

Areeya EndlessDiary

AREEYA ANNUAL REPORT 2015



15 Years of Areeya. Unfading Happiness, Unexpired Memories.



Areeya Property PLC.
999 Praditmanutham Rd., Saphansong,
Wangthonglang, Bangkok 10310
Tel. 02 798 9999 | Areeya.co.th



“เพราะบ้านจะมีความหมาย
เมื่อคนในบ้านมีความสุข
อารียา สร้างบ้านคุณภาพที่เป็น
จุดเริ่มต้นของความสุขมาตลอด 15 ปี”



Areeya Where Happiness Begins



บ้าน ไม่ได้เป็นแค่ที่อยู่อาศัย แต่เต็มไปด้วยความอบอุ่น
ความผูกพันของคนในครอบครัว และเป็นจุดเริ่มต้น
ของความสุขความทรงจำของคนในบ้าน

ตลอดระยะเวลา 15 ปี “อารียา”
จึงมุ่งมั่นสร้างสรรค์ให้ทุกโครงการของเรา
ให้มีการออกแบบที่มีความเฉพาะตัวและมีความหลากหลาย
เพื่อตอบรับกับทุกความต้องการ
และทุกความรู้สึกของทุกคนในครอบครัว
เพื่อให้บ้านเป็นจุดเริ่มต้นของความสุข
และให้ความสุขดำเนินต่อไปอย่างไม่สิ้นสุด



**Small Words, Big Feelings.
SPARKING HAPPINESS AND MEMORIES
That Never Expires.**



คำพูดเล็กๆ ที่บอกเล่าช่วงเวลาของความสุขและ
ความทรงจำไว้อย่างไม่มีวันหมดอายุ



"เป็นห่วงนะ"



“เวลาทำงานดีๆ แล้วคนที่บ้านโทรมาถามด้วยความเป็นห่วง
มันรู้สึกดีนะ อย่างน้อยมันก็ทำให้เรารู้ว่า
ยังมีคนที่คิดถึงเราอยู่ และเป็นห่วงเราเสมอ”

"ขอบคุณนะ"



“ค้ำง่ายๆ ที่รู้สึกได้ทุกครั้งทีกลับบ้าน
เพราะที่นี่มีครอบครัว มีคนที่รักเราอยู่
แค่มุมเล็กๆ ก็ให้พลังดีๆ ที่อบอุ่นและเป็นกำลังใจ
ทำให้ทุกวันของชีวิตมีแรงเดินต่อ
ขอบคุณนะ ขอบคุณจริงๆ”





"คิดถึง"

•

“เวลาต้องไปทำงานต่างจังหวัด รู้เลยว่าคิดถึงบ้าน
คิดถึงห้องนั่งเล่น คิดถึงห้องนอน คิดถึงคนที่รักเราอยู่ที่บ้าน
คิดถึงทุกอย่าง ถึงที่อื่นอาจจะสวยหรูกว่า
แต่ก็ไม่สบายใจและอบอุ่นเหมือนการได้อยู่ที่บ้าน “



"รักนะ"



“ผมอยากให้เราได้เริ่มต้นครอบครัวที่บ้านหลังนี้ด้วยกัน
ถึงผมต้องเหนื่อยมากขึ้น แต่ผมว่าคุ้มนะ
มันเหมือนได้สื่อในสิ่งที่ดีที่สุดให้คนที่เรารัก
และนั่นก็แทนคำว่ารักนะสำหรับผม”

15 Years of Areeya, Designed for Living

คุณสามารถสัมผัสได้ถึงความเป็นอารียาที่มีอยู่ใน
ทุกรายละเอียดของการออกแบบในทุกโครงการ ไม่ว่าจะเป็น
แรงบันดาลใจ | นวัตกรรมใหม่ | ความโมเดิร์น |
ความคิดสร้างสรรค์ | การเติมเต็มไลฟ์สไตล์ที่สมบูรณ์แบบ



เพราะเราเชื่อว่าความสุขเริ่มต้นที่บ้าน
จึงเป็นแรงบันดาลใจในการออกแบบและพัฒนาทุกโครงการ
ของอารียา ให้สามารถรองรับการใช้ชีวิตให้มีความสุข
ได้อย่างสมบูรณ์แบบที่สุด มีทั้งความโมเดิร์นของดีไซน์ที่
ออกแบบให้เหมาะกับวิถีชีวิตยุคใหม่ มีการนำนวัตกรรม
มาใช้เพื่ออำนวยความสะดวกให้คุณใช้ชีวิตได้มากขึ้น

"อารียา" สร้างสรรค์สเปซพิเศษขึ้น ทั้งภายในบ้าน
ภายในโครงการ รวมถึงการสร้างคอมมูนิตีของตัวเอง
เพื่อขยายสเปซในชีวิตของคุณให้กว้างขึ้น เป็นไลฟ์สไตล์
ความสุขที่คุณได้ใช้ชีวิตในแบบที่ต้องการอย่างแท้จริง



For Home – Our living

"อารียา" นำนวัตกรรมทั้งด้านดีไซน์และฟังก์ชันการอยู่อาศัยมาใช้เป็น "ครั้งแรก"
เพื่อรูปแบบใหม่ของการใช้ชีวิต

2549

a space

"ครั้งแรก" ของคอนโดมิเนียมพูลวิลล่า
ราคาเริ่มต้น 9 แสนบาท
ที่ออกแบบให้สรว่ายน้ำอยู่ชั้น 1

a space



2545

Areeya Sawana

"ครั้งแรก" ของบ้านอาร์มอร์รี่สอร์ทใจกลางเมือง
ที่ทำให้ทุกวันเป็นวันพักผ่อน



2550

The Colors

"ครั้งแรก" ของทาวน์โฮมที่พลิกโฉม
สู่ความโมเดิร์น ราคาเพียง 1 ล้านบาท



2554

The Village

"ครั้งแรก" ของบ้านแฝดที่ให้อารมณ์บ้านเดี่ยว
ที่ไม่ต้องมีผนังติดใคร



2555

Areeya Como

"ครั้งแรก" ที่อารียานำ Skybay มาใช้ในบ้านเดี่ยว



2556

a space I.D.

"ครั้งแรก" ของการนำระบบที่จอดรถ
อัตโนมัติมาใช้ในคอนโด

a space I.D.



Present

The AVA Residence

"ครั้งแรก" ของอารียาที่สร้างบ้านเดี่ยว
Luxury บนถนนสุขุมวิท



ตลอดระยะเวลา 15 ปี นอกจากอารียา จะเป็นเจ้าแรก
ที่นำนวัตกรรมใหม่ๆ มาใช้ "อารียา" ยังมีโครงการอีกมากมาย
บนทำเลศักยภาพ ที่ออกแบบให้พร้อมรองรับ
ทุกรูปแบบความต้องการของทุกคน

SINGLE HOME



TOWN HOME



VILLAGE TOWN



CONDOMINIUM



COMMUNITY MALL





For Office – Our belief

ความเชื่อที่สะท้อนผ่านการดีไซน์ออฟฟิศ

“อารียา” เชื่อว่าการที่จะออกแบบบ้านให้เป็นบ้านที่อยู่สบาย ใช้ชีวิตได้เต็มที่ในทุกช่วงเวลา ต้องเริ่มจากการทำงานในออฟฟิศที่ส่งเสริมความคิด และใช้ชีวิตหลากหลายมิติในที่ทำงานเช่นกัน

ออฟฟิศของอารียา จึงได้รับการออกแบบเพื่อการทำงาน แต่ในขณะเดียวกันก็มีสเปซกว้างๆ ให้คิดและจินตนาการ มีพื้นที่สีเขียวโดยรอบ ออกแบบให้ไปด้วยกันได้ดีกับความโมเดิร์นของตัวสถาปัตยกรรม รวมไปถึงการตกแต่งภายในที่ทันสมัย ยังไม่ลืมที่จะมีกลิ่นอายของธรรมชาติอยู่เป็นส่วนหนึ่ง

ทำให้ออฟฟิศอารียามีบรรยากาศการทำงานที่จริงจัง แต่ทว่ามีความผ่อนคลาย ซึ่งนั่นเป็นหนึ่งในแรงบันดาลใจที่ใช้ในการจะออกแบบบ้านอย่างเข้าใจการใช้ชีวิตจริง



For Community – Our great time together

กิจกรรมสร้างสรรค์ที่สร้างความสุขและความผูกพัน

นอกจากบ้านที่เป็นจุดเริ่มต้นของความสุข
"อารียา" ยังขยายความสุขไปสู่ไลฟ์สไตล์ความชอบของลูกบ้าน
โดยการสร้างสรรค์กิจกรรมไลฟ์สไตล์ในหลากหลายอารมณ์
และจัดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ

ทั้งในรูปแบบที่ให้ความรู้ ดูสนุกเพลิดเพลิน ผ่อนคลาย
เป็นกันเอง และกลายเป็นคอมมูนิตี้ในรูปแบบที่สร้างสรรค์
ที่ลูกบ้านอารียาสามารถมาร่วมสนุกด้วยกันโดยไม่เสีย
ค่าใช้จ่าย อาทิ การจัดเวิร์คช็อปกับมือโปรในด้านต่างๆ
การจัด Lifestyle Market ที่มีทั้งการออกร้านให้ช้อปปิ้ง ชิม ชิล
ในบรรยากาศสบายๆ พร้อมชมมินิคอนเสิร์ต



กิจกรรมวันพ้อ @
Pickadaily Bangkok



Portobello Market @
Pickadaily Bangkok



กิจกรรมที่สร้างสรรค์เพื่อให้
ครอบครัวได้ร่วมทำกิจกรรม
สนุกๆ ด้วยกัน เป็นช่วงเวลาดีๆ
ที่เสริมสร้างความสัมพันธ์



นอกจากนั้น อาเรียยังพยายามสร้างความสุขให้กว้างขึ้นไปอีก ด้วยการมอบบัตร Areeya&You ให้กับลูกบ้านสำหรับรับสิทธิพิเศษในธุรกิจไลฟ์สไตล์อื่นๆ ที่อาเรียเลือกเฟ้นมาอย่างดี เพื่อความสุขที่เริ่มต้นที่บ้านจะไม่สิ้นสุดอยู่แค่เพียงในบ้าน แต่จะส่งต่อไปอย่างไม่สิ้นสุดในวิถีชีวิตทุกวัน



30+ Still Young @ Master Sukhumvit



Tiny Tree @ Areeya Metro



Paint Love for MOM by Areeya @ Paint Bar

Areeya Kids on ice



Areeya Movie Day

กิจกรรมที่สร้างสรรค์พิเศษให้ลูกบ้านได้มีส่วนร่วมในการสร้างประสบการณ์ใหม่ๆ ร่วมกัน เพื่อให้เกิดการพบปะ สังสรรค์ และแบ่งปันช่วงเวลาความสุขต่อไป



Content

P. 02 – P. 03	P. 46 – P. 55
สาส์นจากประธานกรรมการ	โครงสร้างการถือหุ้น และการจัดการ
P. 04 – P. 05	P. 56 – P. 57
ผังองค์กร	การกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน
P. 06 – P. 15	P. 58 – P. 70
รายนามคณะกรรมการ	นโยบายการกำกับดูแลกิจการ
P. 16 – P. 21	P. 71
รายนามคณะที่ปรึกษา	รายการระหว่างกัน
P. 22 – P. 33	P. 72 – P. 84
Highlight Project	คำอธิบายและการวิเคราะห์จากผู้บริหาร
P. 34 – P. 36	P. 85
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ต่อรายงานทางการเงิน
P. 37 - P. 39	P. 86 – P. 87
ภาวะอุตสาหกรรม	รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ
P. 40 – P. 43	P. 88
ปัจจัยความเสี่ยง	รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาต
P. 44 – P. 45	P. 89 – P. 143
ข้อมูลทั่วไปของบริษัท และบริษัทย่อย	งบการเงิน

Message From Chairman

ในปี 2558 เศรษฐกิจโดยรวมของประเทศมีอัตราการเติบโตที่ดีขึ้นกว่าปีก่อนเล็กน้อย ดังจะเห็นได้จากข้อมูล GDP ปี 2558 เท่ากับ 2.8% (ปี 2557 เท่ากับ 0.8%) ซึ่งในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ช่วงไตรมาส 1 ถึงไตรมาส 3 ยังคงทรงตัวอยู่ แต่ในไตรมาสที่ 4 ได้รับผลกระทบเชิงบวกจากการกระตุ้นของรัฐในเรื่องการลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนอง ทำให้ผู้ประกอบการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในช่วงปลายปี 2558 อย่างไรก็ตาม ปัญหาการเมืองก็เริ่มดีขึ้น ความชัดเจนทางการเมืองเริ่มมีมากขึ้น นโยบายของรัฐบาลในการขยายตัวของโครงการขนาดใหญ่ชัดเจนขึ้น ได้ส่งผลให้มีปัจจัยเชิงบวกมากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการเริ่มตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้นกว่า 3 ไตรมาสแรกอย่างชัดเจน แต่นโยบายธนาคารเรื่องการปล่อยสินเชื่อก็ยังเป็นผลกระทบหลักในทางลบดังเดิม

2

ในปี 2558 บริษัทฯ มียอดขายรวมจำนวน 4,444 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 โดยเป็นยอดขายโครงการแนวราบร้อยละ 87 และแนวสูงร้อยละ 13 ซึ่งจากยอดขายดังกล่าวทำให้บริษัทฯ มียอด Backlog รวมทั้งสิ้น ณ สิ้นปี 2558 เท่ากับ 2,161 ล้านบาท ในส่วนของผลการดำเนินงานของปี 2558 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและรายได้อื่นจำนวน 5,428 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ร้อยละ 112 โดยภาพรวม บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 217 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2557 ร้อยละ 425 ในปี 2558 นั้นบริษัทฯ มีโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างแล้วเสร็จ 2 โครงการซึ่งจะรับรู้รายได้ส่วนใหญ่ในปี 2559 และยังคงมีการส่งมอบอย่างต่อเนื่องทุกๆ ปี ในขณะที่ตลาดทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด บ้านเดี่ยว ยังคงเป็นตลาดที่มีความต้องการอย่างมาก และได้รับการกระตุ้นจากภาครัฐ ซึ่งทำให้มีการเติบโตของรายได้ทาวน์เฮ้าส์ถึงร้อยละ 53 เมื่อเทียบกับปี 2557 และบริษัทยังคงเปิดโครงการใหม่อีก 4 โครงการ เพื่อรองรับการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยที่จะตามมาในระยะเวลาอันใกล้ก่อนที่จะมาตรการสนับสนุนจากภาครัฐจะหมดลงในเดือน เมษายน 2559

จะเห็นได้ว่าแม้ในภาวะการเมืองและเศรษฐกิจที่ยับยั้งตัวดีขึ้นเล็กน้อยนั้น บริษัทฯ ยังสามารถเติบโตได้อย่างมีสาระสำคัญ ดังจะเห็นยอดรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นสูงขึ้นประมาณร้อยละ 121 ในขณะที่การรับรู้รายได้ของคอนโดมิเนียมตามมาตรฐานบัญชีที่จะรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์นั้นเริ่มต้นแค่ในช่วงปลายปี

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้ใช้เวลาและปัจจัยต่างๆ ในการปรับปรุงโครงสร้างภายในระบบงาน ลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น ตามแผนกลยุทธ์ที่วางไว้ คือ ปรับปรุงระบบการก่อสร้างในปี 2556 ปรับปรุงระบบงบประมาณและการขายในปี 2557 และดำเนินการโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อให้เกิดการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันปี 2558 เป็นปีที่

บริษัทฯ มุ่งเน้นการเพิ่มยอดขายและการรับรู้รายได้ให้เป็นการเติบโตอย่างยั่งยืนและต่อเนื่อง ดังผลลัพธ์ที่ได้กล่าวไว้แล้วข้างต้น พร้อมทั้งยังคงพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่องเพื่อรองรับการขยายตัวในอนาคตที่จะเกิดขึ้นในปี 2559 เป็นต้นไป โดยในปี 2559 จะเป็นปีที่บริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะเติบโตในเรื่องของยอดขายและมีเป้าหมายที่จะพัฒนาอัตรากำไรให้สูงขึ้นอีกด้วย โดยจะเปิดขายโครงการทาวน์เฮ้าส์อีก 11 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 20,035 ล้านบาท และรับรู้รายได้จากคอนโดมิเนียมอีก 3 ท่าเลด้วย แม้ว่าบริษัทฯ จะต้องใช้ความพยายามมากกว่าปกติในภาวะเศรษฐกิจขณะนี้

ท้ายนี้ ความสำเร็จของบริษัทฯ คงเกิดขึ้นไม่ได้ หากไม่ได้รับการสนับสนุนอันดีจากทุกท่านที่เกี่ยวข้องในทุกภาคส่วน ดังนั้นผมในนามของ บริษัท อาเรียฯ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ไคร่ของขอบพระคุณท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้า ผู้สนับสนุนทางการเงิน พันธมิตรทางธุรกิจ และผู้ร่วมงานทุกท่าน ที่ได้สนับสนุนบริษัทฯ เป็นอย่างตลอดปีที่ผ่านมา ทำให้บริษัทฯ สามารถเติบโตได้ในภาวะไม่ปกติ ประสบความสำเร็จและเติบโตอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอดอย่างมั่นคงและยั่งยืน ทั้งนี้บริษัทฯ จะดำเนินงานโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้มีส่วนได้เสียทุกส่วน โดยปฏิบัติตามหลักบรรษัทภิบาลอย่างต่อเนื่อง ควบคู่กับการสร้างสรรค์สินค้าเพื่อตอบสนองความต้องการที่หลากหลายของลูกค้าสืบไป และหวังว่าจะได้รับการสนับสนุนจากทุกท่านเป็นอย่างดีในปีต่อไป

3



นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี
ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ

Organization Chart

คณะกรรมการบริษัท		คณะกรรมการตรวจสอบ			
ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ คุณวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี		ฝ่ายตรวจสอบภายใน	สำนักเลขาธิการ	สำนักกรรมการฯ และเลขาธิการบริษัท	ฝ่ายสื่อสารการตลาด และภาพลักษณ์องค์กร
สายงานการตลาดและการขาย คุณวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี (รท.) ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ		สายงานก่อสร้าง คุณอาชวิน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ		สายงานบัญชีและการเงิน คุณอาณัติ ปิ่นรัตน์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส	สายงานอำนวยการ คุณวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี (รท.) ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
ฝ่ายการตลาดและการขาย		ฝ่ายก่อสร้าง		ฝ่ายการเงิน	ฝ่ายทรัพยากรบุคคล
ฝ่ายพัฒนาฝึกอบรมและเตรียมการโอน		ฝ่ายพัฒนางานก่อสร้าง		ฝ่ายบัญชี	ฝ่ายกฎหมาย
ฝ่ายวิจัยและพัฒนาการตลาด		ฝ่ายประเมินราคา		ฝ่ายลงทุนสัมพันธ์	ฝ่ายประสานงานราชการ
ฝ่ายบริการลูกค้า		ฝ่ายพัฒนาแบบ		ฝ่ายสารสนเทศ	ฝ่ายบริหารงานนิติบุคคล
		ฝ่ายพัฒนารูรทิจ		ฝ่ายทรัพย์สิน	ฝ่ายบริการหลังการขาย
					ฝ่ายส่งเสริมประสิทธิภาพฯ
					ฝ่ายชุมชนสัมพันธ์



- 1 นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี
ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ
- 2 นางนิภาพิฒน์ โรธิตนพันธ์
กรรมการ
- 3 นายกัน เทียนสุวรรณ
กรรมการ
- 4 นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี
กรรมการ
- 5 นายวันชัย ต้นตีกุล
กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
- 6 นายปรีชา บุญยภิกดา
กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
- 7 นายสมพล เทียนสุวรรณ
กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

Board Of Directors



นายวิศิษฎ์ เลาคะพานิช

ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ

การศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ (บัญชี) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- การอบรม Directors Accreditation Program (DAP) 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย

ปัจจุบัน

- ประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการ บมจ. อารีญา พรพวิพอร์ติ
- กรรมการผู้จัดการ บจก. อารีญา เซอร์วิส
- กรรมการผู้จัดการ บจก. อารีญา แมนเนจเม้นต์
- กรรมการผู้จัดการ บจก. คูส สเปซ
- กรรมการผู้จัดการ บจก. วันออฟ
- กรรมการผู้จัดการ บจก. ไรต์ลิวอิง
- กรรมการผู้จัดการ บจก. ซีเอสเอสเปซ
- กรรมการ บจก. อารีญา คอนเวนียน สโตร์
- ที่ปรึกษา สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

ประสบการณ์

- ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชี/การเงิน บมจ. โนเบิลดีเวลลอปเม้นท์
- ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บจก. NKG

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

- ร้อยละ 32.74

จำนวนครั้งที่เข้าประชุม

- คณะกรรมการ 7 ครั้ง จาก 7 ครั้ง



นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์

กรรมการ

การศึกษา

- ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- การอบรม Directors Accreditation Program (DAP) 2548 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย

ปัจจุบัน

- กรรมการบริหาร บมจ. อารีญา พรพวพอร์ตี้
- กรรมการ บจก. อารีญา เซอร์วิส
- กรรมการ บจก. อารีญา แมนเนจเม้นต์
- กรรมการ บจก. คูส สปเปซ
- กรรมการ บจก. ไวต์ลิฟวิ่ง
- กรรมการ บจก. ซิลส์สเปซ
- กรรมการ บจก. วันอัพ
- กรรมการ บจก. อารีญา คอนเวเนียน สโตร์

ประสบการณ์

- กรรมการบริหาร บจก. ริเวอร์ไซด์ การ์เด้น
- ผู้จัดการฝ่ายบุคคล บจก. มีตรภาพการค้า

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

- ร้อยละ 1.98

จำนวนครั้งที่เข้าประชุม

- คณะกรรมการ 7 ครั้ง จาก 7 ครั้ง



นายทัน เทียนสุวรรณ

กรรมการ

การศึกษา

- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- เนติบัณฑิตไทย เนติบัณฑิตยสภา
- การอบรม Directors Accreditation Program (DAP) 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย

