมิ (4)**

ที่ตั้ง :

ต.คลองราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,731.92 ล้านบาท

แบบนค์ “เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์”



6

**เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์
พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร**

ที่ตั้ง :

แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 463.21 ล้านบาท



7

**เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์
สุขุมวิท 77- สุววรรณภูมิ**

ที่ตั้ง :

ต.คลองราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ

ดำเนินการโดย :

บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,218.46 ล้านบาท

แบบนค์ “เพอร์เฟค เพลส”



8

**เพอร์เฟค เพลส
แจ้งวัฒนะ (2)**

ที่ตั้ง :

ต.บางตะไนย์ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 2,495.60 ล้านบาท



9

**เพอร์เฟค เพลส
พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร**

ที่ตั้ง :

แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 2,861.87 ล้านบาท



10

**เพอร์เฟค เพลส
รังสิต - ทางด่วนบางพูน**

ที่ตั้ง :

ต.สวนพริกไทย อ.เมือง จ.ปทุมธานี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,208.13 ล้านบาท



11

**เพอร์เพ็ค เพลส
รัตนภิรมย์ - สถานีไทรบุรี**

ที่ตั้ง :

ต.ไทรบุรี อ.เมือง จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,080.35 ล้านบาท



12

**เพอร์เพ็ค เพลส
รามคำแหง-สุวรรณภูมิ (3)**

ที่ตั้ง :

แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 2,019.15 ล้านบาท



13

**เพอร์เพ็ค เพลส
รามอินทรา - วงแหวน (2)**

ที่ตั้ง :

แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 796.94 ล้านบาท



14

**เพอร์เพ็ค เพลส
รามอินทรา - วงแหวน (3)**

ที่ตั้ง :

แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,777.69 ล้านบาท



15

**เพอร์เพ็ค เพลส
สุขุมวิท 77 - สุวรรณภูมิ (8)**

ที่ตั้ง :

ต.คลองราชาเทวะ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,662.24 ล้านบาท



16

**เพอร์เพ็ค เพลส
เชียงใหม่**

ที่ตั้ง :

ต.สันผีเสื้อ อ.เมือง จ.เชียงใหม่

ดำเนินการโดย :

บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,004.09 ล้านบาท

แบบนด์ “เพอร์เฟค พาร์ค”



17

**เพอร์เฟค พาร์ค
กรุงเทพฯ - งามคำแหง**

ที่ตั้ง :

ต.คลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,206.22 ล้านบาท



18

**เพอร์เฟค พาร์ค
แจ้งวัฒนะ**

ที่ตั้ง :

ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,735.21 ล้านบาท



19

**เพอร์เฟค พาร์ค
พระราม 5 - บางใหญ่**

ที่ตั้ง :

ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 6,582.91 ล้านบาท



20

**เพอร์เฟค พาร์ค
รังสิต (2)**

ที่ตั้ง :

ต.บ้านกลาง อ.เมือง จ.ปทุมธานี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,144.34 ล้านบาท



21

**เพอร์เฟค พาร์ค
สุวรรณภูมิ (5)**

ที่ตั้ง :

แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 2,273.36 ล้านบาท



22

**เพอร์เฟค พาร์ค
บางนา**

ที่ตั้ง :

ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ

ดำเนินการโดย :

บริษัท โบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 503.15 ล้านบาท



23

**เพอร์เฟกต์ พาร์ค
ชัยพฤกษ์**

ที่ตั้ง :

ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 708.97 ล้านบาท



24

**เพอร์เฟกต์ พาร์ค
ราชพฤกษ์ - ปทุมธานี**

ที่ตั้ง :

ต.บางเดื่อ อ.เมือง จ.ปทุมธานี

ดำเนินการโดย :

บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,057.24 ล้านบาท



25

**เพอร์เฟกต์ พาร์ค
เวสต์เกต**

ที่ตั้ง :

ต.บ้านใหม่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,675.18 ล้านบาท

แบรนด์ “เบลล่า เดล มอนเต้”

แบรนด์ “เลค เลเจนด์”



26

**เพอร์เฟกต์ พาร์ค
ราชพฤกษ์ตัดใหม่**

ที่ตั้ง :

ต.บางหลวง อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พีเอฟเอส 1 จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 2,700 ล้านบาท



27

เบลล่า เดล มอนเต้

ที่ตั้ง :

ต.หมู่สี่ อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 108.37 ล้านบาท



28

**เลค เลเจนด์
แจ้งวัฒนะ**

ที่ตั้ง :

ต.บางตะไนย์ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พีเอฟเอสเคแอล จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 2,150 ล้านบาท

แบบนด์ “เดอะ เมโทร / เมโทร บิซทาวน์”



29

**เดอะ เมโทร
แจ้งวัฒนะ**

ที่ตั้ง :

ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : ทาวน์เฮ้าส์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 937.73 ล้านบาท



30

**เดอะ เมโทร
เพชรเกษม 48**

ที่ตั้ง :

แขวงบางด้วน เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : ทาวน์เฮ้าส์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 699.22 ล้านบาท



31

**เดอะ เมโทร
รัตนภิรมย์**

ที่ตั้ง :

ต.โทรมา อ.เมือง จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : ทาวน์เฮ้าส์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,023.86 ล้านบาท



32

**เดอะ เมโทร
ราชพฤกษ์ - ปทุมธานี**

ที่ตั้ง :

ต.บางเต็ อ.เมือง จ.ปทุมธานี

ดำเนินการโดย :

บริษัท เอสเตท เพอร์เฟก จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : ทาวน์เฮ้าส์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,250.28 ล้านบาท



33

**เดอะ เมโทร
งามวงศ์วาน**

ที่ตั้ง :

ต.บางเขน อ.เมือง จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : ทาวน์เฮ้าส์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 334.46 ล้านบาท



34

**เมโทร บิซทาวน์
แจ้งวัฒนะ (2)**

ที่ตั้ง :

ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : อาคารพาณิชย์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 178.51 ล้านบาท



35

**เมทโร บิซทาวน์
แจ้งวัฒนะ (3)**

ที่ตั้ง :

ต.คลองพระอุดม อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : อาคารพาณิชย์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 441.81 ล้านบาท



36

**เมทโร บิซทาวน์ ไพร่
พลโยธิน - สุทธิสาร**

ที่ตั้ง :

แขวงสามเสนใน เขตพญาไท จ.กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 441.81 ล้านบาท



37

**เมทโร บิซทาวน์
บางนา**

ที่ตั้ง :

ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ

ดำเนินการโดย :

บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : อาคารพาณิชย์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 562.68 ล้านบาท

แบรนด์ “โมดิ วิลล่า”



38

**เมทโร บิซทาวน์
บางบัวทอง (2)**

ที่ตั้ง :

ต.บางบัวทอง อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท เรสซิเดนซ์ นิมเบอร์วัน จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : อาคารพาณิชย์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 34.76 ล้านบาท



39

**โมดิ วิลล่า
ราชพฤกษ์ - ตีวนนท์**

ที่ตั้ง :

ต.บางคูวัด อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 776.40 ล้านบาท



40

**โมดิ วิลล่า
ชัยพฤกษ์**

ที่ตั้ง :

ต.พิมลราช อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 626.66 ล้านบาท



41

**โมดิ วิลล่า ทาวน์โฮม
ชัยพฤกษ์**

ที่ตั้ง :

ต.พิมลราช อ.บางบัวทอง จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : ทาวน์เฮ้าส์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 388.42 ล้านบาท



42

**โมดิ วิลล่า
บางใหญ่**

ที่ตั้ง :

ต.บางแม่นาง อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : ทาวน์เฮ้าส์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 433.52 ล้านบาท



43

**โมดิ วิลล่า
รังสิต (2)**

ที่ตั้ง :

ต.สวนพริกไทย อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : ทาวน์เฮ้าส์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 819.58 ล้านบาท



44

**โมดิ วิลล่า
รังสิต คลอง 7**

ที่ตั้ง :

ต.ลำผักกูด อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : ทาวน์เฮ้าส์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 780.99 ล้านบาท



45

**โมดิ วิลล่า
ราชพฤกษ์ตัดใหม่**

ที่ตั้ง :

ต.บางเต็ อ.เมือง จ.ปทุมธานี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : ทาวน์เฮ้าส์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,125.46 ล้านบาท



46

**โมดิ วิลล่า
พระราม 5 - กาญจนภิเษก**

ที่ตั้ง :

ต.บางใหญ่ อ.บางใหญ่ จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด / ทาวน์เฮ้าส์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,331.13 ล้านบาท



47

โมดิ วิลล่า
ปิ่นเกล้า สาย 5

ที่ตั้ง :

ต.บางกระทีก อ.สามพราน จ.นครปฐม

ดำเนินการโดย :

บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 470.63 ล้านบาท



48

โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม)
รังสิต คลอง 7

ที่ตั้ง :

ต.ลำผักกูด อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี

ดำเนินการโดย :

บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : ทาวน์เฮ้าส์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,125.46 ล้านบาท



49

โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม)
บางนา

ที่ตั้ง :

ต.บางเสาธง อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ

ดำเนินการโดย :

บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : ทาวน์เฮ้าส์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,026.23 ล้านบาท



50

โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม)
ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ

ที่ตั้ง :

ต.คลองหลวงแพ่ง อ.เมือง จ.ฉะเชิงเทรา

ดำเนินการโดย :

บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : ทาวน์เฮ้าส์

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 964.40 ล้านบาท



51

โมดิ วิลล่า
ลาดกระบัง

ที่ตั้ง :

ต.คลองหลวงแพ่ง อ.เมือง จ.ฉะเชิงเทรา

ดำเนินการโดย :

บริษัท เรสซิเดนซ์ นิคมเบอร์โบน จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 625.18 ล้านบาท

โครงการคอนโดมิเนียม



52

เดอะ เลค
กัลปพฤกษ์ - วุฒากาศ เฟส 3

ที่ตั้ง :

แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ :

คอนโดมิเนียม

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 3,803.08 ล้านบาท



53

เดอะ สกาย
สุขุมวิท (เมโทร สกาย สุขุมวิท)

ที่ตั้ง :

แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ :

คอนโดมิเนียม

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 3,669.42 ล้านบาท



54

เมโทร สกาย
ประชาชื่น

ที่ตั้ง :

แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ :

คอนโดมิเนียม

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 3,778.71 ล้านบาท



55

เมโทร สกาย
วุฒากาศ

ที่ตั้ง :

แขวงตลาดพลู เขตธนบุรี กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ :

คอนโดมิเนียม

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,536.82 ล้านบาท



56

เมโทรลักซ์ ริเวอร์ ฟรอนท์
(เมโทร ริเวอร์ ฟรอนท์)

ที่ตั้ง :

ต.ไทรน้า อ.เมือง จ.นนทบุรี

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ :

คอนโดมิเนียม

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,762.62 ล้านบาท



57

เมโทรลักซ์ ริชดา
(เมโทร สกาย ริชดา)

ที่ตั้ง :

แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท ไบรด์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด

ผลิตภัณฑ์ :

คอนโดมิเนียม

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,978.49 ล้านบาท



58

**เมโทรลักซ์ เกษตร
(เมโทร สกาย เกษตร)**

ที่ตั้ง :

แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : คอนโดมิเนียม

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,540.59 ล้านบาท



59

**เบลล่า คอสต้า
หัวหิน**

ที่ตั้ง :

ต.ปากน้ำปราณ อ.ปราณบุรี จ.ประจวบคีรีขันธ์

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : คอนโดมิเนียม

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,566.55 ล้านบาท



60

**ไอคอนโด กรีนสเปซ
พัฒนาการ - ศรีนครินทร์**

ที่ตั้ง :

แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ผลิตภัณฑ์ : คอนโดมิเนียม

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 999.32 ล้านบาท



61

**ไอคอนโด
เสร์ไทย**

ที่ตั้ง :

แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : คอนโดมิเนียม

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 976.84 ล้านบาท



62

**ไอคอนโด
ศาลายา (2)**

ที่ตั้ง :

ต.ศาลายา อ.พุทธมณฑล จ.นครปฐม

ดำเนินการโดย :

บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : คอนโดมิเนียม

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 1,557.88 ล้านบาท



63

**อยู่รวย
คอนโด**

ที่ตั้ง :

แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ

ดำเนินการโดย :

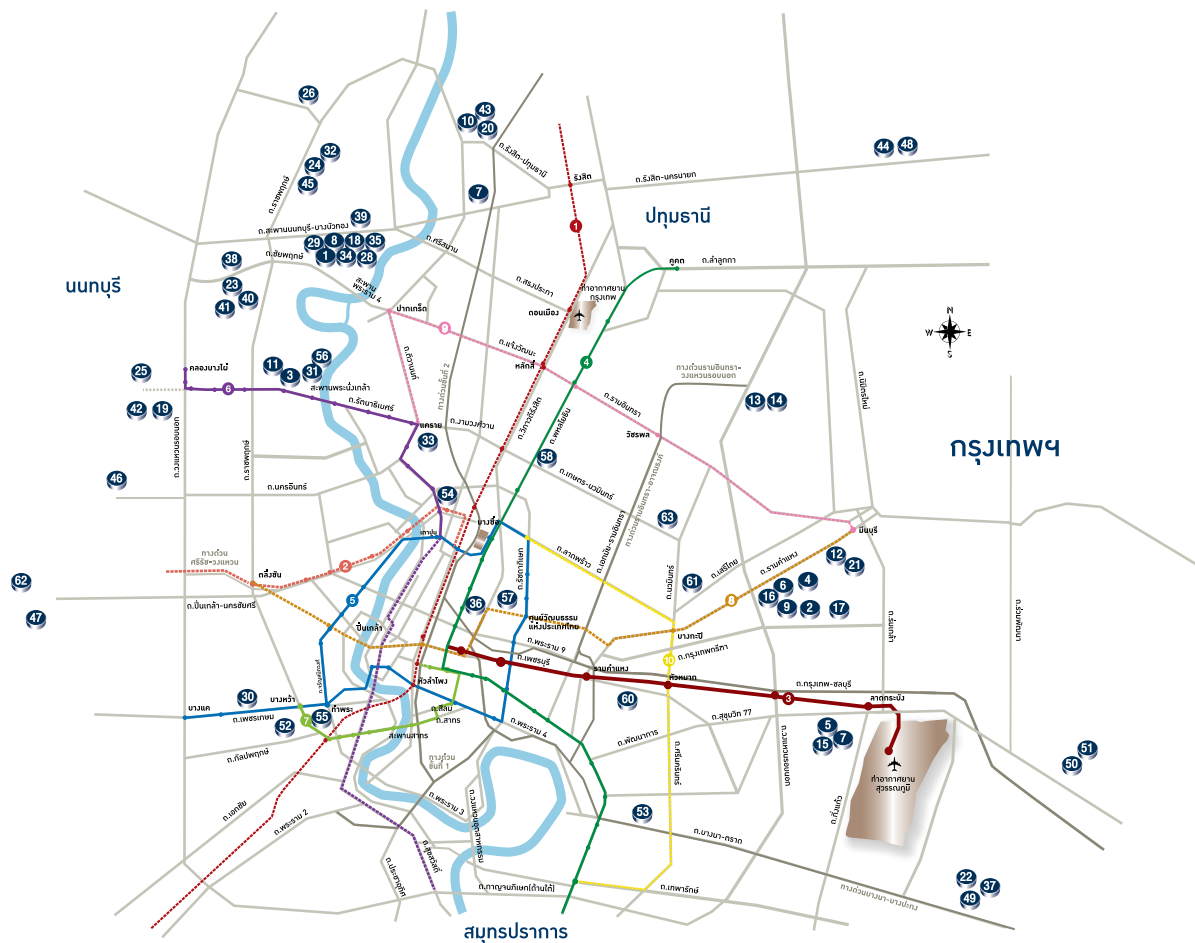
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด

ผลิตภัณฑ์ : คอนโดมิเนียม

มูลค่าโครงการทั้งหมด : 2,332.73 ล้านบาท



แผนที่โครงการ



สมุทรสาคร

- | | | |
|--|---|--|
| 1 เพอร์เฟกต์ มาสเตอร์พีซ แจ๊ววิลนะ | 26 เพอร์เฟกต์ พาร์ค ราชพฤกษ์ตัดใหม่ | 51 โนติ วิลล่า ลาดกระบัง |
| 2 เพอร์เฟกต์ มาสเตอร์พีซ พระราม9-กรุงเทพมหานคร | 27 เบลล่า เดล มอนเต้ | 52 เดอะ เลค ทิวลิปพาร์ค-วัดนาคราช เฟส3 |
| 3 เพอร์เฟกต์ มาสเตอร์พีซ รัตนาธิเบศร์ | 28 เลก เลานด์ แจ๊ววิลนะ | 53 เดอะ สกาย สุขุมวิท |
| 4 เพอร์เฟกต์ มาสเตอร์พีซ ราชคำแหง-สุวรรณภูมิ (เชนบุรี) | 29 เดอะ เมกโทร แจ๊ววิลนะ | 54 เมโทร สกาย ประชานิ |
| 5 เพอร์เฟกต์ มาสเตอร์พีซ สุขุมวิท77-สุวรรณภูมิ (4) | 30 เดอะ เมกโทร เพชรเกษม 48 | 55 เมโทร สกาย วุฒากาศ |
| 6 เพอร์เฟกต์ เรสซิเดนซ์ พระราม9-กรุงเทพมหานคร | 31 เดอะ เมกโทร รัตนาธิเบศร์ | 56 เมโทร ลักซ์ ริเวอร์พรีออนท์ |
| 7 เพอร์เฟกต์ เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท77-สุวรรณภูมิ | 32 เดอะ เมกโทร ราชพฤกษ์-ปทุมธานี | 57 เมโทร ลักซ์ ริตดา |
| 8 เพอร์เฟกต์ เพลส แจ๊ววิลนะ (2) | 33 เดอะ เมกโทร งามวงศ์วาน | 58 เมโทร ลักซ์ เกษตร |
| 9 เพอร์เฟกต์ เพลส พระราม9-กรุงเทพมหานคร | 34 เมกโทร บิชทาวน์ แจ๊ววิลนะ (2) | 59 เบลล่า คอสต้า หัวหิน |
| 10 เพอร์เฟกต์ เพลส รัชดา-ท่าวัดนาคราช | 35 เมกโทร บิชทาวน์ แจ๊ววิลนะ (3) | 60 โอคอนโด กรีนสเปซ พัฒนาการ-ศรีนครินทร์ |
| 11 เพอร์เฟกต์ เพลส รัตนาธิเบศร์-สถานีรถไฟ | 36 เมกโทร บิชทาวน์ โพรม พลัสไฮอิน-สุกธิดา | 61 โอคอนโด เสรีไทย |
| 12 เพอร์เฟกต์ เพลส ราชคำแหง-สุวรรณภูมิ (3) | 37 เมกโทร บิชทาวน์ บางนา | 62 โอคอนโด ศาลาया (2) |
| 13 เพอร์เฟกต์ เพลส ราชอินทรา-วงแหวน (2) | 38 เมกโทร บิชทาวน์ บางนา | 63 อยู่รวมคอนโด |
| 14 เพอร์เฟกต์ เพลส ราชอินทรา-วงแหวน (3) | 39 โนติ วิลล่า ราชพฤกษ์-ทิวลิป | |
| 15 เพอร์เฟกต์ เพลส สุขุมวิท77-สุวรรณภูมิ (8) | 40 โนติ วิลล่า ชัยพฤกษ์ | |
| 16 เพอร์เฟกต์ เพลส เชียงใหม่ | 41 โนติ วิลล่า (ทาวนิโอ) ชัยพฤกษ์ | |
| 17 เพอร์เฟกต์ พาร์ค กรุงเทพมหานคร-ราชคำแหง | 42 โนติ วิลล่า บางใหญ่ | |
| 18 เพอร์เฟกต์ พาร์ค แจ๊ววิลนะ | 43 โนติ วิลล่า รัชดา (2) | |
| 19 เพอร์เฟกต์ พาร์ค พระราม5-บางใหญ่ | 44 โนติ วิลล่า รัชดา คลอง 7 | |
| 20 เพอร์เฟกต์ พาร์ค รัชดา (2) | 45 โนติ วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่ | |
| 21 เพอร์เฟกต์ พาร์ค สุวรรณภูมิ (5) | 46 โนติ วิลล่า พระราม5-กาญจนาภิเษก | |
| 22 เพอร์เฟกต์ พาร์ค บางนา | 47 โนติ วิลล่า ปิ่นเกล้า-สาย 5 | |
| 23 เพอร์เฟกต์ พาร์ค ชัยพฤกษ์ | 48 โนติ วิลล่า (ทาวนิโอ) รัชดา คลอง 7 | |
| 24 เพอร์เฟกต์ พาร์ค ราชพฤกษ์-ปทุมธานี | 49 โนติ วิลล่า (ทาวนิโอ) บางนา | |
| 25 เพอร์เฟกต์ พาร์ค เวสต์เกต | 50 โนติ วิลล่า ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ | |

แนวเส้นทาง

ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

- 1 สายสีแฉ่ง (ธรมมาลาร์-บางนา)
- 2 สายสีแฉ่ง (บางนา-ตลิ่งชัน)
- 3 แอร์พอร์ต ลิงค์ (พญาไท-สุวรรณภูมิ)
- 4 สายสีชมพู (ลาดพร้าว-สมุทรปราการ)
- 5 สายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-หัวลำโพง-ท่าพระ)
- 6 สายสีม่วง (บางใหญ่-ราษฎร์บูรณะ)
- 7 สายสีชมพู (บางนา-บางนา)
- 8 สายสีส้ม (ตลิ่งชัน-ปิ่นบุรี)
- 9 สายสีชมพู (แคราย-ปิ่นบุรี)
- 10 สายสีเหลือง (ลาดพร้าว-สำโรง)



ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ



โครงสร้างรายได้รวมการจำหน่ายผลิตภัณฑ์หลักจำแนกตามผลิตภัณฑ์

รายได้หลักของบริษัทมาจากรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน โดยโครงการของกลุ่มบริษัทจะเน้น ในแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์เป็นหลัก โครงสร้างรายได้ในช่วง 3 ปี มีรายละเอียดดังนี้

งบการเงินรวม	สำหรับงวด สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	7,656.46	62.03	7,726.41	38.05	8,818.07	46.42
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	2,549.05	20.65	6,140.83	30.24	5,535.26	29.14
รายได้จากการขายที่ดิน	390.77	3.16	2,499.89	12.31	1,233.23	6.49
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	1,469.82	11.91	3,669.56	18.07	2,914.76	15.34
รายได้ค่าเช่าและบริการ	277.97	2.25	269.33	1.33	496.49	2.61
รายได้รวม	12,344.06	100.00	20,306.02	100.00	18,997.82	100.00

ผลประกอบการตามงบการเงินรวมของบริษัทในปี 2563 ปี 2562 และปี 2561 บริษัทมีรายได้หลัก จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน ร้อยละ 62.03 ร้อยละ 38.05 และร้อยละ 46.42 ของรายได้รวม รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย ร้อยละ 20.65 ร้อยละ 30.24 และร้อยละ 29.14 ของรายได้รวม รายได้จากการขายที่ดิน ร้อยละ 3.16 ร้อยละ 12.31 และร้อยละ 6.49 ของรายได้รวม รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ร้อยละ 11.91 ร้อยละ 18.07 และร้อยละ 15.34 ของรายได้รวม รายได้ค่าเช่าและบริการ ร้อยละ 2.25 ร้อยละ 1.33 และร้อยละ 2.61 ของรายได้รวม

(สามารถศึกษาข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จากงบการเงินในส่วนของงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ)

โครงสร้างรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน จำแนกตามผลิตภัณฑ์

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	ลักษณะโครงการ	ปี 2563		ปี 2562		ปี 2561	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
แบรนด์ “เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ”								
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รัตนาธิเบศร์-ราชพฤกษ์	PF	SDH	366.5	4.79%	338.3	4.4%	341.7	3.9%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รามคำแหง-สุวรรณภูมิ (เซ็นจูรี่)	PF	SDH	209.7	2.74%	145.2	1.9%	338.1	3.8%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ (2) รังสิต	PF	SDH	-	-	-	-	-	-
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ แจ้งวัฒนะ	PF	SDH	156.2	2.04%	168.1	2.2%	335.6	3.8%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	513.5	6.71%	342.3	4.4%	467.3	5.3%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ	EP	SDH	244.4	3.19%	431.6	5.6%	97.1	1.1%
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ (4)	PF	SDH	39.8	0.52%	-	-	-	-
แบรนด์ “เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์”								
เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ พระราม9-กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	108	1.41%	116.8	1.5%	34.0	0.4%
แบรนด์ “เพอร์เฟค เพลส”								
เพอร์เฟค เพลส รัตนาธิเบศร์ (3)	PF	SDH	-	-	-	-	225.3	2.6%
เพอร์เฟค เพลส รัตนาธิเบศร์ (4)	PF	SDH	-	-	6.9	0.1%	80.0	0.9%
เพอร์เฟค เพลส รัตนาธิเบศร์ (5)	PF	SDH	-	-	-	-	76.4	0.9%
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง – สุวรรณภูมิ (โคโลเนียล)	PF	SDH	-	-	-	-	11.3	0.1%
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง – สุวรรณภูมิ (2)	PF	SDH	-	-	19.7	0.3%	32.6	0.4%
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง – สุวรรณภูมิ (3)	PF	SDH	203.4	2.66%	189.0	2.4%	287.3	3.3%
เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา-วงแหวน (1)	PF	SDH	-	-	5.6	0.1%	12.8	0.1%
เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา-วงแหวน (2)	PF	SDH	88.4	1.15%	150.4	1.9%	268.5	3.0%
เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา-วงแหวน (3)	PF	SDH	205.9	2.69%	141.1	1.8%	55.8	0.6%
เพอร์เฟค เพลส วงแหวน- รามคำแหง	PF	SDH	13.6	0.18%	13.7	0.2%	-	-
เพอร์เฟค เพลส วงแหวน- รามคำแหง (2)	PF	SDH	109.8	1.43%	448.2	5.8%	428.3	4.9%
เพอร์เฟค เพลส กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	13.1	0.17%	249.8	3.2%	482.7	5.5%
เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์ (4)	PF	SDH	-	-	194.2	2.5%	415.2	4.7%
เพอร์เฟค เพลส ราชพฤกษ์ (5)	PF	SDH	-	-	94.2	1.2%	-	-
เพอร์เฟค เพลส รังสิต (2)	PF	SDH	-	-	-	-	301.5	3.4%
เพอร์เฟค เพลส แจ้งวัฒนะ (2)	PF	SDH	282.6	3.69%	131.1	1.7%	289.1	3.3%
เพอร์เฟค เพลส สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ	EP	SDH	598.6	7.82%	659.8	8.5%	826.3	9.4%
เพอร์เฟค เพลส เชียงใหม่	RN9	SDH	9.1	0.12%	29.6	0.4%	34.7	0.4%
เพอร์เฟค เพลส รังสิต-ทางด่วนบางพูน	PF	SDH	223.5	2.92%	92.5	1.2%	-	-
เพอร์เฟค เพลส รัตนาธิเบศร์ - สถานีไทรน้อย	PF	SDH	295.5	3.86%	113.6	1.5%	-	-
เพอร์เฟค เพลส พระราม9-กรุงเทพมหานคร	PF	SDH	519.8	6.79%	211.3	2.7%	-	-
แบรนด์ “เพอร์เฟค พาร์ค/มินิกอร์”								
มินิกอร์ เลค & พาร์ค ราชพฤกษ์-ติวานนท์	PF	SDH/ Land	5.3	0.07%	-	-	14.4	0.2%
เพอร์เฟค พาร์ค พระราม 5 - บางใหญ่	PF	SDH	173.2	2.26%	54.1	0.7%	342.8	3.9%
เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์	PF	SDH	-	-	-	-	64.1	0.7%

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	ลักษณะโครงการ	ปี 2563		ปี 2562		ปี 2561	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เพอร์เฟค พาร์ค รังสิต (2)	PF	SDH	248.1	3.24%	182.7	2.4%	166.1	1.9%
เพอร์เฟค พาร์ค สุพรรณภูมิ	EP	SDH	182.8	2.39%	341.0	4.4%	323.7	3.7%
เพอร์เฟค พาร์ค บางบัวทอง	EP	SDH	-	-	11.6	0.2%	51.8	0.6%
เพอร์เฟค พาร์ค บางนา	BD	SDH	70.8	0.92%	8.4	0.1%	43.8	0.5%
เพอร์เฟค พาร์ค ชัยพฤกษ์	RN 9	SDH	58.4	0.76%	113.5	1.5%	47.3	0.5%
เพอร์เฟค พาร์ค แจ้งวัฒนะ	PF	SDH	248.6	3.25%	300.5	3.9%	48.0	0.5%
เพอร์เฟค พาร์ค กรุงเทพมหานคร-รามคำแหง	PF	SDH	134.8	1.76%	-	-	-	-
เพอร์เฟค พาร์ค เวสต์เกต	RN 9	SDH	59.8	0.78%	158.7	2.1%	-	-
เพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์- ปทุมธานี	RN 9	SDH	154.9	2.02%	63.5	0.8%	-	-
แบรนด์ “โมดิ วิลล่า”								
โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์	PF	TH,SDH	75.3	0.98%	90.8	1.2%	92.2	1.0%
โมดิ วิลล่า (ทาว์นโฮม) ชัยพฤกษ์	PF	TH	71.2	0.93%	52.6	0.7%	94.7	1.1%
โมดิ วิลล่า รังสิต	PF	TH	3.6	0.05%	7.6	0.1%	120.4	1.4%
โมดิ วิลล่า รังสิต 2	PF	TH	114.6	1.50%	154.7	2.0%	58.9	0.7%
โมดิ วิลล่า รังสิต คลอง 7	PF	TH	62.3	0.81%	34.5	0.4%	47.1	0.5%
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่	PF	TH	150.6	1.97%	10.2	0.1%	-	-
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์	PF	TH	129.6	1.69%	106.5	1.4%	57.4	0.7%
โมดิ วิลล่า บางใหญ่	PF	TH	49.5	0.65%	103.2	1.3%	21.4	0.2%
โมดิ วิลล่า (ทาว์นโฮม) ลาดกระบัง	EP	TH	56.1	0.73%	81.0	1.0%	83.2	0.9%
โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า – วงแหวน	EP	TH,SDH	-	-	3.8	0.0%	129.1	1.5%
โมดิ วิลล่า บางนา	EP	SDH	125.8	1.64%	122.6	1.6%	98.7	1.1%
โมดิ วิลล่า (ทาว์นโฮม) บางนา	EP	TH	103.7	1.35%	99.1	1.3%	97.1	1.1%
โมดิ วิลล่า (ทาว์นโฮม) เพชรเกษม 69	EP	TH	67.7	0.88%	221.4	2.9%	218.8	2.5%
โมดิ วิลล่า (ทาว์นโฮม) รังสิตคลอง 7	EP	TH	62	0.81%	84.2	1.1%	68.6	0.8%
โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า สาย 5	EP	SDH	131.3	1.71%	148.9	1.9%	45.0	0.5%
โมดิ วิลล่า พระราม 5 – กาญจนนาภิเษก	EP	SDH	193.1	2.52%	90.0	1.2%	-	-
โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง – สุพรรณภูมิ	RN 9	SDH	44.4	0.58%	79.5	1.0%	53.3	0.6%
โมดิ วิลล่า บางบัวทอง	RN 9	TH,SDH	-	-	4.6	0.1%	96.1	1.1%
แบรนด์ “เดอะ เมกโคร/เมกโกร บิซทาวน์”								
เดอะ เมกโกร รามคำแหง	PF	TH	-	-	-	-	6.6	0.1%
เดอะ เมกโกร รัตนาริเบร์	PF	TH	106.4	1.39%	190.8	2.5%	341.7	3.9%
เดอะ เมกโกร พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร	PF	TH	4.6	0.06%	20.8	0.3%	407.9	4.6%
เดอะ เมกโกร ราชพฤกษ์ ปทุมธานี	PF	TH	34.5	0.45%	55.0	0.7%	-	-
เดอะ เมกโกร แจ้งวัฒนะ	PF	TH	106.6	1.39%	91.3	1.2%	-	-
เดอะ เมกโกร เพชรเกษม 48	PF	TH	165.2	2.16%	23.4	0.3%	-	-
เดอะ เมกโกร งามวงศ์วาน	BD	TH	80.8	1.06%	-	-	-	-

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	ลักษณะโครงการ	ปี 2563		ปี 2562		ปี 2561	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เมกโทร บิซทาวน์ บางบัวทอง	RN 9	Shop	-	-	5.1	0.1%	4.6	0.1%
เมกโทร บิซทาวน์ บางนา	BD	Shop	5.4	0.07%	4.4	0.1%	9.4	0.1%
เมกโทร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ	PF	Shop	-	-	-	-	37.7	0.4%
เมกโทร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ (2)	PF	Shop	-	-	100.4	1.3%	42.0	0.5%
เมกโทร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ (3)	PF	Shop	96.4	1.26%	107.2	1.4%	-	-
อื่นๆ	PF /EP / RN9/	TH, SDH, Shop	77	1.01%	105.8	1.4%	42.6	0.5%
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน รวม			7,656.1	100.0%	7,726.4	100.0%	8,818.1	100.0%

หมายเหตุ :

PF = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

EP = บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด

BD = บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด

RN 9 = บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด

SDH = บ้านเดี่ยว, TH = ทาวน์เฮ้าส์,

Land = ที่ดินเปล่า,

Shop = อาคารพาณิชย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินที่ปรากฏในงบการเงินรวมปี 2563 ปี 2562 และปี 2561 เป็นรายได้รวมจากโครงการที่ดำเนินงานภายใต้ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำนวน 5,378.2 ล้านบาท จำนวน 4,930.6 ล้านบาท และจำนวน 6,489.5 ล้านบาท และเป็นรายได้จากบริษัท ย่อย จำนวน 2,278.3 ล้านบาท จำนวน 2,795.8 ล้านบาท และจำนวน 2,328.6 ล้านบาท ตามลำดับ



โครงสร้างรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย จำแนกตามผลิตภัณฑ์

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	ลักษณะโครงการ	ปี 2563		ปี 2562		ปี 2561	
			ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เดอะเลค กัลปพฤกษ์-วุฒากาศ	PF	CONDO	104.7	4.11%	86.2	1.4%	235.6	4.3%
เดอะ สกาย สุขุมวิท	PF	CONDO	70.1	2.75%	203.1	3.3%	282.1	5.1%
เมโทรลักซ์ ริเวอร์ฟรอนท์	PF	CONDO	100.5	3.94%	92.7	1.5%	192.9	3.5%
เมโทรลักซ์ พหลโยธิน	PF	CONDO	-	-	3.4	0.1%	80.4	1.5%
เมโทรลักซ์ พหลโยธิน-สุทธิสาร 2	PF	CONDO	147.4	5.78%	240.4	3.9%	583.7	10.5%
เมโทรลักซ์ พระราม 4	PF	CONDO	3.4	0.13%	9.4	0.2%	266.5	4.8%
เมโทรลักซ์ รัชดา	BD	CONDO	206.9	8.12%	323.7	5.3%	652.6	11.8%
เมโทรลักซ์ เกษตร	BD	CONDO	128.4	5.04%	134.4	2.2%	263.6	4.8%
เบลล่า คอสต้า	PF	CONDO	49.4	1.94%	16.9	0.3%	66.8	1.2%
เมโทร สกาย ประชาชื่น	PF	CONDO	388.8	15.25%	367.6	6.0%	674.5	12.2%
ไอคอนโด สุขุมวิท 105	BD	CONDO	-	-	-	-	84.4	1.5%
ไอคอนโด ศาลายา	BD	CONDO	13.4	0.53%	61.1	1.0%	34.1	0.6%
ไอคอนโด ศาลายา 2	BD	CONDO	143.9	5.65%	86.8	1.4%	256.2	4.6%
ไอคอนโด เสรีไทย	BD	CONDO	117	4.59%	319.4	5.2%	275.9	5.0%
ไอคอนโด สุขุมวิท 77	EP	CONDO	59.6	2.34%	1,858.8	30.3%	-	-
ไอดี สุขุมวิท	GRAND	CONDO	-	-	-	-	1,476.3	26.7%
ไอดี 2 สุขุมวิท	GRAND	CONDO	170.6	6.69%	413.2	6.7%	94.7	1.7%
อยู่รวย คอนโด	BD	CONDO	283.9	11.14%	201.9	3.3%	-	-
ยู คิโระ	KRH	CONDO	561.1	22.01%	1,721.7	28.0%	-	-
รายได้จากการขายหน่วยใน								
อาคารชุดพักอาศัย รวม			2,549.1	100.0%	6,140.8	100.0%	5,535.3	100.0%

หมายเหตุ :

- PF = บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
 BD = บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด
 GRAND = บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชยสิทธิ์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
 KRH = บริษัท คิโระ รีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด
 CONDO = คอนโดมิเนียม

รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทในปี 2563 ปี 2562 และปี 2561 เป็นรายได้รวมจากโครงการที่ดำเนินงาน ภายใต้ บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำนวน 864.3 ล้านบาท จำนวน 1,019.8 ล้านบาท และจำนวน 2,382.5 ล้านบาท และเป็นรายได้จากบริษัทย่อยจำนวน 1,684.8 ล้านบาท จำนวน 5,121.0 ล้านบาท และจำนวน 3,152.8 ล้านบาท ตามลำดับ

(สามารถศึกษาข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จากงบการเงินในส่วนของบริษัทมหาชนได้)

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

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

1. บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินการพัฒนา เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกัน ในแต่ละทำเลที่มีศักยภาพตามความเหมาะสมในระดับราคา ตั้งแต่ 1.9 - 80.0 ล้านบาท ภายใต้แบรนด์ต่างๆ ตามรายละเอียดดังนี้

บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
เบลล่า เดล มอนเต้ เขาใหญ่

โครงการ : เบลล่า เดล มอนเต้
ระดับราคา 25 – 80 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:
เลค เลเจนด์ แจ้งวัฒนะ

โครงการ : เลค เลเจนด์
ระดับราคา 20 – 60 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รัตนาธิเบศร์ (เซ็นจูรี)
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ แจ้งวัฒนะ
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ เซ็นจูรี รามคำแหง
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ พระราม 9-กรุงเทพมหานคร

โครงการ :
เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ
ระดับราคา: 15 – 60 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ กรุงเทพมหานคร
เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท 77

โครงการ เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์
ระดับราคา 10-15 ล้านบาท



ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เพอร์เฟค เพลส รัชสิด-ทางด่วนบางพูน
เพอร์เฟค เพลส แจ้งวัฒนะ (2)
เพอร์เฟค เพลส รามคำแหง-สุวรรณภูมิ (3)
เพอร์เฟค เพลส สุขุมวิท 77-สุวรรณภูมิ (8)
เพอร์เฟค เพลส รามอินทรา-วงแหวน (3)
เพอร์เฟค เพลส วงแหวน-รามคำแหง (2)
เพอร์เฟค เพลส เมืองเชียงใหม่
เพอร์เฟค เพลส กรุงเทพมหานคร (2)
เพอร์เฟค เพลส รัตนาธิเบศร์-สถานีไทรน้อย

โครงการ: เพอร์เฟค เพลส
ระดับราคา: 5 – 10 ล้านบาท

บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด



โครงการ: เพอร์เฟกต์ พาร์ค
ระดับราคา: 4.0 – 6.0 ล้านบาท

ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เพอร์เฟกต์ พาร์ค พระราม 5-บางใหญ่
เพอร์เฟกต์ พาร์ค สุพรรณภูมิ
เพอร์เฟกต์ พาร์ค ชัยพฤกษ์
เพอร์เฟกต์ พาร์ค บางนา
เพอร์เฟกต์ พาร์ค รัชสีต (2)
เพอร์เฟกต์ พาร์ค ราชพฤกษ์-ปทุมธานี
เพอร์เฟกต์ พาร์ค แจ้งวัฒนะ
เพอร์เฟกต์ พาร์ค ปทุมธานี
เพอร์เฟกต์ พาร์ค เวสต์เกต
เพอร์เฟกต์ พาร์ค กรุงเทพมหานคร-รามคำแหง



โครงการ เลค ฟอรัส
ระดับราคา 3.49 – 5 ล้านบาท

ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เลค ฟอรัส ราชพฤกษ์ตัดใหม่



โครงการ : โมดิ วิลล่า
ระดับราคา: 3 – 4 ล้านบาท

ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง-สุพรรณภูมิ
โมดิ วิลล่า บางนา
โมดิ วิลล่า ชัยพฤกษ์
โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า-สาย 5
โมดิ วิลล่า รัชสีต-คลอง 7
โมดิ วิลล่า บางบัวทอง
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่
โมดิ วิลล่า พระราม 5-กาญจนาภิเษก
โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า-วงแหวน
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์

ทาวน์เฮ้าส์



โครงการ: เดอะ เมโทร
ระดับราคา: 2.89 – 5 ล้านบาท

ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เดอะ เมโทร รัตนาริเบส
เดอะ เมโทร ราชพฤกษ์-ปทุมธานี
เดอะ เมโทร แจ้งวัฒนะ
เดอะ เมโทร งามวงศ์วาน
เดอะ เมโทร เพชรเกษม 48



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

ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

โมดิ วิลล่า ลาดกระบัง-สุพรรณภูมิ
โมดิ วิลล่า บางนา
โมดิ วิลล่า เพชรเกษม 69
โมดิ วิลล่า รัชสีต 2
โมดิ วิลล่า รัชสีต คลอง 7
โมดิ วิลล่า บางใหญ่
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์-ติวานนท์
โมดิ วิลล่า พระราม 5-กาญจนาภิเษก
โมดิ วิลล่า ราชพฤกษ์ตัดใหม่
โมดิ วิลล่า ปิ่นเกล้า สาย 5

ทาวน์เฮ้าส์



Metro BizTown

โครงการ เมโทร บิซทาวน์
(อาคารพาณิชย์)

ระดับราคา: 3.99-7 ล้านบาท

ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เมโทร บิซทาวน์ บางนา

เมโทร บิซทาวน์ แจ้งวัฒนะ 2-3

เมโทร บิซทาวน์ บางบัวทอง 2

ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อย ได้เปิดโครงการใหม่และขยายเฟสเพิ่มเติมในโครงการทำเลเดิม รวม 3 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 7,350 ล้านบาท โครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีช สุขุมวิท 77 มูลค่าโครงการประมาณ 1,750 ล้านบาท โครงการ เลค เลจเอนด์ แจ้งวัฒนะ มูลค่าโครงการประมาณ 3,600 ล้านบาท และ โครงการเพอร์เฟค พาร์ค ราชพฤกษ์ตัดใหม่ มูลค่าโครงการประมาณ 2,000 ล้านบาท

2. คอนโดมิเนียม

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

คอนโดมิเนียม



โครงการ: ไฮด์ ระดับราคา:
6.02 – 150.0 ล้านบาท

ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

ไฮด์ สุขุมวิท 11

ไฮด์ เออริกา ทองหล่อ



โครงการ: ยู คิโรโร
ระดับราคา: 20 – 145 ล้านบาท

ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

ยู คิโรโร: ประเทศญี่ปุ่น



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 จุฬาลงกรณ์

คอนโดมิเนียม



โครงการ: เมโทร ลักซ์
ระดับราคา: 1.8 – 5.4 ล้านบาท

ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เมโทรลักซ์ ริเวอร์ ฟรอนท์
เมโทรลักซ์ พหลโยธิน 2
เมโทรลักซ์ เกษตร
เมโทรลักซ์ รัชดา



โครงการ: เดอะ เลค
ระดับราคา: 1.59 – 3.0 ล้านบาท

ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เดอะเลค กิลด์พาร์ค-จุฬาภรณ์



โครงการ: ไอคอนโด
ระดับราคา: 1.59 – 2.4 ล้านบาท

ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

ไอคอนโด ศาลายา
ไอคอนโด ศาลายา เดอะ แคมปัส
ไอคอนโดเสรีไทย
ไอคอนโดสุขุมวิท 77
ไอคอนโดพัฒนาการ



โครงการ: เบลล่า คอสต้า
ระดับราคา:
3.99 – 12.0 ล้านบาท

ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

เบลล่า คอสต้า หัวหิน



โครงการ อยู่รอยคอนโด
ระดับราคาเริ่มต้น 899,000 บาท

ตัวอย่างโครงการในปัจจุบัน:

อยู่รอยคอนโด

ในการพิจารณาเปิดโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยจะมีการทำวิจัยเพื่อรับทราบความต้องการของผู้บริโภคที่แท้จริงในแต่ละทำเลที่ตั้งโครงการทั้งในเรื่องของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ประเภทแบบบ้านและราคาที่เหมาะสม โดยทุกๆ โครงการจะต้องผ่านการพิจารณาอย่างรอบคอบจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องโดยการจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการบนทำเลที่มีศักยภาพ โดยมุ่งเน้นที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ มีการออกแบบที่ดี ตลอดจนมีสภาพแวดล้อมที่ดีเหมาะแก่การอยู่อาศัย รวมทั้งการให้บริการที่ดีทั้งก่อนและหลังการขาย โดยภายหลังจากส่งมอบบ้านให้ลูกค้าแล้ว บริษัทและบริษัทย่อยยังคงสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าในการรับประกันบ้านเป็นระยะเวลา 1 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์โดยบริษัทมีแผนบริการภายหลังการขาย (Perfect Service) ซึ่งทำหน้าที่ดูแลและบริการลูกค้าที่บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำการส่งมอบบ้านแล้วทั้งในระยะรับประกันและนอกระยะเวลาประกันโดยคำนึงถึงความรวดเร็วในการให้บริการและสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าโดยการคัดสรรบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ ความซื่อสัตย์และมีพื้นฐานของการให้บริการจากการฝึกอบรมทั้งเรื่องความรู้ความสามารถในด้านต่างๆ

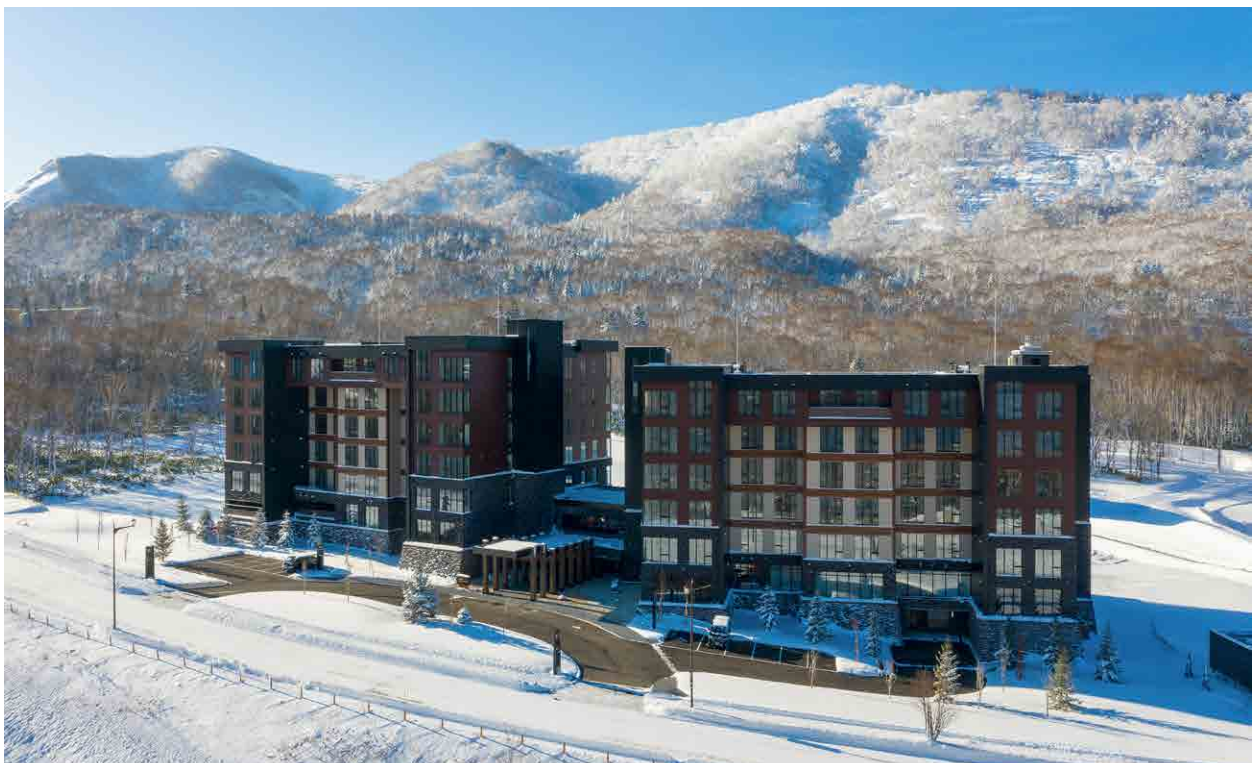
นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังจัดให้มีการจัดการ ด้านการบริหาร ชุมชน พื้นที่พักผ่อน ตลอดจนสาธารณูปโภค สาธารณูปการต่าง ๆ ในโครงการของกลุ่มบริษัทจนกระทั่งได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการจนแล้วเสร็จ เพื่อส่งมอบให้คณะกรรมการหมู่บ้าน หรือคณะกรรมการนิติบุคคลเพื่อดูแลต่อไป

3. ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท

บริษัทฯ เน้นการลงทุนในโรงแรมระดับ 4 - 5 ดาว โดย เป็นผู้ลงทุนในการพัฒนาทรัพย์สินและจัดจ้าง บริษัทผู้บริหารโรงแรมที่มีประสบการณ์

และมีเครือข่ายทั่วโลกมาบริหารทรัพย์สินนั้นๆ โดยปัจจุบันบริษัทได้จัดจ้างกลุ่มบริษัท Marriott International. และ Hyatt International Corporation เป็นผู้บริหารโรงแรมของบริษัท ทั้งนี้ ในการลงทุนในธุรกิจโรงแรม บริษัทจะเลือกลงทุนในสถานที่ที่สะดวกในการเดินทางและอยู่ในย่านธุรกิจ ของกรุงเทพฯ นอกจากนี้ บริษัทยังมีนโยบายกระจายความเสี่ยงของการลงทุนในธุรกิจโรงแรมไปยังต่างจังหวัด โดยเลือกทำเลที่เป็นสถานที่ท่องเที่ยว มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกันหลากหลาย

บริษัทได้ดำเนินธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ทในต่างประเทศ ปัจจุบันบริษัทเป็นเจ้าของ คิโรเร รีสอร์ท (Kirore Resort) ซึ่งตั้งอยู่ที่หมู่บ้านอะโคงว่า บนเกาะฮอกไกโด ประเทศญี่ปุ่น อยู่บนเนื้อที่กว่า 292 ไร่ ประกอบไปด้วยอาคารโรงแรมระดับ 4 ดาว จำนวน 2 อาคาร มีห้องพักรวมกัน 422 ห้อง โดยแบ่งเป็นห้องพักมาตรฐานขนาด 22 ตารางเมตร จนถึงห้องสวีทขนาด 149 ตารางเมตร โครงการคิโรเร รีสอร์ท (Kirore Resort) จุดเด่นของคิโรเรคือการเป็นสกีรีสอร์ทที่มีคุณภาพของหิมะที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศญี่ปุ่น ตัวโครงการตั้งอยู่ท่ามกลางภูมิประเทศที่สวยงามเหมาะสำหรับการท่องเที่ยวเชิงธรรมชาติในทุกฤดูกาล รวมทั้งหมู่บ้านอะโคงว่ายังได้รับเลือกให้เป็นหนึ่งในหมู่บ้านที่มีความสวยงามที่สุดของญี่ปุ่น มีการให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อย่างครบครันแก่ลูกค้า อาทิเช่น ห้องประชุมสัมมนา ห้องอาหารและบาร์ ป่อน้ำพุร้อน สระว่ายน้ำ ร้านจำหน่ายสินค้าและของฝาก พื้นที่เล่นสกี เป็นต้น ปัจจุบันอยู่ภายใต้การบริหารจัดการโดยเชนโรงแรมระดับโลก กลุ่ม Marriott International ภายใต้แบรนด์ “Sheraton” และ “Tribute Portfolio” ขณะที่ด้านสกีรีสอร์ท ก็มีความร่วมมือกับ NZ Ski ผู้ให้บริการด้านสกีชั้นนำจากประเทศนิวซีแลนด์ในด้านการตลาด บุคลากร ที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านและระบบบริหารจัดการระดับมาตรฐานโลก



โรงแรม



THE WESTIN GRANDE SUKHUMVIT BANGKOK

โรงแรมเดอะ เวสติน แกรนด์ สุขุมวิท



SHERATON Royal Orchid Hotel & Towers

โรงแรมรอยัล ออคิด เซราตัน



SHERATON Hua Hin Resort & Spa

โรงแรมเซราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา



SHERATON Hua Hin Pranburi Villas

โรงแรมเซราตัน หัวหิน ปรานบุรี วิลล่า



HYATT REGENCY™ BANGKOK SUKHUMVIT

โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท



KIRORO FIVE STAR BY NATURE

โครงการคิโระ สกีรีสอร์ท
เซราตัน ออกโกโด คิโระ รีสอร์ท
เดอะ คิโระ อะ ทรีบีวด์ พอร์ตโฟลิโอ ไฮเทล ออกโกโด



4. อาคารสำนักงานให้เช่า

บริษัทย่อยได้ดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า ปัจจุบันอยู่ระหว่างการหาอาคารสำนักงานให้เช่าแห่งใหม่ เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าต่อไป

5. ธุรกิจค้าปลีก

บริษัทและบริษัทย่อยมีแผนเบื้องต้นที่จะพัฒนาโครงการศูนย์การค้าอาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์โดยแบ่งออกเป็น 2 ช่วงซึ่งช่วงแรก (ระยะ 1-2 ปี) จะเป็นการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบเปิดในรูปแบบของศูนย์การค้าชุมชน และต่อมาจะพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบปิด และอาคารสำนักงานให้เช่า ปัจจุบัน บมจ.วีริสเทล (บริษัทย่อย) ได้พัฒนาและเปิดศูนย์การค้าชุมชน เมโทร ทาวน์ (เดิมชื่อเมโทรเวสทาวน์) ที่ถนนกัลปพฤกษ์



การตลาดและภาวะการแข่งขัน

1. การตลาดและภาวะการแข่งขันธุรกิจที่อยู่อาศัย

การตลาด

กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์

การออกแบบบ้านและการออกแบบโครงการ

- บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการพัฒนาการออกแบบที่อยู่อาศัยโดยนำข้อมูลจากงานสำรวจและวิจัยความต้องการและความพึงพอใจของผู้บริโภค รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงและการแข่งขันของตลาดที่อยู่อาศัยเพื่อนำมาพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าในแต่ละกลุ่มได้ดีขึ้นและพัฒนาความสามารถในการแข่งขันของบริษัทให้สูงขึ้น ทั้งนี้บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการพัฒนารูปแบบบ้านในแบบต่างๆ ตามประเภทของโครงการทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ซึ่งยังคงเน้นการออกแบบบ้านให้มีความสวยงาม คำนึงถึงประโยชน์ใช้สอย สอดคล้องกับความต้องการตามแบบวิถีชีวิตและเหมาะสมกับลักษณะสภาพภูมิอากาศของประเทศไทย โดยที่ทีมงานออกแบบหลักของบริษัทเป็นทีมงานที่มีประสบการณ์สูงในการออกแบบที่อยู่อาศัย อีกทั้งยังมีการปรับปรุงแบบเพิ่มเติมร่วมกับบริษัทสถาปนิกชั้นนำจากภายนอกเพื่อสร้างสรรค์แบบนวัตกรรมใหม่ๆ ตลอดมา

และในปี 2563 บริษัทได้พัฒนารูปแบบภายในบ้าน เพื่อให้ทุกคนที่อาศัยอยู่ในบ้านมีสุขภาพที่ดี โดยคำนึงถึงอากาศที่สะอาดบริสุทธิ์ และการถ่ายเทภายในบ้าน ด้วยระบบ Active Airow หรือ ระบบ Airfactory (ขึ้นอยู่กับแต่ละแบรนด์) แบบบ้าน ทั้งหมด 4 รุ่น มีดังนี้

1. โครงการเพอร์เฟกต์ มาสเตอร์พีซ ได้พัฒนาแบบบ้านใหม่ 2 รูปแบบ ในแบบ
 - 1.1 Modern Classic เน้นความหรูหรา สง่างาม ร่วมสมัย ครอบครองขนาดใหญ่ 300 – 670 ตารางเมตร บนที่ดินขนาดใหญ่ 150 – 300 ตารางวา
 - 1.2 Modern Oriental เน้นความเรียบหรู อบอุ่น ผสานธรรมชาติ ที่เน้นรูปแบบหรูหรา ทั้ง 2 สไตล์ ตามรสนิยมของลูกค้า แต่ยังคงคำนึงถึงคุณภาพของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง รวมถึงการใส่ใจในการดีไซน์ฟังก์ชันการอยู่อาศัยให้ตอบรับกับทุก Generation
2. โครงการเพอร์เฟกต์ เฟลซ พัฒนาแบบบ้านแนวใหม่ รูปแบบ Modern Oriental ที่ดูอบอุ่น ทันสมัย ที่มี 4 ห้องนอน ในทุกแบบบ้าน (ห้องนอนชั้นล่างที่สามารถเป็นห้องนอนประสงค์ได้) นอกจากนั้นแล้ว ยังเพิ่มพื้นที่ในทุกฟังก์ชัน เพื่อรองรับสมาชิกครอบครัวที่

เพิ่มขึ้น รวมถึงครัวไทยแยกส่วน ทุกฟังก์ชัน รองรับการใช้ชีวิตแบบ New Normal

3. โครงการเพอร์เฟกต์ พาร์ค พัฒนาแบบบ้านที่เน้นสไตล์โมเดิร์น เรียบง่าย เพดานสูง สมบูรณ์แบบครบฟังก์ชัน สำหรับครอบครัว เริ่มต้น มีทั้งรุ่น 3 ห้องนอน และ 4 ห้องนอน
4. โครงการภายใต้การร่วมทุนกับพันธมิตรธุรกิจ มีการพัฒนารูปแบบบ้านเดี่ยวระดับไฮเอนด์ ที่มีความเป็นเอกลักษณ์ประกอบด้วย
 - 4.1 “บ้านนวัตกรรมอากาศบริสุทธิ์” ซึ่งเป็นความร่วมมือกับ เซกิซุย เคมิคอล ในปี 2563 จะมีรูปแบบใหม่ในสไตล์ European Classic ที่เน้นความหรูหรายิ่งขึ้น
 - 4.2 โครงการ “เลค เลเจนด์” ภายใต้การร่วมทุนกับ ฮ่องกง แลนด์ เป็นคอนเซ็ปต์ไฮโซในสไตล์ Modern French รูปแบบภายนอกเน้นความงามคลาสสิก 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 บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ใช้สอยในโครงการ ทั้งส่วนที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัย ตลอดจนภาพลักษณ์ของโครงการให้ต้องมีความสวยงามทันสมัย โดดเด่นสะท้อนแนวความคิดการใช้ชีวิตและไลฟ์สไตล์ของคนในเมืองได้เป็นอย่างดี

คุณภาพของสินค้าและบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยมีการบริหารจัดการควบคุมการก่อสร้างบ้านและทาวน์เฮ้าส์โดยจัดจ้างผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์เคยทำงานร่วมกับบริษัทฯ หรือมีผลงานในอดีตที่น่าเชื่อถือให้ดำเนินการก่อสร้างตามแบบที่บริษัทฯ กำหนด ด้วยวัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพดีมีการควบคุมและตรวจสอบที่เหมาะสมเพื่อให้ผู้รับเหมาสามารถส่งมอบโครงการได้ตามกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จ สำหรับการจ้างผู้รับเหมาหลัก



บริษัทยังเปิดโอกาสให้ผู้รับเหมานำเสนอและพิจารณาทางเลือกร่วมกันกับบริษัท ถึงวิธีการก่อสร้าง อาทิเช่น พิจารณาทางเลือกระหว่างวิธีการก่อสร้างดั้งเดิม (Conventional System) หรือ การก่อสร้างสำเร็จรูป (Prefabrication หรือ Precast System) เพื่อให้ได้งานคุณภาพในงบประมาณที่บริษัทกำหนด

อย่างไรก็ตาม บริษัทเห็นถึงปัญหาด้านความเสี่ยงด้านงานก่อสร้างที่อาจเกิดขึ้น เช่น การขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง ต้นทุนวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้น และกำหนดระยะเวลาการส่งมอบที่ล่าช้า บริษัทและบริษัทย่อยจึงลงทุนขยายกำลังการผลิตบ้านแบบสำเร็จรูป (Prefabrication) และนำระบบ Tunnel Formwork1 มาใช้เพื่อแก้ปัญหาข้างต้น ทำให้ในปัจจุบันบริษัทสามารถลดระยะเวลาก่อสร้างจากเดิม 6 - 8 เดือนเหลือเพียง 4 - 5 เดือนสำหรับโครงการที่มีการนำเทคโนโลยีดังกล่าวมาปรับใช้ บริษัทยังให้ความสำคัญด้านคุณภาพของวัสดุที่นำมาใช้ในการก่อสร้างโดยใช้ผลิตภัณฑ์วัสดุก่อสร้างหลักจาก บริษัท เอสซีจี ผลิตภัณฑ์ก่อสร้าง จำกัด เพื่อสร้างความมั่นใจในความคงทนแข็งแรงและสวยงาม ทั้งนี้บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการบริหารต้นทุนการซื้อสินค้าและวัตถุดิบหลักโดยการเจรจาสั่งซื้อจำนวนมากเพื่อเพิ่มอำนาจการต่อรองและช่วยให้บริษัทสามารถกำหนดและคำนวณต้นทุนการพัฒนาโครงการได้ถูกต้องมากยิ่งขึ้น (หมายเหตุ ระบบ Tunnel Formwork เป็นระบบก่อสร้างที่ใช้แบบหล่อเป็นรูปอุโมงค์ เพื่อทำการติดตั้งแบบหล่อเป็นห้องหรือเป็นแถวและเทคอนกรีตผนังรับน้ำหนักและพื้นพร้อมกันอย่างต่อเนื่อง)

การนำเสนอขายบ้านพร้อมที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อยนั้น จะนำเสนอในรูปแบบของบ้านสร้างเสร็จก่อนขาย หรือบ้านพร้อมอยู่ โดยเป็นการสร้างบ้านตามแบบที่กำหนดให้เสร็จก่อนนำมาเปิดขายให้กับลูกค้า ซึ่งตอบโจทย์ลูกค้าที่ต้องการบ้านที่สามารถเข้าอยู่ได้ทันที ได้เห็นบ้านที่เสร็จสมบูรณ์ก่อนตัดสินใจซื้อ โดยลูกค้าสามารถทำการโอนกรรมสิทธิ์และเข้าอยู่ได้ภายในระยะเวลาไม่เกิน 1 เดือนหลังจากจองซื้อ

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการขยายงานโดยในอนาคตจะดำเนินการก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น ตลอดจนให้ความสำคัญในทุกขั้นตอนตั้งแต่การคัดเลือกผู้รับเหมาที่น่าเชื่อถือ มีความพร้อมในการลงทุน และมีประสบการณ์ยาวนาน โดยบริษัทและบริษัทย่อยจะจัดให้มีทีมประสานงานอย่างใกล้ชิด นอกจากนี้บริษัทและบริษัทย่อยยังได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษา (Consult and Construction Management) ที่มีประสบการณ์ด้านอาคารสูงเพื่อกำกับดูแลการก่อสร้างให้เป็นไปตามหลักวิศวกรรมและสถาปัตยกรรมให้ได้งานที่มีคุณภาพ ส่งมอบตามเวลาที่กำหนดและมีความปลอดภัย ในช่วงระยะเวลา 2-3 ปีที่ผ่านมา สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทและบริษัทย่อยได้เลือกใช้บริษัท อิตาเลียนไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท แสงฟ้าก่อสร้าง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทรับเหมาชั้นนำที่มีชื่อเสียงและมีมาตรฐานการก่อสร้าง เป็นผู้รับเหมาหลัก โดยในระหว่างการก่อสร้างโครงการ บริษัทจะมีทีมงานวิศวกรตรวจสอบคุณภาพงานให้เป็นไปตามมาตรฐานทุกขั้นตอน มีหน่วยงานควบคุมมาตรฐานกลางและวิศวกรที่ปรึกษาที่จะคอยดูแลรักษามาตรฐานการก่อสร้างของทุก

โครงการ มีการจัดฝึกอบรมและดูงานให้กับทั้งทีมงานวิศวกร ผู้ควบคุม การก่อสร้างของบริษัท และของผู้รับเหมา มีการจัดทำคู่มือระเบียบ ปฏิบัติงานก่อสร้าง และขั้นตอนการตรวจสอบงานก่อสร้างให้กับทีมงานของบริษัทและผู้รับเหมา

รูปแบบโครงการและสิ่งแวดล้อม

นอกจากแบบบ้านที่สวยงาม และการกำหนดแบ่งพื้นที่ใช้สอยให้คุ้มค่า คำนึงราคาอย่างเหมาะสมแล้ว บริษัทยังเน้นการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง ของโครงการ การจัดการดูแลสภาพแวดล้อม การวางระบบ สาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวก และการบริการหลังการขาย เพื่อให้ลูกค้าอยู่อาศัยได้ รับประโยชน์อย่างสูงสุด รวมทั้งให้ความสำคัญกับการจัดการกิจกรรมตาม เทศกาลสำคัญต่างๆ เพื่อให้ลูกค้าได้ทำกิจกรรมร่วมกับครอบครัวและ เพื่อนบ้านเพื่อการมีปฏิสัมพันธ์ที่ดีต่อกันอย่างสม่ำเสมอ จากแนวทาง ดังกล่าวทำให้โครงการของบริษัทได้รับรางวัลโครงการที่มีการบริหาร และการจัดการสภาพแวดล้อมดีเด่น หรือ EIA Monitoring Awards จาก กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นเวลา 3 ปีติดต่อกัน

โครงการของบริษัท ได้แก่ เพอร์เฟค เฟลส รัสติค ยังได้รับรางวัล โล่ประกาศเกียรติคุณ “โครงการอสังหาริมทรัพย์ดีเด่นภาคเอกชน ประเภทบ้านเดี่ยว ประจำปี 2555” นอกจากนี้ บริษัทยังได้รับรางวัล จากการประกวด “โครงการบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่น” จัดโดย กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน ซึ่ง มอบรางวัลให้แก่แบบบ้านและโครงการจัดสรร ที่มีความใส่ใจในเรื่อง ของการอนุรักษ์พลังงาน ทั้งการออกแบบ การเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ การวางผัง ตลอดจนมีการบริหารจัดการที่ดี โดยบริษัทได้รับรางวัล ดังกล่าวครั้งแรกเมื่อปี 2551 และได้รับรางวัลในแขนงนี้มาอย่างต่อเนื่องจนถึง ปี 2560 เช่น

- ปี 2559 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นด้าน สถาปัตยกรรมประจำปี 2559 แบบบ้าน Verbena V-Series โครงการเพอร์เฟค เฟลส3 รัตนาธิเบศร์-ราชพฤกษ์
- ปี 2559 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นประจำปี 2559 แบบบ้าน Veronica V-Series โครงการเพอร์เฟค เฟลส 3 รัตนาธิเบศร์-ราชพฤกษ์
- ปี 2560 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นประจำปี 2560 จากโครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รวม 4 รางวัล ประกอบด้วย

ประเภทบ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยมากกว่า 200 ตร.ม. แต่ไม่เกิน 300 ตร.ม. จากแบบบ้าน Regist, Repose และ Recency และประเภท บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยมากกว่า 300 ตร.ม. จากแบบบ้าน Regent

- ปี 2561 รางวัลประเภทบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่นประจำปี 2561 จากโครงการเพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ รวม 4 รางวัล ประเภท บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอยมากกว่า 200 ตร.ม. แต่ไม่เกิน 300 ตร.ม. จากแบบบ้าน Regist, Repose และ Recency และประเภทบ้าน เดี่ยว พื้นที่ใช้สอยมากกว่า 300 ตร.ม. จากแบบบ้าน Radiance

การจัดให้มีพื้นที่ส่วนสาธารณะ ทะเลสาบ พร้อมด้วยสโมสรขนาดใหญ่ ที่สมบูรณ์แบบโดยร่วมกับพันธมิตรธุรกิจ อาทิ ร้านอาหาร ศูนย์ออกกำลังกาย Fitness Center ร้านสะดวกซื้อ 7Eleven ร้านกาแฟ True Coffee เพื่อให้บริการภายในอาคารสโมสร ซึ่งเป็นการสร้างความแตกต่างที่เป็น จุดเด่นเหนือคู่แข่ง และเป็นการส่งเสริมสังคมที่อบอุ่น แนวคิดดังกล่าว จึงเป็นการสร้างสิ่งแวดล้อมที่ใช้ประโยชน์ได้จริง ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ ทำให้โครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นที่ยอมรับจากลูกค้า จนกลายเป็นจุดแข็งของบริษัทจนถึงปัจจุบัน

กลยุทธ์ด้านราคา

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการตั้งราคาเพื่อสร้างแรงจูงใจและ ความคุ้มค่าตามลักษณะสินค้า เหมาะสมกับสถานะเศรษฐกิจและ สภาพการแข่งขัน สำหรับทั้งโครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดยพิจารณาร่วมกับปัจจัยด้านต้นทุน ทำเล รูปแบบ โครงการ เงื่อนไขการตลาด ตลอดจนพิจารณาเปรียบเทียบกับคู่แข่ง อาทิเช่น การตั้งราคาขายใกล้เคียงกับคู่แข่ง แต่เพิ่มคุณค่าด้านสภาพ แวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ดีกว่า เป็นต้น

ทั้งนี้บริษัทและบริษัทย่อยมีการพัฒนาโครงการหลายรูปแบบ และหลายระดับราคาโดยแบ่งเป็น

บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์

มีโครงการตั้งแต่ว่าระดับราคา 1.9 ล้านบาทขึ้นไปจนถึงโครงการ หูระดับราคา 80 ล้านบาท ครอบคลุมความต้องการซื้อในทุกๆ กลุ่มเป้าหมาย










คอนโดมิเนียม

มีโครงการตั้งแต่ว่าระดับราคา 899,000 บาทขึ้นไป จนถึงโครงการ ระดับราคา 150 ล้านบาท

ตารางแสดงระดับราคาผลิตภัณฑ์ที่แบ่งตามแบรนด์ตารางแสดงระดับราคาผลิตภัณฑ์ที่แบ่งตามแบรนด์