ปัจจุบัน

- กรรมการบริหาร บมจ. อารีญา พรพวพอร์ตี้
- กรรมการ บจก. อารีญา เซอร์วิส
- กรรมการ บจก. อารีญา แมนเนจเม้นต์
- กรรมการ บจก. คูส สปเปซ
- กรรมการ บจก. ไวต์ลิฟวิ่ง
- กรรมการ บจก. ซิลส์สเปซ
- ที่ปรึกษา บจก. เลคการ์เด้น

ประสบการณ์

- กรรมการ บจก. เอส ที ซี คอปอเรชั่น
- ผู้อำนวยการของบริษัท บงล. รนสยาม
- หัวหน้าส่วนนิติกรรมสินเชื่อ ธนาคารไทยพาณิชย์
- เจ้าพนักงานที่ดิน กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

- (ไม่มี)

จำนวนครั้งที่เข้าประชุม

- คณะกรรมการ 7 ครั้ง จาก 7 ครั้ง



นายวิวัฒน์ เลาคพูนรังษี

กรรมการ

การศึกษา

- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์บัณฑิต วิชาเอก เศรษฐมิติ และการคลัง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ประกาศนียบัตร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร 2548
- ประกาศนียบัตร สถาบันวิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 11
- ประกาศนียบัตร นักบริหารระดับสูง “ธรรมศาสตร์เพื่อสังคม” รุ่นที่ 1 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปัจจุบัน

- กรรมการบริหาร บมจ. อารีญา พรพวพอร์ตี้
- กรรมการ บจก. อารีญา เซอร์วิส
- กรรมการ บจก. อารีญา แมนเนจเม้นต์
- กรรมการ บจก. คูล สเปซ
- กรรมการ บจก. ไวต์ลิฟวิ่ง
- กรรมการ บจก. ซัสส์สเปซ
- กรรมการ บจก. วันอัฟ
- กรรมการผู้จัดการ บจก. อารีญา คอนเวเนียน สโตร์
- กรรมการ บจก. ดับบลิวไอส์อาร์ แอนด์ เพาเวอร์

- กรรมการ บจก. ดับบลิวเพาเวอร์
- กรรมการ บจก. เทวาละโม

ประสบการณ์

- กรรมการผู้จัดการบริษัท เลค การ์เด็น ดีเวลลอปเม้น จำกัด
- เจ้าหน้าที่ฝ่ายสินเชื่อ ธนาคารเอเชีย จำกัด

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

- ร้อยละ 12.44

จำนวนครั้งที่เข้าประชุม

- คณะกรรมการ 6 ครั้ง จาก 7 ครั้ง



นายวันชัย ตันติกุล

กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ

การศึกษา

- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- การอบสม Directors Accreditation Program (DAP) 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย

ปัจจุบัน

- กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ บมจ. อารีญา พรพวพอร์ตี้
- กรรมการ บจก. ไโดโซ (ประเทศไทย)
- กรรมการ บจก. คณิต ัญญ์ชัย
- กรรมการ บจก. สยามไบรเซนท์ คอมเมอร์เชียล

ประสบการณ์

- กรรมการ บจก. เทพ

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

- (ไม่มี)

จำนวนครั้งที่เข้าประชุม

- คณะกรรมการ 7 ครั้ง จาก 7 ครั้ง
- คณะกรรมการตรวจสอบ 12 ครั้ง จาก 12 ครั้ง



นายปรีชา บุญยทิศา

กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

การศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาโท สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ประกาศนียบัตรกฎหมายมหาชน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- การอบรม Directors Accreditation Program (DAP) 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย

ปัจจุบัน

- กรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ บมจ. อาร์ยา พรอพเพอร์ตี้
- ที่ปรึกษา กรรมการต่างประเทศ สภาผู้แทนราษฎร
- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- กรรมการ บจก. ยิ่งถาวร อพาร์ทเมนต์
- กรรมการ บจก. ยิ่งถาวร ปีโตรเลียม

ประสบการณ์

- ผู้จัดการฝ่ายการเงิน บจก. ดิก อิก อัฟเอ็กซ์พอร์ต
- กรรมการ บจก. คอนโดทาวน์

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

- (ไม่มี)

จำนวนครั้งที่เข้าประชุม

- คณะกรรมการ 7 ครั้ง จาก 7 ครั้ง
- คณะกรรมการตรวจสอบ 12 ครั้ง จาก 12 ครั้ง



นายสมพล เทียนสุวรรณ

กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

การศึกษา

- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- เนติบัณฑิตไทย

ปัจจุบัน

- กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บมจ. อาร์ยา พรอพเพอร์ตี้
- ที่ปรึกษา มูลนิธิเยาวชนสัมพันธ์ กองบัญชาการตำรวจนครบาล
- ที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท เครือ เซส เอ็นเตอร์ไพรส์ (สยาม)
- ที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท ทรัพย์สิน ณ นคร จำกัด
- ที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท อมรินทร์ พรินตติ้ง แอนด์ พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน)
- ผู้อำนวยการ สำนักกฎหมายคุณธรรมทนายความ

ประสบการณ์

- ที่ปรึกษาคณะอนุกรรมการศึกษาการตั้งนิคมอุตสาหกรรมและการใช้พลังงานถ่านหิน สภาผู้แทนราษฎร
- ที่ปรึกษาคณะอนุกรรมการศึกษาการไฟฟ้า และท่าเรือ สภาผู้แทนราษฎร
- กรรมการ บริษัท วันอัฟ จำกัด

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

- (ไม่มี)

จำนวนครั้งที่เข้าประชุม

- คณะกรรมการ 7 ครั้ง จาก 7 ครั้ง
- คณะกรรมการตรวจสอบ 12 ครั้ง จาก 12 ครั้ง



ดร.ทง พิทยะ

ที่ปรึกษา

การศึกษา

- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยโยโกฮามะ ประเทศญี่ปุ่น
- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยนอร์ทเวสเทิร์น ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาเอก บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยนอร์ทเวสเทิร์น ประเทศสหรัฐอเมริกา

ปัจจุบัน

- ประธานกรรมการ บริษัท ทีทีดับบลิว จำกัด (มหาชน)
- ประธานกรรมการ บริษัท โซยะบุรี พาวเวอร์ จำกัด
- ประธานกรรมการ บริษัท ศรีสวัสดิ์ พาวเวอร์ 1979 จำกัด (มหาชน)
- ประธานกรรมการ บริษัท ไทยศรีประจักษ์ จำกัด (มหาชน)
- ประธานกรรมการ บริษัท ซีเค พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
- ประธานกรรมการ บริษัท สแกน อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)
- ประธานกิตติมศักดิ์ กลุ่มบริษัทเจริญสิน
- รองประธานคณะกรรมการที่ปรึกษา กลุ่มบริษัท คิง เพาเวอร์

ประสบการณ์

- รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง
- รัฐมนตรีว่าการกระทรวงพาณิชย์
- ประธานกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
- ประธานกรรมการ บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)



ดร.วีรพงษ์ รามางกูร

ที่ปรึกษา

การศึกษา

- ปรัญญาตรี รัฐศาสตรบัณฑิต เกียรตินิยมอันดับหนึ่ง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- M.A. (Economics), University of Pennsylvania, U.S.A.
- Ph.D. (Economics), University of Pennsylvania, U.S.A
- Doctor of Law (Honorary), Webster University St.Louis, U.S.A.

ปัจจุบัน

- กรรมการบริษัท บริษัท ทางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
- กรรมการบริษัท บริษัท เซาท์อีสต์ เอเชีย เอนเนอร์จี จำกัด
- กรรมการบริษัท บริษัท ดีบีเน็ล เอ (1991) จำกัด (มหาชน)
- กรรมการบริษัท บริษัท ไฟลัฟลิกซ์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- กรรมการบริษัท โรงพยาบาลบางมด
- คณะกรรมการที่ปรึกษา คิงพาวเวอร์ กรุ๊ป
- คณะกรรมการที่ปรึกษา บริษัท อาเรียฯ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- คณะกรรมการที่ปรึกษา ธนาคารออมสิน

ประสบการณ์

- ประธานกรรมการ บริษัท ทางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
- ประธานกรรมการ บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)
- ประธานกรรมการ ธนาคารแห่งประเทศไทย
- ประธานกรรมการ ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย
- ประธานกรรมการ ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร
- การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย



นายวิเชียร ชวลิต

ที่ปรึกษา

การศึกษา

- ปรัญญาตรี รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปรัญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปรัญญาโท รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปัจจุบัน

- สมาชิกสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ

ประสบการณ์

- นายอำเภอคำชะอี จังหวัดมุกดาหาร
- นายอำเภอพนัสนิคม จังหวัดชลบุรี
- นายอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี
- ผู้อำนวยการส่วนระบบการปกครองท้องที่ กรมการปกครอง
- ผู้อำนวยการสำนักการสอบสวนและนิติการ กรมการปกครอง
- รองผู้ว่าราชการจังหวัดบุรีรัมย์
- รองผู้ว่าราชการจังหวัดอำนาจเจริญ
- ผู้ว่าราชการจังหวัดอำนาจเจริญ

- ผู้ว่าราชการจังหวัดสุรินทร์
- อธิบดีกรมการพัฒนาชุมชน
- ปลัดกระทรวงมหาดไทย
- ที่ปรึกษานายกรัฐมนตรีฝ่ายข้าราชการประจำ
- ที่ปรึกษานายกรัฐมนตรีฝ่ายข้าราชการประจำ (ปฏิบัติหน้าที่เลขาธิการ กยณ.)
- (เลขาธิการคณะกรรมการยุทธศาสตร์เพื่อวางระบบการบริหารจัดการทรัพยากรนา)
- ปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์



นายอมร วัชรากร

ที่ปรึกษา

การศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์เกษตร มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ปริญญาโท สาขาเศรษฐศาสตร์เกษตร มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ประสบการณ์

- กรรมการ บริษัท วัน อีพ จำกัด
- ผู้จัดการสินเชื่อบริหารความเสี่ยงสินเชื่อ บมจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)



นายจุมพลภัทร พูลทรัพย์

ที่ปรึกษา

การศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
- ปริญญาโท สาขาการจัดการมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหิดล

ประสบการณ์

- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานการเงินและการบัญชี บริษัท อาร์ยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายกลยุทธ์และการวางแผน บริษัท แบลูฮอริส พาร์ค จำกัด (มหาชน)
- ผู้จัดการฝ่ายการเงิน บริษัท โตโยต้า มอเตอร์ ประเทศไทย จำกัด

Highlight Project

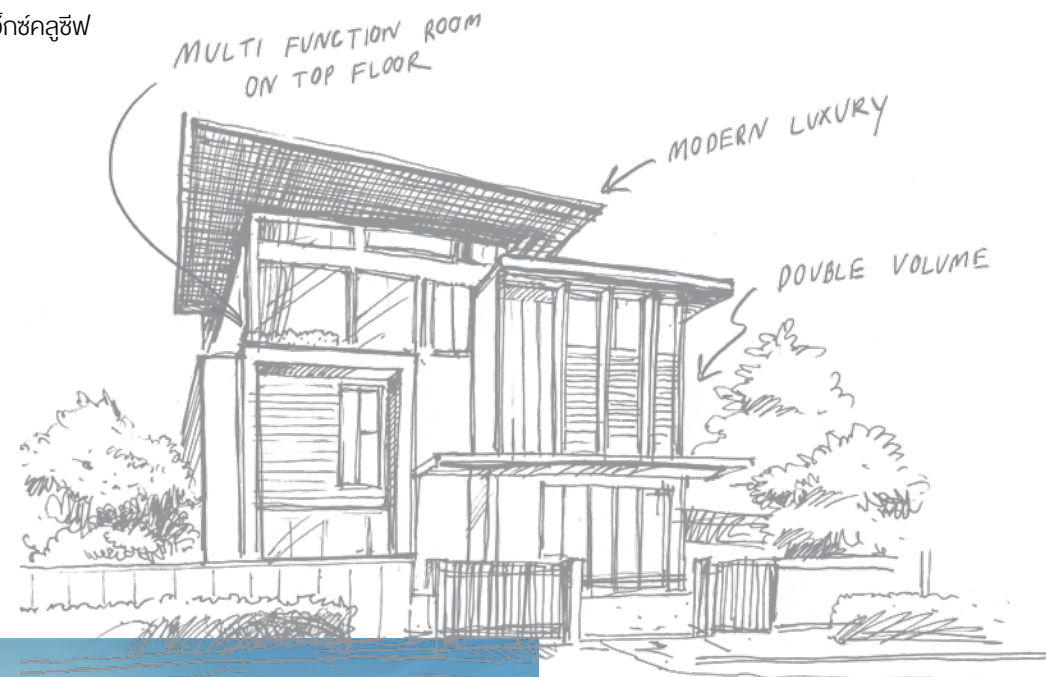


The AVA Residence

The Last Legacy on Sukhumvit

สุขุมวิท 77

บ้านเดี่ยวพร้อมสเปซชีวิตแบบเอ็กซ์คลูซีฟ
เริ่ม 30 - 60 ล้านบาท



24



25

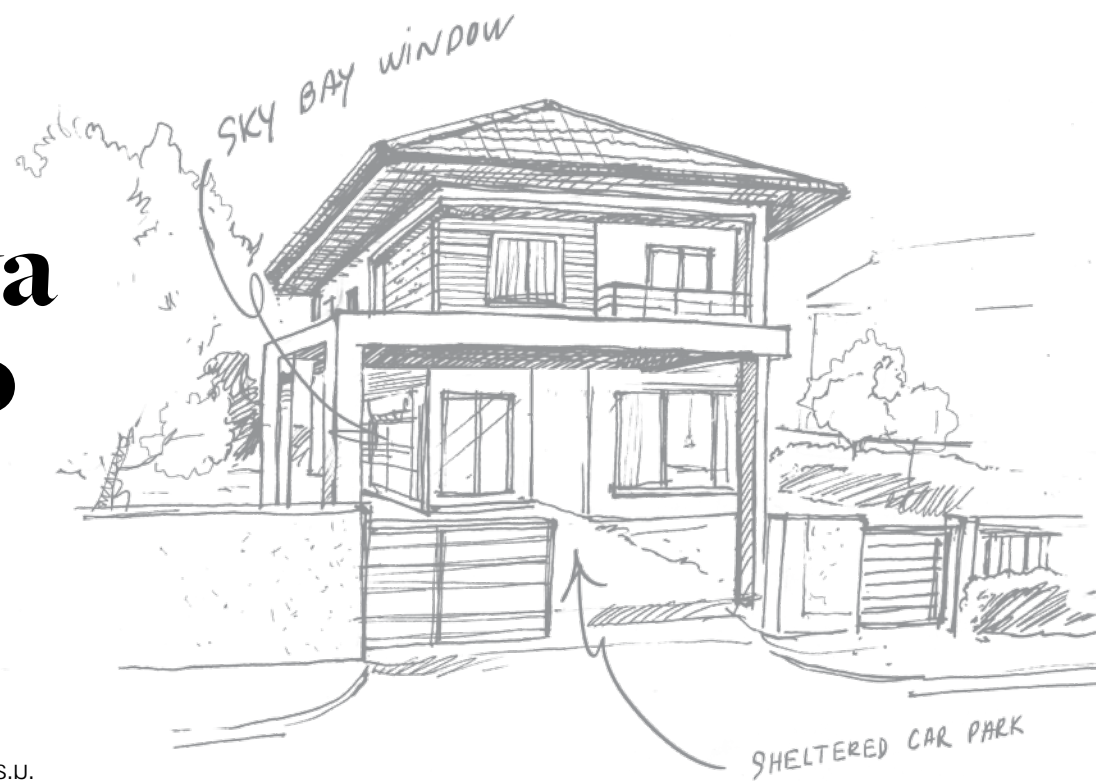
Areeya Metro

Live Positively, Live Modern

เกษตร - นวมินทร์

บ้านเดี่ยวบนพื้นที่ความสูง 220 ตร.ม.
เริ่ม 9.99 ล้านบาท

AREEYA METRO



Areeya Como

Blissfully Design

วงแหวน - รามอินทรา
บางนา - วงแหวนฯ
ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ

บ้านเดี่ยวสไตล์โมเดิร์น 2 ชั้น
บนพื้นที่ความสูง 141-179 ตร.ม.
เริ่ม 4.29 - 5.49 ล้าน*

AREEYA
COMO

Areeya Brigg

Accent of life

ดอนเมือง - สรงประภา
รังสิต - ลำลูกกา

โฮมออฟฟิศสไตล์โมเดิร์น 3 ชั้น
บนพื้นที่ความสูง 172 - 174 ตร.ม.
เริ่ม 3.99 - 4.49 ล้าน*

AREEYA
BRIGG



The Village/ The Village Cottage

Happy Colonial Living

กาญจนนาภิเษก – ราชพฤกษ์
แจ้งวัฒนะ – ตีวานนท์
บางนา – วงแหวนฯ

บ้านเดี่ยวและวิลล่าทาวน์
สไตล์ Modern Colonial 2 ชั้น
บนพื้นที่ความสูง 134 - 165 ตร.ม.
เริ่ม 2.99 ล้าน*

28



Areeya Daily

365 Days of Happiness and Greenness

เกษตร - นวมินทร์

ทาวน์โฮมสไตล์โมเดิร์น 3 ชั้น
บนพื้นที่ความสูง 160 ตร.ม.
เริ่ม 4.09 ล้าน*



29





30

The Colors

The Colors of life

บางนา – วงแหวนฯ
วงแหวน – รามอินทรา
กาญจนภิเษก – ราชพฤกษ์
รังสิต – ลำลูกกา

ทาวน์โฮม สไตล์ Modern Tropical 2 ชั้น
บนพื้นที่ความสูง 105 และ 118 ตร.ม.
เริ่ม 1.69 - 2.49 ล้านบาท*



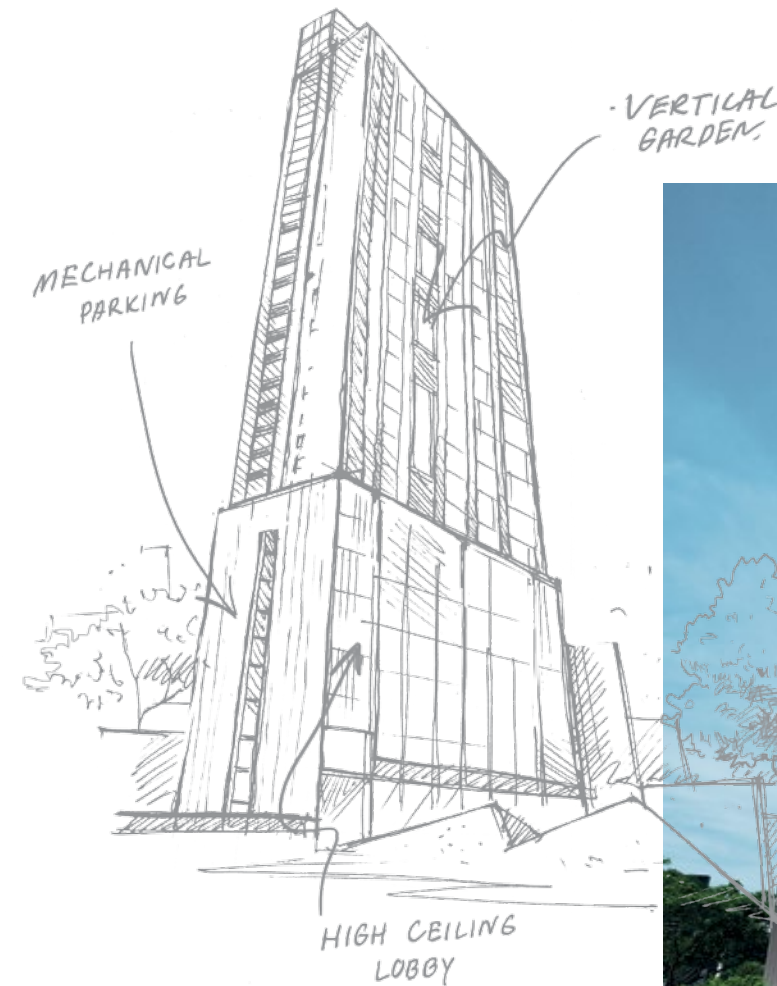
a space I.D.

Condominium in Downtown

อโศก – รัชดา

คอนโดมิเนียม 30 ชั้น พร้อมนวัตกรรมจอร์จอีโคโนมิก
บนพื้นที่ความสูง 32.84 - 72.10 ตร.ม.
เริ่ม 3.69 ล้านบาท*

a space | I/D



31

a space ME

The Complete Living Space with
Lifestyle Neighborhood

—
สุขุมวิท 77
บางนา
รัตนธิเบศร์

คอนโดมิเนียมในบรรยากาศเขียวสงบ
บนพื้นที่ความสูง 25 - 35.44 ตร.ม.
เริ่ม 1.39 ล้าน*

a space | IMI

32



Pickadaily Bangkok



Community Mall

33

Areeya Lifestyle Club



Areeya
*life*STYLE
CLUB

ลักษณะ

การประกอบธุรกิจ

ภาพรวมในการประกอบธุรกิจ

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “อารียา”) ทะเบียนเลขที่ 0107546000431 มีชื่อย่อหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่า “A” บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยโครงการต่างๆ ดำเนินการภายใต้ชื่อ “อารียา” ในปี 2546 บริษัทฯ ได้เปลี่ยนเป็นบริษัทมหาชน และบริษัทฯได้นำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในปี 2547 โดยในปัจจุบัน บริษัทฯได้ดำเนินการพัฒนาโครงการพักอาศัยครบทุกรูปแบบ เพื่อเป็นการสอดคล้องการขยายตัวทางธุรกิจของบริษัทฯ และเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้า อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันของบริษัทฯ และบริษัทฯยังคงเล็งเห็นถึงความสำคัญในการพัฒนาโครงการพักอาศัยที่มีความครบวงจร จึงได้เริ่มมีการพัฒนาโครงการประเภทธุรกิจศูนย์การค้าหรือคอมมูนิตีมอลล์ อาคารค้าปลีกค้าส่ง และอาคารพาณิชย์กรรม เพื่อเป็นการสร้างองค์ประกอบการพักอาศัยที่ครบครัน เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการโครงการที่มีความครบวงจร

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจโดยแบ่งสินค้าออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่

1. โครงการบ้านเดี่ยว

โดยบริษัทจะขายที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทและรับจ้างปลูกสร้างบ้านบนที่ดินในโครงการดังกล่าว หรือขายที่ดินพร้อมบ้านสร้างเสร็จ โดยในปัจจุบันนั้น มีอยู่ด้วยกัน 8 โครงการ

- นุชบา
- สwana 3
- อารียา เมทโร เกษตร-นวมินทร์
- อารียา โคโม่ บางนา กม.8
- อารียา โคโม่ บางนา กม.10
- เดอะ วิลเลจ ดิวานนท์
- เดอะ วิลเลจ คอทเทจ ราชพฤกษ์
- อารียา โคโม่ วงแหวน รามอินทรา

2. โครงการทาวน์เฮ้าส์

บริษัทได้พัฒนาทาวน์เฮ้าส์ แบ่งเป็น 3 รูปแบบ ดังนี้

ประเภท	ชื่อโครงการ	รายละเอียด
แบบ 2 ชั้น	<ul style="list-style-type: none">▪ เดอะ คัลเลอร์ส บางนา กม.10▪ เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม บางนา▪ เดอะ คัลเลอร์ส เลชเชอร์ บางนา กม.8▪ เดอะ คัลเลอร์ส เลชเชอร์ บางนา กม.10▪ เดอะ วิลเลจ บางนา กม.8▪ เดอะ วิลเลจ บางนา กม.10▪ เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม รังสิต-ลำลูกกา▪ เดอะ คัลเลอร์ส ดอนเมือง-สรงประภา เฟส 1▪ เดอะ คัลเลอร์ส ดอนเมือง-สรงประภา เฟส 2▪ เดอะ คัลเลอร์ส ดิวานนท์▪ เดอะ คัลเลอร์ส ราชพฤกษ์▪ เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม ราชพฤกษ์▪ เดอะ วิลเลจ ราชพฤกษ์▪ อารียา At Home▪ เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม วงแหวน - รามอินทรา▪ เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน - รามอินทรา▪ เดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ▪ เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม บางนา-วงแหวนฯ▪ เดอะ วิลเลจ บางนา-วงแหวนฯ	เป็นโครงการจัดสรรทาวน์เฮ้าส์ หน้ากว้าง 5.7 เมตร 2 ชั้น เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย สำหรับกลุ่มครอบครัวขนาดเล็กและครอบครัวที่เกือบใหม่ โดยในปัจจุบันนั้น มีอยู่ด้วยกัน 6 ทำเล อันได้แก่ เกษตร-นวมินทร์, ดิวานนท์, บางนา, รังสิต, สรงประภาและราชพฤกษ์ โดยบริษัทยังมีแผนในการเพิ่มจำนวนทำเลเพื่อรองรับความต้องการในรูปแบบเดียวกัน ให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วกรุงเทพมหานครและปริมณฑล นอกจากนี้ บริษัทยังมีทาวน์เฮาส์ 2 ชั้นแบบใหม่ที่มีชื่อ เดอะ วิลเลจ ซึ่งมีจุดเด่นคือ เป็นทาวน์เฮาส์ที่ให้บรรยากาศเหมือนอยู่บ้านเดี่ยว และมีบริเวณสวนรอบบ้าน และหน้าบ้านที่กว้าง ทำให้สามารถจอดรถยนต์ได้ถึง 2 คัน
แบบ 3 ชั้น	<ul style="list-style-type: none">▪ อารียา โมวา▪ อารียา ทูปี▪ อารียา เดลี่▪ อารียา บริกค์ ดอนเมือง-สรงประภา	เป็นโครงการจัดสรรทาวน์เฮ้าส์ หน้ากว้าง 5 เมตร และ 5.5 เมตร สูง 3 ชั้น เพื่อตอบสนองความต้องการกลุ่มลูกค้าครอบครัวที่มีขนาดเล็กถึงขนาดปานกลาง เพื่อเป็นทางเลือกสำหรับผู้บริโภค โดยในปัจจุบันนั้นมีอยู่ด้วยกัน 2 ทำเล อันได้แก่ เกษตร-นวมินทร์ และดอนเมือง-สรงประภา
แบบ 4 ชั้น	<ul style="list-style-type: none">▪ อารียา แมนดารินา สุขุมวิท 77▪ อารียา แมนดารินา เกษตร- นวมินทร์	เป็นโครงการจัดสรรทาวน์เฮ้าส์ หน้ากว้าง 5 เมตร และ 5.5 เมตร สูง 4 ชั้น เพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าทาวน์เฮ้าส์ในเกรดพรีเมียมที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยจำนวนมาก และมีความโดดเด่นในเรื่องการออกแบบ เพื่อตอบโจทย์ในเรื่องความต้องการที่แตกต่างของกลุ่มลูกค้าในกลุ่มนี้ ในปัจจุบันนั้นมีอยู่ด้วยกัน 2 ทำเล อันได้แก่ สุขุมวิท 77 และ เกษตร-นวมินทร์

3. โครงการคอนโดมิเนียม

โดยจุดเด่นของสินค้าของบริษัท คือ จะตั้งอยู่บนที่ดินที่ใกล้ใจกลางเมือง ใกล้แหล่งคมนาคม ห้างสรรพสินค้า และสถานที่อำนวยความสะดวกต่าง ๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างเต็มที่ โดยโครงการ คอนโดมิเนียมเน้นเน้นพัฒนา เป็น 3 รูปแบบ ดังนี้

ประเภท	ชื่อโครงการ	รายละเอียด
แบบ 8 ชั้น	<div> <ul style="list-style-type: none">เอ สเปซ อโศก - รัชดา เอ สเปซ เกษตร เอ สเปซ สุขุมวิท 77 เอ สเปซ เฟลย์ เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 เอ สเปซ มี เกษตร-นวมินทร์ </div>	เป็นโครงการคอนโดมิเนียม 7-8 ชั้น พื้นที่แต่ละอาคารไม่เกิน 10,000 ตร.ม. เป็นโครงการคอนโดมิเนียมขนาดเล็ก โดยในปัจจุบัน มีอยู่ด้วยกัน 4 ทำเล อันได้แก่ เกษตร-นวมินทร์, อโศก-รัชดา, สุขุมวิท และ สุขุมวิท 77 โดยบริษัทยังมีแผนในการเพิ่มจำนวนทำเลเพื่อรองรับความต้องการในรูปแบบเดียวกันให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วกรุงเทพมหานคร
แบบเกิน 8 ชั้น แต่ไม่เกิน 30,000 ตร.ม. ต่ออาคาร	<div> <ul style="list-style-type: none">เอ สเปซ ไอดี อโศก - รัชดา เอ สเปซ มี บางนา เอ สเปซ มี รัตนธิเบศร์ </div>	เป็นคอนโดมิเนียมขนาดกลางเน้นความเป็นส่วนตัวและสาธารณูปโภคอื่นๆ ที่เพิ่มขึ้น โดยในปัจจุบันนั้น มีอยู่ด้วยกัน 3 ทำเล อันได้แก่ อโศก – รัชดา, บางนา และ รัตนธิเบศร์
แบบเกิน 8 ชั้น เกิน 30,000 ตร.ม. ต่ออาคาร	<div> <ul style="list-style-type: none">สุนทรีया </div>	เป็นโครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่เน้นพัฒนาในพื้นที่ CBD เพื่อเน้นการตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้ากลุ่มพรีเมียม ประกอบกับจุคขายในส่วน Private club เพื่อตอบใจത്യกลุ่มลูกค้าที่ต้องการบริการระดับพรีเมียมเกรด โดยในปัจจุบันนั้น มีอยู่ด้วยกัน 1 ทำเล อันได้แก่ ราชดำริ โดยบริษัทยังมีแผนในการเพิ่มจำนวนทำเลเพื่อรองรับความต้องการในรูปแบบเดียวกันให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วกรุงเทพมหานคร

โครงสร้างรายได้

รายได้หลักของบริษัทมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เช่น คอนโดมิเนียม, ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว โดยโครงสร้างรายได้หลักมีดังนี้

แหล่งที่มาของรายได้	2558		2557		2556	
	งบการเงินรวม		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
1.1 โครงการแนวราบ	3,426	63	2,237	87	1,654	92
1.2 โครงการแนวสูง	762	14	46	2	33	2
1.3 ที่ดิน	1,210	22	154	6	65	3
ยอดรวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5,398	99	2,437	95	1,752	97
2) รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านและขายวัสดุก่อสร้าง ¹	3	-	-	-	10	1
3) รายได้อื่น ²	27	1	122	5	46	2
รวมทั้งสิ้น	5,428	100	2,559	100	1,808	100

หมายเหตุ : 1. รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้างเป็นส่วนน้อย เมื่อเทียบกับรายได้รวมทั้งสิ้น
2. รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากการรับบริหารโครงการ ดอกเบี้ยรับจากธนาคาร และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ภาวะอุตสาหกรรม และทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2559

สรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ปี 2558

ก้าวเข้าสู่ปี2559 อย่างเป็นทางการหลายฝ่ายก็มีความคาดหวังว่าสถานการณ์เศรษฐกิจในบ้านเมืองจะดีขึ้นไปด้วย หากมองในด้านที่อยู่อาศัย ตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2558 ที่ผ่านมามีด้ายปี กันไปด้วยการขายช่วงโค้งสุดท้ายก่อนสิ้นปี ให้ตลาดอสังหาฯ โดยเฉพาะในภาคที่อยู่อาศัยพอจะได้หายใจหายคอกันบ้าง หลังรัฐบาลอัดมาตรการกระตุ้น ด้วยการสนับสนุนเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง (สิ้นสุด 30 เม.ย.59) คาดว่าตลาดเติบโตจากปี 2557 ราว 15% มูลค่าตลาดรวม 3.4 แสนล้านบาท สำหรับแนวโน้มปี 2559 ผู้ประกอบการมองว่าตลาดคงเติบโตต่อเนื่องด้วยปัจจัยหนุนหลายๆ ด้าน

ด้วยระยะเวลาที่มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ฯ มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 29 ตุลาคม 2558 –30 เมษายน 2559 เป็นระยะเวลา 6 เดือนโดยประมาณ การจดทะเบียนตามโครงการจะต้องเป็นการซื้อ

ขายและการจำนองเท่านั้น ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมการซื้อขายปัจจุบันอยู่ที่ร้อยละ 2 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ก็จะลดเหลือร้อยละ 0.01 และค่าธรรมเนียมการจำนอง ลดจากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 ของราคาจำนอง สำหรับบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ และห้องชุด ซึ่งก็จะเหลือเวลาอีกเพียง 4 เดือนเท่านั้น

เมื่อมาลองมองภาพรวมของตลาดคอนโดมิเนียม พบว่าในปีที่ผ่านมาอาจจะไม่ค่อยดีนัก คอนโดมิเนียมราคาในระดับกลางและระดับล่าง ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจในภาพรวมพอสมควร ง่าย ๆ คือ คนระดับฐานะรายได้ไม่ถึงปานกลาง เริ่มระมัดระวังในการใช้จ่ายในด้านที่อยู่อาศัยมากขึ้น แต่ในทางกลับกัน คอนโดมิเนียมในระดับบน ประเภทลักซ์ชัวร์ถึงซูเปอร์ลักซ์ชัวร์ก็กลับไปได้ดี แม้ราคาจะแพงมากขึ้น แต่คนซื้อระดับบนก็ยังคงมีกำลังซื้อกันอยู่ ขอแค่ทำเลดี การออกแบบและใช้วัสดุดี ก็ยังขายได้เป็นที่ต้องการอยู่เสมอ

จำนวนที่อยู่อาศัยและมูลค่าการพัฒนาแยกระดับราคา ปี 2557 - 2558						
ราคาขาย (ล้านบาท)	จำนวนหน่วย			มูลค่า (ล้านบาท)		
	2557	2558	เปลี่ยนแปลง	2557	2558	เปลี่ยนแปลง
ราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท	100,114	87,668	-12%	231,093	212,247	-8%
ราคา 5-10 ล้านบาท	11,625	14,902	28%	76,687	98,897	29%
ราคา 10 ล้านบาท ขึ้นไป	2,355	5,420	130%	36,769	123,912	237%
โดยรวม	114,094	107,990	-5%	344,549	344,549	26%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส (AREA)

จากการประมวลภาพรวมปี 2557-2558 พบว่า ที่สินค้าที่อยู่อาศัยเปิดตัวในมูลค่าสูงที่สุดในปี 2558 นี้ไม่ใช่เพราะภาวะการ“บูม”ของตลาดแต่อย่างใด แต่เป็นเพราะในปี 2558 ตลาดเน้นไปทางบ้านราคาสูงเป็นพิเศษ และหากยิ่งพิจารณาในต่างจังหวัด จะพบว่ามี การเปิดตัวโครงการใหม่น้อยมาก ตลาดต่างจังหวัดจึงยังคงจะชะลอตัวไปอีก 2-3 ปี อย่างไรก็ตามเชื่อว่าปรากฏการณ์ไม่ปกตินี้จะเกิดขึ้นไม่นานนัก การที่ผู้มียรายได้สูงจะซื้อสินค้าราคาแพง คงจะแผ่วลงในปี 2559 เพราะเศรษฐกิจไม่ค่อยดีนักการลงทุนอาจมีความเสี่ยงมากขึ้น อุปทานตามแนวรถไฟฟ้าก็อาจมีมากเกินความต้องการในอนาคตอันใกล้

ในด้านอุปทานใหม่ของปี 2558 เมื่อเทียบกับปี 2557 จำนวนโครงการและจำนวนหน่วยลดลง แต่มูลค่าโครงการและราคาขายเฉลี่ยกลับเพิ่มขึ้น เนื่องจากมีสินค้าราคาแพงเข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้น

	จำนวนที่อยู่อาศัยและมูลค่าการพัฒนาแยกระดับราคา ปี 2558 – 2559					
	ราคาขาย	จำนวนหน่วย		มูลค่า (ล้านบาท)		
	(ล้านบาท)	2558	2559	เปลี่ยนแปลง	2558	2559
ราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท		87,668	81,531	-7%	212,247	199,512
ราคา 5-10 ล้านบาท		14,902	15,647	5%	98,897	106,809
ราคา 10 ล้านบาท ขึ้นไป		5,420	4,878	-10%	123,912	117,097
โดยรวม		107,990	102,058	-5%	435,056	435,056
เปลี่ยนแปลง						

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส (AREA)

ตารางนี้เป็นการคาดการณ์ในปี 2559 ซึ่งคาดการณ์ว่าสินค้าราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท ยังจะปรับตัวลดจำนวนเปิดตัวลงประมาณ 7% ส่วนสินค้าราคา 5-10 ล้านบาท น่าจะเปิดเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 5% ส่วนสินค้าในระดับราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป น่าจะลดลงบ้างที่ประมาณ 10% เพราะที่ผ่านมามีการเปิดโครงการในราคานี้มากเป็นพิเศษ จึงคาดว่าทั้งปี 2559 อุปทานในแง่จำนวนหน่วยจะลดลง 5% เหลือเปิดตัว 102,056 หน่วย ส่วนมูลค่าโดยรวมน่าจะลดลง 3% เหลือ 423,418 ล้านบาท แต่ถ้าเศรษฐกิจของประเทศย่ำแย่ลงไม่ได้เป็นไปตามที่คาดไว้ เช่นที่เคยเกิดขึ้นในปี 2558 ก็อาจทำให้อุปทานลดน้อยลงกว่านี้ แต่ถ้าผิดจากที่คาดการณ์กันไว้ อาจจะมีปรากฏการณ์ที่อสังหาริมทรัพย์ เติบโตดีเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม อย่างไรก็ตามหากเศรษฐกิจไทยดีขึ้นกว่าที่คาดหวังจริง ตลาดอสังหาริมทรัพย์ก็คงจะคึกคัก เพราะอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวแปรที่ผันแปรตามภาวะเศรษฐกิจเป็นสำคัญ

หากดูที่อุปทานคงเหลือทั้งตลาดจะมีอัตราเพิ่มขึ้น 3% เนื่องจากมีจำนวนอุปทานเปิดใหม่เข้าสู่ตลาดใกล้เคียงกับยอดซื้อ จึงทำให้มีอุปทานเหลือสะสมเพิ่มขึ้นเล็กน้อย

ในด้านอุปสงค์/ยอดซื้อของปี 2558 เมื่อเทียบกับปี 2557 พบว่ามีอัตราที่เพิ่มขึ้น 14% โดยยอดขายได้ส่วนใหญ่ 57% ยังคงเป็น คอนโดมิเนียม รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ 26% และอันดับสามเป็นประเภทบ้านเดี่ยว 12% ส่วนที่เหลืออีกประมาณ 5% จะเป็นที่อยู่อาศัยอื่นๆ (บ้านแฝด, อาคารพาณิชย์ และที่ดินจัดสรร) ในส่วนของราคาขายเฉลี่ยในปี 2558 มีอัตราเพิ่มขึ้นมากถึง 34% เมื่อเทียบกับปี 2557 เนื่องมาจากการพัฒนาสินค้าราคาแพงมากขึ้น โดยสินค้าที่ระดับราคา 5 ล้านบาทขึ้นไป มีมากถึง 19% หรือที่เฉลี่ยหน่วยละ 10.964 ล้านบาท

ปัจจัยที่มีผลต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปี 2559

ปัจจัยบวก ที่มีผลต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์

- อัตราดอกเบี้ยปรับลดลง

- มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ (ด้านภาษี ลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดจำนอง ฯลฯ)แต่ก็ได้ประโยชน์เพียงกลุ่มที่แล้วเสร็จ ยกเว้นบางบริษัทที่ “ฟรีค่าโอน” ตลอดทั้งปี

- การลงทุนเมกะโปรเจ็ค์ของภาครัฐ แต่ก็คงไม่ได้เห็นผลในเร็ววัน
- ราคาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยยังถูกกว่าประเทศอื่นในภูมิภาคอาเซียนแต่เพราะปัญหาทางการเมือง ก็จึงอาจทำให้ไม่ได้มีผู้เข้ามาซื้อมากนัก

- การเปิด AEC ทำให้ชาวต่างชาติเข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์ เพื่อการอยู่อาศัยและลงทุนมากขึ้น
- การลดวงเงินคุ้มครองเงินฝากจาก 25 ล้านบาท เหลือเพียง 1 ล้านบาท (เริ่ม 1 พ.ย. 59) ทำให้มีคนหันมาลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์กันไว้เพิ่มมากขึ้น

ปัจจัยลบที่มีผลต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์

- เศรษฐกิจยังอยู่ในภาวะชะลอตัว ภาวะการส่งออกและการบริโภคลดลง ส่งผลให้เกิดการชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย
- กำลังซื้อของผู้บริโภคหดตัว จากภาระรายจ่ายในชีวิตประจำวันที่สูงขึ้นและภาระหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ระดับสูง

- ต้นทุนค่าที่ดินในการพัฒนาที่สูง

- ดัชนีความเชื่อมั่นของธุรกิจในด้านต่างๆที่ทยอยปรับตัวลดลง

- ปัญหาภัยแล้ง ส่งผลให้ผลผลิตทางการเกษตรลดลง เกษตรกรขาดเงินทุนหมุนเวียน มีผลกระทบต่อเนื่องกับภาคเศรษฐกิจภายในประเทศ

สำหรับปัจจัยที่ทำให้การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์น่าสนใจว่าสินทรัพย์ประเภทอื่นๆ มาจากปัจจัยหลักๆ ที่น่าสนใจ ได้แก่

- การขยายตัวของเมืองที่มีแนวโน้มมากขึ้น

- รัฐบาลมีแผนลงทุนในโครงการขนาดใหญ่ เช่น โครงการรถไฟฟ้า และการจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษ

- ปริมาณที่ดินที่มีจำนวนจำกัดหรือคงที่ทำให้ราคาที่ดินในระยะยาวมีโอกาสปรับตัวเพิ่มขึ้น

- การกำหนดราคาประเมินที่ดินใหม่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น

ส่วนแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2559 ทั้งจากนักวิเคราะห์และกลุ่มผู้ประกอบการส่วนใหญ่เชื่อกันว่า ตลาดยังขยายตัวต่อเนื่อง อาจขยายตัวไม่น้อยกว่า 5 % จากปีก่อนหน้า โดยปัจจัยบวกเด่นที่สุดคือ มาตรการกระตุ้นอสังหาฯ ในส่วนลดค่าธรรมเนียมโอน และจดจำนอง ประเมินกันว่าในช่วง 4 เดือนแรกผู้ประกอบการคงจะปรับแผนวางแผนการขายกันเพื่อจะเตรียมขายกันในด้านปักันอย่างเข้มข้น ทั้งโปรโมชั่น ลดแลกแจกแถมต่างๆ เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อก่อนมาตรการกระตุ้นอสังหาฯจะสิ้นสุดลง

ส่วนด้านทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ จะมีการปรับเปลี่ยนในเรื่องของกลุ่มประเภทของสินค้าที่จะถูกผลักดันออกมา ผู้ประกอบการจะลงทุนโครงการในแนวราบ ในกลุ่มบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์กันมากขึ้น เนื่องจากตลาดของกลุ่มคอนโดมิเนียมจะเกิดภาวะอึมครึมจากสินค้าค้างสต็อกในตลาดและการเก็งกำไร จากการสำรวจบริษัทผู้ประกอบการ เช่น บมจ.แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ฯ ประเมินว่า ปีนี้จะมีคอนโดมิเนียมใหม่เข้าตลาดราว 60,000-65,000 หน่วย แม้ปริมาณใกล้เคียงปีที่ผ่านมาแต่มูลค่าเพิ่มขึ้น อีกกลุ่มคือคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าโดยเฉพาะในโซนสุขุมวิทที่ยังจะเป็นที่ต้องการอย่างต่อเนื่องอยู่ ล่าสุด บมจ.แลนด์แอนด์ เฮ้าส์ บมจ. แสนสิริ บมจ.อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ ฯลฯเตรียมเปิดโครงการ แถวถนนสุขุมวิทโซนกลาง กับระดับราคา 200,000-500,000 บาท ต่อตารางเมตรกันเลยทีเดียว