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						
	<p>บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด</p> <p>MODI VILLA 3 - 4 ล้านบาท</p> <p>LAKE FOREST 4 - 6 ล้านบาท</p> <p>PERFECT PARK 5 - 10 ล้านบาท</p> <p>PERFECT PLACE 10 - 15 ล้านบาท</p> <p>PERFECT RESIDENCE 15 - 60 ล้านบาท</p> <p>LAKE LEGEND 20 - 60 ล้านบาท</p> <p>BELLA DEL MONTE KHAD YAI 25 - 80 ล้านบาท</p>					
ทาวน์เฮ้าส์						
	<p>ทาวน์เฮ้าส์</p> <p>MODI VILLA 1.9 - 3 ล้านบาท</p> <p>THE METRO 2.89 - 5 ล้านบาท</p>					



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 โดยอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้าหรือแนวถนนตัดใหม่สายสำคัญ อาทิ

- **โซนเหนือและตะวันตก**

โครงการจะตั้งอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง(บางซื่อ-บางใหญ่)ที่เปิดให้บริการแล้วเมื่อวันที่ 6 ส.ค.59, รถไฟฟ้าสายสีแดง (บางซื่อ-รังสิต), รถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) บนถนนสายหลัก อาทิ ถนนราชพฤกษ์ ถนนชัยพฤกษ์ ถนนรัตนวิบูลย์ ถนนกาญจนาภิเษก ถนนสะพานนนทบุรี-บางบัวทอง ถนนรังสิต-ปทุมธานี พร้อมเส้นทางเชื่อมต่อสู่ทำเลสำคัญ ได้แก่ สะพานพระราม 4 (ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา) และถนนเชื่อมต่อ ถนนราชพฤกษ์-กาญจนาภิเษก ที่เชื่อมทำเลจากถนนแจ้งวัฒนะสู่ถนนกาญจนาภิเษกแนวเหนือ-ใต้ ซึ่งพร้อมเปิดใช้งานเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2561 รวมถึงมอเตอร์เวย์สายตะวันตกเชื่อมต่อบางใหญ่-บ้านโป่ง-กาญจนบุรี ถนนราชพฤกษ์มีการขยายช่องจราจรจาก 6 ช่องจราจรเป็น 10 ช่องจราจร นอกจากนี้ยังเดินทางสะดวกด้วยทางด่วนชั้นที่ 2 และทางด่วนสายใหม่ศรีรัช-วงแหวน และใกล้แหล่งช้อปปิ้งที่เป็นศูนย์กลางขนาดใหญ่แห่งใหม่ ได้แก่ ห้างเซ็นทรัลเวสต์เกต-บางใหญ่, ห้างเซ็นทรัลแจ้งวัฒนะ, ห้างเซ็นทรัลรัตนวิบูลย์, ห้างฟิวเจอร์พาร์ครังสิต, ห้าง Zpell รังสิต, ศูนย์การค้าคริสตัล ซิตี้ที่ถ.ชัยพฤกษ์, ศูนย์การค้าเดอะคริสตัล ราชพฤกษ์

- **โซนตะวันออก**

โครงการจะตั้งอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้า Airport Rail Link รถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย - มีนบุรี) ซึ่งมีการคาดการณ์ว่าจะสามารถเปิดให้ใช้บริการได้ในปี 2564 รถไฟฟ้าสายสีส้ม (ตลิ่งชัน - มีนบุรี) ในทำเลใกล้สนามบินสุวรรณภูมิ บนถนนสายหลัก อาทิ ถนนรามคำแหง ถนนสุขุมวิท77 ถนนร่มเกล้า พร้อมเดินทางสะดวกมากขึ้นด้วยถนนมอเตอร์เวย์ที่เชื่อมต่อจากกลางเมืองสู่ภาคตะวันออก-ชลบุรี-พัทยา และถนนวงแหวนรอบนอก (ฝั่งตะวันออก) ที่เชื่อมต่อพื้นที่โซนเหนือและใต้ของกรุงเทพฯ นอกจากนี้แล้วยังมีถนนศรีนครินทร์ ร่มเกล้า (กรุงเทพฯ-หาดใหญ่) ซึ่งเป็นถนนคู่ขนาน กับ ถนนมอเตอร์เวย์ เปิดใช้งานอย่างเป็นทางการเมื่อเดือนตุลาคม 2562 จะช่วยระบายรถจากมอเตอร์เวย์ ซึ่งจะทำให้สามารถเดินทางจากร่มเกล้า ไปสู่ New CBD พระราม 9 - รัชดา ได้ภายในเวลา 20 นาที

- **โซนในเมือง**

โครงการจะตั้งอยู่ในพื้นที่เขตศูนย์กลางธุรกิจ ได้แก่ ถนนมอเตอร์เวย์ แนวรถไฟฟ้า Airport Rail Link แนวรถไฟฟ้ายกระดับ BTS สายสีเขียว MRT สายสีม่วง และแนวรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สายสีน้ำเงิน ในเส้นทางทั้งที่เปิดให้บริการแล้วในปัจจุบัน และที่กำลังจะเปิดให้บริการในอนาคต โดยโครงการส่วนใหญ่จะพัฒนาเป็นโครงการบ้านเดี่ยว

ระดับบน (Perfect Masterpiece) ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น (The METRO) และ คอนโดมิเนียม (HYDE, METROLUXE, METRO SKY, iCONDO) เป็นหลัก

- **โซนต่างจังหวัด**

บริษัทและบริษัทย่อย ได้ขยายโครงการออกไปในทำเลต่างจังหวัด โดยมุ่งเน้นไปที่จังหวัดที่มีศักยภาพในการเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัยสูง ซึ่งมีการเปิดโครงการแล้วจำนวน 2 โครงการ คือ โครงการเพอร์เฟค เพค เมืองเชียงใหม่ เป็นโครงการบ้านเดี่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ บนทำเลใกล้เมือง และโครงการ เบลลา คอสต้า หัวหิน เป็นคอนโดมิเนียมติดทะเลริมชายหาดเขาเต่าที่มีความสวยงาม ในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) นอกจากนั้นแล้ว ยังมีโครงการ Resort Residence เบลล่า เดล มอนต์ ที่เขาใหญ่ อีกด้วย

กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการขาย

การโฆษณาประชาสัมพันธ์

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายในการทำการตลาดโดยใช้สื่อแบบผสมผสานสำหรับทั้งโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม โดยพิจารณาตามความเหมาะสมในการเลือกสื่อต่างๆ ทั้ง Online และ Ofine เช่น สื่อหนังสือพิมพ์ สื่อโทรทัศน์ สื่อวิทยุ ป้ายโฆษณากลางแจ้ง (Billboard) จดหมายแผ่นพับ (Direct Mail) ฯลฯ เน้นการใช้สื่อในแบบบูรณาการ ผสานกับการสื่อสารการตลาดทางตรง (Direct Marketing) โดยคัดเลือกรูปแบบการใช้สื่อให้เหมาะสมกับลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของการประชาสัมพันธ์ การจัดกิจกรรมการตลาด และการทำการตลาดแบบการบริหารลูกค้าสัมพันธ์โดยเน้นการดูแล บริการกลุ่มลูกค้าที่อาศัยในโครงการต่างๆ ของบริษัทและมีการจัดกิจกรรมเพื่อเป็นการขอบคุณลูกค้าที่อาศัยอยู่ในโครงการต่างๆ ของบริษัทที่แนะนำเพื่อนให้มาซื้อโครงการบ้านหรือคอนโดมิเนียมของบริษัทซึ่งเป็นการขยายช่องทางในการเข้าถึงลูกค้าและช่วยให้บริษัทสามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพและมีต้นทุนต่ำจากการวางกลยุทธ์การบริหารลูกค้าสัมพันธ์ที่ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ทำให้ในปัจจุบันอัตราการตัดสินใจซื้อสินค้าของบริษัทและบริษัทย่อยผ่านการแนะนำจากเพื่อนและญาติพี่น้องให้มาซื้อโครงการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตามลำดับ

ทั้งนี้ จากการที่สื่อออนไลน์ กลายเป็นรูปแบบการสื่อสารที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายทุกระดับ และมีอัตราเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง บริษัทและบริษัทย่อย จึงมีนโยบายเชิงรุกด้านการสื่อสารการตลาดผ่านสื่อออนไลน์ โดยจัดสรรงบประมาณสำหรับสื่อออนไลน์ในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น นอกเหนือจากเว็บไซต์ในการนำเสนอข้อมูลและภาพลักษณ์ที่ดีขององค์กร เพื่อสร้างความเชื่อมั่นแล้ว ยังเน้นการใช้สื่อเครือข่ายสังคมออนไลน์ ทั้ง เฟสบุ๊ก ยูทูบ โลก ทวิตเตอร์ และอินสตาแกรม ซึ่งสามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้อย่างเฉพาะเจาะจง มีการทำการตลาดด้วยเครื่องมือการค้นหาบนอินเทอร์เน็ต (Search Engine) การโฆษณาด้วยแบนเนอร์บนเว็บไซต์เพื่อสร้างการรับรู้ การใช้จดหมายอิเล็กทรอนิกส์เพื่อเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเฉพาะกลุ่ม การเข้าถึงลูกค้าได้อย่างรวดเร็วด้วยสื่อผ่านโทรศัพท์มือถือและยังทำให้ลูกค้ารับข้อมูลได้อย่างสะดวก รวมถึง การทำการตลาดด้วยเนื้อหา (Content Marketing) ส่งไปถึงกลุ่มเป้าหมาย

ด้วยเครื่องมือที่หลากหลาย พร้อมรูปแบบของเนื้อหาที่สร้างความน่าสนใจ ทั้ง รูปภาพ คลิปวิดีโอ อินโฟกราฟิก บริษัทและบริษัทย่อยยังมีกิจกรรมการตลาดเฉพาะกับกลุ่มลูกค้าที่เข้ามาชมข้อมูลบนเว็บไซต์ของบริษัทมากขึ้นด้วยการให้ลูกค้าลงทะเบียน และนัดหมายเยี่ยมชมโครงการ การเปิดจองยูนิตพิเศษผ่านระบบออนไลน์ ตลอดจนการมอบสิทธิพิเศษให้กับลูกค้าที่เข้ามาลงทะเบียน และเพิ่มช่องทางการสื่อสารที่เป็นลักษณะการทำงานตอบโต้ ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ทำให้การเก็บข้อมูลและติดตามลูกค้าเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

บริษัทและบริษัทย่อย พิจารณาเลือกใช้กลยุทธ์การส่งเสริมการขายที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีความต้องการที่แตกต่างกัน เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจของลูกค้าที่หลากหลาย โดยคำนึงถึงปัจจัยสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลา อาทิ ข้อเสนอพิเศษสำหรับลูกค้าที่ต้องการบ้านพร้อมอยู่ ด้วยเงื่อนไขทางการเงิน โดยร่วมกับสถาบันการเงินชั้นนำ เสนอเงื่อนไขพิเศษ เช่น สินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ การขยายระยะเวลากู้ การผ่อนแบบขั้นบันได เป็นต้น การร่วมมือกับบริษัทผู้ผลิตเฟอร์นิเจอร์ชั้นนำ ให้ออกแบบตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ภายในบ้าน เพื่อให้ลูกค้าได้บ้านพร้อมเฟอร์นิเจอร์ในราคาพิเศษ เป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้า และลดภาระการจัดหาวัสดุตกแต่งบ้าน รวมถึงการจัดหาสินเชื่อ ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัย

การสร้างตราสินค้า

บริษัทและบริษัทย่อยได้มีแนวความคิดการพัฒนาตราสินค้าของบริษัท โดยการเน้นรูปแบบการอยู่อาศัยที่แตกต่างจากคู่แข่ง โดยปัจจุบันบริษัทได้พัฒนากลยุทธ์การสร้างตราสินค้าของบริษัทภายใต้แนวความคิด มาตรฐานความสุขในการอยู่อาศัย (Happy Living) โดยคำนึงถึงความสุขในการใช้ชีวิตภายในโครงการของบริษัท

- คุณภาพ คือ ความสุขที่ได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยคุณภาพสูง บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยคุณภาพสูงโดยเริ่มตั้งแต่กระบวนการออกแบบโดยผู้เชี่ยวชาญที่ได้คำนึงถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ มีความสวยงามทันสมัย เลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ที่มีคุณภาพ ตลอดจนการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างสมัยใหม่มาใช้กับกระบวนการก่อสร้าง ซึ่งช่วยให้เกิดความรวดเร็วในการผลิต และได้คุณภาพที่เป็นมาตรฐานในทุกโครงการ รวมทั้งกำหนดให้มีการตรวจเช็คความเรียบร้อยในขั้นตอนสุดท้ายก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า
- ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยได้นำระบบมาตรฐานอุตสาหกรรม ISO 9001-2008 ซึ่งเป็นมาตรฐานระดับสากลสำหรับระบบบริหารคุณภาพ (Quality Management System) ที่เกี่ยวกับการจัดการทางด้านคุณภาพและการประกันคุณภาพ

โดยเริ่มนำระบบบริหารคุณภาพดังกล่าวเข้ามาใช้กับระบบการก่อสร้างสำหรับโครงการแนวราบของบริษัทและบริษัทย่อยโดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อความพึงพอใจสูงสุดของลูกค้า


- ความปลอดภัย คือ ความสุขจากความรู้สึกปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เนื่องจากบริษัทเข้าใจความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการอยู่อาศัยในโครงการที่มีระบบรักษาความปลอดภัยสูงสุด บริษัทจึงได้มีการร่วมมือกับบริษัท ไทยซีคอมพิท์ทักซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทรักษาความปลอดภัยชั้นนำจากประเทศญี่ปุ่น เพื่อให้บริการรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ตั้งแต่ทางเข้าโครงการ ชุมประตู่ ป้อมยาม พื้นที่ภายในโครงการ ตลอดจนภายในตัวบ้านด้วยระบบรักษาความปลอดภัยที่ได้มาตรฐาน
- การตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิต คือ ความสุขในการอยู่อาศัยในสิ่งแวดล้อมและสังคมที่สามารถตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิตของคนในยุคปัจจุบัน โดยบริษัทส่งเสริมให้มีการจัดกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการบ้านและคอนโดของ บริษัท อาทิเช่น การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้กว้างขวาง จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เช่น สโมสรหมู่บ้านขนาดใหญ่ พื้นที่สำหรับออกกำลังกาย ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องแอโรบิค ร้านค้าและบริการต่างๆ ตลอดจนการจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางที่สามารถใช้พักผ่อน สังสรรค์ และทำกิจกรรมสำหรับครอบครัวได้หลากหลาย โดยไม่จำเป็นต้องเดินทางออกไปหาภายนอกโครงการ
- พื้นที่สีเขียว คือ ความสุขในการอยู่อาศัยในสถานที่ที่ใกล้ชิดกับธรรมชาติท่ามกลางสิ่งแวดล้อมที่ดี บริษัทจึงได้ออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้มีทั้งสวนพักผ่อน และทะเลสาบขนาดใหญ่ ซึ่งช่วยให้ความร่มรื่นเย็นสบายและอากาศบริสุทธิ์ รวมไปถึงการเลือกใช้วัสดุที่ช่วยประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น หลังคาบ้านที่ไม่เก็บกักความร้อน เติมน้ำแบบระบายความร้อนกระจกเขียวตัดแสง แผ่นฝ้ากันความร้อน ตลอดจนการใช้วัสดุทดแทนธรรมชาติ เพื่อช่วยรักษาสิ่งแวดล้อม เช่น การใช้พื้นไม้ลามิเนตซึ่งเป็นวัสดุสังเคราะห์ที่แข็งแรงแต่สวยงามเหมือนไม้จริง การใช้วงกบอลูมิเนียมที่มีทั้งความทนทานและสวยงาม เป็นต้น

บริษัทเชื่อว่าการสร้างแบรนด์ที่ดีต้องเกิดจากประสบการณ์ของลูกค้า อันนำไปสู่ความมั่นคงของภาพพจน์บริษัท ดังนั้นบริษัทจึงได้ให้ความสำคัญกับคุณภาพของงานก่อสร้าง การออกแบบและวางผังโครงการที่ดี การจัดการสภาพแวดล้อมภายในโครงการ ระบบสาธารณูปโภค และระบบรักษาความปลอดภัย อีกทั้งยังได้มีการจัดกิจกรรมเชื่อมความสัมพันธ์สำหรับลูกค้าที่อยู่อาศัยในโครงการ ทำให้เกิดเป็นสังคมที่มีคุณภาพอบอุ่น และเป็นสุขส่งผลให้เกิดการบอกต่อกันของลูกค้าที่อยากให้เป็น/ ญาติเข้ามาอยู่ร่วมเป็นสังคมเดียวกัน

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์

แบรนด์	ลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคายาย ต่อหน่วย ¹
บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด		
	กลุ่มเป้าหมาย : เจ้าของธุรกิจขนาดใหญ่ ผู้บริหารระดับสูงในองค์กรมหาชน	25-80 ล้านบาท
	กลุ่มเป้าหมาย : เจ้าของธุรกิจขนาดกลาง-ใหญ่ ผู้บริหารระดับสูงในองค์กร จ้างราชการระดับสูง งานบริการเฉพาะทาง อาทิ 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 อาทิ แพทย์เฉพาะทาง นักบิน ช่วงอายุ : 40 – 55 ปี ระดับการศึกษา : ปริญญาโทขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 200,000 บาทขึ้นไป รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 300,000 บาทขึ้นไป จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 4 – 6 คน	15-60 ล้านบาท
	กลุ่มเป้าหมาย : ผู้บริหารระดับสูงในองค์กร เจ้าของธุรกิจ-ขนาดกลาง แพทย์ นักบิน ช่วงอายุ : 35 – 50 ปี ระดับการศึกษา : ปริญญาโทขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 150,000 บาทขึ้นไป รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 250,000 บาทขึ้นไป จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 4 – 6 คน	10-15 ล้านบาท
	กลุ่มเป้าหมาย : เจ้าของธุรกิจ SME ผู้บริหารระดับกลาง งานบริการเฉพาะทาง อาทิ แพทย์ทั่วไป วิศวกร สถาปนิก ช่วงอายุ : 35 – 45 ปี ระดับการศึกษา : ปริญญาตรีขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 50,000 – 100,000 บาท รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 100,000 – 200,000 บาท จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 3 – 4 คน	5-10 ล้านบาท
	กลุ่มเป้าหมาย : พนักงานบริษัทระดับผู้จัดการขึ้นไป ผู้บริหารระดับกลาง วิศวกร สถาปนิก ช่วงอายุ : 30 – 40 ปี ระดับการศึกษา : ปริญญาตรีขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 30,000 – 50,000 บาท รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 60,000 – 100,000 บาท จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 3 – 4 คน	4-6 ล้านบาท
	กลุ่มเป้าหมาย : พนักงานบริษัทระดับผู้จัดการ เจ้าของธุรกิจขนาดเล็ก ช่วงอายุ : 30 – 40 ปี ระดับการศึกษา : ปริญญาตรีขึ้นไป รายได้ส่วนตัวต่อเดือน : 25,000 – 50,000 บาท รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน : 50,000 – 100,000 บาท จำนวนสมาชิกในครอบครัว : 2 – 4 คน	3-4 ล้านบาท
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

แบรนด์	ลักษณะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาขาย ต่อหน่วย ¹
	<p>กลุ่มเป้าหมาย: พนักงานบริษัทระดับผู้ช่วยผู้จัดการ ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ช่วงอายุ: 30 – 35 ปี ระดับการศึกษา: ปริญญาตรี รายได้ส่วนตัวต่อเดือน: 20,000 – 40,000 บาท รายได้รวมครอบครัวต่อเดือน: 40,000 – 80,000 บาท จำนวนสมาชิกในครอบครัว: 2 – 3 คน</p>	1.9-3 ล้านบาท

โครงการคอนโดมิเนียม

คอนโดมิเนียม HIGH RISE		
	<p>กลุ่มเป้าหมาย : ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ นักธุรกิจชาวต่างชาติ รายได้ตั้งแต่ 200,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป</p>	200,000 – 310,000 บาท
	<p>กลุ่มเป้าหมาย : ผู้บริหารระดับกลาง-สูง เจ้าของกิจการ พนักงานบริษัท นักธุรกิจชาวต่างชาติ รายได้ตั้งแต่ 100,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป</p>	100,000 – 150,000 บาท
	<p>กลุ่มเป้าหมาย : ผู้บริหารระดับกลาง-สูง เจ้าของกิจการ พนักงานบริษัท นักธุรกิจชาวต่างชาติ รายได้ตั้งแต่ 100,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป</p>	78,000 – 109,000 บาท
คอนโดมิเนียม LOW RISE		
	<p>กลุ่มเป้าหมาย : ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ 1,000,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป และสามารถซื้อเงินสดได้ ไม่ประสงค์ขอสินเชื่อ</p>	360,000 – 420,000 บาท
	<p>กลุ่มเป้าหมาย : ผู้บริหารระดับกลาง-สูง เจ้าของกิจการ พนักงานบริษัท นักธุรกิจชาวต่างชาติ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ตั้งแต่ 50,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป</p>	75,000 – 140,000 บาท
	<p>กลุ่มเป้าหมาย : พนักงานบริษัทระดับต้น-กลาง กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 25,000–50,000 บาทต่อเดือน</p>	50,000 – 65,000 บาท
	<p>ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า : ผู้บริหารระดับสูง เจ้าของกิจการ นักธุรกิจชาวต่างชาติ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ตั้งแต่ 150,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป</p>	80,000 – 140,000 บาท
	<p>ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า : พนักงานบริษัทระดับต้น-กลาง กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 25,000–55,000 บาทต่อเดือน</p>	53,000 – 60,000 บาท
	<p>ตัวอย่างกลุ่มลูกค้า : พนักงานบริษัทระดับต้น กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระหว่าง 12,000–20,000 บาทต่อเดือน</p>	39,000 – 40,000 บาท

หมายเหตุ /1 ราคาขายเฉลี่ยโดยประมาณ

/2 ราคาเปิดตัวโครงการโดยประมาณ ทั้งนี้โครงการ Metroluxe บางส่วนถูกปรับเปลี่ยนรายละเอียด โครงการมาจากโครงการ Metro Sky/เดอะ สกาย

การเพิ่มผลิตภัณฑ์บ้าน ทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียมให้ครอบคลุมทุกระดับราคาทำให้บริษัทสามารถตอบสนองกับความต้องการของลูกค้าได้อย่างกว้างขวางขึ้น ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสทางการตลาดให้กับบริษัท รวมทั้งช่วยให้บริษัทสามารถนำเสนอผลิตภัณฑ์ให้แก่กลุ่มลูกค้ากลุ่มใหม่สามารถเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาด และลดการพึ่งพากลุ่มลูกค้าเพียงกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทและบริษัทย่อยเป็นผู้จำหน่ายบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมผ่านสำนักงานขายที่ตั้งอยู่ในโครงการแต่ละโครงการ รวมถึงออกบูธตามห้างสรรพสินค้าใหญ่ที่อยู่ในใจกลางเมือง และใกล้แหล่งงานย่าน CBD เพื่อนำเสนอสินค้าคอนโดมิเนียมให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้มากขึ้น ทั้งนี้บริษัทได้จัดให้มีการฝึกอบรมเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ต่างๆ ของบริษัทให้แก่ทีมงานขายอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้พนักงานขายสามารถให้คำแนะนำ ตอบข้อซักถาม นำเสนอข้อเด่น และสร้างความมั่นใจให้แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้

บริษัทได้พัฒนาเว็บไซต์ของบริษัท www.pf.co.th และ Facebook ของบริษัทให้มีความสวยงาม สามารถเข้าถึงและสืบค้นข้อมูลได้ง่าย และมีรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการต่างๆ ของบริษัทอย่างครบถ้วน เพื่อใช้ในการโฆษณาประชาสัมพันธ์และใช้เป็นช่องทางในการติดต่อกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอีกช่องทางหนึ่ง

2. ภาพการแข่งขันธุรกิจที่อยู่อาศัย และแนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การตลาด

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ส่งผลให้การทำการตลาดมีข้อจำกัดจากสถานการณ์ปกติ อย่างไรก็ตาม ในวิกฤติก็ยังมีความหวัง

- พฤติกรรมและมุมมองของผู้บริโภคในตลาดที่อยู่อาศัยมีการเปลี่ยนแปลง ทำให้เกิดตลาด New Normal เนื่องจากมีการทำงานจากที่บ้านมากขึ้น ผู้บริโภคมีความต้องการพื้นที่ใช้สอยในที่อยู่อาศัยมากขึ้นเพื่อการทำงานที่บ้านมากขึ้น และฟังก์ชันที่เอื้อต่อการทำงานที่บ้านมากขึ้น
- มีการเจาะหากำลังซื้อกลุ่มใหม่ๆ สืบเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่ลดต่ำ ทำให้คนบางกลุ่มที่กำลังซื้อไม่ถึง แต่อัตราดอกเบี้ยต่ำทำให้สามารถซื้อได้ โดยการปรับแบบดีไซน์ที่อยู่อาศัยและทำราคาใหม่ให้ตรงความต้องการของตลาด
- การลงทุนไปสู่ตลาดต่างจังหวัดมากขึ้น เพราะการแข่งขันในทำเลกรุงเทพฯ และพื้นที่โดยรอบรุนแรงขึ้น ราคาที่ดินพุ่งสูงไปหลายเท่าตัว ซึ่งล่าสุดในปี 2563 แม้จะเป็นปีที่เกิดวิกฤติจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 แต่ราคาที่ดินเฉลี่ยของกรุงเทพฯ และพื้นที่โดยรอบ ก็ยังปรับตัวขึ้นจากปี 2562 ที่ 8% ซึ่งในปีนี้ บริษัทฯ จะเปิดขายโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-use) ในพื้นที่แหลมแม่พิมพ์ จังหวัดระยอง เพื่รองรับการพัฒนาพื้นที่เขตอุตสาหกรรม EEC

การแข่งขัน

การแข่งขันยังคงอยู่ในระดับสูงจาก อุปทานคงค้างในระบบที่ยังอยู่ในระดับสูง ในส่วนของแนวราบ แม้จะได้รับผลกระทบน้อยกว่าแนวสูง แต่ผู้ประกอบการต่างหันไปให้ความสนใจในตลาดบนมากขึ้น จากปัญหาตลาดล่างถูกปฏิเสธสินเชื่อบริษัท โดยเฉพาะแนวราบระดับราคาสูงขึ้น ทำให้การแข่งขันทวีความรุนแรงขึ้น ในส่วนของตลาดคอนโดมิเนียม ชัยพหลโยธินตลาดยังมีอยู่เป็นจำนวนมาก การแข่งขันก็ยิ่งจะเข้มข้นมากกว่าเดิม ท่ามกลางหนี้ครัวเรือนที่สูงถึงประมาณ 80% ของ GDP กัดดันกำลังซื้อ ที่สำคัญมาตรการ LTV ยังสกัดกำลังซื้อบางส่วน ขณะที่กำลังซื้อจากต่างประเทศยังไม่น่าจะกลับมา เมื่อกำลังซื้ออยู่ในขาหล่น อาจทำให้ราคาขายที่อยู่อาศัยโครงการใหม่ไม่สามารถขยับขึ้นได้

อย่างไรก็ดี ยังคงต้องเผชิญกับความไม่แน่นอนต่อไป จากความไม่แน่นอนการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ว่า แม้หลายประเทศรวมทั้งประเทศไทยสามารถควบคุมการแพร่ระบาดได้ในระดับหนึ่งแล้ว แต่ปัจจุบันก็ยังมีความเสี่ยงของการกลับมาแพร่ระบาดรอบใหม่ ส่วนวัคซีนป้องกันก็เริ่มมีการฉีดให้แล้ว แต่ก็ยังมีข้อกังวลเรื่องคุณภาพเรื่องปริมาณการผลิตที่เพียงพอการเฝ้าระวังจะยังคงมีอยู่ เหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจ ต่อธุรกิจ ทำให้เกิดความไม่แน่นอนอย่างไม่อาจหลีกเลี่ยง

การตลาดและภาพการแข่งขันธุรกิจโรงแรมและภาคการท่องเที่ยว

ธุรกิจได้รับผลกระทบรุนแรงจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 จากมาตรการล็อกดาวน์และจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ และภายหลังที่ภาครัฐดำเนินมาตรการผ่อนปรนกิจกรรมทางสังคมและเศรษฐกิจมากขึ้น รวมถึงออกมาตรการฟื้นฟูเศรษฐกิจการท่องเที่ยว สถานการณ์ก็เริ่มดีขึ้นแต่ก็ยังห่างไกลจากสภาวะปกติเดิม เพราะสามารถทำการตลาดได้เฉพาะตลาดในประเทศ แต่ตลาดต่างประเทศยังมีข้อจำกัดอยู่มาก สิ่งที่ได้ทำได้นั้นคือการเตรียมความพร้อมเมื่อตลาดเปิดอีกครั้ง ซึ่งน่าจะเป็นไปในวิถีของ New normal ที่อาจจะมาเน้นในเรื่องของสุขอนามัยมากขึ้น ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ พยายามเพิ่มช่องทางการขายและจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายที่เน้นลูกค้าในประเทศ เช่น การขาย Voucher Online การจัด Work from hotel เป็นต้น ผนึกกำลังกลุ่มกิจการทั้งภายในและภายนอก และเข้าร่วมโครงการกับภาครัฐ เพื่อเพิ่มรายได้ เช่น การทำ ASQ ของโรงแรม และเราเที่ยวด้วยกัน เป็นต้น การเพิ่มกลุ่มลูกค้าในโรงแรมต่างจังหวัด เช่น สร้างอ่างอาบน้ำแบบออนเซน การเปิดห้องอาหารญี่ปุ่น เป็นต้น และถ้าภายหลังการฉีดวัคซีน จะสร้างความมั่นใจมากขึ้น คาดว่าจะมีการเปิดสนามบิน นักธุรกิจและลูกค้าชาวต่างชาติจะกลับมาเดินทางได้ในชวชนั้น ก็จะจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายให้สอดคล้องกับลูกค้า อย่างไรก็ตาม อาจจะต้องใช้เวลา 2-3 ปี กว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะกลับคืนสู่ระดับก่อนการระบาด

3. การตลาดและภาวะการแข่งขันธุรกิจค้าปลีก การตลาด

กลยุทธ์การตลาดของธุรกิจค้าปลีกคือพัฒนาศูนย์การค้าให้เป็นที่ยอมรับ มีความมั่นคงในการดำเนินธุรกิจ ด้วยรูปแบบกลยุทธ์การพัฒนาศูนย์การค้าในทำเลที่มีศักยภาพสูง และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าและการแข่งขันในแต่ละทำเลได้อย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ดี ผลกระทบการแพร่ระบาดของโควิด-19 ส่งผลกระทบอย่างรุนแรง ยอดผู้ใช้บริการลดลงอย่างมากและความเชื่อมั่นผู้บริโภคก็ลดลงเช่นกัน ทำให้ต้องมีการทบทวนแผนการดำเนินงานที่วางไว้ ซึ่งรวมถึงการเสนอสัญญาเช่าที่ยืดหยุ่นมากขึ้นให้กับผู้เช่า มีนวัตกรรมใหม่ๆ ภายในพื้นที่ศูนย์การค้า การปรับเปลี่ยนให้สอดคล้องกับพฤติกรรมในยุค New normal เพราะในทางกลับกัน ผู้ค้าปลีกจะลดขนาดและปรับรูปแบบพื้นที่เช่าเพื่อลดค่าใช้จ่ายและทำให้มีความยืดหยุ่นมากขึ้น ธนาคารต่างกำลังย้ายไปสู่แพลตฟอร์มออนไลน์และต้องการพื้นที่สาขาน้อยลง ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มจะให้ความสำคัญกับบริการ

ส่งอาหารมากขึ้น และร้านขายสินค้าแฟชั่นจะมีช่องทางการจัดจำหน่ายที่หลากหลายมากขึ้น นอกจากการเปลี่ยนสถานะการเช่าจากแบบถาวรมาเป็นแบบชั่วคราวแล้ว ผู้เช่าจะพัฒนาให้เป็นร้านค้ารูปแบบที่เล็กลง เช่น ป๊อปอัพสโตร์ เพื่อรักษาผลกำไรในช่วงที่สถานการณ์ไม่แน่นอนเช่นนี้

การแข่งขัน

ภาวะการแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น ภายในปี 2568 จะมีโครงการอาคารเชิงพาณิชย์ในรูปแบบผสมผสาน (Mixed-use) ขนาดใหญ่ทยอยแล้วเสร็จอีกหลายโครงการ รวมทั้งสิ้นมากกว่า 1 ล้านตารางเมตร ซึ่งจะทำให้มีพื้นที่ค้าปลีกเข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นอีกจำนวนมาก กอปรกับการเติบโตของธุรกิจ E-commerce อาจลดทอนความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกบางส่วน จึงอาจกดดันผู้ประกอบการทั้งด้านอัตราการเช่า ค่าเช่าและความสามารถในการทำกำไรของธุรกิจ





ข้อมูลหลักกรัฟฟ์และผู้ถือหุ้น

1. จำนวนทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว

ณ สิ้นงวดบัญชี	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2563
ทุนจดทะเบียน				
- มูลค่า (บาท)	9,000,000,000	9,000,000,000	10,022,174,312	9,534,609,075
- จำนวน (หุ้น)	9,000,000,000	9,000,000,000	10,022,174,312	9,534,609,075
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว				
- มูลค่า (บาท)	8,667,826,432	8,667,826,432	8,667,826,432	9,534,584,066
- จำนวน (หุ้น)	8,667,826,432	8,667,826,432	8,667,826,432	9,534,584,066
- มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	1.00	1.00	1.00	1.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีทุนที่ออกชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงิน 8,667,826,432 บาท (หุ้นสามัญ 8,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) โดยจำนวนดังกล่าวเป็นผลมาจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ข้างต้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนการเพิ่มทุนที่ออกและชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 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 1.00 บาท) โดยมีทุนที่ออกและชำระแล้วเป็นจำนวนเงิน 8,667,826,432 บาท (หุ้นสามัญ 8,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท)

ณ วันที่ 27 กันยายน 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ได้มีมติ ดังนี้

- ให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 9,000,000,000.- บาท ให้เหลือทุกจดทะเบียน 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 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558 เรื่องการอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด และเป็นหุ้นสามัญอีกจำนวน 32,173,568 หุ้น ซึ่งที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2559 ยังไม่มีมติให้จัดสรรใดๆ
- 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

- 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 ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเดิมของหุ้นสามัญไม่ครบตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรตามข้อ 3.1 ข้างต้น หรือมีหุ้นคงเหลือไม่ว่าการนี้ใดๆ ให้จัดสรรและเสนอขายหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่ได้จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิของตนมาพร้อมกับการจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญตามสิทธิในข้อ 3.1 ในราคาหุ้นละ 1.- บาท โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริหารของบริษัทหรือกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทเป็นผู้พิจารณาจัดสรรและเสนอขายหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่ได้จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นสามัญที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิของตน

3.3 ให้บริษัทฯ นำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จำนวนไม่เกิน 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 ในการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ข้างต้น มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ คณะกรรมการบริหารของบริษัท และ/หรือกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหารหรือกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทมีอำนาจพิจารณากำหนดและเปลี่ยนแปลงรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน และมีอำนาจในการดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นและสมควรเกี่ยวกับการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวได้ตามที่เห็นสมควร โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อไป

ทั้งนี้บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2562 และได้เพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2562 ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ได้มีมติ ดังนี้

1. ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 10,022,174,312.- บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 8,667,826,432.- บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 8,667,826,432 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 1,354,347,880 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาทจากการยกเลิกการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 8 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.- บาท จำนวนไม่

เกิน 1,083,478,304 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท และยกเลิกการออกไปสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท จำนวนไม่เกิน 270,869,576 หน่วย ที่บริษัทจะจัดสรรไปสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทเฉพาะรายที่ได้ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามที่เคยได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2562

2. เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 8,667,826,432.- บาท ให้เป็นทุนจดทะเบียน 9,534,609,075.- บาท กล่าวคือ ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 866,782,643.- บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่เป็นจำนวน 866,782,643 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท เพื่อนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จัดสรรเป็นหุ้นปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2562 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท และได้นำหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่จัดสรรเป็นหุ้นปันผลกับผู้ลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 866,757,634 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.- บาท

2. ผู้ถือหุ้น รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 9,534,609,075 บาท (หุ้นสามัญ 9,534,609,075 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท) โดยมีทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วจำนวน 9,534,584,066 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 9,534,584,066 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาทโดยรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรกมีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก	จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ
1	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	824,333,378	8.65
2	นายศานิต อรรถญาณสกุล	747,525,642	7.84
3	บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน)	715,000,000	7.50
4	บริษัท อันดามัน ลอนบิช รีสอร์ท จำกัด ¹⁾	619,437,655	6.50
5	นางสาวกรรณิการ์ อรรถญาณสกุล	502,030,481	5.27
6	นายเด่นชัย ปิ่นกาญจน์ไพบูลย์	228,433,332	2.40
7	นางสาวกฤษศณี เตชะไวยวงศ์	227,718,507	2.39
8	นางพรทิพย์ เหมปรี	192,500,000	2.02
9	นายปราโมทย์ เจริญสิน	150,788,000	1.58
10	นางสุมาลี อ่องจรี	144,440,081	1.51

ข้อมูลจาก บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ ¹⁾ บริษัท อันดามัน ลอนบิช รีสอร์ท จำกัด มีผู้ถือหุ้นใหญ่คือ บริษัท รีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100.00 โดยบริษัท รีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด มีผู้ถือหุ้นใหญ่ 2 รายได้แก่ 1) นายชัยวัฒน์ อัครวิตรงกูร ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 55 2) นายเมธี ตันมานะตระกูล ถือหุ้นร้อยละ 45 ทั้งนี้ นายชัยวัฒน์ อัครวิตรงกูรและนายเมธี ตันมานะตระกูล เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันในบริษัท อันดามัน ลอนบิช รีสอร์ท จำกัด และบริษัท รีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ และบริษัท อันดามัน ลอนบิช รีสอร์ท จำกัด ไม่มีความสัมพันธ์กันลักษณะของการมีผู้ถือหุ้นใหญ่กลุ่มเดียวกัน การมีกรรมการหรือเจ้าหน้าที่บริหารร่วมกัน หรือการมีความสัมพันธ์ในลักษณะ nominee account นอกจากนี้ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ก็ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับ บริษัท รีสอร์ท โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัท อันดามัน ลอนบิช รีสอร์ท จำกัด ในฐานะกรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น หรือผู้มีอำนาจควบคุมแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม นางวิภา ตันมานะตระกูล ได้ถือหุ้นอยู่ในบริษัทฯ ในนามส่วนตัวจำนวน 662,530 หุ้น ซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในการถือหุ้นของบริษัท อันดามัน ลอนบิช รีสอร์ท จำกัด

3. การออกหลักทรัพย์อื่น

3.1 ใบสำคัญแสดงสิทธิ

- ไม่มี -

3.2 หุ้นกู้

หุ้นกู้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 22,826.80 ล้านบาท มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

(1) 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 2.5 ต่อ 1*
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ	: อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ของผู้ออกหุ้นกู้	
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

* มีการแก้ไขอัตราส่วนจำนวนรวมของหนี้สินสุทธิต่อจำนวนรวมของส่วนของผู้ถือหุ้น จาก 2.0 : 1 เป็น 2.5 : 1 ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2563

(2) 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
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออก	: อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
หุ้นกู้	

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ : ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(3) หุ้นกู้ไม่ปรับราคา ครั้งที่ 4/2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

(4) หุ้นกู้ไม่ปรับราคา ครั้งที่ 1/2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

(5) หุ้นกู้ไม่ปรับราคา 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 ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(6) 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 ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(7) 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
เงื่อนไขที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ถือหุ้น	: อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้น	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้น	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(8) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 2 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้น	: หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2565
ประเภทของหุ้น	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้น
จำนวนหุ้น	: 775,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้น	: 775.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้น	: วันที่ 5 เมษายน 2562
อายุ	: อายุ 3.5 ปี นับจากวันที่ออกหุ้น
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 5 ตุลาคม 2565
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.25 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้น
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ไม่มี
เงื่อนไขที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ถือหุ้น	: อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้น	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้น	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(9) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้น	: หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2566
ประเภทของหุ้น	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้น
จำนวนหุ้น	: 1,844,600 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้น	: 1,844.60 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้น	: วันที่ 10 พฤษภาคม 2562
อายุ	: อายุ 4 ปี นับจากวันที่ออกหุ้น
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 ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้น
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ไม่มี
เงื่อนไขที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ถือหุ้น	: อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้น	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้น	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(10) 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
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB+/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(11) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2566
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 1,665,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 1,665.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 31 มกราคม 2563
อายุ	: อายุ 3 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 31 มกราคม 2566
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.25 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB+/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(12) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2563 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2565
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 427,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 427.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 11 มิถุนายน 2563
อายุ	: อายุ 2 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้

วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 11 มิถุนายน 2565
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.25 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ไม่มี
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB+/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(13) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 3/2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2563 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2565
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 266,500 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 266.50 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 25 กันยายน 2563
อายุ	: อายุ 2 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 25 กันยายน 2565
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.50 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)

บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด

(1) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 1/2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2566
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 350,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 350.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนแบบเฉพาะเจาะจง (PP10)
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 28 ตุลาคม 2563
อายุ	: อายุ 2 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 28 เมษายน 2566
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.00 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 1 ปี ของอายุหุ้นกู้
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: ไม่มี

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ : ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไกลด์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

(1) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 2/2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้ : หุ้นกู้บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไกลด์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้ 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

การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ : อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

ชื่อผู้ออกหุ้นกู้ : ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(2) หุ้นกู้ไม่มีประกัน ครั้งที่ 3/2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้ : หุ้นกู้บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไกลด์ แอนด์ พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564

ประเภทของหุ้นกู้ : หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

จำนวนหุ้นกู้ : 1,344,200 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

การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ : อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

ชื่อผู้ออกหุ้นกู้ : ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(3) หุ้ญกู๋ไป๋ปะกัน ครั่งที่ 1/2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้ญกู๋	: หุ้ญกู๋บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565
ประเภทของหุ้ญกู๋	: หุ้ญกู๋ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้ญกู๋
จำนวนหุ้ญกู๋	: 1,489,400 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้ญกู๋	: 1,489.40 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้ญกู๋	: วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2562
อายุ	: อายุ 3 ปี นับจากวันที่ออกหุ้ญกู๋
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2565
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.25 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้ญกู๋
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ผู้ออกหุ้ญกู๋มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้ญกู๋ทั้งจำนวนหรือบางส่วน ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้ญกู๋ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้ญกู๋ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 2 ปี ของอายุหุ้ญกู๋ โดยบริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3 ต่อ 1
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้ญกู๋	: อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้ญกู๋	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้ญกู๋	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(4) หุ้ญกู๋ไป๋ปะกัน ครั่งที่ 2/2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้ญกู๋	: หุ้ญกู๋บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565
ประเภทของหุ้ญกู๋	: หุ้ญกู๋ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้ญกู๋
จำนวนหุ้ญกู๋	: 1,402,200 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้ญกู๋	: 1,402.20 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้ญกู๋	: วันที่ 12 กรกฎาคม 2562
อายุ	: อายุ 3 ปี 3 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้ญกู๋
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 12 ตุลาคม 2565
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.75 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้ญกู๋
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ผู้ออกหุ้ญกู๋มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้ญกู๋ทั้งจำนวนหรือบางส่วน ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้ญกู๋ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้ญกู๋ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 2 ปี ของอายุหุ้ญกู๋ โดยบริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3 ต่อ 1
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้ญกู๋	: อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้ญกู๋	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้ญกู๋	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(5) หุ้ญกู๋ไป๋ปะกัน ครั่งที่ 1/2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้ญกู๋	: หุ้ญกู๋บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564
ประเภทของหุ้ญกู๋	: หุ้ญกู๋ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้ญกู๋
จำนวนหุ้ญกู๋	: 600,000 หน่วย

มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 600.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 17 มกราคม 2563
อายุ	: อายุ 1 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 17 มกราคม 2564
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.00 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
เงื่อนไขอื่นที่สำคัญ	: บริษัทต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 3 ต่อ 1
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(6) หุ้นกู้ปีประกัน ครั้งที่ 2/2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทल्ส แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 300,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 300.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนแบบเฉพาะเจาะจง (PP10)
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 11 กันยายน 2563
อายุ	: อายุ 2 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 11 มีนาคม 2566
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 7.00 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 1 ปี ของอายุหุ้นกู้
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB-Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทल्ส แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

(7) หุ้นกู้ปีประกัน ครั้งที่ 3/2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทल्ส แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 276,500 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 276.50 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 22 ตุลาคม 2563
อายุ	: อายุ 2 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 22 เมษายน 2566
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.85 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบกำหนด 6 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

(8) หุ้นกู้มีประกัน ครั้งที่ 4/2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564
ประเภทของหุ้นกู้	: หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
จำนวนหุ้นกู้	: 55,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 55.00 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนแบบเฉพาะเจาะจง (PP10)
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 27 พฤศจิกายน 2563
อายุ	: อายุ 364 วัน นับจากวันที่ออกหุ้นกู้
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: วันที่ 26 พฤศจิกายน 2564
อัตราดอกเบี้ย	: อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.00 ต่อปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ โดยสามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง) วันครบรอบ 6 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB-/Negative โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

3.3 หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

(1) หุ้นกู้ด้อยสิทธิคล้ายทุน ครั้งที่ 1/2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560
ประเภทของหุ้นกู้	: ประเภทด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียว ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ย พร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวันใดๆ ก็ได้
จำนวนหุ้นกู้	: 447,700 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 447.70 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 27 เมษายน 2560
อายุ	: ไม่กำหนดระยะเวลา (Perpetual)
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: ไม่กำหนดระยะเวลา (Perpetual)
อัตราดอกเบี้ย	: ปีที่ 1 – 5: ร้อยละ 9.5 ต่อปี ปีที่ 6 – 25: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 7.61 ต่อปีที่ 26 เป็นต้นไป: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 8.36 ต่อปี ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี จะถูกปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ทุก 5 ปี

การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: บริษัทฯ มีสิทธิที่จะไถ่ถอนหุ้นกู้ ณ วันครบกำหนด 5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ หรือเงื่อนไขอื่นตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้	: อันดับเครดิต B+/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

2) หุ้นกู้ด้อยสิทธิคล้ายๆกัน ครั้งที่ 1/2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเฉพาะหุ้นกู้	: หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายๆกันไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561
ประเภทของหุ้นกู้	: ประเภทด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายๆกัน ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียว ไถ่ถอนเมื่อเลิกบริษัท หรือเมื่อผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนด และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ย พร้อมกับสะสมดอกเบี้ยค้างชำระไปชำระในวันใดๆ ก็ได้โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของผู้ออกหุ้นกู้แต่เพียงผู้เดียว
จำนวนหุ้นกู้	: 60,300 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ	: 1,000 บาท
มูลค่าหุ้นกู้	: 60.30 ล้านบาท
วิธีเสนอขาย	: เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่
วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 29 พฤศจิกายน 2561
อายุ	: ไม่กำหนดระยะเวลา (Perpetual)
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	: ไม่กำหนดระยะเวลา (Perpetual)
อัตราดอกเบี้ย	: ปีที่ 1 – 5: ร้อยละ 9.5 ต่อปี ปีที่ 6 – 25: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 7.33 ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 26 เป็นต้นไป: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 8.08 ต่อปี ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี จะถูกปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ทุก 5 ปี
การชำระคืนเงินต้น	: ชำระเงินต้นทั้งจำนวน ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
การไถ่ถอนคืนก่อนกำหนด	: บริษัทฯ มีสิทธิที่จะไถ่ถอนหุ้นกู้ ณ วันครบกำหนด 5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ หรือเงื่อนไขอื่นตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้	: อันดับเครดิต BB+/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้	: อันดับเครดิต B+/Stable โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหุ้นกู้	: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

3.4 ตัวเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯไม่มีเจ้าหนี้ตัวถาวรเงิน

4. ประวัติการผิมนัดชำระหนี้

บริษัทไม่มีประวัติ การผิมนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิมนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

5. ประวัติการผิมนัดเงินในการปฏิบัติตามข้อกำหนดสิทธิ

บริษัทไม่มีประวัติการผิมนัดเงินในการปฏิบัติตามข้อกำหนดสิทธิ 3 ปีย้อนหลัง

6. นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยและบริษัทย่อย

ได้มีมติการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2550 เกี่ยวกับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท จากเดิม ที่มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในอัตราร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลโดยการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้นจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ คณะกรรมการบริษัทได้มีมติ กำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผลภายหลังการเปลี่ยนแปลงนโยบายวิธีการบันทึกเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม จากวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) มาเป็นวิธีการบันทึกต้นทุน (Cost Method) ตามนโยบายเดิม คือ บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการหลังหักสำรองตามกฎหมาย โดยให้พิจารณาฐานะการเงิน สภาพคล่อง การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท เป็นส่วนประกอบในการพิจารณาด้วย และในปี 2563 บริษัทได้มีการพิจารณาแล้ว มีความเห็นว่าไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการหลังหักสำรองตามกฎหมายได้ เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจที่ไม่เอื้ออำนวยและผลจากการเกิดภาวะโรคระบาด COVID-19 ซึ่งส่งผลกระทบไปทั่วโลก ณ ขณะนี้

บริษัทย่อยมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการหลังหักสำรองตามกฎหมาย โดยให้พิจารณา ฐานะการเงิน สภาพคล่อง การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทฯ เป็นส่วนประกอบในการพิจารณาด้วย

ประวัติการจ่ายเงินปันผลตามรอบปีผลประกอบการของบริษัทมีรายละเอียดดังนี้

งบการเงินเฉพาะกิจการ	2563	2562	2561	2560
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท) ^{1/}	0.0578	0.1763	0.1342	0.0761
อัตราเงินปันผลต่อหุ้น (บาท) ^{2/}	0.02	0.111111111160	0.066	0.05
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%) ^{3/}	31.82	61.10	50.29	64.40

หมายเหตุ

^{1/} อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น อ้างอิงมาจากกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี

^{2/} อัตราเงินปันผลต่อหุ้น อ้างอิงมาจากอัตราเงินปันผลต่อหุ้นตามรอบปีผลประกอบการที่บริษัทแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

^{3/} อัตราการจ่ายเงินปันผล คำนวณมาจากเงินปันผลจ่ายตามรอบปีผลประกอบการหารด้วยกำไรสุทธิ



รายละเอียดของคณะกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุม

รายละเอียดของกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ชื่อ - สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
1 ดร. ทนง พิทยะ ประธานกรรมการ	74	<ul style="list-style-type: none">ปริญญาเอก สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยออร์ทอดอกซ์ประเทศสหรัฐอเมริกาปริญญาโท สาขาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยออร์ทอดอกซ์ประเทศสหรัฐอเมริกาปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยไอโฮมาประเทศญี่ปุ่นหลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP) รุ่น 25/2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย	0.000%		พ.ย. 2561 - ปัจจุบัน ส.ค. 2561 - ปัจจุบัน มี.ค. 2561 - ปัจจุบัน ปี 2557 - ส.ค. 2563 ปี 2555 - ปัจจุบัน ปี 2553 - ปัจจุบัน ปี 2551 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ กรรมการ ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ ประธานกรรมการ ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) บริษัท สaxon แกน พู้ดส์ จำกัด (มหาชน) บริษัท คิโรระ รีโอสท์ โฮลดิ้งส์ จำกัด บริษัท สแกน อินเตอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ทีเค พาเวอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ไทเยะปรี พาเวอร์ จำกัด บริษัท ทีทีดีบิลิว จำกัด (มหาชน)
2 นายศานิต* อรรถญาณสกุล กรรมการ รองประธานกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานกรรมการบริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	67	<ul style="list-style-type: none">นิติศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมาย แห่งเนติบัณฑิตยสภาDirector Accreditation Program (DAP) 114/2015; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	7.840%		ปี 2528 - ปัจจุบัน ปี 2560 - ปัจจุบัน ปี 2554 - ปัจจุบัน ปี 2568 - ปัจจุบัน ปี 2550 - ปัจจุบัน ปี 2550 - ปี 2558 ปี 2542 - ปี 2558	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / ประธานกรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ สดาร์ จำกัด บริษัท วีรเทล จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบโป้ง มอลล์ จำกัด/ พัฒนาสังหะทิมทรัพย์ บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด/ พัฒนาสังหะทิมทรัพย์ บริษัท เอสเดท เพอร์เฟกต์ จำกัด/ พัฒนาสังหะทิมทรัพย์

ชื่อ - สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		ชื่อนายมา/บริษัท/ประการกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
3 นายวิทยา เนติวัฒน์ กรรมการ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณา-ค่าตอบแทน	67	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท กฎหมาย มหาวิทยาลัยออร์ซ วอชิงตัน,USA นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ Director Accreditation Program (DAP)77/2009; สภาคณบดีส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 	1.243%		ม.ย. 2557 - ปัจจุบัน ปี 2547 - ปัจจุบัน ปี 2529 - ปัจจุบัน ปี 2547 - ม.ย. 2557	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Director) / กรรมการผู้จัดการ กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) บริษัท สำนักงานกฎหมายบรรจงแอนดิวิตยา จำกัด / กฎหมาย บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
4 นางเนื่อนวล สวัสดิกุล ณ อยุธยา กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	72	<ul style="list-style-type: none"> นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา MINI MBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ Financial Institute for Executive V สมาคมธนาคารไทย หลักสูตร วปอ. รุ่น 41-11 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่114/2015 ; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 	0.000 %		ปี 2558 - ปัจจุบัน ปี 2552 - ปี 2558 ปี 2553 - ปี 2557	กรรมการ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ กรรมการ กรรมการอิสระ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการ กรรมการอิสระ และกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
5 นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการสรรหาและพิจารณา-ค่าตอบแทน ประธานเจ้าหน้าที่ กลุ่มการเงิน	59	<ul style="list-style-type: none"> Master of Science in Finance, University of Houston - Clear Lake, USA วิทยาศาสตร์บัณฑิตเศรษฐศาสตร์-บริหารธุรกิจการเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ Director Certification Program (DCP) 126/2009; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 	0.000 %		ปี 2554 - ปัจจุบัน ปี 2558 - ปัจจุบัน ปี 2558 - ปัจจุบัน ปี 2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ/กรรมการบริหารและเลขานุการกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน กรรมการ กรรมการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) บริษัท เอสเดท เพอร์ฟิเคอร์ จำกัด บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด

ชื่อ - สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
6 นายวิชาญ ศิริเวชวรานุส กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่ กลุ่มปฏิบัติการ 1 กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	59	<ul style="list-style-type: none"> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย Director Certification Program (DCP) 126/2016; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) 	0.006%		ปี 2557 - ปัจจุบัน	กรรมการกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
					ปี 2554 - ปี 2557	กรรมการบริหารรักษาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 1/รองประธาน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
					ปี 2546 - ปี 2553	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
					ปี 2557 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เอสเคดี เพอร์เฟก จำกัด
					ปี 2557 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท เพอร์เฟก พร็อพเพก จำกัด
7 นายพรสวรรค์ เกษจุฬาศรีโรจน์ กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่ กลุ่มปฏิบัติการ 2 กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	55	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ 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	กรรมการบริหารรักษาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2/รองประธาน	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
					ปี 2557 - ปัจจุบัน	หน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด
					ปี 2557 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ/ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด
					ปี 2553 - ปี 2557	กรรมการรักษาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2/รองประธาน	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด
					ปี 2552 - ปัจจุบัน	กลุ่มปฏิบัติการ 2	บริษัท เอสเคดี เพอร์เฟก จำกัด
					ปี 2552 - ปัจจุบัน	กรรมการรักษาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2/รองประธาน	บริษัท เอสเคดี เพอร์เฟก จำกัด
					ปี 2559 - ปัจจุบัน	กลุ่มปฏิบัติการ 2	บริษัท เอสเคดี เพอร์เฟก จำกัด
					ปี 2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอสเคดี เพอร์เฟก จำกัด
					ปี 2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอสเคดี เพอร์เฟก จำกัด

ชื่อ - สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อนายงาน/บริษัท/โครงการกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
8 นายวงศ์กรณ์ ประสิทธิ์วิภาต กรรมการผู้จัดการ กรรมการบริหาร กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	60	<ul style="list-style-type: none"> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สถาปตยกรรมศาสตรบัณฑิต สถาปัตยกรรมศาสตร์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาวิทย (RECU รุ่นที่ 10) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย Director Certification Program (DCP) 1262016: สมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (IOD) 	0.000%		ปี 2560 - ปัจจุบัน ปี 2559 - ปัจจุบัน ปี 2557 - ปี 2560 ปี 2557 - ปัจจุบัน ปี 2554 - ปี 2557 ปี 2551 - ปี 2553	กรรมการผู้จัดการ กรรมการ กรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ กรรมการผู้จัดการ กรรมการบริหาร/รักษาการประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ/รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท เที่ยงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
					ปี 2560 - ปัจจุบัน ปี 2557 - ปัจจุบัน เม.ย. 2562 - ปัจจุบัน พ.ย. 2562 - ปัจจุบัน ปี 2560 - ปี 2563 ปี 2558 - ปัจจุบัน ปี 2557 - ปี 2559 ปี 2554 - ปี 2557 ปี 2555 - ปี 2556 ปี 2553 - ปี 2557 ปี 2552 - ปี 2553	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการและกรรมการอิสระ นายกสภาวิศวกร นายกสมาคมนักเขียนรัฐบาลไทย ประธาน อธิการบดี นายกวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย กรรมการนโยบายส่งเสริมการลงทุน ประธานกรรมการการเคหะแห่งชาติ คนบดี คณะวิศวกรรมศาสตร์ ประธานคณะกรรมการติดตามการดำเนินงานโครงการระบบขนส่งทางรถไฟ Airport Rail Link	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) สภาวิศวกร สมาคมนักเขียนรัฐบาลไทย ที่ประชุมอธิการบดีแห่งประเทศไทย สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน การเคหะแห่งชาติ สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง บริษัทเดินรถไฟ (Airport Rail Link)
9 ศาสตราจารย์ ดร.สุชีวีร์ สุวรรณสวัสดิ์ กรรมการ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริหาร ความเสี่ยง	49	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาเอก วิศวกรรมโยธาและสิ่งแวดล้อม Massachusetts Institute of Technology (MIT), USA ปริญญาโท นโยบายเทคโนโลยี Massachusetts Institute of Technology (MIT), USA ปริญญาโท วิศวกรรมโยธาและสิ่งแวดล้อม The University of Wisconsin-Madison, USA วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สถาบันเทคโนโลยีเจ้าคุณทหาร ลาดกระบัง Audit Committee Program (ACP) 27/2009; Director Certification Program (DCP) 105/2008; สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตรรณกบริหารระดับสูง ด้านพัฒนาธุรกิจอุตสาหกรรม การลงทุน (รุ่น1) สถาบันธุรกิจและอุตสาหกรรม หลักสูตรกลยุทธ์การบริหารธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ (รุ่น43) หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน (รุ่น13) หลักสูตรรณมาภิบาลเพื่อการพัฒนาอุดมศึกษา (รุ่น9) สถาบันคลังสมองของชาติ Executive Development Program (รุ่น11) สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย 	0.000 %				

ชื่อ - สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
10 นายเอกกมล ศิริวัฒน์ กรรมการ กรรมการอิสระ	76	<ul style="list-style-type: none">ปริญญาโท การเงิน มหาวิทยาลัย ยาร์วาร์ด สหรัฐอเมริกาปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหา- วิทยาลัยดาร์เทเมาท์ สหรัฐอเมริกาDirector Certificate Program (DCP) ปี 2548 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)	0.000 %		ปี 2558 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ ปี 2554 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ ปี 2548 - ม.ค. 2558 ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ ปี 2551 - ปี 2554 ประธานกรรมการและ กรรมการอิสระ ปี 2540 - ปี 2543 กรรมการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) บริษัท เค.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท พลัส จำกัด (มหาชน) ธนาคารแห่งประเทศไทย	
11 นายบรรลือ จันทาดี กรรมการ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ	71	<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 หลักสูตรป้องกัน ราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน รุ่นที่ 15Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 9/2544 สมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)Advanced Audit Committee Program รุ่นที่ 27/2560สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงรุ่นที่ 5 ปี 2550 สถาบันวิทยาการ ตลาดทุน (วตท.)Financial Institutions Directors' Education Programme 2018, The Iclif Leadership and Governance Centre, MalaysiaRisk Management Program for Corporate Leaders รุ่นที่ 15/2562 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)	0.012 %		ปี 2558 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ และประธาน กรรมการตรวจสอบ ปี 2564 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ และประธานกรรมการ ตรวจสอบ ปี 2561 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ กรรมการบริหาร ความเสี่ยง และประธานกรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการบริหาร ความเสี่ยง และประธานกรรมการ ตรวจสอบ ปี 2560 - ปี 2561 กรรมการ ปี 2556 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ ปี 2553 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ ปี 2549 - ปี 2562 ประธานกรรมการ ปี 2553 - ปี 2558 กรรมการอิสระ และประธานกรรมการ ตรวจสอบ ปี 2549 - ปี 2553 รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานบัญชีและการเงิน ปี 2541 - ปี 2549 ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ สายงานพาณิชย์	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท เวิลด์เฟิร์ก จำกัด (มหาชน) Bangkok Bank Berhad, Malaysia Bangkok Bank Berhad, Malaysia คณะกรรมการส่งเสริมกิจการ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ บริษัทบริหารสินทรัพย์ ลินน์ ฟิสิกส์ จำกัด บริษัท เกรตพองเชอร์ ลินน์ ฟิสิกส์ มอเตอร์แก๊ส จำกัด บริษัท แกรนด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท ไออาร์พี จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	

ชื่อ - สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง		ชื่อนายงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
12 นายมานิตย์ สุภาพร กรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	67	<ul style="list-style-type: none">ปริญญาโท นิเทศศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเอดิบันดิตไทย สำนักอบรมศึกษา กฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภาปริญญาตรี นิเทศศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์หลักสูตรวิทยาลัยป้องกันราช อาณาจักร (วปอ.) รุ่นที่ 399หลักสูตรร่นักบริหารระดับสูง: ผู้นำที่ มีวิสัยทัศน์และคุณธรรม สำนึกงาน คณะกรรมการข้าราชการพลเรือนหลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 134/2553 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)หลักสูตรการบริหารจัดการด้าน ความมั่นคงขั้นสูง (สวปอ.มส.) รุ่น ที่ 2 สมาคมวิทยาลัยป้องกันราช อาณาจักร ในพระบรมราชูปถัมภ์หลักสูตร นักบริหารระดับสูง “ธรรมศาสตร์เพื่อสังคม” รุ่นที่ 1 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	0.000 %		ปี 2558 - ปัจจุบัน กรรมการ กรรมการอิสระ และกรรมการ ตรวจสอบ ที่ปรึกษากฎหมาย เลขานุการรัฐมนตรีช่วยว่าการ กระทรวงคมนาคม รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายกฎหมาย รองปลัดกระทรวงยุติธรรม หัวหน้า กลุ่มภารกิจด้านอำนวยความสะดวก	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน) กระทรวงคมนาคม บริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน) กระทรวงยุติธรรม	
13 นายธงชัย จีรอลงกรณ์ กรรมการ	61	<ul style="list-style-type: none">ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยกรุงเทพDirector Accreditation Programme (DAP) สมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย	0.000 %		ปี 2560 - ปัจจุบัน กรรมการ กรรมการ กรรมการ รองกรรมการผู้จัดการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ กรรมการและกรรมการผู้จัดการ ผู้จัดการทั่วไป	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพดุสิตเวชการ จำกัด (มหาชน) บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน) บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน) บริษัท วิริยะอินเตอร์เนชั่นแนลโบรกเกอร์ จำกัด บริษัท ธนบุรีประกันภัย จำกัด บริษัท ธนบุรีฟู้ดส์ จำกัด บริษัท วิริยะสสสิ่ง จำกัด	

ชื่อ - สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง		ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	
14 นายปราโมทย์ เริ่มเย็นดี เลขาธิการบริษัท	69	<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 %		ปี 2541 - ปัจจุบัน ปี 2535 - ปัจจุบัน ปี 2537 - ปี 2540	เลขาธิการบริษัท หัวหน้าผู้จัดการ กรรมการบริหาร	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) คณะบุคคล สำนักงานกฎหมายธรรมวาทิตย์/กฎหมายบริษัทเงินทุน ทริยพัธราช จำกัด/สถาบันการเงิน
15 นายวสันต์ ศรีรัตนพงษ์ กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ	54	<ul style="list-style-type: none"> วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ บริหารธุรกิจบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ 	0.000 %		ปี 2562 - ปัจจุบัน ปี 2561 - ปัจจุบัน ปี 2557 - ปี 2561 ปี 2554 - ปี 2557 ปี 2549 - ปี 2554 ปี 2546 - ปี 2549	กรรมการ กรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มพัฒนาธุรกิจ ผู้อำนวยการสายงานบริหารจัดการ รองผู้อำนวยการสายงานบริหารจัดการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) บริษัท เอสเคพี เพอร์เฟก จำกัด บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
16 นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	62	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจ, สถาบันบัณฑิต บริหารธุรกิจดุษฎีบัณฑิต แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาโท เศรษฐศาสตรการศึกษ, สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ ประกาศนียบัตรชั้นสูง การสอบบัญชี, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ Director Certification Program (DCP72/2006), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย Executive Development Program รุ่นที่ 2, สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย 	0.000 %		ปี 2558 - ปัจจุบัน ปี 2558 - ปัจจุบัน ปี 2556 - ปี 2557 ปี 2555 - ปี 2557 ปี 2545 - ปี 2557 ปี 2545 - ปี 2555	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการและกรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน กรรมการ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน /ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชยสิทธิ์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ ซอปปิง มอลล์ จำกัด บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

รายชื่อกรรมการ	บริษัท																																														
	EP	BD	R9	CMD	TPROP	PED	MPH	See-Park	GRAND	GRE	HB	OWD	PPI	KRH	WR	C-Point	All-D	RM	GS	GRF	U&I	P-PREFAB	PSC	T-Utilities	ROH	HKLFP	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				
1. ดร.ทง พิทยะ									/		/	/	/	/	x	/	/	/	/	/	/		/	/	xxx,																						
2. นายศานิจ อรรถญาณสกุล									/	/	/	/	/	/			/	/	/	/	/	/		/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/		
3. นางสาวศิริรัตน์ วงศ์วัฒนา	/	/																			/					/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/		
4. นายวิชาญ ศิริวงษ์วราวุธ	/															/	/	/			/																										
5. นายพรสวัสดิ์ เกษมฟ้าศิริโรจน์	/	/	/	/	/	/	/	/									/	/																													
6. นายวงศกรณ ประสิทธิ์ภิกาต	/			/												/	/									/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/		
7. นายปราโมทย์ เหมยินดี				/	/	/	/	/							/	/	/	/							@, /																						
8. นายสันต์ ศรีรัตนพงษ์	/			/														/								/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/		
9. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี								/	/	/	/	/	/			/					/	/	/	/	/																						
10. นายสุรศักดิ์ วัชรพงษ์ปรีชา	/													x	x					/	/	/	/																								
11. นายพิชัย รัตนกุล																																															
12. นายออย นุน อัน														/																																	
13. นายสุเมธ สุวัจนกรณ	/																																														
14. นายกฤตภาส พงศ์กวัตร				/											/																																
15. นายณัฐวีร์ จิระพานนท์																																															
16. Mr.Shanker Iyer													/																																		
17. Mr.Yoshiro Ito														/																																	
18. นายกัมพล ดิยแก้ว															/																																
19. นายเชิดศักดิ์ ภูเกียรตินันท์															*																																
20. นายไยกร บุญดพาทร์															*																																
21. นายพรชัย เกตุเล็ก			/																																												
22. นายประกิต ฤกษ์ปรีดาพงศ์																		/	/																												
23. นายพิพัฒน์ นิตยโกศล			/															/	/																												
24. นายวรศักดิ์ จักรปิยะนันท์																				/																											
25. นายวิชาญ วัฒนานุกิจ																																															
26. นายภูวิทย์ แพงสุข																																															
27. นายอรรณพ อังนุสราหศิริ		/																		/																											
28. นายรุ่งโรจน์ สิงหนัดกิจ	/																			/																											



การกำกับดูแลกิจการ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันในระยะยาวของบริษัทเพิ่มความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย และเพิ่มคุณค่าให้กับผู้ถือหุ้น รวมทั้งดำเนินธุรกิจภายใต้จริยธรรมที่ดี คำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียอื่นและสังคมโดยรวม บริษัทได้นำแนวทางการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนในประเทศไทยของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย ซึ่งสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการของ OECD (OECD Principles of Corporate Governance) มาใช้เป็นหลักในการดำเนินงาน

บริษัทมีการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ครอบคลุมสิทธิของผู้ถือหุ้น การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส และความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ โดยมีองค์ประกอบ ดังนี้

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

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

บริษัทส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกรายเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการพิจารณาตัดสินใจในเรื่องสำคัญต่างๆ ของบริษัท โดยบริษัทมีการประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นปีละครั้ง ภายในระยะเวลาไม่เกิน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบบัญชีที่คณะกรรมการอาจเรียกประชุมวิสามัญในวัน เวลา และสถานที่ที่คณะกรรมการกำหนด

การประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยบริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษที่มีรายละเอียดวาระการประชุม พร้อมความเห็นของคณะกรรมการ หนังสือมอบฉันทะตามที่กฎหมายกำหนด และรายชื่อของกรรมการอิสระพร้อมทั้งคำแนะนำในการมอบฉันทะ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกที่จะมอบฉันทะให้เข้าประชุมแทนได้ รวมทั้งแผนที่แสดงสถานที่ประชุมให้ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน ก่อนการประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับข้อมูลทันเวลาและมีเวลาเพียงพอ

พอในการพิจารณาและตัดสินใจลงคะแนนในวันประชุม หรือทำการมอบฉันทะให้กรรมการอิสระเป็นผู้เข้าร่วมประชุมแทน และยังสามารถประกาศลงหนังสือพิมพ์รายวันติดต่อกันไม่น้อยกว่า 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
- ในกรณีผู้ถือหุ้นไม่ได้เข้าร่วมประชุมตั้งแต่เวลาเริ่มการประชุมสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในวาระที่เหลือได้
- จัดให้มีการพิจารณาและลงมติเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล และพิจารณาค่าตอบแทนกรรมการ รวมทั้งแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและอนุมติสอบบัญชี และวาระอื่นตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม
- จัดให้มีบัตรลงคะแนนเสียงสำหรับทุกวาระ
- เปิดโอกาสให้ตัวแทนผู้เข้าร่วมประชุมเข้าสังเกตการณ์การลงคะแนน และประกาศผลการลงคะแนนของผู้ถือหุ้นที่ลงมติเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง ในแต่ละวาระต่อที่ประชุม