ก็ต้องรอดูกันว่าภาคอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้ หลังสิ้นสุดมาตรการกระตุ้นอสังหาฯแล้ว พันใดрмаคแรกของปีจะเป็นเช่นไร เมื่อไม่มีนโยบายรัฐเข้ามาเสริมแล้ว กลุ่มผู้ประกอบการก็ต้องหาวิธีการที่จะพยายามรักษายอดขายให้ได้ตามเป้าหมายที่ตั้งไว้และประคองไปให้ครบหมดปี แต่ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันอะไรก็สามารถเกิดขึ้นได้เช่นกัน

ที่มา : http://thinkofliving.com/2016/01/27/http://www.reic.or.th/Default.aspx

ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทฯ ตระหนักถึงความจำเป็นในการบริหารความเสี่ยง ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีเป้าหมายที่จะบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้อยู่ในขอบเขตที่กำหนด จากลักษณะของธุรกิจของบริษัทฯ ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นและผลกระทบที่จะมีต่อการดำเนินงานในอนาคต เป็นไปดังนี้

1. ความเสี่ยงในงานก่อสร้าง

1.1 ความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง

จากความผันผวนของราคาวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ซึ่งเป็นปัจจัยภายนอกที่บริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ความผันผวนของราคาน้ำมันในตลาดโลก ทำให้มีผลกระทบกับต้นทุนการผลิตวัสดุก่อสร้างที่สำคัญ อาจทำให้มีการปรับตัวสูงขึ้นหรือลดลงตามที่รัฐบาลประกาศ จึงเป็นปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุน และส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไร บริษัทฯ จึงบริหารจัดการความเสี่ยงนี้โดยการศึกษาและวิเคราะห์แนวโน้มของราคาวัสดุและค่างานก่อสร้างที่มีผลจากการเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันเชื้อเพลิง รวมทั้งติดตามข่าวสารเกี่ยวกับสถานการณ์ของราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกอย่างใกล้ชิด โดยกำหนดยื่นราคาวัสดุก่อสร้างหลักไว้ล่วงหน้ากับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างรายใหญ่ทั้งหมดทุกโครงการ เพื่อให้ผู้รับเหมาสามารถซื้อวัสดุจากผู้ค้าวัสดุที่บริษัทฯ ได้เจรจาต่อรองราคาไว้แล้ว ทำให้สามารถลดความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง และราคาน้ำมันได้ในระยะหนึ่ง จึงสามารถควบคุมต้นทุนที่ใช้ในการก่อสร้างได้ และเพื่อเป็นการป้องกันผู้ค้าวัสดุรายเดิมขึ้นราคา บริษัทฯ ได้จัดตั้งคณะทำงานติดตามราคาวัสดุก่อสร้างและจัดหาวัสดุทดแทนจากผู้ผลิตรายใหม่ เพื่อให้สามารถกำหนดราคารับจ้างก่อสร้างที่ทันต่อสถานการณ์ และในระดับราคาที่จะแข่งขันได้ในตลาด นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดตั้งทีมวิจัยและพัฒนา เพื่อศึกษาเกี่ยวกับเทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ๆ ที่สามารถลดต้นทุนในการก่อสร้าง และทำให้

งานก่อสร้างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น อาทิเช่น ไม้ฝาเมือรา, ไม้ระแนงคอนวูด ที่นำมาใช้ทดแทนวัสดุไม้จากธรรมชาติ, Aluminum Formwork System, Precast System, Bathroom Pods, Solar cell System, Design Improvement เป็นต้น ส่งผลให้ระยะเวลาในการก่อสร้างบ้านแบบทาวนโฮม 2-3 ชั้นสามารถสร้างเสร็จทั้งโครงการภายใน 6-7 เดือน จึงสามารถควบคุมความเสี่ยงเรื่องความผันผวนของราคาวัสดุ และการขาดแคลนวัสดุจากธรรมชาติได้เป็นอย่างดี ส่วนโครงการคอนโดมิเนียมซึ่งต้องได้เวลาก่อสร้าง 1-2 ปี บริษัทฯ ได้คำนวณความผันผวนดังกล่าวรวมเข้าไปในต้นทุนการก่อสร้างตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้นอยู่แล้ว

1.2 ศักยภาพและประวัติการทำงานของผู้รับเหมา

นับเป็นเวลานานแล้วที่ทางบริษัทฯ ได้มีการว่าจ้างผู้รับเหมารายอื่นทั้งขนาดกลางและขนาดใหญ่ ที่มีคุณภาพ และมีความมั่นคงทางการเงิน เข้ามามีส่วนร่วมในการดำเนินธุรกิจการก่อสร้าง โดยในระยะเวลาที่ผ่านมาทางบริษัทฯ ก็ได้สั่งสมประสบการณ์และทีมงานที่มีคุณภาพเพื่อดำเนินการก่อสร้างด้วยตนเองเพื่อสร้างความเชื่อมั่น และความไว้วางใจ ในการบริหารจัดการ จึงลดความเสี่ยงที่ทำให้โครงการก่อสร้างล่าช้าและไม่ได้คุณภาพ ซึ่งบริษัทฯ จะกำหนดค่าจ้างเหมารวมค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างให้กับผู้รับเหมา และจะทำการควบคุมคุณภาพของงาน ระยะเวลาการทำงาน และต้นทุนการก่อสร้างให้เป็นไปตามที่บริษัทฯ กำหนดไว้

1.3 คุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง

ถือว่าเป็นส่วนสำคัญที่จะช่วยเสริมให้บริษัทฯ ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ได้ ดังนั้นบริษัทฯ จึงเข้มงวดทั้งในเรื่องของคุณภาพ มาตรฐานของงานก่อสร้าง ระยะเวลา และต้นทุน ให้เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ โดยทางบริษัทฯ ได้มีการนำระบบการบริหารคุณภาพ ISO เข้ามาใช้กับงานก่อสร้าง ซึ่งจะช่วยลดความซ้ำซ้อนในการใช้ทรัพยากร เพิ่มความสามารถในการแข่งขันทาง

ธุรกิจ นำไปสู่ความเป็นสากล อีกทั้งยังมีทีม QC ส่วนกลาง ที่ทำหน้าที่ตรวจสอบคุณภาพและปริมาณของงานก่อสร้างให้ถูกต้องตามแบบและตามมาตรฐานงานก่อสร้างของบริษัทฯ อันก่อให้เกิดการทำงานที่มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล นอกจากนี้ทางบริษัทฯ ยังได้ตั้งทีมงานหาจุดอ่อนของระบบการก่อสร้างทั่วไปและนำมาพัฒนาการก่อสร้างของทางบริษัทฯ อีกด้วย แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการก่อสร้างและพัฒนาโครงการจะมีปัจจัยภายนอกเข้ามามีผลกระทบค่อนข้างมาก เช่น การขาดแคลนแรงงาน การขึ้นค่าแรงงานขั้นต่ำ การปรับราคาของวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงใช้กลยุทธ์ในหลากหลายมิติ เพื่อลดปัญหาผลกระทบ เช่น การปรับกลยุทธ์เป็น “สร้างบ้านก่อนขาย” เพื่อสามารถวางแผนได้อย่างต่อเนื่อง

1.4 ด้านทรัพยากรบุคคล และการบริหารจัดการ

ด้วยวิสัยทัศน์ของคณะกรรมการและฝ่ายจัดการของบริษัทฯ ในด้านการบริหารทรัพยากรบุคคลที่ให้ทั้งโอกาสและช่องทางให้พนักงานได้แสดงความสามารถ ถือเป็นแนวคิดหลักที่จะทำให้พนักงานรู้ถึงคุณค่าของตนเอง และมุ่งมั่นที่จะนำองค์ความรู้มาพัฒนาองค์กรให้เจริญเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน เป็นการปลูกจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อกทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง (Stakeholder) รวมทั้งจิตวิญญาณแห่งความเป็นเจ้าของ (Entrepreneur spirit)

บริษัทฯ มีการวางแผนสรรหาบุคลากรเชิงรุกตามสถาบันการศึกษาที่ผลิตนิสิตจบใหม่ตรงตามสายงาน และมีคุณภาพ เพื่อการค้นหาคณรุ่นใหม่ไฟแรงที่มีความรู้ความสามารถ มีมุมมองและมีแนวคิดใหม่ในการทำงานกับบริษัทฯ พร้อมที่จะพัฒนาตนเองและเติบโตไปพร้อมกับบริษัทฯ โดยนำมาฝึกอบรมทั้งทางภาคทฤษฎี และภาคปฏิบัติ เพื่อให้มีความรู้ มีประสบการณ์ เพื่อให้เติบโตและเก่งได้ อย่างที่ต้องการ อีกทั้งยังมีการดูแลเรื่องอาหารและที่พักให้กับพนักงานเป็นอย่างดี

และปัจจุบันได้นำระบบ Microsoft Dynamics AX (ERP) มาใช้ในการบริหารงานทำให้ข้อมูลต่างๆ ของทุกฝ่ายงานเป็นระบบออนไลน์ ซึ่งทำให้การสืบค้นข้อมูลต่างๆ ทำได้โดยง่าย สะดวกแม่นยำ และรวดเร็ว ลดปริมาณการใช้กระดาษ ทำให้ลดต้นทุนค่าใช้จ่าย และสามารถลดปัญหาการจัดเก็บเอกสาร หรือเอกสารสูญหาย กรณีพนักงานลาออก

1.5 ความเสี่ยงของการขาดแคลนผู้รับเหมา

เนื่องด้วย ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกิจมายาวนานเป็นระยะเวลาพอสมควร ทำให้ทีมงานสั่งสมแรงงาน และผู้รับเหมารายย่อยและรายกลางเป็นจำนวนพอสมควร แต่ความเป็นจริงสภาวะเศรษฐกิจนั้น มีทั้งขาขึ้นและขาลง ทางทีมงานจึงไม่ประมาทในการรับมือกับเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นได้ เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของทางบริษัทฯ กลยุทธ์ในการรับมือ คือ ต้องมีการปรับราคาจ้างเหมาให้เหมาะสมตามอัตราตลาด รวมทั้งจัดเกตรผู้รับเหมา เพื่อสามารถปรับอัตราจ้างพิเศษให้แก่ผู้รับเหมาฝีมือดีที่ได้รับความไว้วางใจหลังจากที่ได้ร่วมงานกันมาระยะหนึ่งแล้ว และประการสำคัญต้องใช้ระบบก่อสร้างกึ่งสำเร็จรูปมากขึ้น ทั้งงานโครงสร้าง งานพื้น งานโครงหลังคา และงานก่อฉาบเพื่อลดอัตรา พังพาแรงงานให้น้อยลง เป็นวิธีที่จะช่วยแก้ปัญหาการขาดแคลนแรงงานให้บรรเทาลงได้ แต่ในทางปฏิบัติ ทางทีมงานก็มีการเพิ่มจำนวนผู้รับเหมา และแรงงานฝีมือ (ดังที่เคยกล่าวมาข้างต้น) เพื่อลดผลกระทบดังกล่าว

1.6 ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

ความเสี่ยงในด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินและการพัฒนาคุณภาพชีวิตของคนงานมีผลกระทบต่อปริมาณงานก่อสร้างและคุณภาพของโครงการก่อสร้าง และชื่อเสียงของบริษัท เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว และพัฒนาจุดเสี่ยงให้เป็นจุดแข็งดังนี้

- จัดสวัสดิการด้านดูแลเด็กให้กับคนงานและจะขยายการศึกษา นอกกระบบโรงเรียนให้เหมาะสมกับกลุ่มเด็กซึ่งเป็นบุตรคนงานก่อสร้าง
- มีการปรับปรุงสวัสดิการเกี่ยวกับที่พักคนงานในด้านต่างๆ โดย การสร้างจิตสำนึกให้คนงานก่อสร้างรักษาความสะอาดบริเวณที่พักและสิ่งแวดล้อม
- ให้ความรู้กับคนงานในเรื่องของความปลอดภัยในการทำงาน รวมทั้งส่งเสริมให้เจ้าของกิจการจัดเตรียมอุปกรณ์ต่างๆ ให้ครบถ้วน
- จัดให้มีการให้ความรู้ทางด้านสาธารณสุขกับคนงานรวมทั้งจัดรูปแบบการให้บริการสาธารณสุขสำหรับประชากรกลุ่มนี้เป็นพิเศษ จะมีการตรวจสุขภาพก่อนเข้าทำงาน โดยแพทย์แผนปัจจุบันที่ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพเวชกรรมด้านอาชีวเวชศาสตร์หรือที่ผ่านการอบรมด้านอาชีวเวชศาสตร์หรือที่มีคุณสมบัติตามที่อธิบดีประกาศกำหนดตามกฎหมายกระทรวง

- แรงงานเพื่อจัดให้คนงานทำงานให้เหมาะสมกับงานที่ทำให้เพื่อหลีกเลี่ยงการเสี่ยง
- มีการตรวจสอบสุขภาพอนามัยคนงานเป็นระยะๆ อย่างน้อย ปีละ 1 ครั้ง หลังจากที่ได้ทำงานไปแล้วทั้งนี้เพื่อเป็นการค้นหาโรคแต่เนิ่นๆ และรักษาได้ทันท่วงทีเพื่อลดความเสี่ยงต่อสุขภาพอนามัยและความปลอดภัย

2. ความเสี่ยงในการจัดซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการในบริเวณใจกลางเมือง

โครงการส่วนใหญ่ของบริษัทฯ จะมีทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณใจกลางเมือง เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าที่จะเข้ามาอยู่อาศัยในแต่ละโครงการให้สามารถเดินทางเข้าออกอย่างสะดวก ทั้งนี้ที่ดินบริเวณศูนย์กลางชุมชนเป็นที่ดินที่บริษัทฯ พัฒนาลงสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ต้องการนำมาสร้างโครงการ และที่ดินในบริเวณดังกล่าวมีอยู่อย่างจำกัด สำหรับวิธีการป้องกันความเสี่ยงในส่วนนี้ บริษัทฯ ได้มีการวางแผนระยะยาวไว้แล้ว โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดซื้อที่ดินในบริเวณใจกลางเมืองในปริมาณที่สามารถรองรับกับแผนงานก่อสร้างโครงการต่างๆ ที่จะมีขึ้นในอนาคต นอกจากนี้ บริษัทฯ มีพื้นที่อีกส่วนหนึ่งที่ทีมค้นคว้าและวิจัยการตลาดได้ทำการวิเคราะห์ไว้ว่ามีแนวโน้มที่จะขยายตัวเป็นศูนย์กลางความเจริญของธุรกิจและแหล่งชุมชน อาทิ เช่น แจ้หวงมะ เกษตร-นวมินทร์, บางนา-ตราด, สรวงประภา, รังสิต, กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ เป็นต้น

3. การเป็นผู้ประกอบการที่เชี่ยวชาญตลาดคอนโดมิเนียม

การเสนอขายคอนโดมิเนียมก่อนเริ่มการก่อสร้าง (Pre-sales) นอกจากจะช่วยลดความเสี่ยงด้านการตลาดและเพิ่มความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนและพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ที่เปลี่ยนไปแล้ว ยังช่วยให้บริษัทได้นำเงินรับค่าวงวดจากลูกค้ามาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนได้อีกด้วย อย่างไรก็ตาม การเสนอขายคอนโดมิเนียมก่อนเริ่มการก่อสร้าง ยังคงมีความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้าง เนื่องจากการตั้งราคาขายก่อนเริ่มการ

ก่อสร้าง จึงอาจเกิดมีความเสี่ยงที่อัตรากำไรขั้นต้นลดลงหากต้นทุนการก่อสร้างสูงขึ้น ดังนั้น บริษัทจึงทำสัญญาจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จกับผู้รับเหมาและมีการเจรจาสั่งจองซื้อวัสดุที่สำคัญล่วงหน้าก่อนเปิดการขายเพื่อป้องกันการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุและลดความเสี่ยงที่อัตรากำไรขั้นต้นจะกระทบจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง

บริษัทฯ เริ่มเปิดโครงการคอนโดมิเนียมตั้งแต่ปี 2549 จนถึงปัจจุบัน ภายใต้ชื่อ “เอ สเปซ” ทั้งหมด 9 โครงการ จำนวน 6,969 ยูนิต เป็นสิ่งที่ยืนยันได้ถึงความเป็นผู้ประกอบการมืออาชีพในตลาดคอนโดมิเนียม แต่ยังคงอาจจะมีความเสี่ยงในเรื่องความผันผวนในต้นทุนการสร้างคอนโดมิเนียมได้ เนื่องจากการขายก่อนสร้าง บริษัทฯ จึงลดความผันผวนดังกล่าวโดยการทำสัญญาจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จกับผู้รับเหมาและมีการเจรจาสั่งจองซื้อวัสดุที่สำคัญล่วงหน้าก่อนเปิดการขายซึ่งเป็นการป้องกันการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุ

4. ความเสี่ยงในเรื่องการมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

ปัจจุบันบริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่อยู่ 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มตระกูลเลาหุนรังษี และกลุ่มตระกูลพรเจริญชัยศิลป์ จะถือหุ้นอยู่ในบริษัทร้อยละ 43.95 และร้อยละ 19.58 ตามลำดับ ซึ่งถ้าหากในอนาคตกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ทั้งสองกลุ่มนี้มีการรวมตัวกันเกิดขึ้นจะสามารถควบคุมเสี่ยงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกินครึ่งหนึ่ง ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการแต่งตั้งกรรมการ หรือการขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้น มติพิเศษที่ต้องอาศัยเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นมากกว่า 3 ใน 4 ดังนั้นผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงอาจไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสี่ยงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลเรื่องที่ผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบที่จะเข้ามาตรวจสอบและพิจารณาเพื่อไม่ให้เกิดรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้ง และเพื่อก่อให้เกิดความโปร่งใสในการดำเนินงานของบริษัท

5. ความเสี่ยงในด้านการเงิน

ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 1,610.31 ล้านบาท แบ่งเป็น เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารจำนวน 19.77 ล้านบาท ตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 310 ล้านบาท และ ตัวแลกเงิน จำนวน 1,280.54 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,624.91 ล้านบาท จากสถาบันการเงินเพื่อลงทุนในโครงการคอนโดเนียม, ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยวของบริษัท และหุ้นกู้จำนวน 5,505.94 ล้านบาท โดยปัจจุบันบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินธนาคารต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 1.60 เท่า ในปี 2557 เป็น 1.05 เท่า ในปี 2558 และในขณะเดียวกันอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2558 ยังคงเท่ากับปี 2557 ที่ 3.16 บริษัทจึงมีความเสี่ยงในด้านการเงินเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนเนื่องจากบริษัทได้ลดความเสี่ยงของการใช้เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินโดยการเข้าถึงแหล่งเงินทุนอื่นด้วยการออกหุ้นกู้แบบไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันในปี 2558 จำนวน 2,000 ล้านบาท ซึ่งมีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าการกู้ยืมเงินโดยมีหลักประกันจากแหล่งอื่น และเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ (Fixed Rate) การออกหุ้นกู้ดังกล่าวได้รับการตอบรับจากตลาดเป็นอย่างดี ทำให้บริษัทมีทางเลือกสำหรับการระดมทุนที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพต่อการพัฒนาโครงการในอนาคตมากยิ่งขึ้น

6. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่ให้เป็น 3:1 เท่า (เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของ “หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2556 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2559” “หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2557 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560” “หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2557 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด” “หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2559” และ“หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนกำหนด” ข้อ 6.2 หน้าที่ที่ผู้ออกหุ้นกู้ต้องปฏิบัติ 6.2.11 เงื่อนไขทางการเงิน ซึ่งเป็นหุ้นกู้ที่ได้ออกและเสนอขายก่อนหน้าเมื่อวันที่ 12 เมษายน พ.ศ. 2556, 11 เมษายน พ.ศ. 2557, 31 ตุลาคม พ.ศ. 2557, 2 เมษายน 2558 และวันที่ 22 ตุลาคม 2558 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.83 เท่า ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของข้อกำหนดสิทธิข้างต้น อย่างไรก็ตามบริษัทได้เตรียมมาตรการทางการเงินรองรับดังนี้คือ 1) แผนเงินทุน 2) แผนการชำระคืนหนี้สถาบันการเงินบางส่วน และ 3) แผนการคืนตราสารหนี้ระยะสั้นบางส่วน เพื่อดำรงอัตราส่วนดังกล่าว และบริษัทยังมีนโยบายที่จะรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และ โครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

โดยเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2558 ได้มีมติเห็นชอบให้บริษัทเสนอต่อที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัท ให้อนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 980 ล้านบาท เป็น 1,200 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 220 ล้านหุ้น โดยการเสนอเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ชื่อบริษัท	: บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
ทะเบียนบริษัทเลขที่	: 0107546000431
โฮมเพจบริษัท	: http://www.areeya.co.th/ <div>ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการคอนโดมีเนียม เอสเปซ www.aspace.co.th<div>ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการทาวน์เฮ้าส์ เดอะ คัลเลอร์ส www.thecolors.co.th<div>ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการทาวน์เฮ้าส์ www.areeya.co.th/townhome<div>ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการวิลเลจทาวน์ www.areeya.co.th/villagetown<div>ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการบ้านเดี่ยว www.areeya.co.th/singlehome<div>ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการคอมมิวนิตี้ออลล์ www.pickadailybkk.com</div></div></div></div></div></div>
โทรศัพท์	: 02-798-9999, 1797
โทรสาร	: 02-798-9990
ทุนจดทะเบียน	: หุ้นสามัญ 1,200,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 1,200,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558
ทุนที่เรียกชำระแล้ว	: 980,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558)
ผู้สอบบัญชี	: บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด ชั้น 48 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ 02-677-2000 โทรสาร 02-677-2222
นายทะเบียนหลักทรัพ์	: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 62 ถ.รัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ 02-229-2000
ที่ปรึกษาทางกฎหมาย	: สำนักงานกฎหมายคุณธรรมทนายความ 72/2-3 ถนนสุทธิสารวินิจฉัย ซอยธรรมนุญสุข แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ 02-274-7529-30 โทรสาร 02-274-7638
สถาบันการเงิน	: ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ที่ติดต่อเป็นประจำ	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน)

	ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
	บจก. อารียา เซอร์วิส 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ 0-2798-9999 โทรสาร 0-2798-9990	บริการหลังการขายด้าน อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 10,000,000 บาท	99.99
	บจก. วันอัฟ 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ 0-2798-9999 โทรสาร 0-2798-9990	บริการรับเหมาก่อสร้าง	หุ้นสามัญ 10,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 100,000,000 บาท	99.99
	บจก. อารียา แมนเนจเม้นต์ 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ 0-2798-9999 โทรสาร 0-2798-9990	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และบริหารนิติบุคคล	หุ้นสามัญ 6,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 65,000,000 บาท	99.99
	บจก. คูลสเปซ 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ 0-2798-9999 โทรสาร 0-2798-9990	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 6,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 60,000,000 บาท	99.99
	บจก. ไวด์ลิฟวิ่ง 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ 0-2798-9999 โทรสาร 0-2798-9990	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 6,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 65,000,000 บาท	99.99
	บจก. ซิลล์สเปซ 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ 0-2798-9999 โทรสาร 0-2798-9990	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 1,000,000 บาท	99.99
	บจก. อารียา คอนวิเนียน สโตร์ 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ 0-2798-9999 โทรสาร 0-2798-9990	ค้าปลีก	หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 1,000,000 บาท	99.99

โครงสร้าง

การถือหุ้นและการจัดการ

หลักกรัพย์งของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,200,000,000 บาท ชำระแล้วจำนวน 980,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,200,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

ผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 รายชื่อและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรกที่ปรากฏในสมุดจดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท (จำนวนหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ยังคงมีจำนวนหุ้นรวม 980,000,000 หุ้น) มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	กลุ่มตระกูลเลาหพุนรังษี*	442,748,096	45.18%
2	นางพัชรี พรเจริญชัยศิลป์	191,859,101	19.58%
3	PROGRESSIVE OPULENT HOLDING (SINGAPORE) PTE. LTD.	60,000,000	6.12%
4	นางพัชรนันท์ ภิญโญชัยนันต์	45,876,000	4.68%
5	นางสาวกัลญา ศรีเสมอ	45,793,900	4.67%
6	นายสุกร นิตปิฎญาวุฒิ	29,890,600	3.05%
7	นายธวัช ดันติวรสิทธิ์	25,073,501	2.56%
8	นายอำนาจ จันทร์ทพพงศ์	21,179,000	2.16%
9	นายวีรศักดิ์ คุณผลิน	20,000,009	2.04%
10	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์	19,400,000	1.98%
รวม		901,820,207	92.03%

*กลุ่มตระกูลเลาหพุนรังษีประกอบด้วย (1) นายวิศิษฎ์ เลาหพุนรังษี ถือหุ้นจำนวน 320,897,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 32.74 ของทุนที่เรียกชำระแล้วของบริษัท และ (2) นายวิวัฒน์ เลาหพุนรังษี ถือหุ้นจำนวน 121,901,096 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 12.44 ของทุนที่เรียกชำระแล้วของบริษัท

โครงสร้างการจัดการของบริษัทประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งหมด 3 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และ คณะกรรมการบริหาร โดยข้อมูลของกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทและบริษัทย่อยที่เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลักตามรายละเอียดที่ปรากฏในเอกสารแนบ 1 และแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อยตามเอกสารแนบ 2 โดยผังโครงสร้างการจัดการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เป็นดังนี้

การจัดการ

โครงสร้างการจัดการ

1. คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 คณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 7 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/ การประชุมทั้งหมดของปี 2558
1.	นายวิศิษฎ์ เลาหพุนรังษี	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ	7/7
2.	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์	กรรมการ	7/7
3.	นายทัน เทียนสุวรรณ	กรรมการ	7/7
4.	นายวิวัฒน์ เลาหพุนรังษี	กรรมการ	6/7
5.	นายวันชัย ตันติกุล	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	7/7
6.	นายปรีชา บุญยกติคา	กรรมการอิสระ	7/7
7.	นายสมพล เทียนสุวรรณ	กรรมการอิสระ	7/7
จำนวนครั้งของการประชุมทั้งปี			7

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทคือ นายวิศิษฎ์ เลาหพุนรังษี หรือนางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์ หรือนายทัน เทียนสุวรรณ หรือ นายวิวัฒน์ เลาหพุนรังษี กรรมการสองในสี่ท่านลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบที่สำคัญของคณะกรรมการบริษัท มีดังนี้

1. ต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุม ผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการซื้อหรือขายสินทรัพย์ที่สำคัญ ตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่นๆ กำหนด เป็นต้น
2. กำหนด หรือเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท
3. กำหนดนโยบาย กลยุทธ์ และทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และการกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบาย กลยุทธ์ และทิศทางที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้น และการเติบโตอย่างยั่งยืน
4. พิจารณาตัดสินใจในเรื่องที่มีสาระสำคัญ เช่น แผนธุรกิจงบประมาณโครงการลงทุนขนาดใหญ่ อำนาจการบริหาร และรายการอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนด
5. ประเมินผลการปฏิบัติงานและกำหนดค่าตอบแทนของฝ่ายบริหาร
6. รับผิดชอบต่อผลประโยชน์และการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร โดยมีความตั้งใจและความระมัดระวังในการปฏิบัติงานภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล การบริหารจัดการความเสี่ยง การรายงานทางการเงินและการติดตามผล
7. จัดให้มีระบบบัญชี รายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ รวมทั้งดูแลให้มีกระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
8. ดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับบริษัท
9. กำกับดูแลกิจการให้มีการปฏิบัติงานอย่างมีจริยธรรม

10. กำหนดข้อบังคับหรือระเบียบภายในของบริษัทในเรื่องต่างๆ
11. รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ในการจัดทำรายงานทางการเงิน โดยแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีไว้ในรายงานประจำปี และครอบคลุมเรื่องสำคัญๆ ตามนโยบายข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการของบริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
12. คณะกรรมการอาจแต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัท ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจ และ/หรือภายในเวลาตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการอาจยกเลิกเพิกถอน เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอำนาจ นั้นๆ ได้

2. คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/ การประชุมทั้งหมดของปี 2558
1.	นายวันชัย ตันติกุล	ประธานกรรมการตรวจสอบ	12/12
2.	นายปรีชา บุญยิกิตา	กรรมการตรวจสอบ	12/12
3.	นายสมพล เทียนสุวรรณ	กรรมการตรวจสอบ	12/12
จำนวนครั้งของการประชุมทั้งปี			12

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้จัดตั้งขึ้นเพื่อเป็นองค์กรอิสระ ให้การสนับสนุน และเพื่อสอบทานข้อมูลทางการเงินที่เสนอแก่ผู้ถือหุ้น และผู้ที่เกี่ยวข้องอื่น

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ มีดังนี้

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในและระบบการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท

(ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท

(ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

(ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี

(จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
- (ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
- (ซ) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของบริษัทฯ
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

3. คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 คณะกรรมการบริหารของบริษัท จำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/ การประชุมทั้งหมดของปี 2558
1.	นายวิศิษฐ์ เลหาพุนรังษี	ประธานกรรมการบริหาร	20/27
2.	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์	กรรมการบริหาร	27/27
3.	นายทัน เทียนสุวรรณ	กรรมการบริหาร	27/27
4.	นายสมพล เทียนสุวรรณ	กรรมการบริหาร	27/27
จำนวนครั้งของการประชุมทั้งปี			27

คณะกรรมการได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานต่างๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทำกับบริษัท (ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต.ประกาศกำหนด) ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบาย แนวทาง หรือหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร มีดังนี้

1. กำหนดนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และโครงสร้างการบริหารงานหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ที่กำหนดให้สอดคล้องและสนับสนุนต่อสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขันที่ได้กำหนดและแถลงไว้ต่อผู้ถือหุ้น เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ
2. กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจการบริหารต่างๆของบริษัท เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ
3. ตรวจสอบ ติดตามการดำเนินงานนโยบาย และแนวทางการบริหารงานด้านต่างๆของบริษัทที่กำหนดให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพเอื้อต่อสภาพการดำเนินธุรกิจ
4. ตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทที่กำหนดให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่ได้รับอนุมัติไว้
5. พิจารณาโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของบริษัทที่กำหนด เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
6. ดำเนินการจัดทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงินในการเปิดบัญชี กู้ยืม จำน่า จำนองค้ำประกัน และการอื่นรวมถึงการซื้อขายและจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินใดๆ ตามวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของบริษัท
7. กำกับดูแล และอนุมัติเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติของบริษัท และอาจมอบอำนาจให้ผู้บริหาร หรือบุคคลอื่นใดดำเนินการเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติประจำวันของบริษัท
8. ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

4. คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 คณะผู้บริหารของบริษัทในปี 2558 จำนวนทั้งสิ้น 11 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายวิศิษฐ์	เลาหพุนรังษีประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ
2.	นายอาณัติ	ปิ่นรัตน์ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโสสายบัญชีและการเงิน
3.	นายอาชวัน	เอี่ยมไพบูลย์พันธ์ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานก่อสร้าง
4.	นางสาวอุสรพร	เจริญสวามีภักดีผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด
5.	นายกุลพันธุ์	แสนพิพัฒน์ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง
6.	นายจิรโรจน์	วงศ์เลิศธนกิจผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย
7.	นายเอกรัตน์	สาขากرผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน
8.	นายวีรยุทธ์	โพธารามิกผู้อำนวยการฝ่ายประสานงานราชการและฝ่ายบริหารนิติบุคคล
9.	ดร.ทวีรัก	กลั่นสุคนธ์ผู้อำนวยการฝ่ายชุมชนสัมพันธ์
10.	นายสุเมธ	จันทร์สมสฤษฐ์ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนารัฐกิจ
11.	นายศยพงศ์	วรเนติโพธิ์ผู้อำนวยการฝ่ายออกแบบและตกแต่งภายใน

5. คณะกรรมการในบริษัทย่อย

บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายวิศิษฐ์	เลาหพุนรังษีกรรมการผู้จัดการ
2.	นายวิวัฒน์	เลาหพุนรังสีกรรมการ
3.	นางนิภาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์กรรมการ
4.	นายทัน	เทียนสุวรรณกรรมการ

บริษัท วันอัฟ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายวิศิษฐ์	เลาหพุนรังษีประธานกรรมการ
2.	นายวิวัฒน์	เลาหพุนรังสีกรรมการ
3.	นายอาชวัน	เอี่ยมไพบูลยพันธ์กรรมการ
4.	นางนิภาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์กรรมการ

บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายวิศิษฐ์	เลาหพุนรังษีกรรมการผู้จัดการ
2.	นายวิวัฒน์	เลาหพุนรังสีกรรมการ
3.	นางนิภาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์กรรมการ
4.	นายทัน	เทียนสุวรรณกรรมการ

บริษัท คูลสเปซ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายวิศิษฐ์	เลาหพุนรังษีกรรมการผู้จัดการ
2.	นายวิวัฒน์	เลาหพุนรังสีกรรมการ
3.	นางนิภาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์กรรมการ
4.	นายทัน	เทียนสุวรรณกรรมการ

บริษัท ไวต์ลิฟวิง จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายวิศิษฐ์	เลาหพุนรังษีกรรมการผู้จัดการ
2.	นายวิวัฒน์	เลาหพุนรังสีกรรมการ
3.	นางนิภาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์กรรมการ
4.	นายทัน	เทียนสุวรรณกรรมการ

บริษัท ซิลล์สเปซ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายวิศิษฐ์	เลาหพุนรังษีกรรมการผู้จัดการ
2.	นายวิวัฒน์	เลาหพุนรังสีกรรมการ
3.	นางนิภาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์กรรมการ
4.	นายทัน	เทียนสุวรรณกรรมการ

บริษัท อารียา คอนวิเนียน สโตร์ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายวิศิษฐ์	เลาหพุนรังษีกรรมการผู้จัดการ
2.	นายวิวัฒน์	เลาหพุนรังสีกรรมการ
3.	นางนิภาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์กรรมการ

6. กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการของบริษัทคือ นายวิศิษฐ์ เลาหพุนรังษี

คณะกรรมการได้มอบหมายให้กรรมการผู้จัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานต่างๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท (ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต.ประกาศกำหนด) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าว จะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาและอนุมัติรายการดังกล่าวตามข้อบังคับของบริษัทหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบาย แนวทาง หรือหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติไว้

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ

- ดำเนินการในการบริหารกิจการของบริษัทให้เป็นไปตามแผนงานและงบประมาณที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้
- ดำเนินการในการบริหารกิจการของบริษัทให้เป็นไปวัตถุประสงค์นโยบาย ระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่ง หรือมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท หรือมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหารทุกประการ
- มีอำนาจกระทำการและแสดงตนเป็นตัวแทนของบริษัทต่อบุคคลภายนอกในกิจกรรมที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท

การกำหนดอำนาจอนุมัติวงเงิน

คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดอำนาจอนุมัติวงเงินสำหรับใช้จ่ายเพื่อธุรกรรมตามปกติธุรกิจของบริษัทและในส่วนธุรกรรมทางการเงิน อาทิเช่น การกู้ยืมเงิน หรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน รวมตลอดถึงการเข้าเป็นผู้ค้ำประกัน มีรายละเอียดดังนี้

	วงเงินอนุมัติ	
	ธุรกรรมตามปกติธุรกิจ	ธุรกรรมทางการเงิน
กรรมการผู้จัดการ	ไม่เกิน 100 ล้านบาท	ไม่เกิน 100 ล้านบาท
คณะกรรมการบริหาร	ไม่เกิน 600 ล้านบาท	ไม่เกิน 600 ล้านบาท
คณะกรรมการบริษัท	ไม่จำกัดจำนวน	ไม่จำกัดจำนวน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดอำนาจอนุมัติวงเงินสำหรับใช้จ่ายเพื่อธุรกรรมตามปกติธุรกิจของบริษัทและในส่วนธุรกรรมทางการเงิน อาทิเช่น การกู้ยืมเงิน หรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน รวมตลอดถึงการเข้าเป็นผู้ค้ำประกัน มีรายละเอียดดังนี้

	วงเงินอนุมัติ	
	ธุรกรรมตามปกติธุรกิจ	ธุรกรรมทางการเงิน
กรรมการผู้จัดการ	ไม่เกิน 500 ล้านบาท	ไม่เกิน 500 ล้านบาท
คณะกรรมการบริหาร	ไม่เกิน 1,500 ล้านบาท	ไม่เกิน 1,500 ล้านบาท
คณะกรรมการบริษัท	ไม่จำกัดจำนวน	ไม่จำกัดจำนวน

- มีอำนาจออกประกาศ ระเบียบ คำสั่ง หรือบันทึก เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบายและผลประโยชน์ของบริษัท และเพื่อรักษาระเบียบวินัยการทำงานภายในองค์กร
- อนุมัติการว่าจ้างบุคคลากร และการแต่งตั้งที่ปรึกษาด้านต่างๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานของบริษัท
- ดำเนินการตามที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหารได้มอบหมาย ซึ่งอยู่ภายใต้กฎระเบียบและข้อบังคับของบริษัท

ทั้งนี้การดำเนินการอนุมัติรายการ ตามขอบเขต อำนาจหน้าที่ดังกล่าวต้องอยู่ ภายใต้อำนาจอนุมัติวงเงินที่คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาอนุมัติไว้

7. เลขาธิการบริษัท

เลขานุการบริษัท คือ นายอาณัติ ปิ่นรัตน์ โดยกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

- ดูแลกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการบริษัท เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- จัดการเรื่องการประชุมของคณะกรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้น ทั้งหนังสือนัดประชุม รายงานการประชุม และติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุม
- เก็บบันทึกข้อมูลและเอกสารบริษัท
- จัดทำรายงานประจำปีของบริษัท
- ดำเนินการต่างๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

การสรรหากรรมการ

การคัดเลือกบุคคลที่จะเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและกรรมการอิสระของบริษัทมิได้ผ่านขั้นตอนของคณะกรรมการสรรหา เนื่องจากในปัจจุบันบริษัทยังไม่มีคณะกรรมการสรรหา อย่างไรก็ตามคณะกรรมการจะเป็นผู้พิจารณาคัดสรรบุคคล ผู้มีคุณวุฒิ ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด โดยเฉพาะกรรมการอิสระ บริษัทได้ให้ความสำคัญในเรื่องคุณสมบัติเป็นพิเศษ ดังจะเห็นได้ว่ากรรมการอิสระของบริษัท ไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ไม่มีความสัมพันธ์ทางเครือญาติกับผู้ถือหุ้นใหญ่ หรือผู้บริหาร และไม่เคยเป็นลูกจ้าง พนักงาน หรือที่ปรึกษา หรือมีส่วนได้เสียใดๆ กับบริษัทมาก่อน ทั้งนี้กรรมการอิสระต้องไม่ใช่ผู้บริหารของบริษัทย่อย ข้อบังคับของบริษัทมีบทบัญญัติเกี่ยวกับการเลือกตั้งกรรมการบริษัท ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

- การเลือกตั้งกรรมการโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ให้ใช้คะแนนเสียงข้างมากและให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - (ก) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
 - (ข) ในกรณีที่บุคคลผู้ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการมีจำนวนไม่เกินกว่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีได้ในการเลือกตั้งครั้งนั้น ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการที่ได้รับการเสนอชื่อนั้น โดยกรรมการที่ผู้ถือหุ้นออกเสียงเลือกตั้งจะ

ได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นนั้นมีอยู่ตาม (1) โดยจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้

- (ค) ในกรณีที่บุคคลผู้ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการมีจำนวนเกินกว่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีได้ในการเลือกตั้งครั้งนั้น ให้ใช้วิธีการลงคะแนนเป็นรายบุคคล ทั้งนี้ ในการออกเสียงลงคะแนน บุคคลแต่ละคนที่มีผู้ถือหุ้นออกเสียงเลือกตั้งจะได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นนั้นมีอยู่ตาม (1) โดยผู้ถือหุ้นดังกล่าวจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งมากหรือน้อยเพียงใดไม่ได้ โดยบุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

- ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงจนเหลือน้อยกว่าจำนวนที่จะเป็นองค์ประชุมให้กรรมการที่เหลืออยู่กระทำการแทนในนามของคณะกรรมการได้ แต่เฉพาะการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งกรรมการแทนตำแหน่งที่ว่างทั้งหมดเท่านั้น
- ภายใต้ข้อ 2. ข้างต้น ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระให้คณะกรรมการเลือกบุคคล ซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไปเว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่าสอง (2) เดือน บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนแทน

มติของคณะกรรมการตามวาระหนึ่งต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

ทั้งนี้บริษัทกำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระไว้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนี้

- ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย

2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้ วิจารณ์ญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของ บริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือ ที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้

- รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ภายหลังได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตามข้อ (1) ถึง (9) แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจาก คณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัทฯบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (collective decision) ได้

ทั้งนี้ นิยามกรรมการอิสระของบริษัทเป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

1. คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

1.1 คำตอบแทนในฐานะกรรมการ

ในปี 2558 บริษัทจ่ายค่าตอบแทนในฐานะกรรมการมีดังนี้

(หน่วย : บาท)				
ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง	จำนวน
1.	นายวิศิษฐ์	เลาหพุนรังษี	ประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการ	-
2.	นางนิภาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์	กรรมการ และกรรมการบริหาร	-
3.	นายทัน	เทียนสุวรรณ	กรรมการ และกรรมการบริหาร	-
4.	นายวิวัฒน์	เลาหพุนรังษี	กรรมการ และกรรมการบริหาร	-
5.	นายวันชัย	ตันติกุล	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	615,000
6.	นายปรีชา	บุญยิกิตา	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	615,000
7.	นายสมพล	เทียนสุวรรณ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	615,000

โดยค่าตอบแทนดังกล่าวอยู่ในรูปเบี้ยประชุมและบำเหน็จกรรมการ ส่วนกรรมการที่ดำรงตำแหน่งคณะกรรมการบริหารจะมีเงินเดือนประจำ แต่จะไม่ได้รับเบี้ยประชุมและบำเหน็จกรรมการ

1.2 คำตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ในปี 2558 คณะกรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัท มีค่าตอบแทนรวมเงินเดือน โบนัสและเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพรวมทั้งสิ้น 48.2 ล้านบาท

2. คำตอบแทนอื่น

-ไม่มี-

การกำกับดูแล การใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการบริษัท ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการป้องกันการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนเป็นอย่างยิ่ง จึงมีนโยบายให้มีการเก็บรักษาข้อมูลซึ่งยังมิได้เปิดเผยต่อประชาชนไว้เป็นความลับ โดยกำหนดให้ผู้รั้บรู้จำกัดเฉพาะผู้มีส่วนเกี่ยวข้องเท่านั้น

ทั้งนี้ บริษัทได้แจ้งให้ผู้บริหารทราบถึงภาระหน้าที่ในการรายงานการถือหลักทรัพย์ในบริษัทของตน รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามมาตรา 59 และบทลงโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

อีกทั้งบริษัทห้ามมิให้กรรมการผู้บริหาร และพนักงาน รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าวทำการซื้อขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัท โดยใช้ข้อมูลภายในซึ่งยังมิได้เปิดเผยต่อสาธารณชน สำหรับกรณีที่กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะทำการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัทที่ไม่เข้าข่ายกรณีข้างต้น ให้รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ทุกครั้งที่ทำการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ดังกล่าวภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่เกิดรายการขึ้นพร้อมทั้งส่งสำเนารายงานนี้ให้กับบริษัทเพื่อเก็บเป็นหลักฐานทุกครั้ง

นอกจากนี้บริษัทยังได้มีนโยบายที่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานปฏิบัติตามจรรยาบรรณในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริตและยุติธรรมอย่างสม่ำเสมอ และไม่ให้เข้าไปมีส่วนร่วมในการกระทำหรือปกปิดการกระทำใดๆ ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท ทั้งนี้ หากพบว่า บุคคลข้างต้นได้นำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน บริษัทถือว่าบุคคลดังกล่าวมีความผิดทางวินัยอย่างร้ายแรง และจะถูกลงโทษตามข้อบังคับพนักงานของบริษัทต่อไป

การควบคุมภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 2/2559 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2559 คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินความเพียงพอและเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน เพื่อเสนอรายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2558 จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในด้านต่างๆ 5 องค์ประกอบ คือ

- องค์กรและสภาพแวดล้อม
- การบริหารความเสี่ยง
- การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร
- ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล
- ระบบการติดตาม

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอ โดยทุกองค์ประกอบมีการปฏิบัติตามอย่างมีประสิทธิภาพ และได้นำเสนอรายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2558 แก่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้ว ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2559 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2559

บริษัทฯ ได้มีการจัดการบริหารงานและระบบการควบคุมภายในที่ดีเพียงพอ โดยผู้บริหารได้สนับสนุนให้ตระหนักถึงความจำเป็นในการควบคุมภายใน โดยจัดให้ มีการกำกับดูแลองค์กรที่ดี กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างชัดเจน รวมทั้งได้กำหนดระเบียบ ข้อบังคับ นโยบาย ระดับอำนาจการบริหารและระดับการอนุมัติรายการที่เหมาะสมอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร

บริษัทฯ ได้จัดให้มีสำนักตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระในการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน ซึ่งรายงานโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อสอบทานระบบการปฏิบัติงานของกิจกรรมต่างๆ ให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายขององค์กรโดยรวม โดยผลการตรวจสอบที่ผ่านมาไม่พบว่ามีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในแต่ประการใด

นอกจากนี้ผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2558 ได้ประเมินประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของบริษัทฯ ตามที่เห็นว่าจำเป็น ซึ่งพบว่าไม่มีจุดอ่อนของระบบการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญแต่ประการใด

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

คณะกรรมการของบริษัทมีนโยบายที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราประมาณร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินรวมหลังหักภาษีเงินได้

นิติบุคคล และทุนเงินสำรองต่างๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและบริษัทได้กำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลนั้นจะต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท สภาพคล่องของบริษัท การขยายธุรกิจ ความจำเป็น ความเหมาะสมอื่นใดในอนาคต และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท ตามที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรหรือเหมาะสมซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2559 พิจารณออนุมัติจ่ายปันผลในอัตรานั้นละ 0.04 บาท สำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2558 เป็นจำนวนเงินรวม 39,200,000 บาท

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

นโยบายต่อต้านคอร์ปชั่น

คอร์ปชั่น หมายถึงการกระทำที่ไม่ชอบด้วยจริยธรรมหรือกฎหมาย ซึ่งอาจเกิดขึ้นกับผู้ประกอบการกับหน่วยงานของรัฐเพื่อผลประโยชน์ในทางตรงหรือทางอ้อมของผู้ประกอบการ หรือกับลูกค้าของบริษัท หรือบุคคลอื่นใด อันเป็นการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว

– นโยบายต่อต้านคอร์ปชั่นภายในองค์กร

บริษัทยึดมั่นในการทำธุรกิจที่โปร่งใส ซื่อสัตย์ ต่อสังคม ลูกค้า คู่ค้าและพนักงานของบริษัท และไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์ปชั่นทุกรูปแบบ โดยห้ามกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ใช้โอกาสจากการปฏิบัติหน้าที่ ตำแหน่งแสวงหาผลประโยชน์เพื่อส่วนตัว หรือครอบครัวหรือบุคคลอื่น

– นโยบายต่อต้านคอร์ปชั่นภายนอกองค์กร

จากการที่บริษัทมีนโยบายต่อต้านคอร์ปชั่นภายในองค์กรแล้ว บริษัทยังคงมีนโยบายต่อต้านคอร์ปชั่น ภายนอกองค์กรด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งการต่อต้านคอร์ปชั่นที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายรัฐหรือเจ้าหน้าที่รัฐ เพื่อมิให้เกิดความเสียหายและส่งผลเสียให้กับการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ รวมทั้งภาพลักษณ์ของประเทศ โดยบริษัทไม่สนับสนุนการให้สินบนทุกรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นการให้การสนับสนุนคู่ค้า หรือให้สินบนแก่เจ้าหน้าที่รัฐ นอกจากนี้ บริษัทจะดำเนินธุรกิจตามกฎหมายระเบียบของกฎหมายและขั้นตอนที่ถูกต้องเพื่อไม่ให้เกิดช่องทางอันก่อให้เกิดการคอร์ปชั่น ในทำนองเดียวกันบริษัทพร้อมและยินดีที่จะปฏิบัติตามระเบียบขององค์กรของรัฐ เพื่อร่วมปราบปรามการทุจริตด้วย ทั้งนี้บริษัทมีนโยบายฝึกอบรมสร้างจิตสำนึกให้กับทุกคนในองค์กรเพื่อดำรงไว้ซึ่งการต่อต้านคอร์ปชั่น

นโยบายการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา

บริษัทฯ มีนโยบายและระเบียบภายใน เพื่อป้องกันไม่ให้มีการละเมิดสิทธิทางปัญญา โดยให้พนักงานทุกคนรับทราบถึงนโยบายและระเบียบตั้งแต่วันแรกที่เข้าทำงาน อีกทั้งมีกระบวนการตรวจสอบการใช้งานของเครื่องคอมพิวเตอร์ทุกๆ ปีเพื่อมิให้เกิดข้อผิดพลาดเกี่ยวกับการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา รวมทั้งกำหนดบทลงโทษสำหรับผู้ที่กระทำผิดในเรื่องนี้ไว้ด้วย

บริษัทได้ดำเนินการตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการ ซึ่งเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีไว้ชัดเจนแล้วครบทั้ง 5 หมวดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีรายละเอียดการกำกับดูแลกิจการที่ดี 5 หมวด ประจำปี 2558 ดังนี้

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

- บริษัทมีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน โดยได้คำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยให้ความสำคัญกับการประชุมผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่ง องค์ประกอบต่างๆ ของการประชุม เพื่อให้เกิดความเท่าเทียมกันในระหว่างผู้ถือหุ้น อันได้แก่ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นโดยกำหนดวัน เวลา และสถานที่ประชุมไม่เป็นอุปสรรคในการเข้าร่วมประชุม ข้อมูลทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทางบริษัทได้แจ้งให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าอย่างเพียงพอและทันเวลา นอกจากการการส่งหนังสือนัดประชุมที่มีวัตถุประสงค์และเหตุผลของแต่ละวาระการประชุม ตลอดจนความเห็นของคณะกรรมการประกอบในแต่ละวาระเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้นก่อนการประชุมอย่างน้อย14 วัน ตามข้อบังคับของบริษัท ข้อที่ 29 เรื่องการ

เรียกประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว บริษัทได้เผยแพร่เอกสารการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัท (www.areeya.co.th) ล่วงหน้าก่อนการประชุมเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน

- ประธานในที่ประชุมจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ เหมาะสม และดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม โดยในระหว่างประชุม ประธานได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความเห็นและซักถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเต็มที่

- ประธานกรรมการ รวมทั้งกรรมการทุกคน (ยกเว้นแต่มีเหตุจำเป็น) จะเข้าร่วมประชุมและตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นด้วย

- ดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ ด้วยความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอแก่ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นเท่าเทียมกัน

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะให้ผู้ถือหุ้นได้มีโอกาสดามคำถามเป็นการล่วงหน้าผ่านช่องทางต่างๆ คือ Website และการส่งคำถามล่วงหน้ามายังหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ รวมทั้งการเสนอชื่อกรรมการและกรรมการตรวจสอบก่อนการประชุม ทั้งนี้เป็นการแจ้งล่วงหน้าก่อนการประชุม 30 วันหรืออย่างน้อยตามที่กฎหมายกำหนด

บริษัทได้มีการกำหนดให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการหรือเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น ในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท มีคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และผู้บริหารที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุมด้วย โดยประธานกรรมการของบริษัทหรือบุคคลที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติให้เป็นประธานในที่ประชุมจะดำเนินการให้มีการพิจารณาวาระการประชุมและลงคะแนนเสียง เป็นไปตามลำดับวาระที่กำหนดในหนังสือนัดประชุม นอกจากนั้น บริษัทได้แจ้งคะแนนเสียงที่ต้องการในแต่ละวาระให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนลงคะแนนทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและความถูกต้องในการลงคะแนนเสียง นอกจากนี้ได้มีการว่าจ้างสำนักงานทนายความอิสระมาเป็นผู้ตรวจนับคะแนน และขออาสาสมัครจากตัวแทนผู้ถือหุ้นร่วมเป็นสักขีพยานในการตรวจนับคะแนน และอำนวยความสะดวกในการนับคะแนนโดยใช้เครื่องอ่านแถบข้อมูล (Barcode)

คณะกรรมการบริษัทได้ดูแลให้มีการบันทึกรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น ให้มีสาระสำคัญครบถ้วนอันได้แก่ คำชี้แจงที่เป็นสาระสำคัญ คำถาม ข้อคิดเห็นต่างๆ รวมทั้งคะแนนเสียงที่ต้องการใน

แต่ละวาระ นอกจากนั้น ในส่วนของรายงานการประชุม บริษัทมีการจัดทำรายงานการประชุมให้เสร็จสมบูรณ์ในเวลาที่เหมาะสม กำหนด รวมทั้งมีระบบการจัดเก็บรายงานการประชุมที่ดี สามารถตรวจสอบและอ้างอิงได้ ทั้งนี้ เพื่อให้รายงานการประชุมมีความครบถ้วนสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น บริษัทได้จัดให้มีการบันทึกวิธีการลงคะแนนเสียง และวิธีนับคะแนนเสียงเพิ่มเติมในรายงานการประชุมด้วย

กรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถมาประชุมได้ด้วยตัวเอง บริษัทยังมีการเพิ่มทางเลือกให้กับผู้ถือหุ้น ให้สามารถเลือกที่จะแต่งตั้งกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ท่านจากกรรมการอิสระทั้งหมดของบริษัทเป็นผู้รับมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้น ซึ่งที่ผ่านมาก็ได้มีท่านผู้ถือหุ้นหลายท่านได้มอบอำนาจให้กับท่านกรรมการอิสระของบริษัทเป็นผู้ลงคะแนนแทนในหลายครั้งที่ผ่านมา ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ บริษัทสนับสนุนให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในวาระที่สำคัญ

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

ที่ผ่านมา บริษัทให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นกลุ่มพนักงาน เจ้าหนี้ ลูกค้า ผู้ค้า ผู้ถือหุ้น ผู้ตรวจสอบบัญชี ผู้ประเมินอิสระ ภาครัฐ และชุมชนใกล้เคียงที่โครงการของบริษัทตั้งอยู่ เพื่อให้สนองตอบต่อนโยบายของบริษัทฯ “Areeya admire You” เพื่อให้ผู้ที่มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายได้รับรู้ถึงความตั้งใจที่ต้องการให้ทุกฝ่ายเกิดความประทับใจ นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับนโยบายการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและพลังงานอีกด้วย

ผู้ถือหุ้น : บริษัทมุ่งให้ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสม โดยดำเนินการให้มีผลประกอบการที่ดีอย่างสม่ำเสมอ และมีการพัฒนาธุรกิจอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม และเพียงพอที่จะปกป้องผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้น

ลูกค้า : การดำเนินงานในปี 2558 ที่ผ่านมา บริษัทยังคงให้ความสำคัญในการกำกับดูแลลูกค้า ในฐานะ “ลูกบ้าน” ที่เปรียบเสมือนหนึ่งในสมาชิกครอบครัวอารียา โดยมีทีมงานบริการหลังการขายที่ประกอบไปด้วย ฝ่ายศูนย์บริการลูกค้า (Call Center) ฝ่ายบริการหลังการขาย (After Sales Service: AS) ฝ่ายบริหารนิติบุคคล (Customer Management: CM) และฝ่ายชุมชนสัมพันธ์ (Customer Relations Management: CmRM) ซึ่งมีเป้าหมายร่วม

กันในการให้บริการหลังการขายที่รวดเร็วและได้มาตรฐาน เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้า

เจ้าหน้าที่และคู่ค้า : บริษัทดำเนินนโยบายคัดเลือกผู้รับเหมา (คู่ค้า) อย่างยุติธรรม และโปร่งใส โดยปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการค้าอย่างเคร่งครัด และพิจารณาถึงปัญหาต่างๆ ที่เกิดกับผู้รับเหมาเสมอเพื่อร่วมกับแก้ปัญหาที่เกิดขึ้น อาทิเช่น จัดอบรมเพื่อเพิ่มความรู้ให้แก่ผู้รับเหมา จัดหาแหล่งเงินกู้ให้โดยเจรจากับธนาคารเพื่อผู้รับเหมาสามารถนำไปส่งงานไปค้าประกันเงินกู้ และช่วยในการจัดหาวัสดุกรณีเกิดการขาดแคลนหรือผู้รับเหมาขาดสภาพคล่อง

คู่แข่งทางการค้า : บริษัทสนับสนุนและส่งเสริมนโยบายการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรมโดยปฏิบัติตามกติกากการแข่งขันที่ดีและเป็นที่ยอมรับทั่วไป หลีกเลี่ยงวิธีการที่ไม่สุจริตเพื่อจะได้เปรียบทางการค้า

พนักงาน : บริษัทสรรหาและรักษาพนักงานที่มีความสามารถและประสิทธิภาพในการปฏิบัติงาน โดยมุ่งพัฒนาและเพิ่มพูนความสามารถของพนักงานอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งส่งเสริมพนักงานให้มีโอกาสในความก้าวหน้าและมั่นคงในอาชีพตลอดจนปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเท่าเทียมกัน โดยจัดให้มีสวัสดิการและสิทธิประโยชน์ต่างๆ เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ประกันสุขภาพ การตรวจสอบสุขภาพประจำปี เป็นต้น

ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม : บริษัทมีนโยบายในการให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมในความรับผิดชอบต่อและเอาใจใส่สังคมอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง โดยบริษัทนั้นยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ คุณแล และใส่ใจต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งมุ่งปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทให้ความสำคัญในการให้ข้อมูลข่าวสารของบริษัทอย่างเพียงพอและทันเวลา อันได้แก่ การส่งข้อมูลข่าวสารของบริษัท ผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในระบบ SCP (SET Community Portal หรือ ELCID) การลงข่าวสารทางหนังสือพิมพ์ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัดนอกจากการส่งข่าวสารผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลข่าวสารรวมทั้งแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) งบการเงิน และรายงาน

ประจำปีทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษในเว็บไซต์ของบริษัท (www.areeya.co.th)

สารสนเทศที่สำคัญของบริษัท ประกอบด้วย รายงานทางการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงินต่างๆ ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยในส่วนของงบการเงินที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยนั้น ได้ผ่านการสอบทาน/ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท และผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการณ์ที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน นอกจากนี้ คณะกรรมการได้จัดให้มีการดำรงไว้ซึ่งระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินและเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดอย่างมีสาระสำคัญ ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยคณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานการเงินและระบบควบคุมภายใน และความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีและ 56-1 แล้ว

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบต่อคนะกรรมากร

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ชี้แนะและกำหนดนโยบายและมีส่วนร่วมในการพิจารณาและให้ความเห็นชอบในกลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจและงบประมาณของบริษัท ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการไปตามที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลได้มีการกำหนดอำนาจอนุมัติวงเงินสำหรับใช้จ่ายเพื่อธุรกรรมตามปกติธุรกิจของบริษัทและในส่วนธุรกรรมทางการเงิน อาทิเช่น การกู้ยืมเงิน หรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน รวมถึงตลอดถึงการเข้าเป็นผู้ค้าประกัน

คณะกรรมการได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการมีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานต่างๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขต หน้าที่ และ ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ดินหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทำกับบริษัท (ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด) ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบาย แนวทาง หรือหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้ และเป็นการมอบอำนาจในเรื่องเกี่ยวกับรายการที่เป็นไปตามการค้าปกติหรือเป็นการดำเนินงานตามปกติธุรกิจทั่วไปเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการกระทำอันไม่เป็นธรรมในด้านต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น บริษัทได้ออกแนวปฏิบัติเกี่ยวกับมาตรฐานความประพฤติและจริยธรรมทางธุรกิจ จรรยาบรรณของผู้บริหารและพนักงาน โดยเน้นถึงความซื่อสัตย์และมีจริยธรรมในการติดต่อกับลูกค้า ผู้ขายสินค้า คู่ค้า และกับบุคคลภายนอกทั้งหลาย ไม่มีผลประโยชน์ทับซ้อน ปกป้องและใช้ทรัพย์สินของบริษัทอย่างเหมาะสม ไม่เปิดเผยแจกจ่ายข้อมูลของบริษัทให้บุคคลอื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต และไม่ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทโดยใช้ข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยหรือรับรู้ต่อสาธารณะชน

นอกจากนี้ หากมีกรณีที่มีรายการระหว่างกัน บริษัทจะพิจารณาความเหมาะสมก่อนการเข้าทำรายการอย่างรอบคอบทุกครั้ง และจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีการเปิดเผยรายการดังกล่าวในรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

บริษัทมีประธานคณะกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ เป็นบุคคลคนเดียวกัน อย่างไรก็ตามการทำรายการต่างๆ ที่ไม่ใช่การดำเนินงานตามปกติของบริษัท จะผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัททุกครั้งซึ่งมีกรรมการที่เป็นอิสระร่วมอยู่ด้วย 3 ท่าน ซึ่งการตัดสินใจลงทงในโครงการต่างๆ จะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัททั้งสิ้น รวมถึงการอนุมัติซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ เพื่อให้แน่ใจว่าจะไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งในการประชุมแต่ละครั้งทางฝ่ายบริหารได้จัดเตรียมข้อมูล และรายละเอียดเพื่อ

ให้คณะกรรมการใช้ประกอบการพิจารณา และในระหว่างประชุมประธานในที่ประชุมได้ให้เวลากับกรรมการในการพิจารณาวาระต่างๆ อย่างรอบคอบ รวมถึงการให้แสดงความคิดเห็นได้อย่างเต็มที่ และมีการจดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร รวมทั้งมีการจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองเพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบได้ ในปี 2558 มีการประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งหมดจำนวน 7 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัทตามที่ระบุในหัวข้อคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณา คัดเลือกและเสนอชื่อของผู้สอบบัญชีและคำตอบแทนผู้สอบบัญชี ให้ความเห็นในงบการเงินระหว่างกาลและงบการเงินประจำปีของผู้สอบบัญชีได้ สอบทานหรือตรวจสอบ พิจารณาการปฏิบัติตามมาตรฐานทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา สอบทานการเปิดเผยรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน การพิจารณาความเหมาะสมของแผนการกำกับดูแลและตรวจสอบภายใน และพิจารณารายงานการตรวจสอบภายในที่ได้ตรวจสอบระบบงานต่างๆ ภายในองค์กร ที่จัดทำโดยฝ่ายตรวจสอบภายใน ตลอดจนการให้ข้อแนะนำในการปรับปรุงระบบการควบคุมภายในเพื่อนำเสนอต่อฝ่ายบริหาร นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้นำเสนอแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในแก่คณะกรรมการบริษัทให้พิจารณาด้วย ในปี 2558 มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบทั้งหมดจำนวน 12 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ตามที่ระบุในหัวข้อคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในส่วนของคณะกรรมการสรรหากรรมการ และคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนกรรมการ บริษัทยังไม่ได้มีการจัดตั้งขึ้นเนื่องจากเห็นว่า คณะกรรมการบริษัทมีจำนวนไม่มาก และสามารถเรียกประชุมเพื่อพิจารณาในเรื่องดังกล่าวได้ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นปกติอยู่แล้ว นอกจากนี้ กรรมการบริษัทยังจะต้องปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียน (Code of Best Practice of Listed Companies) เช่น ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่างๆ ปฏิบัติตามข้อบังคับของบริษัท มีความซื่อสัตย์และรับผิดชอบต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น มีความรู้ความสามารถ และมีความตั้งใจที่จะใช้ความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง และมีความรับผิดชอบต่อรายงานทางการเงิน เป็นต้น

ความรับผิดชอบต่อสังคม

ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอยู่บนพื้นฐานความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อให้เกิดความยั่งยืน โดยในปี 2558 บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นพัฒนาในทุกกระบวนการทำงาน เพื่อสร้างความรับผิดชอบต่อสินค้าและบริการ (CSR in Process) โดยปรับปรุงและพัฒนาการผลิตสินค้าและการให้บริการของบริษัท เพื่อสร้างความคุณค่าเพิ่มและตอบสนองความต้องการของลูกค้า

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีนโยบายในการให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมในความรับผิดชอบต่อและเอาใจใส่สังคมอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง โดยบริษัทนั้นยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อดูแล และใส่ใจต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งมุ่งปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

สำหรับการดำเนินงานในปี 2558 บริษัทฯยังให้ความสำคัญในการกำกับดูแลลูกค้า ในฐานะ “ลูกบ้าน” ที่เปรียบเสมือนหนึ่งในสมาชิกครอบครัวอารียา โดยมีทีมงานบริการหลังการขายที่ประกอบไปด้วย ฝ่ายศูนย์บริการลูกค้า (Call Center) ฝ่ายบริการหลังการขาย (After Sales Service: AS) ฝ่ายบริหารนิติบุคคล (Customer Management: CM) และฝ่ายชุมชนสัมพันธ์ (Community Relations Management: CmRM) ซึ่งมีเป้าหมายร่วมกันในการให้บริการหลังการขายที่รวดเร็วและได้มาตรฐาน เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกบ้าน

กลยุทธ์เพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน

อารียา ได้เริ่มศึกษาหลักการแห่งการพัฒนาอย่างยั่งยืนในมิติต่างๆ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2556 ได้เรียนรู้และปรับเปลี่ยนพัฒนาเรื่อยมาตั้งแต่วากฐานจนนำมาสู่การกำหนดกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจที่สำคัญที่เรียกว่า “Areeya Way” เพื่อให้บรรลุเป้าหมายตามนโยบายที่จะเติบโต ต่อเนื่อง มั่งคั่ง ยั่งยืน ได้อย่างแท้จริง จึงได้กำหนดยุทธศาสตร์ดังต่อไปนี้