- มีการบันทึกรายงานการประชุมอย่างครบถ้วน ซึ่งประกอบด้วย ข้อมูลที่มีสาระสำคัญ ได้แก่ คำถาม คำชี้แจงและความคิดเห็น ของที่ประชุม มติที่ประชุมและผลการลงคะแนนเสียงที่เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง และจัดเก็บไว้ที่บริษัท
- กำหนดมาตรการป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายในเพื่อหาผลประโยชน์ ของกรรมการและผู้บริหารโดยการแจ้งให้ทราบถึงบทบาทภาระ หน้าที่ที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะซึ่งถือหลักทรัพย์ของบริษัท และ รับทราบการจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลัก ทรัพย์ทุกครั้งที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ ต่อ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ปี 2535 ภายใน 3 วันทำการหลังจากวันที่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน หลักทรัพย์
- กำหนดนโยบายและขั้นตอนการอนุมัติรายการที่อาจมีความ ขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยได้ ถือปฏิบัติตามประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ใช้ บังคับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างเคร่งครัด เพื่อประโยชน์ ต่อผู้ถือหุ้นโดยรวมอย่าง เท่าเทียมกัน นอกจากนี้ คณะกรรมการ ตรวจสอบได้เสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อรับทราบรายการที่ เกี่ยวข้องกันและรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งได้ มีการพิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบ และได้ปฏิบัติตาม หลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็น ผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสีย ภายนอก ได้แก่ ลูกค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ (ผู้จำหน่ายสินค้าหรือผู้รับเหมาก่อสร้าง) ภาครัฐและหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้พยายามดำเนินนโยบาย เพื่อให้เกิด ความยุติธรรมและเหมาะสมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ดังนี้ (ทั้งนี้รายละเอียดเพิ่มเติมจะอยู่ในส่วนของความรับผิดชอบต่อสังคม Corporate Social Responsibilities : CSR)

ผู้ถือหุ้น

บริษัทจะดูแลรักษาการลงทุนของผู้ถือหุ้นให้ได้ผลตอบแทนอย่างเหมาะสมและยุติธรรม ตลอดจนมุ่งเน้นปรับปรุงและพัฒนากระบวนการ ของบริษัทเพื่อความเจริญเติบโตและยั่งยืนของบริษัท รวมถึงบริษัท คำนึงถึงความปลอดภัยในการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อผู้ถือหุ้นทุกราย อย่างถูกต้องครบถ้วนทันเวลา โดยผ่านช่องทางต่างๆ เช่น การแจ้ง ข้อมูลผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ การแจ้งข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท การประกาศทางหนังสือพิมพ์ การจัดทำ Press Release หรือการจัดส่งจดหมายเป็นลายลักษณ์อักษร

พนักงานบริษัท

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของพนักงานซึ่งเป็นพลังขับเคลื่อนที่ สำคัญขององค์กรในการประกอบธุรกิจ จึงได้มีความมุ่งมั่นที่จะ

เสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างบริษัทกับพนักงานให้เกิดความ ผูกพัน ความสามัคคี ผ่านกิจกรรมต่างๆ มีการกำหนดนโยบายใน การพัฒนาพนักงาน การบริหารผลตอบแทนและสวัสดิการอย่างเป็น รูปธรรม ซึ่งบริษัทมีการบริหารค่าตอบแทนอย่างเป็นธรรมโดยได้แต่งตั้ง คณะกรรมการพิจารณาผลตอบแทนเพื่อทำหน้าที่พิจารณากำหนดการ จ่ายผลตอบแทน การพิจารณาการปรับเลื่อนตำแหน่งให้พนักงาน อย่างเหมาะสมตามความสามารถของแต่ละบุคคลและเป็นธรรม เป็นไปตามแผนเส้นทางความก้าวหน้าสายอาชีพ (Career path) และ ให้การดูแลสวัสดิการพนักงานและสิทธิที่ควรพึงได้รับอย่างชัดเจนเพื่อ ให้นุคลากรมีความสุขทั้งทางร่างกายและจิตใจอันจะส่งผลให้สามารถ ปฏิบัติงานได้อย่างเต็มศักยภาพ

ลูกค้า

บริษัทให้ความสำคัญในการผลิตสินค้าที่มีคุณภาพและบริการที่มี มาตรฐานเพื่อความพึงพอใจของลูกค้า นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญ เรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติ โดยเอาใจใส่และรับผิดชอบต่ลูกค้า ให้ บริการที่มีคุณภาพและมีมาตรฐาน รวมทั้งการแก้ปัญหาที่ลูกค้าร้อง เหยียนหรือให้ข้อเสนอแนะต่อบริษัท โดยเร็วที่สุด รวมถึงการให้ข้อมูล เกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการกับลูกค้าที่ถูกต้องไม่กล่าวอ้างเกินความ เป็นจริง และความสะอาดในการติดต่อหรือร้องเรียนเกี่ยวกับคุณภาพ สินค้า

คู่แข่ง

บริษัทปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันโดยยึดมั่นการดำเนินธุรกิจ ด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใสภายใต้กรอบของกฎหมาย โดย สนับสนุนการส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและไม่ร่วมทำ สัญญาการค้าหรือข้อตกลง ที่ทำให้เกิดผลให้เกิดการแข่งขันที่ไม่เป็น ธรรมหรือผูกขาดทางการค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับ ผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย รวมถึงไม่แสวงหาหรือละเมิด ข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่ เหมาะสมเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และไม่ทำลาย ชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางเสื่อมเสียโดย ปราศจากข้อมูลความจริง

เจ้าหนี้

บริษัทปฏิบัติตามเงื่อนไข สัญญา ข้อตกลงที่มีต่อเจ้าหนี้สถาบันการเงิน และผู้ถือหุ้นกู้ทุกรายอย่างเคร่งครัด มีการรายงานฐานะทางการเงินของ บริษัทแก่เจ้าหนี้ อย่างถูกต้อง ตรงเวลา มีความรับผิดชอบ โปร่งใส ไม่ปกปิดข้อมูลหรือข้อเท็จจริงอันจะทำให้เจ้าหนี้เกิดความเสียหาย บริษัทได้ออกหุ้นกู้ตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ปฏิบัติตามนโยบายและมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น อย่างเคร่งครัด หากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญา จะรีบแจ้ง หรือเปิดเผยข้อมูลเพื่อพิจารณาร่วมกันในการแก้ไขปัญหาและป้องกัน ความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น

ผู้จำหน่ายสินค้า

การจัดหาผู้จำหน่ายสินค้า บริษัทจะแจ้งกติกา โอกาส เวลา ข้อมูล และ ตัวเลขที่ชัดเจนถูกต้อง และถือปฏิบัติต่อผู้จำหน่ายสินค้า ที่เข้าร่วม ประกวดราคาอย่างทัดเทียมกัน ดำเนินการจัดหาอย่างโปร่งใส ยุติธรรม

และชื่อเสียง และไม่ให้มีอิทธิพลใดๆ ที่ไม่ชอบแทรกแซงได้ รวมถึงการรักษาสื่อสารต่างๆ ที่ได้รับจากผู้เสนอราคา หรือผู้ร่วมประกวดราคาแต่ละรายให้เป็นความลับ ไม่เปิดเผยตัวเลข ราคาหรือข้อมูลทางเทคนิคที่ได้รับจากรายใดรายหนึ่งให้กับรายอื่นเพื่อหวังผลประโยชน์ในระยะสั้น และระมัดระวังผู้ที่ทำตัวเป็นนายหน้าหาข้อมูล ดำเนินการจัดหา โดยมีการดำเนินงานภายใต้ข้อกำหนด ISO 9001: 2015 เช่น วิธีการคัดเลือกผู้จำหน่ายสินค้า วิธีการสอบราคา วิธีการพิเศษ และการประเมินผู้จำหน่ายสินค้า

ผู้รับเหมา

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

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส โดยมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอแก่ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย พร้อมทั้งดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง น่าเชื่อถือ ครบถ้วน และทันเวลา และทุกฝ่ายสามารถเข้าถึงข้อมูลได้อย่างเท่าเทียมกัน

สำหรับการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่สำคัญนั้น บริษัทได้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอในงบการเงิน โดยการเปิดเผยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ และเผยแพร่ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัท ซึ่งงบการเงินดังกล่าวได้ผ่านการตรวจสอบ/สอบทานและให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบก่อนเปิดเผยต่อผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการบริษัทได้เปิดเผยรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินในรายงานประจำปีด้วย

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

คณะกรรมการบริษัทได้เปิดเผยบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย รวมทั้งจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมไว้ภายใต้หัวข้อ “การจัดการ” และมีการเปิดเผยนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารระดับสูงไว้ภายใต้หัวข้อ “ค่าตอบแทนกรรมการ”

บริษัทได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่เกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน หรือการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน แล้วแต่กรณี รวมทั้งกำหนดนโยบายและวิธีการดูแลไม่ให้ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้องนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายใน ทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ มีการกำหนดการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงาน ผู้บริหาร ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน สำหรับการตรวจสอบภายในได้มีการจัดตั้งสำนักตรวจสอบภายในขึ้นเฉพาะเพื่อรับผิดชอบช่วยตรวจสอบการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพ ทั้งนี้หน่วยงานตรวจสอบภายในจะรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

โครงสร้างคณะกรรมการ

บริษัทกำหนดให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนรวมของคณะกรรมการบริษัท แต่ไม่น้อยกว่า 3 คน โดยปัจจุบันบริษัทมีคณะกรรมการที่มีประสบการณ์และมีความรู้ ความสามารถจำนวน 14 คน ประกอบด้วย

- กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 7 คน
(Executive Director)
- กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร จำนวน 2 คน
(Non-Executive Director)
- กรรมการอิสระ จำนวน 5 คน
(Independent Director)

ทั้งนี้ ประธานกรรมการมิได้เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้มีการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายกำกับดูแลและการบริหารงานประจำ

คณะกรรมการของบริษัททุกคน มีความเป็นอิสระอย่างเต็มที่ในการแสดงความคิดเห็น บริษัทให้ความสำคัญกับความเห็นของคณะกรรมการอิสระมาก ในกรณีที่กรรมการอิสระมีข้อท้วงติงหรือไม่เห็นด้วยในเรื่องใด จะต้องนำเรื่องกลับไปพิจารณาทบทวนอีกครั้งหนึ่งเพื่อหาข้อสรุปที่ชัดเจนโปร่งใสในเรื่องนั้นๆ

ปัจจุบัน โครงสร้างการจัดการของบริษัทประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยที่ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการบริษัท 4 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการบริหาร รวมทั้งหมด 4 คณะ

บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วย บุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ ทักษะ มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจและมีความเข้าใจในบทบาทหน้าที่ที่ต้องรับผิดชอบเป็นอย่างดี ทำให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยคณะกรรมการบริษัทได้มีส่วนร่วมในการกำหนด วิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัท เพื่อให้ฝ่ายจัดการดำเนินงานตามนโยบายและแผนที่กำหนดไว้ได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

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 และกระบวนการในการอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้ผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้องได้ยึดถือปฏิบัติในเรื่องต่างๆ ได้แก่ หลักเกณฑ์การอนุมัติรายการ การทำการรายการที่เกี่ยวข้องกัน การใช้ข้อมูลภายใน การเปิดเผยข้อมูล อีกทั้ง คณะกรรมการบริษัทยังได้กำหนดให้ฝ่ายบริหารประเมินความเสี่ยงของกิจการ และกำหนดมาตรการป้องกันและจัดการความเสี่ยงและรายงานให้ทราบเป็นประจำ ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงที่มีผลต่อการดำเนินงานของบริษัทตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ “ปัจจัยความเสี่ยง”

การประชุมคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีการประชุมทุกไตรมาสหรือมีการประชุมพิเศษเพิ่มตามความจำเป็น โดยมีการกำหนดวาระการประชุมไว้ชัดเจนและล่วงหน้า เพื่อพิจารณาผลการดำเนินงานในแต่ละไตรมาสและติดตามความคืบหน้าการดำเนินงาน โดยประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะร่วมกันพิจารณาเรื่องที่สำคัญ และนำเสนอสู่วาระการประชุม นอกจากนี้ กรรมการแต่ละท่านมีความเป็นอิสระที่จะเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุมได้

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง ประธานกรรมการได้จัดสรรเวลาอย่างเพียงพอและมากพอในการพิจารณาวาระการประชุม และได้มีการจัดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร จัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ พร้อมให้คณะกรรมการและผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบได้

การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

คณะกรรมการที่เป็นผู้บริหารมีการประเมินผลงานในส่วนที่ตนเองรับผิดชอบรายไตรมาสและประเมินผลการปฏิบัติงานเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท โดยนำเสนอเปรียบเทียบในช่วงเวลาที่ผ่านมา

คำตอบแทน

บริษัทได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนและทรัพยากรมนุษย์ เพื่อพิจารณานโยบายและหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนสำหรับกรรมการผู้จัดการ กรรมการ และที่ปรึกษาของบริษัท และพิจารณากำหนดค่าตอบแทนประจำปี การปรับเงินเดือนประจำปี รวมทั้งการปรับเงินเดือนระหว่างปี รวมทั้งผลประโยชน์อื่นอันเป็นการตอบแทนการทำงานของฝ่ายบริษัทและพนักงานทุกระดับ โดยคำนึงถึงประสิทธิภาพ ภาระหน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบ และเปรียบเทียบกับบริษัทอื่นที่อยู่ในระดับและอุตสาหกรรมเดียวกัน (รายละเอียดคำตอบแทนกรรมการตามข้อ 8.4 คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร)

การพัฒนากฎหมายและผู้บริหาร

บริษัทได้ให้ความสำคัญในการพัฒนากฎหมายและผู้บริหารเพื่อการสืบทอดการบริหารในอนาคต บริษัทตระหนักถึงความสำคัญด้านบุคลากรระดับผู้บริหาร โดยจัดอบรมหลักสูตร “การบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” โดยมีเนื้อหาของหลักสูตร ประกอบด้วยความรู้ทางด้านอสังหาริมทรัพย์ กฎหมาย การเงิน บัญชี และการกำกับดูแลกิจการที่ดี ฯลฯ เพื่อให้ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทได้เรียนรู้เตรียมพร้อมในการเป็นกรรมการในอนาคต และในส่วนของกรรมการบริษัทก็ได้เข้าร่วมอบรมหลักสูตรต่างๆ ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทยที่จัดขึ้นสำหรับการพัฒนาและให้การสนับสนุนกรรมการบริษัทเพื่อการกำกับดูแลกิจการที่ดีไปปฏิบัติในองค์กร

การกำกับดูแลงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายส่งตัวแทน เข้าร่วมเป็นกรรมการ และผู้บริหาร เพื่อควบคุมและกำหนดนโยบายในการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ซึ่งได้ตระหนักและให้ความสำคัญในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยเน้นความโปร่งใสของการดำเนินธุรกิจ ตามหลักธรรมาภิบาล

การดูแลเรื่องการใช้อข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายห้ามกรรมการและผู้บริหารนำข้อมูลภายในของบริษัท ซึ่งยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปเปิดเผยเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนหรือเพื่อประโยชน์แก่ผู้อื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม นอกจากนี้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทที่ได้รับข้อมูลทางการเงินของบริษัทต้องไม่ใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าวในระยะเวลา 1 เดือนก่อนเปิดเผยสู่สาธารณะ โดยบริษัทได้แจ้งให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทข้างต้นหลีกเลี่ยงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทก่อนที่งบการเงินจะเปิดเผยสู่สาธารณะ รวมทั้งได้แจ้งให้กรรมการและผู้บริหารเข้าใจถึงภาระหน้าที่ในการรายงานการถือครองหลักทรัพย์ในบริษัท ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทลงโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535

ทั้งนี้บริษัทได้กำหนดบทลงโทษทางวินัยต่อพนักงานของบริษัทที่กระทำการฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับหรือประกาศของบริษัท ซึ่งระบุไว้ในระเบียบข้อบังคับในการปฏิบัติงานของพนักงาน



รายการระหว่างกัน

1. รายการระหว่างกันของบริษัทในกลุ่ม PF

1.1 รายการระหว่างกันของ PF กับบริษัทย่อย

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)						ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)						ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2563	ปี 2562	กลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)			กลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)			กลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)			กลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)			
			พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ บริการและอื่นๆ	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ บริการและอื่นๆ	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ บริการและอื่นๆ	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ บริการและอื่นๆ	
เงินให้กู้ยืม															บริษัทให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้ในการดำเนินงาน
1 ม.ค.	9,280 (1,058)	7,214 -	3,301 (105)	5,405 (696)	544 (257)	30	3,180	3,576	408	50	-	-	-	-	ความเป็นเหตุเป็นผล
ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาใช้ปฏิบัติ															ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
กำไรสุทธิ	916 (2,537)	3,408 (1,150)	353 (576)	482 (1,931)	81 -	- (30)	1,251 (1,130)	2,021 -	136	- (20)	-	-	-	-	รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทย่อย โดยอัตราดอกเบี้ยกำหนดจากต้นทุนทางการเงินของบริษัท +0.25% ต่อปี และฝ่ายจัดการเชื่อมั่นว่าบริษัทย่อยสามารถคืนเงินกู้ยืมได้
เงินรับจากการยกเลิกสัญญาแลกเปลี่ยน (ค่าธรรมเนียมของการกู้ยืมเงิน)	- (3)	(100) -	- -	- (3)	- -	- -	- -	(100) -	-	-	-	-	-	-	
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมของการกู้ยืม	1	17	-	1	-	-	-	17	-	-	-	-	-	-	
ผลต่างจากการแปลงค่า	189	(109)	-	189	-	-	-	(109)	-	-	-	-	-	-	
งบการเงิน															
ค่าเผื่อการด้อยค่า	(12)	-	(4)	(3)	(5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
31 ส.ค.	6,776	9,280	2,969	3,444	363	-	3,301	5,405	544	30	-	-	-	-	
ดอกเบี้ยค้างรับ															
1 ม.ค.	241 (33)	189 -	47 (2)	132 (4)	60 (27)	2 -	82 -	79 -	28	-	-	-	-	-	
ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาใช้ปฏิบัติ															
ดอกเบี้ยรับ	387 (353)	395 (343)	210 (202)	139 (149)	37 -	1 (2)	196 (231)	164 (111)	32	3 (1)	-	-	-	-	
(รับชำระ)	(2)	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ค่าเผื่อการด้อยค่า	240	241	53	118	68	1	47	132	60	2	-	-	-	-	
31 ส.ค.															

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2563	ปี 2562	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจก่อสร้างและกิจการอื่น ๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและกิจการอื่น ๆ		
การรองจ่ายค่าที่ดิน	ลูกหนี้									บริษัทโอนเงินคดรองจ่ายค่าที่ดินให้เป็นของบริษัทย่อย เพื่อให้บริษัทย่อยเป็นผู้พัฒนาโครงการบนที่ดินแปลงดังกล่าวและเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขของสถาบันการเงินผู้สนับสนุนเงินกู้ยืมโครงการ โดยโอนในราคาทุน	
	1 ม.ค.	2	2	-	-	-	2	-	-		
	ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ	(2)	-	(2)	-	-	-	-	-		
31 ส.ค.	-	2	-	-	-	-	2	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทย่อย และเป็นไปตามเงื่อนไขของสถาบันการเงินผู้สนับสนุนเงินกู้ยืมโครงการ 2) ราคาโอนเท่ากับราคาทุน	
การรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	ลูกหนี้									บริษัทคดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงานให้แก่บริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรมซึ่งประกอบธุรกิจในต่างประเทศ อาทิ ค่าใช้จ่ายเดินทาง ค่าประชาสัมพันธ์ ค่าที่ปรึกษา ฯลฯ เนื่องจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้นในประเทศไทย	
	1 ม.ค.	18	32	-	18	-	-	32	-		
	ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ	(1)	-	-	(1)	-	-	-	-		
	แฟ้ม (สด)	8	(14)	-	8	-	-	(14)	-		
	31 ส.ค.	25	18	-	25	-	-	18	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน	
ขายที่ดิน	รายได้จากการขายที่ดิน	-	2	-	-	-	2	-	-	บริษัทขายที่ดินรองการพัฒนาให้แก่บริษัทย่อยเพื่อวัตถุประสงค์การจัดหาที่ดินของบริษัทย่อยและขายงบกำไรในโครงการให้แก่บริษัทย่อยเพื่อวัตถุประสงค์การถือกรรมสิทธิ์ในแบบบริษัท เพื่อให้บริษัทฯไม่ต้องยกงบกำไรโครงการเป็นงานสาธารณประโยชน์	
	ต้นทุน	-	1	-	-	-	1	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย และการให้บริษัทฯในกลุ่มถือกรรมสิทธิ์ในแบบเป็นกรรมสิทธิ์โดยทั่วไปของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2) บริษัทและบริษัทย่อยมีการกำหนดราคาตรงกับ	

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ	
	ปี 2563	ปี 2562	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์		กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม		กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์		กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม			กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ กลุ่มธุรกิจ บริการและอื่นๆ
			กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ กลุ่มธุรกิจ บริการและอื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ กลุ่มธุรกิจ บริการและอื่นๆ				
ทยอาคารสำนักงาน												บริษัทฯที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานขายให้
	40	-	40	-	-	-	-	-	-	-	-	แก่บริษัทฯเพื่อใช้เป็นสถานที่ประกอบการร้าน
	21	-	21	-	-	-	-	-	-	-	-	สะดวกซื้อ
	40	-	40	-	-	-	-	-	-	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการ ดำเนินงานของบริษัทฯ 2) บริษัทฯและบริษัทฯยังมีการกำหนดราคาร่วมกับ ซึ่งอ้างอิงมาจากราคาประเมินของผู้ประเมิน ราคาที่ได้รับทราบเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
ซื้อที่ดิน	-	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	บริษัทฯซื้อที่ดินรอการพัฒนาจากบริษัทฯเพื่อ วัตถุประสงค์การจัดหาที่ดินของบริษัฯ และซื้อถนน ภายในโครงการจากบริษัทฯเพื่อวัตถุประสงค์ การถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแทนบริษัทฯยัง เพื่อให้ บริษัทฯยังไม่ต้องยกถนนไปโครงการเป็นทาง สาธารณประโยชน์
ให้เช่าพื้นที่												ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการ ดำเนินงานของบริษัฯและบริษัทฯยัง และ การถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแทนเป็นกรรมนิยม ปฏิบัติโดยทั่วไปของผู้ประกอบการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ 2) บริษัทฯและบริษัทฯยังมีการกำหนดราคาร่วมกับ
	5	4	-	-	-	-	-	5	-	-	-	บริษัทฯให้บริษัทฯเช่าที่ดิน พื้นที่สโมสร ห้องชุด เพื่อใช้เป็นสถานที่ประกอบการร้านสะดวกซื้อ
												ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการ ดำเนินงานของบริษัทฯยัง 2) ราคาและเงื่อนไขเป็นไปด้วยกับบุคคลภายนอก

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ	
	ปี 2563	ปี 2562	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค่าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ บริการและอื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ ค่าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ บริการและอื่นๆ				
			กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ บริการและอื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ บริการและอื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ บริการและอื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ บริการและอื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ บริการและอื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ บริการและอื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและ บริการและอื่นๆ			
เช่าพื้นที่ศูนย์การค้า														บริษัทเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทย่อยเพื่อใช้เป็น สำนักงานของบริษัทฯ
เงินประกันเช่าพื้นที่	2	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้า เป็นธุรกิจของบริษัทฯ 2) ราคาและเงื่อนไขเป็นเช่นเดียวกับบุคคลภายนอก
ว่าจ้างผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปและก่อสร้าง														บริษัทว่าจ้างบริษัทย่อยผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปและ ว่าจ้างก่อสร้าง
มูลค่าสัญญา	163	257	-	-	-	163	-	-	-	-	257			ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้า เป็นธุรกิจของบริษัทฯ 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกันโดย พิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	178	296	-	-	-	178	-	-	-	-	296			
เงินสงวนหนี้ผู้รับเหมา	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
เจ้าหน้าที่การค้า	75	129	-	-	-	75	-	-	-	-	129			
ซื้อสินค้าและบริการ														บริษัทซื้อสินค้าและบริการจากบริษัทย่อย
ค่าใช้จ่ายในการขาย	9	1	-	4	-	5	-	-	1	-	-			ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้า เป็นธุรกิจของบริษัทฯ 2) ราคาเป็นเช่นเดียวกับบุคคลภายนอก
ค้างชำระเงิน														บริษัทค้างชำระเงินค่าใช้จ่ายในการบริหารซึ่งบริษัท ย่อยกดรองจ่ายให้
เจ้าหน้าที่อื่น	87	10	-	87	-	-	-	-	10	-	-			ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน
เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการใช้สินเชื่อ (Commitment Fee)														บริษัทเรียกเก็บ Commitment Fee ที่จ่ายให้แก่ ธนาคารซึ่งบริษัทกู้ยืมเงินมาเพื่อนำไปให้บริษัทย่อย กู้ยืมต่อเพื่อนำไปใช้ในการดำเนินงาน
ลูกค้า	7	4	-	7	-	-	-	-	4	-	-			ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) ราคาที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2563	ปี 2562	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม		กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจค้าปลีก		กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจค้าปลีก		กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจค้าปลีก		
			กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจค้าปลีก		กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้างและกลุ่มธุรกิจค้าปลีก				
กู้ยืมเงิน	1 ม.ค.	625	78	625	-	-	-	78	-	-	-	-	บริษัทกู้ยืมเงินจากบริษัทย่อยเพื่อใช้เป็นเงินลงทุนบนเว็บไซต์
	กุมภาพันธ์	1,111	715	1,111	-	-	-	715	-	-	-	-	กรุณาดูเพิ่มเติม
	(ชำระคืน)	(989)	(168)	(989)	-	-	-	(168)	-	-	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	31 ธ.ค.	747	625	747	-	-	-	625	-	-	-	-	รายการดังกล่าวเป็นการบริหารสภาพคล่องของบริษัทในกลุ่ม โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างกันอ้างอิงจากต้นทุนทางการเงินการดำเนินงานของบริษัทของกลุ่มบริษัท
	ดอกเบี้ยค้างจ่าย												
	1 ม.ค.	6	1	6	-	-	-	1	-	-	-	-	
	ดอกเบี้ยจ่าย	45	7	45	-	-	-	7	-	-	-	-	
	(ชำระดอกเบี้ย)	(48)	(2)	(48)	-	-	-	(2)	-	-	-	-	
	31 ธ.ค.	3	6	3	-	-	-	6	-	-	-	-	
	ค่าประกัน												บริษัทให้ค่าประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยกับสถาบันการเงิน
วงเงิน	5,277	7,508	5,240	-	-	37	-	7,482	-	-	26	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ	
												รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมเหตุผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานของบริษัทย่อย เนื่องจากมีความจำเป็นจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขในการขอรับการสนับสนุนเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานธุรกิจ	
เงินปันผล												บริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทย่อย	
รายได้เงินปันผล	672	409	672	-	-	-	9	400	-	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ	
												รายการดังกล่าวเป็นไปตามปกติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย	

1.2 รายการระหว่างกันของ PF กับบริษัทร่วมค้า

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)						ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)						ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ			
	ปี 2563	ปี 2562	กลุ่มพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ร่มกุน HKL		กลุ่มพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ร่มกุน SEKISUI		กลุ่มพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ร่มกุน SUMITOMO		กลุ่มธุรกิจ บริการและธุรกิจ สาธารณูปโภค ร่มกุน TU		กลุ่มพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ร่มกุน HKL		กลุ่มพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ร่มกุน SEKISUI			กลุ่มพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ร่มกุน SUMITOMO		กลุ่มธุรกิจ บริการและธุรกิจ สาธารณูปโภค ร่มกุน TU
เงินให้กู้ยืม																		บริษัทให้บริษัทรับค้ำกู้ยืมเงิน และซื้อหุ้นระยะสั้น/ระยะยาวที่ออกโดยบริษัทรับค้ำ
1 ม.ค.	2,008	690	1,536	-	472	-	-	-	622	-	68	-	-	-	-	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ	(64)	-	(49)	-	(15)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1) รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทรับค้ำ โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินที่เกี่ยวข้องของบริษัท+0.25% ต่อปี
ผู้เพิ่ม (ชำระคืน)	330	3,120	117	-	213	-	-	-	2,333	-	787	-	-	-	-	-	-	2) การให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท และฝ่ายจัดการเชื่อมั่นว่าบริษัทรับค้ำสามารถคืนเงินกู้ยืมได้
ค่าเผื่อการด้อยค่า	(5)	-	4	-	(9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
31 ส.ค.	1,881	2,008	1,220	-	661	-	-	-	1,536	-	472	-	-	-	-	-	-	
ดอกเบี้ยค้างรับ																		
1 ม.ค.	27	7	24	-	3	-	-	-	5	-	2	-	-	-	-	-	-	
ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ	(1)	-	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ดอกเบี้ยรับ	121	72	86	-	35	-	-	-	56	-	16	-	-	-	-	-	-	
(รับชำระ)	(38)	(52)	(17)	-	(21)	-	-	-	(37)	-	(15)	-	-	-	-	-	-	
ค่าเผื่อการด้อยค่า	(3)	-	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
31 ส.ค.	106	27	89	-	17	-	-	-	24	-	3	-	-	-	-	-	-	
ขายที่ดิน																		บริษัทขายที่ดินของการพัฒนาและที่พัฒนาแล้วในโครงการของบริษัทให้แก่บริษัทรับค้ำ เพื่อให้บริษัทรับค้ำนำไปพัฒนาโครงการ
รายได้จากการขายที่ดิน	-	2,544	-	-	-	-	-	-	1,118	281	1,145	-	-	-	-	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
ต้นทุน	-	1,127	-	-	-	-	-	-	306	166	655	-	-	-	-	-	-	1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการให้เป็นไปตามแผนงาน
																		2) ราคาและเงื่อนไขการชำระเงินเป็นไปตามที่บริษัทและผู้รับค้ำกำหนดร่วมกัน ซึ่งอ้างอิงมาจากราคาตลาด

บริษัทให้บริษัทร่วมค้ากู้ยืมเงิน และซื้อหุ้นระยะสั้น/ระยะยาวที่ออกโดยบริษัทร่วมค้า

ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ

1) รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทร่วมค้า โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินที่บริษัทร่วมค้ามีอยู่ +0.25% ต่อปี

2) การให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท และฝ่ายจัดการเชื่อมั่นว่าบริษัทร่วมค้าสามารถคืนเงินกู้ยืมได้

บริษัทขายที่ดินรองการพัฒนาและที่พัฒนาแล้วไม่โครงการของบริษัทให้แก่บริษัทร่วมค้าเพื่อให้บริษัทร่วมค้านำไปพัฒนาโครงการ

ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ

1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อให้บริการสามารถพัฒนาโครงการให้เป็นไปตามแผนงาน

2) ราคาและเงื่อนไขการชำระหนี้เป็นไปตามที่บริษัทและผู้ร่วมทุนกำหนดร่วมกัน ซึ่งอ้างอิงมาจากราคาตลาด

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)						ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)						ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2563	ปี 2562	กลุ่มพัฒนา			กลุ่มพัฒนา			กลุ่มธุรกิจและบริการและธุรกิจ			กลุ่มพัฒนา			กลุ่มธุรกิจและบริการและธุรกิจ
			กลุ่มพัฒนา	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	
รับจ้างพัฒนาโครงการ บริหารงานนายและจัดการทั่วไป งานวิจัยการตลาด	103	80	3	40	60	-	6	45	29	-	-	-	-	-	บริษัทรับจ้างพัฒนาโครงการ บริหารงานนายและจัดการทั่วไป งานวิจัยการตลาด ให้แก่บริษัทรับจ้าง
	85	18	1	56	28	-	-	13	5	-	-	-	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
															1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเป็นธุรกิจของบริษัทรับจ้าง
															2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่บริษัทและบริษัทรับจ้างกำหนดร่วมกัน
ว่าจ้างติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าด้วยเซลล์แสงอาทิตย์	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	บริษัทว่าจ้างบริษัทรับจ้างติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าด้วยเซลล์แสงอาทิตย์ในโครงการของ
	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	บริษัท
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
ต้นทุนค่าก่อสร้าง															1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเป็นธุรกิจของบริษัท
															2) ราคาว่าจ้างเป็นราคาที่บริษัทและบริษัทรับจ้างตกลงกัน

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและควมจำเป็นและความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2563	ปี 2562	กลุ่มธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง/กลุ่มธุรกิจบริการและอื่นๆ	กลุ่มธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม	กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง/กลุ่มธุรกิจบริการและอื่นๆ	กลุ่มธุรกิจค้าปลีก	
บริษัท เอสเตท เพอร์ฟิคท์ จำกัด (EP) ว่าจ้างเสิตซันส่วนสำโรงรูปที่1และก่อสร้างมูลค่าสัญญา ต้นทุนค่าก่อสร้าง เจ้าหน้าที่การค้า	63	71	-	-	-	63	-	-	-	71	EP ว่าจ้างบริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจก่อสร้างผลิตชิ้นส่วนสำโรงรูปที่1ใช้ในการก่อสร้างและว่าจ้างก่อสร้าง ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเป็นธุรกิจของ EP 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกันโดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร EP ให้บริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจบริการและอื่นๆ เข้าที่ดิน พื้นที่สำโรง เพื่อใช้เป็นสถานประกอบการร้านสะดวกซื้อ ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเป็นธุรกิจของ EP 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกันโดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร
	75	110	-	-	-	75	-	-	-	110	
	16	13	-	-	-	16	-	-	-	13	
	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	
ให้เข้าพื้นที่											
รายได้ค่าเช่า	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	
ซื้อสินค้าและบริการ											
	ค่าใช้จ่ายในไทย	1	-	-	1	-	-	-	-	-	
บริษัท ไบรท์ ดีเวลอปเม้นท์ กรุ๊ปพ จำกัด (BD) ว่าจ้างก่อสร้างมูลค่าสัญญา ต้นทุนค่าก่อสร้าง เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา เจ้าหน้าที่การค้า	45	38	-	-	-	45	-	-	-	38	BD ว่าจ้างบริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจก่อสร้างอาคารชุด ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเป็นธุรกิจของ BD 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกันโดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร
	49	387	-	-	-	49	-	-	-	387	
	24	1	-	-	-	24	-	-	-	1	
	27	68	-	-	-	27	-	-	-	68	

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2563	ปี 2562	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์		กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง/ กลุ่มธุรกิจ บริการและอื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์		กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง/ กลุ่มธุรกิจ บริการและอื่นๆ			
			กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง/ กลุ่มธุรกิจ บริการและอื่นๆ		กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง/ กลุ่มธุรกิจ บริการและอื่นๆ				
ให้เช่าพื้นที่	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	BD ให้บริการยกกลุ่มธุรกิจบริการและอื่นๆ เช่าที่ดิน ห้องชุด เพื่อใช้เป็นสถานที่ประกอบการระดมทุน ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัท 2) ราคาและเงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาซื้อขาย
ซื้อสินค้าและบริการ	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	BD ซื้อสินค้าและบริการจากบริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัท 2) ราคาเป็นสัญญาของ BD
บริษัท เสด็จอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)											R9 ว่าจ้างบริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจก่อสร้าง เสด็จอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ใช้ในการก่อสร้างและว่าจ้างก่อสร้าง
มูลค่าสัญญา	8	14	-	-	-	8	-	-	-	14	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัท
ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้าน	10	18	-	-	-	10	-	-	-	18	ค่าเป็นธุรกิจของ R9
เจ้าหน้าที่การค้า	-	6	-	-	-	-	-	-	-	6	อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกันโดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร
รายได้ค่าเช่า	1	1	-	-	-	1	-	-	-	1	
Property Perfect International Pte.Ltd. (PPI)											PPI เรียกเก็บค่าที่ปรึกษาจากบริษัทย่อยกลุ่ม พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรมแห่งนี้
คิดค่าใช้จ่ายจากบริษัทย่อย	3	3	-	3	-	-	-	3	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2563	ปี 2562	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ อื่นๆ		
			กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ อื่นๆ		
Kioro Resort Holdings Co. Ltd. (KRH)*											
ให้กู้ยืมเงิน											KRH ให้บริษัทย่อยกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรมกู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยคิดดอกเบี้ยในอัตรา 2% ต่อปี ต่อมา ในปี 2562 KRH, KA, KH และ KRD ได้ขอรวมกิจการ โดยรวมสินทรัพย์และหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ด้วยมูลค่าตามบัญชีของแต่ละบริษัท
เงินให้กู้ยืม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ดอกเบี้ยรับ	-	16	-	-	-	-	-	16	-	-	
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ											
1) การให้กู้ยืมเงินเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินของบริษัท											
2) การรวมงบกิจการเป็นไปตามมูลค่าตามบัญชีและอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลโดยผู้ถือหุ้นกิจการเดียวกันทั้งก่อนและหลังรวมกิจการ											
การจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงานให้แก่บริษัท											
ลูกหนี้	7	4	-	7	-	-	-	4	-	-	KRH ขอรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงานให้แก่บริษัทย่อยกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม
ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ											
1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง											
2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน											
ให้เช่าทรัพย์สิน											
รายได้ค่าเช่า	-	157	-	-	-	-	-	157	-	-	KRH ให้บริษัทย่อยกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรมเช่าทรัพย์สินเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม
ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ											
1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัท											
2) อัตราค่าเช่าเป็นอัตราที่กำหนดร่วมกับ											
เงินกู้ยืม											
เจ้าหนี้เงินกู้ยืม	143	-	-	143	-	-	-	-	-	-	KRH กู้ยืมเงินจากบริษัทย่อยกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม เพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน
ดอกเบี้ยจ่าย	5	-	-	5	-	-	-	-	-	-	
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	5	-	-	5	-	-	-	-	-	-	
ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ											
รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินระหว่างกันของบริษัทย่อย โดยคิดดอกเบี้ยในอัตรา 9% ต่อปีซึ่งไม่ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของบริษัทผู้ให้กู้											

* - KRH ขอรวมกิจการกับ KA, KH และ KRD เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2562 โดย KA, KH และ KRD จัดตั้งเป็นบริษัทร่วมทุน Hokkaido Holiday Services Company Limited ("NISADE") เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2562 และ KRH เข้าซื้อหุ้นสามัญ HHS ทั้งหมดจาก NISADE ในไตรมาส 2/2563

- KRH จัดตั้งบริษัทร่วมทุน Hokkaido Holiday Services Company Limited ("NISADE") เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2562 และ KRH เข้าซื้อหุ้นสามัญ HHS ทั้งหมดจาก NISADE ในไตรมาส 2/2563

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2563	ปี 2562	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง/ กลุ่มธุรกิจ บริการและอื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง/ กลุ่มธุรกิจ บริการและอื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง/ กลุ่มธุรกิจ บริการและอื่นๆ		
Kabushiki Kaisha Kiroro Associates Co., Ltd. (KA)													
ให้บริการแก่บริษัทย่อย													
รายได้ค่าบริการ	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	KA ให้บริการสถานที่แก่บริษัทย่อยกลุ่มพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและ โรงแรม ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทย่อย
<hr/>													
Kiroro Hotel Co., Ltd. (KH)													
ให้บริการแก่บริษัทย่อย													
รายได้ค่าบริการ	-	3	-	-	-	-	-	-	-	3	-	-	KH ให้บริการแก่บริษัทย่อยกลุ่มพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและ โรงแรม ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทย่อย

1.4. รายการระหว่างกันของบริษัทย่อย กับบริษัทร่วมค้า

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2563 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)		ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)		ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2563	ปี 2562	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ร่มกุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจสินค้าบริการและธุรกิจสาธารณูปโภค ร่มกุนอื่น	กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ร่มกุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจสินค้าบริการและธุรกิจสาธารณูปโภค ร่มกุนอื่น	
ว่าจ้างติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าด้วยเซลล์แสงอาทิตย์	-	3	-	-	-	3	บริษัทย่อยว่าจ้างบริษัทร่วมค้าติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าด้วยเซลล์แสงอาทิตย์ ในโครงการของบริษัทย่อย
มูลค่าสัญญา	-	3	-	-	-	3	
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	2	1	-	2	-	1	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทย่อย 2) ราคาว่าจ้างเป็นราคากับบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้าตกลงกัน
รับจ้างก่อสร้าง							บริษัทย่อยรับจ้างก่อสร้างให้บริษัทร่วมค้า
มูลค่าสัญญา	2	-	1	1	-	-	ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทร่วมค้า 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกันโดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร
รายได้จากงานก่อสร้าง	8	-	8	-	-	-	
ลูกหนี้การค้า	1	-	1	-	-	-	

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. 2563 ร้อยละ	พ.ศ. 2562 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	
ดอกเบี้ยรับ	อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือน อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือน บวกด้วยอัตราคงที่อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี และ 9.00 ต่อปี
เงินปันผลรับ	อัตราตามที่ประกาศจ่าย
ดอกเบี้ยจ่าย	อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือน บวกอัตราคงที่
รายการธุรกิจกับการร่วมค้า	
รายได้จากการบริหารจัดการ	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	ต้นทุนทางการเงินก่อความเสี่ยงของบริษัทบวกด้วยอัตราคงที่และ MLR ลบด้วยอัตราคงที่ สำหรับครั้งแรกที่ให้กู้ยืมและพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกันทุกๆ 6 เดือน
รายได้อื่น	ราคาตามสัญญา
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	
ดอกเบี้ยรับ	อัตราดอกเบี้ยตามประกาศธนาคารพาณิชย์
เงินปันผลรับ	อัตราตามที่ประกาศจ่าย
ต้นทุนการให้เช่าและบริหาร	ราคาตามสัญญา
ค่าเช่าจ่าย	ราคาตามสัญญา

รายการต่อไปนี้เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
รายได้จากการบริหารจัดการ				
การร่วมค้า	55,000,000	75,000,000	-	-
	55,000,000	75,000,000	-	-
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัทย่อย	-	-	10,770,433	18,203,673
การร่วมค้า	28,238,504	20,795,199	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	5,308,767	-	5,308,767	-
	33,547,271	20,795,199	16,079,201	18,203,673

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
เงินปันผลรับ				
บริษัทย่อย	-	-	-	4,924,500
	-	-	-	4,924,500
รายได้อื่น				
บริษัทใหญ่	5,179,914	-	-	-
การร่วมค้า	-	784,453	-	-
	5,179,914	784,453	-	-
ต้นทุนการให้เช่าและบริหาร				
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	-	2,380,154	-	-
	-	2,380,154	-	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	-	10,689	-	-
	-	10,689	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	1,106,847	1,824,418
	-	-	1,106,847	1,824,418

2.3. ยอดค้างชำระที่เกิดจากการซื้อขายสินค้าและบริการ

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
ลูกหนี้การค้า				
การร่วมค้า	-	5,000	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	-	7,886	-	-
	-	12,886	-	-
ลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	87,355,772	9,611,556	978,813	876,015
การร่วมค้า	9,525,599	28,498	-	-
	96,881,371	9,640,054	978,813	876,015
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	71,903,109	97,744,340
การร่วมค้า	13,315,797	9,778,397	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,112,320	-	5,112,320	-
	18,428,117	9,778,397	77,015,429	97,744,340
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	12,437,324	12,437,324
	-	-	12,437,324	12,437,324
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	4,341,141	3,234,295
	-	-	4,341,141	3,234,295

2.4 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
รายการหมุนเวียน				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	-	-	819,900,000	929,900,000
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	140,000,000	-	140,000,000	-
หัก ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(5,180,599)	-	(21,169,679)	-
รายการไม่หมุนเวียน				
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้า	523,400,000	395,000,000	-	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันรวม	658,219,401	395,000,000	938,730,321	929,900,000

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปี มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
บริษัทย่อย				
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	929,900,000	929,900,000
ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	-	-	(15,497,209)	-
รับชำระระหว่างปี	-	-	(110,000,000)	-
ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(491,871)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	803,910,920	929,900,000
การร่วมค้า				
ยอดคงเหลือต้นปี	395,000,000	315,000,000	-	-
เงินให้กู้ยืมระหว่างปี	128,400,000	80,000,000	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	523,400,000	395,000,000	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น				
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระหว่างปี	-	-	140,000,000	-
หัก ค่าเผื่อขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(5,180,599)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	134,819,401	-

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าในการให้กู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือน อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือนบวกด้วยอัตราคงที่ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.00 ต่อปี ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยของบริษัทแกรนด์ แอสเสท ไบเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) บวกด้วยอัตราคงที่ และ MLR ลบด้วยอัตราคงที่ สำหรับครั้งแรกที่ให้กู้ยืมและพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกันทุก ๆ 6 เดือน มูลค่ายุติธรรมของเงินให้กู้ยืมมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืม และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าสำหรับเงินให้กู้ยืมที่ไม่ได้มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ และรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเงินให้กู้ยืมสำหรับเงินให้กู้ยืมที่มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ

2.5 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
บริษัทย่อย	-	-	145,000,000	145,000,000
รวม	-	-	145,000,000	145,000,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม มีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือนบวกด้วยอัตราคงที่ มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืม และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

2.1 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญของกิจการ

ผู้บริหารสำคัญของกลุ่มกิจการ รวมถึง กรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	99,029,415	125,940,542	12,001,564	14,857,123
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	6,389,623	4,488,628	3,943,704	1,762,125
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น	3,601	-	-	-
รวม	105,422,639	130,429,170	15,945,268	16,619,248

3. รายการระหว่างกันของบริษัทในกลุ่ม GRAND

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

3.1 บริษัทใหญ่

กลุ่มกิจการถูกควบคุมโดยกิจการดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ประเทศที่จดทะเบียน	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	
			พ.ศ. 2563 ร้อยละ	พ.ศ. 2562 ร้อยละ
บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด	บริษัทใหญ่	ประเทศไทย	33.84	33.84
บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่	ประเทศไทย	5.45	5.45
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่อันดับสูงสุด	ประเทศไทย	9.50	9.50

จำนวนหุ้นที่เลือกร้อยละ 51.21 ถือโดยบุคคลทั่วไป

3.2 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มกิจการมีรายการค้ากับบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการค้าดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกันระหว่างกลุ่มกิจการและบริษัทเหล่านั้น และเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสรุปได้ดังนี้

	นโยบายราคา
รายการธุรกิจกับบริษัทใหญ่	
รายได้อื่น	ราคาต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม
ดอกเบี้ยจ่าย	ร้อยละ 6.25 และ 9.00 ต่อปี
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย	
รายได้จากการบริหารจัดการ	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	ต้นทุนทางการเงินที่เฉลี่ยของบริษัทย่อยบวกด้วยอัตราดอกเบี้ย
เงินปันผลรับ	อัตราตามที่ประกาศจ่าย
ดอกเบี้ยจ่าย	THBFIX (12 เดือน) บวกด้วยอัตราดอกเบี้ย
รายการธุรกิจกับการร่วมค้า	
รายได้จากการบริหารจัดการ	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	MLR ลบด้วยอัตราดอกเบี้ยสำหรับครั้งแรกที่ให้ผู้กู้ยืมและพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกันทุก ๆ 6 เดือน
รายได้อื่น	ราคาตามสัญญา

รายการต่อไปนี้เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญ

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
รายได้จากการบริหารจัดการ				
บริษัทย่อย	-	-	9,130,900	8,400,000
การร่วมค้า	55,000,000	75,000,000	55,000,000	75,000,000
	55,000,000	75,000,000	64,130,900	83,400,000
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัทย่อย	-	-	11,251,789	6,558,181
การร่วมค้า	28,238,504	20,795,199	28,238,504	20,795,199
	28,238,504	20,795,199	39,490,293	27,353,380
เงินปันผลรับ				
บริษัทย่อย	-	-	132,443,761	127,116,837
	-	-	132,443,761	127,116,837
รายได้อื่น				
บริษัทใหญ่	5,179,914	-	5,179,914	-
การร่วมค้า	-	784,453	-	784,453
	5,179,914	784,453	5,179,914	784,453
ดอกเบี้ยจ่าย				
บริษัทใหญ่	5,900,487	9,354,394	5,929,755	9,390,213
บริษัทย่อย	-	-	1,703,014	2,833,753
	5,900,487	9,354,394	7,632,769	12,223,966

3.3 ยอดค้างชำระที่เกิดจากการซื้อขายสินค้าและบริการ

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
ลูกหนี้การค้า				
บริษัทใหญ่	-	7,886	-	-
การร่วมค้า	-	5,000	-	-
	-	12,886	-	-
ลูกหนี้อื่น				
บริษัทใหญ่	87,355,772	9,611,556	87,355,772	9,611,556
บริษัทย่อย	-	-	22,677	616,545
การร่วมค้า	9,525,599	28,498	9,525,599	28,498
	96,881,371	9,640,054	96,904,048	10,256,599
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	7,762,339	10,056,219
การร่วมค้า	13,315,797	9,778,397	13,315,797	9,778,397
	13,315,797	9,778,397	21,078,136	19,834,616
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	2,157,000	-
	-	-	2,157,000	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทใหญ่	488,014	29,320,000	488,014	29,320,000
บริษัทย่อย	-	-	2,358,751	2,115,726
	488,014	29,320,000	2,846,765	31,435,726

3.4 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
รายการหมุนเวียน				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	-	-	244,000,000	140,500,000
รายการไม่หมุนเวียน				
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้า	523,400,000	395,000,000	523,400,000	395,000,000
รวม	523,400,000	395,000,000	767,400,000	535,500,000

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
บริษัทย่อย				
ราคาตามบัญชีต้นปี	-	-	140,500,000	65,000,000
ให้กู้เพิ่ม	-	-	103,500,000	75,500,000
ราคาตามบัญชีปลายปี	-	-	244,000,000	140,500,000
การร่วมค้า				
ราคาตามบัญชีต้นปี	395,000,000	315,000,000	395,000,000	315,000,000
ให้กู้เพิ่ม	128,400,000	80,000,000	128,400,000	80,000,000
ราคาตามบัญชีปลายปี	523,400,000	395,000,000	523,400,000	395,000,000

เงินกู้ยืมแก่งกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าในการให้กู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบด้วยอัตราคงที่ สำหรับครั้งแรกที่กู้ยืมและพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกันทุก ๆ 6 เดือน มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

บริษัทมีเงินกู้ยืมแก่งกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าสำหรับเงินกู้ยืมที่ไม่ได้มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ และรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเงินกู้ยืมสำหรับเงินกู้ยืมที่มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ

3.5 เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
บริษัทใหญ่	30,000,000	140,000,000	30,000,000	140,000,000
บริษัทย่อย	-	-	224,000,000	224,000,000
รวม	30,000,000	140,000,000	254,000,000	364,000,000

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมแก่งกิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
บริษัทใหญ่				
ราคาตามบัญชีต้นปี	140,000,000	140,000,000	140,000,000	140,000,000
จ่ายชำระคืน	(110,000,000)	-	(110,000,000)	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	30,000,000	140,000,000	30,000,000	140,000,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าในการให้กู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีกำหนดชำระคืนเมื่อทางถาม และมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ THBFIX (12 เดือน) บวกด้วยอัตราคงที่ มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

3.6 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ผู้บริหารสำคัญของกลุ่มกิจการ รวมถึง กรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารสำคัญ มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
เงินเดือนและผลประโยชน์อื่น	87,027,851	111,083,419	54,732,085	60,849,640
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2,445,919	2,723,551	1,964,192	2,352,594
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น	3,601	2,952	-	-
รวม	89,477,371	113,809,922	56,696,277	63,202,234

4. รายการระหว่างกันของบริษัในกลุ่ม WR

4.1 บริษัทใหญ่

บริษัทถูกควบคุมโดยบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทมหาชนจำกัดและเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94.97 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และจำนวนหุ้นที่เหลือร้อยละ 5.03 ถือโดยบุคคลทั่วไป

4.2 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการต่อไปนี้เป็นการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายราคา
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	
รายได้ค่าเช่าและบริการ					
บริษัทใหญ่	-	-	-	-	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าบริการบริหารอาคาร					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	2,329,698	-	2,329,698	ราคาตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ยรับ					
บริษัทย่อย	-	-	78,375,027	75,180,233	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.26 และร้อยละ 6.39 ต่อปี
การร่วมค้า	39,910,497	29,884,336	39,910,497	29,884,336	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ถึงร้อยละ 15.95 ต่อปี
	39,910,497	29,884,336	118,285,524	105,064,569	
ดอกเบี้ยจ่าย					
บริษัทใหญ่	32,159,230	28,240,156	32,159,230	28,240,156	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.26 และร้อยละ 6.39 ต่อปี
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	142,703	196,138	142,703	196,138	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.39 ต่อปี
	32,301,933	28,436,294	32,301,933	28,436,294	
การซื้ออุปกรณ์สำนักงาน					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	47,467	-	47,467	ราคาตลาด

4.3 ยอดค้างชำระที่เกิดจากการซื้อและขายสินค้าและบริการ

ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 ที่เกี่ยวข้องกับรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	5,996	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	447,299,148	368,924,121
การร่วมค้า	21,352,778	18,389,178	21,352,778	18,389,178
	21,352,778	18,389,178	468,651,926	387,313,299
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทใหญ่	-	-	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทใหญ่	82,256,012	50,096,782	82,256,012	50,096,782
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	142,703	-	142,703	-
	82,398,715	50,096,782	82,398,715	50,096,782

4.4 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้:

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
บริษัทย่อย:				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	1,234,992,000	1,189,992,000
ผลกระทบจากการนำมาตราฐาน การรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ	-	-	324,142,045	-
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	38,555,503	-
ค่าเพื่อการด้อยค่า	-	-	(3,235,829)	-
การจัดประเภทรายการใหม่	-	-	(1,594,453,719)	-
เงินให้กู้ยืมระหว่างปี	-	-	-	45,000,000
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-	-	1,234,992,000

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อ
ทางถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.26 และร้อยละ 6.39 ต่อปี

เงินให้กู้ยืมเป็นส่วนที่หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมจึงมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

4.5 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้:

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
การร่วมค้า:				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	262,503,081	282,076,059	496,778,103	405,000,000
ผลกระทบจากการนำมาตราฐาน การรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ	10,546,537	-	4,005,470	-
เงินให้กู้ยืมระหว่างปี	21,000,000	110,000,000	32,500,000	110,000,000
ดอกเบี้ยรับล่วงหน้า	-	(8,772,500)	-	(8,772,500)
ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยรับล่วงหน้า	8,221,897	550,603	8,221,897	550,603
เงินกู้ยืมชำระคืนระหว่างปี	(287,250)	(10,000,000)	(287,250)	(10,000,000)
รายได้ดอกเบี้ย	31,688,600	-	71,508,124	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากส่วนได้เสีย ในการร่วมค้า	(114,715,441)	(111,351,081)	-	-
ค่าเพื่อการด้อยค่า	(207,586)	-	(354,759,890)	-
การจัดประเภทรายการใหม่	-	-	1,594,453,719	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	218,749,838	262,503,081	1,852,420,173	496,778,103

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนภายใน 1 ปี
โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ถึงร้อยละ 15.95 ต่อปี ซึ่งยังไม่มีแผนการเรียกร้องชำระในอนาคตอันใกล้ กลุ่มกิจการจึงจัดประเภทของเงินให้กู้ยืม
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันไว้ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน กลุ่มกิจการจะทำการทบทวนแผนการเรียกร้องชำระเงินสำหรับการจัดประเภทของเงินให้กู้ยืม
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันทุกปี

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในการเงินรวมแสดงสุทธิกับส่วนได้เสียในการร่วมค้า สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	575,790,528	496,778,103
หัก ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าสะสม	(348,990,463)	(234,275,022)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(8,050,227)	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	218,749,838	262,503,081

4.6 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน:				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	-	-
เงินกู้เพิ่มระหว่างปี	5,000,000	10,000,000	5,000,000	10,000,000
เงินกู้จ่ายคืนระหว่างปี	-	(10,000,000)	-	(10,000,000)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	142,703	-	142,703	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	5,142,703	-	5,142,703	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.39 ต่อปี

เงินกู้ยืมเป็นส่วนที่หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมจึงมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

4.7 เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
บริษัทใหญ่ :				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	480,000,000	356,500,000	480,000,000	356,500,000
ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ	50,096,782	-	50,096,782	-
เงินกู้เพิ่มระหว่างปี	70,000,000	123,500,000	70,000,000	123,500,000
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	32,159,230	-	32,159,230	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	632,256,012	480,000,000	632,256,012	480,000,000

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.26 และร้อยละ 6.39 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม อย่างไรก็ตาม กิจการที่เกี่ยวข้องกันยืนยันว่าจะไม่เรียกชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวภายใน 12 เดือนข้างหน้า ดังนั้นบริษัทจึงจัดประเภทรายการดังกล่าวเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียน

4.8 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ผู้บริหารสำคัญของบริษัทรวมถึง กรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) คณะผู้บริหารระดับสูงค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	15,253,289	8,464,591	15,253,289	8,464,591
ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง	1,499,520	-	1,499,520	-
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	4,008,893	-	4,008,893	-
รวม	20,761,702	8,464,591	20,761,702	8,464,591

5. รายการระหว่างกันของบริษัทในกลุ่ม ROH

5.1 รายการธุรกิจกับบริษัทย่อยอันเนื่องมาจากการขายและเช่าที่ดิน อาคาร เครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์

ในปี 2531 บริษัทฯได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างองค์กรธุรกิจและโครงสร้างทางการเงินใหม่ เพื่อปรับฐานทุนของบริษัทฯให้สอดคล้องกับมูลค่าในปัจจุบันของที่ดิน อาคาร และสินทรัพย์ถาวรอื่น อีกทั้งเพื่ออำนวยความสะดวกในเชิงพาณิชย์ให้แก่บริษัทฯซึ่งรวมถึง

ก) ขายที่ดิน อาคาร เครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์ทั้งหมดของบริษัทฯให้แก่บริษัทย่อยดังนี้(หน่วย : ล้านบาท)

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

ราคาขายนี้โดยสาระสำคัญกำหนดจากราคาซึ่งประเมินโดยผู้ตราคาสระเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของสินทรัพย์ดังกล่าว

ข) เช่าที่ดิน อาคาร เครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์ (ดังกล่าวในข้อ ก)) จากบริษัทย่อยเพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไป เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2562 บริษัทฯได้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน อาคาร เครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์ โดยมีกำหนดเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2562 เป็นต้นไป โดยบริษัทฯจะจ่ายค่าตอบแทนในอัตราคงที่เป็นจำนวนเงินปีละ 24 ล้านบาทสำหรับค่าเช่าที่ดินและอาคาร และ 19 ล้านบาทสำหรับค่าเช่าเครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์โดยจ่ายเมื่อทวงถาม

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯได้ทำการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและอาคารดังกล่าวกับบริษัทย่อยนับตั้งแต่วันที่ 20 มิถุนายน 2563 และเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่ โดยมีระยะเวลาการเช่านับตั้งแต่วันที่ 20 มิถุนายน 2563 ถึงวันที่ 19 ตุลาคม 2566 โดยบริษัทฯ จะจ่ายค่าตอบแทนในอัตราคงที่เป็นจำนวนเงิน เดือนละ 2 ล้านบาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 80 ล้านบาทตลอดระยะเวลาการเช่า

เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2563 บริษัทฯได้ต่ออายุสัญญาเช่าเครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์ โดยมีกำหนดเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2563 เป็นต้นไป โดยบริษัทฯจะจ่ายค่าตอบแทนในอัตราคงที่เป็นจำนวนปีละ 18 ล้านบาท โดยจ่ายเมื่อทวงถาม

ในระหว่างปี บริษัทฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบริษัทย่อยซึ่งเกี่ยวข้องกับรายการตามที่จะระบุในสัญญาดังกล่าวข้างต้น และเงินให้กู้ยืมระยะสั้น โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2563	2562	
ค่าเช่าที่ดินและอาคาร	24	24	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่าเช่าเครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์	19	20	ตามที่ระบุในสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	20	21	คิดดอกเบี้ยในอัตราเงินกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ (MLR) ลบร้อยละ 1.25
ดอกเบี้ยรับ	25	30	คิดดอกเบี้ยในอัตราเงินกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ (MLR) ลบร้อยละ 1.25
เงินปันผลรับ	10	10	ตามอัตราที่ประกาศจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ยอดคงค้างของรายการดังกล่าวข้างต้นได้แสดงแยกต่างหากในงบแสดงฐานะการเงินซึ่งมีรายละเอียดดังนี้
(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ลูกหนี้อื่น - บริษัทย่อย	262,238,192	237,339,542
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	564,534,100	605,709,100
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทย่อย	406,298,386	429,747,311
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทย่อย	188,289,968	170,569,493
หนี้สินตามสัญญาเช่า - บริษัทย่อย	73,683,509	-

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย

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

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืม ระหว่างบริษัทฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : บาท)

บริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
บริษัท ไทย รอยัล ออคิด ริยัลออกเทก จำกัด	บริษัทย่อย	605,709,100	-	(41,175,000)	564,534,100
รวม		605,709,100	-	(41,175,000)	564,534,100

5.2 รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอันเนื่องจากการขายและให้บริการ

บริษัทฯ มีรายการธุรกิจกับบริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการขายและให้บริการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประมาณ 0.3 ล้านบาท (2563: ไม่มี) รายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาตลาดโดยมียอดคงค้างของลูกหนี้รายนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นจำนวนประมาณ 0.1 ล้านบาท (2562: ประมาณ 0.2 ล้านบาท)

5.3 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ผลประโยชน์ระยะสั้น	32,295,766	50,233,779
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	481,727	370,957
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น	3,601	2,952
รวม	32,781,094	50,607,688

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้ออกหุ้นกู้

ความเสี่ยงที่รายได้จะไม่เป็นไปตามเป้า จากการแพร่ระบาดของ COVID - 19

บริษัทมีความเสี่ยงที่รายได้จะไม่เป็นไปตามเป้าที่วางไว้ จากการแพร่ระบาดของ COVID - 19 ที่ทำให้เศรษฐกิจโดยรวมชะลอตัว ส่งผลให้ลูกค้าบางรายมีกำลังซื้อลดลง หรือบางรายอาจตัดสินใจชะลอการใช้จ่ายและสำรองเงินสด รวมถึงลูกค้าต่างชาติที่ไม่สามารถเดินทางมาโอนกรรมสิทธิ์ ด้วยปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้มีอุปทานคงค้างในตลาดมากขึ้น และก่อให้เกิดการแข่งขันด้านราคาของผู้ประกอบการอย่างรุนแรง

นอกจากนี้บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“แกรนด์”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจโรงแรม ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID - 19 ค่อนข้างมาก เนื่องจากการประกอบธุรกิจโรงแรมที่อยู่ใจกลางเมือง และในจังหวัดท่องเที่ยวที่สำคัญ โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือชาวต่างชาติ การปิดรับนักท่องเที่ยวจึงส่งผลกระทบต่อรายได้อย่างมาก

ในส่วนของธุรกิจแบรนด์ KIRORO ประเทศญี่ปุ่น ซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรมและคอนโด คอนข้างได้รับผลกระทบมากจากการระบาดของโรค เนื่องจากช่วงต้นปี 2563 ที่เกิดการระบาดเป็นช่วง High Season ของการเล่นสกี จึงทำให้รายได้ไม่ว่าจะเป็นด้านโรงแรมหรือยอดโอนคอนโด ลดต่ำกว่าที่ประมาณการไว้

แนวทางลดความเสี่ยง

บริษัทเน้นจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายโครงการบ้านประเภทสร้างเสร็จพร้อมอยู่ เนื่องจากการแพร่ระบาดของ COVID - 19 ทำให้เกิดวิถีชีวิตรูปแบบใหม่ ต้องการพื้นที่อยู่อาศัยมากขึ้นเพื่อสามารถทำงานที่บ้านได้ (Work form home) อุปสงค์ของบ้านพร้อมอยู่จึงลดลงในสัดส่วนที่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับโครงการรูปแบบอื่น รายได้โครงการบ้านของบริษัทจึงต่ำกว่าประมาณการไม่มากนัก ในส่วนของธุรกิจคอนโด บริษัทเน้นกระตุ้นยอดขายด้วยการจัดโปรโมชั่นต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นการลดราคา หรือมีของแถมเพื่อกระตุ้นยอดขาย นอกจากนี้บริษัทตัดสินใจชะลอการลงทุนในโครงการใหม่ในปี 2563 เหลือเพียงโครงการเดียวจากเดิมที่มีแผนลงทุน 9 โครงการ โดยเป็นโครงการในแบรนด์ เพอร์เฟค มาสเตอร์พีช มีระดับราคา 25 - 70 ล้านบาท ซึ่งลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจน้อยกว่ากลุ่มอื่นๆ นอกจากนี้หากพิจารณาถึง Reject rate ของโครงการแนวราบ พบว่ามีอัตราที่ลดลงจาก 33.82% ในปี 2562 เหลือ 29.83% ในปี 2563 ส่วนของโครงการคอนโดมีอัตราที่เพิ่มขึ้นจาก 37.97% เป็น 46.26%

ในส่วนธุรกิจโรงแรม บริษัททำการควบคุม/ลดค่าใช้จ่ายให้มากที่สุด และเตรียมการเมื่อรัฐบาลยกเลิกการล็อกดาวน์ โดยหนึ่งในกลยุทธ์ที่แกรนด์เตรียมไว้คือการเสริมความมั่นใจให้กับผู้เข้าพักและผู้มาใช้บริการ โดยจะร่วมมือกับโรงพยาบาลในการคัดกรอง/ดูแลผู้เข้าพักตลอดระยะเวลาที่เข้ามาใช้บริการ จัดทำโปรโมชั่นแพ็คเกจลดราคาที่พัก โดยใช้กิจกรรมขาย Grand Asset Exclusive Cash Voucher เพื่อกระตุ้นและดึงดูดลูกค้ามาใช้บริการในเครือของ GRAND โดยร่วมกับภาคเอกชนอื่นๆ เช่น บริษัทบัตรเครดิต บริษัทประกัน โรงพยาบาล บริษัททัวร์ เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทมองว่าต้นปี 2564 สถานการณ์โรคระบาดจะดีขึ้น อาจทำให้รายได้จากโรงแรม และคอนโดของแบรนด์ KIRORO พ้นกลับขึ้นมา

2. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

2.1 ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานที่ขาดทุน

ผลการดำเนินงานในปี 2563 ของบริษัทขาดทุนสุทธิ 1,757.40 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 ที่มีกำไรสุทธิ 1,010.27 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

1. รายได้จากการขาย หน่วยในชุดพักอาศัย (“คอนโด”) เท่ากับ 2,549.05 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 3,591.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58.49 เนื่องจากบริษัทชะลอการลงทุนคอนโดตั้งแต่ปี 2561 จึงไม่มีคอนโดเปิดใหม่ใหม่ในปี 2563 รวมถึงมีสินค้าคงเหลือที่น้อยกว่าปี 2562
2. บริษัทเลื่อนแผนการขายที่ดิน เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวจากโรคระบาด COVID - 19 ทำให้อุปสงค์ของที่ดินลดลง ทำให้มีรายได้จากการขายที่ดินเพียง 390.77 ล้านบาท อีกทั้งในช่วงเดียวกันของปีก่อน มีการขายที่ดินผืนใหญ่ให้กับกิจการร่วมค้า จึงทำให้รายได้จากการขายที่ดินลดลง 2,109.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84.37
3. รายได้จากโรงแรมเท่ากับ 1,469.82 ล้านบาท ลดลง 2,199.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 59.95 เนื่องจากโดนผลกระทบจากโรคระบาด COVID - 19 ที่ทำให้การท่องเที่ยวชะลอตัว รวมถึงมาตรการล็อกดาวน์จากภาครัฐ
4. มีผลขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางการเงินจำนวน 479.27 ล้านบาท เป็นผลจากการตั้งสำรองการด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงินและลูกหนี้ ตามมาตรฐานทางการเงิน (IFRS 9) ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2563

ด้วยสาเหตุที่กล่าวมาข้างต้น ทำให้บริษัทมีรายได้รวมในปี 2563 เท่ากับ 12,344.06 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 7,961.96 ล้านบาท คิดเป็น

ร้อยละ 39.21 แม้ว่าบริษัทจะลดค่าใช้จ่ายต่างๆ ได้มาก ไม่ว่าจะเป็น ค่าใช้จ่ายในการขาย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร แต่ก็ยังไม่เพียงพอเมื่อเทียบกับรายได้ที่ลดลง

แนวทางลดความเสี่ยง

ผลการดำเนินงานที่ด้อยลงนี้ สาเหตุหลักมาจากปัจจัยภายนอก คือ การแพร่ระบาดของ COVID - 19 ซึ่งหากประเทศไทยควบคุมการโรคระบาดได้ดี หรือมีวัคซีนที่ประกาศใช้อย่างเป็นทางการ คาดว่าผลการดำเนินงานจะกลับมาดีขึ้น ทั้งนี้เพื่อลดความเสี่ยงที่ยังไม่มีความแน่นอนของโรคระบาด บริษัทจะจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายต่างๆ เน้นระบายสินค้าคงเหลือ จัดทำโปรโมชั่นแพ็คเกจลดราคาที่พัก โดยใช้กิจกรรมขาย Grand Asset Exclusive Cash Voucher เพื่อกระตุ้นและดึงดูดลูกค้ามาใช้บริการในเครือของ GRAND โดยร่วมกับภาคเอกชนอื่นๆ เช่น บริษัทบัตรเครดิต บริษัทประกัน โรงพยาบาล บริษัททัวร์ เป็นต้น และชะลอการลงทุนเพื่อสำรองเงินสด ตลอดจนควบคุมและลดค่าใช้จ่ายให้มากที่สุด รวมถึงมีแผนขายหุ้นของโรงแรมรอยัลฮิลล์ เซอร์ราตัน (ROH) ที่ถือโดยบริษัท แกรนด์ แอสเสท โกลบอลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ (“แกรนด์”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย และหากการขายสำเร็จจะทำให้งบการเงินรวมของบริษัทปรับตัวดีขึ้น

2.2 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัท

ด้วยสถานะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวในปัจจุบัน รวมถึงความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ส่งผลให้อุปสงค์ของสินค้าอสังหาริมทรัพย์ลดลง ในขณะที่อุปทานยังคงเท่าเดิม ทำให้มีสินค้าคงเหลือในตลาดมาก เกิดการแข่งขันที่รุนแรงระหว่างผู้ประกอบการ จึงมีความเสี่ยงที่ยอดขายของบริษัทจะไม่เป็นไปตามเป้า และส่งผลให้รายได้ลดลง

แนวทางลดความเสี่ยง

บริษัทเน้นศึกษาลูกค้ากลุ่มเป้าหมายอย่างละเอียด พิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของโครงการ รวมถึงกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายอย่างชัดเจน โดยการสร้างแบรนด์ต่างๆ เช่น เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ, เพอร์เฟค เพลส, เพอร์เฟค พาร์ค, โมดิ วิลล่า, เดอะ เมทโธ เป็นต้น ด้วยแบรนด์ที่หลากหลายรองรับลูกค้าได้ทุกระดับ จะช่วยลดความเสี่ยงด้านความผันผวนของรายได้ รวมถึงแผนรองรับการเปลี่ยนแปลงให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป โดยพิจารณาความเหมาะสมของการเปิดโครงการใหม่ และชะลอการลงทุนในอาคารชุดพักอาศัยลง การขายที่ดินสำหรับโครงการที่ไม่ได้พัฒนาเพื่อเพิ่มรายได้และกระแสเงินสดของบริษัท ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินประมาณ 35-40%

2.3 ความเสี่ยงจากการสร้างสินค้าเสร็จก่อนขาย

บริษัทมีนโยบายสร้างสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ก่อนการขาย เนื่องจากลูกค้าส่วนมากที่เห็นบ้านพร้อมเข้าอยู่ภายใน

1 - 2 เดือน จะตัดสินใจซื้อขายและเร็วกว่า แต่ทั้งนี้ก็ตามมาด้วยความเสี่ยงที่ไม่ได้รับเงินจากลูกค้ามาเป็นเงินทุนหมุนเวียนในระหว่างการก่อสร้าง รวมทั้งความไม่แน่นอนของปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย อาทิเช่น (1) ความเชื่อมั่นในการบริโภคและกำลังซื้อของผู้บริโภคซึ่งเปลี่ยนแปลงตามสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยและเศรษฐกิจโลก (2) อัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัยและนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ และ (3) การสนับสนุนจากภาครัฐ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เป็นต้น บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่จะ มีภาระต้นทุนสินค้าคงเหลือในปริมาณสูง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและความสามารถในการสร้างกำไรของบริษัท

บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวจึงได้กำหนดให้มีมาตรการต่างๆ ดังนี้

1. ก่อนจะเริ่มพัฒนาโครงการ บริษัทจะใช้ข้อมูลด้านพฤติกรรมของลูกค้าที่ได้จากการสำรวจความคิดเห็น, ใช้ข้อมูลการขายในอดีตในการวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า เป็นต้น เพื่อจะสร้างสินค้าที่เป็นที่ต้องการลูกค้าให้ได้ หรือใกล้เคียงมากที่สุด
2. บริษัทจะแบ่งแผนงานก่อสร้างบ้าน และ/หรือทาวน์เฮ้าส์ เป็นเฟสย่อย และทยอยก่อสร้างให้ดำเนินการก่อสร้างตามที่เป็นที่วางแผนไว้ ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงหากสถานการณ์ต่างๆ ไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดไว้ ยกตัวอย่างเช่น พฤติกรรมของผู้บริโภคเปลี่ยนไปอย่างมีนัยสำคัญ ความสามารถในการซื้อของลูกค้าเปลี่ยนไป หรือกรณีที่ยอดขายในทำเลนั้นๆ ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการ เป็นต้น บริษัทก็จะสามารถปรับแผนการก่อสร้างได้อย่างทันท่วงที อาจปรับเปลี่ยนขนาดของบ้านและทาวน์เฮ้าส์ให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า หรืออาจหยุดการก่อสร้างต่อหากยังไม่ทราบถึงสาเหตุที่ยอดขายไม่เป็นไปตามเป้า เป็นต้น

นอกจากนี้โครงการส่วนมากที่อยู่ระหว่างก่อสร้างในปัจจุบันเป็นโครงการร่วมทุนโดยเน้นพัฒนาประเภทแนวราบกับบริษัทต่างๆ เช่น Sumitomo Forestry, Hong Kong Land, Sekisui Chemical เป็นต้น ซึ่งบริษัทได้ประโยชน์จากการร่วมทุนไม่จำเป็นการขายที่ดินที่ถืออยู่ให้โครงการร่วมทุน หรือให้บริษัทที่ร่วมทุนเป็นผู้จัดหาแหล่งเงินทุน ซึ่งคาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ถูกกว่า การร่วมทุนจึงเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ช่วยลดค่าใช้จ่ายให้แก่บริษัท

2.4 ความเสี่ยงจากการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัท

บริษัทจำเป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบคอนโดมิเนียม เนื่องจากเป็นโครงการที่ใช้ต้นทุนสูง และต้องสร้างเสร็จทั้งโครงการก่อนจึงจะสามารถเริ่มเปิดโอนเพื่อรับรายได้ จึงมีความเสี่ยงหากเงินทุนไม่เพียงพอในระหว่างก่อสร้างโครงการ บริษัทลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยจัดเงินทุนการก่อสร้างระหว่างคอนโดประเภท High rise ที่ใช้ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 18 - 24 เดือน กับคอนโดประเภท Low rise ที่ใช้ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 12 - 14 เดือน ให้เหมาะสม สอดคล้องกับรายได้ที่ประมาณการว่าจะได้รับ รวมถึงจัดหาแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน

ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทได้รับการสนับสนุนที่ดีจากสถาบันการเงินอย่างเต็มที่มาโดยตลอด นอกจากนี้โครงการร่วมทุนต่างๆ บริษัทจะให้ผู้ร่วมทุนเป็นผู้จัดหาแหล่งเงินทุน ซึ่งคาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ถูกกว่า

2.5 ความเสี่ยงจากการทรุดโทรมหรืออสังหาริมทรัพย์ของบ้านทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียมคงเหลือ

บริษัทประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งต้องพัฒนาโครงการใหม่ๆ ต่อเนื่องแม้ว่าโครงการเดิมอาจยังไม่ปิดการขาย เนื่องจากเป็นธุรกิจที่ใช้ระยะเวลาเริ่มโครงการจนก่อสร้างเสร็จนานถึง 3 - 5 ปี หากเป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภท High rise หรือ 2 - 3 ปี หากเป็นคอนโดมิเนียมประเภท Low rise และโครงการแนวราบที่ทยอยสร้างทยอยขายที่ใช้ระยะเวลาประมาณ 6 เดือน ถึง 1 ปี เพราะฉะนั้นหากบริษัทไม่สามารถขายสินค้าได้ตามเป้าที่วางไว้ จะมีความเสี่ยงที่สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และหากระบายสินค้าคงเหลือได้ช้าก็มีความเสี่ยงที่จะเกิดการทรุดโทรม หรือการออกแบบที่อาจจะเริ่มล้าสมัย ซึ่งก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายในการตกแต่ง ซ่อมแซม บำรุงรักษาเพื่อให้อยู่ในสภาพพร้อมขาย หรืออาจทำให้ขายได้ในราคาต่ำกว่าต้นทุน

แนวทางลดความเสี่ยง

สำหรับโครงการแนวราบ (บ้านและทาวน์เฮ้าส์) แม้ว่าบริษัทมีนโยบายสร้างบ้านเสร็จก่อนขาย แต่ก็ยังเป็นเพียงการสร้างที่ละเฟสเท่านั้น เพราะฉะนั้นหากเกิดเหตุการณ์ที่ยืดขายไม่เป็นไปตามเป้าที่วางไว้ บริษัทจะสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการได้ทันที จึงส่งผลให้สินค้าคงเหลือไม่มาก

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม ที่มีอายุเกิน 3 ปี นับจากวันก่อสร้างแล้วเสร็จ บริษัทจะปรับกลยุทธ์การโฆษณาประชาสัมพันธ์ และเพิ่มโปรโมชั่นการขาย เช่น การลดราคาขายคืน การส่งเสริมการขายผ่านพนักงานขายประจำโครงการ หรือการให้ข้อเสนอของแถมเพิ่มเติม เป็นต้น ซึ่งบริษัทมองว่าการจัดโปรโมชั่นเพื่อเร่งยอดขาย ค่อนข้างมีความเสี่ยงจากค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ตกแต่งโครงการเดิม หรือการออกแบบที่อาจจะเริ่มล้าสมัยและเริ่มไม่เป็นที่ต้องการ เป็นต้น

2.6 ความเสี่ยงจากการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การถูกจำกัดประโยชน์ในการใช้พื้นที่ในการก่อสร้างอาคารบางประเภท เขตจำกัดความสูง ระยะถอยร่นของอาคาร รวมทั้งปัญหาพิพาทแนวเขตที่ดินกับเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตลอดจนปัญหาการร้องเรียนระหว่างก่อสร้าง หรือการถูกเวนคืนที่ดินเพื่อการก่อสร้างสาธารณูปโภคของภาครัฐ หรือปัญหาอันเกิดจากการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดต่างๆ ของทางราชการที่มีผลบังคับใช้ในระหว่างที่บริษัทถือครองที่ดิน แต่อยู่ระหว่างการเตรียมงานเพื่ออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

แนวทางลดความเสี่ยง

บริษัทมีนโยบายในการปฏิบัติงาน ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทจะตรวจสอบกฎหมายที่ควบคุมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างรอบคอบก่อนดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อลดความเสี่ยงจากปรับเปลี่ยนกฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สำหรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมทุกอาคาร บริษัทจะจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และจะต้องผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ก่อนดำเนินการก่อสร้าง

2.6.1 กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเริ่มมีการบังคับใช้จริงวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 แทนการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่และภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยจะมีการแยกเก็บภาษีออกเป็น 4 หมวด คือ 1. ที่ดินเปล่า 2. ที่อยู่อาศัย 3. เกษตรกรรม 4. อื่นๆ ซึ่งจะกระทบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่ครอบครองที่ดินรอการพัฒนา และ/หรือ อยู่ระหว่างพัฒนา โดยจะทำให้ต้นทุนโครงการสูงขึ้น แต่เนื่องจากเป็นกฎหมายที่เริ่มใช้ใหม่ รัฐบาลจึงมีข้อยืดหยุ่นให้แก่ผู้ประกอบการในช่วง 3 ปีแรกดังนี้ 1. การพัฒนาบ้านแนวราบจะได้รับสิทธิลดหย่อนภาษีที่ดิน 90% ไม่เกิน 3 ปี หลังจากได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน 2. การพัฒนาคอนโดจะได้รับสิทธิลดหย่อนภาษีที่ดิน 90% ไม่เกิน 3 ปี หลังได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง 3. โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างจะไม่ถูกเก็บภาษี 4. การพัฒนาพื้นที่ส่วนกลางจะไม่ถูกเก็บภาษี และ 5. หากภาษีที่จ่ายภายใต้กฎหมายใหม่สูงกว่าภายใต้ภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ ผู้เสียภาษีจะจ่ายภาษี 25% ของค่าใช้จ่ายส่วนที่เพิ่มขึ้นในปี 2563 และทยอยเพิ่มเป็น 50%, 75% และ 100%

ทั้งนี้หากหมดช่วงลดหย่อน 3 ปี บริษัทจะต้องเสียภาษีเพิ่มขึ้นจากที่ดินเปล่า โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และโครงการที่สร้างแล้วเสร็จ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนโครงการและอาจทำให้ผลการดำเนินงานลดลง

แนวทางลดความเสี่ยง

บริษัทมีเป้าหมายที่จะระดมการถือครองที่ดินรอการพัฒนาที่มีอยู่ให้มีเพียงพอสำหรับการดำเนินงาน เพื่อลดภาระหนี้สินและเพิ่มกระแสเงินสด นอกจากนี้บริษัทวางแผนในการพัฒนาโครงการให้มีประสิทธิภาพดีขึ้นและเร็วขึ้น ซึ่งจะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายด้านการเงินด้านภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลงได้

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการผลิต

3.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนของต้นทุนในการก่อสร้าง

วัสดุก่อสร้างเป็นต้นทุนหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้างย่อมส่งผลกระทบต่อราคาต้นทุน และกระทบไปถึงกำไรของโครงการ บริษัทจึงลดความเสี่ยงด้วยวิธีจัดซื้อวัสดุบางรายการจากผู้ผลิตโดยตรง จัดให้มีการประกวดราคา ตรวจสอบคุณภาพ รวมถึงเปรียบเทียบราคาตลาด เพื่อเลือกวัสดุ

ก่อสร้างที่คุณภาพเหมาะสมกับราคามากที่สุด ในช่วงวิกฤติโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) บริษัทได้ต่อรองราคาของวัสดุก่อสร้างจากผู้ผลิต หรือเปลี่ยนวัสดุทดแทนที่มีคุณภาพดีกว่า ราคาเหมาะสมกว่า โดยวัสดุเหล่านี้ต้องมีบริษัทผู้ผลิตอย่างน้อย 2-3 บริษัทขึ้นไป เพื่อป้องกันการโดนผูกขาด นอกจากนี้บริษัทถือว่าเป็นบริษัทที่ใหญ่ติด 1 ใน 10 ของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งพัฒนาหลายโครงการพร้อมกัน จึงได้รับประโยชน์จากการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างในปริมาณที่มาก สามารถต่อรองกับผู้ผลิตในการกำหนดราคาได้มากขึ้น

3.2 ความเสี่ยงจากผู้รับเหมาและแรงงาน

บริษัทมีเกณฑ์พิจารณาการจัดชั้นคุณภาพของผู้รับเหมาที่มีคุณภาพตามผลงาน ตลอดจนมีการปรับราคาค่าก่อสร้างตามสถานะตลาดและวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นอันเป็นผลกระทบจากอัตราค่าจ้างแรงงานขึ้นต่ำโดยการพิจารณาอย่างเป็นธรรม และมีมาตรฐานการตรวจสอบให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด ปีละ 2 ครั้ง อีกทั้งมีการพิจารณาจำนวนงานที่จะจ้างผู้รับเหมาแต่ละรายอย่างโปร่งใส มีการจ่ายเงินตรงต่อเวลา เพื่อเป็นข้อมูลสำหรับคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างปัจจุบันบริษัททำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างทั้งขนาดกลางและขนาดเล็กจำนวนรวมมากกว่า 100 ราย โดยมีการกำหนดคุณสมบัติผู้รับเหมาและราคาก่อนที่จะมีการตกลงทำสัญญาและกำหนดระยะเวลาการส่งมอบงานที่ชัดเจน ทำให้บริษัทไม่มีความจำเป็นต้องพึ่งผู้รับเหมารายใดรายหนึ่ง

ปัญหาจากโรคระบาด COVID-19 ทำให้เกิดปัญหากับงานก่อสร้างทั้งจากห่วงโซ่อุปทาน และ แรงงานต่างด้าวในอุตสาหกรรมก่อสร้าง ในช่วงปีที่ผ่านมาบริษัทแก้ปัญหาการขาดแคลนแรงงาน โดยอำนวยความสะดวกให้ผู้รับเหมารายย่อย สามารถขึ้นทะเบียนแรงงานต่างด้าว และให้มีขบวนการคัดกรองโรคติดต่ออย่างถูกต้อง นอกจากนี้ยังดำเนินการตามมาตรการป้องกันโรคติดต่อในสถานที่ก่อสร้างอย่างเข้มงวด

ในขณะเดียวกันเพื่อป้องกันการเกิดภาวะการขาดแคลนแรงงาน บริษัทได้นำแนวคิดการก่อสร้างบ้านแบบสำเร็จรูป (Prefabrication) หรือ การก่อสร้างแบบพรีคาสท์ (Precast Construction) มาใช้โดยเพิ่มสัดส่วนการก่อสร้างบ้านแบบสำเร็จรูปเพื่อลดระยะเวลาการก่อสร้าง ทั้งนี้การก่อสร้างแบบพรีคาสท์จะใช้ผนังและชิ้นงานสำเร็จรูปซึ่งผลิตจากโรงงานมาประกอบทำให้บริษัทลดการพึ่งพาแรงงานที่มีฝีมือลงไปได้ บริษัทได้จัดตั้ง บจ. เพอร์เฟค พรินซ์ ตั้งแต่ปี 2554 และร่วมมือกับบริษัท เซ็นเตอร์ ออฟ สแตนดาร์ด พรีคาสท์ จำกัด ดำเนินการผลิต ประกอบและติดตั้งโครงสร้างระบบชิ้นส่วนสำเร็จรูป ซึ่งเป็นส่วนประกอบของบ้านพักอาศัย ทาวน์เฮ้าส์และรั้วโครงการ ตลอดจนชิ้นส่วนสำเร็จรูปสำหรับโครงการคอนโดมิเนียม มีกำลังการผลิตประมาณ 850 หลังต่อปี นอกจากนี้ยังได้ว่าจ้างให้ บริษัทปูนซิเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน), บริษัท ซีพีแอนด์ จำกัด และอื่นๆ ทำการผลิตและติดตั้งโครงสร้างระบบชิ้นส่วนสำเร็จรูป บริษัท เพอร์เฟค พรินซ์ จำกัด ได้ดำเนินการย้ายโรงงานปลายปี 2563 แล้วเสร็จต้นปี 2564 และขยายกำลังการผลิตจาก 850 หลัง/ปี ไปเป็น 1,700-1,800 ในปีหน้า 2565 ลำบากกว่าแผนเดิมอันเนื่องจากปัญหาโรคระบาด COVID-19

นอกจากนี้บริษัทได้จัดตั้ง บจ. ยูแอนดีโอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยมีวัตถุประสงค์

เพื่อทำธุรกิจ รับเหมาก่อสร้าง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และ คอนโดมิเนียม Low Rise ให้เฉพาะกลุ่มบริษัท เป็นการรับงานก่อสร้างจากกลุ่มบริษัทซึ่งเป็นเจ้าของโครงการโดยตรง ซึ่งช่วยให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนและระยะเวลาก่อสร้าง รวมถึง การควบคุมปริมาณคุณภาพในการก่อสร้าง และลดความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ

4. ความเสี่ยงด้านการบริหาร การจัดการ

ความเสี่ยงจากการค้าประกันบริษัทย่อย

บริษัทได้มีการค้าประกันวงเงินกู้ยืมให้แก่บริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เท่ากับ 5,277 ล้านบาท

ทั้งนี้บริษัทอาจมีความเสี่ยงที่เกิดจากการค้าประกันให้แก่บริษัทย่อยดังกล่าว หากบริษัทย่อยไม่สามารถชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยให้กับเจ้าหนี้อื่นใดที่บริษัทได้เข้าไปค้าประกันเงินกู้ยืมได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตามบริษัทย่อยดังกล่าวต้องจัดหาเงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อเพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการประกอบธุรกิจหลักของบริษัทย่อย โดยบริษัทมีการกำหนดนโยบายในการควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยอย่างใกล้ชิด ซึ่งจะทำให้บริษัทย่อยมีผลกำไรจากผลประกอบการและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพียงพอที่จะชำระคืนหนี้เงินกู้ยืม ดังนั้นความเสี่ยงจากการที่บริษัทให้การค้าประกันเงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยจึงอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ

5. ความเสี่ยงด้านการเงิน

5.1 ความเสี่ยงด้านความสามารถชำระดอกเบี้ย

บริษัทจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อดำเนินธุรกิจจากหลากหลายช่องทาง ไม่ว่าจะเป็น การกู้ยืมจากธนาคาร หรือการออกหุ้นกู้ เป็นต้น ซึ่งต้องจ่ายดอกเบี้ยตอบแทนในวันที่กำหนดไว้ในสัญญานั้นๆ บริษัทจึงจำเป็นต้องมีเงินสดเพียงพอเพื่อชำระค่าดอกเบี้ยดังกล่าว

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 เท่ากับ 0.29 เท่า 2.90 เท่า และ 3.03 เท่าตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวลดลงอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากสถานการณ์เศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง รวมถึงการแพร่ระบาดของโรค COVID - 19 ที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมของบริษัท รวมถึงต้องเลื่อนแผนการขายที่ดิน ทำให้ EBITDA ของปี 2563 ต่ำกว่ามาตรฐานของบริษัท ซึ่งไม่เพียงพอสำหรับการชำระค่าใช้จ่ายทางการเงิน ทั้งนี้บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เท่ากับ 2,006.88 ล้านบาท ซึ่งสามารถรองรับส่วนต่างระหว่าง EBITDA กับต้นทุนทางการเงิน จำนวน 947.98 ล้านบาทได้ นอกจากนี้บริษัทมองว่าสถานการณ์โรคระบาดเริ่มปรับตัวดีขึ้นไม่ว่าจะเป็นชาวต่างชาติที่เริ่มมีการทดลองใช้ การควบคุมการแพร่ระบาดอย่างเคร่งครัด ซึ่งจะทำให้เศรษฐกิจเริ่มกลับสู่ภาวะปกติ และบริษัทคาดว่า EBITDA จะกลับสู่ระดับที่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายทางการเงินได้ในไม่ช้า

*อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยคำนวณจาก กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)หารด้วย ต้นทุนทางการเงิน

5.2 ความเสี่ยงด้านความสามารถชำระภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เท่ากับ 393.50 ล้านบาท และมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี เท่ากับ 12,335.80 ล้านบาท แบ่งเป็นหนี้สินจากสถาบันการเงิน มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี เท่ากับ 12,335.80 ล้านบาท แบ่งเป็นหนี้สินจากสถาบันการเงินจำนวน 2,405.40 ล้านบาท หนี้หุ้นกู้จำนวน 9,522.71 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่า 407.69 ล้านบาท โดยบริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (DSCR) เท่ากับ 0.03 เท่า ลดลงจากสิ้นปี 2562 ที่มีอัตราส่วน เท่ากับ 0.35 เท่า สาเหตุจากผลประกอบการที่ด้อยลงจากผลกระทบของโรคระบาด COVID - 19 ซึ่งแสดงให้เห็นว่ารายได้จากการดำเนินงานไม่สามารถชำระภาระผูกพันได้ จำเป็นต้องหาแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อมาชำระหนี้สินดังกล่าว บริษัทมียอดที่รอรับรายได้จากงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ (Backlog) ณ 31 ธันวาคม 2563 มูลค่า 1,996.53 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าบริษัทจะโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2564 จำนวน 1,996.53 ล้านบาท อีกทั้งบริษัทยังมีแผนที่จะจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัทในปี 2564 ประมาณ 12,220 ล้านบาท โดยคาดว่าจะรับรู้รายได้จากการขายที่ดินบริเวณถนนแจ้งวัฒนะ มูลค่าประมาณ 340 ล้านบาท, ที่ดินบริเวณรามอินทรา มูลค่าประมาณ 2,000 ล้านบาท, ที่ดินบริเวณรามคำแหง-นานาชาติ มูลค่าประมาณ 1,000 ล้านบาท, ที่ดินถนนรัชดาภิเษก 17 ประมาณ 880 ล้านบาท, สิทธิการเช่าและที่ดินถนนรัชดาภิเษก ประมาณ 2,500 ล้านบาท และจากการขายหุ้นของบมจ.โรงแรมรอยัลโอดิธ (ประเทศไทย) มูลค่าประมาณ 5,500 ล้านบาท (การรับรู้รายได้ดังกล่าวอาจคลาดเคลื่อนจากแผนข้างต้นได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและความต้องการและการต่อรองของผู้ซื้อ)

5.3 ความเสี่ยงจากการกักตุนเงินสดจากภาระผูกพันจากหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทมีหนี้หุ้นกู้คงค้างจำนวน 22,758.47 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 67.8 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย จำนวน 33,583.16 ล้านบาท ที่ผ่านมามีบริษัทใช้หุ้นกู้เป็นแหล่งเงินทุนหลักในการดำเนินธุรกิจ เนื่องจากหุ้นกู้มีข้อจำกัดการเบิกใช้ที่น้อยกว่าเงินกู้จากสถาบันการเงิน ทำให้แผนธุรกิจต่างๆ ของบริษัทดำเนินการได้สะดวกกว่า ซึ่งสัดส่วนระหว่างหนี้หุ้นกู้กับสถาบันการเงินสิ้นปี 2563 อยู่ที่ 72 : 28 โดยในแต่ละปีบริษัทจะมีหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระประมาณ 5,000 – 6,000 ล้านบาท ซึ่งการมีหนี้หุ้นกู้ในสัดส่วนที่มาก มีความเสี่ยงที่บริษัทจะผิดนัดชำระหนี้ได้ง่ายกว่าการมีหนี้สินจากสถาบันการเงินในสัดส่วนที่มาก เนื่องจากหนี้สินจากสถาบันการเงินส่วนมากเป็นรูปแบบของ Project loan มีเงื่อนไขการชำระเมื่อโอนโครงการได้ จึงเกิดเหตุผิดนัดชำระหนี้ได้ยากกว่าหนี้หุ้นกู้ที่มีวันกำหนดชำระที่แน่นอน

แนวทางลดความเสี่ยง

บริษัทรับรู้ถึงความเสี่ยง และเริ่มลดหนี้หุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2563 ที่ผ่านมามี บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้หุ้นกู้ครบกำหนดชำระจำนวน 7,729.20 ล้านบาท และออกหุ้นกู้ใหม่จำนวน 3,940.00 ล้านบาท ซึ่งออกหุ้นกู้ใหม่ลดลงจากที่ครบกำหนดชำระจำนวน 3,789.20 ล้านบาท และพึ่งพาหนี้จากสถาบันการเงินมากขึ้น รวมถึงในปี 2564 บริษัทมีแผนออกหุ้นกุน้อยกว่าจำนวนหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระ โดยแหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการชำระหนี้หุ้นกู้จะมาจากรายได้จากการดำเนินงาน ปี 2564 การขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนพัฒนา และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ซึ่งคาดว่าหนี้หุ้นกู้กับหนี้จากสถาบันการเงินจะมีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันอีก 3 – 5 ปีข้างหน้า

5.4 ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

บริษัทกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการและดำเนินงาน อัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินจึงมีผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัท ถึงแม้ว่าการกู้ยืมเงินดังกล่าวของบริษัทจะคิดในอัตราดอกเบี้ยลอยตัวก็ตาม แต่เป็นการคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) หรือต่ำกว่านั้น นอกจากนี้บริษัทได้มีมาตรการลดความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ยที่มีความผันผวน โดยการออกหุ้นกู้ระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมเดิมบางส่วนที่คิดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวและมีต้นทุนดอกเบี้ยที่สูงกว่า รวมถึงการออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อให้สามารถควบคุมต้นทุนอัตราดอกเบี้ยของบริษัทให้อยู่ในระดับเหมาะสม

สำหรับความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่ออัตราดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นนั้น มีผลกระทบเพียงเล็กน้อย เนื่องจากการกู้ยืมเงินเป็นการกู้ยืมระยะยาว การปรับขึ้นลงของอัตราดอกเบี้ยจึงส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนรายเดือนไม่มากนัก อีกทั้งผู้ถือหุ้นได้มีการชำระเงินดาวน์ไปแล้วส่วนหนึ่ง นอกจากนี้บริษัทสามารถจัดซื้อเสนอพิเศษด้านอัตราดอกเบี้ยร่วมกับธนาคารพาณิชย์ อีกทั้งการมีสินค้าหลายระดับราคาซึ่งเน้นที่กำลังซื้อของผู้อยู่อาศัยจริงเป็นหลัก ก็เป็นส่วนที่ช่วยลดผลกระทบของความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่มีต่อผู้ถือหุ้นด้วย

ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 จำนวน 33,583.16 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นหนี้หุ้นกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพราะฉะนั้นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะได้รับผลกระทบหากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น คือ เงินกู้ประเภท Project Finance ซึ่งมีจำนวน 9,007.87 ล้านบาท โดยถ้าอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 บริษัทจะมีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นประมาณ 90 ล้านบาท

5.5 ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

การดำเนินงานของบริษัทมีการใช้แหล่งเงินทุน ทั้งจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร สถาบันการเงินและการระดมทุนจากการออกหุ้นกู้ ซึ่งตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นนั้น บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนของ “หนี้สินสุทธิ” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” (Net Debt to

Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีไม่เกินอัตราส่วน 2.50 : 1 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.11 เท่า 1.86 เท่า และ 1.88 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้หากบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้ตามข้อกำหนดสิทธิที่กำหนดไว้ จะทำให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิและทำให้หนี้หุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน

*หนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบดุลรวมของออกหุ้นกู้ที่ได้ตรวจสอบ หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ที่มีภาระดอกเบี้ย หรือดอกเบี้ยอยู่ได้ส่วนลด ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้เข้าค้ำประกันอสังหาริมทรัพย์หรือภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลอื่น (แต่รวมบริษัทย่อย) ซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในงบดุลรวมแต่เปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบดุลรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้อื่นเกี่ยวข้องกับการขอออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินเพื่อวาง เป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หักด้วยเงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสดตามที่ปรากฏในงบดุลรวม โดยรวมถึงบัญชีเงินฝากของผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้นำไปเป็นหลักประกันไว้กับบุคคลใดๆ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันข้อสงสัยในการตีความหนี้สินดังกล่าวนี้ไม่รวมถึงเจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่า หนี้สินที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใดๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย

ทั้งนี้ตามสัญญาเงินกู้จากสถาบันการเงินบางแห่งได้มีการกำหนดการดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ กล่าวคือ บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนของ “หนี้สินสุทธิ” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” (Net Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละไตรมาสหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีไม่เกินอัตราส่วน 2.50 : 1 เป็นอัตราส่วนเดียวกับที่ระบุไว้ในร่างข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ และบริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงิน (Covenant) ได้ตามข้อกำหนดของสถาบันการเงิน

อย่างไรก็ตามหากบริษัทมีภาระหนี้เพิ่มขึ้น หรือมีผลการดำเนินงานลดลง อาจเกิดความเสี่ยงที่บริษัทจะไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดและเงื่อนไขกับสถาบันการเงินไว้ได้ หากสถาบันการเงินไม่ผ่อนผันการผิดเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนให้ และสถาบันการเงินดังกล่าวเรียกชำระเงินกู้คืนก่อนกำหนด อาจทำให้บริษัทสูญเสียสภาพคล่องหรืออาจไม่สามารถชำระหนี้ได้ในวันดังกล่าว ซึ่งจะเข้าข่ายผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ (Cross Default)

แนวทางป้องกันไม่ให้อัตราส่วนหนี้สิน ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มสูงขึ้นมีดังนี้

1. เน้นการลงทุนในธุรกิจที่มี Turnover สูงได้แก่เน้นสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบมากกว่าแนวสูง
2. ขายที่ดินที่ไม่มีแผนพัฒนาโครงการให้แก่ผู้ที่สนใจ
3. จำหน่ายสินทรัพย์และเงินลงทุน ของกลุ่มบริษัทให้ผู้ถือหุ้น เพื่อเป็นการเสริมสภาพคล่องให้บริษัทเป็นการลดหนี้และเพิ่มกำไรในการดำเนินงาน อันจะทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้น

ทั้งนี้แนวทางดังกล่าวข้างต้น จะช่วยเพิ่มกระแสเงินสดให้แก่บริษัทมากกว่าการดำเนินธุรกิจตามปกติ และสามารถนำกระแสเงินสดส่วนนี้ไปลดภาระหนี้สินจากสถาบันการเงิน ตราสารหนี้ระยะสั้นและตราสารหนี้ระยะยาวได้ ซึ่งจะช่วยให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

5.6 ความเสี่ยงจากการไม่สามารถเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้

เนื่องจากบริษัทมีที่ดินที่รอการพัฒนาและสินทรัพย์ระหว่างการขายอยู่เป็นจำนวนมาก ประกอบกับการเริ่มใช้กฎหมายใหม่ในการเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปี 2563 นี้ บริษัทจึงมีนโยบายในการลดภาระการถือครองที่ดิน โดยการจำหน่ายให้กับผู้ซื้อรายใหญ่ที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยในวันทำธุรกรรมจะชำระเป็นเงินสด (ประมาณ 5-15%) และส่วนที่เหลือชำระด้วยตัวสัญญาใช้เงิน ขึ้นกับการเจรจาเงื่อนไขการแบ่งจ่ายหรือจ่ายเต็มจำนวนในคราวเดียว) ซึ่งบริษัทจะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อในวันทำธุรกรรม โดยไม่ได้รอจนได้รับชำระเงินครบทั้งจำนวนและบันทึกยอดขายในงบการเงินเต็มจำนวนในวันทำธุรกรรมเช่นกัน ตามมาตรฐานบัญชี การให้ระยะเวลาในการชำระหนี้กับลูกหนี้ในรูปแบบตัวสัญญาใช้เงินนี้ เปรียบเสมือนบริษัทให้ Credit term กับทางลูกหนี้ จึงมีความเสี่ยงในการเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ดังกล่าว ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อไรชาดทุนของงวดปีนั้นๆ ได้อย่างไรก็ตาม บริษัทเห็นว่าเป็นนโยบายที่สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจในปัจจุบัน อีกทั้งบริษัท ได้มีการขอหลักประกันจากลูกหนี้เพิ่มเติม เพื่อทำให้มั่นใจว่าจะสามารถได้รับการชำระหนี้คืนจากทางลูกหนี้ บริษัทจัดรูปแบบธุรกิจนี้เป็นธุรกรรมการค้าปกติของบริษัท โดยมีรายการที่เกิดขึ้นดังนี้

- ในปี 2562 บริษัทมี 14 ธุรกรรม กับผู้ซื้อ 14 ราย คิดเป็นมูลค่ารวม 3,926.4 ล้านบาท แบ่งเป็นรายการขายที่ดินจำนวน 3,790.4 ล้านบาท (การแสดงรายได้จากการขายที่ดินในงบการเงินรวมจะแสดงจำนวน 2,499.9 ล้านบาท ซึ่งเป็นยอดขายสุทธิหลังหักส่วนของบริษัท เนื่องจากมีกรณีที่ขายให้บริษัทร่วมค้าด้วย) และอาคารชุด จำนวน 136 ล้านบาท ซึ่งในวันทำธุรกรรมบริษัทได้รับชำระเป็นเงินสด จำนวน 596.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.2 และตัวสัญญาใช้เงิน จำนวน 3,329.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84.8

ณ สิ้นปี 2562 บริษัทได้รับชำระเงินตามตัวสัญญาใช้เงินแล้วจำนวน 2,529.2 ล้านบาท และเหลือการชำระหนี้ในรูปของตัวสัญญาใช้เงินอีก 3 ราย จำนวน 800.6 ล้านบาท

ต่อมาในระหว่างปี 2563 บริษัทได้รับชำระเงินตามตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 317.0 ล้านบาท และมีดอกเบี้ยรับจำนวน 2.5 ล้านบาท รวมเป็น 319.5 ล้านบาท ทำให้มียอดตัวสัญญาใช้เงินคงเหลือ ณ สิ้นปี 2563 จำนวน 481.1 ล้านบาท (ไม่รวมการรับรู้รายได้ดอกเบี้ย 15.7 ล้านบาท และตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าจำนวน 386.4 ล้านบาท รายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12) ต่อมาในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 บริษัทได้รับชำระเงินตามตัวสัญญาใช้เงินอีกเป็นจำนวน 50.0 ล้านบาท ทำให้ยอดตัวสัญญาใช้เงินคงเหลือ ณ สิ้นเดือนกุมภาพันธ์ 2564 เหลือจำนวน 50.3 ล้านบาท

- นอกจากนี้ ในปี 2562 บริษัทยังมีการขายสิทธิในที่ดิน จำนวน 4 ราย มูลค่ารวม 785.8 ล้านบาท บริษัทได้รับชำระเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 785.8 ล้านบาท โดยบริษัทได้รับชำระค่าตัวแล้วจำนวน 40 ล้านบาท แต่เนื่องจากการผิดนัดชำระหนี้ของลูกหนี้ บริษัทจึงได้ดำเนินการยึดเงินประกันตามสัญญา อีกจำนวน 20 ล้านบาท และยกเลิกสัญญา จำนวน 3 ราย มูลค่ารวม 691.2 ล้านบาท ทำให้มีลูกหนี้คงเหลือ 54.6 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้ตั้งสำรองเต็มจำนวนแล้ว

ทั้งนี้ในปี 2563 บริษัทมีการขายสิทธิในที่ดิน จำนวน 46.1 ล้านบาท โดยได้รับชำระเงินสดทั้งหมดในวันทำธุรกรรม

ความเสี่ยงของตราสาร

1. ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk)

ผู้ถือหุ้นกู้มีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ได้รับชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้น ในกรณีที่ธุรกิจและผลการดำเนินงานของผู้ออกหุ้นกู้ไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย หรือทรัพย์สินของผู้ออกหุ้นกู้ มีไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ดังนั้น ก่อนการตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรพิจารณาฐานะการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้จากข้อมูลที่จะพบไว้ในร่างหนังสือชี้ชวน ในการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของหุ้นกู้ ผู้ลงทุนสามารถดูการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ที่จัดทำโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือประกอบการตัดสินใจลงทุนได้ ถ้าการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ต่ำ แสดงว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของหุ้นกู้หรือผู้ออกหุ้นกู้สูง ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับควรจะสูงด้วยเพื่อชดเชยความเสี่ยงที่สูงของหุ้นกู้ดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม การจัดอันดับความน่าเชื่อถือมิได้เป็นการให้คำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือครองหุ้นกู้ที่เสนอขายแต่อย่างใด และการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออาจมีการยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงได้ตลอดอายุของหุ้นกู้ ผู้ลงทุนควรติดตามข้อมูลข่าวสารของบริษัทผู้ออกหุ้นกู้รวมถึงการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ได้จากเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เกี่ยวข้อง หรือสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

2. ความเสี่ยงด้านราคา (Price Risk)

ความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นเมื่อผู้ถือหุ้นกู้ต้องการขายหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้ อาจขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาซื้อ ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด กล่าวคือ หากอัตราดอกเบี้ยในตลาดสูงขึ้นราคาหุ้นกู้จะลดลง ทั้งนี้ โดยทั่วไปราคาของหุ้นกู้ที่มีอายุคงเหลือยาวกว่าจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาดมากกว่า

3. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)

ความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นเมื่อผู้ถือหุ้นกู้ประสงค์จะขายหุ้นกู้ในตลาดรอง ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ผู้ถือหุ้นกู้ อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ได้ทันที ในราคาที่ตนต้องการ เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของตราสารใน

ตลาดรองอาจมีไม่มาก ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้ไม่นำหุ้นกู้ไปซื้อขายในตลาดรองใดๆ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นกู้สามารถซื้อขายหุ้นกู้ในตลาดรองได้กับผู้มีใบอนุญาตค้าตราสารหนี้ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นธนาคารพาณิชย์และบริษัทฯ หลักทรัพย์ หากมีผู้ประสงค์จะซื้อหุ้นกู้จากผู้ถือหุ้นกู้ที่ต้องการขายหุ้นกู้ตัวเองผ่านผู้มีใบอนุญาตค้าตราสารหนี้ นั้นๆ นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นกู้จะไม่สามารถขายหรือโอนหุ้นกู้ให้แก่บุคคลใดๆ โดยทั่วไปได้ แต่จะถูกจำกัดให้ขายหรือโอนหุ้นกู้ได้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ ตามที่ผู้ออกหุ้นกู้ได้จัดซื้อจำกัดการโอนไว้กับสำนักงาน ก.ล.ต. ให้จำกัดการโอนหุ้นกู้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ ตามความหมายในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กค. 4/2560 เรื่อง การกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่ ฉบับวันที่ 8 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2560 (ตามที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือใช้แทนที่)

4. ความเสี่ยงจากการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนโดยผู้ออกหุ้นกู้

ความเสี่ยงจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิที่จะทำการไถ่ถอนหุ้นกู้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ภายหลังจากครบกำหนด 1 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ กล่าวคือ ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนได้ตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2565 เป็นต้นไป โดยจะต้องตรงกับวันครบกำหนดชำระดอกเบี้ยในแต่ละงวดเท่านั้น ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถคาดการณ์กระแสเงินสดที่ได้รับจากหุ้นกู้ดังกล่าวได้อย่างแน่นอน และหากผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดต่ำ อาจส่งผลกระทบต่อโอกาสในการได้รับผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นกู้

5. หลักประกันและความเสี่ยงของการลดลงของมูลค่าหลักประกัน

ความเสี่ยงในกรณีที่มีการบังคับจำหน่ายทรัพย์สินหลักประกันขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้ตามเอกสารแนบท้ายของข้อกำหนดสิทธิ สัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มีเช่นนั้น สิทธิของผู้ถือหุ้นกู้ที่เกี่ยวข้องในการได้รับชำระหนี้ทั้งหมด หรือบางส่วนภายใต้หุ้นกู้ อาจได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ

เนื่องจากมูลค่าหลักประกันประเภทอสังหาริมทรัพย์ต่อมูลค่าหนี้หุ้นกู้ อยู่ที่ระดับ 1.50 เท่า ซึ่งมูลค่าประเมินเป็นเพียงความเห็นของผู้ประเมิน ณ วันที่ประเมินเท่านั้น หลักประกันที่อาจมีการถูกบังคับจำหน่ายในอนาคตจะมีการซื้อขายกันได้ ในราคาเท่าใดจะขึ้นอยู่กับภาวะตลาดในขณะนั้น ซึ่งกระบวนการบังคับจำหน่ายจะต้องผ่านขั้นตอนในชั้นศาล รวมถึงทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกันในครั้งนี้มีมากกว่า 1 รายการ ดังนั้น กระบวนการบังคับจำหน่ายดังกล่าวอาจต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการนานกว่าปกติทั่วไป นอกจากนี้ยังมีความเสี่ยงในการขายทอดตลาดหลักประกัน ซึ่งมีโอกาสที่มูลค่าบังคับขายทอดตลาดต่ำกว่ามูลค่าหนี้หุ้นกู้ หรือไม่มีผู้ซื้อ ทั้งนี้หากเงินที่ได้รับไม่เพียงพอกับมูลค่าหนี้ บริษัทจะต้องเป็นผู้ชำระหนี้ส่วนที่ยังคงค้างให้กับผู้ถือหุ้นกู้ทั้งหมด



การควบคุมภายในและ การบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทดำเนินธุรกิจควบคู่กับการส่งเสริมและยกระดับสภาพแวดล้อม
ความเป็นอยู่ของชุมชนที่เข้าไปดำเนินการ บริหารจัดการองค์กรภายใต้
หลักการทำกับดูแลที่ดี ตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่ง
ประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ
ตลาดหลักทรัพย์กำหนด คณะกรรมการบริษัทอนุมัติจรรยาบรรณธุรกิจ
เพื่อให้พนักงานยึดถือเป็นแนวปฏิบัติร่วมกันเพื่อส่งเสริมให้มีการปฏิบัติ
ที่สอดคล้อง และบริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่กำกับดูแล
การปฏิบัติงาน การควบคุมภายใน การตรวจสอบภายในให้เป็นมาตรฐาน

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 21 มกราคม
2564 ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมครบทุกท่าน คณะ
กรรมการตรวจสอบได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทตาม
แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของสำนักงาน
ก.ล.ต. และซักถามข้อมูลจากสำนักตรวจสอบภายใน และนำเสนอต่อ
ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2564
โดยมีกรรมการอิสระทั้ง 6 ท่าน เข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการ
บริษัทพิจารณาแบบประเมินทุกข้อ และซักถามข้อมูลจากคณะกรรมการ
ตรวจสอบ และฝ่ายบริหารแล้วมีความเห็นว่า จากการประเมินระบบ
การควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่างๆ 5 องค์ประกอบ ได้แก่
การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการ
ปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการ
ติดตาม คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุม
ภายในที่เพียงพอและเหมาะสม และจัดให้มีบุคลากรเพื่อดำเนินการ
ตามระบบอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงมีการติดตามควบคุมดูแล
การดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยให้สามารถป้องกันทรัพย์สิน
จากการนำไปใช้โดยมิชอบ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมี
ความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างเพียงพอแล้ว นอกจากนี้
ผู้สอบบัญชีไม่ได้ระบุข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่มี
สาระสำคัญที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการดำเนินงานของบริษัท
โดยบริษัทมีรายละเอียดการควบคุมภายใน 5 ด้านดังนี้

1) การควบคุมภายในองค์กร

บริษัทมีสภาพแวดล้อมและการจัดโครงสร้างองค์กรที่เอื้อต่อการ
ควบคุมภายใน คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการกำหนดเป้า
หมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนกำหนดให้บุคลากรมีหน้าที่และความ
รับผิดชอบการควบคุมภายใน และส่งเสริมสร้างความตระหนักรู้จรรยา
บรรณธุรกิจให้กับพนักงาน

2) การประเมินความเสี่ยง

บริษัทมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อรับผิดชอบการพิจารณา
โครงสร้าง นโยบาย กรอบการบริหารความเสี่ยง แผนการจัดการความ
เสี่ยง การทบทวนและติดตาม และรายงานผลต่อคณะกรรมการบริษัท
อย่างต่อเนื่อง

3) การควบคุมการปฏิบัติงาน

มาตรการควบคุมของบริษัทเหมาะสมกับความเสี่ยงขององค์กร และมี
มาตรการควบคุมภายในที่เป็นลายลักษณ์อักษรครอบคลุมกระบวนการ
ต่างๆ อย่างเหมาะสม อาทิ มีนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติงานเกี่ยว
กับธุรกรรมด้านการเงิน การจัดซื้อ และการบริหารทั่วไป มีการกำหนด
ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจนรัดกุม
เพื่อให้สามารถป้องกันการทุจริตได้ มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบ
ขอบด้านการอนุมัติ บันทึกบัญชี ดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน เพื่อให้สามารถ
ตรวจสอบซึ่งกันและกันได้ มีการประเมินระบบการควบคุมภายใน
โดยสำนักตรวจสอบภายในตามแผนงานที่ได้รับการอนุมัติจากคณะ
กรรมการตรวจสอบเพื่อรายงานข้อควรปรับปรุงเกี่ยวกับการควบคุม
ภายใน รวมถึงมีการติดตามการปรับปรุงการควบคุมภายในตาม
ข้อเสนอแนะของสำนักตรวจสอบภายใน ผู้สอบบัญชี นอกจากนี้ มี
นโยบายให้การทำธุรกรรมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ และผู้บริหาร
รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวเป็นไปตามขั้นตอนที่กำหนด โดย
คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัท

4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทดำเนินการเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทมีข้อมูลที่สำคัญเพียงพอ
สำหรับใช้ประกอบการตัดสินใจ คณะกรรมการบริษัทสามารถเข้าถึง
แหล่งสารสนเทศที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน มีกระบวนการสื่อสารข้อมูล
ภายในอย่างมีประสิทธิภาพ สนับสนุนระบบการควบคุมภายใน และจัด
ให้มีหน่วยงานลงทุนสัมพันธเพื่อสื่อสารต่อผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร

5) ระบบการติดตาม

บริษัทมีการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน เพื่อให้
มั่นใจว่าการควบคุมภายในยังดำเนินไปอย่างครบถ้วนเหมาะสม มี
ประสิทธิภาพ และรายงานข้อบกพร่องการควบคุมภายในอย่างทันเวลา
ต่อผู้รับผิดชอบ ผู้บริหารระดับสูง คณะกรรมการตรวจสอบ และ
คณะกรรมการบริษัท และบริษัทดำเนินการติดตามแก้ไขอย่างทันทั่วทั้ง

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 1/2564 วันที่ 21 มกราคม
2564 ได้เห็นชอบให้นางสาวดวงพร เริ่มยินดี ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่
สำนักตรวจสอบภายใน ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน
ของบริษัทต่อเนื่องไปอีก เนื่องจากมีวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ด้าน
การตรวจสอบภายในในธุรกิจ และมีความเข้าใจในกิจกรรมดำเนินงาน
ของบริษัทเป็นอย่างดี จึงเห็นว่ามีเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่
ดังกล่าว และบริษัทมีแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการแต่งตั้ง ถอดถอน และ
โยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในต้องได้รับความ
เห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ



ความรับผิดชอบต่อสังคม

1. นโยบายภาพรวม

นโยบายและการกำกับดูแล

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และให้เช่า โดยมีนโยบายให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการทำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทั้งผู้บริโภค ผู้ถือหุ้น พนักงาน และคู่ค้า ตลอดจนชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องด้วยหลักบรรษัทภิบาล และดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมสิ่งแวดล้อม โดยตระหนักถึงการปฏิบัติตามมาตรฐานต่างๆ อย่างถูกต้องเหมาะสมเพื่อป้องกันผลกระทบที่จะเกิดต่อชุมชน และสิ่งแวดล้อม โดยยึดถือหลัก 3 ประการได้แก่

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

บทบาทของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ทุกคนจะต้องมีภาวะผู้นำและสามารถควบคุมการดำเนินงานของฝ่ายบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยสามารถสร้างผลตอบแทนที่เป็นธรรมให้แก่ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ คณะกรรมการบริษัท จะร่วมกับฝ่ายบริหารกำหนดวิสัยทัศน์ (Vision) พันธกิจ (Mission) และค่านิยม (Value) ของบริษัทให้ดีขึ้นเพื่อให้ทุกคนปฏิบัติตาม กรรมการบริษัทต้องเป็นผู้ที่มีความรับผิดชอบต่อด้านจริยธรรมและตามกฎหมายต่อบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ และต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต และแสดงความเห็นของตนอย่างเป็นอิสระ รวมทั้งมีบทบาทในการปรับปรุงแนวทางการดำเนินงานของบริษัท ให้เป็นไปตามหลักการบรรษัทภิบาลและความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม พร้อมแนวปฏิบัติของบริษัทใหม่ โดยเพิ่มเติมเรื่องจริยธรรมขององค์กร และแนวปฏิบัติที่ดีด้าน CSR (CSR Best Practices) ในส่วนการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม (Social and Environmental Responsibility) เพื่อให้สอดคล้องแนวปฏิบัติที่ดีด้านการประกอบธุรกิจเพื่อสังคม รวมถึงแนวปฏิบัติที่ดีด้าน CSR (CSR Best Practices) ของบริษัทจดทะเบียนกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

วิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทมีวิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ คือ เป็นผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีการพัฒนาอย่างไม่หยุดนิ่งในการสร้างความสุขและความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าในทุกช่วงชีวิต รวมถึงชุมชน พันธมิตร ผู้ถือหุ้น ตลอดจนพนักงานโดยเน้นคุณภาพชีวิตในสิ่งแวดล้อมที่สมบูรณ์แบบ

ภารกิจที่ต้องดำเนินการ

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

บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรูปแบบการดำเนินธุรกิจในการพัฒนาโครงการต่างๆ จะต้องเกี่ยวข้องกับหรือมีผลกระทบต่อหลายภาคส่วนทั้งทางด้านผู้มีส่วนได้เสียและชุมชนรอบๆ โครงการ โดยบริษัทได้มีการศึกษาและวิเคราะห์ รวมถึงจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมสำหรับโครงการที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชน ทั้งทางด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติและสุขภาพ ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม รวมถึงบริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงานบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ลูกค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ (สถาบันการเงิน ผู้ถือหุ้นกู้), คู่ค้า (ผู้จำหน่ายสินค้า ผู้รับเหมาก่อสร้าง และพันธมิตรทางธุรกิจ), ภาครัฐและหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้พยายามดำเนินนโยบาย เพื่อให้เกิดความยุติธรรม และเหมาะสมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ดังนี้

ผู้ถือหุ้น

บริษัทจะดูแลรักษาการลงทุนของผู้ถือหุ้นให้ได้ผลตอบแทนอย่างเหมาะสมและยุติธรรม ตลอดจนมุ่งเน้นปรับปรุงและพัฒนากระบวนการของบริษัทเพื่อความสำเร็จเติบโตและยั่งยืนของบริษัท รวมถึงบริษัทคำนึงถึงความปลอดภัยในการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างถูกต้องครบถ้วนทันเวลา โดยผ่านช่องทางต่างๆ เช่น การแจ้งข้อมูลผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการแจ้งข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท การประกาศทางหนังสือพิมพ์ การจัดทำ Press Release หรือการจัดส่งจดหมายเป็นลายลักษณ์อักษร

พนักงานบริษัท

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของพนักงานซึ่งเป็นพลังขับเคลื่อนที่สำคัญขององค์กรในการประกอบธุรกิจ จึงได้มีความมุ่งมั่นที่จะเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างบริษัทกับพนักงานให้เกิดความผูกพัน ความสามัคคี ผ่านกิจกรรมต่างๆ มีการกำหนดนโยบายในการพัฒนาพนักงาน การบริหารผลตอบแทนและสวัสดิการอย่างเป็นรูปธรรม มีการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทให้การฝึกอบรมและพัฒนาความรู้ ความเข้าใจ ทักษะ ตลอดจนเสริมสร้างทัศนคติที่ดีให้กับบุคลากรผ่านกระบวนการและเครื่องมือที่เหมาะสมซึ่งทางบริษัทได้คัดสรรให้เหมาะสมกับบุคลากรในทุกภาคส่วนซึ่งกำหนดเป็นแผนการฝึกอบรมประจำปี และได้ดำเนินการตลอดทั้งปี มีการจัดปฐมนิเทศพนักงานให้กับพนักงานใหม่เป็นประจำทุกเดือน เพื่อให้ความรู้ เสริมสร้างความเข้าใจที่ถูกต้องในการปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับระเบียบปฏิบัติ ตลอดจนวัฒนธรรมองค์กรสามารถปรับตัวเข้าสู่การทำงานได้อย่างรวดเร็ว เมื่อพนักงานใหม่เข้ามาเริ่มงานจะได้รับการฝึกอบรมให้มีความรู้ความเข้าใจในหน้าที่ (Job Description) และเรียนรู้กระบวนการทำงานในระหว่างปฏิบัติงาน (On the job training : OJT) มีการสัมมนาเชิงปฏิบัติการภายในหน่วยงานและระหว่างหน่วยงานเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนความรู้ ประสบการณ์ ข้อมูลอื่นๆ เช่น เศรษฐกิจ สังคม นวัตกรรม ที่เกี่ยวข้อง

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

บริษัทมีการบริหารค่าตอบแทนอย่างเป็นธรรมโดยได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนเพื่อทำหน้าที่พิจารณากำหนดการจ่ายผลตอบแทน การพิจารณาการปรับเลื่อนตำแหน่งให้พนักงานอย่างเหมาะสมตามความสามารถของแต่ละบุคคลและเป็นธรรมเป็นไปตามแผนเส้นทางความก้าวหน้าสายอาชีพ (Career path)

ให้การดูแลสวัสดิการพนักงานและสิทธิที่ควรพึงได้รับอย่างชัดเจนเพื่อให้บุคลากรมีความสุขทั้งทางร่างกายและจิตใจอันจะส่งผลให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มศักยภาพ ได้แก่ วันหยุดตามประเพณี/ประกันสังคม/กองทุนเงินทดแทนสิทธิในการลาป่วย ลากิจ ลาพักร้อน ลาคลอลลาอุปสมบท ลาเพื่อทำหมัน ลาเพื่อเข้ารับการรักษา ลาเพื่อฝึก

อบรม/ประกันสุขภาพ/ประกันชีวิต/ค่ารักษาพยาบาลในกรณีผู้ป่วยนอก/กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ/ทุนการศึกษา นอกจากนี้ยังให้ส่วนลดพิเศษสำหรับพนักงานที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองกับทางโครงการของบริษัท และเปิดโอกาสให้พนักงานมีสิทธิในการเข้าไปใช้ Sport Club ของแต่ละโครงการ เพื่อออกกำลังกายเสริมสร้างสมรรถภาพที่แข็งแรงสมบูรณ์

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

ทั้งนี้ในอนาคตอันใกล้บริษัทจะปรับปรุง เพิ่มกิจกรรม ช่องทางในการแลกเปลี่ยนแนวคิด รวมถึงช่องทางการรับข้อเสนอต่างๆ มากยิ่งขึ้น เพื่อให้สามารถเข้าถึงบุคลากรที่อยู่ตามโครงการต่างๆ ที่อาจไม่สามารถเข้าถึงสื่อหลักที่ได้ดำเนินการอยู่แล้ว เพื่อให้บุคลากรก้าวทันการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจในภาวะที่มีการแข่งขันสูง เช่น

- สื่อบุคคล ให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกำหนดแผนงาน Visit Site ในทุกเดือนเพื่อเข้าไปรับข้อเสนอแนะต่างๆ ตลอดจนเข้าไปนำเสนอข้อมูลต่างๆ ให้บุคลากรแต่ละโครงการมีความรู้ ความเข้าใจที่ทันสมัยอยู่เสมอ เช่น ข้อมูลการปรับปรุงระเบียบข้อบังคับต่างๆ ข่าวสารขององค์กร แนวโน้มเศรษฐกิจ สังคม ข้อกฎหมายในช่วงเวลานั้นๆ เพื่อที่จะสามารถปรับตัวให้ทันกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง
- สื่อสารองค์กรผ่านกิจกรรมพิเศษต่างๆ ที่ทางหน่วยงานด้านทรัพยากรมนุษย์มีการกำหนดแผนงานประจำปี โดยผ่านสื่อ Social Network ในรูปแบบกิจกรรมต่างๆ ที่ทำให้เกิดความร่วมมือนอกกันมากขึ้น
- สื่อสารผ่านกิจกรรมเพื่อสังคม โดยในอนาคตบริษัทได้กำหนดแผนงานที่ส่งเสริมให้พนักงานได้มีโอกาสทำกิจกรรมเพื่อสังคมมากยิ่งขึ้น ดังนั้นจึงถือเป็นโอกาสอันดีในการที่ทุกคนที่เข้าร่วมกิจกรรมจะได้แลกเปลี่ยนข่าวสารข้อมูลในการพัฒนาองค์กร พัฒนางานที่รับผิดชอบได้ดียิ่งขึ้น
- การเพิ่มโอกาสในการศึกษาต่อของพนักงานในสาขาวิชาที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท เพื่อให้ได้นำความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ที่ได้รับมาพัฒนางานให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น
- เพิ่มเครื่องมือในการพัฒนาศักยภาพของบุคลากรให้มากขึ้น นอกเหนือจากการฝึกอบรมภายในห้องเรียน หรือฝึกอบรมภายในบริษัท ให้มีโอกาสได้ไปศึกษาประสบการณ์ความรู้เพื่อเรียนรู้เทคโนโลยี นวัตกรรม เครื่องมือ เทคนิค วิธีการในการทำงานใหม่ๆ เพื่อนำองค์ความรู้มาเชื่อมโยงและบูรณาการกับประสบการณ์เดิมที่มีอยู่

- ปรับปรุงรูปแบบการบริหารค่าตอบแทนให้ทันสมัยอยู่เสมอ เพื่อให้รองรับกับภาวะเศรษฐกิจ ค่าครองชีพ อัตราเงินเฟ้อที่มีการเปลี่ยนแปลง ให้นุคลากรสามารถครองชีพได้อย่างเพียงพอ
- ปรับปรุงสวัสดิการต่างๆ ให้มีความเหมาะสมกับภาวะเศรษฐกิจ สังคม ที่มีการเปลี่ยนแปลงไปเพื่อให้เกิดความสมดุลระหว่างชีวิตกับการทำงาน (work-life balance)

ลูกค้า

บริษัทให้ความสำคัญในการผลิตสินค้าที่มีคุณภาพและบริการที่มีมาตรฐานเพื่อความพึงพอใจของลูกค้า นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญเรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานโดยเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า ให้บริการต่อลูกค้าอย่างมีคุณภาพและมีมาตรฐาน อีกทั้งการแก้ปัญหาที่ลูกค้าร้องเรียนหรือให้ข้อเสนอแนะต่อบริษัทโดยเร็วที่สุด รวมถึงการให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการกับลูกค้าที่ถูกต้องไม่กล่าวอ้างเกินความเป็นจริง และความสะดวกในการติดต่อหรือร้องเรียนเกี่ยวกับคุณภาพสินค้าและการบริการ โดยแบ่งประเภทของลูกค้าออกเป็นดังนี้

- **ลูกค้าที่เข้ามาเยี่ยมชมโครงการ** บริษัทได้ให้ความสำคัญกับลูกค้าที่เข้ามาเยี่ยมชมโครงการ โดยให้ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการและผลิตภัณฑ์ ความก้าวหน้าของโครงการ รวมทั้งนวัตกรรมหรือสิ่งใหม่ๆ ที่เกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ให้กับลูกค้าที่เข้าเยี่ยมชมโครงการ รวมถึงการติดตามให้ข้อมูลเพิ่มเติมและเชิญชวนลูกค้าที่เคยเข้ามาเยี่ยมชมโครงการ เมื่อทางบริษัทจัดกิจกรรมหรืองานเปิดตัวโครงการใหม่ๆ ในช่องทางการสื่อสารที่ไม่รบกวนลูกค้าจนเกินไป เช่น SMS, E-mail หรือ Line@ เป็นต้น
- **ลูกค้าที่เป็นลูกบ้านของโครงการ** บริษัทให้ความสำคัญกับลูกค้าที่ซื้อสินค้าในโครงการโดยการดูแลให้คำปรึกษาดังแต่การซื้อสินค้า เช่น การให้คำปรึกษาต่างๆ ในกระบวนการซื้อและการกู้ธนาคาร เป็นต้น จนถึงการส่งมอบสินค้า โดยบริษัทจะแจ้งความคืบหน้าด้านต่างๆ ของสินค้า รวมถึงการให้คำปรึกษาเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและอาคารชุด กรณีที่บริษัทไม่สามารถทำการขายหรือส่งมอบได้ตามข้อตกลงต้องแจ้งให้ลูกค้าทราบและเจรจาเปลี่ยนแปลงข้อตกลงร่วมกัน หากลูกค้ามีความต้องการใดๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม บริษัทจะหาแนวทางเพื่อให้ลูกค้าพึงพอใจและเกิดประโยชน์สูงสุดกับส่วนรวม

นอกจากนี้บริษัทยังคำนึงถึงการดูแลสมาชิกลูกบ้านในทุกโครงการและสร้างสัมพันธ์อันดีระหว่างกัน จึงตระหนักถึงการสร้างสังคมคุณภาพภายใต้แนวคิด Happy Living จึงได้จัดให้มีกิจกรรมต่างๆ อย่างต่อเนื่องตามแผนงานที่วางไว้ในแต่ละปี เพื่อเน้นถึงการสร้างชุมชนที่น่าอยู่ โดยคำนึงถึงคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ใส่ใจในการให้ข้อมูลข่าวสารอันเป็นประโยชน์โดยการประสานงานกันในแต่ละโครงการด้วยทีมงานที่ได้รับมอบหมายและให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อลูกบ้านทั้งทางการอยู่อาศัยและการบริการ งานกิจกรรมถือเป็นส่วนสำคัญส่วนหนึ่งที่ทำให้ลูกบ้านในโครงการได้มีโอกาสอันดีในการร่วมมือและพบปะกันเพื่อสร้างกิจกรรมดีๆ

การให้ข่าวสารถือเป็นหลักสำคัญที่บริษัทจะต้องให้ข้อมูลได้อย่างทั่วถึงและถูกต้องเพื่อให้ลูกบ้านทราบถึงการดำเนินงานต่างๆ และด้วยนโยบายที่บริษัทยึดหลักถึงการดูแลเอาใจใส่ลูกบ้านด้วยดีมาตลอด จึงเปิดช่องทางให้ลูกบ้านได้มีโอกาสในการแนะนำ แลกเปลี่ยนความคิดเห็น หรือแจ้งความประสงค์ เพื่อให้ทางบริษัทได้พัฒนาการจัดการให้ดียิ่งขึ้นเพื่อให้เกิดความเข้าใจและได้พัฒนาองค์กรอย่างยั่งยืนต่อไป

คู่แข่ง

บริษัทปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันโดยยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใสภายใต้กรอบของกฎหมาย โดยสนับสนุนการส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและไม่ร่วมทำสัญญาการค้าหรือข้อตกลง ที่ทำให้เกิดผลให้เกิดการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรมหรือผูกขาดทางการค้า และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย รวมถึงไม่แสวงหาหรือละเมิดข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสมเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางเสื่อมเสียโดยปราศจากข้อมูลความจริง

เจ้าหนี้

บริษัทปฏิบัติตามเงื่อนไข สัญญา ข้อตกลงที่มีต่อเจ้าหนี้สถาบันการเงินและผู้ถือหุ้นกู้ทุกรายอย่างเคร่งครัด มีการรายงานฐานะทางการเงินของบริษัทแก่เจ้าหนี้ อย่างถูกต้อง ตรงเวลา มีความรับผิดชอบ โปร่งใส ไม่ปกปิดข้อมูลหรือข้อเท็จจริงอันจะทำให้เจ้าหนี้เกิดความเสียหาย บริษัทได้ออกหุ้นกู้ตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ปฏิบัติตามนโยบายและมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างเคร่งครัด หากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญา จะรีบแจ้งหรือเปิดเผยข้อมูลเพื่อพิจารณาร่วมกันในการแก้ไขปัญหาและป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น โดยแบ่งประเภทของเจ้าหนี้ออกเป็นดังนี้

- **ลูกค้า** บริษัทมีการสอบถามถึงข้อมูลของสินค้าที่จะจัดจ้าง จัดซื้อในส่วนราคา ผลิตภัณฑ์ที่ออกมาใหม่ และข้อมูลต่างๆ ทุกครั้งที่มีการออกไปสั่งซื้อหรือไปสั่งจ้างและร่วมกิจกรรมกับลูกค้าทุกครั้ง โดยในขณะนี้สถานะความสัมพันธ์อยู่ในเกณฑ์ราบรื่นและคาดว่าบริษัทและคู่ค้ายังคงดำเนินความสัมพันธ์ที่ดีต่อกันและยังคงใช้บริการต่อไปในอนาคต
- **คู่สัญญา** บริษัทมีการสอบถามถึงการดำเนินงาน ความพร้อมหน้างาน รวมถึงสอบถามถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นกับงาน ทุกครั้งที่มีการออกสัญญาจ้างและเมื่อได้รับข้อร้องเรียน โดยในขณะนี้สถานะความสัมพันธ์อยู่ในเกณฑ์ราบรื่นและคาดว่าบริษัทและคู่สัญญายังคงดำเนินความสัมพันธ์ที่ดีต่อกันและยังคงใช้บริการต่อไปในอนาคต

ผู้จำหน่ายสินค้า

การจัดหาผู้จำหน่ายสินค้า บริษัทจะแจ้งกติกา โอกาส เวลา ข้อมูล และตัวเลขที่ชัดเจนถูกต้อง โดยถือปฏิบัติต่อผู้จำหน่ายสินค้า ที่เข้าร่วมประกวดราคาอย่างทัดเทียมกัน ดำเนินการจัดหาอย่างโปร่งใส ยุติธรรม ซื่อสัตย์ และไม่ให้อิทธิพลใดๆ ที่ไม่ชอบแทรกแซงได้ รวมถึงการรักษาข้อมูลต่างๆ ที่ได้รับจากผู้เสนอราคา หรือผู้ร่วมประกวดราคาแต่ละรายให้เป็นความลับ ไม่เปิดเผยตัวเลข ราคาหรือข้อมูลทางเทคนิคที่ได้รับจากรายใดรายหนึ่งให้กับรายอื่นเพื่อหวังผลประโยชน์ในระยะสั้น และระมัดระวังผู้ที่ทำตัวเป็นนายหน้าหาข้อมูล ดำเนินการจัดหา โดยมีการดำเนินงานตามระเบียบคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้างของบริษัท ภายใต้ข้อกำหนด ISO 9001:2008 ดังนี้

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

นอกจากนี้บริษัทยังมีการประชุมหรือโทรศัพท์สอบถามเพื่อแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับผู้จำหน่ายสินค้าทุกๆ 3 เดือน ในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการก่อสร้าง เช่น เทคโนโลยีหรือวัสดุใหม่ๆ เทคนิคหรือขั้นตอนในการทำงาน ปัญหาที่เกิดขึ้นและวิธีการแก้ไขในงานก่อสร้าง เป็นต้น

ผู้รับเหมา

การจัดหาผู้รับเหมาบริษัทจะดำเนินการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพผลงานถึงเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด และมีผลงานที่ผ่านมาเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป ตลอดจนมีศักยภาพด้านการเงิน ดำเนินการจัดหาอย่างโปร่งใส ยุติธรรม และซื่อสัตย์ และไม่ให้อิทธิพลใดๆ ที่ไม่ชอบแทรกแซง

ได้ โดยผู้รับเหมาทุกรายต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการจัดกลางของบริษัท 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 ซึ่งส่งผลให้มีจำนวนผู้เข้าประกวดราคาน้อยกว่า 3 ราย การตัดสินใจจะดำเนินการต่อหรือแจ้งเชิญผู้รับเหมาเข้าประกวดราคาเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามดุลพินิจของบริษัท
- **การจัดทำราคากลาง** คณะทำงานทำการคำนวณราคามูลค่าปริมาณงานก่อสร้างตามแบบคูณด้วยราคาต่อหน่วยของค่าวัสดุ และค่าแรง เมื่อจัดทำมาตรฐานราคากลางเรียบร้อยแล้วให้ทำการขออนุมัติจากคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้าง ราคากลางที่ได้รับอนุมัติต้องทำการทบทวนมาตรฐานราคาปีละ 2 ครั้ง
- **การประเมินผู้รับเหมา** บริษัทจะมีคณะทำงานทำการประเมินผู้รับเหมา โดยทำการประเมินหลังจากการส่งมอบงวดงาน และสรุปผลการประเมินทุกๆ 6 เดือน

นอกจากนี้บริษัทยังมีการประชุมหรือโทรศัพท์สอบถามเพื่อแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับผู้รับเหมาทุกๆ 3 เดือน ในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการก่อสร้าง เช่น เทคโนโลยีหรือวัสดุใหม่ๆ การใช้แรงงานต่างด้าว เทคนิคหรือขั้นตอนในการทำงาน ปัญหาที่เกิดขึ้นและวิธีการแก้ไขในงานก่อสร้าง เป็นต้น

2 ความรับผิดชอบต่อสังคมในกระบวนการหลักของกิจการ (CSR in Process)

บริษัทมีการกำหนดวิสัยทัศน์และพันธกิจที่ชัดเจน ในการดำเนินงาน โดยตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในกระบวนการหลักของกิจการ มีการเชื่อมโยงกิจกรรมต่างๆ ในกระบวนการดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคม และคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มที่เข้ามามีส่วนร่วมกับการดำเนินงานของบริษัทในมิติต่างๆ

2.1 การประกอบกิจการด้วยความเป็นusssu

- **การแข่งขันที่เป็นธรรม** บริษัทปฏิบัติตามกรอบกติกาของการแข่งขันโดยยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรมและโปร่งใส ภายใต้กรอบของกฎหมาย โดยสนับสนุนการส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและไม่ร่วมทำสัญญาการค้าหรือข้อตกลง ที่ทำให้เกิดผลให้เกิดการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรมหรือผูกขาดทางการ

คำ และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย รวมถึงไม่แสวงหาหรือละเมิดข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสมเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางเสื่อมเสียโดยปราศจากข้อมูลความจริง โดยมีแนวทางปฏิบัติดังนี้

1. หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือหากพบว่ามีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ก็ควรจัดให้มีกระบวนการไกล่เกลี่ยที่เป็นธรรมและมีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างครบถ้วน
 2. ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม หลีกเลี่ยงพฤติกรรมการเล่นพรรคเล่นพวกหรือร่วมสมคบคิดกัน
 3. ไม่สนับสนุนการดำเนินการที่มีลักษณะเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์
 4. ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือข้อความอันเป็นเท็จอันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้บริโภค
- **การส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในห่วงโซ่อุปทาน** บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ลูกค้า คู่แข่งเจ้าหนี้ (ผู้จำหน่ายสินค้าหรือผู้รับเหมาก่อสร้าง) ภาครัฐและหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้พยายามดำเนินนโยบายเพื่อให้เกิดความยุติธรรมและเหมาะสมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

2.2 การต่อต้านการทุจริต

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

รวมถึงบริษัทได้จัดตั้งสำนักตรวจสอบภายใน เพื่อรับผิดชอบตรวจสอบการปฏิบัติงานภายในองค์กรให้เป็นไปตามกฎระเบียบ หลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด ซึ่งครอบคลุมการจัดซื้อจัดจ้าง และแต่งตั้งคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้าง เพื่อพิจารณารายการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรม

2.3 การเคารพสิทธิมนุษยชน

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

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

บริษัทไม่ให้การสนับสนุนการละเมิดสิทธิมนุษยชน การใช้แรงงานเด็ก การใช้แรงงานผิดกฎหมาย กระบวนการการค้ามนุษย์ การนำเข้าแรงงานต่างด้าวที่ผิดกฎหมาย ทั้งทางตรงและทางอ้อม ดังนั้นในการดำเนินงานต่างๆ บริษัทได้ยึดข้อกำหนดทางกฎหมายเป็นแนวทางในการปฏิบัติ นอกจากนี้ทางบริษัทยังได้รับความร่วมมือจากบุคลากรภายในองค์กรในทุกๆ หน่วยงานคอยสอดส่อง ดูแล เพื่อไม่ให้เกิดละเมิดสิทธิมนุษยชนเกิดขึ้น จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมาบริษัทได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดี

การเปิดประชาคมอาเซียน (AEC) จะส่งผลให้มีการไหลเข้าของแรงงานต่างชาติเข้าสู่ประเทศ ซึ่งบริษัทได้มีการเตรียมความพร้อมเพื่อเสริมสร้างความรู้ให้กับพนักงานและบุคลากรที่เกี่ยวข้องรวมถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียให้เกิดเข้าใจในระเบียบและข้อปฏิบัติรวมถึงข้อกำหนดต่างๆ ที่มีการกำหนดไว้เดิมรวมถึงที่มีการปรับปรุงเพิ่มเติม เช่น

- พ.ร.บ./กฎกระทรวง/ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง กับแรงงานต่างด้าว
- พ.ร.บ./กฎกระทรวง/ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดงานและอาชีพที่ห้ามคนต่างด้าวทำ

เพื่อให้เกิดความเข้าใจสามารถปฏิบัติตามได้ถูกต้องตามกฎหมายกำหนด

- **มาตรการที่สำคัญเกี่ยวกับสิทธิของแรงงาน** บริษัทจัดให้มีระบบการทำงานที่ปลอดภัยสำหรับผู้ทำงานและส่งเสริมให้

เกิดสภาพแวดล้อมในการทำงานที่เหมาะสม ถูกสุขอนามัย เพื่อผู้ทำงานมีสุขภาพอนามัยอันดีมีความปลอดภัยในชีวิตและร่างกาย เป็นการสร้างความสุขในการทำงาน โดยได้กำหนดเป็นนโยบายดังนี้

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

2.4 การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

การจ้างงานและแรงงานสัมพันธ์

บริษัทมีนโยบายการว่าจ้างอย่างเป็นธรรมโดยมีการกำหนดโครงสร้างเงินเดือนที่เหมาะสมกับ ตำแหน่ง/ลักษณะงาน/หน้าที่ความรับผิดชอบ รวมถึงประสบการณ์เดิมของพนักงานแต่ละคน นอกจากนี้ทางบริษัท ยังได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนเพื่อทำหน้าที่พิจารณา กำหนดการจ่ายผลตอบแทนให้กับพนักงานและกำหนดขั้นตอน พิจารณาปรับเปลี่ยนตำแหน่งให้เกิดความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย

ในด้านแรงงานสัมพันธ์ทางบริษัทได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการในสถานประกอบการเข้ามาทำหน้าที่เป็นส่วนหนึ่งในการกำหนดนโยบาย แนวทาง และมาตรการด้านสวัสดิการแรงงาน ทั้งนี้ได้จัดสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงานที่พึงได้รับอย่างชัดเจน เช่น วันหยุดตามประเพณี/ประกันสังคม/กองทุนเงินทดแทน/สิทธิในการ ลาป่วย ลาภิกข์ ลาพักร้อน ลาคลอด ลาอุปสมบท ลาเพื่อทำหมัน ลาเพื่อเข้ารับการศึกษา ลาเพื่อฝึกอบรม/ประกันสุขภาพ/ประกันชีวิต/ ค่ารักษาพยาบาลในกรณีผู้ป่วยนอก/กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เมื่อพนักงานใหม่เข้ามาเริ่มงานจะมีการปฐมนิเทศเพื่อสร้างความเข้าใจที่ถูกต้องเกี่ยวกับสิทธิและสวัสดิการที่พึงได้รับตลอดจนแนะนำข้อมูล ต่างๆ เพื่อให้พนักงานใหม่สามารถปรับตัวเข้ากับองค์กรได้อย่างรวดเร็ว ที่สุด สำหรับพนักงานที่ปฏิบัติงานในส่วนต่างๆ ทางบริษัทได้จัดฝึกอบรมเพื่อเสริมสร้างความรู้ ทักษะ ประสิทธิภาพ ให้กับพนักงานตาม ความเหมาะสมของตำแหน่งหน้าที่และลักษณะงานเพื่อให้สามารถ ปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิภาพ บรรลุตามเป้าหมายที่

กำหนด นอกจากนี้ระหว่างการปฏิบัติงานทางบริษัทยังได้มีการสื่อสาร ข้อความ ข่าวสาร กิจกรรมภายในต่างๆ ภายในองค์กรผ่านทาง Intranet และยังเปิดโอกาสให้พนักงานเสนอความคิดเห็น โดยบริษัท ยินดีรับฟังข้อเสนอแนะจากทางพนักงานเพื่อปรับปรุงค่าจ้าง สวัสดิการ สภาพการทำงานให้พนักงานมีคุณภาพชีวิตในการทำงานที่ดีขึ้น

2.5 ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทมุ่งมั่นพัฒนาองค์กรให้มีความก้าวหน้า โดยมุ่งเน้นในส่วน งานออกแบบ การควบคุมงานก่อสร้างให้ตรงตามมาตรฐาน เพื่อตอบสนองความพึงพอใจของลูกค้า ซึ่งได้ยึดถือแนวทางภายใต้ข้อกำหนด มาตรฐาน ISO 9001 : 2015 และมีขอบข่ายครอบคลุมการดำเนิน ธุรกิจพัฒนาองค์กรให้มีความก้าวหน้าพัฒนาที่ดินและก่อสร้างที่อยู่อาศัยโดยเน้นการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรและโครงการอาคารชุดในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลการออกแบบก่อสร้างการ ดำเนินการควบคุมงานก่อสร้างควบคุมผู้รับเหมาเครื่องมือเครื่องจักร กระบวนการขายจัดซื้อจัดจ้างการควบคุมคุณภาพจนถึงกระบวนการ ส่งมอบผลิตภัณฑ์ให้ลูกค้าและการบริการหลังการขาย เพื่อให้ลูกค้า ได้รับสินค้าและบริการที่ได้คุณภาพตามมาตรฐาน

ซึ่งการดำเนินงานของบริษัทตามนโยบายได้กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานตามมาตรฐาน ISO 9001 : 2015 ดังนี้

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

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

ทั้งนี้บริษัทยังมุ่งเน้นการพัฒนาสินค้าและบริการให้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ในช่วงวิกฤตการณ์อุทกภัย ปี พ.ศ.2554 ทางฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง ก็ได้มีการเข้าไปช่วยเหลือพนักงานและลูกบ้านที่ประสบภัยน้ำท่วม จัดหาที่พักอาศัยชั่วคราว ให้ความช่วยเหลือในการเคลื่อนย้ายทรัพย์สิน สนับสนุนเครื่องอุปโภค บริโภคที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตในช่วงที่

ประสบภัย และซ่อมแซมปรับปรุงสภาพบ้านในโครงการที่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัยอย่างเต็มกำลังความสามารถ

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

นอกจากนี้บริษัทยังให้ความสำคัญเรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติ โดยเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกบ้าน ในการให้บริการที่มีคุณภาพ และมีมาตรฐานหลังการขายสินค้า เพื่อความพึงพอใจของลูกบ้าน รวมทั้งการเปิดช่องทางให้ลูกบ้านได้มีโอกาสในการแนะนำ แลกเปลี่ยนความคิดเห็น แจ้งความประสงค์และปัญหาต่างๆ ในโครงการ เพื่อให้ทางบริษัทได้พัฒนารูปแบบการจัดการให้ดียิ่งขึ้น เพื่อให้เกิดความเข้าใจ และได้พัฒนาองค์กรอย่างยั่งยืนต่อไป

2.6 การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทให้ความสำคัญอย่างยิ่งกับเรื่องการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยให้ความสำคัญกับการบริหารและการจัดการสภาพแวดล้อมภายในโครงการและพื้นที่ชุมชนโดยรอบโครงการ ซึ่งมีผลต่อการสร้างเสริมคุณภาพชีวิตที่ดี ทั้งสำหรับผู้อยู่อาศัยในโครงการและชุมชนโดยรอบ ตลอดจนสาธารณชน โดยได้มีการศึกษาและวิเคราะห์ รวมถึงจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำหรับโครงการที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชน ทั้งทางด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติ และสุขภาพ ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งบริษัทยังมีความใส่ใจในเรื่องของการอนุรักษ์พลังงาน ตั้งแต่กระบวนการด้านการออกแบบและการเลือกใช้วัสดุในการก่อสร้าง ให้เหมาะสมและเป็นมิตรกับสภาพแวดล้อม เพื่อให้เกิดคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น และช่วยลดการใช้พลังงานภายในอาคารได้ เช่น การออกแบบโดยเน้นหลักการอนุรักษ์พลังงาน และการเป็นพันธมิตรกับ SCG โดยนำผลิตภัณฑ์วัสดุก่อสร้างบางส่วนมาใช้ในโครงการ เช่น หลังคาฉนวนความร้อน บ้านเย็น, กระเบื้องซีแพคโมเนีย ที่มีระบบระบายความร้อนใต้หลังคา, เติงชายแบบระบายความร้อน เป็นต้น

จากแนวทางดังกล่าว ทำให้โครงการของบริษัทได้รับรางวัลต่างๆ

บริษัทยังได้ต่อยอดแนวคิดด้านสิ่งแวดล้อม โดยการนำเสนอบ้าน “Eco Cool” นวัตกรรมการอยู่อาศัยที่ประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ด้วยแนวคิดการออกแบบ Eco Design บวกกับการเลือกใช้วัสดุกันความร้อนและวัสดุทดแทนวัสดุธรรมชาติ ตลอดจนความร่วมมือกับ “SCG” ในการนำเทคโนโลยี Active AIRow มาใช้ ซึ่งช่วยลดความร้อน และเพิ่มการระบายความร้อนออกจากตัวบ้าน ทำให้อยู่สบาย และช่วยประหยัดพลังงานจากการใช้เครื่องปรับอากาศได้ถึงปีละ 16-20% นอกจากนี้ ยังมีการพัฒนาพื้นที่ส่วนกลาง อาทิ การจัดทำเลนจักรยานสีเขียว หรือ Green Bike Lane พร้อมทั้งจัดจักรยานภายในโครงการต่างๆ เพื่อจัดสรรการใช้ถนนร่วมกันอย่างปลอดภัย

ตลอดเส้นทาง Green Bike Lane มีการติดตั้งเครื่องหมายสัญลักษณ์ทางจักรยานรูปแบบต่างๆ เพื่อเพิ่มความปลอดภัย

2.7 การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

บริษัทมีนโยบายในการดำเนินกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อสังคมอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การให้ความสำคัญกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชนที่อยู่ใกล้เคียงกับโครงการต่างๆ ของบริษัทเป็นประจำ และสม่ำเสมอ โดยบริษัทได้ดำเนินงานด้านการพัฒนาชุมชนและสังคมในโครงการต่างๆ ประกอบด้วย

การดำเนินงานด้านรักษาสุขภาพแวดล้อม อาทิเช่น การตรวจเช็คอุปกรณ์บำบัดน้ำในโครงการต่างๆ ทุกเดือน และจัดจ้างบริษัทเข้าตรวจสอบคุณภาพน้ำทุก 6 เดือน เพื่อตรวจสอบน้ำในบ่อน้ำบาดาลว่ามีมลพิษ ก่อนระบายออก การประสานงานกับหน่วยงานต่างๆ ในการกำจัดวัชพืชในคลองสาธารณะใกล้โครงการ เป็นต้น

การสร้างและซ่อมแซมสาธารณูปโภค อาทิเช่น การปรับปรุงผิวจราจรถนน การติดตั้งกล้อง CCTV เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการ และชุมชนใกล้เคียงโครงการ

การดำเนินงานด้านสุขอนามัยชุมชน อาทิเช่น การจัดให้มีโครงการขยะรีไซเคิล ภายใต้แนวคิดเปลี่ยนขยะให้กลายเป็นเงิน ตลอดจน โครงการคัดแยกประเภทขยะ เพื่อลดปริมาณขยะภายในบ้านและชุมชน

การติดตั้งโครงข่ายดิจิทัลภายในโครงการ การใช้งานอินเทอร์เน็ตได้กลายเป็นหนึ่งในสาธารณูปโภคพื้นฐานในการอยู่อาศัย และยังสามารถใช้เพื่อเพิ่มความสะดวกสบายในชีวิตประจำวันได้ด้วย บริษัทจึงได้มีความร่วมมือกับ “AIS” ผู้นำด้านโทรคมนาคม ในการพัฒนา “Perfect Digital Village” ทำให้โครงการของ พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค เป็นสายแรกของเมืองไทยที่มีบริการอินเทอร์เน็ตความเร็วสูงผ่านโครงข่ายใยแก้วนำแสงไปถึงบ้านและคอนโดมิเนียม พร้อมทั้งยังมีบริการฟรี Super Wi หรือ Wi ให้ใช้ได้ฟรีในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการอีกด้วย

2.8 การเผยแพร่วัฒนธรรมจากการดำเนินความรับผิดชอบต่อสังคม

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

- การใช้นวัตกรรมพลังงานทดแทน โดยมีการใช้พลังงานแสงอาทิตย์จากแผงโซลาร์เซลล์ ในสำนักงานโครงการกรุงเทพมหานคร การติดตั้งโซลาร์ รูฟท็อป ผลิตไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์ใช้พลังงานสะอาด ในสโมสรท่าเลสุขุมวิท 77- สุววรรณภูมิ การติดตั้งโคมไฟถนนอัจฉริยะ (Smart Street Lighting) ที่ทำงานอัตโนมัติ มีกล้อง CCTV ที่ใช้พลังงานจากโซลาร์เซลล์ ภายในโครงการท่าเลสุขุมวิท 77 - สุววรรณภูมิ
- บริษัท ยังได้ร่วมลงนามบันทึกข้อตกลงความร่วมมือกับ การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) ใน “โครงการทดสอบนวัตกรรมที่นำเทคโนโลยีมาสนับสนุนให้บริการด้านพลังงาน” (Energy Regulatory Commission Sandbox : ERC Sandbox) เพื่อศึกษาและดำเนินการพัฒนาโมเดลทดสอบด้านการบริการพลังงานภายในโครงการท่าเลแจ้งวัฒนะ อันจะนำไปสู่การเสริมสร้างความมั่นคงด้านพลังงานต่อไป
- การอนุรักษ์พลังงานตามแนวทาง Green Environment (Happy with Friendly Environment) คือ สุขภาพในการอยู่อาศัยในบ้านที่ใกล้ชิดกับธรรมชาติ ท่ามกลางสิ่งแวดล้อมที่ดี ด้วยพื้นที่ส่วนกลางที่ให้มากกว่า ทั้งสวนพักผ่อน และทะเลสาบกว้าง ให้ความร่มรื่นเย็นชุ่มชื้นและอากาศบริสุทธิ์ รวมไปถึงการเลือกใช้วัสดุที่ช่วยประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น หลังคานวัตกรรมบ้านเย็นของ SCG กระเบื้องซีแพคโมเนีย ที่มีระบบระบายความร้อนใต้หลังคา เชิงชายแบบระบายความร้อน กระฉกเขียวตัดแสง แผ่นฝ้ายิปซัมแบบมีฟอยล์กันความร้อน ตลอดจนการใช้วัสดุทดแทนธรรมชาติ เพื่อช่วยรักษาสภาพแวดล้อม เช่น การใช้พื้นไม้ลามิเนต ที่แข็งแรงแต่สวยงามเหมือนไม้จริง การใช้วงกบอลูมิเนียม ที่มีทั้งความทนทานและสวยงาม เป็นต้น

3 ความรับผิดชอบต่อสังคมนอกกระบวนการ

บริษัทตระหนักดีถึงบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กรหลักของกิจการ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การสนับสนุนโครงการและกิจกรรมเพื่อสาธารณประโยชน์ และมีการต่อยอดกิจกรรมให้เกิดความต่อเนื่อง ด้วยความมุ่งมั่นที่จะมีส่วนในการสร้างเสริมคุณภาพชีวิตของคนในสังคมให้ดีขึ้น และตอบแทนให้กับสังคม โดยมีการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

ปี 2563 สถานการณ์ “โควิด-19” แพร่ระบาดหนักทั่วโลก นอกเหนือจากมาตรการในการดูแลลูกค้า ลูกบ้าน และพนักงานแล้ว บริษัทยังได้มีส่วนร่วมในการช่วยเหลือชุมชน และประชาชนที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 โดยกลุ่มบริษัทพร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค และ แกรนด์ แอสเสทฯ ได้ร่วมกันจัดโครงการ “ปันน้ำใจ เราไม่ทิ้งกัน” ให้การสนับสนุนกรุงเทพมหานคร ด้วยการร่วมแจกอาหารและน้ำดื่มให้แก่ผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนจากการว่างงานและขาดรายได้ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 โดยมีเซฟของมูลนิธิโรดแมท ในเครือ 3 แห่ง ได้แก่ โรงแรมเดอะ เวลทิน แกรนด์ สุขุมวิท, โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท และ โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน เป็นผู้ดำเนินการจัดทำชุดอาหารกล่อง เพื่อแจกจ่ายตลอดเดือนพฤษภาคม

ในช่วงเวลาที่รัฐบาลขอความร่วมมือให้ประชาชนอยู่บ้านเพื่อลดการแพร่กระจายของโควิด-19 บริษัทยังได้อำนวยความสะดวกให้แก่ลูกบ้านในโครงการ ตลอดจนประชาชนทั่วไปที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงโครงการ โดยจัดสรรพื้นที่ภายในอาคารสโมสรและพื้นที่ส่วนกลางใน 20 โครงการ เป็นจุดจำหน่ายสินค้าเคลื่อนที่ (ป๊อปอัพ สโตร์) และจัดรับสินค้าส่งซื้อล่วงหน้า เพื่ออำนวยความสะดวกในการเลือกซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคที่จำเป็นในการใช้ชีวิตประจำวัน ลดความหนาแน่นในการไปจับจ่ายในห้างสรรพสินค้า และแบ่งเบาภาระค่าใช้จ่ายด้วยสินค้าราคาพิเศษ ดำเนินการโดย “ออลดีดี” ซึ่งเป็นร้านค้าปลีกราคาประหยัด

เพื่อให้ความอุ่นใจในช่วงที่โควิด-19 แพร่ระบาดอย่างรวดเร็วในช่วงเดือนเมษายน บริษัทได้มอบความคุ้มครองให้แก่ลูกค้า ด้วยประกันคุ้มครองไวรัสโคโรนา โดย บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน) ให้กับลูกค้าที่ซื้อบ้านและทาวน์โฮม ตลอดจนลูกค้าที่เข้าเยี่ยมชมโครงการของพร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค ทุกโครงการ เป็นการส่งมอบความห่วงใยแก่ลูกค้าที่มีความกังวลเรื่องการระบาดของไวรัสโคโรนา

สำหรับกิจกรรมด้านสิ่งแวดล้อมซึ่งบริษัทให้ความสำคัญอย่างยิ่งมาโดยตลอด ในปี 2563 ได้จัดโครงการ “แยกกระดาษด้วยหัวใจ” โดยร่วมมือกับ บริษัทเอสซีจี แพคเกจจิ้ง จำกัด (มหาชน) จัดให้มีตู้รับกระดาษรีไซเคิลตามโครงการต่างๆ และสำนักงานของบริษัท โดยเอสซีจี แพคเกจจิ้ง จะนำกระดาษเอกสารและบรรจุภัณฑ์ที่ใช้งานแล้ว ซึ่งผ่านการคัดแยกอย่างถูกต้องกลับเข้าสู่กระบวนการรีไซเคิล ตามหลักเศรษฐกิจหมุนเวียน (Circular Economy) เพื่อให้สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ เกิดการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าและยังเป็นการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม อีกทั้งยังนำรายได้จากการดำเนินโครงการ มอบให้แก่วัดพระบาทน้ำพุ เพื่อทำประโยชน์แก่สังคมอีกด้วย

แนวทางการป้องกันความเสี่ยงที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับคอร์รัปชัน

บริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินงานด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ โดยบริษัทกำหนดหลักการในจริยธรรมทางธุรกิจห้ามพนักงานเรียกรับทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดจากผู้ค้า ผู้รับเหมา หรือผู้เกี่ยวข้องอื่นๆ ห้ามใช้ทรัพย์สินหรือแอบอ้างชื่อของบริษัท รวมถึงใช้อำนาจหน้าที่เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว ผู้บริหารและพนักงานทุกคนควรหลีกเลี่ยงการรับของกำนัลจากผู้ค้า ผู้รับเหมา เว้นแต่ของขวัญตามเทศกาล ประเพณีที่มีมูลค่าตามสมควรไม่สูงกว่าปกติทั่วไป ทั้งนี้องค์กรได้พิจารณาถึงโอกาสที่จะเกิดการทุจริต ในการประเมินความเสี่ยงที่จะบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร มีการทบทวนเป้าหมายการปฏิบัติงานอย่างรอบคอบว่ามีความเป็นไปได้ ผลตอบแทนที่คุ้มค่าเหมาะสมและไม่ส่งเสริมให้พนักงานกระทำการไม่เหมาะสม รวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามผู้บริหารเกี่ยวกับโอกาสในการเกิดทุจริตและมาตรการที่บริษัทดำเนินการเพื่อป้องกันเรื่องดังกล่าว

แนวปฏิบัติตามนโยบายการป้องกันการมีส่วนร่วม เกี่ยวข้องกับคอร์รัปชัน

บริษัทกำหนดแนวปฏิบัติให้พนักงานถือปฏิบัติต่อผู้รับเหมาทุกรายอย่างเท่าเทียม โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่เป็นธรรมทั้งสองฝ่ายตามข้อตกลงทางการค้าที่ทำระหว่างกัน และมีให้กระทำการหรือยกเว้นกระทำการใดๆ ที่เป็นการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้รับเหมา หากฝ่าฝืนบริษัทจะถือเป็นความผิดร้ายแรงและลงโทษสถานหนัก และมีการดำเนินการเพื่อป้องกันการมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับการทุจริตและคอร์รัปชันดังนี้

- บริษัทได้สื่อสารนโยบายไปทั้งระดับกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน ให้ดำเนินการด้วยความซื่อสัตย์สุจริต อยู่ภายใต้กฎหมายโดยเคร่งครัด และยึดถือจริยธรรมของบริษัท
- มอบหมายให้สายงานทรัพยากรมนุษย์ สำนักเลขานุการบริษัท และสำนักตรวจสอบภายใน ให้คำแนะนำปรึกษาแก่พนักงาน เพื่อป้องกันการกระทำความผิดโดยไม่เจตนา
- บริษัทจัดให้มีช่องทางการรายงานการพบเห็นพฤติกรรมที่อาจเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันภายในบริษัท
- การให้ความร่วมมือกับผู้ตรวจสอบภายในและผู้ตรวจสอบจากภายนอก บุคลากรทุกระดับจะต้องให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่ รวมทั้งให้ข้อมูลที่สมบูรณ์ต่อสำนักตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีของบริษัทซึ่งมีหน้าที่ตรวจสอบและประเมินขั้นตอนกระบวนการ ตลอดจนระบบการควบคุมภายในว่ามีอยู่เพียงพอ มีประสิทธิภาพ สามารถตอบสนองต่อเป้าหมายได้อย่างสมบูรณ์

การติดตามผลและประเมินผลตามนโยบายการป้องกันการ มีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับคอร์รัปชัน

บริษัทมีการติดตามและประเมินผลตามนโยบายต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน ซึ่งหน่วยงานที่มีหน้าที่ตรวจสอบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทอยู่เสมอ ได้แก่ สำนักตรวจสอบภายใน ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ และเลขานุการบริษัท บริษัทคาดหวังให้ทุกคนรายงานโดยสุจริตถึงการปฏิบัติที่ขัดหรือสงสัยว่าจะขัดต่อหลักการฯ ต่อผู้บังคับบัญชาโดยตรง หรือในกรณีที่ไมอาจรายงานต่อผู้บังคับบัญชาได้ อาจขอคำปรึกษาจากเลขานุการบริษัท สำนักตรวจสอบภายใน หรือฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ โดยข้อมูลที่ให้นั้นจะถือปฏิบัติเป็นความลับ ทั้งนี้ผู้บังคับบัญชาเองก็มีภาระหน้าที่ต้องสอดส่องและแนะนำผู้ใต้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น ให้ปฏิบัติให้สอดคล้องกับนโยบายและจรรยาบรรณที่บริษัทได้กำหนดไว้ในหลักการฯ อย่างสม่ำเสมอ

จรรยาบรรณธุรกิจ

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



คำวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวมชะลอตัวลง ทำให้ผู้ประกอบการเกิดความระมัดระวังและวางแผนการใช้จ่ายมากขึ้น และมีผลกระทบกับกลุ่มลูกค้าต่างชาติโดยเฉพาะชาวจีน ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าส่วนน้อย

นอกจากนี้ยังมีการแข่งขันที่รุนแรงของธุรกิจ ปัญหาการเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งกระทบต่อการก่อสร้างภายในประเทศ ส่งผลต่อยอดขายโดยเฉพาะอาคารชุดไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ อย่างไรก็ตามรัฐบาล ได้ออกนโยบายกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยการลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าจดจำนองให้เหลือประเภทละ 0.01% อยู่ถึงปลายปี 2563

รายได้จากธุรกิจโรงแรมทั้งในประเทศไทยและประเทศญี่ปุ่น ที่ดำเนินธุรกิจโดยบริษัทย่อยของบริษัทปรับลดลงอย่างมีนัยสำคัญจากปีก่อน เนื่องจากการควบคุมและจำกัดการเดินทางทั้งในประเทศและต่างประเทศ การสั่งปิดสถานที่เป็นการชั่วคราว เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโควิด-19 รวมถึงความวิตกกังวลของนักท่องเที่ยว

ภาพรวมของกลุ่มบริษัท

รายได้และธุรกิจของกลุ่มบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเภทหลักดังต่อไปนี้

(1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจหลักที่ทำรายได้ให้กลุ่มบริษัท โดยกลุ่มบริษัทดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แบรนด์ต่างๆ และสามารถแบ่งตามลักษณะโครงการออกเป็น 3 ประเภทย่อย ดังนี้

- **บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ (โครงการแนวราบ):** กลุ่มบริษัทดำเนินการพัฒนาโครงการบ้านและทาวน์เฮ้าส์ ภายใต้แบรนด์ต่างๆ อาทิ เพอร์เฟค มาสเตอร์พีซ, เพอร์เฟค เพลส, เพอร์เฟค พาร์ค, โมดิ วิลล่า, เดอะ เมโทร, โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม), เพอร์เฟค เรสซิเดนซ์ และ เบลล่า เดล มอนเต้
- **อาคารชุด (โครงการแนวสูง):** กลุ่มบริษัทมีการดำเนินการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมทั้งประเภทโครงการที่สูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และโครงการคอนโดมิเนียมที่สูงเกิน 8 ชั้น (High Rise) โดยจะเน้นเลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง ใจกลางเมือง ใกล้แนวรถไฟฟ้า อยู่ใกล้แหล่งชุมชน และสามารถสัญจรไปมาได้สะดวก โดยปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีการพัฒนาอาคารชุดภายใต้แบรนด์ต่างๆ อาทิเช่น โครงการ Hyde โครงการเดอะ สกาย โครงการเมโทร สกาย โครงการเมโทร ลักซ์ โครงการเดอะ เลค โครงการไอคอนโด โครงการเบลล่า คอสต้า นอกจากนี้ บริษัทยังมีโครงการยู คิโระ คอนโดมิเนียมที่ประเทศญี่ปุ่น

- **ที่ดินรอการพัฒนา:** กลุ่มบริษัทมีนโยบายซื้อที่ดินมาเพื่อพัฒนาโครงการ อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจพิจารณาขายที่ดินที่ยังไม่มีแผนพัฒนาในเวลาอันใกล้ หรือที่ดินบริเวณรอบข้างของโครงการปัจจุบัน ที่มีทำเลที่ตั้งที่ไม่สอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการในอนาคต ให้แก่บุคคลภายนอกที่สนใจ

(2) ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท

ในไตรมาส 4 ปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยเริ่มมีรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมจากการลงทุนในโครงการสกีรีสอร์ทคิโระ โดยจุดเด่นของโครงการคือการเป็นสกีรีสอร์ทที่มีคุณภาพของหิมะที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศญี่ปุ่น ตัวโครงการตั้งอยู่ท่ามกลางภูมิประเทศที่สวยงามเหมาะสำหรับการท่องเที่ยวเชิงธรรมชาติในทุกฤดูกาล รวมทั้งหมู่บ้านอะโองะซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการได้รับการจัดอันดับเป็นหมู่บ้านที่มีความสวยงามเป็นลำดับ 2 ของญี่ปุ่น

ในเดือนมิถุนายนของปี 2558 จากการเข้าซื้อกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งกลุ่มบริษัทมีกิจการโรงแรมอยู่ 3 แห่งที่เปิดดำเนินการอยู่คือ โรงแรม เดอะเวสต์ทิน แกรนด์ สุขุมวิท โรงแรม เซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และโรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่าและปัจจุบัน สร้างเพิ่มอีก 1 แห่งคือ โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท

วันที่ 25 เมษายน 2561 กลุ่มกิจการได้มีการซื้อธุรกิจ โรงแรม รอยัล ออคิด ซึ่งมีธุรกิจ โรงแรม คือ โรงแรมรอยัล ออคิด เซอร่าตัน ตั้งอยู่บนบริเวณที่ราบฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา สามารถมองเห็นบรรยากาศแม่น้ำในมุมกว้างได้จากทั้ง 726 ห้อง โดยโรงแรมตั้งอยู่ในศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร สามารถเดินทางได้อย่างสะดวกสบายเพื่อไปยังแหล่งท่องเที่ยวมากมาย

(3) ธุรกิจค้าปลีก

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ โดย บมจ.วีริสเทล (บริษัทย่อย) ซึ่งได้พัฒนาและเปิดดำเนินการโครงการศูนย์การค้าชุมชน เมโทร เวสต์ทาวน์ บนถนนกัลปพฤกษ์ ต่อมาในเดือน มีนาคม 2559 บริษัทได้เข้าร่วมทุนในบริษัท ออลดีสคาร์ท จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจร้านสะดวกซื้อประเภทจำหน่ายสินค้าราคาถูก (Discount store) ภายใต้ชื่อ “ออลดี” โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 เปิดให้บริการ 5 สาขา และได้มีการดำเนินงานร่วมกับโครงการรถไฟฟ้าด้วย

สรุปผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในช่วงปีที่ผ่านมา บริษัทและบริษัทย่อยได้เปิดโครงการใหม่ 2 โครงการ โดยการเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ และโครงการเปิดโครงการแนวสูงออกไปก่อน เพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อตลาดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 20,306.02 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 16,367.13 ล้านบาท รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 3,669.57 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการ 269.33 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10,673.09 ล้านบาท ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 2,388.25 ล้านบาท และต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 371.77 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 34.79 ร้อยละ 34.92 และ ร้อยละ -38.03 ตามลำดับ บริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิรวมทั้งสิ้น 1,010.27 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 4.98 (โดยเป็นกำไรของส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่

1,137.9 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 5.60)

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 12,344.06 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10,596.27 ล้านบาท รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,469.82 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการ 277.97 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 7,570.23 ล้านบาท ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,661.37 ล้านบาท และต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 263.48 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 28.56 ร้อยละ -13.03 และ ร้อยละ 5.22 ตามลำดับ บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิรวมทั้งสิ้น 1,757.40 ล้านบาท คิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธิร้อยละ 14.24 (โดยเป็นผลขาดทุนสุทธิ ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ 1,045.8 ล้านบาท คิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธิร้อยละ 8.47) โดยผลขาดทุนส่วนใหญ่มาจากธุรกิจโรงแรม เนื่องจากมีรายได้ลดลงร้อยละ 60 เมื่อเทียบกับปี 2562

รายได้

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	7,656.46	62.03	7,726.41	38.05	8,818.07	46.42
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	2,549.05	20.65	6,140.83	30.24	5,535.26	29.14
รายได้จากการขายที่ดิน	390.76	3.16	2,499.89	12.31	1,233.23	6.49
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	1,469.82	11.91	3,669.56	18.07	2,914.76	15.34
รายได้ค่าเช่าและบริการ	277.97	2.25	269.33	1.33	496.49	2.61
รวมรายได้	12,344.06	100.00	20,306.02	100.00	18,997.82	100.00

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวม จำนวน 20,306.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 1,308.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.89 (รายได้เฉพาะของบริษัท จำนวน 9,544.89 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 2,252.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.09) เนื่องจากรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเพิ่มขึ้น 605.57 ล้านบาท โดยมาจากโครงการไอคอนโด สุขุมวิท 77 เป็นหลัก และรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น 754.81 ล้านบาทจากการขายได้จากการประกอบการโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท เต็มปีเป็นปีแรก สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวม จำนวน 12,344.06 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 7,961.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.21 (เป็นรายได้เฉพาะของบริษัท จำนวน 6,731.71 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 2,813.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.47) มีรายละเอียดดังนี้ รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ลดลง 5,770.85 ล้านบาท เนื่องจาก ไม่มีโครงการอาคารชุดใหม่เปิดโอนในปี 2563 ในขณะที่ในปี 2562 มีถึง 4 โครงการ ทำให้ รายได้จากการขายหน่วยในอาคารพักอาศัยลดลง รวมถึงไม่มีการขายที่ดินผืนใหญ่ ให้กับกิจการร่วมค้า ดังที่เกิดขึ้นในปี 2562 ทำให้รายได้จากการขายที่ดินลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมลดลง 2,199.75

ล้านบาท จากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคระบาด COVID – 19 โดยเฉพาะในไตรมาส 2 ที่มีมาตรการควบคุมและจำกัดการเดินทางทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศอย่างเข้มงวด

โดยมีรายละเอียดพอสรุปได้ดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อแล้ว

• รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 7,726.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.05 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากปี 2561 จำนวน 1,091.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.38 เป็นผลสืบเนื่องมาจากปัจจัยลบด้านต่างๆ โดยเฉพาะมาตรการ LTV (Loan to Value) จากธนาคารแห่งประเทศไทย รวมถึงสถานะทางเศรษฐกิจ ซึ่งส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อโดยเฉพาะผู้บริโภคระดับกลางถึงระดับล่าง

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 7,656.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 62.03 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากปี 2562 จำนวน 69.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.91 ลดลงเล็กน้อย จากการกระตุ่นยอดขาย โดยการโฆษณาทางการตลาด ส่งเสริมการขาย และตั้งราคาที่ดินดูดีใจลูกค้า ในสภาวะทางเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวและมีผลกระทบต่อกำลังซื้อโดยเฉพาะผู้บริโภคระดับกลางถึงระดับล่าง อย่างมาก

• รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 6,140.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.24 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 605.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.94 สาเหตุจากจาก ปี 2562 มีโครงการใหม่เปิดโอนจำนวน 3 โครงการ ซึ่งรวมถึงโครงการในประเทศญี่ปุ่น 1 โครงการ

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 2,549.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.65 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากปี 2562 จำนวน 3,591.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58.49 เป็นผลสืบเนื่องมาจากบริษัทไม่มีโครงการใหม่เปิดโอนและปัจจัยลบภายนอกต่างๆ โดยเฉพาะมาตรการ LTV (Loan to Value) จากธนาคารแห่งประเทศไทย รวมถึงสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ที่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคระดับกลางถึงระดับกลาง และจากการที่นักลงทุนต่างชาติไม่สามารถเดินทางมาได้

รายได้จากการขายที่ดิน

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 2,499.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.31 เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 1,267.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 102.79 โดย ณ สิ้นปี 2562 มีลูกหนี้ค้างชำระค่าที่ดินในรูปของตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 800.6 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายที่ดิน จำนวน 390.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.16 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อน จำนวน 2,109.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84.37 เนื่องจากในปี 2562 มีการขายที่ดินผืนใหญ่ให้กับ โครงการร่วมค้าโดย ณ สิ้นปี 2563 มีลูกหนี้ค้างชำระค่าที่ดินในรูปของตัวสัญญาใช้เงินสุทธิ จำนวน 110.43 ล้านบาท

• รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม

สำหรับปี 2562 รายได้จากกิจการโรงแรมในต่างประเทศมีจำนวน 1,147.64 ล้านบาท ลดลง 28.21 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปีก่อน คิดเป็นร้อยละ 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 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 754.81 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 รายได้จากกิจการโรงแรมในต่างประเทศมีจำนวน 676.81 ล้านบาท ลดลง 470.83 ล้านบาทเมื่อเทียบกับระยะเวลาดเดียวกันของปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 41.03 และรายได้จากกิจการโรงแรมในประเทศจำนวน 793.01 ล้านบาท ลดลง 1,728.92 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 68.56 ทำให้ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้

ได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 1,469.82 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 2,199.75 ล้านบาท สาเหตุมาจากการการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 จึงมีมาตรการควบคุมและปิดสถานที่ชั่วคราวอันเนื่องมาจากมาตรการของรัฐในการป้องกันในการแพร่ระบาด ส่งผลให้อัตราผู้เข้าพัก ลดลงอย่างมาก

รายได้ค่าเช่าและบริการ

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 269.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.33 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากปี 2561 จำนวน 227.16 ล้านบาท เนื่องจากสัญญาเช่ากับอาคารสำนักงานอาคารวัน และยู แอปพลิเคชัน เพลส สิ้นสุดลงในเดือนมกราคม 2562

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 277.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.25 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 8.64 ล้านบาท เนื่องจากมีพื้นที่ให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากโครงการดิ อัลเลซ์ ซึ่งติดกับส่วนของโรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท

รายได้อื่น

ในปี 2562 บริษัทมีรายได้อื่น จำนวน 859.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 445.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 107.64 โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้ดอกเบี้ยรับ 237.12 ล้านบาทกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน 100 ล้านบาท และรายได้อื่นๆ 452.03 ล้านบาท มีการรับรู้กำไรจากการขายสิทธิ จำนวน 70.10 ล้านบาท

ในปี 2563 บริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 647.93 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 211.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.59 โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้ดอกเบี้ยรับ 250.80 ล้านบาท รายได้ค่าบริการ 102.8 และรายได้อื่นๆ 267.93 ล้านบาท และเป็นการขายสิทธิในที่ดิน จำนวน 46.1 ล้านบาท คิดเป็นการรับรู้กำไรจำนวน 26.4 ล้านบาท ซึ่งได้รับเงินเต็มจำนวนแล้ว

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และอื่น

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2562 มีจำนวนรวม 18,577.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 980.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.57 และเป็นต้นทุนและค่าใช้จ่ายเฉพาะบริษัทจำนวน 7,883.42 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 1,884.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.29

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2563 มีจำนวนรวม 12,991.58 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 5,585.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.07 และเป็นต้นทุนและค่าใช้จ่ายเฉพาะบริษัทจำนวน 6,158.17 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2562 จำนวน 1,725.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.88

ค่าใช้จ่าย ในการขายและบริหารปี 2562 มีจำนวน 5,144.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 158.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.17 โดยค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 190.07 ล้านบาท ลดลงสอดคล้องกับรายได้ที่ลดลง ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 348.31 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายบริหารที่เพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารงานโรงแรมที่เปิดใหม่ในปี 2561 ซึ่งมีผลประกอบการเต็มปีเป็นปีแรกในปี 2562

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารปี 2563 มีจำนวน 3,496.4 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 1,647.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.0 โดยค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 668.1 ล้านบาท สอดคล้องกับรายได้ที่ลดลง ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 979.6 ล้านบาท เนื่องจากลดค่าใช้จ่ายบริหารส่วนของธุรกิจโรงแรมและมาตรการควบคุมค่าใช้จ่ายของกลุ่มกิจการ

โดยมีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2563		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขายและการให้บริการต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน	5,382.01	56.69	5,280.23	39.31	5,869.94	46.55
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	1,951.5	720.55	4,109.05	30.59	3,525.41	27.96
ต้นทุนการขายที่ดิน	236.65	2.49	1,283.81	9.56	659.59	5.23
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	1,661.37	17.50	2,388.25	17.78	2,008.20	15.92
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	263.48	2.77	371.77	2.76	547.51	4.34
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ	9,495.08	100.00	13,433.11	100.00	12,610.66	100.00

• ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจะแสดงตามราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ โดยต้นทุนการพัฒนาประกอบด้วย ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม ฯลฯ

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

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 5,382.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 101.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.93 เพิ่มขึ้นเล็กน้อย เมื่อเทียบกับรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินในช่วงเวลาเดียวกัน โดยต้นทุนเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่ารายได้ที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากการแข่งขันด้านราคา และกลยุทธ์ทางการตลาด

• ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 4,109.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 583.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.56 ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในช่วงดังกล่าว

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 1,951.57 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 2,157.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.51 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับการลดลงของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย จากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว จากการแพร่ระบาดของ COVID-19

• ต้นทุนการขายที่ดิน

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายที่ดินเท่ากับ 1,283.81 บาท เพิ่มขึ้น 624.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 94.64 จากปีก่อน สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายที่ดิน

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายที่ดินเท่ากับ 236.65 บาท ลดลง 1,047.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 81.57 จากปีก่อน เนื่องจากการลดลงของรายได้จากการขายที่ดิน

• ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมเท่ากับ 2,388.25 บาท เพิ่มขึ้น 380.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.92 จากปีก่อน สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ที่มีรายได้จากโรงแรม ไฮแอท รีเจนซี่ สุทวิท ซึ่งเปิดดำเนินการในไตรมาส 4 ปี 2561 และ โรงแรม รอยัล ออคิต เซอรادتน์ จากการเข้าซื้อธุรกิจบริษัท โรงแรม รอยัล ออคิต ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ในเดือน เมษายน ปี 2561

สำหรับ ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมเท่ากับ 1,661.37 ล้านบาท ลดลง 726.88 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.44 จากปีก่อน สอดคล้องกับรายได้ที่ลดลงจากสภาพเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และการเกิดโรคระบาดไวรัส COVID-19 ที่ทำให้ภาครัฐมีมาตรการล็อกดาวน์ต่างๆ ทำให้ไม่สามารถเปิดรับนักท่องเที่ยวจากต่างชาติได้

• ต้นทุนการการให้เช่าและบริการ

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการให้เช่าและบริการเท่ากับ 371.77 บาท ลดลง 175.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.10 จากปีก่อน สอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการให้เช่าและบริการ เนื่องจากการหมดสัญญาเช่าที่ดิน อาคารสำนักงานวันแปซิฟิค และ หูแปซิฟิค ตั้งแต่ มกราคม ปี 2562

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการให้เช่าและบริการเท่ากับ 263.48 ล้านบาท ลดลง 108.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.13 จากปีก่อน ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากปี 2562 ยังมีต้นทุนจากการให้เช่าอาคารสำนักงานอยู่อีก 1 เดือน ในขณะที่ในปีนี้มีโครงการให้เช่าพื้นที่

เพิ่มจาก โครงการดิ อัลเลซ์ อยู่ติดกับส่วนของโรงแรมไฮแอท รีเจนซี กรุงเทพฯ สุขุมวิท ซึ่งมีต้นทุนที่น้อยกว่า ส่งผลให้ต้นทุนการให้เช่าและบริการ ลดลงเล็กน้อย ในขณะที่รายได้ให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นเล็กน้อย

กำไรขั้นต้น และ อัตรากำไรขั้นต้น

จากข้อมูลรายได้และต้นทุนของบริษัทและบริษัทย่อย สามารถสรุปกำไรขั้นต้นของแต่ละประเภทธุรกิจได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์			
บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์			
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	2,274.45	2,446.18	2,948.13
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	29.71	31.66	33.43
อาคารชุด			
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	597.48	2,031.78	2,009.86
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	23.44	33.09	36.31
ที่ดินรอการพัฒนา			
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	154.11	1,216.08	573.64
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	39.44	48.65	46.52
ธุรกิจโรงแรม			
กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น (ล้านบาท)	(191.56)	1,281.31	906.55
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	(13.03)	34.92	31.10

ปี 2562 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีกำไรขั้นต้นลดลง จากปี 2561 เป็นผลสืบเนื่องมาจากปัจจัยลบด้านต่างๆ โดยเฉพาะมาตรการ LTV (Loan to Value) จากธนาคารแห่งประเทศไทย รวมถึงสภาวะทางเศรษฐกิจ ซึ่งส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อโดยเฉพาะผู้บริโภคระดับกลางถึงระดับล่าง

ในปี 2563 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีกำไรขั้นต้นลดลง จากปี 2562 เนื่องจากการมีการแข่งขันด้านราคาและการส่งเสริมการขาย เพื่อกกระตุ้นยอดขาย ในสภาวะตลาดที่การแข่งขันสูง สภาพเศรษฐกิจไม่เอื้ออำนวยจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID - 19 โดยเฉพาะอาคารชุด ซึ่งได้รับผลกระทบโดยตรงจากการที่ลูกค้าต่างประเทศไม่สามารถเดินทางมาได้

ปี 2562 ธุรกิจโรงแรมมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเมื่อ เทียบกับปี 2561 โดยมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการเปิดโรงแรม ไฮแอท รีเจนซี กรุงเทพฯ สุขุมวิท ในปลายปี 2561

ในปี 2563 ธุรกิจโรงแรมมีกำไรขั้นต้นลดลง เมื่อเทียบกับปี 2562 เนื่องจากธุรกิจโรงแรมได้รับผลกระทบโดยตรงจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID - 19 ซึ่งมีการควบคุมและจำกัดการเดินทาง และกิจกรรมต่างๆ รวมถึงการสั่งปิดสถานที่เป็นการชั่วคราว ทำให้อัตราการเข้าพักลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ จึงทำให้มีรายได้ลดลง แต่ต้นทุนไม่ได้ลดลงในสัดส่วนเดียวกัน เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายคงที่ ส่งผลให้กำไรขั้นต้นติดลบ

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วย ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และค่าใช้จ่ายทางการตลาด และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 1,085.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.79 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) ลดลง 668.12 ล้านบาทปี 2562 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายที่ลดลง และส่วนหนึ่งมาจากการสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID - 19 ทำให้มีการควบคุมและจำกัดการเดินทาง และการดกกิจกรรมต่างๆ

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วยเงินเดือน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียม ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

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

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 2,411.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.53 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) ลดลง 979.56 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปี 2562 ค่าใช้จ่ายบริหารที่ลดลงส่วนหนึ่งมาจากมาตรการควบคุมและลดค่าใช้จ่ายของบริษัทและจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีเรื่องสัญญาเช่าระยะยาวที่บันทึกค่าเช่าส่วนหนึ่งเป็นดอกเบี้ยจำนวน 187.58 ล้านบาท

• ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบไปด้วยดอกเบี้ยจ่าย และค่าธรรมเนียมทางการเงิน

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 1,109.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 209.52 ล้านบาท ส่วนหนึ่งมาจากการที่ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างแล้วเสร็จเพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ทำให้ไม่สามารถบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้าเป็นต้นทุนโครงการได้ ทำให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มสูงขึ้น

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน จำนวน 1,341.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 231.99 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่จากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีเรื่องสัญญาเช่าระยะยาวที่บันทึกค่าเช่าส่วนหนึ่งเป็นดอกเบี้ย 187.58 ล้านบาท ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2563

• ภาษีเงินได้

ในปี 2562 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อยเท่ากับ 320.25 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 8.93 ล้านบาท โดยภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วยการเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้ปัจจุบันจำนวน 110.17 ล้านบาทและภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเพิ่มขึ้น 119.10 ล้านบาท ซึ่งผันแปรตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

ในปี 2563 มีกำไรจากภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อยเท่ากับ 195.11 ล้านบาท หมายความว่าค่าใช้จายทางภาษีลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2562 จำนวน 515.36 ล้านบาท โดยภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วยการลดลงของภาษีเงินได้ปัจจุบันจำนวน 459.12 ล้านบาทและภาษีเงินได้รอตัดบัญชีลดลง 56.24 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามผลการดำเนินงานของบริษัท

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้และค่าเสื่อมราคา คำนวณจากกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้บวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		
	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา (EBITDA)	393.50	3,219.78	2,722.83
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(1,757.40)	1,010.27	693.51
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	(1,045.83)	1,137.93	548.65
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(711.57)	(127.66)	144.86

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมี EBITDA เท่ากับ 3,219.78 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 15.86 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2561 เท่ากับ 496.95 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมี EBITDA เท่ากับ 393.50 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 3.19 ของรายได้รวม ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2562 เท่ากับ 2,826.28 ล้านบาท

กำไรสุทธิ และ อัตรากำไรสุทธิ

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		
	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(1,757.40)	1,010.27	693.51
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	(1,045.83)	1,137.93	548.65
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(711.57)	(127.66)	144.86
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ร้อยละ)	(14.04)	4.98	3.65

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิ 1,010.27 ล้านบาท กำไรเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เป็นจำนวน 316.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.67 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย และการขายที่ดิน และรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม ที่เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากโครงการเปิดใหม่ และโรงแรมเปิดใหม่คือโรงแรม ไฮแอท รีเจนซี กรุงเทพฯ สุขุมวิท

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสุทธิ 1,757.40 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2562 เป็นจำนวน 2,767.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นการขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 273.95 การขาดทุนส่วนใหญ่จากธุรกิจโรงแรม ทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งได้รับผลกระทบอย่างมากจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคระบาด COVID - 19 ในช่วงต้นปี 2563 จากมาตรการควบคุมและจำกัดการเดินทางทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ รวมถึงความวิตกกังวลของนักท่องเที่ยว ในขณะที่ งบเฉพาะกิจการมีกำไรสุทธิ 599.29 ล้านบาท จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลแสดงอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		
	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(1,757.40)	1,010.27	693.51
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	(1,045.83)	1,137.92	548.65
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(711.57)	(127.66)	144.86
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	9,534.58	8,667.83	8,667.83
ส่วนของผู้ถือหุ้น	13,953.93	15,941.67	15,727.74
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	12,020.75	13,294.38	12,882.12
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,933.18	2,647.28	2,845.62
อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)*	(8.26)	8.69	4.30

* โดยคำนวณจาก กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัท/ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเฉลี่ย

ใน ปี 2561 - ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ ร้อยละ 4.30 และ 8.69 ตามลำดับ และในปี 2563 มีอัตราร้อยละ - 8.26 สาเหตุที่อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบเกิดจากผลการดำเนินงานของบริษัทขาดทุน สาเหตุหลักเกิดจากรายได้รวมของบริษัทลดลง จากผลกระทบอย่างมากจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคระบาด COVID - 19 ที่ส่งผลกระทบกับธุรกิจอาคารชุด การขายที่ดินและธุรกิจโรงแรม ในขณะที่ค่าใช้จ่ายการขายและบริหารลดลงในสัดส่วนที่น้อยกว่า

ฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ตารางแสดงฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

	สินทรัพย์	หนี้สิน	ส่วนของผู้ถือหุ้น
ณ 31 ธันวาคม 2563	53,389.60	39,435.67	13,953.93
ณ 31 ธันวาคม 2562	59,064.54	43,122.88	15,941.67
ณ 31 ธันวาคม 2561	57,565.55	41,837.81	15,727.74

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 59,064.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,498.99 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 ทั้งนี้ โครงสร้างสินทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2562 มีรายการเรียงตามมูลค่าสินทรัพย์ดังนี้ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 26,973.38 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 45.67 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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 53,389.60 ล้านบาท ลดลง 5,674.94 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2562 ทั้งนี้ โครงสร้างสินทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2563 มีรายการเรียงตามมูลค่าสินทรัพย์ดังนี้ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 24,440.77 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 45.78 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 10,193.63 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.09 ที่ดินรอการพัฒนามูลค่า 5,162.93 ล้านบาท และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินมูลค่า 207.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนรวมกันเท่ากับร้อยละ 10.06 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 3,364.78 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.30 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 2,603.32 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.88 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 2,006.88 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.76 และ สินทรัพย์สิทธิการใช้ – สุทธิ จำนวน 1,703.50 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.19

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาโครงการจะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน และจะรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 26,973.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 409.91 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วน

ต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 45.67 (สามารถพิจารณารายละเอียดโครงการในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 24,440.77 ล้านบาท ลดลง 2,523.62 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2562 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 45.78

(สามารถพิจารณารายละเอียดโครงการในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย)

ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาสุทธิประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนงานก่อสร้าง และดอกเบี้ยส่วนที่ถือเป็นต้นทุน หักด้วยต้นทุนที่โอนไปเป็นต้นทุนขาย และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนา

โดยสาเหตุสำคัญที่ดินรอการพัฒนาสุทธิเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลง เป็นไปตามแผนงานของบริษัท ซึ่งได้มีการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อให้ครอบคลุมทำเลต่างๆ และจะพิจารณาโอนรายการที่ดินรอการพัฒนาไปบันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ก็ต่อเมื่อได้เริ่มมีการพัฒนาโครงการแล้ว อาทิเช่น การเริ่มปรับปรุงพื้นที่ หรือการกำหนดผังการจัดสรร เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการลงทุนในที่ดินเพื่อรองรับการขายตัวไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งในแนวราบและแนวสูง รวมถึง มีการขายที่ดินรอพัฒนาให้กับผู้ลงทุนอื่นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาสุทธิจำนวน 4,848.87 ล้านบาท ลดลง 1,367.44 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 8.21 ลดลงเนื่องจากมีการนำไปพัฒนาโครงการ และมีการขายที่ดินรอพัฒนาให้กับผู้ลงทุนรายอื่นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาสุทธิจำนวน 5,162.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 314.06 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2562 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 9.67 เพิ่มขึ้นเนื่องจากมีซื้อเพิ่มที่ดินรอพัฒนาเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น (สามารถพิจารณารายละเอียดที่ดินรอการพัฒนาในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อที่ดินรอการพัฒนา)

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน หมายถึง เงินมัดจำค่าที่ดินที่บริษัทจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหรือทรงจ่ายให้กับตัวกลางในการรวบรวมที่ดิน เมื่อได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเรียบร้อยแล้ว จึงจะย้ายไปบันทึกเป็นต้นทุนค่าพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือที่ดินรอการพัฒนา

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

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 207 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2562 จำนวน 489.99 ล้านบาท สัดส่วนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับร้อยละ 0.39

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน ดังต่อไปนี้

- เงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหลายรายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยและตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินลงนามร่วมกับเจ้าของที่ดิน คิดเป็นจำนวน 110 ล้านบาท
- เงินจ่ายล่วงหน้าให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินและอยู่ในระหว่างการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของที่ดิน จำนวน 97 ล้านบาท

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 10,517.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 135.43 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 17.81

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 10,193.63 ล้านบาท ลดลง 324.05 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2562 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 19.09

(สามารถพิจารณารายละเอียดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิ)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2,307.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 194.20 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 3.91

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 3,364.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,057.76 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2562 เนื่องจากมีการปรับปรุงตามนโยบายการบัญชีใหม่โดยโอนส่วนของสินทรัพย์สิทธิการใช้สุทธิจำนวน 1,154.02 ล้านบาทมาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 6.30 (สามารถพิจารณารายละเอียดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 2,006.87 ล้านบาท ลดลง 1,862.34 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2562 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 3.76 สามารถพิจารณารายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในหัวข้อ การวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย

สิทธิการเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าสิทธิการเช่าจำนวน 1,552.43 ล้านบาท ลดลง 135.45 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 2.63

สินทรัพย์สิทธิการใช้

กลุ่มกิจการได้นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติ โดยการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่ได้เคยถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (TAS 17) เรื่อง สัญญาเช่า ทั้งนี้หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติดังกล่าวจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินที่จะต้องชำระ คิดลดด้วยอัตรากู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 โดยอัตรากู้ยืมส่วนเพิ่มที่กลุ่มกิจการนำมาใช้ในการคิดลดดังกล่าว คือ ร้อยละ 5.58 ถึง 13.00 สำหรับสัญญาเช่าที่เดิมกลุ่มกิจการได้รับรู้เป็นสัญญาเช่าการเงินนั้น จะรับรู้ด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงินและหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรกและปรับปรุงด้วยรายการที่เกี่ยวข้องกับการต่อสัญญาและการยกเลิกสัญญาเช่า โดยจัดประเภทเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ กลุ่มกิจการจะเริ่มนำข้อกำหนดของการรับรู้รายการภายใต้ TFRS 16 มาถือปฏิบัติกับรายการดังกล่าวภายหลังวันที่ถือปฏิบัติครั้งแรก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 1,703.49 ล้านบาท โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 3.19 (สามารถพิจารณารายละเอียดสิทธิการเช่าในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจหัวข้อสิทธิการเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้)

เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายการเคลื่อนไหวของส่วนได้เสียในการร่วมค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
ราคาตามบัญชีต้นปี	854,882	826,205	652,038
เงินลงทุนเพิ่มขึ้น	63,375	316,174	379,070
จำหน่ายเงินลงทุน - สุทธิ	-	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(17,494)	(36,616)	(70,676)
หัก รายการระหว่างกัน		(250,881)	(134,227)
ราคาตามบัญชีปลายปี	900,763	854,882	826,205

เมื่อวันที่ 19 มีนาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนสำหรับหุ้นสามัญของบริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด จำนวน 255,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 25.50 ล้านบาท เติ้มมูลค่าแล้ว ทั้งนี้ บริษัทถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 20 มีนาคม พ.ศ. 2563

เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการได้เข้าเป็นผู้ร่วมลงทุนและจัดตั้งบริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทมีสัดส่วนในหุ้นสามัญของบริษัทดังกล่าวจำนวน 504,999 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 50.50 ของทุนจดทะเบียน ทั้งนี้บริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นตามสัดส่วนจำนวน 37.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75 ของทุนจดทะเบียน

ในระหว่างปี พ.ศ. 2562 บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท พีเอฟ พอเรสท์ จำกัด พร้อมทั้งบริษัทย่อย ซึ่งได้แก่ บริษัท พีเอฟเอส 1 จำกัด และ บริษัท พีเอฟเอส 2 จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัท พีเอฟ พอเรสท์ 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 ลิงคโพร จำกัด เพื่อขายหุ้นในบริษัท

พีเอฟ พอเรสท์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน ทำให้บริษัทคงเหลือสัดส่วนในบริษัทดังกล่าว ร้อยละ 51 ของทุน จดทะเบียน เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ทั้งนี้ตามสัญญาการร่วมค้า ผู้ถือหุ้นกำหนดโครงสร้าง การบริหารจัดการ รวมทั้ง การตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ทางการเงินและการดำเนินงานในกิจกรรมเชิงเศรษฐกิจต่างๆ ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหรือตัวแทนของผู้ถือหุ้นทั้งสองฝ่าย ดังนั้น เงินลงทุนในบริษัท พีเอฟ พอเรสท์ จำกัด จึงจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า

เมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ของ บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด (“แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์”) 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 บริษัทและ GRAND ได้จ่ายชำระค่าหุ้นสำหรับหุ้นสามัญที่เพิ่มจำนวน 90,000 หุ้น และ 420,000 หุ้น ตามลำดับ โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 9 ล้านบาท และ 42 ล้านบาท เติ้มมูลค่าแล้ว ทั้งนี้ บริษัทและ GRAND ถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 9 และ 42 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว 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 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทย่อยของบริษัท ออล ดิสเคาท์ จำกัด จำนวน 14 บริษัทอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

กลุ่มกิจการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจนมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงเป็นศูนย์และรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่เกินกว่าเงินลงทุนในการร่วมค้าไว้ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของส่วนได้เสียในการร่วมค้าเป็นจำนวนเงิน 114.72 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 111.35 ล้านบาท) ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการมียอดส่วนแบ่งขาดทุนจากส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่รับรู้อยู่ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสะสมเป็นจำนวน 349.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 234.28 ล้านบาท)

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีมูลค่าเท่ากับ 1,450.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 669.37 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 2.46 ในจำนวนนี้ เป็นลูกหนี้ที่ตัวสัญญาครบสัญญาจำนวน 800.64 ล้านบาท จากการขายที่ดินและอาคารชุด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีมูลค่าเท่ากับ 756.46 ล้านบาท ลดลง 693.80 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2562 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 1.42 ในจำนวนนี้เป็นลูกหนี้ที่ตัวสัญญาครบสัญญาจำนวน 110.43 ล้านบาท โดยบริษัทได้รับชำระระหว่างงวด จำนวน 319.5 ล้านบาท รับรู้อยู่ได้ดอกเบี้ย 15.68 ล้านบาท และตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าจำนวน 386.39 ล้านบาท

หนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 43,122.88 ล้านบาท โดยหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 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 หนี้กู้ จำนวน 918.88 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 884.27 ล้านบาท กำไรรอรับรู้ของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้า จำนวน 468.08 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 281.35 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 39,435.67 ล้านบาท โดยหนี้สินรวม ลดลงจำนวน 3,687.20 ล้านบาท เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2562 สัดส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม ณ สิ้นวันที่ 31 ธันวาคม 2563 คิดเป็นร้อยละ 73.86 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญระหว่างปี 2563 ดังนี้

1. เปลี่ยนแปลงลดลงเนื่องจาก เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 1,538.03 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 194.80 ล้านบาท หนี้กู้ จำนวน 3,771.19 ล้านบาท ภาษีนิติบุคคลค้างจ่าย 156.77 ล้านบาท หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น 193.85 ล้านบาท
2. การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นเนื่องจาก เงินกู้ระยะสั้น 480.66 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญาเช่า 1,683.20 ล้านบาท

โครงสร้างหนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

มีรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้มูลค่าเท่ากับ 26,529.66 ล้านบาท ลดลง 918.88 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 61.52 การที่บริษัทและบริษัทย่อยมีการลงทุนในโครงการใหม่เป็นจำนวนมาก และการร่วมทุน ทั้งโครงการบ้านและคอนโดมิเนียมทำให้จำเป็นต้องหาแหล่งเงินทุนมาเพื่อดำเนินธุรกิจเพิ่มมากขึ้น หนี้กู้ทั้งหมดออกโดยบริษัททั้งจำนวนโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคต เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ และชำระคืนหนี้สินเดิม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้มูลค่าเท่ากับ 22,758.47 ล้านบาท ลดลง 3,771.19 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2562 คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 57.71 การลดลงของมูลค่าหุ้นกู้ดังกล่าว เป็นผลมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีการชะลอการลงทุนในโครงการ โดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียม อีกทั้งบริษัทมีแผนการลดหนี้หุ้นกู้ แล้วไปพึ่งพาเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินแทน

รายละเอียดของหุ้นที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังต่อไปนี้

	มูลค่า (ล้านบาท)	วันเริ่ม	วันสิ้นสุด	
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2560 ชุดที่ 2 มูลค่า 724.40 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.70 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	724.16	7 กรกฎาคม 2560	7 เมษายน 2564	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2560 มูลค่า 1,509.60 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.90 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,508.47	22 กันยายน 2560	22 กันยายน 2564	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2560 มูลค่า 1,195.70 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.90 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,194.53	30 พฤศจิกายน 2560	30 พฤศจิกายน 2564	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2561 มูลค่า 1,034.50 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.75 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,033.74	27 เมษายน 2561	27 เมษายน 2564	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2561 มูลค่า 2,069.40 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ ปี 1-2 = 5.75 ต่อปี, ปี 3 = 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	2,066.80	19 กรกฎาคม 2561	19 กรกฎาคม 2564	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2561 มูลค่า 1,819.90 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,815.81	22 สิงหาคม 2561	22 กุมภาพันธ์ 2565	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2561 มูลค่า 1,789.10 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,784.11	7 ธันวาคม 2561	7 มิถุนายน 2565	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2562 ชุด 2 มูลค่า 775 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	771.97	5 เมษายน 2562	5 ตุลาคม 2565	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2562 มูลค่า 1,844.60 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย ปีที่ 1-2 : 6.25% ต่อปี ปีที่ 3-4 : 7.00% ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,836.02	10 พฤษภาคม 2562	10 พฤษภาคม 2566	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2562 มูลค่า 888.80 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	884.22	26 กันยายน 2562	26 กันยายน 2565	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2563 มูลค่า 1,665 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,654.82	31 มกราคม 2563	31 มกราคม 2566	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2563 มูลค่า 427 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	424.32	11 มิถุนายน 2563	11 มิถุนายน 2565	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2563 มูลค่า 266.5 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	264.51	25 กันยายน 2563	25 กันยายน 2565	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
รวม-หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท	15,963.48			
หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไชยสิทธิ์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)				
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2561 มูลค่า 1,000.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	998.98	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	1,341.78	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	1,485.75	18 กุมภาพันธ์ 2562	18 กุมภาพันธ์ 2565	ดำรงสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า

	มูลค่า (ล้านบาท)	วันเริ่ม	วันสิ้นสุด	
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2562 มูลค่า 1,402.20 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.75 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,395.60	12 กรกฎาคม 2562	12 ตุลาคม 2565	ชำระคืนส่วนหนี้สิ้นรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2563 มูลค่า 600.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	599.76	17 มกราคม 2563	17 มกราคม 2564	ชำระคืนส่วนหนี้สิ้นรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2563 มูลค่า 300.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	297.85	11 กันยายน 2563	10 มีนาคม 2566	ชำระคืนส่วนหนี้สิ้นรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2563 มูลค่า 276.50 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.85 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	273.61	22 ตุลาคม 2563	22 เมษายน 2566	ชำระคืนส่วนหนี้สิ้นรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2563 มูลค่า 55 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	54.49	27 พฤศจิกายน 2563	26 พฤศจิกายน 2564	ชำระคืนส่วนหนี้สิ้นรวมสุทธิ ¹ ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
รวม-หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อย [บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไทเทิล แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)]	6,447.82			
หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด				
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2563 มูลค่า 350 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	347.16	28 ตุลาคม 2563	28 เมษายน 2566	
รวม-หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อย [บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด]	347.16			
รวมทั้งหมด	22,758.46			

หมายเหตุ

1 “จำนวนรวมของหนี้สินสุทธิ” หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบดุลรวมของผู้ถือหุ้นที่ได้รับการตรวจสอบ หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ที่มีการระดมเงิน หรือคงอยู่ภายใต้ส่วนลด ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนหนึ่งของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นเข้าค้าประกัน อาวัล หรือก่อการผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลอื่นซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในงบดุลรวม แต่เปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบดุลรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขอออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินเพื่อวาง เป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หากด้วยเงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสดตามที่ปรากฏในงบดุลรวม โดยรวมถึงบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นซึ่งผู้ถือหุ้นนำใช้เป็นหลักประกันไว้กับบุคคลใดๆ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันข้อสงสัยในการตีความหนี้สินดังกล่าวนี้ไม่รวมถึงเจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินจากการผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่า หนี้สินที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใดๆ ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย

เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ระยะยาวมูลค่าเท่ากับ 7,614.38 ล้านบาท โดยลดลง 781.26 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มูลค่าเงินกู้ระยะยาวคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวม เท่ากับร้อยละ 17.66 ตามลำดับ เงินกู้ยืมระยะยาวเหล่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และเป็นเงินทุนหมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ระยะยาวมูลค่าเท่ากับ 7,419.58 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะยาวลดลง 194.80 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มูลค่าเงินกู้ระยะยาวคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวม เท่ากับร้อยละ 18.81 เงินกู้ยืมระยะยาวเหล่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และเป็นเงินทุนหมุนเวียน

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 แบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 817.11 ล้านบาท และเงินกู้ระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 6,602.48 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินกู้ยืมระยะยาว	7,419.59	7,614.38	8,395.64
หัก : ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(817.11)	(436.38)	(1,326.80)
เงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิ)	6,602.48	7,178.00	7,068.84

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

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 2563 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 2,591.35 ล้านบาท ลดลง 1,538.03 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2562 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 6.57

ส่วนของผู้ถือหุ้น

โครงสร้างส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

งบการเงินรวม	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	9,534.58	8,667.83	8,667.83
ส่วนค่าบุลค่าหุ้น	(90.50)	(90.50)	(90.50)
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	508.00	508.00	508.00
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	-
กำไรสะสมที่จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	503.60	473.60	394.60
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	1,781.95	3,929.08	3,486.62
องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ	(216.88)	(193.63)	(84.43)
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	12,020.75	13,294.38	12,882.12
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,933.18	2,647.28	2,845.62
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	13,953.93	15,941.66	15,727.74

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของส่วนผู้ถือหุ้นในแต่ละปีมีดังต่อไปนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 15,941.66 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 ล้านบาท และมีผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี 5.01 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 13,953.93 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,987.73 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2562 การเปลี่ยนแปลงเกิดจากการเพิ่มทุนที่ออกและชำระแล้วจากการจ่ายหุ้นปันผล จำนวน 866.76 ล้านบาท รับรู้ผลขาดทุน