1. **คำมั่น ศรัทธา** ยุทธศาสตร์ที่ว่าด้วยการพัฒนากระบวนการพื้นฐานในการดำเนินธุรกิจให้เกิดความเชื่อมั่นจากผู้มีส่วนได้เสียที่สัมพันธ์กับความสำเร็จของธุรกิจโดยตรง ได้แก่ คู่ค้า และผู้บริโภค
2. **ร่วมคิด ร่วมสร้าง** ยุทธศาสตร์ที่ว่าด้วยการเปิดโอกาสการมีส่วนร่วมเพื่อให้เกิดการพัฒนาที่สอดคล้องกับบริบทของการพัฒนาและบริหารโครงการในพื้นที่

3. **มุ่งมั่น พัฒนา** ยุทธศาสตร์ที่ว่าด้วยการเกาะติดสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงทั้งจากบริบทภายนอกและภายใน ที่จะนำไปสู่การพัฒนาผลิตภัณฑ์ด้วยเทคโนโลยีและการบริหารจัดการที่ดี เพื่อลดต้นทุนแต่เพิ่มประสิทธิภาพให้ดียิ่งขึ้นอย่างต่อเนื่อง

4. **Areeya DNA** ยุทธศาสตร์ที่ว่าด้วยการพัฒนากระบวนการคิดสรรและพัฒนาบุคลากรในวิถีแห่งอารียาให้มีความรู้ความเชี่ยวชาญ และมีใจรัก เป็นสายเลือดอารียาอย่างแท้จริง

5. **สุข ยั่งยืน** ยุทธศาสตร์ที่ว่าด้วยการพัฒนาการบริหารชุมชนให้บรรลุเป้าหมายแห่งการพัฒนาชุมชนเมือง ให้เป็นชุมชนที่สวยสะอาด สงบ ปลอดภัย เป็นความสุขที่ยั่งยืนแก่สมาชิกในโครงการ

การบริหารจัดการเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน

กรอบแนวทางการพัฒนาที่ยั่งยืนที่เชื่อมต่อกับกลยุทธ์ขององค์กร มีมิติสำคัญที่คำนึงถึงอย่างสมดุลได้แก่

มิติทางสังคม (Social)

ที่คำนึงถึงผลกระทบทางสังคมต่อชุมชนในพื้นที่พัฒนาโครงการ พร้อมกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดีให้เกิดเป็นสังคมคุณภาพในโครงการของอารียา

มิติทางสิ่งแวดล้อม (Environment)

ที่ยึดมั่นปฏิบัติตามข้อกำหนดแห่งกฎหมายอย่างเคร่งครัด รวมทั้งศึกษาวิจัยเพื่อแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อมที่เคยเกิดขึ้น และหาแนวทางป้องกันเพื่อให้โครงการเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

มิติทางเศรษฐกิจ (Economic)

ที่มุ่งมั่นกับการรองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรมภาคอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นการขยายโอกาสในการสร้างงาน การเพิ่มระดับความสำเร็จของผลประกอบการอย่างก้าวกระโดด และรองรับการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ

ทั้งนี้ การบริหารจัดการเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืนจะบรรลุเป้าหมายได้ตามยุทธศาสตร์ดังกล่าวข้างต้น จำเป็นต้องคัดเลือกเพื่อกำหนดประเด็นที่มีสาระสำคัญ (impact) และกลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย (stakeholder) ที่เกี่ยวข้องอย่างชัดเจน ก่อนจะนำไปสู่การกำหนดกรอบแนวทางปฏิบัติ เป้าหมาย และตัวชี้วัดความสำเร็จ เพื่อติดตามความเป็นไปแห่งการพัฒนาได้ถูกต้อง

การประเมินประเด็นที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับผู้มีส่วนได้เสีย

ประเด็นที่มีสาระสำคัญและผู้ที่มีส่วนได้เสียที่สัมพันธ์กับการดำเนินงาน ซึ่งเชื่อได้ว่ามีความสำคัญต่อความสำเร็จในการบรรลุเป้าหมายนั้นประกอบไปด้วยหลายส่วนที่เกี่ยวข้อง จึงได้นำมาพิจารณาคัดเลือกประเด็นหลักเพื่อดำเนินการในปีที่ผ่านมา โดยสามารถแบ่งกลุ่มได้ดังนี้

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย		วิธีการ	ความคาดหวัง	สิ่งที่บริษัทตอบสนอง	ผลลัพธ์
ลูกค้า	ผู้ซื้อบ้านห้องชุด (ลูกบ้าน)	- เยี่ยมบ้าน	- บ้านห้องชุดดี มีคุณภาพ	- ระบบ A ควบคุมงานก่อสร้างเป็นไปตามมาตรฐานการควบคุมคุณภาพ	- เกิดบ้านห้องชุดที่ผ่านการตรวจรับจากผู้ซื้อแบบ 0 defect
		- สำรวจข้อมูล	- โครงการสะอาด	- จัดระบบประมวลพื้นที่งานรักษาความปลอดภัย	- ได้บริษัท ร.ป.ภ. ที่มีมาตรฐานการให้บริการสูงขึ้น ทำให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดได้ดี
		- เพิ่มช่องทางสื่อสาร	- การรักษาความปลอดภัยได้มาตรฐาน	- ระบบประเมินผล supplier งานรักษาความปลอดภัย	- ผลประเมินมีผลการตอบสนองงานรักษาค่าความปลอดภัย
		เป็นระบบหลากหลาย	ปลดภัยได้รับการขยายที่รวดเร็ว มีประสิทธิภาพ	ความปลอดภัย งานสวน และงานรักษาความสะอาดให้ดีขึ้นต่อเนื่อง	
				- ควบคุม 100% และนำผลประเมินความพึงพอใจเป็นมาตรฐานที่กำหนด	- ผลประเมินความพึงพอใจในภาพรวมสูงขึ้นต่อเนื่อง และได้ระดับดีและดีมาก >85%
				- ระบบฐานข้อมูลและการให้บริการผ่าน Call Center	- ดูแลลูกบ้านด้านการแจ้งซ่อม/ร้องเรียน และให้ข้อมูลทั่วไปได้ตามมาตรฐานที่กำหนด
				- กิจกรรม CRM ตลอดปี และการจัดหาสิทธิประโยชน์แก่ลูกบ้านผ่านบัตร Areeya and You Card	- มีข้อมูลลูกค้าและผู้พักอาศัยที่เป็นปัจจุบัน
				- จัดทำฐานข้อมูลลูกบ้านและชุมชน ในระบบ Master Plan	ทราบปัญหาและความต้องการที่เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนางานหลังการขายได้จริง และนำไปสู่การพัฒนาการออกแบบบ้าน/ห้องชุด และพื้นที่ส่วนกลางของโครงการได้สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย
					- มี 1 โครงการ จาก 3 โครงการ ที่ผ่านเกณฑ์ให้เสนอชื่อเข้าประกวดในโครงการพัฒนามาตรฐานชุมชนเมือง (ซึ่งจะมีการตัดสินผลในปี 2559 ต่อไป)

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย		วิธีการ	ความคาดหวัง	สิ่งที่บริษัทตอบสนอง	ผลลัพธ์
ลูกค้า	ผู้บริโภคทั่วไป	สำรวจทางการตลาด	- ผลิตภัณฑ์สอดคล้องกับความต้องการ - promotion ใจใส ส่งเสริมให้บ้านห้องชุดได้ง่ายขึ้น - มีข้อมูลให้ค้นหาอย่างรวดเร็ว	- พัฒนางานออกแบบผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับกลุ่มต่างๆ ในบริษัทพื้นที่ที่แตกต่างกัน เป็นทางเลือกที่หลากหลาย - กำหนดราคาขายและ promotion ได้สอดคล้องกับความต้องการ และสร้างแรงจูงใจได้ - สร้างพันธมิตรกับกลุ่มธนาคารเพื่อจัดทำโครงการร่วมในการให้เงินกู้ที่มีสิทธิประโยชน์ที่ดี - เพิ่มช่องทางการสื่อสารด้วยเทคโนโลยีสมัยใหม่	- มีผลิตภัณฑ์เป็นทางเลือกที่หลากหลายทั้งในแง่ประเภทโครงการ ราคา และทำเล - จำนวนยอด walk และยอด register online เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ส่งผลให้ยอดขายและยอดโอนเพิ่มขึ้นกว่ากระโดด - ลดต้นทุนซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายทางการตลาดผ่านสื่อเดิม เป็นสื่อสมัยใหม่กว่า
คู่ค้า	- บริษัทผู้รับเหมา - Supplier	- ประชุมย่อย/ใหญ่ สม่ำเสมอ เป็นทางการ - คณะเนบประมาณผลจากผู้เกี่ยวข้องในขั้นตอนการปฏิบัติงาน - สักรวจความจำเป็นเพื่อเป็นข้อมูลในการพัฒนากระบวนการและระบบฐานข้อมูล	- รายละเอียดงานในสัญญาชัดเจน - กำหนดวงงานและรายละเอียดการชำระเงินชัดเจน เบิกจ่ายได้รวดเร็ว ตรงตามข้อตกลง - ลดขั้นตอนการวางบิลการรับเงิน - ให้ระบบติดตามข้อมูล	- พัฒนาระบบปฏิบัติการใหม่ โดยลดขั้นตอนเอกสาร และใช้ระบบฐานข้อมูลเป็นหลักในการบริหารโครงการก่อสร้าง และส่วนอื่นที่เกี่ยวข้อง - พัฒนาระบบปฏิบัติการ A-Supplier ให้รองรับกระบวนการซื้อ > รับ > วางบิล > เบิกจ่าย on-line - ระบบบริหารแรงงานต่างด้าว ที่ถูกกฎหมาย พร้อมระบบการดูแลเด็ก ซึ่งเป็นผู้ติดตามแรงงาน	- จ่ายเงินได้ตรงเวลา ตามกำหนดและข้อตกลง - ความพึงพอใจของบริษัทผู้รับเหมาและ Supplier เพิ่มขึ้น ยินดีรับงานอย่างต่อเนื่อง - ลดปัญหาเอกสารล่าช้า/สูญหาย ทำให้ไม่มีผลกระทบต่อบริษัทผู้รับเหมา/Supplier - มีแรงงานต่างด้าวปฏิบัติงานแบบถูกกฎหมาย ไม่ถูกระบบการก่อสร้าง หรือร้องเรียน ลดความเสี่ยงต่อการขาดแคลนคนงาน - เด็กมีความปลอดภัยสูงขึ้น ลดความเสี่ยงและลดอัตราบาดเจ็บ/เสียชีวิต ของเด็กในพื้นที่ก่อสร้าง และทำให้ได้กำไร ได้รับโอกาสในการพัฒนาทักษะตามวัย และเรียนรู้การอ่านการเขียนเบื้องต้นได้

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย		วิธีการ	ความคาดหวัง	สิ่งที่บริษัทตอบสนอง	ผลลัพธ์
คู่ค้า	- ธนาคาร - สถาบันการเงิน	- พบผู้บริหารระดับสูงในระดับนโยบาย - โครงการทวิรัยเยี่ยมชมโครงการจริงระหว่างการก่อสร้างและโครงการที่เสร็จสมบูรณ์	- บริษัทมีศักยภาพในการพัฒนาโครงการให้สำเร็จและทำกำไรได้ตามเป้า - หมาย ในระยะเวลาตามแผนงาน - สถานะทางการเงินของบริษัทมั่นคง มีผลประกอบการที่ดี - มีความสามารถในการแข่งขันได้ทั้งระยะสั้นและระยะยาว	- เป็นภาคีที่ดีสม่ำเสมอ - สร้างผลประกอบการที่ดีขึ้นต่อเนื่อง - สร้างผลประกอบการที่ดีขึ้นต่อเนื่อง	- ผลประกอบการสูงที่สุดในรอบ 11 ปี นับตั้งแต่เข้าตลาดหลักทรัพย์ - มีอัตราการเติบโตของธุรกิจสูงขึ้นต่อเนื่องทุกไตรมาสตลอดปี
ผู้ถือหุ้น นักลงทุน	- การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น - ช่องทางการติดตามข่าวสาร on-line	- ผลประกอบการดีเติบโตต่อเนื่อง - จ่ายเงินปันผลสูงขึ้นและจ่ายสม่ำเสมอ - มีศักยภาพและสร้างโอกาสที่จะแข่งขันได้อย่างต่อเนื่อง	- ผลประกอบการดีเติบโตต่อเนื่อง - จ่ายเงินปันผลสูงขึ้นและจ่ายสม่ำเสมอ - มีศักยภาพและสร้างโอกาสที่จะแข่งขันได้อย่างต่อเนื่อง	- จัดการประชุมและนำเสนอข้อมูลอย่างโปร่งใส ตรงไปตรงมา เพื่อเป็นข้อมูลที่ให้ทราบถึงธุรกิจ ทิศทาง และผลประกอบการรายไตรมาส - จ่ายเงินปันผลในระดับที่น่าพอใจ - สอดคล้องกับผลประกอบการ - รายงานข้อมูลโครงการที่จะพัฒนาในอนาคตให้ได้รับทราบในหลายช่องทาง	- ความเชื่อมั่นและความพึงพอใจสูง - นักลงทุนให้ความสนใจเพิ่มขึ้น

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย		วิธีการ	ความคาดหวัง	สิ่งที่บริษัทขอเสนอ	ผลลัพธ์
ชุมชน สังคม	- เจ้าของที่ดิน	- ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงตรงไปตรงมา	- ได้รับสิทธิประโยชน์ตามข้อตกลงในสัญญาโดยสมบูรณ์	- ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาโดยสมบูรณ์	- ไม่มีการคัดค้านในพื้นที่พัฒนาโครงการจนไม่สามารถสร้างรายได้
	- ชุมชนโดยรอบ	- ดำเนินการตามกฎหมาย/ระเบียบ	- การพัฒนาโครงการไม่ส่งผลกระทบต่อชีวิตความเป็นอยู่และทรัพย์สิน แต่นำมาซึ่งประโยชน์แก่ชุมชนโดยรอบ	- การพัฒนาโครงการไม่กระทบต่อชีวิตความเป็นอยู่และทรัพย์สิน	- เกิดการสร้างรายได้ทางอ้อมแก่ชุมชนรอบโครงการ ในด้านที่พักอาศัย การเช่าที่ดิน ร้านค้า และการทำงานร่วมกัน
		- ปฏิบัติอย่างเคร่งครัด	- ความเป็นอยู่และทรัพย์สิน แต่นำมาซึ่งประโยชน์แก่ชุมชนโดยรอบ	- เน้นการทำงานเชิงป้องกันความเสี่ยง เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น	- ลดต้นทุนด้านการขนส่งหรือเวลาในการส่งสินค้าได้ เมื่อเทียบกับการส่งข้ามพื้นที่
				- เปิดช่องทางรวบรวมประสานงานหรือร้องเรียนผ่าน Call Center	
				- กำกับ ติดตาม และแก้ไขกรณีเกิดปัญหาจากการร้องเรียน ให้สิ้นสุดทุกเรื่อง ไม่มีการเพิกเฉยหรือละเลย	
				- เพิ่มพันธมิตรคู่ค้าในพื้นที่รอบโครงการ	

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย		วิธีการ	ความคาดหวัง	สิ่งที่บริษัทขอเสนอ	ผลลัพธ์
ผู้บริหาร พนักงาน	- คณะกรรมการ	- การประชุม	- ผลประกอบการบรรลุตามเป้าหมายธุรกิจ	- ปรับโครงสร้างการบริหารงานการตลาดและการขายใหม่ให้คล่องตัว เพิ่มประสิทธิภาพการกำกับติดตามงานใกล้ชิด	- ยอดขาย ยอดโอน และผลประกอบการของบริษัทดีขึ้นต่อเนื่อง
	- ผู้บริหารระดับสูง	- การประชุมผู้บริหารระดับสูง	- ผลประกอบการดีในระดับที่น่าพอใจ และสูงขึ้นต่อเนื่องทุกไตรมาส	- กระจายอำนาจการบริหารงานและบริหารงบประมาณ พร้อมเพิ่มกลไกการกำกับติดตามเป้าหมายงานและเพิ่มความเข้มแข็งในการตรวจสอบภายใน	- จำนวนปัญหาและระยะเวลาในการแก้ไขปัญหาลดลง เพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานได้สูงขึ้น
	- ผู้บริหารพนักงาน	- การประชุมปฏิบัติการ (workshop)	- มีศักยภาพในการแข่งขัน พร้อมที่จะเติบโต	- มีข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจเชิงนโยบายที่ชัดเจน จากข้อมูลการสำรวจ วิจัย ประเมินผล และรายงานเพื่อการบริหาร	- มีข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจเชิงนโยบายที่ชัดเจน จากข้อมูลการสำรวจ วิจัย ประเมินผล และรายงานเพื่อการบริหาร
				- ผู้บริหารตัวชี้วัด	- มีแนวปฏิบัติหรือขั้นตอนใหม่ๆ ที่ทำให้เกิดความคล่องตัวในการทำงาน ทำให้ลดระยะเวลา
				- ความสำเร็จ และการประเมินผล (KPI)	- ประสิทธิภาพในขั้นตอนต่างๆ ลดปริมาณเอกสารป้องกันความเสี่ยงเรื่องเอกสารสูญหายได้ และลดความขัดแย้งที่อาจมี ทำให้ไม่มีอุปสรรคในการทำงาน
				- การสรรหา อบรม และดูแลความก้าวหน้า	- บริษัทสามารถให้รางวัลแก่พนักงานที่เป็นพนักงานดีเด่นในด้านต่างๆ
					- จ่ายโบนัสแก่พนักงานและผู้บริหารได้ตามที่กำหนดโดยสอดคล้องกับผลประกอบการ

- สร้างโอกาสเติบโตให้กับพนักงาน และผู้บริหาร เพื่อจะทำให้บริษัทเติบโตและขยายงานได้ตามเป้าหมาย	- ปรับโครงสร้างและระบบฐานข้อมูลเข้ามาทดแทนงานเอกสาร ลดขั้นตอน และการบริหารจัดการทำรายงานเพื่อการบริหารได้รวดเร็วและถูกต้อง	- ดำรง วิจัย เพื่อสร้างโอกาสในการพัฒนาธุรกิจต่อเนื่อง	- กำหนดเป้าหมายและตัวชี้วัด ดำเนินการติดตามประเมินผลพนักงานและฝ่ายงาน โดยให้มีส่วนต่อการให้รางวัล โบนัส และการสร้างแรงจูงใจประจำปี	- เพิ่มมาตรการและวิธีการสรรหาผู้บริหาร และพนักงาน เพื่อให้ได้คนเก่งเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งในทีมงานทุกระดับ	- จัดทำหลักสูตรและจัดการอบรมที่หลากหลายเพื่อเสริมพื้นฐานและสร้างทักษะที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงานรายตำแหน่งแบบต่อเนื่อง (non-stop training)
---	--	---	--	--	--

ซึ่งการดำเนินงานทุกด้านของการพัฒนาเหล่านี้ มีปัจจัยสำคัญ แนวทางการดำเนินงาน และการถอดบทเรียนที่สำคัญ สามารถจัดกลุ่มจากกระบวนการดำเนินงานได้ เป็น 5 กลุ่ม ดังต่อไปนี้

- (1) กระบวนการด้านการพัฒนาโครงการงานออกแบบ และเทคนิคการก่อสร้าง
- (2) กระบวนการด้านการดูแลและจัดการความต้องการของลูกค้า และชุมชน
- (3) กระบวนการด้านการดูแลคู่ค้าและเพิ่มประสิทธิภาพการจัดการ
- (4) กระบวนการด้านการบริหารทรัพยากรบุคคลภายใน-ภายนอก
- (5) กระบวนการด้านการพัฒนาระดับผลประกอบการ

งานในส่วนแรกนั้น คือ กระบวนการด้านการพัฒนาโครงการงานออกแบบ และเทคนิคการก่อสร้าง มีหลักการสำคัญในการดำเนินการคือ ยึดหลักธรรมาภิบาล ที่มุ่งให้เกิดการพัฒนาโครงการภายใต้กรอบของกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง เคารพสิทธิของบุคคลและองค์กรในพื้นที่พัฒนาโครงการ และคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม โดยลดผลกระทบที่อาจเกิดจากงานก่อสร้างให้ได้ตามมาตรฐานที่กำหนด

การพัฒนาโครงการแต่ละแห่งในมิติด้านการออกแบบโครงการ ได้คำนึงถึงสัดส่วนของพื้นที่สีเขียว ในโครงการหมู่บ้านและอาคารชุดมากกว่าข้อกำหนดของกฎหมาย เพื่อส่งเสริมให้เกิดการสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีและมีพื้นที่สำหรับผู้พักอาศัยให้ได้ใช้ประโยชน์สูงสุด นอกจากนี้ ยังได้เลือกวัสดุที่จะนำมาใช้ในงานก่อสร้างที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมากยิ่งขึ้น พร้อมคำนึงถึงประโยชน์ใช้สอยที่จะมีให้แก่ลูกค้าที่จะช่วยประหยัดพลังงานและลดค่าใช้จ่ายได้เมื่อเข้าพักอาศัย

ด้านงานก่อสร้างได้มีการนำเทคโนโลยีใหม่ ได้แก่ Aluminum Formwork และ Pre-cast โดยเริ่มจากการศึกษาเทคนิควิธีการและทดสอบประสิทธิภาพมาตั้งแต่ปี 2556 และนำมาใช้อย่างจริงจังตลอดปี 2558 ที่ผ่านมา พบว่า ทำให้ลดระยะเวลาก่อสร้าง มีคุณภาพตามมาตรฐานงานที่กำหนด ลดปัญหาการแก้ไขหรือเก็บงานหลังงานโครงสร้างได้ จึงทำให้ประหยัดต้นทุน แต่เพิ่มประสิทธิภาพอย่างชัดเจน