เงินกู้ยืมระยะสั้น

เงินกู้ยืมระยะสั้น ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเจ้าหนี้ตัวเงินจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินกู้ยืมระยะสั้น ของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 1,107.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 121.47 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 2.57

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินกู้ยืมระยะสั้น ของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 1,588.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 480.66 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2562 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 4.03

สุทธิสำหรับงวดจำนวน 1,079.84 ล้านบาท ขาดทุนในส่วนของการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นลดลง จำนวน 17.90 ล้านบาท การลดลงของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยจำนวน 714.81 ล้านบาท ลดลงจากการจ่ายปันผล 965.10 ล้านบาท รวมถึงมีจ่ายปันผลของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 48.39 ล้านบาท และมีผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี 28.45 ล้านบาท

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.71 เท่า โดยปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็นผลจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันและออกจัดจำหน่ายหุ้นกู้เพิ่ม เพื่อรองรับการก่อสร้างของโครงการในปัจจุบันและการขยายธุรกิจบริษัทร่วมทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.83 เท่า โดย ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็นผลจากหนี้สินรวมลดลงจากการชำระคืนหุ้นกู้ และส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากผลการดำเนินงาน

2.3 การวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย

• งบกระแสเงินสดระหว่างปี

(หน่วย : ล้านบาท)

งบการเงินรวม	สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	1,085.60	3,572.82	(226.88)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	1,126.66	(3,868.12)	(5,760.66)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(4,030.24)	(638.04)	6,874.87
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(1,817.98)	(933.34)	887.33

• กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 3,572.82 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 1,085.60 ล้านบาท

• กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสุทธิ เท่ากับ 3,868.12 ล้านบาท รายการที่สำคัญคือ เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง 1,490.25 ล้านบาท การจ่ายเงินเพื่อซื้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 1,049.21 ล้านบาท เงินเงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน 928.88 ล้านบาท และการลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 316.17 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุนสุทธิ เท่ากับ 1,126.66 ล้านบาท รายการที่สำคัญคือ เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกันลดลง 909.73 ล้านบาท เงินสดสุทธิจ่ายจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง 92.25 ล้านบาท เงินสดสุทธิได้มาจากสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีทุน ตัดจำหน่าย 539.23 ล้านบาท จ่ายเงินเพื่อซื้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 231.23 ล้านบาท

• กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิ เท่ากับ 638.04 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิ จำนวน 721.90 ล้านบาท หักหนี้ สุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 926.80 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ จำนวน 95.01 ล้านบาท เงินสดจ่ายสุทธิจากตัวแลกเงิน 196.21 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 201.57 ล้านบาท การจ่ายเงินปันผลจำนวน 618.75 ล้านบาท จ่ายปันผลหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 48.26 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิ เท่ากับ 4,030.24 ล้านบาท โดยรับเงินสดจากการกู้ยืมระยะสั้น 471.41 ล้านบาท จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิ จำนวน 313.43 ล้านบาท จ่ายคืนหุ้นกู้สุทธิ จำนวน 3,789.20 ล้านบาท เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า 165.20 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ จำนวน 87.09 ล้านบาท การจ่ายเงินปันผลจำนวน 98.34 ล้านบาท จ่ายปันผลหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 48.39 ล้านบาท

ประวัติการจ่ายเงินปันผลของบริษัทระหว่างปี 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	12 มิถุนายน 2563
ปี 2563 *	0.02	190.70	28 พฤษภาคม 2564

*เสนอจ่ายเงินปันผลจากกรรมการบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นยังไม่ได้อนุมัติ

2.4 การผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีการผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังต่อไปนี้

• การผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

- ก) บริษัทและบริษัทย่อยมีการผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนจำนวนเงินประมาณ 1,513.98 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 611.66 ล้านบาท) (2562: 1,867.32 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 587.57 ล้านบาท)) ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ออกแบบ และค่าที่ปรึกษา โครงการบ้านพร้อมที่ดิน คอนโดมิเนียม อาคารโรงแรมและอาคารชุด การปรับปรุงอาคารสำนักงาน และการซื้ออุปกรณ์
- ข) บริษัทและบริษัทย่อยมีการผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เป็นจำนวนเงินประมาณ 1,220.47 ล้านบาท (2562: 2,455.93 ล้านบาท)

• การผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 5 ปี สัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้ และมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

จ่ายชำระภายใน	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ภายใน 1 ปี	48 ล้านบาท	320 ล้านบาท	318 ล้านบาท
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	12 ล้านบาท	885 ล้านบาท	1,091 ล้านบาท
เกินกว่า 5 ปี	-	4,280 ล้านบาท	5,534 ล้านบาท

• การผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

บริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ภายใต้สัญญาให้บริการ

จ่ายชำระภายใน	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ภายใน 1 ปี	15 ล้านบาท	46 ล้านบาท	29 ล้านบาท
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	11 ล้านบาท	39 ล้านบาท	23 ล้านบาท
เกินกว่า 5 ปี	1 ล้านบาท	16 ล้านบาท	-

• การหนี้ค้ำประกันอื่น

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทและบริษัทย่อย ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31/12/63	31/12/62	31/12/61	31/12/63	31/12/62	31/12/61
งานสาธารณูปโภค	2,117	3,094	1,797	1,403	1,506	1,178

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินที่สำคัญ
การวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่อง

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 1.72 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 2.27 เท่า โดยลดลงเนื่องจากบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนลดลงในสัดส่วนที่น้อยกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนที่ลดลง โดยสาเหตุหลักของหนี้สินหมุนเวียนลดลงจากค่าเจ้าหนี้การค้า ส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนที่ลดลง มาจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (คำนวณจากเงินสด เงินฝาก หลักทรัพย์ สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ลูกหนี้การค้า-สุทธิ หากรด้วย หนี้สินหมุนเวียน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 0.18 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 0.41 เท่า

โดยลดลงจากปีก่อน เนื่องบริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียน ลดลง มีการจัดประเภทรายการใหม่ เช่น เงินลงทุนระยะสั้นซึ่งลดลง 440.24 ล้านบาท ไปเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลดลง 693.80 ล้านบาท ในขณะที่ ส่วนเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 1,862.34 ล้านบาทจากปี 2562 จึงส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วลดลง

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 2.27 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 2.64 เท่า โดยลดลงเนื่องจากบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจาก 5,904.69 ล้านบาทในปีก่อน มาเป็น 7,724.47 ล้านบาท ส่วนเงินกู้ยืมระยะยาว จากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปีลดลงจาก 1,326.80 ล้านบาทในปีก่อน มาเป็น 436.38 ล้านบาท ด้วยสาเหตุดังกล่าวจึงทำให้นั้นสิน

หมุนเวียนสิ้นปี 2562 เพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตราสวนสภาพคล่องลดลง

บริษัทมีอัตราสวนสภาพคล่องหมุนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 0.41 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 0.47 เท่า โดยลดลง ด้วยสาเหตุที่กล่าวไว้ย่อหน้าข้างต้น ทำให้บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น 1,548.17 ล้านบาท ในขณะที่เดียวกัน เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมทั้งลูกหนี้การค้า-สุทธิ ลดลงจากปีก่อนรวม 3,192.07 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่แล้ว จึงส่งผลให้อัตราสวนสภาพคล่องหมุนเร็วลดลงจากปลายปีที่แล้ว

การวิเคราะห์อัตราสวนความสามารถทางการเงิน

อัตราสวนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 85.34 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 10.99 เท่า บริษัทมีอัตราสวนดังกล่าวลดลงมาก เนื่องจากผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวลดลงอย่างมากของธุรกิจโรงแรมจากผลกระทบ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคระบาด COVID - 19 ในปี 2563 นอกจากนั้น การรับรู้รายได้จากการขายที่ดิน และจากโครงการ อสังหาริมทรัพย์แนวสูง ลดลงมาก เมื่อเทียบกับสิ้นปีก่อนหน้า ส่งผลให้มีผลขาดทุนสุทธิปี 2563 จำนวน 1,757.40 ล้านบาท ปรับตัวลดลงจากปี 2562 ที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 1,010.27 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลงเพียงเล็กน้อย

อัตราสวนความสามารถชำระดอกเบี้ย (ICR) (คำนวณจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) หารด้วยดอกเบี้ยจ่าย) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 0.29 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 2.90 เท่า ซึ่งลดลงอย่างมาก เนื่องจากบริษัทมีผลการดำเนินงานลดลง กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ลดลง ในขณะที่ดอกเบี้ยจ่ายและภาระหนี้สินค่าเช่าตามสัญญาเพิ่มขึ้น ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชีเรื่องสัญญาเช่าระยะยาว) ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2563 ส่งผลทำให้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นประมาณ 187.50 ล้านบาท จากเดิมแสดงเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า และมีภาระหนี้สินค่าเช่าตามสัญญาจำนวน 1,816.82 ล้านบาท จากมาตรฐานการบัญชีเดิมไม่ได้ให้บันทึกบัญชี เพียงแต่เปิดเผยไว้เป็นภาระผูกพันค่าเช่าในหมายเหตุประกอบงบการเงิน อย่างไรก็ตามบริษัทได้จัดทำแผนการบริหารสภาพคล่องจากกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายเพื่อให้เพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ย

อัตราสวนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) (คำนวณจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) หาร (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี)) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 0.03 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 0.35 เท่า อัตราสวนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ลดลง เนื่องจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ลดลง ดังที่ได้ชี้แจงไว้ก่อนหน้านี้ ในขณะที่หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบ

กำหนดชำระใน 1 ปี เพิ่มขึ้นจาก หุ้นกู้ 1,798.24 ล้านบาท เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 2,211.33 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่า 359.44 ล้านบาท ส่วนเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลง 1,602.56 ล้านบาท

อัตราสวนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (คำนวณจาก (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี) หารหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับร้อยละ 36.73 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับร้อยละ 26.33 โดยอัตราสวนดังกล่าวเพิ่มขึ้น แม้ว่าหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวม ลดลง 3,485.32 ล้านบาท แต่เนื่องจากสัดส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยระยะยาว เพิ่มขึ้น คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 45:55 (26:74 ในปี 2562)

การวิเคราะห์อัตราสวนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีอัตราสวนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 2.83 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2.71 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นเล็กน้อยของอัตราสวนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุมา จาก หนี้สินของบริษัทที่ลดลงจำนวน 3,687.20 ล้านบาท ส่วนใหญ่จากการคืนหุ้นกู้ และส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงจำนวน 1,987.74 ล้านบาท เนื่องจากผลการดำเนินงานที่ปรับตัวลดลงจากผลกระทบ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคระบาดโควิด-19

บริษัทมีอัตราสวนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 2.71 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2.66 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของอัตราสวนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุมาจากหนี้สินของบริษัทและส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อย โดยหนี้สินของบริษัทที่เพิ่มขึ้นเป็นสัดส่วนที่มากกว่าการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากกำไรจากการดำเนินงาน

บริษัทมีอัตรานี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิจากเงินสด ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Net IBD/E) เป็น 2.11 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 1.87 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้น ของอัตราสวนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุมาจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ลดลง 3,487. ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลง 3,281. ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงจากกำไรสะสมที่ลดลง 1,987.74 ล้านบาท เนื่องจากผลการดำเนินงานขาดทุนจากผลกระทบ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคระบาดโควิด-19

บริษัทมีอัตรานี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิจากเงินสด ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Net IBD/E) เป็น 1.87 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 1.88 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทั้งนี้การลดลงเล็กน้อยของอัตราสวนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นผลมาจาก หนี้สินของบริษัทและส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากงวดเดียวกัน โดยส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็นสัดส่วนที่มากกว่าการเพิ่มขึ้นของหนี้สิน

การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ เรื่องเงื่อนไขทางการเงิน ระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน สำหรับหุ้นกู้ แต่ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานทางบัญชี รวมทั้งสิ้น 22,758.46 ล้านบาท

โดยหุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 2.50 :1 เท่า ได้แก่

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2560 ชุดที่ 2

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2560

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2560

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2561

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2561

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2561

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2561

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 2

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2562

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2562

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2563

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2563

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2563

รวมจำนวน 15,963.48 ล้านบาท

และหุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อย บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3 :1 เท่า ได้แก่

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2561

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2561

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2562

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2562

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2563

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2563

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2563

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2563

รวมจำนวน 6,447.82 ล้านบาท

(ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่หัวข้อ หุ้นกู้)

และหุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์กรุงเทพ จำกัด ได้แก่

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2563

รวมจำนวน 347.16 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทได้ดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.11 เท่า ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิฯ เรื่องเงื่อนไขทางการเงิน

อย่างไรก็ตามบริษัทได้เตรียมมาตรการทางการเงินเพื่อรองรับดังนี้ คือ

1) เร่งการขาย และการโอนกรรมสิทธิ์โครงการสร้างเสร็จ ทั้งโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง รวมทั้งขายที่ดินรอพัฒนา เพื่อการบริหารกระแสเงินสดให้มีประสิทธิภาพมากที่สุด 2) ควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างเหมาะสม 3) แผนการชำระคืนเงินกู้และหนี้สถาบันการเงินที่ครบกำหนดชำระ เพื่อดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขการออกหุ้นกู้และสถาบันการเงิน บริษัทคาดว่ามาตรการดังกล่าวจะเพิ่มยอดรับรู้รายได้ ลดค่าใช้จ่ายลง และจะปรับให้โครงสร้างเงินทุนของบริษัทอยู่ในสัดส่วนที่เหมาะสมยิ่งขึ้น

รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาต

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

วิธีการตรวจสอบ

การประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6.12 นโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการด้อยค่าของสินทรัพย์ และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัททดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยอาจมีการด้อยค่า ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดตามมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 36 เรื่องการด้อยค่าของสินทรัพย์

เนื่องจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ส่งผลทางลบต่อผลการดำเนินงานและแผนธุรกิจในอนาคตของบริษัทย่อยบางแห่ง ซึ่งพิจารณาเป็นข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า บริษัทจึงได้ทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้ เนื่องจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยแต่ละแห่ง จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารในการประมาณการข้อมูลในอนาคตของมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งคือจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย หรือมูลค่าจากการใช้ ซึ่งคำนวณโดยใช้เทคนิคมูลค่าปัจจุบัน ข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ ได้แก่ อัตราการเติบโตของรายได้ กำไรขั้นต้น และอัตราคิดลด

ผลการประเมินพบว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี ดังนั้นบริษัทจึงไม่บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่า

ข้าพเจ้าได้สอบถามเพื่อทำความเข้าใจวิธีการจัดทำประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหารของบริษัท

ข้าพเจ้าเปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดดังกล่าวกับงบประมาณและแผนธุรกิจที่ได้รับการอนุมัติจากผู้บริหารของบริษัทย่อย และหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องของผู้บริหารในการวางแผน การดำเนินงานในอนาคต

สำหรับข้อสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราการเติบโตของรายได้และกำไรขั้นต้น ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเพื่อประเมินเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการคาดการณ์ของผู้บริหาร ร่วมกับการวิเคราะห์แนวโน้มข้อมูลในอดีตและแผนธุรกิจในอนาคต และประเมินอัตราคิดลดโดยเปรียบเทียบกับข้อมูลของบริษัทที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันที่สามารถอ้างอิงได้จากแหล่งข้อมูลที่เปิดเผยโดยทั่วไป เพื่อพิจารณาว่าอัตราคิดลดที่ผู้บริหารใช้อยู่ในเกณฑ์ที่สามารถยอมรับได้

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ทดสอบการคำนวณตัวเลขสำคัญที่ได้จากการประมาณการตามข้อสมมติข้างต้น เพื่อคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน และเปรียบเทียบกับมูลค่าตามบัญชี

จากวิธีการตรวจสอบข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนและข้อสมมติที่สำคัญดังกล่าวถูกนำมาใช้มีความสมเหตุสมผลตามหลักฐานที่มีอยู่

การประเมินการด้อยค่าของลูกหนี้ตัวเงินรับ

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการมีลูกหนี้ตัวเงินรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแสดงภายใต้ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่ค้างชำระมากกว่า 12 เดือน จำนวนเงิน 543 ล้านบาท

กลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามวิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า ซึ่งรวมถึงลูกหนี้ตัวเงินรับด้วย ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทยฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้ เนื่องจากการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารในการประเมินข้อสมมติฐานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้และอัตราขาดทุนที่คาดว่าจะเกิด

การประเมินสรุปผลว่า กลุ่มกิจการรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้ตัวเงินรับ สะสมจำนวนเงิน 432 ล้านบาท

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบเอกสารประกอบรายการเพื่อทำความเข้าใจรายการที่เกิดขึ้นในอดีตของลูกหนี้ตัวเงินรับจากการขายสินทรัพย์ดังกล่าว

ข้าพเจ้าสอบถามผู้บริหารถึงความคืบหน้าในการติดตามทวงถามยอดค้างชำระจากลูกหนี้ตัวเงินรับ ในกรณีที่มีความเคลื่อนไหวของรายการที่เกิดขึ้นในระหว่างปี ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบเอกสารประกอบรายการเคลื่อนไหวดังกล่าว

ข้าพเจ้าติดตามรายการเคลื่อนไหวของรายการที่เกิดขึ้นภายหลังวันสิ้นปีการเงิน พบว่ามีการได้รับชำระเงินคืนบางส่วน และการนำสินทรัพย์มาเป็นหลักประกันเพิ่มเติม ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบเอกสารประกอบรายการดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเพื่อประเมินเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการคาดการณ์ของผู้บริหาร เกี่ยวกับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้และอัตราขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดของแต่ละรายการ ร่วมกับการวิเคราะห์ข้อมูลในอดีตของกลุ่มกิจการและสภาวะแวดล้อมทางตลาดที่เกิดขึ้น

จากวิธีการตรวจสอบข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าการประเมินค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้ตัวเงินรับดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลตามหลักฐานที่มีอยู่

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เห็น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 ที่อธิบายถึงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวเพื่อลดผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2563 ทั้งนี้ ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ข้อสังเกตนี้

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะส่งผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่

เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้น การแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของ กรรมการและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ยื่นรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์โฮปเวลล์ เอบีเอส จำกัด



ชาญชัย ชัยประสิทธิ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760

กรุงเทพมหานคร

25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

(หน่วย : พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
หมายเหตุ					
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	11	2,006,875	3,869,211	535,962	422,370
เงินลงทุนระยะสั้น		-	630,883	-	580
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย		120,527	-	13,179	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	12	756,463	1,450,262	563,967	1,117,859
สินค้าคงเหลือ		35,577	37,156	-	-
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	14	24,440,767	26,973,383	14,616,949	15,578,135
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		42,319	126,600	6,691	24,249
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		27,402,528	33,087,495	15,736,748	17,143,193
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน		132,730	1,042,155	100,169	151,852
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		140,202	-	2,435	-
สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน		13,550	-	13,550	-
เงินลงทุนเผื่อขาย			163,405	-	3,700
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	15	-	-	8,119,841	8,119,841
เงินลงทุนในการร่วมค้า	16	900,763	854,882	685,307	680,807
เงินลงทุนระยะยาวอื่น		-	1,851	-	1,725
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	40.3	2,603,323	2,665,682	8,657,735	11,289,170
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน - สุทธิ	17	207,000	696,990	187,000	676,990
ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ	18	5,162,929	4,848,868	3,368,797	3,545,658
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	19	3,364,782	2,307,018	208,327	143,344
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	20	10,193,632	10,517,676	83,215	127,011
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	22	100,483	135,804	7,136	10,342
สิทธิการเช่า - สุทธิ		-	1,552,434	-	31,349
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	21	1,703,498	-	403,320	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	23	1,122,008	760,276	273,981	159,657
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		342,176	430,007	170,691	192,706
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		25,987,076	25,977,048	22,281,504	25,134,152
รวมสินทรัพย์		53,389,604	59,064,543	38,018,252	42,277,345

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

(หน่วย : พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและกิจการอื่น	27	1,588,291	1,107,631	860,086
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	24	2,591,345	4,129,379	1,444,896
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	40.4	-	-	747,140
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	25	9,522,710	7,724,467	6,527,706
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	27	817,106	436,378	384,675
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	28	407,688	48,250	114,218
หนี้สินตามสัญญา	30	494,595	485,717	108,778
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		36,364	193,136	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		499,652	457,032	245,149
รวมหนี้สินหมุนเวียน		15,957,751	14,581,990	10,432,648
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หุ้นกู้	25	13,235,758	18,805,187	9,435,782
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	27	6,602,477	7,178,003	4,121,593
หนี้สินตามสัญญาเช่า	28	1,409,130	85,369	410,168
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	29	460,371	455,362	178,276
หนี้สินตามสัญญา	30	43,352	48,297	38,863
กำไรหรือรับรู้ของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้า		866,605	886,026	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		846,686	875,247	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		13,545	207,397	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		23,477,924	28,540,888	14,184,682
รวมหนี้สิน		39,435,675	43,122,878	24,617,330

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

(หน่วย : พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ จำนวน 9,534,609,075 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (พ.ศ. 2562 : หุ้นสามัญ				
จำนวน 10,022,174,312 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท)	31	9,534,609	10,022,174	9,534,609
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญจำนวน 9,534,584,066 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (พ.ศ. 2562 : หุ้นสามัญ				
จำนวน 8,667,826,432 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท)	31	9,534,584	8,667,826	9,534,584
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	31	(90,502)	(90,502)	(90,502)
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น	26	508,000	508,000	508,000
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	32	503,600	473,600	503,600
ยังไม่ได้จัดสรร		1,781,950	3,929,081	2,952,017
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(216,878)	(193,623)	(6,777)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		12,020,754	13,294,382	13,400,922
บริษัทใหญ่		1,933,175	2,647,283	-
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม				
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		13,953,929	15,941,665	13,400,922
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		53,389,604	59,064,543	38,018,252

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

(หน่วย : พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
รายได้				
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	7,656,457	7,726,407	5,378,215	4,930,582
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	2,549,051	6,140,833	864,322	1,019,766
รายได้จากการขายที่ดิน	390,766	2,499,888	365,477	3,472,473
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	1,469,817	3,669,565	-	-
รายได้ค่าเช่าและบริการ	277,973	269,331	123,698	122,069
รวมรายได้	12,344,064	20,306,024	6,731,712	9,544,890
ต้นทุนขายและการให้บริการ				
ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน	(5,382,012)	(5,280,228)	(3,752,132)	(3,372,921)
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	(1,951,568)	(4,109,051)	(733,377)	(729,862)
ต้นทุนการขายที่ดิน	(236,654)	(1,283,808)	(213,405)	(1,688,674)
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	(1,661,373)	(2,388,253)	-	-
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	(263,476)	(371,766)	(128,593)	(165,129)
รวมต้นทุนขายและการให้บริการ	(9,495,083)	(13,433,106)	(4,827,507)	(5,956,586)
กำไรขั้นต้น	2,848,981	6,872,918	1,904,205	3,588,304
รายได้อื่น	33 647,933	859,247	1,357,174	1,156,281
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(1,085,518)	(1,753,636)	(546,190)	(802,657)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(2,410,998)	(3,390,557)	(784,469)	(1,124,175)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน	34 (479,207)	-	(404,280)	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(132,217)	(147,960)	-	-
กำไร(ขาดทุน)ก่อนต้นทุนทางการเงิน				
และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(611,026)	2,440,012	1,526,440	2,817,753
ต้นทุนทางการเงิน	(1,341,487)	(1,109,498)	(939,534)	(929,681)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(1,952,513)	1,330,514	586,906	1,888,072
ภาษีเงินได้	35 195,112	(320,248)	12,383	(311,883)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(1,757,401)	1,010,266	599,289	1,576,189

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

บริษัท พรีเมียมพอร์ตัส เพอร์ฟิค จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

(หน่วย : พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษี				
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ใน				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน				
ในตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(23,057)	-	(1,120)	-
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตาม				
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(34,837)	1,445	(24,422)	-
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะไม่จัดประเภท				
รายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไร				
หรือขาดทุนในภายหลัง	11,579	(495)	5,108	-
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ใน				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการ				
แปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	(11,046)	(107,977)	-	-
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุนเพื่อขาย	-	(5,188)	-	954
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะจัดประเภท				
รายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไร				
หรือขาดทุนในภายหลัง	2,209	22,633	-	(191)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	(55,152)	(89,582)	(20,434)	763
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(1,812,553)	920,684	578,855	1,576,952
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน):				
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	(1,045,834)	1,137,925	599,289	1,576,189
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(711,567)	(127,659)	-	-
	(1,757,401)	1,010,266	599,289	1,576,189
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท	(1,097,740)	1,050,096	578,855	1,576,952
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(714,813)	(129,412)	-	-
	(1,812,553)	920,684	578,855	1,576,952
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	36	(0.1148)	0.0578	0.1603

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม											
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่											
	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น											
	กำไรสุทธิ			กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น			กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น			กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น		
ทุกข้อก่อน และชำระแล้ว	ส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนที่ต่ำกว่า มูลค่าหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนที่ต่ำกว่า มูลค่าหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนที่ต่ำกว่า มูลค่าหุ้น	กำไรสุทธิ	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	กำไรสุทธิ	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	กำไรสุทธิ	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	8,667,826	(90,502)	508,000	3,490,721	(7,045)	-	14,539	(46,092)	(45,824)	12,686,223	2,646,525	15,732,748
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี												
สำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 32)	-	-	-	(79,000)	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินปันผล (หมายเหตุ 37)	-	-	-	(572,060)	-	-	-	-	-	(572,060)	-	(572,060)
เงินปันผลจากส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีลักษณะคล้ายหุ้น	-	-	-	(48,260)	-	-	-	-	-	(48,260)	-	(48,260)
- สุทธิจากภาษีเงินได้	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,245)	(48,245)
การซื้อหุ้นคืนของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,384)	(5,384)
การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียของบริษัทใหญ่	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ไม่บริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	1,137,680	(1,530)	-	(86,054)	-	(21,616)	1,050,096	(129,412)	920,684
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	8,667,826	(90,502)	508,000	3,929,081	(8,575)	-	(71,515)	(46,092)	(67,440)	13,284,383	2,647,283	15,941,666
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี												
สำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 32)	-	-	-	(25,831)	8,575	-	(71,515)	(46,092)	(67,440)	13,284,383	(314)	(28,450)
เงินปันผล (หมายเหตุ 37)	-	-	-	(30,000)	-	-	-	-	-	(28,136)	-	-
เงินปันผลจากส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีลักษณะคล้ายหุ้น	-	-	-	(963,064)	-	-	-	-	-	13,286,247	2,646,969	15,913,216
- สุทธิจากภาษีเงินได้	-	-	-	(48,392)	-	-	-	-	-	-	-	-
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(96,306)	-	(96,306)
การซื้อหุ้นคืนของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียของบริษัทใหญ่	-	-	-	(1,079,844)	-	-	-	-	-	(3,055)	(3,055)	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	1,781,950	-	-	(8,810)	-	(70,495)	(1,087,740)	(714,813)	(1,812,553)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	9,534,564	(90,502)	508,000	5,711,031	-	-	(80,325)	(46,092)	(70,495)	12,020,754	1,933,175	13,953,929

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ลงทุน (ต่อ)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

งบการเงินเฉพาะกิจการ										(หน่วย : พันบาท)
				องค์ประกอบของส่วนของผู้ถือหุ้น						
				กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น		การวัดมูลค่าเงินลงทุนใน				
ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนต้นมูลค่าหุ้น	หุ้นกู้โดยสิทธิ ที่มีลักษณะ คล้ายทุน	กำไรสะสม		การวัดมูลค่า เงินลงทุน เนื่องด้วย การวัดมูลค่า เงินลงทุน นอกเหนือ จากการวัดมูลค่า เงินลงทุน	ตราสารทุนผ่าน การวัดมูลค่า เงินลงทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	รวมองค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ ถือหุ้น	
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้รับชำระ						
8,667,826	(90,502)	508,000	394,600	3,646,249	(4,339)	-	(4,339)		13,121,834	
-	-	-	79,000	(79,000)	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	(572,060)	-	-	-	-	(572,060)	
-	-	-	-	(48,260)	-	-	-	-	(48,260)	
-	-	-	-	1,576,189	763	-	763		1,576,952	
8,667,826	(90,502)	508,000	473,600	4,523,118	(3,576)	-	(3,576)		14,078,466	
8,667,826	(90,502)	508,000	473,600	4,523,118	(3,576)	-	(3,576)		14,078,466	
-	-	-	-	(1,109,396)	3,576	(5,881)	(2,305)		(1,111,701)	
8,667,826	(90,502)	508,000	473,600	3,413,722	-	(5,881)	(5,881)		12,966,765	
-	-	-	30,000	(30,000)	-	-	-		-	
866,758	-	-	-	(963,064)	-	-	-		(96,306)	
-	-	-	-	(48,392)	-	-	-		(48,392)	
-	-	-	-	579,751	-	(896)	(896)		578,855	
9,534,584	(90,502)	508,000	503,600	2,952,017	-	-	(6,777)		13,400,922	

หมายเหตุประกอบงบการเงินและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

(หน่วย : พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(1,952,513)	1,330,514	586,906	1,888,072
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,004,529	779,770	81,994	45,993
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงิน	479,207	86,062	404,280	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	40,000	-	-	-
กำไรจากการกลับรายการจำหน่ายที่ตามแผนฟื้นฟู	(12,414)	-	-	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสัญญาอนุพันธ์	105,903	-	105,903	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมของหุ้นกู้และเงินกู้ยืม	71,979	61,913	46,516	62,005
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมของเงินให้กู้ยืม				
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	40.3	-	(902)	(16,615)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	(16,422)	(68,082)	(107,593)	40,746
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนระยะสั้น	-	(10)	-	(10)
รายการปรับปรุงราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่ได้รับ	14	(1,950)	(1,950)	57,745
ขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17,400	35,121	-	-
(กำไร)ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์				
และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4,552	50	(225)	(35)
กลับรายการค่าเสื่อมราคาจากการลดค่าเข้า	(1,127)	-	-	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	67,424	138,253	17,942	47,543
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	132,217	147,960	-	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	983	-	514	-
(กำไร)ขาดทุนสุทธิของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้า	(19,420)	718,960	-	-
เงินปันผลรับ	(10,647)	(276)	(672,117)	(408,865)
ดอกเบี้ยรับ	(250,800)	(237,124)	(540,860)	(532,910)
ต้นทุนทางการเงิน	1,269,508	1,047,585	893,018	867,676

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท พรีเมียมพอร์ต พอร์เวล จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

(หน่วย : พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุน				
ตัดจำหน่าย - เงินมัดจำ	7,142	-	7,483	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	368,867	(920,963)	248,935	(836,645)
สินค้าคงเหลือ	2,754	5,177	-	-
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	3,931,790	1,417,730	2,636,463	545,771
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	47,839	72,660	6,230	(446)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	(668,298)	(53,332)	(650,298)	21,553
ที่ดินรอการพัฒนา	141,463	1,126,184	142,836	1,174,409
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(11,663)	22,904	(38,863)	135,346
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(1,410,798)	935,436	(283,489)	337,147
หนี้สินตามสัญญา	(13,417)	(305,775)	51,851	(192,186)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	51,923	12,561	7,747	(8,128)
จ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(97,252)	(15,701)	(23,298)	(2,289)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	6,818	(51,055)	-	-
เงินสดจากการดำเนินงาน	3,285,577	6,344,267	2,919,023	3,225,877
จ่ายดอกเบี้ย	(2,084,787)	(2,081,416)	(1,377,887)	(1,412,789)
จ่ายภาษีเงินได้	(169,909)	(781,659)	(171,175)	(523,111)
ดอกเบี้ยรับ	54,720	91,630	28,795	61,620
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,085,601	3,572,822	1,398,756	1,351,597

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

(หน่วย : พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกันลดลง(เพิ่มขึ้น)	909,725	(928,883)	51,682	(88,447)
เงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	539,233	-	-	-
เงินสดรับ(จ่าย)จากสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	146	(99,810)	146	390
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	40.3	(479,847)	(1,246,794)	(6,528,743)
เงินสดรับชำระหนี้ให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	40.3	387,600	2,925,324	3,051,787
เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(15,000)	-	(36,852)
เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในการร่วมค้า	(63,375)	(316,174)	(4,500)	(274,174)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	15,000	-	15,000
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(231,023)	(1,049,211)	(9,643)	(19,259)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1,671)	(69,822)	(30)	(5,875)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์และยานพาหนะ	405	3,602	227	35
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(557)	(29,217)	-	(2,035)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้	(7,505)	-	(5,400)	-
ดอกเบี้ยรับ	62,880	111,370	389,589	393,199
เงินปันผลรับ	10,647	276	672,117	408,865
เงินสดสุทธิ(ใช้ไป)ใน)ได้มาจากกิจกรรมลงทุน	1,126,658	(3,868,118)	2,772,718	(3,086,109)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	27	6,029,412	2,485,357	4,907,383
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	27	(5,558,002)	(2,480,000)	(4,834,187)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	40.4	-	-	122,371
เงินสดรับจากหุ้นกู้	25	3,940,000	6,835,100	2,358,500
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	25	(7,729,200)	(5,908,300)	(6,085,100)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	27	6,300,419	7,824,370	4,875,185
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	27	(6,613,847)	(8,546,273)	(5,184,447)
เงินสดจ่ายจากการเลิกกิจการของบริษัทย่อย	-	(5,384)	-	-
เงินสดจ่ายในการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียของบริษัทใหญ่ในบริษัทย่อย	-	(38,423)	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นเพิ่มทุนในบริษัทย่อยของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	676	-	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(165,201)	(43,143)	(26,319)	-
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมของการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้	(87,090)	(95,013)	(46,570)	(55,834)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ยหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น	(48,392)	(48,260)	(48,392)	(48,260)
เงินสดจ่ายปันผล	(98,342)	(618,748)	(96,306)	(570,503)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(4,030,243)	(638,041)	(4,057,882)	(185,373)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

(หน่วย : พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด(ลดลง)เพิ่มขึ้นสุทธิ	(1,817,984)	(933,337)	113,592	(1,919,885)
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสดและ				
รายการเทียบเท่าเงินสด	(44,352)	25,380	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	3,869,211	4,777,168	422,370	2,342,255
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	2,006,875	3,869,211	535,962	422,370
รายการที่มีใช้เงินสด				
รายการที่มีใช้เงินสดที่มีสาระสำคัญ มีดังต่อไปนี้				
- โอนต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์				
เป็นที่ดินรอการพัฒนา	667,272	29,122	7,534	-
- โอนต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์				
เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	19	28,580	-	2,039
- โอนต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์				
เป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	14, 20	16,503	-	-
- โอนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์				
เป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	14, 20	31,827	8,855	-
- โอนต้นทุนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เป็น				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	19, 20	213,632	7,869	-
- โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็น				
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	1,233,576	429,650	1,118,406	190,327
- โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	20	66,900	20,112	-
- โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็น				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	3,718	-
- สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า	21, 28	144,917	13,226	-
- หุ่นปันผลจ่าย	31	866,758	866,758	-
- การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียของบริษัทใหญ่ในบริษัทย่อย		3,055	-	-
- โอนเจ้าหนี้การค้าเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว		42,857	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทมหาชนจำกัดและเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจัดตั้งขึ้นและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทมีที่อยู่ตามที่ตั้งทะเบียนดังนี้

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

การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมเรียกว่า “กลุ่มกิจการ”) คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่าและบริการ ธุรกิจก่อสร้าง และธุรกิจโรงแรม

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

2 เหตุการณ์สำคัญในระหว่างปีที่รายงาน

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

ในปี พ.ศ. 2563 ได้เกิดการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“การระบาดของ COVID-19”) ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลทางลบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 โดยเฉพาะผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมทั้งในประเทศไทยและประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่สำคัญของกลุ่มกิจการ

กลุ่มกิจการมีธุรกิจโรงแรมทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งได้รับผลกระทบจากมาตรการป้องกันการระบาดของ COVID-19 ที่เกิดขึ้นในหลายพื้นที่อย่างต่อเนื่อง ทั้งในการควบคุมและจำกัดการเดินทางของกลุ่มลูกค้า การสั่งปิดสถานที่เป็นการชั่วคราว การประกาศภาวะฉุกเฉิน รวมถึงความวิตกกังวลของนักท่องเที่ยว ทำให้รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมลดลงจำนวน 2,199.75 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อน

ผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 ในหลายพื้นที่ทั่วประเทศไทยประกอบกับการชะลอตัวของเศรษฐกิจในประเทศ ทำให้จำนวนลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการและยอดขายของกลุ่มกิจการลดลงเป็นอย่างมาก ซึ่งส่งผลให้มีความเสี่ยงในการคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงมีการพิจารณาการคงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ และกระแสเงินสดอย่างใกล้ชิด ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการยังสามารถคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ดังที่เปิดเผยในหมายเหตุ 7.2.1

3 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่เกี่ยวข้องนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

4.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 (TAS 32)	การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7 (TFRS 7)	การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 (TFRS 9)	เครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS 16)	สัญญาเช่า

4.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 และ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565

กลุ่มกิจการไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินใหม่และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 และวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

5 ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาปรับใช้เป็นครั้งแรก

หมายเหตุอธิบายถึงผลกระทบจากการที่กลุ่มกิจการและบริษัทได้นำ TAS 32 TFRS 7 TFRS 9 และ TFRS 16 มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก โดยนโยบายการบัญชีใหม่ที่นำมาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 6

กลุ่มกิจการและบริษัทได้นำนโยบายการบัญชีใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 โดยใช้วิธีรับรู้ผลกระทบสะสมจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวเป็นรายการปรับปรุงกับกำไรสะสมต้นปี (Modified retrospective) โดยไม่ปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ ดังนั้น การจัดประเภทรายการใหม่และรายการปรับปรุงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีจะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563

ผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาใช้เป็นครั้งแรกที่มีต้องบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ เป็นดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

		งบการเงินรวม			
		31 ธันวาคม	TFRS 9 และ		1 มกราคม
งบแสดงฐานะการเงิน	หมายเหตุ	พ.ศ. 2562	TAS 32	TFRS 16	พ.ศ. 2563
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินลงทุนระยะสั้น	ก, ข, ง	630,883	(630,883)	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	ก	-	681,658	-	681,658
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	ง	1,450,262	(56,185)	(21,247)	1,372,830
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	ก	126,600	(11,674)	-	114,926
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนเผื่อขาย	ข	163,405	(163,405)	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ข	-	163,531	-	163,531
สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน	ค	-	119,454	-	119,454
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	ข, ง	1,851	(1,851)	-	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ง	2,665,682	(71,319)	-	2,594,363
- สุทธิ					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ		2,307,018	-	1,154,018	3,461,036
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	ก	-	(1,603)	1,849,777	1,848,174
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ		10,517,676	-	(131,245)	10,386,431
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ		135,804	-	(15,218)	120,586
สิทธิการเช่า - สุทธิ		1,552,434	-	(1,552,434)	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี		760,276	2,529	-	762,805
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	ก, ง	430,007	(58,702)	(39,721)	331,584
รวมรายการสินทรัพย์ที่ปรับปรุง		20,741,898	(28,450)	1,243,930	21,957,378

(หน่วย : พันบาท)

		งบการเงินรวม			
		31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	TFRS 9 และ TAS 32	TFRS 16	1 มกราคม พ.ศ. 2563
งบแสดงฐานะการเงิน	หมายเหตุ				
หนี้สิน และส่วนของเจ้าของ					
หนี้สิน					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		4,129,379	-	(184,716)	3,944,663
หนี้สินตามสัญญาเช่า					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		48,250	-	187,688	235,938
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่า		85,369	-	1,445,680	1,531,049
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		207,397	-	(204,723)	2,674
รวมรายการหนี้สินที่ปรับปรุง		4,470,395	-	1,243,929	5,714,324
ส่วนของเจ้าของ					
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	ค, ง	3,929,081	(25,831)	-	3,903,250
องค์ประกอบอื่นของส่วนของ					
เจ้าของ	ง	(193,623)	(2,305)	-	(195,928)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	ง	2,647,283	(314)	-	2,646,969
รวมรายการส่วนของเจ้าของ					
ที่ปรับปรุง		6,382,741	(28,450)	-	6,354,291

(หน่วย : พันบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน	หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	TFRS 9 และ TAS 32	TFRS 16	1 มกราคม พ.ศ. 2563
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินลงทุนระยะสั้น	ข, ง	580	(580)	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่า					
ด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย	ก	-	35,418	-	35,418
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	ง	1,117,859	(85,554)	(19,165)	1,013,140
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	ก	24,249	(6,519)	-	17,730
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนเพื่อขาย	ข	3,700	(3,700)	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่า					
ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน					
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ข	-	3,700	-	3,700
สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน	ค	-	119,454	-	119,454
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	ข, ง	1,725	(1,725)	-	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่					
เกี่ยวข้องกับ - สุทธิ	ง	11,289,170	(1,122,672)	-	10,166,498
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน -					
สุทธิ		143,344	-	63,195	206,539
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	ก	-	(1,603)	418,771	417,168
สิทธิการเช่า - สุทธิ		31,349	-	(31,349)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	ก, ง	192,706	(47,920)	(37,482)	107,304
รวมรายการสินทรัพย์ที่ปรับปรุง		12,804,682	(1,111,701)	393,970	12,086,951

(หน่วย : พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		31 ธันวาคม	TFRS 9 และ		1 มกราคม
งบแสดงฐานะการเงิน	หมายเหตุ	พ.ศ. 2562	TAS 32	TFRS 16	พ.ศ. 2563
หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สิน					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		1,822,719	-	(95,716)	1,727,003
หนี้สินตามสัญญาเช่า					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		-	-	17,783	17,783
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่า		-	-	471,902	471,902
รวมรายการหนี้สินที่ปรับปรุง		1,822,719	-	393,969	2,216,688,
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร	ค, ง	4,523,118	(1,109,396)	-	3,413,722
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	ง	(3,576)	(2,305)	-	(5,881)
รวมรายการส่วนของผู้ถือหุ้น					
ที่ปรับปรุง		4,519,542	(1,111,701)	-	3,407,841

5.1 เครื่องมือทางการเงิน

ผลกระทบที่มีต่อกำไรสะสมของกลุ่มกิจการและของบริษัท ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562			
(ตามที่รายงานไว้เดิม)		3,929,081	4,523,118
รับรู้เงินมัดจำสัญญาเช่าเป็นสินทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่าด้วย			
ราคาทุนดัดจำหน่าย	ก	(624)	(624)
รับรู้มูลค่ายุติธรรมตราสารอนุพันธ์	ค	119,454	119,454
รับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	ง	(56,185)	(85,554)
รับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ง	(71,319)	(1,122,672)
รับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินอื่น	ง	(20,000)	(20,000)
รับรู้สินทรัพย์(หนี้สิน)ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากรายการปรับปรุงข้างต้น		2,529	-
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	ง	314	-
รวมผลการปรับปรุงกำไรสะสมต้นปีจากการนำ TFRS 9 มาถือปฏิบัติ		(25,831)	(1,109,396)
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 หลังปรับปรุง			
ผลกระทบจาก TFRS 9 ก่อนการปรับปรุงผลกระทบจาก TFRS 16		3,903,250	3,413,722

ผลกระทบต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มกิจการและบริษัท ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม - ส่วนของผู้ถือหุ้น		
	สำรองมูลค่า		ผลกระทบ ต่อกำไร สะสม
	สำรอง มูลค่า เงินลงทุน เพื่อขาย	สินทรัพย์ทาง การเงินที่วัด มูลค่าด้วย FVOCI	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 (ตามที่รายงานไว้เดิม)	(8,575)	-	3,929,081
การจัดประเภทใหม่ของตราสารทุนจากเงินลงทุนเพื่อขายเป็นเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI)	ข	8,575	(8,575)
การจัดประเภทใหม่ของเงินลงทุนระยะสั้นและเงินลงทุนระยะยาวอื่นเป็นเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI)	ข	-	(2,305)
รายการปรับปรุงกำไรสะสมต้นปีจากการนำ TFRS 9 มาถือปฏิบัติ (ตามตารางข้างต้น)	ค, ง	-	-
ผลกระทบรวม	8,575	(10,880)	(25,831)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563			
จากการนำ TFRS 9 มาถือปฏิบัติ	-	(10,880)	3,903,250

(หน่วย : พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ - ส่วนของผู้ถือหุ้น		
	สำรองมูลค่า		ผลกระทบ ต่อกำไร สะสม
	สำรอง มูลค่า เงินลงทุน เพื่อขาย	สินทรัพย์ทาง การเงินที่วัด มูลค่าด้วย FVOCI	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	(3,576)	-	4,523,118
การจัดประเภทใหม่จากเงินลงทุนเพื่อขายเป็นเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI)	ข	3,576	(3,576)
การจัดประเภทใหม่ของเงินลงทุนระยะสั้นและเงินลงทุนระยะยาวอื่นเป็นเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI)	ข	-	(2,305)
รายการปรับปรุงกำไรสะสมต้นปีจากการนำ TFRS 9 มาถือปฏิบัติ	ค, ง	-	-
ผลกระทบรวม	3,576	(5,881)	(1,109,396)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563			
จากการนำ TFRS 9 มาถือปฏิบัติ	-	(5,881)	3,413,722

- (ก) การจัดประเภทใหม่สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost)
- สินทรัพย์ที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาที่มีลักษณะของเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) จะรับรู้ด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ดังนี้
- เงินฝากประจำ ซึ่งมีอายุตั้งแต่ 3 เดือนแต่ไม่เกิน 12 เดือน
 - เงินประกันการก่อสร้าง เงินมัดจำ และเงินประกันการใช้ระบบสาธารณูปโภค ซึ่งจะได้รับคืนเมื่อยื่นขอยกเลิก หรือขอคืนเงินประกันดังกล่าว
- (ข) การจัดประเภทและวัดมูลค่าของเงินลงทุนในตราสารทุน (เดิมจัดประเภทเป็นเงินลงทุนระยะสั้น เงินลงทุนเผื่อขาย และเงินลงทุนระยะยาวอื่น) เป็นเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI)
- เงินลงทุนในตราสารทุนที่กลุ่มกิจการถือ จะต้องจัดกลุ่มเป็น 2 ประเภทตามการวัดมูลค่า (ซึ่งไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้) คือ จัดเป็นประเภท ก) มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หรือ ข) มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นซึ่งจะไม่สามารถจัดประเภทใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง
- กลุ่มกิจการและบริษัทที่มีเงินลงทุนในตราสารทุน (ซึ่งแสดงเป็นเงินลงทุนระยะสั้น เงินลงทุนเผื่อขาย และเงินลงทุนระยะยาวอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562) รวมทั้งสิ้นจำนวน 165.84 ล้านบาท และ 6.01 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มกิจการและบริษัทจัดประเภทและวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวตามวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยปรับปรุงมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวจำนวน 2.31 ล้านบาท และ 2.31 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ในองค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ
- (ค) รับรู้ตราสารอนุพันธ์ที่มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
- ตราสารอนุพันธ์ที่เกิดสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงิน (cross currency swap) จะวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์และหนี้สินอนุพันธ์ที่เกี่ยวข้องจะจัดประเภทและแสดงไว้ใน “สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน” และ “หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน”
- ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการและบริษัทได้รับรู้รายการอนุพันธ์ทางการเงิน จำนวน 119.45 ล้านบาทไว้ในสินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน และรับรู้รายการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมไปยังกำไรสะสม
- (ง) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน
- กลุ่มกิจการและบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินที่เข้าเงื่อนไขที่ต้องพิจารณาค่าเพื่อการด้อยค่า ดังนี้
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
 - ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
 - เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน
 - เงินประกันการก่อสร้าง เงินมัดจำ และเงินประกันการใช้ระบบสาธารณูปโภค
- กลุ่มกิจการและบริษัทได้ปรับวิธีในการคำนวณและพิจารณาผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินให้เป็นไปตาม TFRS 9 และได้รับรู้ผลกระทบของการเปลี่ยนวิธีการพิจารณาผลขาดทุนดังกล่าวในกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 จำนวน 147.50 ล้านบาท และ 1,228.23 ล้านบาท ตามลำดับ
- ทั้งนี้ผู้บริหารได้พิจารณาว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดนั้น ไม่เป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญ
- ลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา
- กลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามวิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการวัดมูลค่าของค่าเพื่อการด้อยค่าตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาทั้งหมด
- ในการพิจารณาค่าเพื่อการด้อยค่า ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ อัตราค่าเพื่อการด้อยค่าที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลค่าเพื่อการด้อยค่าจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่ต้องรับรู้ตามการวัดมูลค่าของค่าเผื่อการด้อยค่า 4.8 ล้านบาท

ในระหว่างปี พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการและบริษัทได้รับรู้ผลขาดทุนจากลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเพิ่มขึ้นอีกจำนวน 380.18 ล้านบาท และ 322.04 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ สำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการและบริษัทเลือกนำข้อยกเว้นจากมาตรฐานการผ่อนปรนชั่วคราวเพื่อลดผลกระทบจาก COVID-19 ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีมาถือปฏิบัติ โดยเลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่มีการคาดการณ์ไปในอนาคต (Forward-looking information) มาใช้ในการพิจารณารับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าของลูกหนี้การค้า ซึ่งกลุ่มกิจการและบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณ โดยค่าเผื่อการด้อยค่าจำนวน 524.60 ล้านบาท และ 326.10 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 วัดมูลค่าโดยใช้ข้อมูลค่าเผื่อการด้อยค่าในอดีต ประกอบกับดุลยพินิจของผู้บริหารในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยรับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าใน 12 เดือนข้างหน้าสำหรับลูกหนี้ที่ไม่ได้มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ และรับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าตลอดอายุลูกหนี้สำหรับลูกหนี้ที่มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ

กลุ่มกิจการและบริษัทพิจารณารับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 71.32 ล้านบาท และ 1,122.67 ล้านบาท ตามลำดับ

(จ) การจัดประเภทของเครื่องมือทางการเงินจากการนำ TFRS 9 มาถือปฏิบัติ

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 (วันที่ถือปฏิบัติ TFRS 9 เป็นครั้งแรก) การวัดมูลค่าและมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ประเภทการวัดมูลค่า		มูลค่าตามบัญชี		
	ตามที่รายงานไว้เดิม	ตามที่ปรับปรุงใหม่	ตามที่	ตามที่	ผลต่าง
	(ตาม TAS 105 และ TAS อื่นที่เกี่ยวข้อง)	(ตาม TFRS 9)	รายงานไว้เดิม	ปรับปรุงใหม่	
สินทรัพย์ทางการเงิน -					
หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบ					
เท่าเงินสด	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	3,869,211	3,869,211	-
เงินลงทุนระยะสั้น					
- เงินฝากประจำ	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	630,883	-	630,883
- เงินลงทุนเพื่อขาย	มูลค่ายุติธรรมเข้ากำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	FVOCI	580	-	580
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่า					
ด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	แยกต่างหาก	ราคาทุนตัดจำหน่าย	-	681,658	(681,658)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	1,450,262	1,394,077	56,185
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	126,600	114,926	11,674

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ประเภทการวัดมูลค่า		มูลค่าตามบัญชี		
	ตามที่รายงานไว้เดิม (ตาม TAS 105 และ TAS อื่นที่เกี่ยวข้อง)	ตามที่ปรับปรุงใหม่ (ตาม TFRS 9)	ตามที่ รายงาน ไว้เดิม	ตามที่ ปรับปรุง ใหม่	ผลต่าง
สินทรัพย์ทางการเงิน -					
ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระ ค้ำประกัน	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	1,042,155	1,042,155	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่า ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ไม่มีการจัดประเภท แยกต่างหาก	FVOCI	-	163,531	(163,531)
เงินลงทุนเพื่อขาย	มูลค่ายุติธรรมเข้ากำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	FVOCI	163,405	-	163,405
สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน	ไม่ได้บันทึก	FVPL	-	119,454	(119,454)
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	ราคาทุนหักการด้อยค่า	FVOCI	1,851	-	1,851
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	2,665,682	2,594,363	71,319
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	430,007	371,305	58,702
หนี้สินทางการเงิน -					
หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบัน การเงินและกิจการอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	1,107,631	1,107,631	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	4,193,379	4,193,379	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	7,724,467	7,724,467	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนด ชำระในหนึ่งปี	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	436,378	436,378	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด ชำระในหนึ่งปี	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	48,250	48,250	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	457,032	457,032	-
หนี้สินทางการเงิน -					
ไม่หมุนเวียน					
หุ้นกู้	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	18,805,187	18,805,187	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	7,178,003	7,178,003	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	85,369	85,369	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	207,397	207,397	-

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					ผลต่าง
	ประเภทการวัดมูลค่า		มูลค่าตามบัญชี			
	ตามที่รายงานไว้เดิม	ตามที่ปรับปรุงใหม่	ตามที่	ตามที่		
	(ตาม TAS 105 และ TAS อื่นที่เกี่ยวข้อง)	(ตาม TFRS 9)	รายงานไว้เดิม	ปรับปรุงใหม่		
สินทรัพย์ทางการเงิน -						
หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	422,370	422,370	-	
เงินลงทุนระยะสั้น						
- เงินลงทุนเพื่อขาย	มูลค่ายุติธรรมเข้ากำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	FVOCI	580	-	580	
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	ไม่มีการจัดประเภทแยกต่างหาก	ราคาทุนตัดจำหน่าย	-	35,418	(35,418)	
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	1,117,859	1,032,305	85,554	
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	24,249	17,730	6,519	
สินทรัพย์ทางการเงิน -						
ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	151,852	151,852	-	
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ไม่มีการจัดประเภทแยกต่างหาก	FVOCI	-	3,700	(3,700)	
เงินลงทุนเพื่อขาย	มูลค่ายุติธรรมเข้ากำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	FVOCI	3,700	-	3,700	
สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน	ไม่ได้บันทึก	FVPL	-	119,454	(119,454)	
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	ราคาทุนหักการด้อยค่า	FVOCI	1,725	-	(1,725)	
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	11,289,170	10,166,498	1,122,672	
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	192,706	144,786	47,920	

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ประเภทการวัดมูลค่า		มูลค่าตามบัญชี		
	ตามที่รายงานไว้เดิม (ตาม TAS 105 และ TAS อื่นที่เกี่ยวข้อง)	ตามที่ปรับปรุงใหม่ (ตาม TFRS 9)	ตามที่ รายงาน ไว้เดิม	ตามที่ ปรับปรุง ใหม่	ผลต่าง
หนี้สินทางการเงิน -					
 หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและกิจการอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	778,136	778,136	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	1,822,719	1,822,719	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	6,081,616	6,081,616	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	233,205	233,205	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	237,402	237,402	-
หนี้สินทางการเงิน -					
 ไม่หมุนเวียน					
หุ้นกู้	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	13,595,540	13,595,540	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	4,505,972	4,505,972	-

5.2 สัญญาเช่า

กลุ่มกิจการได้นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติ โดยการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่ได้เคยถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (TAS 17) เรื่อง สัญญาเช่า สำหรับสัญญาเช่า อสังหาริมทรัพย์ อุปกรณ์ และยานพาหนะ ที่มีอายุสัญญาเช่ามากกว่า 12 เดือน ทั้งนี้ หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติดังกล่าวจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินที่จะต้องชำระ คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยส่วนเพิ่ม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 โดยอัตราดอกเบี้ยส่วนเพิ่มที่กลุ่มกิจการนำมาใช้ในการคิดลดดังกล่าว คือ ร้อยละ 5.58 ถึง 13.00

กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ด้วยจำนวนเดียวกับหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยส่วนเพิ่มตามอายุสัญญาเช่าที่เหลืออยู่ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ปรับปรุงด้วยยอดยกมาของจำนวนเงินค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า หรือ ค่าเช่าค้างชำระที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

สำหรับสัญญาเช่าที่เดิมกลุ่มกิจการได้รับรู้เป็นสัญญาเช่าการเงินนั้น จะรับรู้ด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงินและหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรกและปรับปรุงด้วยรายการที่เกี่ยวข้องกับการต่อสัญญา และการยกเลิกสัญญาเช่า โดยจัดประเภทเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ กลุ่มกิจการจะเริ่มนำข้อกำหนดของการรับรู้รายการภายใต้ TFRS 16 มาถือปฏิบัติกับรายการดังกล่าวภายหลังวันที่ถือปฏิบัติครั้งแรก

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ได้เปิดเผยไว้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	5,432,572	2,467,586
(หัก): ผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ณ วันที่นำมาใช้เป็นครั้งแรก	(3,798,430)	(1,947,863)
บวก: หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ได้รับรู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	133,619	-
(หัก): สัญญาเช่าระยะสั้นที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง	(40,196)	(26,148)
(หัก): สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง	(5,426)	(3,890)
บวก: รายการปรับปรุงที่เกี่ยวข้องกับการต่อสัญญาและการยกเลิกสัญญาเช่า	44,848	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	1,766,987	489,685
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่หมุนเวียน	235,938	17,783
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	1,531,049	471,902

วิธีผ่อนปรนในทางปฏิบัติที่กลุ่มกิจการเลือกใช้

ในการนำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรกนั้นกับสัญญาเช่าที่กิจการมีอยู่ก่อนวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการได้เลือกใช้วิธีผ่อนปรนในทางปฏิบัติตามมาตรฐานดังนี้

- ใช้อัตราคิดลดอัตราเดียวสำหรับกลุ่มสัญญาเช่าสินทรัพย์อ้างอิงที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันอย่างสมเหตุสมผล
- พิจารณาว่าสัญญาเช่าเป็นสัญญาที่สร้างภาระหรือไม่ตามการประเมินก่อนนำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติ
- ถือว่าสัญญาเช่าดำเนินงานที่มีอายุสัญญาเช่าคงเหลือน้อยกว่า 12 เดือนนับจากวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 เป็นสัญญาเช่าระยะสั้น
- เลือกที่จะไม่พิจารณาใหม่ว่าสัญญาต่าง ๆ เข้าเงื่อนไขของสัญญาเช่าตาม TFRS 16 หรือไม่ โดยยึดตามการพิจารณาของมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับเดิม คือ TAS 17

6 นโยบายการบัญชี

6.1 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม

ก) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการทั้งหมดที่กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมเมื่อกลุ่มกิจการรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

ข) การร่วมการงาน

เงินลงทุนในการร่วมการงานจะถูกจัดประเภทเป็นการดำเนินงานร่วมกันหรือการร่วมค้า โดยขึ้นอยู่กับสิทธิและภาระผูกพันตามสัญญาของผู้เข้าร่วมการงานนั้นมากกว่าโครงสร้างรูปแบบทางกฎหมายของการร่วมการงาน

การร่วมค้า

การร่วมการงานจัดประเภทเป็นการร่วมค้าเมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น เงินลงทุนในการร่วมค้ารับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในการร่วมค้าบันทึกด้วยวิธีราคาทุน หักค่าเผื่อการด้อยค่า

ค) การบันทึกเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

กลุ่มกิจการรับรู้เงินลงทุนเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยเงินที่จ่ายซื้อพร้อมกับต้นทุนทางตรงของเงินลงทุน

กลุ่มกิจการจะรับรู้มูลค่าภายหลังวันที่ได้มาของเงินลงทุนในการร่วมค้าด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของผู้ได้รับการลงทุนตามสัดส่วนที่ผู้ลงทุนมีส่วนได้เสียอยู่ในกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาดังกล่าวข้างต้นจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุน

เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มกิจการในการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้านั้นซึ่งรวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวอื่น ได้แก่เงินให้กู้ยืมระยะยาวที่กลุ่มกิจการไม่คาดว่าจะเรียกชำระคืน กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียในการร่วมค้านั้น เว้นแต่กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันหรือได้จ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันแทนการร่วมค้า

ง) การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือครองกิจการ

ในกรณีที่กลุ่มกิจการยังคงมีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มกิจการปฏิบัติต่อรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเช่นเดียวกันกับรายการกับผู้เป็นเจ้าของของของกลุ่มกิจการ ผลต่างระหว่างราคาจ่ายซื้อหรือราคาขายจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนในบริษัทย่อยกับราคาตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ที่ลดลงหรือเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนแปลงไปจะถูกรับรู้ในส่วนของผู้เป็นเจ้าของ

ถ้าสัดส่วนการถือครองในการร่วมค้าลดลง แต่กลุ่มกิจการยังคงมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือยังคงมีการควบคุมร่วมกำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงจะถูกโอนไปยังกำไรหรือขาดทุนกำไรหรือขาดทุนจากการลดสัดส่วนการถือครองในการร่วมค้าจะถูกรับรู้ในงบกำไรขาดทุน

เมื่อกลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุม หรือการควบคุมร่วมในเงินลงทุนนั้น เงินลงทุนที่เหลืออยู่จะถูกวัดมูลค่าใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ส่วนต่างที่เกิดขึ้นจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจะกลายเป็นมูลค่าเริ่มแรกในการบันทึกบัญชีเงินลงทุนและจะจัดประเภทใหม่ตามสัดส่วนการถือครองที่เหลืออยู่เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วมการร่วมค้า หรือสินทรัพย์ทางการเงิน

จ) รายการระหว่างกันในการเงินรวม

รายการ ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการกับการร่วมค้าจะถูกตัดออกตามสัดส่วนที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสียในการร่วมค้าด้วยบัญชีเงินลงทุนหรือกำไรหรือรับรู้ระหว่างกันกรณีที่ไม่มียอดคงเหลือของเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย และจะรับรู้กำไรระหว่างกันเมื่อมีการขายให้กับบุคคลอื่น ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่โอน

6.2 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

ก) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงิน

งบการเงินแสดงในสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกิจการและเป็นสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ข) รายการและยอดคงเหลือ

รายการที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

รายการกำไรและรายการขาดทุนที่เกิดจากการรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินได้บันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการรับรู้รายการกำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นด้วย ในทางตรงข้ามการรับรู้กำไรหรือขาดทุนของรายการที่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรหรือขาดทุน องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนด้วย

ค) กลุ่มกิจการ

การแปลงค่าผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทในกลุ่มกิจการ (ที่มีใช้สกุลเงินของเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง) ซึ่งมีสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานแตกต่างจากสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินได้ถูกแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินดังนี้

- สินทรัพย์และหนี้สินที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินแปลงค่าด้วยอัตราปิด ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน
- รายได้และค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แปลงค่าด้วยอัตราถัวเฉลี่ย และ
- ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

6.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา และเงินเบิกเกินบัญชี

เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

6.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระซึ่งเกิดจากการขายสินค้าและ/หรือให้บริการตามปกติของธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการขายสินค้าที่มีมูลค่าสูงซึ่งมีมูลค่าสำคัญ กลุ่มกิจการจะรับรู้ลูกหนี้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกลุ่มกิจการตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

ทั้งนี้ การพิจารณาการตัดจ่ายของลูกหนี้การค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุ 6.7 (จ)

6.5 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาไถ่จะต่ำกว่า

ราคาทุนของสินค้าคำนวณโดยวิธีเข้าก่อนออกก่อน ต้นทุนของวัตถุดิบประกอบด้วยราคาซื้อและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อ หักด้วยส่วนลดที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ต้นทุนของสินค้าสำเร็จรูปและงานระหว่างทำประกอบด้วยค่าวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรง ค่าใช้จ่ายอื่นทางตรง ค่าสูญหายในการผลิต และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงเพื่อให้สินค้านั้นอยู่ในสภาพและสถานที่ปัจจุบัน

6.6 ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา คืออสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและขายในการดำเนินธุรกิจปกติ ซึ่งแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาไถ่จะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ (ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง) และต้นทุนการกู้ยืม เพื่อใช้ในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่เกี่ยวข้อง รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้ในการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขาย

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาทั่วไปและที่กู้มาโดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์

6.7 สินทรัพย์ทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ก) การจัดประเภท

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ตามลักษณะการวัดมูลค่า โดยพิจารณาจาก ก) โมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ดังกล่าว และ ข) ลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่ ดังนี้

- รายการที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม (ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือผ่านกำไรหรือขาดทุน) และ
- รายการที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มกิจการจะสามารถจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ใหม่ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เท่านั้น

สำหรับเงินลงทุนในตราสารทุน กลุ่มกิจการสามารถเลือก (ซึ่งไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้) ที่จะวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุน ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน (FVPL) หรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) ยกเว้นเงินลงทุนในตราสารทุนที่ถือไว้เพื่อค่าจะวัดมูลค่าด้วย FVPL เท่านั้น

ข) การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายการ ณ วันที่ทำรายการค้า ซึ่งเป็นวันที่กลุ่มกิจการเข้าทำรายการซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้น โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกลุ่มกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

ค) การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มกิจการจะพิจารณาสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งมีอนุพันธ์แฝงในภาพรวมว่าลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่

ง) ตราสารหนี้

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้สามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภทดังนี้

- ราคาทุนตัดจำหน่าย - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งมีองค์ประกอบของเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น จะวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและแสดงในรายการรายได้อื่น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่นเช่นเดียวกับกำไร/ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในกำไรหรือขาดทุน
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อ ก) รับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น และ ข) เพื่อขาย จะวัดมูลค่าด้วย FVOCI และรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น 1) รายการ (กลับรายการ) ขาดทุนจากการด้อยค่า 2) รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง และ 3) กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เมื่อกลุ่มกิจการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวกำไรหรือขาดทุนที่รับรู้สะสมไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกโอนจัดประเภทใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุนและ

แสดงในรายการกำไร(ขาดทุน)อื่น รายได้ดอกเบี้ยจะแสดงในรายการรายได้อื่น รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในกำไรหรือขาดทุน

- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) - กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือ FVOCI ข้างต้น ด้วย FVPL โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็นรายการสุทธิในกำไร(ขาดทุน)อื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

จ) ตราสารทุน

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ในกรณีที่กลุ่มกิจการเลือกรับรู้กำไร/ขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) กลุ่มกิจการจะไม่โอนจัดประเภทกำไร/ขาดทุนที่รับรู้สะสมดังกล่าวไปยังกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการตัดรายการเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวออกไป ทั้งนี้ เงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนดังกล่าวจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน และแสดงในรายการรายได้อื่น เมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิได้รับเงินปันผลนั้น

ขาดทุน/กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะแสดงรวมอยู่ในการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มกิจการแสดงเงินลงทุนในหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่จดทะเบียนและจัดตั้งในประเทศไทย ซึ่งมีการจ่ายปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของแต่ละรอบระยะเวลา รายงาน เป็นเงินลงทุนในตราสารทุน ตามคำชี้แจง ของสภาวิชาชีพบัญชี ณ วันที่ 25 มิถุนายน พ.ศ. 2563 เรื่อง การตีความเงินลงทุนในหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หน่วยลงทุนกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จดทะเบียนและจัดตั้งในประเทศไทย กลุ่มกิจการวัดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวด้วย FVOCI

ฉ) การด้อยค่า

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการประมาณการค่าเผื่อการด้อยค่าของตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายและ FVOCI โดยใช้การคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบการพิจารณา การประเมินการด้อยค่าดังกล่าวจะพิจารณาว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่

สำหรับลูกหนี้การค้า กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการรับรู้การด้อยค่าตามประมาณการค่าเผื่อการด้อยค่าตลอดอายุลูกหนี้ตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการเริ่มรับรู้ลูกหนี้ การด้อยค่าที่รับรู้ตามวิธีดังกล่าวได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 12

ทั้งนี้ กลุ่มกิจการเลือกนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวเพื่อลดผลกระทบจาก COVID-19 ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่มีการคาดการณ์ไปในอนาคต (Forward-looking information) มาใช้ในการวัดมูลค่าค่าเผื่อการด้อยค่าตามวิธีอย่างง่ายสำหรับลูกหนี้การค้า แต่กลุ่มกิจการเลือกใช้ข้อมูลค่าเผื่อการด้อยค่าในอดีตมาประกอบกับดุลยพินิจของผู้บริหาร ในการประมาณการค่าเผื่อการด้อยค่าการด้อยค่าที่รับรู้ตามวิธีดังกล่าวได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 12

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุนเป็นรายการแยกต่างหาก

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

กลุ่มกิจการพิจารณารับรู้ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ โดยพิจารณาจากอายุหนี้และประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต

เงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน

เงินลงทุนอื่นนอกเหนือจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า รับรู้มูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งหมายถึงมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ให้ไปเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายทางตรงอื่นๆ

เงินลงทุนเพื่อค่าและเงินลงทุนเพื่อขาย

เงินลงทุนเพื่อค่าและเงินลงทุนเพื่อขายวัดมูลค่าในเวลาภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม รายการกำไรและขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนเพื่อค่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุน รายการกำไรและขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนเพื่อขายรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุนเพื่อขายนั้นออกไป

การจำหน่ายเงินลงทุน

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้น รวมถึงผลสะสมของรายการกำไรและขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้สะสมไว้ในส่วนของเจ้าของ จะบันทึกกรรมอยู่ในงบกำไรขาดทุน กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีเข้าก่อนออกก่อน

6.8 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรง แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

6.9 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการส่วนใหญ่คือที่ดิน อาคารสำนักงานให้เช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้ของที่ดินและอาคารสำนักงานรับรู้ภายใต้สัญญาเช่า ซึ่งกลุ่มกิจการถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาว และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มกิจการ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม

กลุ่มกิจการรวมรายจ่ายในภายหลังเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น เมื่อมีการเปลี่ยนแทนชิ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กลุ่มกิจการจะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก

หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่นๆ จะคำนวณตามวิธีเส้นตรง เพื่อที่ปันส่วนราคาทุนตลอดระยะเวลาอายุการให้ประโยชน์ดังนี้

อาคาร	30 - 50 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	10 - 25 ปี
สิทธิการใช้	7 ปี

6.10 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ทั้งหมดวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ เมื่อต้นทุนนั้นคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต มูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออกไป

บริษัทจะรับรู้ต้นทุนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่นๆ เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ที่ดินไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อื่นคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรงเพื่อลดราคาทุน ตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน

อาคาร

ส่วนปรับปรุงอาคาร

เครื่องใช้และอุปกรณ์สำนักงาน

ยานพาหนะ

ตามอายุสัญญาเช่า 5 ปี และ 20 ปี

ตามอายุสัญญาเช่า 20 ปี 30 ปี และ 70 ปี

ตามอายุสัญญาเช่า หรือ 2 ปี ถึง 30 ปี

แล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า

3 ปี 5 ปี และ 15 ปี

5 ปี

กลุ่มกิจการได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสมทุกสิ้นรอบระยะเวลา
รายงาน

ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการ
จำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และแสดงในกำไรหรือขาดทุนอื่น - สุทธิ

6.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ซื้อมาจะถูกบันทึกด้วยราคาทุน และจะถูกตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์
ภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 - 10 ปี

6.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มกิจการไม่ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ที่ไม่ทราบได้แน่นอน แต่จะทดสอบการด้อยค่าเป็น
ประจำทุกปี และเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า สำหรับสินทรัพย์อื่น กลุ่มกิจการ
จะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการ
ด้อยค่าจะรับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงจำนวน
ที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้

เมื่อมีเหตุให้เชื่อว่าสาเหตุที่ทำให้เกิดการด้อยค่าในอดีตได้หมดไป กลุ่มกิจการจะกลับรายการขาดทุนจากด้อยค่าสำหรับ
สินทรัพย์อื่นๆ ที่ไม่ใช่ค่าความนิยม

6.13 สัญญาเช่า

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

กลุ่มกิจการรับรู้สัญญาเช่าเมื่อกลุ่มกิจการสามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สิน
ตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะบันทึบส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ใน
กำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ กลุ่มกิจการคิดค่า
เสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า

กลุ่มกิจการบันทึบสิ่งตอบแทนในสัญญาไปยังส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญา
ที่ไม่เป็นการเช่าตามราคาเอกเทศเปรียบเทียบของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบของสัญญาที่
เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่า ยกเว้นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า โดยกลุ่ม
กิจการเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบของสัญญา และรวมแต่ละส่วนประกอบเป็นส่วนประกอบที่เป็นการเช่าเท่านั้น

สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบัน หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่าย
ชำระตามสัญญาเช่า ดังนี้

- ค่าเช่าคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) สุทธิด้วยเงินงูใจค้างรับ
- ค่าเช่าผันแปรที่อ้างอิงจากอัตราหรือดัชนี
- มูลค่าที่คาดว่าจะต้องจ่ายจากการรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- ราคาสิทธิเลือกซื้อหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มกิจการจะใช้สิทธิ และ
- ค่าปรับจากการยกเลิกสัญญา หากอายุของสัญญาเช่าสะท้อนถึงการที่กลุ่มกิจการคาดว่าจะยกเลิกสัญญานั้น

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในช่วงการต่ออายุสัญญาเช่าได้รวมอยู่ในการคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่า หากกลุ่มกิจการมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการจะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กลุ่มกิจการจะคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสถานะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้ด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย

- จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า
- ค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา สุทธิจากเงินคงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า
- ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก
- ต้นทุนการปรับปรุงสภาพสินทรัพย์

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง สัญญาเช่าระยะสั้นคือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน เช่น พื้นที่โฆษณา และสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำ เช่น อุปกรณ์สำนักงาน

ในระหว่างรอบระยะเวลาบัญชี กลุ่มกิจการได้รับการลดค่าเช่าตามสัญญาเช่าจากผู้ให้เช่าเนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 กลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่ปฏิบัติตาม TFRS 16 เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าทุกสัญญาที่ได้รับการลดค่าเช่า แต่เลือกที่จะนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวเพื่อลดผลกระทบจาก COVID-19 ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 โดยการปรับลดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ครบกำหนดตามสัดส่วนที่ได้รับส่วนลด ตลอดช่วงเวลาที่ได้รับการลดค่าเช่า และกลับรายการค่าเสื่อมราคาจากสินทรัพย์สิทธิการใช้และดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าที่รับรู้ในระหว่างปีตามสัดส่วนของค่าเช่าที่ลดลง จำนวน 1,156,268 บาท และ 1,292,282 บาท ตามลำดับ โดยรับรู้ผลต่างที่เกิดขึ้นจำนวน 136,014 บาท เป็นรายการกำไร(ขาดทุน)อื่น แทนการปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้และวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าใหม่

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้ที่ยังไม่ได้คิดลดกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ทางการเงินโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกโดยรวมอยู่ในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนคงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า กลุ่มกิจการต้องรวมต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิง และรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ให้เช่าได้รวมอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินตามลักษณะของสินทรัพย์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

สัญญาเช่าระยะยาว - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนคงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่า) จะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

การรับรู้เมื่อเริ่มแรกของสัญญาเช่าทางการเงินจะบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะบันทึกส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้าง โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าจะบันทึกหักจากค่าใช้จ่ายทางการเงิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าระยะยาว - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้ที่ยังไม่ได้คิดลดกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ทางการเงินโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกโดยรวมอยู่ในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

6.14 หนี้สินทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ก) การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจะพิจารณาจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนโดยพิจารณาภาระผูกพันตามสัญญา ดังนี้

- หากกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันตามสัญญาที่จะต้องส่งมอบเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่นให้กับกิจการอื่น โดยไม่สามารถปฏิเสธการชำระหรือเลื่อนการชำระออกไปอย่างไม่มีกำหนดได้นั้น เครื่องมือทางการเงินนั้นจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน เว้นแต่ว่าการชำระนั้นสามารถชำระโดยการออกตราสารทุนของกลุ่มกิจการเองด้วยจำนวนตราสารทุนที่คงที่ เพื่อแลกเปลี่ยนกับจำนวนเงินที่คงที่
- หากกลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันตามสัญญาหรือสามารถเลื่อนการชำระภาระผูกพันตามสัญญาไปได้อย่างไม่มีกำหนด เครื่องมือทางการเงินดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นตราสารทุน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการและบริษัทมีหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 508 ล้านบาท หากพิจารณาตามเงื่อนไขภายใต้ TAS 32 กลุ่มกิจการจะต้องแสดงรายการดังกล่าวเป็นหนี้สินทางการเงินทั้งจำนวน ทั้งนี้ สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชีที่ 95/2562 ซึ่งให้การผ่อนผันการจัดประเภทหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุนที่ออกและได้รับชำระก่อนวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ให้สามารถจัดประเภทเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นได้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงได้แสดงมูลค่าตามบัญชีของหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุนดังกล่าวไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้นจนกระทั่ง ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 หรือ ข) กลุ่มกิจการไถ่ถอนหุ้นกู้ดังกล่าว

ข) การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มกิจการต้องวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินทั้งหมดภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ค) การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา

กลุ่มกิจการตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

หากกลุ่มกิจการมีการเจรจาต่อรองหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหนี้สินทางการเงิน กลุ่มกิจการจะต้องพิจารณาว่ารายการดังกล่าวเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการหรือไม่ หากเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะต้องรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินใหม่นั้น และตัดรายการหนี้สินทางการเงินนั้นด้วยมูลค่าตามบัญชีที่เหลืออยู่ และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไร/ขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

หากกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วว่าการต่อรองเงื่อนไขดังกล่าวไม่เข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะปรับปรุงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินโดยการคิดลดกระแสเงินสดใหม่ตามสัญญาด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม (Original effective interest rate) ของหนี้สินทางการเงินนั้น และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดก่อนวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้ยืมมาจะรับรู้เป็นค่าธรรมเนียมรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน ซึ่งจะนำไปรวมคำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง หากมีความเป็นไปได้ที่จะไม่ถอนเงิน ค่าธรรมเนียมนี้จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าและตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มกิจการจะตัดรายการเงินกู้ยืมออกจากงบแสดงฐานะการเงินเมื่อภาระผูกพันตามสัญญานั้นได้มีการปฏิบัติตามแล้วหรือได้ถูกยกเลิกไปหรือสิ้นสุดลง ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่สิ้นสุดลงหรือที่ได้โอนให้กับกิจการอื่นและสิ่งตอบแทนที่จ่ายซึ่งรวมถึงสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดที่โอนไปหรือหนี้สินที่รับมาจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงิน

6.15 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่นๆ รับรู้เป็นต้นทุนทางการเงินในปีที่เกิดขึ้น

6.16 ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของเจ้าของ

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวดๆ ในกรณีที่มีการนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับความ กลุ่มกิจการจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระแก่หน่วยงานจัดเก็บภาษี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลต่างชั่วคราวที่เกิดจากเหตุการณ์ต่อไปนี้

- การรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีและทางภาษี
- ผลต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่กลุ่มกิจการสามารถควบคุม จังหวะเวลาของการกลับรายการผลต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าจะอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อมีการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

ทั้งนี้ กลุ่มกิจการเลือกนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวเพื่อลดผลกระทบจาก COVID-19 ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่นำข้อมูลเกี่ยวกับสถานการณ์ COVID-19 ซึ่งเป็นสถานการณ์ที่มีความไม่แน่นอน มารวมในการพิจารณาประมาณการความเพียงพอของกำไรทางภาษีที่จะเกิดขึ้นในอนาคตเพื่อจะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี แต่กลุ่มกิจการจะลดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีลง เมื่อเห็นว่าไม่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างนั้นจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอเพื่อที่จะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีดังกล่าว

6.17 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น คือ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใน 12 เดือนหลังจากวันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี เช่น ค่าจ้าง เงินเดือน ลาประจำปีและลาป่วยที่มีการจ่ายค่าแรง ส่วนแบ่งกำไรและโบนัส และค่ารักษาพยาบาลของพนักงาน ปัจจุบันรับรู้ตามช่วงเวลาการให้บริการของพนักงานไปจนถึงวันสิ้นสุดรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการจะบันทึกหนี้สินด้วยจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อบังคับ กลุ่มกิจการไม่มีการผูกพันที่ต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมเมื่อได้จ่ายเงินสมทบแล้ว เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ กำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ โดยมักขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทนเมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของเจ้าของผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น และรวมอยู่ในกำไรสะสมในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของ

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

กลุ่มกิจการให้เงินเป็นรางวัลแก่พนักงาน เมื่อพนักงานทำงานให้กลุ่มกิจการเป็นเวลา 5 ปี 10 ปี 15 ปี และ 20 ปี

หนี้สินผลประโยชน์พนักงานจะถูกบันทึกเช่นเดียวกับผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ยกเว้นการรับรู้กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ที่บ้านที่ในกำไรหรือขาดทุน

6.18 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีการผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

6.19 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญที่กิจการสามารถกำหนดการจ่ายเงินปันผลได้อย่างอิสระ จะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้นซึ่งสุทธิจากภาษีจะถูกแสดงเป็นยอดหักในส่วนของผู้ถือหุ้น

6.20 หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนแสดงอยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งตามเงื่อนไขของมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่องการแสดงผลการเครื่องมือทางการเงินนั้น กลุ่มกิจการจะต้องแสดงผลการดังกล่าวเป็นหนี้สินทางการเงิน ทั้งนี้ สภาวิชาชีพบัญชี ได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชีที่ 95/2562 เพื่อเป็นการผ่อนผันการจัดประเภทหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุนที่ออกและได้รับชำระก่อนวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นได้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

6.21 การรับรู้รายได้

รายได้หลักรวมถึงรายได้ที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท รวมถึงรายได้อื่น ๆ ที่กลุ่มกิจการได้รับการส่งมอบสินค้าและให้บริการในกิจกรรมตามปกติธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งกลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อส่งมอบสินค้าหรือให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กลุ่มกิจการจะต้องส่งมอบสินค้าหรือให้บริการหลายประเภท กลุ่มกิจการต้องแยกเป็นแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติที่แยกต่างหากจากกัน และต้องปันส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศหรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากจากกันเมื่อกลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มกิจการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งจะรับรู้รายได้เมื่อโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าโดยทั่วไปแล้ว กลุ่มกิจการไม่มีทางเลือกในการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามข้อกำหนดของสัญญา แต่เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิที่สามารถบังคับให้ลูกค้าจ่ายชำระจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้เมื่อการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้ตามราคาซื้อขายที่ตกลงกันในสัญญา โดยปกติ กลุ่มกิจการรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย แต่ในบางกรณีซึ่งไม่เกิดขึ้นบ่อยอาจมีการตกลงเลื่อนระยะเวลาการชำระเงินออกไป โดยส่วนใหญ่เป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน กลุ่มกิจการจึงไม่ปรับปรุงราคาของรายการสำหรับผลกระทบเรื่ององค์ประกอบการจัดหาเงิน

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ประกอบด้วย จำนวนเงินที่ได้รับจากการให้เช่าห้องพัก การขายอาหารและเครื่องดื่มและบริการเสริมอื่นๆ รายได้จากการให้เช่าห้องพักจะรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ลูกค้าเข้าพัก รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มรวมทั้งการขายสินค้าจะรับรู้ ณ จุดขาย โดยกลุ่มกิจการมีสิทธิในการได้รับชำระเงินทันทีที่ลูกค้าของโรงแรมเข้าพัก และได้รับบริการและสินค้า

รายได้จากการให้เช่าพื้นที่

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากสัญญาให้เช่าพื้นที่ที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลา โดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของช่วงเวลาหนึ่งจนถึงวันครบอายุและพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของบริษัท

รายได้เงินปันผล

รายได้เงินปันผลรับรู้เมื่อเกิดสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลนั้น

สินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเมื่อกลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากการปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา ก่อนที่จะรับชำระหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญา และรับรู้หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเมื่อได้รับชำระจากลูกค้าหรือถึงกำหนดชำระตามสัญญา ก่อนที่กลุ่มกิจการจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติ

ในแต่ละสัญญาที่ทำกับลูกค้า กลุ่มกิจการจะแสดงเป็นยอดสุทธิสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกิดจากสัญญาหลังจากหักลบกันระหว่างสินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญานั้นๆ โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายการ “ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ” หรือ “หนี้สินตามสัญญา” ในงบแสดงฐานะการเงิน

ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา ซึ่งส่วนใหญ่คือค่านายหน้าที่ยจ่ายให้กับบุคคลภายนอกและพนักงานสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายการ “ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ” ในงบแสดงฐานะการเงิน และตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายในการขายตามรูปแบบเดียวกับการรับรู้รายได้ของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

6.22 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่ประกาศจ่ายจะรับรู้เป็นหนี้สินในงบการเงินเมื่อเงินปันผลระหว่างกาลได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และเงินปันผลประจำปีได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

6.23 อนุพันธ์ทางการเงิน

อนุพันธ์ทางการเงินรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กลุ่มกิจการเข้าทำสัญญาอนุพันธ์ และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยกลุ่มกิจการรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์ไปยังผลขาดทุนจากการด้อยค่า กลุ่มกิจการแสดงสินทรัพย์(หนี้สิน)อนุพันธ์ในสินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน

7 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

7.1 บัญชีความเสี่ยงด้านการเงิน

กิจกรรมของกลุ่มกิจการมีความเสี่ยงทางการเงิน ซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงด้านราคา) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มกิจการจึงมุ่งเน้นไปยังความผันผวนของตลาดการเงินและบริหารจัดการเพื่อลดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ กลุ่มกิจการจึงใช้อนุพันธ์เพื่อป้องกันความเสี่ยงบางประการที่จะเกิดขึ้น

กลุ่มกิจการมีผลงานบริหารการเงินในการจัดการความเสี่ยง โดยนโยบายของกลุ่มกิจการรวมถึงนโยบายความเสี่ยงในด้านต่างๆ ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงจากราคา ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ทั้งนี้ หลักการในการป้องกันความเสี่ยงจะเป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ เพื่อสื่อสารและใช้เป็นเครื่องมือในการควบคุมส่วนงานบริหารการเงินในทุกกิจการของกลุ่มกิจการ

7.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด

ก) ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มกิจการมีการดำเนินงานในต่างประเทศ จึงอาจเกิดความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ โดยมีสกุลเงินหลักเป็นสกุลเงินเยน ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเกิดขึ้นจากรายการธุรกรรมในอนาคต การรับรู้รายได้ของสินทรัพย์และหนี้สิน และเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ กลุ่มกิจการใช้สัญญา Cross currency swap เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

ความเสี่ยง

กลุ่มกิจการและบริษัทที่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ซึ่งสรุปเป็นสกุลเงินบาท ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2563		พ.ศ. 2562	
	ดอลลาร์		ดอลลาร์	
	เยน	สหรัฐ	เยน	สหรัฐ
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	-	560	-	7,661
สินทรัพย์ย่อนพันธทางการเงิน	13,550	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	26,584	66,077	5,565	17,330
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,352,225	-	2,069,546	-

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	เยน	เยน
	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	148,659	153,021
สินทรัพย์ย่อนพันธทางการเงิน	13,550	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,444,038	5,405,867
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	26,584	5,565
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,352,225	2,069,546

ข) ความเสี่ยงจากกระแสเงินสดและอัตราดอกเบี้ย

รายได้และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มกิจการส่วนใหญ่ไม่ขึ้นกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยจากเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มกิจการมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวหรืออัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน กลุ่มกิจการพิจารณาความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยไม่เป็นนัยสำคัญเนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่มีดอกเบี้ยมีจำนวนใกล้เคียงกัน ทั้งนี้ กลุ่มกิจการจะเข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเพื่อบริหารความเสี่ยงเมื่อจำเป็น

ในการทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย กลุ่มกิจการจะตกลงกับคู่สัญญาเพื่อแลกเปลี่ยนผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่คำนวณจากอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในช่วงเวลาที่กำหนดไว้โดยอ้างอิงจากจำนวนฐานที่ใช้เป็นเกณฑ์คำนวณเงินต้นตามที่ตกลงกัน และรับรู้ส่วนต่างที่จะต้องจ่ายหรือจะได้รับตามสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยไว้เป็นส่วนประกอบของรายได้ดอกเบี้ยหรือค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยตลอดระยะเวลาตามข้อตกลง

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทของอัตราดอกเบี้ยและวันครบกำหนด ได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	งบการเงินรวม						ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ยลอยตัว					
	ภายใน 1 ปี	1 -5ปี	มากกว่า 5 ปี	ภายใน 1 ปี	1 -5ปี	มากกว่า 5 ปี			
สินทรัพย์ทางการเงิน									
เงินสดและรายการเทียบเท่า									
เงินสด	904,751	-	-	1,097,226	-	-	4,898	2,006,875	0.001 - 1.05
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่า									
ด้วยวิธีราคาทุนดัดจำหน่าย	-	-	-	-	-	-	120,527	120,527	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	-	-	-	-	-	-	756,463	756,463	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	42,319	42,319	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มี									
ภาระค้ำประกัน	-	113,933	-	2,582	16,215	-	-	132,730	0.001 - 1.05
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัด									
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร									
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	-	140,202	140,202	-
สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน	-	-	-	-	-	-	13,550	13,550	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ									
ที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	-	-	-	198,155	523,400	1,881,768	-	2,603,323	6.05 - 15.95
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	342,176	342,176	-
	904,751	113,933	-	1,297,963	539,615	1,881,768	1,402,135	6,158,165	
หนี้สินทางการเงิน									
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	2,591,345	2,591,345	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	643,441	-	-	944,850	-	-	-	1,588,291	5.00 - 15.49
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	499,652	499,652	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก									
สถาบันการเงิน	535,029	3,447,553	10,707	2,112,677	1,313,617	-	-	7,419,583	2.78 - 6.40
หุ้นกู้	9,522,710	13,235,758	-	-	-	-	-	22,758,468	5.73 - 7.33
หนี้สินตามสัญญาเช่า	407,688	784,768	624,362	-	-	-	-	1,816,818	2.00 -14.34
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	13,545	13,545	-
	11,108,868	17,468,079	635,069	3,057,527	1,313,617	-	3,104,542	36,687,702	

(หน่วย : พันบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	งบการเงินรวม						ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ยลอยตัว					
	ภายใน 1 ปี	1 -5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ภายใน 1 ปี	1 -5 ปี	มากกว่า 5 ปี			
สินทรัพย์ทางการเงิน									
เงินสดและรายการเทียบเท่า									
เงินสด	880,448	-	-	2,973,350	-	-	15,413	3,869,211	0.001 - 1.60
เงินลงทุนระยะสั้น	630,883	-	-	-	-	-	-	630,883	1.50 - 1.75
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	-	-	-	-	-	-	1,450,262	1,450,262	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	126,600	126,600	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มี									
ภาระค้ำประกัน	-	222,226	-	-	819,929	-	-	1,042,155	0.001 - 1.30
เงินลงทุนเพื่อขาย	-	-	-	-	-	-	163,405	163,405	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-	-	-	-	1,851	1,851	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่									
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	-	-	-	262,510	395,000	2,008,172	-	2,665,682	6.05 - 15.95
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	430,007	430,007	-
	1,511,331	222,226	-	3,235,860	1,214,929	2,008,172	2,187,538	10,380,056	
หนี้สินทางการเงิน									
เงินกู้ยืมระยะสั้น	522,096	-	-	585,535	-	-	-	1,107,631	5.00 - 15.60
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	4,129,379	4,129,379	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	457,032	457,032	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก									
สถาบันการเงิน	218,643	1,041,676	6,694	217,735	4,984,499	1,145,134	-	7,614,381	3.52 - 6.50
หุ้นกู้	7,724,467	18,805,187	-	-	-	-	-	26,529,654	4.75 - 7.02
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	48,250	85,369	-	-	-	-	-	133,619	2.00 - 14.34
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	207,397	207,397	-
	8,513,456	19,932,232	6,694	803,270	4,984,499	1,145,134	4,793,808	40,179,093	

(หน่วย : พันบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	งบการเงินเฉพาะกิจการ								
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ยลอยตัว			ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	1 -5ปี	มากกว่า 5ปี	ภายใน 1 ปี	1 -5ปี	มากกว่า 5ปี			
สินทรัพย์ทางการเงิน									
เงินสดและรายการเทียบเท่า									
เงินสด	535,962	-	-	-	-	-	-	535,962	0.05 - 0.50
เงินฝากสถาบันการเงิน ที่มีภาระค้ำประกัน	-	100,169	-	-	-	-	-	100,169	0.125 - 0.250
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	-	-	-	-	-	8,657,735	-	8,657,735	6.39
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่า ด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	-	-	-	-	-	-	13,179	13,179	-
ลูกหนี้การค้าและ ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	-	-	-	-	-	-	563,967	563,967	-
สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน	-	-	-	-	-	-	13,550	13,550	-
สินทรัพย์ทางการเงิน หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	6,691	6,691	-
สินทรัพย์ทางการเงิน ที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	-	2,435	2,435	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	40,000	-	130,691	170,691	6.39
	535,962	100,169	-	-	40,000	8,657,735	730,513	10,064,379	
หนี้สินทางการเงิน									
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	-	860,086	-	-	-	860,086	5.00 - 5.57
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	747,140	-	-	-	747,140	6.39
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	1,444,896	1,444,896	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	245,149	245,149	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก สถาบันการเงิน	356,622	3,148,643	-	28,053	972,950	-	-	4,506,268	3.25 - 6.35
หุ้นกู้	6,527,706	9,435,782	-	-	-	-	-	15,963,488	5.70 - 6.50
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	114,218	239,773	170,395	-	-	-	-	524,386	6.25 - 11.75
	6,998,546	12,824,198	170,395	1,635,279	972,950	-	1,690,045	24,291,413	

(หน่วย : พันบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	งบการเงินเฉพาะกิจการ							รวม	ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ยลอยตัว			ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
	ภายใน 1 ปี	1 -5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ภายใน 1 ปี	1 -5 ปี	มากกว่า 5 ปี			
สินทรัพย์ทางการเงิน									
เงินสดและรายการเทียบเท่า									
เงินสด	422,370	-	-	-	-	-	-	422,370	0.10 - 1.00
เงินลงทุนระยะสั้น	-	-	-	-	-	-	580	580	-
ลูกหนี้การค้าและ									
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	-	-	-	-	-	-	1,117,859	1,117,859	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	24,249	24,249	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มี									
ภาระค้ำประกัน	-	151,852	-	-	-	-	-	151,852	0.37 - 0.60
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ									
ที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	-	-	-	-	-	11,289,170	-	11,289,170	6.14
สินทรัพย์ทางการเงิน									
ไม่หมุนเวียน	-	-	-	-	-	-	192,706	192,706	-
	422,370	151,852	-	-	-	11,289,170	1,335,394	13,198,786	
หนี้สินทางการเงิน									
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	1,822,719	1,822,719	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	-	-	-	-	-	-	64,521	64,521	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น									
	427,071	-	-	351,065	-	-	-	778,136	4.25 - 6.87
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการ									
ที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	624,769	-	-	-	624,769	6.39
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	237,402	237,402	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน									
การเงิน	152,035	406,422	-	81,170	4,099,550	-	-	4,739,177	3.52 - 6.50
หุ้นกู้	6,081,616	13,595,540	-	-	-	-	-	19,677,156	4.75 - 6.25
	6,660,722	14,001,962	-	1,057,004	4,099,550	-	2,124,642	27,943,880	

เครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการใช้เพื่อบริหารความเสี่ยง

กลุ่มกิจการและบริษัทเข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยโดยครอบคลุมร้อยละ 98 (พ.ศ. 2562 : ร้อยละ 75) ของเงินต้นเงินกู้ยืมที่อัตราดอกเบี้ยผันแปร โดยอัตราดอกเบี้ยคงที่ตามสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยมีอัตราร้อยละ 5.90 ถึง 6.25 ต่อปี (พ.ศ. 2562 : ร้อยละ 5.30 ถึง 6.25 ต่อปี)

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยจะมีการชำระยอดสุทธิของดอกเบี้ยค้างรับหรือค้างจ่ายทุก 90 วัน ทั้งนี้ วันที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเป็นวันเดียวกับวันที่ถึงกำหนดชำระของดอกเบี้ยเงินกู้

7.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตโดยส่วนใหญ่เกิดจากรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด สินทรัพย์อนุพันธ์ รวมถึงความเสี่ยงด้านสินเชื่อแก่ลูกค้าและลูกหนี้ค้าง

ก) การบริหารความเสี่ยง

กลุ่มกิจการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตโดยการจัดกลุ่มของความเสี่ยง สำหรับเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงิน กลุ่มกิจการจะเลือกทำรายการกับสถาบันการเงินที่ได้รับการจัดอันดับจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เป็นอิสระในระดับ BBB+ เป็นอย่างน้อย

การขายให้กับลูกค้ารายย่อยจะชำระด้วยเงินสดเพื่อลดความเสี่ยงด้านเครดิต กลุ่มกิจการและบริษัทไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านเครดิตที่เป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นการกระจุกตัวจากลูกค้าแต่ละราย หรือการกระจุกตัวในอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง

ข) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มกิจการและบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงิน 3 ประเภทที่ต้องมีการพิจารณาตามโมเดลการวัดมูลค่าสำหรับการด้อยค่า

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
- เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

แม้ว่ากลุ่มกิจการจะมีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดซึ่งเข้าเงื่อนไขการพิจารณาการด้อยค่าภายใต้ TFRS 9 แต่กลุ่มกิจการพิจารณาว่าการด้อยค่าของรายการดังกล่าวเป็นจำนวนเงินที่ไม่มีนัยสำคัญ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าสำหรับการด้อยค่าซึ่งคำนวณค่าเผื่อการด้อยค่าตลอดอายุลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

กลุ่มกิจการและบริษัทจะตัดจำหน่ายลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเมื่อคาดว่าจะไม่ได้รับชำระคืน ข้อบ่งชี้ที่คาดว่าจะไม่ได้รับชำระคืน เช่น การไม่ยอมปฏิบัติตามแผนการชำระหนี้หรือทยอยชำระหนี้ ไม่มีการชำระเงินตามสัญญาหรือไม่สามารถติดต่อได้เป็นระยะเวลามากกว่า 180 วัน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจะแสดงผลขาดทุนจากการด้อยค่าสุทธิในกำไรหรือขาดทุน การได้รับชำระหนี้คืนจากจำนวนที่ได้ตัดจำหน่ายไปจะถูกบันทึกกลับรายการในรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่า

นโยบายการบัญชีสำหรับการพิจารณาค่าเผื่อนี้จะส่งผลสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีเปรียบเทียบ

สำหรับปี พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการได้พิจารณารับรู้ค่าเผื่อนี้ส่งผลจะสูญของลูกหนี้การค้าเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่ามีการผลขาดทุนที่เกิดขึ้น เช่น การที่ไม่สามารถเรียกให้ชำระหนี้ได้ โดยที่ไม่ได้มีการพิจารณาถึงความเสี่ยงด้านเครดิตที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ หรือมีการค้างชำระไม่เกิน 180 วัน เป็นต้น ดังนั้นจำนวนค่าเผื่อการด้อยค่าและผลขาดทุนจากหนี้สูญจะสูญจึงไม่สามารถเปรียบเทียบกันได้

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยรับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าใน 12 เดือนข้างหน้าสำหรับลูกหนี้ที่ไม่ได้มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ และรับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าตลอดอายุสำหรับเงินให้กู้ยืมที่มีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีนัยสำคัญ

สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายประกอบด้วยเงินฝากประจำ เงินประกันการก่อสร้าง และเงินประกันการใช้ระบบสาธารณูปโภค (ก่อนหน้านี้ถูกจัดประเภทรวมอยู่ในเงินลงทุนระยะสั้น สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น)

7.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือการมีจำนวนเงินสดและหลักทรัพย์ที่อยู่ในความต้องการของตลาดอย่างเพียงพอ และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินด้านสินเชื่อที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนดวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี กลุ่มกิจการมีเงินฝากธนาคารที่สามารถเบิกใช้ได้ทันทีจำนวน 2,006,875 บาท (พ.ศ. 2562 : 3,869,211 บาท) เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารสภาพคล่องของกลุ่มกิจการ จากลักษณะของการดำเนินธุรกิจของกลุ่มกิจการ ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีความยืดหยุ่นและเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ส่วนงานบริหารการเงินของกลุ่มกิจการได้คงไว้ซึ่งความยืดหยุ่นในแหล่งเงินทุนโดยการคงไว้ซึ่งวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอ

ก) การจัดการด้านการจัดหาเงิน

วงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562 เปิดเผยในหมายเหตุ 27

ข) วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ กระแสเงินสดที่แสดงภายใต้สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยนั้นเป็นกระแสเงินสดโดยประมาณจากอัตราดอกเบี้ยล่วงหน้าที่เกี่ยวข้อง ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

(หน่วย : พันบาท)

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน	งบการเงินรวม				มูลค่าตามบัญชีหนี้สิน	
	ณ ปัจจุบัน	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563						
หนี้สินทางการเงินที่มีใช่อ่อนพันธ						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	1,616,453	-	-	1,616,453	1,588,291
และกิจการอื่น	-	2,591,345	-	-	2,591,345	2,591,345
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	493,200	1,752,076	3,609,926	5,855,202	1,816,818
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1,363,764	6,046,044	1,523,348	8,933,156	7,419,583
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	10,701,793	14,016,466	-	24,718,259	22,758,468
หุ้นกู้	-	16,766,555	21,814,586	5,133,274	43,714,415	36,174,505
รวมหนี้สินทางการเงินที่มีใช่อ่อนพันธ	-					
หนี้สินทางการเงินที่เป็นอนุพันธ						
สัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงิน	-	494,633	1,508,494	-	2,003,127	(13,550)

(หน่วย : พันบาท)

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน	งบการเงินเฉพาะกิจการ				มูลค่าตามบัญชีหนี้สิน	
	ณ ปัจจุบัน	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563						
หนี้สินทางการเงินที่มีใช่อ่อนพันธ						
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	872,122	-	-	872,122	860,086
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	747,140	-	-	-	747,140	747,140
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	1,444,896	-	-	1,444,896	1,444,896
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	245,149	-	-	245,149	245,149
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	160,088	341,287	1,955,748	2,457,123	524,386
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	640,154	4,556,956	-	5,197,110	4,506,268
หุ้นกู้	-	7,407,991	9,987,558	-	17,395,549	15,963,488
ภาระค้ำประกันเงินกู้ยืม	-	2,857,763	2,372,345	37,211	5,267,319	-
รวมหนี้สินทางการเงินที่มีใช่อ่อนพันธ	747,140	13,628,163	17,258,146	1,992,959	33,626,408	24,291,413
หนี้สินทางการเงินที่เป็นอนุพันธ						
สัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงิน	-	464,633	1,508,494	-	1,973,127	(13,550)

7.2 การบริหารส่วนของเงินทุน

7.2.1 การบริหารความเสี่ยง

วัตถุประสงค์ของการบริหารส่วนของทุน คือ

- รักษาไว้ซึ่งการดำเนินงานต่อเนื่องและเพื่อที่จะสามารถก่อให้เกิดผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นและยังประโยชน์ให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ และ
- รักษาโครงสร้างเงินทุนไว้ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและลดต้นทุนเงินทุน

ในการที่จะรักษาหรือปรับระดับโครงสร้างของเงินทุนนั้น กลุ่มกิจการอาจต้องปรับจำนวนเงินปันผลจ่าย ปรับการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายสินทรัพย์เพื่อลดภาระหนี้สิน

เช่นเดียวกับกิจการอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน กลุ่มกิจการพิจารณาระดับเงินทุนอย่างสม่ำเสมอจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ซึ่งคำนวณจากหนี้สินสุทธิหารส่วนของเจ้าของ

ในระหว่างปี พ.ศ. 2563 กลยุทธ์ของกลุ่มกิจการคือการรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนให้อยู่ในช่วงไม่เกินร้อยละ 250 และรักษาระดับเครดิตที่ระดับ BB (พ.ศ. 2562 : BB+) กลุ่มกิจการมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
หนี้สินสุทธิ	29,506,210	29,709,417
ส่วนของเจ้าของ (รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม)	13,953,929	15,941,665
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	ร้อยละ 211.45	ร้อยละ 186.36

การคงไว้ซึ่งอัตราส่วนตามสัญญาเงินกู้ (Loan covenants)

ภายใต้เงื่อนไขของวงเงินกู้หลักของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการจะต้องคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินดังนี้

- อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ไม่เกินร้อยละ 250

กลุ่มกิจการสามารถคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินตลอดระยะเวลารายงาน

8 มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน แต่ไม่รวมถึงกรณีที่มูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไร หรือขาดทุน	มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุน ตัดจำหน่าย	รวมราคา ตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม	-	140,202	-	140,202	140,202
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	13,550	-	-	13,550	13,550
สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน	13,550	140,202	-	153,752	153,752
สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วย มูลค่ายุติธรรม					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	2,006,875	2,006,875	2,006,875
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดด้วยราคาทุน	-	-	120,527	120,527	120,527
ตัดจำหน่าย	-	-	756,463	756,463	756,463
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	42,319	42,319	42,319
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	132,730	132,730	132,730
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	2,603,323	2,603,323	2,603,323
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	-	-	342,176	342,176	342,176
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	6,004,413	6,004,413	6,004,413
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วย มูลค่ายุติธรรม					
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	1,588,291	1,588,291	1,588,291
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	2,591,345	2,591,345	2,591,345
หุ้นกู้	-	-	22,758,468	22,758,468	22,758,468
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	7,419,583	7,419,583	7,419,583
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	1,816,818	1,816,818	1,816,818
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	-	499,652	499,652	499,652
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	13,545	13,545	13,545
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	36,687,702	36,687,702	36,687,702

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไร หรือขาดทุน	มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุน ตัดจำหน่าย	รวมราคา ตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	163,531	-	163,531	163,531
สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน	119,454	-	-	119,454	119,454
	119,454	163,531	-	282,985	282,985
สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่า ยุติธรรม					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	3,869,211	3,869,211	3,869,211
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดด้วยราคาทุนตัด จำหน่าย	-	-	681,658	681,658	681,658
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	1,394,077	1,394,077	1,394,077
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	114,926	114,926	114,926
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	1,042,155	1,042,155	1,042,155
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	-	-	2,594,363	2,594,363	2,594,363
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	371,305	371,305	371,305
	-	-	10,067,695	10,067,695	10,067,695
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วย มูลค่ายุติธรรม					
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	1,107,631	1,107,631	1,107,631
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	4,129,379	4,129,379	4,129,379
หุ้นกู้	-	-	26,529,654	26,529,654	26,529,654
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	7,614,381	7,614,381	7,614,381
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	133,619	133,619	133,619
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	-	457,032	457,032	457,032
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	207,397	207,397	207,397
	-	-	40,179,093	40,179,093	40,179,093

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไร หรือขาดทุน	มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุน ตัดจำหน่าย	รวมราคา ตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดด้วย					
มูลค่ายุติธรรม					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	2,435	-	2,435	2,435
สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน	13,550	-	-	13,550	13,550
	13,550	2,435	-	15,985	15,985
สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วย					
มูลค่ายุติธรรม					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	535,962	535,962	535,962
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดด้วยราคาทุน					
ตัดจำหน่าย	-	-	13,179	13,179	13,179
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	563,967	563,967	563,967
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	6,691	6,691	6,691
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	100,169	100,169	100,169
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	-	-	8,657,735	8,657,735	8,657,735
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	170,691	170,691	170,691
	-	-	10,048,394	10,048,394	10,048,394
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วย					
มูลค่ายุติธรรม					
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	860,086	860,086	860,086
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	1,444,896	1,444,896	1,444,896
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	747,140	747,140	747,140
หุ้นกู้	-	-	15,963,488	15,963,488	15,963,488
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	4,506,268	4,506,268	4,506,268
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	524,386	524,386	524,386
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	-	245,149	245,149	245,149
	-	-	24,291,413	24,291,413	24,291,413

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไร หรือขาดทุน	มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุน ตัดจำหน่าย	รวมราคา ตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	4,280	-	4,280	4,280
สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน	119,454	-	-	119,454	119,454
	119,454	4,280	-	123,734	123,734
สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วย					
มูลค่ายุติธรรม					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	422,370	422,370	422,370
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดด้วยราคาทุน					
ตัดจำหน่าย	-	-	35,418	35,418	35,418
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	1,032,305	1,032,305	1,032,305
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	17,730	17,730	17,730
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	151,852	151,852	151,852
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	-	-	10,166,498	10,166,498	10,166,498
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	144,786	144,786	144,786
	-	-	11,970,959	11,970,959	11,970,959
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วย					
มูลค่ายุติธรรม					
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	778,136	778,136	778,136
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	1,822,719	1,822,719	1,822,719
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	-	237,402	237,402	237,402
หุ้นกู้	-	-	19,677,156	19,677,156	19,677,156
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	4,739,177	4,739,177	4,739,177
	-	-	27,254,590	27,254,590	27,254,590

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าหรือเปิดเผยข้อมูลมูลค่ายุติธรรมตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม									
	ข้อมูลระดับที่ 1		ข้อมูลระดับที่ 2		ข้อมูลระดับที่ 3		รวมมูลค่ายุติธรรม		มูลค่าตามบัญชี	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
สินทรัพย์										
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน										
สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน	-	-	13,550	-	-	-	13,550	-	13,550	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น										
ตราสารทุน	140,202	-	-	-	-	-	140,202	-	140,202	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย										
ตราสารทุน	-	163,405	-	-	-	-	-	163,405		163,405
รวมสินทรัพย์	140,202	163,405	13,550	-	-	-	153,752	163,405	153,752	163,405

	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม									
	ข้อมูลระดับที่ 1		ข้อมูลระดับที่ 2		ข้อมูลระดับที่ 3		รวมมูลค่ายุติธรรม		มูลค่าตามบัญชี	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
สินทรัพย์										
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน										
สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน	-	-	13,550	-	-	-	13,550	-	13,550	-
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น										
ตราสารทุน	2,435	-	-	-	-	-	2,435	-	2,435	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย										
ตราสารทุน	-	4,280	-	-	-	-	-	4,280	-	4,280
รวมสินทรัพย์	2,435	4,280	13,550	-	-	-	15,985	4,280	15,985	4,280

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์ที่ไม่ใช้สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าหรือเปิดเผยข้อมูลมูลค่ายุติธรรมตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม							
	ข้อมูลระดับที่ 1		ข้อมูลระดับที่ 2		ข้อมูลระดับที่ 3		รวมมูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
สินทรัพย์								
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	4,630,992	4,430,353	4,630,992	4,430,353

	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม							
	ข้อมูลระดับที่ 1		ข้อมูลระดับที่ 2		ข้อมูลระดับที่ 3		รวมมูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
สินทรัพย์								
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	243,434	149,692	243,434	149,692

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินอ้างอิงจากราคาปิด ที่อ้างอิงจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและบริษัทจัดการลงทุน (asset management company)
- ข้อมูลระดับ 2 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้อย่างมีนัยสำคัญและอ้างอิงจากประมาณการของกิจการเองมาใช้ให้น้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้
- ข้อมูลระดับ 3 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ในตลาด

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินเป็นไปตามนโยบายการบัญชีตามที่เปิดเผยในหมายเหตุ 6.7 และหมายเหตุ 6.14

ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

การประชุมระหว่างผู้อำนวยการสายการเงิน คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะทำงานเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมเกี่ยวกับกระบวนการประเมินและผลลัพธ์จะจัดขึ้นอย่างน้อยทุกไตรมาส

ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีสาระสำคัญของลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ 3 คืออัตราคิดลดที่ปรับด้วยความเสี่ยง ประเมินโดยอ้างอิงจากต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยของเงินทุน (Weighted average cost of capital) ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วเห็นว่ามีความเหมาะสมทางการเงินที่เทียบเคียงได้กับคู่สัญญาที่เป็นผู้ออกตราสารนั้น กลุ่มกิจการได้มีการติดต่อโบรกเกอร์เพื่อการใช้ข้อมูลดังกล่าว

9 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่นๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีสมเหตุสมผลในสถานการณ์ขณะนั้น

ก) มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและตราสารอนุพันธ์

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่ากลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการเลือกวิธีการและตั้งข้อสมมติฐานซึ่งส่วนใหญ่อ้างอิงจากสถานะของตลาดที่มีอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รายละเอียดของข้อสมมติฐานหลักที่ใช้รวมในหมายเหตุข้อ 8

ข) ภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อ ข้อสมมติฐานที่ใช้และผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงที่เป็นไปได้ของข้อสมมติฐานได้เปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุข้อ 29

ค) สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลขาดทุนทางภาษียกมา

บริษัทยังมีผลขาดทุนในรอบสองปีที่ผ่านมาหลังจากเข้าซื้อกิจการที่เกี่ยวข้องกับการผลิต ซึ่งเกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นครั้งเดียวจากการรวมการดำเนินงานต่างๆที่ได้มาจากรวมธุรกิจเข้าด้วยกัน จากการคำนวณกำไรทางภาษีในอนาคตซึ่งอ้างอิงจากแผนธุรกิจและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ กลุ่มกิจการสรุปว่าจะสามารถใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีดังกล่าวได้ภายในระยะเวลา 5 ปี

ง) การกำหนดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับผู้เช่า ในการใช้สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่าเพื่อกำหนดอายุสัญญาเช่า กลุ่มกิจการพิจารณาการกำหนดอายุสัญญาเช่าก็ต่อเมื่อสัญญาเช่านั้นมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ระยะเวลาการเช่าจะถูกขยายหรือถูกยกเลิก

สำหรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยหลักที่เกี่ยวข้องมากที่สุดในการประมาณการต่ออายุสัญญาเช่าคือระยะเวลาการเช่าในอดีต ค่าใช้จ่าย และสภาพของสินทรัพย์ที่เช่า

สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าส่วนใหญ่ในสัญญาเช่าอาคารสำนักงานและยานพาหนะไม่ได้ถูกรวมอยู่ในหนี้สินตามสัญญาเช่า เนื่องจากกลุ่มกิจการพิจารณา ก) สภาพของสินทรัพย์ที่เช่า และ/หรือ ข) การเปลี่ยนแทนสินทรัพย์จะไม่ก่อให้เกิดต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

อายุสัญญาเช่าจะถูกประเมินใหม่เมื่อกลุ่มกิจการใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิหรือกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในการใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิ การประเมินความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลจะเกิดขึ้นเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญหรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต่อประเมินอายุสัญญาเช่าและอยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มกิจการ

จ) การกำหนดอัตราการคิดลดของหนี้สินตามสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการประเมินอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าดังนี้

- ใช้ข้อมูลการจัดหาเงินทุนจากบุคคลที่สามของแต่ละกิจการที่เป็นผู้เช่าและปรับปรุงข้อมูลที่ได้รับให้สะท้อนกับการเปลี่ยนแปลงในปัจจุบันทางการเงินของผู้เช่าหากเป็นไปได้
- ปรับปรุงปัจจัยของสัญญาเช่าโดยเฉพาะเจาะจง เช่น อายุสัญญาเช่า ประเทศ สกุลเงิน และหลักประกัน

ฉ) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินอ้างอิงจากสมมติฐานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้และอัตราขาดทุนที่คาดว่าจะเกิด กลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการประเมินข้อสมมติฐานเหล่านี้ และพิจารณาเลือกปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อคำนวณการด้อยค่าบนพื้นฐานของข้อมูลในอดีตของกลุ่มกิจการและสภาวะแวดล้อมทางตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ข) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

ช) คดีฟ้องร้อง

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้ว และเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ฅ) ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าเงินลงทุนดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า การประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุน อาจต้องใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารในการประมาณการข้อมูลในอนาคตประมาณกระแสเงินสด รวมถึงการใช้อัตราการคิดลดที่เหมาะสมในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสด

10 ข้อมูลจำเพาะตามส่วนงาน

คณะกรรมการบริหารที่ทำการตัดสินใจเกี่ยวกับกลุ่มกิจกรรมส่วนบุคคลที่รายงาน มีดังต่อไปนี้เกี่ยวกับรายได้และกำไรของแต่ละส่วนที่รายงาน มีดังต่อไปนี้

	ส่วนงานธุรกิจพัฒนา						การดำเนินการบัญชีระหว่างกัน					
	อสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานธุรกิจโรงแรม		ส่วนงานธุรกิจอื่น		ระหว่างกัน		งบการเงินรวม			
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	
รายได้จากลูกค้าภายนอก	10,586,274	16,367,128	1,469,817	3,669,565	277,973	269,331	-	-	12,344,064	20,306,024	-	
รายได้ระหว่างส่วนงาน	40,093	1,299,787	-	-	316,889	723,792	(356,982)	(2,023,579)	-	-	-	
รายได้จากการขายและให้บริการทั้งสิ้น	10,636,367	17,666,915	1,469,817	3,669,565	594,862	993,123	(356,982)	(2,023,579)	12,344,064	20,306,024	-	
ประเภทของการรับรู้รายได้:												
ณ จุดใดจุดหนึ่ง	10,636,096	17,666,915	627,983	1,531,745	-	-	(40,093)	(1,299,787)	11,223,986	17,898,873	-	
ตลอดช่วงระยะเวลา	271	-	841,834	2,137,820	594,862	993,123	(316,889)	(723,792)	1,120,078	2,407,151	-	
	10,636,367	17,666,915	1,469,817	3,669,565	594,862	993,123	(356,982)	(2,023,579)	12,344,064	20,306,024	-	
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	3,026,041	5,694,041	(191,557)	1,281,312	14,497	(102,435)	-	-	2,848,981	6,872,918	-	
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน :												
รายได้อื่น									647,933	859,247	-	
ค่าใช้จ่ายในการขาย									(1,085,518)	(1,753,636)	-	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(2,410,998)	(3,390,557)	-	
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน									(479,207)	-	-	
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า									(132,217)	(147,960)	-	
ต้นทุนทางการเงิน									(1,341,487)	(1,109,498)	-	
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									195,112	(320,248)	-	
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี									(1,757,401)	1,010,266	-	

11 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
เงินสดในมือ	13,810	61,114	772	1,142
เงินฝากธนาคาร	2,103,000	3,534,507	635,359	573,080
เงินฝากธนาคาร - เพื่อจ่ายชำระเงินกู้เท่านั้น	22,795	1,315,745	-	-
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	2,139,605	4,911,366	636,131	574,222
หัก เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	(132,730)	(1,042,155)	(100,169)	(151,852)
รวม	2,006,875	3,869,211	535,962	422,370

12 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
ลูกหนี้การค้า - บุคคลภายนอก	163,996	342,700	4,063	5,863
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (พ.ศ. 2562 : ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตาม TAS 101)	(92,218)	(86,704)	(4,063)	(4,063)
รวมลูกหนี้การค้าบุคคลภายนอก - สุทธิ	71,778	255,996	-	1,800
ลูกหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ (หมายเหตุ 40.2)	1,195	3,697	-	-
ลูกหนี้ตัวเงินรับ	542,812	855,280	372,035	684,503
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (พ.ศ. 2562 : ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตาม TAS 101)	(432,379)	(54,635)	(322,035)	-
รวมลูกหนี้ตัวเงินรับ - สุทธิ	110,433	800,645	50,000	684,503
เงินท่ตรง	167,582	15,974	5,531	3,877
เงินท่ตรง - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 40.2)	-	-	24,604	19,290
รายได้ค้างรับ	21,174	7,723	5,359	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	12,611	10,870	12,415	9,305
ดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 40.2)	140,077	55,511	345,568	267,525
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	118,074	96,847	28,384	49,872
ลูกหนี้อื่น	19,242	183,996	186	58,217
ลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 40.2)	94,297	19,003	91,920	23,470
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	756,463	1,450,262	563,967	1,117,859

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการมียอดคงเหลือของลูกหนี้ตั๋วเงินรับสุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนจำนวน 110.43 ล้านบาท ซึ่งมีสินทรัพย์เป็นหลักประกันเป็นจำนวน 60.43 ล้านบาท และได้รับชำระแล้วภายหลังวันที่ในงบการเงินเป็นจำนวน 50 ล้านบาท

มูลค่ายุติธรรมของลูกหนี้การค้า

เนื่องจากลักษณะของลูกหนี้การค้าเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมจึงใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี

การด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

กลุ่มกิจการเลือกนำข้อยกเว้นจากมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวเพื่อลดผลกระทบจาก COVID-19 ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่มีการคาดการณ์ไปในอนาคต (Forward-looking information) มาใช้ในการพิจารณารับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ซึ่งกลุ่มกิจการเลือกใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณ โดยค่าเผื่อการด้อยค่าจำนวน 524.60 ล้านบาท สำหรับลูกหนี้การค้า วัดมูลค่าโดยใช้ข้อมูลค่าเผื่อการด้อยค่าในอดีต ประกอบกับดุลยพินิจของผู้บริหารในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ค่าเผื่อผลขาดทุนของลูกหนี้การค้า มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	งบการเงินรวม					รวม
	ยังไม่ถึง กำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	เกินกว่า 12 เดือน	
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น						
- ลูกหนี้การค้า	231,302	26,798	647	1,370	86,280	346,397
- ลูกหนี้ตั๋วเงินรับ	-	197,038	603,607	-	54,635	855,280
ค่าเผื่อผลขาดทุน	(1,360)	(5,453)	(186)	(935)	(138,205)	(146,139)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	งบการเงินรวม					รวม
	ยังไม่ถึง กำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	เกินกว่า 12 เดือน	
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น						
- ลูกหนี้การค้า	64,725	5,208	1,935	148	93,175	165,191
- ลูกหนี้ตั๋วเงินรับ	-	-	-	-	542,812	542,812
ค่าเผื่อผลขาดทุน	(426)	(235)	(61)	(147)	(523,728)	(524,597)

(หน่วย : พันบาท)

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	งบการเงินเฉพาะกิจการ					รวม
	ยังไม่ถึง กำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	เกินกว่า 12 เดือน	
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น						
- ลูกหนี้การค้า	-	1,800	-	-	4,063	5,863
- ลูกหนี้ตั๋วเงินรับ	-	197,038	487,465	-	-	684,503
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	-	(4,063)	(4,063)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	งบการเงินเฉพาะกิจการ					รวม
	ยังไม่ถึง กำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	เกินกว่า 12 เดือน	
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น						
- ลูกหนี้การค้า	-	-	-	-	4,063	4,063
- ลูกหนี้ตั๋วเงินรับ	-	-	-	-	372,035	372,035
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	-	(376,098)	(376,098)

รายการกระทบยอดค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	ลูกหนี้การค้า	ลูกหนี้ตั๋วเงินรับ
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2563
ณ วันที่ 1 มกราคม - คำนวณตาม -TAS 101	(86,704)	(54,635)
จำนวนที่ปรับปรุงใหม่ผ่านกำไรสะสมต้นปี	(4,800)	-
ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 - คำนวณตาม TFRS 9	(91,504)	(54,635)
รับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าเพิ่มขึ้นในกำไรหรือขาดทุนในระหว่างปี	(2,435)	(377,744)
ตัดจำหน่ายลูกหนี้ในระหว่างปีเนื่องจากไม่สามารถเก็บเงินได้	1,721	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม - คำนวณตาม TFRS 9	(92,218)	(432,379)

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ลูกหนี้การค้า	ลูกหนี้ตัวเงินรับ
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2563
ณ วันที่ 1 มกราคม คำนวณตาม -TAS 101	(4,063)	-
ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 - คำนวณตาม TFRS 9	(4,063)	-
รับรู้ค่าเผื่อค่าเผื่อการด้อยค่าเพิ่มขึ้นในกำไรหรือขาดทุนในระหว่างปี	-	(322,035)
ตัดจำหน่ายลูกหนี้ในระหว่างปีเนื่องจากไม่สามารถเก็บเงินได้	-	-
กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม คำนวณตาม -TFRS 9	(4,063)	(322,035)

13 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการได้จัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	มูลค่ายุติธรรม		มูลค่ายุติธรรม	
	ผ่านกำไรขาดทุน	ผ่านกำไรขาดทุน	ผ่านกำไรขาดทุน	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	2,006,875	2,006,875
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธี				
ราคาทุนตัดจำหน่าย	-	-	120,527	120,527
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	-	-	756,463	756,463
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	42,319	42,319
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	132,730	132,730
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า				
ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	140,202	-	140,202
สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน	13,550	-	-	13,550
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	-	-	2,603,322	2,603,322
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	342,177	342,177

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	มูลค่ายุติธรรม		รวม
	ผ่านกำไร ขาดทุน	ราคาทุน ตัดจำหน่าย	
หนี้สินทางการเงิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	1,588,291	1,588,291
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	2,591,345	2,591,345
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	499,652	499,652
หุ้นกู้	-	22,758,468	22,758,468
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	7,419,583	7,419,583
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1,816,818	1,816,818
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	13,545	13,545

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	มูลค่ายุติธรรม			รวม
	มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไร ขาดทุน	ผ่านกำไร ขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุน ตัดจำหน่าย	
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	535,962	535,962
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธี ราคาทุนตัดจำหน่าย	-	-	13,179	13,179
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	-	-	563,967	563,967
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	6,691	6,691
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	100,169	100,169
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	2,435	-	2,435
สินทรัพย์อนุพันธ์ทางการเงิน	13,550	-	-	13,550
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	-	-	8,657,735	8,657,735
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	170,691	170,691

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	มูลค่ายุติธรรม		รวม
	ผ่านกำไร ขาดทุน	ราคาทุน ตัดจำหน่าย	
หนี้สินทางการเงิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	860,086	860,086
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	1,444,896	1,444,896
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	245,149	245,149
หุ้นกู้	-	15,963,488	15,963,488
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	4,506,268	4,506,268
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	524,386	524,386

13.1 สินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ก) การจัดประเภทรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย (พ.ศ. 2562: ราคาทุนตัดจำหน่าย/มูลค่ายุติธรรมตาม TAS 105)

กลุ่มกิจการได้จัดประเภทเป็นรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเมื่อเข้าเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- ถือไว้โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา และ
- กระแสเงินสดตามสัญญานั้นเข้าเงื่อนไขการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายนอกจากลูกหนี้การค้า ซึ่งมีราคาตามบัญชีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563			31 ธันวาคม พ.ศ. 2562		
	หมุนเวียน	ไม่หมุนเวียน	รวม	หมุนเวียน	ไม่หมุนเวียน	รวม
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,006,875	-	2,006,875	3,869,211	-	3,869,211
เงินลงทุนระยะสั้น	-	-	-	630,883	-	630,883
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	120,527	-	120,527	-	-	-
ลูกหนี้อื่น	647,705	-	647,705	518,967	-	518,967
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	42,319	-	42,319	126,600	-	126,600
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	132,730	132,730	-	1,042,155	1,042,155

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม พ.ศ.2563			31 ธันวาคม พ.ศ.2562		
	หมุนเวียน	ไม่หมุนเวียน	รวม	หมุนเวียน	ไม่หมุนเวียน	รวม
เงินให้กู้ยืมแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	2,679,866	2,679,866	-	2,665,682	2,665,682
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	362,177	362,177	-	430,007	430,007
<u>หัก</u> ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (พ.ศ. 2562 : ค่าเผื่อการด้อยค่า)	(74,648)	(96,543)	(171,191)	(5,000)	-	(5,000)
รวม	2,742,778	3,078,230	5,821,008	5,140,661	4,137,844	9,278,505

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563			31 ธันวาคม พ.ศ. 2562		
	หมุนเวียน	ไม่หมุนเวียน	รวม	หมุนเวียน	ไม่หมุนเวียน	รวม
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	535,962	-	535,962	422,370	-	422,370
เงินลงทุนระยะสั้น	-	-	-	580	-	580
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	13,179	-	13,179	-	-	-
ลูกหนี้	609,753	-	609,753	436,556	-	436,556
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	6,691	-	6,691	24,249	-	24,249
เงินฝากธนาคารที่มีระยะค้ำประกัน	-	100,169	100,169	-	151,852	151,852
เงินให้กู้ยืมแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	9,797,697	9,797,697	-	11,289,170	11,289,170
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	190,691	190,691	-	192,706	192,706
<u>หัก</u> ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (พ.ศ. 2562 : ค่าเผื่อการด้อยค่า)	(95,786)	(1,159,962)	(1,255,748)	(5,000)	-	(5,000)
รวม	1,069,799	8,928,595	9,998,394	878,755	11,633,728	12,512,483

ข) มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ลูกหนี้ในส่วนที่หมุนเวียน เนื่องจากมีลักษณะเป็นสินทรัพย์ที่หมุนเวียน มูลค่าตามบัญชีจึงมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม สำหรับลูกหนี้ส่วนที่ไม่หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมไม่ได้มีความแตกต่างไปอย่างมีสาระสำคัญจากมูลค่าตามบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการและบริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 2,603 ล้านบาท และ 8,658 ล้านบาท ตามลำดับ (พ.ศ. 2562 : 2,666 ล้านบาท และ 11,289 ล้านบาท) มีมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 2,603 ล้านบาท และ 8,658 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 2,666 ล้านบาท และ 11,289 ล้านบาท) ซึ่งคำนวณมาจากการคิดลดกระแสเงินสดด้วยอัตรากู้ยืมปัจจุบัน ซึ่งจัดเป็นข้อมูลระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากมีข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้คือความเสี่ยงด้านเครดิตของคู่สัญญา

ค) ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

รายการกระทบยอดค่าเผื่อผลขาดทุนสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนได้จำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 มีดังนี้

งบการเงินรวม							(หน่วย : พันบาท)
	เงินสด และรายการ เทียบเท่าเงินสด	สินทรัพย์ ทางการเงิน ที่วัดมูลค่าด้วย วิธีราคาทุน ดัดจำหน่วย	สินทรัพย์ ทางการเงินที่มี ภาระค้ำประกัน และข้อจำกัด ในการเบิกใช้	สินทรัพย์ หมุนเวียนอื่น ลูกหนี้อื่น	เงินให้กู้ยืม แก่บุคคล หรือกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน ที่ไม่หมุนเวียนอื่น		
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	-	-	-	(5,000)	-	-	
- จำนวนตาม TAS 101	-	-	-	(56,185)	(71,319)	(20,000)	
จำนวนที่ปรับปรุงใหม่ผ่านกำไรสะสมต้นปี	-	-	-	(61,185)	(71,319)	-	
ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	-	(13,463)	(5,224)	-	
พ.ศ. 2563 - จำนวนตาม TFRS 9	-	-	-	(74,648)	(76,543)	(20,000)	
รับรู้ค่าเผื่อค่าเผื่อการตัดยดค่าเพิ่มขึ้นในกำไรหรือขาดทุนในระหว่างปี	-	-	-				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	-	-	-				

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 - คำหนดตาม TAS 101 จำนวนที่ปรับปรุงใหม่ผ่านกำไรสะสมต้นปี ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 - คำหนดตาม TFRS 9 รับรู้ค่าเผื่อค่าเผื่อการด้อยค่าเพิ่มขึ้นในกำไรหรือขาดทุนในระหว่างปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	เงินสด และรายการ เทียบเท่าเงินสด	สินทรัพย์ ทางการเงิน ที่วัดมูลค่าด้วยวิธี ราคาทุน ตัดจำหน่าย	สินทรัพย์ หมุนเวียนอื่น ลูกหนี้	เงินฝากธนาคาร ที่มีภาระด้า ประกันและ ข้อจำกัด ในการเบิกใช้	เงินให้กู้ยืม แก่บุคคล หรือกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน ไม่หมุนเวียนอื่น	สินทรัพย์ ไม่หมุนเวียนอื่น
	-	-	(5,000)	-	-	-
	-	-	(85,554)	-	-	(1,122,672)
	-	-	(90,554)	-	-	(1,122,672)
	-	-	(5,232)	-	-	(17,290)
	-	-	(95,786)	-	-	(1,139,962)
	-	-	-	-	-	(20,000)
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563

- คำหนดตาม TAS 101

จำนวนที่ปรับปรุงใหม่ผ่านกำไรสะสมต้นปี

ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 1 มกราคม

พ.ศ. 2563 - คำหนดตาม TFRS 9

รับรู้ค่าเผื่อค่าเผื่อการด้อยค่าเพิ่มขึ้นในกำไรหรือ
ขาดทุนในระหว่างปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

13.2 สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI

- ก) การจัดประเภทรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI (พ.ศ. 2562: มูลค่ายุติธรรม/ราคาทุนตาม TAS 105)

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI ประกอบด้วย

- เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่ได้ถือไว้เพื่อค้าและกลุ่มกิจการเลือกใช้สิทธิในการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ณ วันรับรู้รายการเริ่มแรก
- เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่มีกระแสเงินสดตามสัญญาที่เข้าเงื่อนไขการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย และมีโมเดลธุรกิจในการวัดอุปสงค์การถือครองเงินลงทุนดังกล่าวเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขาย

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI ประกอบไปด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	มูลค่ายุติธรรม		มูลค่ายุติธรรม	
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินลงทุนในตราสารทุน				
ตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียน				
ในตลาดหลักทรัพย์				
(พ.ศ. 2562 : มูลค่ายุติธรรม)	140,202	163,985	2,435	4,280
ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการ				
ของตลาด (พ.ศ. 2562: ราคาทุน)	-	1,851	-	1,725
รวม	140,202	165,836	2,435	6,005

- ข) รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

รายการกำไร/ขาดทุนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีมีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
กำไร/ขาดทุนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (พ.ศ. 2562 : จากเงินลงทุนเพื่อขาย)	(23,057)	(5,188)	(1,120)	954
รับรู้เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI ในรายได้อื่น				
จากเงินลงทุนที่ยังคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	116	273	116	273

ค) ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กลุ่มกิจการและบริษัทพิจารณาว่าเงินลงทุนในตราสารหนี้ซึ่งวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ ดังนั้น ค่าเผื่อผลขาดทุนที่รับรู้ในระหว่างปีจึงจำกัดอยู่ที่ค่าเผื่อการด้อยค่าภายใน 12 เดือน “ความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ” สำหรับตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาดนั้นพิจารณาจากอันดับด้านเครดิตที่อยู่ในระดับลงทุน (Investment grade credit rating) จากหน่วยงานจัดอันดับความน่าเชื่อถืออย่างน้อยหนึ่งหน่วยงาน ตราสารอื่นๆ จะพิจารณาว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำเมื่อมีความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระอยู่ในระดับต่ำ และผู้ออกตราสารมีความสามารถทางการเงินที่แข็งแกร่งที่จะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาได้

รายการกระทบยอดค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เงินลงทุนในตราสารทุน		เงินลงทุนในตราสารทุน	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 - จำนวนตาม TAS 101				
		-		-
จำนวนที่ปรับปรุงใหม่ผ่านกำไรสะสมต้นปี		(2,305)		(2,305)
ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 - จำนวนตาม TFRS 9		(2,305)		(2,305)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563		(2,305)		(2,305)

13.3 สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL

ก) การจัดประเภทรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL (พ.ศ. 2562 : ไม่ถูกรับรู้ในงบการเงิน)

กลุ่มกิจการได้จัดประเภทรายการสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงิน (cross currency swap) เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนประกอบด้วยรายการต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
อนุพันธ์ทางการเงิน				
(พ.ศ. 2562: ไม่ได้บันทึก)	13,550	-	13,550	-

ข) รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายการกำไร/ขาดทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีมีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
ขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมของ อนุพันธ์ทางการเงิน (พ.ศ. 2562: ไม่มีเนื่องจากไม่ ต้องบันทึก)	(105,904)	-	(105,904)	-

14 ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ – สุทธิ

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	8,246,038	10,664,824	4,703,950	5,899,881
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	16,322,357	16,435,168	10,040,101	9,804,337
รวม	24,568,395	27,099,992	14,744,051	15,704,218
หัก รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิ ที่จะได้รับ	(127,628)	(126,609)	(127,102)	(126,083)
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	24,440,767	26,973,383	14,616,949	15,578,135
ต้นทุนการกู้ยืม	942,579	1,058,647	553,372	579,172
อัตราการจัดขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	4.75 - 7.10	3.50 - 7.00	4.75 - 6.40	3.50 - 7.00
จดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ การค้าประกันและหุ้นกู้	16,048,270	19,657,287	9,905,772	12,668,382

รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ (โอนกลับ) แสดงได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
เพิ่มขึ้น	3,900	69,087	3,900	69,087
รับโอนจากที่ดินรอการพัฒนา	2,969	11,092	2,969	11,092
โอนกลับ	(5,850)	(11,342)	(5,850)	(11,342)
สุทธิ	1,019	68,837	1,019	68,837

15 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กลุ่มกิจการมีบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการดังต่อไปนี้

	ประเทศ ที่จดทะเบียน	ลักษณะของธุรกิจ	สัดส่วน ความเป็นเจ้าของ ที่ถือโดยกลุ่มกิจการ		สัดส่วน ความเป็นเจ้าของ ที่ถือโดยบริษัท	
			พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
			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	94.97	94.97	94.97	94.97
		ประเภทศูนย์การค้า และพื้นที่เชิงพาณิชย์				
บริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ 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 1 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 ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ จำกัด	ไทย	ธุรกิจก่อสร้าง	100.00	100.00	100.00	100.00
บริษัท เพอร์เฟค พร็อพเพ จำกัด	ไทย	ผลิตและประกอบติดตั้ง โครงสร้างระบบชั้นส่วน สำเร็จรูปอาคาร	100.00	100.00	100.00	100.00
บริษัท เพอร์เฟค สपोर्टคลับ จำกัด	ไทย	บริหารสโมสร	100.00	100.00	100.00	100.00
บริษัท ไทย คอนเนคท์ 2019 จำกัด	ไทย	วิเคราะห์และจัดทำฐานข้อมูล	100.00	100.00	100.00	100.00
Property Perfect International Pte. Ltd.	สิงคโปร์	ลงทุนในโครงการต่างประเทศ	100.00	100.00	100.00	100.00
บริษัทย่อยที่บริษัทถือผ่านบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“TPROP”)						
บริษัท แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	ให้เช่าอาคารและให้บริการ	94.60	94.60	-	-
Scenery Peak Limited	บริติช เวอร์จิน ไออร์แลนด์	ลงทุนในบริษัทอื่น	94.60	94.60	-	-
บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด	ไทย	ลงทุนในบริษัทอื่น	94.60	94.60	-	-
บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง และถือผ่าน TPROP และ						
บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด						
บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ไทย	โรงแรมและให้เช่า สถานประกอบการศูนย์การค้า และการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	46.67	46.67	9.50	9.50

	ประเทศ ที่จดทะเบียน	ลักษณะของธุรกิจ	สัดส่วน ความเป็นเจ้าของ ที่ถือโดยกลุ่มกิจการ		สัดส่วน ความเป็นเจ้าของ ที่ถือโดยบริษัท	
			พ.ศ. 2563 ร้อยละ	พ.ศ. 2562 ร้อยละ	พ.ศ. 2563 ร้อยละ	พ.ศ. 2562 ร้อยละ
<u>บริษัทย่อยที่บริษัทถือผ่านบริษัท แกรนด์</u>						
<u>แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้</u>						
<u>จำกัด (มหาชน) (“GRAND”)</u>						
บริษัท ฮอนเนอร์ นิวซิเนส จำกัด	ไทย	โรงแรม	46.67	46.67	-	-
บริษัท แกรนด์ อีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	46.67	46.67	-	-
บริษัท โอเวนเดล จำกัด	ไทย	โรงแรม	46.67	46.67	-	-
บริษัท โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ไทย	โรงแรม	45.96	45.96	-	-
<u>บริษัทย่อยที่บริษัทถือผ่านบริษัท โรงแรม</u>						
<u>รอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)</u>						
บริษัท ไทย รอยัล ออคิด ริยัล เอสเทท จำกัด	ไทย	ให้เช่าทรัพย์สิน	45.95	45.95	-	-
<u>บริษัทย่อยที่บริษัทถือผ่านบริษัท วีริเทิล</u>						
<u>จำกัด (มหาชน)</u>						
บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซุปเปอร์ มอลล์ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่ เชิงพาณิชย์	94.97	94.97	-	-
<u>บริษัทย่อยที่บริษัทถือผ่าน Property Perfect</u>						
<u>International Pte. Ltd.</u>						
Kiroro Resort Holdings Company Limited	ญี่ปุ่น	โรงแรม	99.70	99.70	31.42	31.42
<u>บริษัทย่อยที่บริษัทถือผ่าน Kiroro Resort</u>						
<u>Holdings Company Limited (“KRH”)</u>						
Hokkaido Holiday Services Company Limited	ญี่ปุ่น	บริการตัวแทนขายหน้าด่านที่ พักอาศัย	99.70	50.85	-	-
Kiroro Alpine Estate Company Limited	ญี่ปุ่น	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.70	-	-	-

เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 บริษัท แกรนด์ อีคิว ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้มีการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท เป็น บริษัท อีวี แกรนด์ จำกัด

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
ราคาตามบัญชีต้นปี	8,119,841	8,097,989
เพิ่มเงินลงทุน	-	36,852
ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(15,000)
ราคาตามบัญชีปลายปี	8,119,841	8,119,841

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดด้านล่างแสดงข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยแต่ละรายที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ จำนวนที่เปิดเผยสำหรับบริษัทย่อยแต่ละรายแสดงด้วยจำนวนก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด	
	(มหาชน)	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,793,779	3,512,309
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	10,934,741	11,306,645
หนี้สินหมุนเวียน	(5,722,351)	(2,888,164)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(4,718,322)	(7,534,791)
สินทรัพย์สุทธิ	3,287,874	4,395,999
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,778,548	2,371,923

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยสรุป

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด	
	(มหาชน)	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
รายได้	999,794	2,973,039
ขาดทุนสำหรับปี	(1,098,886)	(370,294)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(6,036)	(2,940)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(1,104,922)	(373,234)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(587,639)	(199,873)
เงินปันผลจ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(2,036)	(1,954)

งบกระแสเงินสดโดยสรุป

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด	
	(มหาชน)	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	(946,056)	(229,149)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	1,124,319	(1,314,462)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(201,376)	1,166,323
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(23,113)	(377,288)

16 เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	ประเทศ ที่จดทะเบียน	ลักษณะของธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ ที่ถือโดยกลุ่มกิจการ		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ ที่ถือโดยบริษัท	
			พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
			ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
<u>การร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง</u>						
บริษัท ที ยูทิลิตี้ส์ จำกัดและบริษัทย่อย	ไทย	ธุรกิจสาธารณูปโภค	45.00	45.00	45.00	45.00
บริษัท เอชเคแอล เพอร์เฟค จำกัด และบริษัทย่อย	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	51.00	51.00	51.00
บริษัท พีเอฟ-เชกิชู เจวี จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	51.00	51.00	51.00
บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัดและบริษัทย่อย	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	51.00	51.00	51.00
<u>การร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง</u>						
<u>และโดยอ้อมที่ถือผ่านบริษัท</u>						
<u>แกรนด์แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์</u>						
<u>พร็อพเพอร์ตี้จำกัด (มหาชน)</u>						
บริษัท แกรนด์ สตาร์ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	51.00	11.00	11.00
บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ ฟอว์เรสต์ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	51.00	9.00	9.00
<u>การร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม</u>						
<u>ที่ถือผ่านบริษัท</u>						
<u>แกรนด์แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์</u>						
<u>พร็อพเพอร์ตี้จำกัด (มหาชน)</u>						
บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด	ไทย	ผลิตและจำหน่ายถุงมือ ยาง	50.50	-	-	-
<u>การร่วมค้าที่บริษัทถือผ่านบริษัท</u>						
<u>วีวีเทล จำกัด (มหาชน)</u>						
บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัดและบริษัทย่อย	ไทย	ขายปลีก	50.00	50.00	-	-

รายการเคลื่อนไหวของส่วนได้เสียในการร่วมค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
ราคาตามบัญชีต้นปี	854,882	826,205	680,807	406,633
เงินลงทุนเพิ่มขึ้น	63,375	316,174	4,500	274,174
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(17,494)	(36,616)	-	-
หัก ปรับปรุงรายการระหว่างกัน	-	(250,881)	-	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	900,763	854,882	685,307	680,807

เมื่อวันที่ 19 มีนาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนสำหรับหุ้นสามัญของบริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด จำนวน 255,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 25.50 ล้านบาท เติมมูลค่าแล้ว ทั้งนี้ บริษัทถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 51 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม บริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 20 มีนาคม พ.ศ. 2563

เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการได้เข้าเป็นผู้ร่วมลงทุนและจัดตั้งบริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟ์ จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทมีสัดส่วนในหุ้นสามัญของบริษัทดังกล่าวจำนวน 504,999 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 50.50 ของทุนจดทะเบียน ทั้งนี้บริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นตามสัดส่วนจำนวน 37.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75 ของทุนจดทะเบียน

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 ของทุนจดทะเบียนเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ทั้งนี้ตามสัญญาการร่วมค้า ผู้ถือหุ้นกำหนดโครงสร้าง การบริหารจัดการ รวมทั้ง การตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ทางการเงินและการดำเนินงานในกิจกรรมเชิงเศรษฐกิจต่างๆ ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหรือตัวแทนของผู้ถือหุ้นทั้งสองฝ่าย ดังนั้นเงินลงทุนในบริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด จึงจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า

เมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ของบริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด (“แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์”) 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 บริษัทและ 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 รีเวอร์ พอร์เรสท์ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว 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 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทย่อยของบริษัท ออล ดิสเคาท์ จำกัด จำนวน 14 บริษัทอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

กลุ่มกิจการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจนมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงเป็นศูนย์และรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่เกินกว่าเงินลงทุนในการร่วมค้าไว้ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของส่วนได้เสียในการร่วมค้าเป็นจำนวนเงิน 114.72 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 111.35 ล้านบาท) ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการมียอดส่วนแบ่งขาดทุนจากส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่รับรู้ไว้ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสะสมเป็นจำนวน 349.00 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 234.28 ล้านบาท)

17 เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	696,990	676,990
เพิ่มขึ้น	758,687	738,687
โอนไปที่ดินรอการพัฒนา	(1,080,565)	(1,080,565)
ขายสิทธิในการซื้อที่ดิน	(15,000)	(15,000)
รับคืนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	(75,389)	(73,389)
หัก สำรองการลดลงมูลค่าของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	(77,723)	(59,723)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	207,000	187,000

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	110,000	532,990	110,000	532,990
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดิน	97,000	164,000	77,000	144,000
รวม	207,000	696,990	187,000	676,990
มูลค่าสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	368,326	2,622,143	465,207	2,110,285

18 ที่ดินรอการพัฒนา – สุทธิ

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างและอื่นๆ	5,211,166	4,897,074	3,394,519	3,574,349
หัก ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าที่ดินรอการพัฒนา	(48,237)	(48,206)	(25,722)	(28,691)
รวมที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ	5,162,929	4,848,868	3,368,797	3,545,658

กลุ่มกิจการได้นำที่ดินรอการพัฒนาไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อและการค้ำประกัน สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
มูลค่าตามบัญชี	2,997,255	1,799,792	1,930,705	1,374,519

19 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม						รวม
	อาคาร			อาคารห้องชุด ให้เช่า	สินทรัพย์สิทธิ การใช้	งานระหว่าง ก่อสร้าง	
	ที่ดินให้เช่า	ศูนย์การค้าและ พื้นที่ให้เช่า	อาคารให้เช่า				
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562							
ราคาทุน	-	715,125	566,224	460,453	-	976,899	2,718,701
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(86,786)	(404,703)	(78,168)	-	-	(569,657)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	-	(21,500)	(12,078)	-	-	(2,649)	(36,227)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	-	606,839	149,443	382,285	-	974,250	2,112,817
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่							
31 ธันวาคม พ.ศ. 2562							
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	-	606,839	149,443	382,285	-	974,250	2,112,817
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	39,676	-	-	-	2,039	41,715
รับโอนจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (หมายเหตุ 20)	-	213,632	-	-	-	-	213,632
รับโอนจากต้นทุนการพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	28,580	-	-	28,580
การจำหน่ายไป - ราคาทุน	-	-	(412,692)	-	-	-	(412,692)
การจำหน่ายไป - ค่าเสื่อมราคา สะสม	-	-	412,692	-	-	-	412,692
ค่าเสื่อมราคา	-	(32,652)	(10,173)	(11,780)	-	-	(54,605)
การด้อยค่า	-	(35,121)	-	-	-	-	(35,121)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	-	792,374	139,270	399,085	-	976,289	2,307,018
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562							
ราคาทุน	-	968,433	153,532	489,033	-	978,938	2,589,936
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(119,438)	(2,184)	(89,948)	-	-	(211,570)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	-	(56,621)	(12,078)	-	-	(2,649)	(71,348)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	-	792,374	139,270	399,085	-	976,289	2,307,018

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม						รวม
	ที่ดินให้เช่า	อาคาร ศูนย์การค้าและ พื้นที่ให้เช่า	อาคารให้เช่า	อาคารห้องชุด ให้เช่า	สินทรัพย์สิทธิ การใช้	งานระหว่าง ก่อสร้าง	
การปรับปรุงตามนโยบายการ บัญชีใหม่ (หมายเหตุ 5)							
ราคาทุน	-	-	-	-	1,459,246	-	1,459,246
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	-	-	(305,228)	-	(305,228)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	-	-	-	-	1,154,018	-	1,154,018
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 (ปรับปรุงใหม่)							
ราคาทุน	-	968,433	153,532	489,033	1,459,246	978,938	4,049,182
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(119,438)	(2,184)	(89,948)	(305,228)	-	(516,798)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	-	(56,621)	(12,078)	-	-	(2,649)	(71,348)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	-	792,374	139,270	399,085	1,154,018	976,289	3,461,036
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563							
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	-	792,374	139,270	399,085	1,154,018	976,289	3,461,036
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	557	-	-	5,919	-	6,476
รับโอนจากที่ดิน อาคารและ อุปกรณ์ (หมายเหตุ 20)	7,869	-	-	-	-	-	7,869
ค่าเสื่อมราคา	-	(25,170)	(496)	(11,805)	(57,673)	-	(95,144)
การด้อยค่า	-	(17,400)	-	-	-	-	(17,400)
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	1,945	-	-	-	-	1,945
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	7,869	752,306	138,774	387,280	1,102,264	976,289	3,364,782
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563							
ราคาทุน	7,869	968,990	153,532	489,033	1,465,165	978,938	4,063,527
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(142,663)	(2,680)	(101,753)	(362,901)	-	(609,997)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	-	(74,021)	(12,078)	-	-	(2,649)	(88,748)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	7,869	752,306	138,774	387,280	1,102,264	976,289	3,364,782

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	อาคารให้เช่า	ที่ดินให้เช่า	สินทรัพย์สิทธิการใช้	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562					
ราคาทุน	153,532	-	-	-	153,532
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(1,690)	-	-	-	(1,690)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	(12,078)	-	-	-	(12,078)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	139,764	-	-	-	139,764
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	139,764	-	-	-	139,764
เพิ่มขึ้น	-	-	-	2,035	2,035
รับโอนจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	2,039	-	-	2,039
ค่าเสื่อมราคา	(494)	-	-	-	(494)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	139,270	2,039	-	2,035	143,344
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562					
ราคาทุน	153,532	2,039	-	2,035	157,606
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(2,184)	-	-	-	(2,184)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	(12,078)	-	-	-	(12,078)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	139,270	2,039	-	2,035	143,344
การปรับปรุงตามนโยบายการบัญชีใหม่ (หมายเหตุ 5)					
ราคาทุน	-	-	138,846	-	138,846
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสมสะสม	-	-	(75,651)	-	(75,651)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	-	-	63,195	-	63,195
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 (ปรับปรุงใหม่)					
ราคาทุน	153,532	2,039	138,846	2,035	296,452
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(2,184)	-	(75,651)	-	(77,835)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	(12,078)	-	-	-	(12,078)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	139,270	2,039	63,195	2,035	206,539

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	อาคารให้เช่า	ที่ดินให้เช่า	สินทรัพย์สิทธิการใช้	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	139,270	2,039	63,195	2,035	206,539
รับโอนจากที่ดินรอการพัฒนา	-	3,718	-	-	3,718
รับโอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 20)	-	7,869	-	-	7,869
ค่าเสื่อมราคา	(496)	-	(9,303)	-	(9,799)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	138,774	13,626	53,892	2,035	208,327
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563					
ราคาทุน	153,532	13,626	138,846	2,035	308,039
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(2,680)	-	(84,954)	-	(87,634)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	(12,078)	-	-	-	(12,078)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	138,774	13,626	53,892	2,035	208,327

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
ที่ดินให้เช่า	42,050	-	54,008	6,207
อาคารศูนย์การค้าและพื้นที่ให้เช่า	1,107,591	1,125,942	-	-
อาคารให้เช่า	141,450	141,450	141,450	141,450
อาคารห้องชุดให้เช่า	586,726	586,726	-	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้	2,753,175	2,576,235	47,976	2,035
	4,630,992	4,430,353	243,434	149,692

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่พร้อมใช้งานและใช้งานแล้วที่เปิดเผยอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอาคารศูนย์การค้า อ้างอิงจากวิธีรายได้ ตามผู้ประเมินอิสระที่เป็นผู้ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยพิจารณาจากประมาณการมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับซึ่งอ้างอิงจากหน่วยที่ก่อให้เกิดเงินสดคืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่พร้อมใช้งานและใช้งานแล้วรวมถึงสิทธิการเช่าที่ดิน ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเติบโตของธุรกิจ อัตราคิดลด และการประมาณการอัตราการเช่า

กลุ่มกิจการรับ租ขาดทุนจากการด้อยค่าในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในปี พ.ศ. 2563 จำนวน 17.40 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 35.12 ล้านบาท)

กลุ่มกิจการได้ให้ผู้ประเมินอิสระที่เป็นผู้ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอาคารให้เช่าและอาคารห้องชุดให้เช่า อ้างอิงจากวิธีคิดจากต้นทุนเปลี่ยนแทนโดยใช้วิธีวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลตลาดด้วยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวประกอบด้วย ราคาก่อสร้างและค่าเสื่อมราคาอ้างอิงจากมาตรฐานราคาก่อสร้างอาคารของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและฐานข้อมูลภายในกลุ่มกิจการและปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่าในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาดจะเปรียบเทียบ เช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่สอยอาคาร คุณภาพอาคาร เป็นต้น

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง กลุ่มกิจการคาดว่าจะสามารถประเมินมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ฝ่ายบริหารคาดว่ามูลค่ายุติธรรมกับมูลค่าสุทธิทางบัญชีของรายการดังกล่าวแตกต่างกันอย่างไม่มีสาระสำคัญ

กลุ่มกิจการและบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

กลุ่มกิจการและบริษัทไม่มีการโอนระหว่างลำดับชั้นข้อมูลมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนเงิน 909.55 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 917.63 ล้านบาท) ได้นำไปวางเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและกิจการอื่น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
รายได้ค่าเช่า	106,411	119,172	16,188	4,919
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรง ที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	87,904	145,082	9,799	495
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรง ที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	49,840	103,282	6,052	6,052

20 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ

		งบการเงินรวม						(หน่วย : พันบาท)	
		ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุง อาคาร	อุปกรณ์สำนักงาน	เครื่องใช้และ อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562									
ราคาทุน	3,129,933	20,481	5,807,935	1,562,076	4,052,924	226,120	1,312,149	16,111,618	
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(17,613)	(1,597,699)	(1,171,401)	(2,793,119)	(112,502)	-	(5,692,334)	
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	(32,335)	-	(4,402)	-	(297)	-	-	(37,034)	
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	3,097,598	2,868	4,205,834	390,675	1,259,508	113,618	1,312,149	10,382,250	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562									
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	3,097,598	2,868	4,205,834	390,675	1,259,508	113,618	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 22)	-	-	-	-	-	-	(22,865)	(22,865)	
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 19)	-	-	-	-	-	-	(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	527,002	1,678,038	130,635	111,932	10,517,676	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562									
ราคาทุน	3,127,173	35,355	6,713,970	1,744,480	4,737,834	258,748	111,932	16,729,492	
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(20,134)	(1,749,558)	(1,217,478)	(3,059,499)	(128,113)	-	(6,174,782)	
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	(32,335)	-	(4,402)	-	(297)	-	-	(37,034)	
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	3,094,838	15,221	4,960,010	527,002	1,678,038	130,635	111,932	10,517,676	

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม						งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคาร	อาคาร	ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องใช้และ อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	
การปรับปรุงตามนโยบายการบัญชีใหม่ (หมายเหตุ 5)								
ราคาทุน	-	-	-	-	-	(16,735)	(153,747)	(170,482)
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	-	-	-	5,322	33,915	39,237
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	-	-	-	-	-	-	-	-
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	-	-	-	-	-	(11,413)	(119,832)	(131,245)
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 (ปรับปรุงใหม่)								
ราคาทุน	3,127,173	35,355	6,713,970	1,744,480	4,721,099		105,001	16,559,010
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(20,134)	(1,749,558)	(1,217,478)	(3,054,177)		(94,198)	(6,135,545)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	(32,335)	-	(4,402)	-	(297)		-	(37,034)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	3,094,838	15,221	4,960,010	527,002	1,666,625		10,803	10,386,431
สำหรับรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563								
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	3,094,838	15,221	4,960,010	527,002	1,666,625		10,803	10,386,431
การซื้อเพิ่มขึ้น	2,450	-	21,833	4,612	51,225		80	222,124
การจำหน่ายออกไป	-	-	(99)	(375)	(4,387)		-	(4,861)
โอนเข้า (ออก)	-	(10,614)	27,646	27,036	71,735		777	-
ค่าเสื่อมราคา	-	(1,602)	(173,449)	(61,226)	(349,137)		(4,182)	(589,596)
รับโอนจากเงินมัดจำก่อสร้างอาคารโรงแรม	-	-	-	-	-		-	36
รับโอนจากที่ดินรอพัฒนา	66,900	-	-	-	-		-	66,900
รับโอนจากต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	11,696	1,909	-	-	2,898		-	16,503
โอนไปสินทรัพย์ไม่มีตัวตน (หมายเหตุ 22)	-	-	-	-	-		-	(770)
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 19)	(7,869)	-	-	-	-		-	(7,869)
โอนไปสินทรัพย์อื่น	-	-	-	-	-		-	(510)
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	2,163	-	43,372	24,688	34,142		128	105,244
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	3,170,178	4,914	4,879,313	521,737	1,473,101		7,606	10,193,632

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินรวม						
	ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคาร	ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องใช้และ อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง
รวม						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563						
ราคาทุน	3,202,513	6,814,682	1,808,054	4,844,038	102,307	136,783
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(1,930,967)	(1,286,317)	(3,370,640)	(94,701)	-
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	(32,335)	(4,402)	-	(297)	-	-
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	3,170,178	4,879,313	521,737	1,473,101	7,606	136,783
						10,193,632

(หน่วย : พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ที่ดิน	อาคาร	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
รวม					
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562					
ราคาทุน	42,317	122,787	240,047	24,035	429,186
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(90,932)	(138,794)	(17,511)	(247,237)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	(32,272)	(4,402)	(297)	-	(36,971)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	10,045	27,453	100,956	6,524	144,978

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ
การซื้อเพิ่มขึ้น
การจำหน่ายออกไป
ค่าเสื่อมราคา
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ราคาทุน
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม
ราคาตามบัญชี - สุทธิ

10,045	24,545	86,395	6,026	127,011
42,317	122,787	257,999	24,933	448,036
-	(93,840)	(171,307)	(18,907)	(284,054)
(32,272)	(4,402)	(297)	-	(36,971)
10,045	24,545	86,395	6,026	127,011

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดิน	อาคาร	อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	10,045	24,545	86,395	6,026	127,011
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	9,643	-	9,643
การจำหน่ายออกไป	-	-	(1)	(1)	(2)
ค่าเสื่อมราคา	-	(2,470)	(32,246)	(1,997)	(36,713)
โอนไปต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	(8,855)	-	-	(8,855)
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 19)	-	-	-	-	-
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	(7,869)	-	-	-	(7,869)
	2,176	13,220	63,791	4,028	83,215
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563					
ราคาทุน	34,448	101,815	267,541	21,112	424,916
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(84,193)	(203,453)	(17,084)	(304,730)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	(32,272)	(4,402)	(297)	-	(36,971)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	2,176	13,220	63,791	4,028	83,215

ในระหว่างปี พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการและบริษัทได้รับต้นทุนการกู้ยืมจำนวน 0.59 ล้านบาท เป็นต้นทุนของสินทรัพย์และแสดงในรายการซื้อสินทรัพย์ โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ซึ่งเป็นอัตราที่เฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ยืม โดยใช้วิธีการตั้งขึ้นเป็นทุนร้อยละ 6.09 ถึง ร้อยละ 6.46 ต่อปี

กลุ่มกิจการได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการจำนวน 7,894 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 4,240 ล้านบาท) ไปวางเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 27)

สำหรับปี พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการแสดงสินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงฐานะการเงินตามที่เป็นไปตามที่เปิดเผยในหมายเหตุ 5.2

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	อสังหาริมทรัพย์	อุปกรณ์	ยานพาหนะ	รวม
ผลกระทบของการเปลี่ยนนโยบายการบัญชี (หมายเหตุ 5)	1,642,337	35,277	170,560	1,848,174
เพิ่มขึ้น	142,371	642	3,490	146,503
การยกเลิกสัญญา - สุทธิ	-	(264)	-	(264)
การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าและการประเมินหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่	(10,629)	19	-	(10,610)
โอนจากค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	8,700	-	-	8,700
ค่าเสื่อมราคา	(248,022)	(14,139)	(36,233)	(298,394)
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	2,643	844	5,902	9,389
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ 2563	1,537,401	22,378	143,719	1,703,498

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	อสังหาริมทรัพย์	อุปกรณ์	ยานพาหนะ	รวม
ผลกระทบของการเปลี่ยนนโยบายการบัญชี (หมายเหตุ 5)	387,676	-	29,492	417,168
เพิ่มขึ้น	15,238	-	3,388	18,626
ลดลง	-	-	-	-
โอนจากค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคา	(22,339)	-	(10,135)	(32,474)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ 2563	380,575	-	22,745	403,320

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ไม่ได้รวมรับรู้ในหนี้สินตามสัญญาเช่าและสิทธิประโยชน์การใช้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	141,002	102,086
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	2,836	2,306
รายได้จากการให้เช่าช่วงสิทธิประโยชน์การใช้	6,959	6,066
กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่า	280,448	32,612

22 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

(หน่วย : พันบาท)

	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562		
ราคาทุน	96,151	22,868
<u>หัก</u> ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(27,029)	(14,745)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	69,122	8,123
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562		
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	69,122	8,123
การซื้อเพิ่มขึ้น	70,272	5,876
รับโอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 20)	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
<u>หัก</u> ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(51,857)	(18,402)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	135,804	10,342

(หน่วย : พันบาท)

	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
การปรับปรุงตามนโยบายการบัญชีใหม่ (หมายเหตุ 5)		
ราคาทุน	(19,849)	-
<u>หัก</u> ค่าตัดจำหน่ายสะสม	4,631	-
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	(15,218)	-
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 (ปรับปรุงใหม่)		
ราคาทุน	167,812	28,744
<u>หัก</u> ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(47,226)	(18,402)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	120,586	10,342
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563		
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	120,586	10,342
การซื้อเพิ่มขึ้น	1,671	30
รับโอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 20)	770	-
โอนไปสินทรัพย์อื่น	(914)	-
จำหน่ายออกไป - สุทธิ	(99)	-
การตัดจำหน่าย	(22,303)	(3,236)
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	772	-
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	100,483	7,136
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563		
ราคาทุน	211,776	28,774
<u>หัก</u> ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(111,293)	(21,638)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	100,483	7,136

23 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะใช้ประโยชน์ภายใน 12 เดือน	314,510	153,113	45,058	37,228
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะใช้ประโยชน์เกินกว่า 12 เดือน	807,498	607,163	228,923	122,429
	1,122,008	760,276	273,981	159,657
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะจ่ายชำระภายใน 12 เดือน	(13,473)	(25,842)	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะจ่ายชำระเกินกว่า 12 เดือน	(833,213)	(849,405)	-	-
	(846,686)	(875,247)	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	275,322	(114,971)	273,981	159,657

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รายการตัดบัญชีมีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม									
	สำรอง การด้อยค่าของ สินทรัพย์	ค่าเสื่อมราคา	ภาระผูกพัน ผลประโยชน์ พนักงาน	ประมาณการเงิน สมทบกองทุน นิคมอุตสาหกรรม	ต้นทุน การกู้ยืม	ผลขาดทุน ทางภาษี	หนี้สินตามสัญญา เช่า	หนี้สิน ที่เกิดจากสัญญา	อื่นๆ	รวม
สินทรัพย์ภาษีเงินได้										
รายการตัดบัญชี										
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	33,571	53,249	65,157	36,843	69,611	64,245	-	185,587	37,332	545,595
เพิ่ม(ลด)ในกำไรหรือขาดทุน	19,760	7,606	23,236	(1,480)	(2,528)	84,422	-	148,581	28,585	308,182
เพิ่ม(ลด)ในกำไรหรือ ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	1,038	1,038
เพิ่ม(ลด)โดยตรงในส่วนของเจ้าของ	-	-	(494)	-	-	-	-	-	(758)	(1,252)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	53,331	60,855	87,899	35,363	67,083	148,667	-	334,168	66,197	853,563
รายการปรับปรุงจากการเปลี่ยนแปลง นโยบายภาษี (หมายเหตุ 5)	2,529	-	-	-	-	-	-	-	-	2,529
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	55,860	60,855	87,899	35,363	67,083	148,667	-	334,168	66,197	856,092
เพิ่ม(ลด)ในกำไรหรือขาดทุน	89,946	(8,336)	(4,541)	(5,578)	(5,695)	239,898	37,887	(6,862)	(34,507)	302,212
เพิ่ม(ลด)ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	4,611	4,611
เพิ่ม(ลด)โดยตรงในส่วนของเจ้าของ	-	-	6,967	-	-	-	-	-	-	6,967
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	145,806	52,519	90,325	29,785	61,388	388,565	37,887	327,306	36,301	1,169,882

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนตามสัญญา	การปรับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ณ วันที่ซื้อ	สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	อื่นๆ	รวม
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	(36,581)	(884,068)	-	(60,530)	(981,179)
เพิ่ม(ลด)ในกำไรหรือขาดทุน	(23,985)	41,232	(934)	(4,732)	11,581
เพิ่ม(ลด)ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-
เพิ่ม(ลด)โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น	1,064	-	-	-	1,064
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	(59,502)	(842,836)	(934)	(65,262)	(968,534)
รายการปรับปรุงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี (หมายเหตุ 5)	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	(59,502)	(842,836)	(934)	(65,262)	(968,534)
เพิ่ม(ลด)ในกำไรหรือขาดทุน	59,502	25,802	-	(11,330)	73,974
เพิ่ม(ลด)ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-
เพิ่ม(ลด)โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	-	(817,034)	(934)	(76,592)	(894,560)

(หน่วย : พันบาท)

สินทรัพย์ถาวร ของสินทรัพย์	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ค่าเสื่อมราคา	ผลกระทบ ผลประโยชน์ พนักงาน	ประมาณการเงิน สมทบกองทุน บำนาญ	ต้นทุน การกู้ยืม	หนี้ตามสัญญา เช่า	หนี้ที่เกิดขึ้น สัญญา	อื่นๆ	รวม
สินทรัพย์ถาวรที่ยังไม่ได้รับการตัดบัญชี								
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	28,475	37,771	22,791	36,192	-	3,548	15,412	173,395
เพิ่ม(ลด)ในกำไรหรือขาดทุน	11,549	6,985	9,051	(3,969)	-	2,558	19,025	45,954
เพิ่ม(ลด)ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	-	(191)	(191)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	40,024	44,756	31,842	32,223	-	6,106	34,246	219,158
รายการปรับปรุงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบาย การบัญชี (หมายเหตุ 5)	-	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	40,024	44,756	31,842	32,223	-	6,106	34,246	219,158
เพิ่ม(ลด)ในกำไรหรือขาดทุน	75,961	(8,243)	(1,071)	(5,146)	26,422	2,250	(32,056)	52,425
เพิ่ม(ลด)ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	4,884	-	-	-	224	5,108
เพิ่ม(ลด)โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	115,985	36,513	35,655	27,077	26,422	8,356	2,414	276,691

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ผลต่างของอัตรา แลกเปลี่ยนตาม สัญญาแลกเปลี่ยน สกุลเงินและอัตราปิด ณ วันสิ้นปี	สินทรัพย์สิทธิ การใช้	รวม
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	(36,581)	-	(36,581)
เพิ่ม(ลด)ในกำไรหรือขาดทุน	(22,920)	-	(22,920)
เพิ่ม(ลด)ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	(59,501)	-	(59,501)
รายการปรับปรุงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี (หมายเหตุ 5)	-	-	-
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	(59,501)	-	(59,501)
เพิ่ม(ลด)ในกำไรหรือขาดทุน	59,501	(2,710)	56,791
เพิ่ม(ลด)ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-
เพิ่ม(ลด)โดยตรงในส่วนของเจ้าของ	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	-	(2,710)	(2,710)

24 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
เจ้าหนี้การค้า	1,478,702	2,218,968	737,381	834,868
เจ้าหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 40.2)	5	-	74,223	129,568
เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู	-	6,812	-	-
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโรงแรม	24,459	84,620	-	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	158,283	161,188	57,668	63,127
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 40.2)	-	-	-	156
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	243,868	173,325	171,126	166,711
ดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 40.2)	-	-	2,933	5,966
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	550,802	986,649	255,427	366,977
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 40.2)	6	-	87,377	86,127
เจ้าหนี้อื่น	135,220	494,929	58,761	169,219
เจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 40.2)	-	2,888	-	-
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2,591,345	4,129,379	1,444,896	1,822,719

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
รายการหมุนเวียน				
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9,532,800	7,729,200	6,533,600	6,085,100
หัก ค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	(10,090)	(4,733)	(5,894)	(3,484)
หุ้นกู้หมุนเวียนรวม	9,522,710	7,724,467	6,527,706	6,081,616
รายการไม่หมุนเวียน				
หุ้นกู้	13,294,000	18,886,800	9,475,900	13,651,000
หัก ค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	(58,242)	(81,613)	(40,118)	(55,460)
หุ้นกู้ไม่หมุนเวียนรวม	13,235,758	18,805,187	9,435,782	13,595,540
รวมหุ้นกู้	22,758,468	26,529,654	15,963,488	19,677,156

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชีต้นปี	26,529,654	19,677,156
เพิ่มขึ้น	3,940,000	2,358,500
จ่ายคืนเงินกู้	(7,729,200)	(6,085,100)
จ่ายค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	(34,594)	(20,189)
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	52,608	33,121
ราคาตามบัญชีปลายปี	22,758,468	15,963,488

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ยอดคงเหลือของหุ้นกู้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หุ้นกู้	จำนวน หน่วย	มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหน่วย)	มูลค่ารวม (พันบาท)	วันออก ตราสารหนี้	อายุของ ตราสารหนี้	วันครบ กำหนด ไถ่ถอน	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
บริษัท							
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน ออกครั้งที่ 2/2560 ชุดที่ 2	724,400	1,000	724,400	7 ก.ค. 2560	3 ปี 9 เดือน	7 เม.ย. 2564	5.70
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน ออกครั้งที่ 3/2560	1,509,600	1,000	1,509,600	22 ก.ย. 2560	4 ปี	22 ก.ย. 2564	5.90
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน ออกครั้งที่ 4/2560	1,195,700	1,000	1,195,700	30 พ.ย. 2560	4 ปี	30 พ.ย. 2564	5.90
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน ออกครั้งที่ 1/2561	1,034,500	1,000	1,034,500	27 เม.ย. 2561	3 ปี	27 เม.ย. 2564	5.75
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน ออกครั้งที่ 2/2561	2,069,400	1,000	2,069,400	19 ก.ค. 2561	3 ปี	19 ก.ค. 2564	ปีที่ 1-2 5.75, ปีที่ 3 6.25
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน ออกครั้งที่ 3/2561	1,819,900	1,000	1,819,900	22 ส.ค. 2561	3 ปี 6 เดือน	22 ก.พ. 2565	6.00
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน ออกครั้งที่ 4/2561	1,789,100	1,000	1,789,100	7 ธ.ค. 2561	3 ปี 6 เดือน	7 มิ.ย. 2565	6.00
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน ออกครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 2	775,000	1,000	775,000	5 เม.ย. 2562	3 ปี 6 เดือน	5 ต.ค. 2565	6.25
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน ออกครั้งที่ 2/2562	1,844,600	1,000	1,844,600	10 พ.ค. 2562	4 ปี 1 เดือน	10 มิ.ย. 2566	ปีที่ 1-2 6.25, ปีที่ 3-4 7.00
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน ออกครั้งที่ 3/2562	888,800	1,000	888,800	26 ก.ย. 2562	3 ปี	26 ก.ย. 2565	6.25
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน ออกครั้งที่ 1/2563	1,665,000	1,000	1,665,000	31 ม.ค. 2563	3 ปี	31 ม.ค. 2566	6.25
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน ออกครั้งที่ 2/2563	427,000	1,000	427,000	11 มิ.ย. 2563	2 ปี	11 มิ.ย. 2565	6.25
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน ออกครั้งที่ 3/2563	266,500	1,000	266,500	25 ก.ย. 2563	2 ปี	25 ก.ย. 2565	6.50

หุ้นกู้	จำนวน หน่วย	มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหน่วย)	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	วันออก ตราสารหนี้	อายุของ ตราสารหนี้	วันครบ กำหนด ไถ่ถอน	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
---------	----------------	----------------------------------	------------------------	----------------------	-----------------------	---------------------------	------------------------------------

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทคส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน

ออกครั้งที่ 2/2561 1,000,000 1,000 1,000,000 21 มิ.ย. 2561 3 ปี 21 มิ.ย. 2564 6.25

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน

ออกครั้งที่ 3/2561 1,344,200 1,000 1,344,200 1 พ.ย. 2561 3 ปี 1 พ.ย. 2564 6.25

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน

ออกครั้งที่ 1/2562 1,489,400 1,000 1,489,400 18 ก.พ. 2562 3 ปี 18 ก.พ. 2565 6.25

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน

ออกครั้งที่ 2/2562 1,402,200 1,000 1,402,200 12 ก.ค. 2562 3 ปี 3 เดือน 12 ต.ค. 2565 6.75

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน

ออกครั้งที่ 1/2563 600,000 1,000 600,000 17 ม.ค. 2563 1 ปี 17 ม.ค. 2564 6.00

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกัน

ออกครั้งที่ 2/2563 300,000 1,000 300,000 11 ก.ย. 2563 2 ปี 6 เดือน 11 มี.ค. 2566 7.00

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกัน

ออกครั้งที่ 3/2563 276,500 1,000 276,500 22 ต.ค. 2563 2 ปี 6 เดือน 22 เม.ย. 2566 6.85

หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกัน

ออกครั้งที่ 4/2563 55,000 1,000 55,000 27 พ.ย. 2563 1 ปี 26 พ.ย. 2564 6.00

บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์กรุงเทพ จำกัด

หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน

ออกครั้งที่ 1/2563 350,000 1,000 350,000 28 ต.ค. 2563 2 ปี 6 เดือน 28 เม.ย. 2566 7.00

ภายใต้สัญญาหุ้นกู้ กลุ่มกิจการและบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา โดยการดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ คำนวณจากราคาตลาดของตราสารหนี้ที่มีราคาที่สามารถสังเกตได้ ซึ่งเผยแพร่โดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย มูลค่ายุติธรรมนี้ถูกจัดอยู่ในระดับที่ 2 ของลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
หุ้นกู้	22,912,329	26,923,325	16,081,888	19,971,747

26 หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

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

หุ้นกู้งดกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่มีประกันไม่แปลงสภาพและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกกิจการชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน โดยบริษัทมีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยค้างชำระไปชำระในวันใดๆ ก็ได้ ตามดุลยพินิจของบริษัทแต่เพียงผู้เดียว กรณีที่บริษัทเลื่อนการชำระดอกเบี้ย บริษัทห้ามประกาศหรือจ่ายเงินปันผล หรือชำระดอกเบี้ยหรือแจกจ่ายทรัพย์สินใดๆ แก่ผู้ถือหลักทรัพย์ของบริษัทที่มีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกับหุ้นกู้หรือผู้ถือหลักทรัพย์ของบริษัทที่มีสถานะทางกฎหมายด้อยกว่าหุ้นกู้ และบริษัทจะไม่สามารถไถ่ถอน ลด ยกเลิก ชื้อ หรือซื้อคืน ซึ่งหลักทรัพย์ของบริษัทที่มีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกับหรือด้อยกว่าหุ้นกู้โดยมีค่าตอบแทน บริษัทมีสิทธิที่จะไถ่ถอนหุ้นกู้ ณ วันครบกำหนด 5 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ หรือเงื่อนไขอื่นตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน (หมายเหตุ 6.20)

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

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชีต้นปี	508,000
ออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิเพิ่มเติม	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	508,000

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
รายการหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,594,849	1,115,828	860,086	781,065
<u>หัก</u> ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงิน	(6,559)	(2,980)	-	-
<u>หัก</u> ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอตัดบัญชี	-	(5,217)	-	(2,929)
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้น - สุทธิ	1,588,290	1,107,631	860,086	778,136
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	818,482	443,943	385,481	237,751
<u>หัก</u> ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงิน	(1,376)	(7,565)	(806)	(4,546)
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
หมุนเวียน - สุทธิ	817,106	436,378	384,675	233,205
รายการไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	6,635,460	7,200,329	4,141,035	4,517,786
<u>หัก</u> ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงิน	(32,983)	(22,326)	(19,442)	(11,814)
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ไม่หมุนเวียน - สุทธิ	6,602,477	7,178,003	4,121,593	4,505,972
รวมเงินกู้ยืม	9,007,873	8,722,012	5,366,354	5,517,313

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	1,107,631	778,136
กู้ยืมเพิ่มขึ้น	6,037,023	4,913,208
จ่ายชำระคืนเงินกู้	(5,558,002)	(4,834,187)
จ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	(23,565)	(2,700)
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมระยะสั้น	19,986	2,700
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้ารอตัดบัญชี	(42,486)	(5,825)
ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	47,704	8,754
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	1,588,291	860,086

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	7,614,381	4,739,177
กู้ยืมเพิ่มขึ้น	6,343,276	4,875,185
จ่ายชำระคืนเงินกู้	(6,613,847)	(5,184,447)
จ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	(28,931)	(23,681)
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมระยะยาว	24,464	19,794
ผลต่างจากการแปลงอัตราแลกเปลี่ยน	80,240	80,240
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	7,419,583	4,506,268

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กลุ่มกิจการและบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมมีมูลค่าใกล้เคียงกับกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม และอยู่ในข้อมูลระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

วงเงินกู้ยืม

กลุ่มกิจการและบริษัทมีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว				
- ครอบคลุมภายใน 1 ปี	1,100,317	1,649,852	201,504	561,439
- ครอบคลุมเกิน 1 ปี	4,334,974	4,146,962	2,664,634	3,644,042
อัตราดอกเบี้ยคงที่				
- ครอบคลุมภายใน 1 ปี	332,180	1,166,080	133,318	1,158,080
- ครอบคลุมเกิน 1 ปี	1,766,737	1,736,085	965,223	267,583
รวม	7,534,208	8,698,979	3,964,679	5,631,144

กลุ่มกิจการได้นำต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ (หมายเหตุ 14) ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ (หมายเหตุ 18) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ (หมายเหตุ 19) ไปค้ำประกันวงเงินกู้ยืมและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

28 หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินตามสัญญาเช่า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชีต้นปี	-	-
ผลกระทบของการเปลี่ยนนโยบายการบัญชี (หมายเหตุ 5)	1,766,987	489,685
เพิ่มขึ้น	144,917	13,226
ลดลง	(267)	-
การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(10,624)	-
รายจ่ายดอกเบี้ย	187,696	54,087
การจ่ายชำระคืน	(280,448)	(32,612)
ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน	8,557	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	1,816,818	524,386

29 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
งบแสดงฐานะการเงิน :				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	454,589	446,626	178,276	159,210
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน	5,782	8,736	-	-
หนี้สินในงบแสดงฐานะการเงิน	460,371	455,362	178,276	159,210
กำไรหรือขาดทุนที่รวมอยู่ในกำไร				
จากการดำเนินงาน :				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	2,295	138,253	3,142	47,543
การวัดมูลค่าใหม่สำหรับ :				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	34,837	(1,445)	24,422	-

รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ระหว่างปีมีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
ณ วันที่ 1 มกราคม	455,362	334,255	159,210	113,956
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	41,542	40,793	11,358	11,179
ต้นทุนบริการในอดีตและผลกำไรขาดทุน				
จากการจ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(50,598)	43,559	(12,621)	4,196
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	11,351	53,901	4,405	32,168
	457,657	472,508	162,352	161,499
การวัดมูลค่าใหม่				
ขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลง				
ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	2,283	1,124	1,256	-
(กำไร)ที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	46,738	(3,970)	25,344	-
(กำไร)ขาดทุนที่เกิดจากประสบการณ์	(14,184)	1,401	(2,178)	-
	34,837	(1,445)	24,422	-
จ่ายชำระเงินจากโครงการ :				
จ่ายชำระผลประโยชน์	(32,123)	(15,701)	(8,498)	(2,289)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	460,371	455,362	178,276	159,210

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราคิดลด	0.42 - 2.94	1.19 - 2.90	1.40	2.90
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	3.00 - 6.00	3.00 - 6.00	4.50 - 6.00	5.00 - 6.00

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเป็นดังนี้

	ผลกระทบต่อภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้					
	การเปลี่ยนแปลง		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ในข้อสมมติ					
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
อัตราคิดลด	เพิ่มขึ้น	เพิ่มขึ้น				
	ร้อยละ 1.00	ร้อยละ 1.00	(41,700)	(55,546)	(17,031)	(14,837)
อัตราคิดลด	ลดลง	ลดลง				
	ร้อยละ 1.00	ร้อยละ 1.00	48,228	64,254	19,829	17,186
อัตราการเพิ่มขึ้น	เพิ่มขึ้น	เพิ่มขึ้น				
ของเงินเดือน	ร้อยละ 1.00	ร้อยละ 1.00	45,888	61,450	18,736	16,500
อัตราการเพิ่มขึ้น	ลดลง	ลดลง				
ของเงินเดือน	ร้อยละ 1.00	ร้อยละ 1.00	(40,285)	(54,129)	(16,508)	(14,580)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติใดข้อสมมติหนึ่ง ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติ สถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติบางเรื่องอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับ ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน การคำนวณหนี้สินผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

ระยะเวลาถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์คือ 10 ปี (พ.ศ. 2562 : 15 ปี)

30 หนี้สินตามสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้หนี้สินที่เกี่ยวข้องกับสัญญาที่ทำกับลูกค้าดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา				
- หมุนเวียน	494,595	485,717	108,778	59,384
- ไม่หมุนเวียน	43,352	48,297	38,863	36,405
รวมหนี้สินที่เกิดจากสัญญา	537,947	534,014	147,641	95,789

การรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินที่เกิดจากสัญญา

ตารางต่อไปนี้แสดงจำนวนรายได้ที่รับรู้ในปีที่รายงานที่ได้เคยรวมอยู่ในหนี้สินที่เกิดจากสัญญาที่ยกมาต้นปี และจำนวนรายได้ที่รับรู้ในงวดที่รายงานที่เกี่ยวข้องกับภาระที่ได้ปฏิบัติสำเร็จแล้วในปีก่อนๆ

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
รายได้ที่รับรู้จากยอดขายของหนี้สิน ที่เกิดจากสัญญา				
- สัญญาซื้อขายบ้านและที่ดิน	835,751	310,258	597,471	212,832
- สัญญาซื้อขายหน่วยที่พักอาศัย	162,009	174,307	38,558	23,562
- การให้บริการของโรงแรม	119,292	199,939	-	-
รวมรายได้ที่รับรู้	1,117,052	684,504	636,029	236,394

31 ทุนเรือนหุ้นและส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น

	มูลค่า ที่ตราไว้	จำนวนหุ้นสามัญ จดทะเบียน	จำนวนหุ้นสามัญ ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้น	หุ้นสามัญ ที่ออกและชำระแล้ว
	บาท	หุ้น	หุ้น	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	1.00	10,022,174,312	8,667,826,432	(90,502)	8,667,826
การลดทุน	1.00	(1,354,347,880)	-	-	-
การเพิ่มทุน	1.00	-	-	-	-
หุ้นปันผลจ่าย (หมายเหตุ 37)	1.00	866,782,643	866,757,634	-	866,758
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	1.00	9,534,609,075	9,534,584,066	(90,502)	9,534,584

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2563 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติลดทุนเรือนหุ้นจดทะเบียนของบริษัทจากหุ้นสามัญจำนวน 10,022,174,312 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 8,667,826,432 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และเพิ่มทุนเรือนหุ้นจดทะเบียนจากหุ้นสามัญจำนวน 8,667,826,432 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 9,534,609,075 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท บริษัทได้จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2563 และจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2563

32 สำรองตามกฎหมาย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
ราคาตามบัญชีต้นปี	473,600	394,600
จัดสรรระหว่างปี	30,000	79,000
ราคาตามบัญชีปลายปี	503,600	473,600

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องสำรองตามกฎหมายอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิหลังจากหักส่วนของขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองนี้จะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนสำรองนี้ไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

33 รายได้อื่น

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
รายได้จากการบริหารจัดการ	157,765	153,813	103,279	79,108
รายได้ดอกเบี้ย	250,800	237,124	541,763	549,525
รายได้เงินปันผล	10,647	276	672,117	408,865
รายได้จากการรับเงินจอง	40,362	116,451	30,589	27,161
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	400	100,000	88	27,074
รายได้ค่าบริหารจัดการร้านค้าและส่วนกลาง	75,914	79,768	-	-
อื่นๆ	112,045	251,583	9,338	64,548
รวม	647,933	859,247	1,357,174	1,156,281

34 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
ต้นทุนที่ดินพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	7,570,234	10,673,087	4,698,914	5,791,457
เงินเดือน ค่าจ้าง และ ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	1,630,138	2,220,907	355,701	451,578
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,004,529	779,770	81,994	45,993
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	473,840	836,631	220,232	385,759
ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	266,720	513,907	170,102	187,750
ภาษีธุรกิจเฉพาะ และ ค่าธรรมเนียมการโอน	400,192	1,261,063	271,667	363,392
ดอกเบี้ยจ่าย (รวมจำนวนที่รับรู้เป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์)	2,284,066	2,168,145	1,492,906	1,508,853
ค่าที่ปรึกษา	38,801	44,350	26,777	37,675
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	213,198	312,107	66,650	91,254
ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	86,062	-	-
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน	479,207	-	404,280	-
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	215,067	252,531	118,394	125,394

35 ภาษีเงินได้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน :				
ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันสำหรับกำไรทางภาษีสำหรับปี	168,010	631,836	119,650	325,265
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับส่วนของเจ้าของ	18,597	9,652	14,563	9,652
การปรับปรุงจากงวดก่อน	(35,618)	(1,477)	(37,380)	-
รวมภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน	180,894	640,011	96,833	334,917
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
เพิ่มในสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
(หมายเหตุ 23)	(302,212)	(308,182)	(109,216)	(23,034)
เพิ่ม (ลด) ในหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (หมายเหตุ 23)	(73,794)	(73,974)	-	-
รวมภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(376,006)	(319,763)	(109,216)	(23,034)
รวมค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(195,112)	320,248	(12,383)	311,883

ภาษีเงินได้สำหรับกำไรก่อนหักภาษีของกลุ่มกิจการมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไรทางบัญชีคู่กับภาษีของประเทศที่บริษัทตั้งอยู่ โดยมีรายละเอียดดังนี้ :

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
กำไรก่อนภาษี	(1,952,513)	1,330,514	586,906	1,888,072
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษีร้อยละ 20				
(พ.ศ. 2562 : ร้อยละ 20)	(390,503)	266,103	117,381	377,614
ผลกระทบ :				
ผลการดำเนินงานของการร่วมค้าสุทธิจากภาษี	26,443	29,592	-	-
รายได้ที่ถือเป็นรายได้ทางภาษี	21,230	17,859	16,575	12,345
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(136,529)	(22,972)	(134,423)	(81,773)
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	76,589	73,006	35,142	13,349
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่ม	(37,757)	(21,818)	(9,678)	(9,652)
ผลกระทบต่อภาษีเงินได้จากผลแตกต่างชั่วคราว	-	(13,956)	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ถูกใช้ประโยชน์แต่ไม่เคย				
รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(5,933)	(9,102)	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	203,564	50,067	-	-
ผลแตกต่างของอัตราภาษีเงินได้ที่ไม่เท่ากันของกลุ่มบริษัท	83,402	(47,054)	-	-
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของปีก่อน	(35,618)	(1,477)	(37,380)	-
ภาษีเงินได้	(195,112)	320,248	(12,383)	311,883

ภาษีเงินได้ที่เพิ่ม(ลด)ที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นมีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2563			พ.ศ. 2562		
	ก่อนภาษี	ภาษี (เพิ่ม)ลด	หลังภาษี	ก่อนภาษี	ภาษี (เพิ่ม)ลด	หลังภาษี
ส่วนปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขาย	-	-	-	(5,188)	1,038	(4,150)
การวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน เมื่อเกษียณอายุ	(34,837)	6,968	(27,869)	1,445	(495)	950
ส่วนปรับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ทางการเงินวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	(23,057)	4,611	(18,446)	-	-	-
การแปลงค่างบการเงิน	(11,046)	2,209	(8,837)	(107,977)	21,595	(86,382)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(68,940)	13,788	(55,152)	(111,720)	22,138	(89,582)

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	พ.ศ. 2563			พ.ศ. 2562		
	ก่อนภาษี	ภาษี (เพิ่ม)ลด	หลังภาษี	ก่อนภาษี	ภาษี (เพิ่ม)ลด	หลังภาษี
ส่วนปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขาย	-	-	-	954	(191)	763
การวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน เมื่อเกษียณอายุ	(24,422)	4,884	(19,538)	-	-	-
ส่วนปรับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทาง การเงินวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จ	(1,120)	224	(896)	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(25,542)	5,108	(20,434)	954	(191)	763

36 กำไรต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่เฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยผู้ถือหุ้น

บริษัทได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญเพื่อสะท้อนการออกหุ้นปันผลในระหว่างปีเสมือนว่าเหตุการณ์ดังกล่าว ได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่เริ่มต้นของปีที่น่าเสนอ ดังนั้น กำไรต่อหุ้นสำหรับปี พ.ศ. 2562 จึงปรับปรุงเพื่อการเปรียบเทียบ

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
กำไร(ขาดทุน)ที่เป็นของบริษัทใหญ่	(1,045,834)	1,137,925	599,290	1,576,189
หัก ดอกเบี้ยจ่ายสะสมสำหรับหุ้นกู้ ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น สุทธิจากผลประโยชน์ทางภาษี	(48,392)	(48,260)	(48,392)	(48,260)
กำไร(ขาดทุน)ที่เป็นของบริษัทใหญ่ที่ ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น	(1,094,226)	1,089,665	550,898	1,527,929
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ที่ชำระแล้วและออกจำหน่ายหลัง ปรับปรุงด้วยหุ้นปันผล (พันหุ้น)	9,534,584	9,534,584	9,534,584	9,534,584
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	(0.1148)	0.1143	0.0578	0.1603

บริษัทไม่มีการออกหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดในระหว่างปี พ.ศ. 2563 และ พ.ศ. 2562

37 เงินปันผลจ่าย

ตามมติประชุมสามัญประจำปี พ.ศ. 2563 ของผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม พ.ศ. 2563 ผู้ถือหุ้นอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีสำหรับกำไรสุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 โดยจ่ายเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.11 บาท เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 96 ล้านบาท และจ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 866,757,634 หุ้น มูลค่า ที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในอัตรา 10 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นปันผล คิดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 867 ล้านบาท บริษัทได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 12 มิถุนายน พ.ศ. 2563

ตามมติประชุมสามัญประจำปี พ.ศ. 2562 ของผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2562 ผู้ถือหุ้นอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีสำหรับกำไรสุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 โดยจ่ายเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.066 บาท เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 572 ล้านบาท บริษัทได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2562

38 หลักทรัพย์จัดจำหน่าย

กลุ่มกิจการและบริษัทได้นำหลักทรัพย์ไปจดทะเบียนไว้กับสถาบันการเงินและกิจการอื่นเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อและการค้าประกัน สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
ต้นทุนการพัฒนา				
โครงการอสังหาริมทรัพย์	16,048,270	19,657,287	9,905,772	12,668,382
ที่ดินรอการพัฒนา	2,997,255	1,799,792	1,930,705	1,374,519
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	900,544	707,989	120,175	120,175
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	8,076,536	4,271,738	-	-
มูลค่าตามบัญชี	28,031,605	26,436,806	11,636,897	14,163,076

39 การระดมทุนและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

39.1 การระดมทุนรายจ่ายฝ่ายทุน

กลุ่มกิจการมีการระดมทุนเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ออกแบบ และค่าที่ปรึกษาโครงการบ้านพร้อมที่ดิน คอนโดมิเนียม อาคารโรงแรมและอาคารชุด การปรับปรุงอาคารสำนักงาน และการซื้ออุปกรณ์ ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563		พ.ศ. 2562		พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
เพื่อค่าก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์	1,513,980	176,947	1,867,320	-	611,657	587,571
เพื่อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	1,220,471	4,732	2,455,933	105,013	545,844	1,577,295
รวม	2,734,451	181,679	4,323,253	105,013	1,157,501	2,164,866

39.2 การระดมทุนที่เป็นข้อผูกมัดตามสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ

กลุ่มกิจการได้ทำสัญญาเช่าดำเนินงานเกี่ยวกับสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำ และอายุสัญญาเช่าเท่ากับหรือน้อยกว่า 12 เดือน และสัญญาบริการ

สำหรับการระดมทุนตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ได้เปิดเผยไว้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการได้รับรู้สิทธิประโยชน์การใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุ 5

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการมียอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่าที่มีมูลค่าต่ำและอายุสัญญาเช่าเท่ากับหรือน้อยกว่า 12 เดือน (พ.ศ. 2562 : สัญญาเช่าดำเนินงาน) และสัญญาบริการที่ไม่สามารถยกเลิกได้ ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
ภายใน 1 ปี	47,671	319,508	32,596	93,352
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	11,659	884,594	8,514	214,449
เกินกว่า 5 ปี	-	4,279,733	-	2,210,494
รวม	59,330	5,483,835	41,110	2,517,295

39.3 การระดมทุนเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
ภายใน 1 ปี	15,150	46,215
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	11,185	38,788
เกินกว่า 5 ปี	13,395	16,312
รวม	39,730	101,315

39.4 หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร

กลุ่มกิจการและบริษัทมีหนังสือค้ำประกันจากธนาคารดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
งานสาธารณูปโภคและอื่นๆ	2,117,284	3,093,979	1,403,160	1,505,775

กลุ่มกิจการได้นำเงินฝากธนาคารจำนวน 132.73 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 : 1,042 ล้านบาท) ไปเป็นหลักประกันหนังสือค้ำประกันจากธนาคาร

บริษัทค้ำประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่บริษัทย่อยในวงเงิน 5,277 ล้านบาท (พ.ศ. 2562 : 7,508 ล้านบาท)

39.5 คดีความฟ้องร้องที่สำคัญ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 คดีความที่สำคัญที่มีการเปลี่ยนแปลงจากที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 มีรายละเอียดดังนี้

- ก) ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 36.6 (ก) บริษัทถูกกลุ่มของผู้พักอาศัยยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของโครงการที่ต้องผ่านที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ปัจจุบันศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายกฟ้องโจทก์ 261 ราย และคดีของโจทก์ 261 รายดังกล่าวอยู่ในระหว่างโจทก์ยื่นคำร้องขออนุญาตฎีกาและฎีกา
- ข) ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 36.6 (ข) บริษัทถูกกลุ่มลูกบ้านของโครงการ จำนวน 173 คน และ 162 คน ยื่นฟ้องในประเด็นเรื่องทางเข้าออกของกลุ่มโครงการ ซึ่งบริษัทได้ยกพื้นที่ส่วนหนึ่งให้เป็นทางสาธารณะ กลุ่มลูกบ้านยื่นฟ้องเรียกร้องค่าเสียหาย รวมเป็นทุนทรัพย์ 450 ล้านบาท และ 340 ล้านบาทตามลำดับ ปัจจุบันคดีของกลุ่มลูกบ้าน 173 คนศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษาให้กลับคำพิพากษาของศาลชั้นต้นโดยพิพากษากลับให้ยกฟ้องโจทก์ สำหรับคดีของกลุ่มลูกบ้าน 162 คนศาลปกครองมีคำสั่งให้บริษัทเข้ามาเป็นผู้ร้องสอด เรื่องยกที่ดินให้เป็นสาธารณะประโยชน์ ซึ่งหลังจากนี้ศาลปกครองจะนัดพิจารณาคดีต่อไป
- ค) ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 36.6 (ง) บริษัทย่อยถูกนิติบุคคลของอีกเฟสของโครงการ ยื่นฟ้องในประเด็นเดียวกันโดยเรียกร้องค่าเสียหายรวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 754 ล้านบาท ปัจจุบันอยู่ในระหว่างการพิจารณาคดีในศาลชั้นต้นฝ่ายบริหารของกลุ่มกิจการเห็นว่ากลุ่มผู้ฟ้องดังกล่าวไม่ได้มีผลเสียหายตามจำนวนเงินที่ฟ้อง จึงไม่ได้ตั้งสำรองสำหรับผลเสียหายจากคดีความดังกล่าว
- ง) ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 36.6 (จ) ที่บริษัทและบริษัทย่อยถูกกลุ่มลูกบ้านโครงการหนึ่งฟ้องร้อง ปัจจุบันกลุ่มลูกบ้าน 267 รายได้ถอนฟ้อง และกลุ่มลูกบ้านอีก 275 รายยังคงอยู่ในกระบวนการพิจารณาคดีความของศาลชั้นต้น ฝ่ายบริหารบริษัทเห็นว่าลูกบ้านดังกล่าวไม่ได้รับผลเสียหายตามจำนวนที่ฟ้องจึงไม่ได้ตั้งสำรองสำหรับผลเสียหายจากคดีความ

39.6 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

กลุ่มกิจการและบริษัทมีภาระผูกพันจากการอนุমানในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการที่ขาย ซึ่งไม่สามารถประมาณจำนวนเงินได้อย่างน่าเชื่อถือ ทั้งนี้จำนวนเงินที่ขาดดุลทั้งสิ้นที่รับรู้จากรายการดังกล่าวสำหรับ ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 มีจำนวนทั้งสิ้น 24.73 ล้านบาท และ 17.10 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปี พ.ศ. 2562 : จำนวน 25.23 ล้านบาทและ 22.35 ล้านบาท ตามลำดับ)

40 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

40.1 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
รายได้จากการขายที่ดิน				
บริษัทย่อย	-	-	40,093	1,753
การรวมค่า	-	1,246,485	-	2,543,846
	-	1,246,485	40,093	2,545,599
รายได้จากการให้เช่าและบริการ				
บริษัทย่อย	-	-	4,655	3,999
การรวมค่า	1,148	-	1,148	-
	1,148	-	5,803	3,999
รายได้จากเงินปันผลรับ				
บริษัทย่อย	-	-	672,000	408,589
รายได้จากการบริหารจัดการ และรายได้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	137	643
การรวมค่า	164,013	156,647	101,931	80,863
	164,013	156,647	102,068	81,506
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัทย่อย	-	-	387,520	394,528
การรวมค่า	189,058	124,727	120,909	74,048
	189,058	124,727	508,429	468,576
ดอกเบี้ยจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	44,725	6,785
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน				
บริษัทย่อย	-	-	9,680	1,393

40.2 ยอดค้างชำระที่เกิดจากการขายและซื้อสินค้าและบริการ

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	31,751	23,830
การรวมค่า	95,492	22,700	84,773	18,930
	95,492	22,700	116,524	42,760
ต้นทุนการพัฒนาโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์				
บริษัทย่อย	-	-	336	833
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	239,402	240,182
การรวมค่า	140,077	55,511	106,166	27,343
	140,077	55,511	345,568	267,525
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย	-	-	40,000	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	161,601	139,504
การรวมค่า	11	2,888	-	-
	11	2,888	161,601	139,504
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	2,933	5,966

40.3 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
บริษัทย่อย		
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	-	9,280,999
ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่		
มาถือปฏิบัติ (หมายเหตุ 5)	-	(1,058,682)
เงินให้กู้ยืมระหว่างปี	-	916,347
เงินรับชำระคืนระหว่างปี	-	(2,537,724)
ค่าธรรมเนียมของการกู้ยืมเงิน	-	(2,781)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมของการกู้ยืมเงิน	-	902
ผลต่างจากการแปลงค่าบการเงิน	-	188,936
ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(12,029)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	-	6,775,968
การร่วมค้า		
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	2,665,682	2,008,171
ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่		
มาถือปฏิบัติ (หมายเหตุ 5)	(71,319)	(63,990)
เงินให้กู้ยืมระหว่างปี	508,285	330,447
เงินรับชำระคืนระหว่างปี	(387,600)	(387,600)
การตัดจ่ายรายได้ดอกเบี้ยรับล่วงหน้า	8,222	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าที่เกินกว่าเงินลงทุนในการร่วมค้า	(114,723)	-
ค่าเผื่อการด้อยค่า	(5,224)	(5,261)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	2,603,323	1,881,767

รายการกระทบยอดค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 - กำหนดตาม TAS 101	-	-
จำนวนที่ปรับปรุงใหม่ผ่านกำไรสะสมต้นปี	(71,319)	(1,122,672)
ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 - กำหนดตาม TFRS 9	(71,319)	(1,122,672)
รับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าเพิ่มขึ้นในกำไรหรือขาดทุนในระหว่างปี	(5,224)	(17,290)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	(76,543)	(1,139,962)

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของบริษัทบวกด้วยอัตราคงที่ และ MLR ลบด้วยอัตราคงที่

มูลค่ายุติธรรมของเงินให้กู้ยืมมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

40.4 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
บริษัทย่อย		
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	-	624,769
เงินกู้ยืมระหว่างปี	-	1,111,058
เงินกู้ยืมจ่ายคืนระหว่างปี	-	(988,687)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	-	747,140

เงินกู้ยืมจากบริษัทย่อยเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ และไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน โดยมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของกลุ่มกิจการบวกด้วยอัตราคงที่

40.5 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญของกิจการ

ผู้บริหารของกลุ่มกิจการรวมถึงกรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารมีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2562
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	218,898	263,723	66,639	75,524
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	18,160	8,798	5,537	5,909
เงินชดเชยจากการเลิกจ้าง	12,017	-	8,008	-
รวม	249,075	272,521	80,184	81,433

41 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

41.1 อนุมัติออกหุ้นกู้

เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2564 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ในสกุลเงินไทยบาทซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด ครั้งที่ 1/2564 ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่า 1,200 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.80 ต่อปี กำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน อายุ 2 ปี 9 เดือน นับจากวันออกหุ้นกู้ หุ้นกู้จะครบกำหนดชำระในวันที่ 10 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566 บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้รับจากการ ออกหุ้นกู้ครั้งนี้เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนด และ/หรือเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อดำเนินกิจการ

41.2 อนุมัติจ่ายเงินปันผล

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี พ.ศ. 2563 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท ในอัตราหุ้นละ 0.02 บาท เป็นจำนวนเงินประมาณ 190.70 ล้านบาท



รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ต่อรายงานทางการเงิน

งบการเงินของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดในพระราชบัญญัติ วิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และการแสดงรายการในงบการเงินได้ทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 14 กันยายน 2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 รวมทั้งการปรับปรุงวิธีปฏิบัติตามสภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศ สภาวิชาชีพบัญชีฉบับที่ 9/2550 ฉบับที่ 38/2550 และฉบับที่ 62/2550 เกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับการรายงาน การทางการเงินว่า มีการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง มีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอและทันเวลา รวมทั้ง มีระบบการควบคุมภายในกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบปรากฏในรายงานของ คณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปี

คณะกรรมการบริษัท รับผิดชอบต่อรายงานทางการเงินของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ที่จัดทำขึ้นเพื่อให้ เกิดความมั่นใจว่าได้แสดงฐานะการเงิน รายได้ ค่าใช้จ่ายและกระแสเงินสดรวมที่เป็นจริงและสมเหตุสมผล โดยได้จัดให้มีการบันทึกบัญชีที่ ถูกต้องครบถ้วนเพียงพอที่รักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน รวมทั้งมีระบบการควบคุมภายในการป้องกันการทุจริตและการดำเนินงานที่ผิดปกติ และในการ จัดทำรายงานทางการเงิน ได้มีการพิจารณาเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สะท้อนผลการดำเนินงานที่ เป็นจริงของบริษัทเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไปรวมทั้งได้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ซึ่งผู้ตรวจสอบบัญชีได้แสดงความเห็นต่อการเงินของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย ในรายงานผู้สอบบัญชี

(ดร. ทง พิทยะ)
ประธานกรรมการบริษัท

(นายสันติ อรรถญาณสกุล)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2563

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระ ภายใต้ขอบเขตและหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด และเป็นไปตามกฎบัตรที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท โดยสอบทานและผลักดันให้บริษัทปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เพียงพอ การตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายด้วยความรู้และความสามารถ ความระมัดระวังรอบคอบ และไม่มีข้อจำกัดในการรับข้อมูลทั้งจากผู้บริหาร พนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้อง

ปี 2563 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทมีการประชุมรวม 5 ครั้ง โดยกรรมการตรวจสอบทุกคนเข้าร่วมประชุมทุกครั้ง มีการรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ต่อคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบทั้งคณะเป็นประจำทุกปี ซึ่งผลการประเมินอยู่ในเกณฑ์ดี หัวข้อที่ประเมินครอบคลุมโครงสร้างและคุณสมบัติ บทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบ และการประชุมสรุปการปฏิบัติหน้าที่ที่สำคัญในปี 2563 มีดังนี้

1. การสอบทานรายงานการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2563 ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และงบการเงินรวมของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยที่ผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีซึ่งรายงานความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข เพื่อให้ความเห็นชอบก่อนนำเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติงบการเงิน

โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานประเด็นที่เป็นสาระสำคัญของงบการเงิน สอบถามผู้สอบบัญชีและผู้บริหารที่รับผิดชอบเกี่ยวกับความถูกต้องครบถ้วน ความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูล และได้รับคำชี้แจงจนเป็นที่พอใจว่าการจัดทำงบการเงิน รวมทั้งการเปิดเผยหมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน จึงได้ให้ความเห็นชอบงบการเงินดังกล่าว รวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมเพื่อปรึกษาหารือกันอย่างเป็นอิสระถึงประเด็นสำคัญ ของงบการเงินทุกครั้งที่มีการพิจารณางบการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่างบการเงินของบริษัทจัดทำขึ้นอย่างถูกต้องเหมาะสมเป็นไปตามหลักการบัญชี มีการเปิดเผยข้อมูลเพียงพอ

2. การสอบทานระบบการควบคุมภายในและ การบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานผลการประเมินการควบคุมภายในที่สำคัญตรวจสอบภายในรายงาน ซึ่งเป็นไปตามแผนงานการตรวจสอบที่จัดทำขึ้นจากการประเมินความเสี่ยงและได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ และจัดทำแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) กำหนด รวมถึงสอบทานผลการติดตามความคืบหน้าการดำเนินการของบริษัทตามข้อเสนอแนะของสำนักตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชี

ผลการสอบทานไม่พบข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในที่เป็นสาระสำคัญ โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในมีความเหมาะสมเพียงพอสำหรับการประกอบกิจการของบริษัท สอดคล้องกับผู้สอบบัญชีไม่ได้รับข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการดำเนินงานของบริษัท รวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานการประชุมของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ทราบว่าบริษัทมีการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญอย่างเพียงพอ

3. การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายที่ เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับฝ่ายกฎหมายได้สอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

จากการสอบทานคณะกรรมการตรวจสอบไม่พบข้อบกพร่องที่ทำให้เชื่อว่าบริษัทมีเจตนาที่จะละเว้นการไม่ปฏิบัติตาม หรือมีการดำเนินการใดๆ ที่ขัดแย้งกับข้อกำหนดของกฎหมาย และคณะกรรมการตรวจสอบได้ติดตามและผลักดันให้บริษัทกำหนดนโยบาย แนวปฏิบัติ ระบบจัดการข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อให้บริษัทมีการดำเนินการด้านการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลมีความปลอดภัยเป็นไปตามกฎหมาย

4. การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องโยงกันหรือ รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานความเหมาะสมเพียงพอของระเบียบวิธีปฏิบัติในการเข้าทำรายการระหว่างกันของบุคคลและนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัท และสอบทานรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น

ขึ้นในระหว่างปี 2563 ว่าการทำรายการเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ขั้นตอน ที่กำหนด มีความจำเป็นและสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ และ คำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นเป็น ไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย รวมถึงมีการ เปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

5. การตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาบททวนกฎบัตรคณะกรรมการ ตรวจสอบและกฎบัตรสำนักตรวจสอบภายใน และพิจารณาภารกิจ หลัก ขอบเขตการปฏิบัติงาน ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ ความเป็น อิสระในการปฏิบัติงานตรวจสอบ การจัดองค์กรและอัตรากำลัง โดยการอนุมัติแผนการตรวจสอบภายใน ให้ข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ ในการปฏิบัติงานตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบส่งเสริมให้สำนักตรวจสอบภายในมีการ พัฒนาความรู้ความสามารถของบุคลากรอย่างเหมาะสมเพียงพอ สอดคล้องกับภาวะเบี้ยบ และเทคโนโลยีที่เปลี่ยนแปลง เพื่อให้การ ตรวจสอบเป็นไปตามมาตรฐานสากล และกำหนดให้สำนักตรวจสอบ ภายในเพิ่มปัจจัยชี้วัดความพึงพอใจของหน่วยงานรับตรวจ เพื่อให้ มั่นใจว่าการตรวจสอบภายในสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงาน ต่างๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

6. การพิจารณา คัดเลือกผู้สอบบัญชีประจำ ปี 2564

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทน เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา และเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีของ บริษัทประจำปี 2564 โดยพิจารณาจากคุณสมบัติ ความเป็นอิสระ ผลงานในปีที่ผ่านมา โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นสอดคล้อง กับคณะกรรมการตรวจสอบว่า บริษัท ไพร์ซวอเตอร์ฮัล์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด มีผลการปฏิบัติงานในปีที่ผ่านมาเป็นที่น่าพอใจ ผู้สอบบัญชีมีความเป็นอิสระ มีความรู้ความสามารถ มีทักษะและ ประสบการณ์เหมาะสม ให้คำแนะนำที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ จึงเสนอผู้ถือหุ้นแต่งตั้งนายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับ อนุญาต เลขที่ 3760 นางสาวจนาต ปัญญาธนาเศรษฐ์ ผู้สอบบัญชี รับอนุญาต เลขที่ 8435 นางสาวศนิชา อัครกิตติลาภ ผู้สอบบัญชีรับ อนุญาต เลขที่ 8470 จากบริษัท ไพร์ซวอเตอร์ฮัล์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2564

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ



บรรลือ ชันหาดี

ประธานกรรมการตรวจสอบ



คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

รอบปีบัญชี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563

คำตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ชื่อ	ค่าสอบบัญชี
1	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มบีเอส จำกัด	3,000,000
2	บริษัท ย่อย	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มบีเอส จำกัด	11,846,000
3	บริษัท ร่วมค้า	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มบีเอส จำกัด	1,460,000
รวมคำตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)			16,306,000

ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee)

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ประเภทของงานบริการอื่น (non-audit service)	ผู้ให้บริการ	คำตอบแทน
4	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	ไม่มี	บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มบีเอส จำกัด	-
รวมคำตอบแทนสำหรับงานบริการอื่น (non-audit fee)				-



PROPERTY PERFECT

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9

แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์: (662) 245-6640 โทรสาร: (662) 247-3328

www.pf.co.th