นอกจากเทคนิคการก่อสร้างแล้ว ยังให้ความสำคัญต่อการพัฒนามาตรฐานไซต์งานก่อสร้างให้มีความเป็นระเบียบ สะอาด และปลอดภัย โดยมีข้อกำหนดด้านมาตรฐานครอบคลุมตั้งแต่เริ่มเข้าพื้นที่พัฒนาโครงการ ระหว่างงานก่อสร้าง และเมื่อปิดโครงการก่อสร้าง ซึ่งมี 2 โครงการหลักที่ได้ดำเนินการในปีที่ผ่านมา ได้แก่ โครงการวิจัย BETTER LIFE: WASTE and QUALITY OF LIFE IN CONSTRUCTION AREA ซึ่งมีบริษัท คิดคิด จำกัด เป็นผู้ดำเนินการงานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์สำคัญเพื่อศึกษาประเภท ปริมาณของเสียที่เกิดจากไซต์งานก่อสร้าง และหาข้อสรุปเพื่อเป็นแนวปฏิบัติในการแก้ปัญหาและป้องกันปัญหาในอนาคต ทั้งของเสียที่เกิดจากกระบวนการก่อสร้างและของเสียในชีวิตประจำวัน เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตของพนักงาน คนงานก่อสร้างในบริเวณที่พัก และชุมชนโดยรอบ

โครงการ Areeya Child Friendly Space เป็นโครงการที่จัดทำขึ้นเพื่อจัดพื้นที่ปลอดภัยสำหรับเด็กที่พักอาศัยกับบิดา มารดาที่เป็นแรงงานทุกสัญชาติ โดยได้มีการจัดทำทะเบียนประวัติเด็ก ช่วงอายุแรกเกิด ถึง 15 ปี จาก 13 โครงการ และได้นำร่องในพื้นที่โครงการห้วยราชบุรีโดยเริ่มทำกิจกรรมเพื่อพัฒนาทักษะตามวัย การเรียนรู้การอ่านและเขียนเบื้องต้น การฝึกวินัยและความรับผิดชอบ ซึ่งได้มีการจัดพื้นที่ขึ้นมาโดยเฉพาะเพื่อให้เด็กๆ ได้เข้ามาอยู่ในศูนย์นี้ และไม่เข้าไปในพื้นที่ก่อสร้าง โครงการนี้ได้รับความร่วมมือจากมูลนิธิเพื่อการพัฒนาเด็ก (มพด.) เป็นพี่เลี้ยงและให้การอบรมอาสาสมัครในโครงการเพื่อให้สามารถเป็นพี่เลี้ยงเด็กในศูนย์นี้ได้อย่างเหมาะสม



งานส่วนที่สองคือ กระบวนการด้านการดูแลและจัดการความต้องการของลูกค้าและชุมชน ได้ดำเนินการอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี โดยให้ความสำคัญกับลูกค้า ลูกบ้าน และการบริหารชุมชน ซึ่งกิจกรรมหลักที่ได้ดำเนินการมีดังนี้

กิจกรรมทางการตลาด ที่มุ่งเน้นการสร้างกลยุทธ์การขายโดยความร่วมมือจากภาคีหลัก ได้แก่ กลุ่มธนาคาร กลุ่มผู้ผลิตรถยนต์ ทำให้มีข้อเสนอที่เป็นประโยชน์ต่อผู้บริโภค ตอบสนองความต้องการของตลาดได้ นับว่าเป็นการส่งเสริมเศรษฐกิจร่วมกันในภาคการเงิน และภาคอุตสาหกรรมยานยนต์อีกทางหนึ่ง

กิจกรรมเพื่อการดูแลลูกบ้าน มุ่งเน้นการสร้างชุมชนสุขยั่งยืน ตามมาตรฐานโครงการพัฒนาชุมชนเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยเริ่มจากพื้นฐานของการดูแลความเป็นอยู่ลูกบ้าน ความปลอดภัย ความสะอาด และความสมบูรณ์ของสาธารณูปโภคในโครงการ

โดยงานหลักที่ได้ดำเนินการคือ การพัฒนามาตรฐานงานบริการของศูนย์บริการลูกค้า (Call Center) ให้รับเรื่องแจ้งซ่อม ร้องเรียน และให้บริการด้านข้อมูลทั่วไป ได้อย่างมีประสิทธิภาพ เน้นการกำกับติดตามงาน 100% ให้ทุกงานเป็นไปตามมาตรฐานงานที่กำหนด กรณีพงานที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐานในรายงานทุกวัน เพื่อให้เกิดการแก้ไขและปรับปรุงทันที นอกจากนี้ ยังได้มีการติดตามประเมินผลหลังการให้บริการงานซ่อมเสร็จสมบูรณ์ ซึ่งจากการประเมินผลตลอดทั้งปี พบว่าความพึงพอใจต่อภาพรวมในงานบริการอยู่ในระดับดี ร้อยละ 67 และดีมาก ร้อยละ 13 รวมเป็นความพึงพอใจระดับดีและดีมาก ร้อยละ 80

งานดูแลลูกบ้านที่สำคัญอีกงานหนึ่ง ซึ่งได้กำหนดรูปแบบใหม่คือการจัดประมุลงานรักษาความปลอดภัย ที่ทำให้ได้บริษัทรักษาความปลอดภัยที่ได้มาตรฐาน มีเจ้าหน้าที่ ร.ป.ภ. ที่มีคุณสมบัติที่ดีและพร้อมปฏิบัติหน้าที่ได้ดีกว่าการจ้างรายโครงการ พร้อมกับมีระบบควบคุมมาตรฐานการให้บริการที่ชัดเจน ทำให้ได้รับคะแนนความพึงพอใจจากการสำรวจข้อมูลลูกบ้านในด้านงานรักษาความปลอดภัย อยู่ในระดับดี คิดเป็นร้อยละ 70.40

กิจกรรมการประชุมแลกเปลี่ยนกับคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อให้เกิดแผนของชุมชนเป็นกิจกรรมหลักที่อาเรียให้ความสำคัญ เพื่อพัฒนาไปสู่การบริหารจัดการตนเองในการอยู่ร่วมกันของลูกบ้านอย่างมีความสุขและยั่งยืน ซึ่งในปี 2558 ดำเนินการขยายโครงการต้นแบบชุมชนสุขยั่งยืนไปอีกใน 3 โครงการ และสามารถผ่านเกณฑ์เพื่อส่งเข้ารับการประเมินมาตรฐานชุมชนเมือง

ได้ จำนวน 1 โครงการ นอกจากนี้ ยังได้มีกิจกรรมที่หลากหลาย ได้แก่

- **แจ้งเตือนลูกบ้านก่อนหมดการรับประกัน 1 ปี** เพื่อเป็นการเตือนให้ลูกบ้านได้รับทราบระยะเวลาการรับประกัน ที่จะครบกำหนดในอีก 30 วันล่วงหน้า เพื่อให้ลูกบ้านตรวจสอบบ้าน/ห้องชุดและแจ้งซ่อมได้ทันก่อนครบกำหนด
- **การเยี่ยมบ้าน** มีวัตถุประสงค์คือ (1) เพื่อพัฒนาความสัมพันธ์กับลูกบ้าน ทำให้ลูกบ้านมีความประทับใจและมั่นใจต่อการดูแลของบริษัท (2) เพื่อประเมินสถานการณ์ของชุมชน และ (3) เพื่อนำข้อมูลจากการเยี่ยมบ้านมาปรับปรุงงานบริการให้มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยในปี 2558 ได้เยี่ยมบ้านลูกบ้าน จำนวนทั้งสิ้น 708 หลัง และนำมาต่อยอดจัดทำแผนที่ชุมชน (Social Mapping) จากการรวบรวมข้อมูลเชิงลึกในพื้นที่ เพื่อระบุถึงผู้นำชุมชน กรรมการชุมชน แกนนำจิตอาสา แกนนำองค์ความรู้ ร้านค้า จุดศูนย์กลางการรวมตัวจุดเสี่ยงของโครงการ เด็ก ผู้สูงอายุ และผู้ป่วยที่มีความจำเป็นต้องใช้รถพยาบาลกรณีฉุกเฉิน
- **การสำรวจข้อมูลลูกบ้าน** เป็นกิจกรรมที่ดำเนินการต่อเนื่องจากปี 2555 โดยในปี 2558 ใช้วิธีการสำรวจไปพร้อมกับการมอบกล่องโอนในโครงการอาคารชุด ส่วนโครงการแนวราบจะทำการสำรวจข้อมูลด้วยวิธีการ Knock Door นอกจากนั้นเพิ่มช่องทางการสำรวจข้อมูล On-line เพื่ออัปเดตข้อมูลลูกบ้านและสอบถามความพึงพอใจต่องานบริการต่างๆ ตลอดจนข้อเสนอแนะ เพื่อเป็นประโยชน์ในปรับปรุงงานบริการตลอดทั้งปีรวมทั้งสิ้น 513 หลัง
- **กิจกรรมพิเศษในโครงการ** ที่มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อให้เป็นเวทีที่ลูกบ้านได้มีโอกาสพบปะและทำความรู้จักกันมากขึ้น สร้างความประทับใจ และคงความสัมพันธ์อันดีระหว่างลูกบ้านและอาเรีย ซึ่งได้จัดกิจกรรมสำหรับเด็ก ผู้สูงอายุ และครอบครัว กิจกรรม DIY กิจกรรมเพื่อสุขภาพ ที่จัดขึ้นในโครงการต่างๆ นอกจากนี้ ยังมีกิจกรรมหลักที่ชวนลูกบ้านไปร่วมงานต่างๆ เช่น ชมภาพยนตร์จัดดอกไม้ รับประทานอาหารในโอกาสพิเศษได้จัดกิจกรรมเหล่านี้ รวมทั้งสิ้น 28 ครั้ง มีผู้เข้าร่วมกิจกรรมกว่า 1,500 คน

รายการระหว่างกัน

- สิทธิประโยชน์ Areeya & You Card** เป็นสิทธิประโยชน์ที่จัดให้สำหรับลูกบ้านอารียาเท่านั้น ให้ได้รับสิทธิที่หลากหลาย ตอบสนองกับไลฟ์สไตล์ของทุกคน ซึ่งมีภาคร่วมให้สิทธิประโยชน์นี้จากหลายภาคธุรกิจ ทั้งร้านค้า ร้านอาหาร โรงแรม รีสอร์ท สถานที่ท่องเที่ยว โรงภาพยนตร์นอกจากนี้ยังสามารถสะสมคะแนนจากการเข้าร่วมกิจกรรมและการแนะนำโครงการที่จะทำให้ได้รับสิทธิประโยชน์ที่เพิ่มขึ้นได้ด้วย

งานในลำดับต่อมาคือ **กระบวนการด้านการดูแลคู่ค้าและเพิ่มประสิทธิภาพการจัดการ** เป็นนโยบายหลักที่ให้พัฒนาระบบปฏิบัติการ เพื่อให้งานมีความคล่องตัว กระชับ ตรวจสอบสถานะงานต่างๆ ได้ในระบบฐานข้อมูล และสามารถให้มีการอนุมัติและดำเนินธุรกรรมทางการเงินผ่านระบบได้โดยอัตโนมัติ ซึ่งระบบดังกล่าวนี้คือ A-Supplier ที่พัฒนาขึ้นมารองรับกระบวนการของงานก่อสร้าง ตั้งแต่การสั่งซื้อ (PR-PO) การส่งของ (Deliver) การตรวจสอบและรับของ (Packing Slip) การวางบิลและจ่ายเงิน โดยผ่านระบบปฏิบัติการที่มีฐานข้อมูลรองรับ คู่ค้าสามารถทราบได้ว่าของที่ส่งไปได้มีการรับของสมบูรณ์หรือไม่ วางบิลผ่านระบบได้ทันที และรอรับเงินได้จากธนาคารตามระยะเวลาที่กำหนด ทำให้คู่ค้าสามารถเบิกจ่ายและได้รับเงินตรงเวลา ลดข้อผิดพลาดทางเอกสารหรือการสูญหายของเอกสารได้ โดยก่อนเริ่มใช้ระบบนี้ได้มีการประชุมเพื่อรับฟังปัญหาและความต้องการจำเป็น นำไปสู่การพัฒนาระบบ และได้จัดการอบรมแก่คู่ค้าเพื่อให้สามารถเข้าใช้ระบบได้อย่างถูกต้อง พร้อมกับเปิดช่องทางให้ติดต่อสอบถามในกรณีมีปัญหาการใช้งานด้วย

งานในลำดับที่ 4 คือ กระบวนการด้านการบริหารทรัพยากรบุคคลภายใน-ภายนอก

สำหรับการพัฒนาภายในนั้นได้กล่าวไว้ในหัวข้อ นโยบายการพัฒนาพนักงาน สำหรับการพัฒนากายนอก บริษัทฯ ได้ดำเนินการพัฒนาระบบคอมพิวเตอร์เพื่อให้คู่ค้าไม่ว่าจะเป็นเจ้าหน้าที่การค้า ผู้รับเหมา สามารถวางบิลเก็บเงินตรวจสอบการรับมอบสินค้าทางระบบคอมพิวเตอร์ได้ ซึ่งได้ดำเนินการแล้วมากกว่าร้อยละ 50 ทั้งนี้ได้เชิญผู้จำหน่ายสินค้าและผู้ที่เกี่ยวข้องมาทำการฝึกอบรมที่บริษัทฯ โดยไม่คิดค่าใช้จ่าย

สำหรับลูกค้า บริษัทได้จัดให้มี Call Center เพื่อรับเรื่องราวต่างๆ เพื่อให้บริษัทสามารถบันทึกข้อมูล ความช่วยเหลือที่ลูกบ้านต้องการปัญหาการอยู่อาศัย และกำหนดแผนการบริการในรูปแบบต่างๆ ให้ทันต่อการปัญหาของลูกบ้าน เช่นปัญหาแรงดันน้ำไม่ไหล ไฟดับ ปัญหาระดับกลาง หรือปัญหาระยะยาว

งานสำคัญในลำดับสุดท้าย คือ กระบวนการด้านการพัฒนาระดับผลประกอบการ

การพัฒนาในขั้นนี้ต้องอาศัยปัจจัยต่างๆ ที่กล่าวมาถึงข้างต้นทั้งหมด โดยบริษัทพัฒนาทั้งผู้มีส่วนได้เสียภายในและภายนอกพัฒนาความเชื่อมั่นของลูกค้าปัจจุบัน เพื่อสนับสนุนการแนะนำบอกต่อของลูกค้าปัจจุบันด้วย

การวางแผนการเพิ่มการรับรู้รายได้และขยายโครงการ บริษัทฯ มีนโยบาย ขยายโครงการในทำเลที่มียอดขายและรับรู้รายได้ดี โดยการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มเมื่อโครงการจำหน่ายและโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วจำนวนหนึ่ง

การพัฒนาโครงการในทำเลใหม่เป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาระดับประกอบการ เพื่อเพิ่มรายได้

ในช่วงเวลาหลายปีที่ผ่านมา บริษัทฯได้มีการวางแผนงานเป็นช่วงๆ ในแต่ละปี เช่นในปี 2556-2557 บริษัทใช้เวลากับการพัฒนาบุคลากร เทคนิคการก่อสร้าง การพัฒนาโครงการแนวสูงหรือคอนโดมิเนียมที่ขาดช่วงไป ปี 2558 พัฒนาการเติบโตของรายได้ในปี 2559 และอีก 3 ปีข้างหน้า เป็นช่วงเวลาของการพัฒนาอัตรากำไรและการสร้างการเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่องดังจะเห็นได้จากงบการเงินของบริษัทฯ อีกทั้งยังมุ่งจุดสนใจในเรื่องปัจจัยที่ไม่ได้อยู่ในงบการเงินที่เป็นเป้าหมายสำคัญอีกหลายประการเช่น อัตราการขยายโครงการในทำเลเดิม อัตราการขยายโครงการในทำเลใหม่ อัตราการขายเฉลี่ยในแต่ละโครงการ ราคาตลาดที่สามารถแข่งขันได้ รวมทั้งรูปแบบโครงการที่มีลักษณะเด่น

ปัจจัยการเจริญเติบโตของกลุ่มลูกค้าแต่ละกลุ่ม รายได้น้อยปานกลาง รายได้สูงถึงสูงมาก ดังจะเห็นได้จากปริมาณบัญชีเงินฝากระดับต่างๆ ที่แสดงให้เห็นถึงปริมาณความต้องการและจำนวนผู้มุ่งหวังนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทยเรื่องการเข้มงวดสินเชื่ออัตรา NPL ของธนาคารพาณิชย์ ปัจจัยเหล่านี้มีผลกระทบต่อการขายของบริษัทและการกำหนดนโยบายการทำงานทั้งสิ้น

รายการระหว่างกันในปี 2558 แบ่งตามประเภทได้ดังนี้

1. รายการค้าที่เป็นปกติของบริษัท

บริษัทมีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้แก่ บุคคลหรือกิจการต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทและบริษัท โดยการเป็นผู้ถือหุ้นหรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกันหรือมีกรรมกรร่วมกัน ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 และ 4

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันนี้เป็นรายการค้าปกติและเป็นประโยชน์ต่อกิจการค้า

2. รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ

บริษัทมีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้แก่ บุคคลหรือกิจการต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทและบริษัท โดยการเป็นผู้ถือหุ้นหรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกันหรือมีกรรมกรร่วมกัน ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 และ 4

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันนี้เป็นรายการค้าปกติและเป็นประโยชน์ต่อกิจการค้า

3. รายการความช่วยเหลือทางการเงิน

บริษัทมีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้แก่ บุคคลหรือกิจการต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทและบริษัท โดยการเป็นผู้ถือหุ้นหรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกันหรือมีกรรมกรร่วมกัน ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 และ 4

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันนี้เป็นรายการค้าปกติและเป็นประโยชน์ต่อกิจการค้า

ความจำเป็นและความสมเหตุผลผลของการทำรายการระหว่างกัน

สำหรับบริษัทย่อย เป็นรายการที่กระทำเพื่อประโยชน์สูงสุด และเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจได้ตามแผนงานและเป้าหมายของบริษัท เป็นรายการที่มีการกำหนดตามราคาตลาดทั่วไป ในส่วนของอัตราดอกเบี้ยจ่ายนั้นเป็นไปตามอัตราที่ตกลงกันโดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยตามราคาตลาดทั่วไป ณ ตอนกู้ยืม สำหรับบุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน เป็นรายการค้าปกติมีการซื้อขายตามราคาตลาด

นโยบายหรือแนวนโยบายการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

สำหรับบริษัทย่อยซึ่งบริษัทถือหุ้นมากกว่าร้อยละ 51 อาจมีรายการระหว่างกันเกิดขึ้นในอนาคต อย่างไรก็ตามคณะกรรมการบริษัทจะจัดให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนถึงมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี รวมทั้งการพิจารณาถึงความสมเหตุผลผลของรายการ

ทั้งนี้ หากรายการระหว่างกันของบริษัทเกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดในอนาคต บริษัทจะได้นำคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและเหมาะสมของรายการนั้น ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น เนื่องจากรายการดังกล่าวต้องใช้ความรู้ หรือความเชี่ยวชาญเป็นพิเศษ บริษัทจะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระ หรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการ หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี ทั้งนี้บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท

คำอธิบายและ การวิเคราะห์จากผู้บริหาร

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

	ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม
		2558	2557	2556
งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		5,398	2,438	1,752
รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านและขายวัสดุก่อสร้าง		3	0	0
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		4,017	1,632	1,090
ต้นทุนรับจ้างสร้างบ้านและขายวัสดุก่อสร้าง		1	12	9
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน, ภาษีเงินได้ และค่าใช้จ่ายทางการเงิน		974	521	421
กำไรสุทธิ		217	41	14
งบดุล (ล้านบาท)				
รวมสินทรัพย์		12,861	11,957	8,988
รวมหนี้สิน		9,771	9,083	6,129
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		3,090	2,874	2,859
อัตราส่วนทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินธนาคารต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)		1.08	1.64	1.42
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)		3.16	3.16	2.15
อัตรากำไรขั้นต้นต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		25.61%	32.58%	37.82%
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม		4.00%	1.61%	0.76%
อัตรามลตอบแทนจากสินทรัพย์		3.53%	0.39%	1.47%
อัตรามลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น		16.64%	1.44%	0.51%
ราคาตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)		3.14	2.91	2.92
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)		0.22	0.04	0.02
จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว (ล้านหุ้น)		980.00	980.00	980.00

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัทได้เริ่มก่อตั้งขึ้นเมื่อปี 2543 ต่อมาในปี 2546 บริษัทได้แปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชนและได้นำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในปี 2547 นอกจากนี้ในปีเดียวกันบริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด) โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 เพื่อดำเนินธุรกิจบริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์ และในปี 2550 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท วันอัฟ จำกัด) โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 64.99 เพื่อดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการอารียาและลูกค้าภายนอก และต่อมาในปี 2551 บริษัทได้ซื้อหุ้นร้อยละ 35 ในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท วันอัฟ จำกัด) จากผู้ถือหุ้นเดิม ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นเปลี่ยนเป็นร้อยละ 99.99 และในปี 2551 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ประกอบด้วย บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารนิติบุคคลอาคารชุด และ บริษัท คูลสเปซ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และในปี 2552 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 คือ บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ในปี 2553 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 คือ บริษัท ซิลล์สเปซ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และต่อมาในปี 2557 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 คือ บริษัท อารียา คอนวิเนียน สโตร์ จำกัด เพื่อดำเนินการด้านธุรกิจค้าปลีก

บริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อขายและรับจ้างปลูกสร้างบ้านซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวทั้งหมด ต่อมาในปี 2548 บริษัทเริ่มขายบ้านสร้างก่อนขายทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ 3 และ 4 ชั้น และในปี 2549-2554 บริษัทได้เพิ่มสินค้าหลัก อีก 2 ประเภท คือ คอนโดมิเนียมตึกแฝดพร้อมอยู่ และทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ตึกแฝดพร้อมอยู่ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในตลาด

นอกจากนี้ ในปี 2556 บริษัทได้เริ่มดำเนินธุรกิจคอมมิวนิตีมอลล์แถวสุขุมวิท 77 ชื่อว่า พิคคาเดลี แบงค็อก และในปี 2558 ได้เปิดอีกแห่งชื่อ โลฟส์สไตล์คลับ (Life Style Club) อยู่ย่านเกษตร-นวมินทร์

2 สรุปภาพรวมและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

ในวันที่ 26 มีนาคม พ.ศ. 2556 ผู้ถือหุ้นอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นทุกประเภท ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ วงเงินรวมไม่เกิน 1,500 ล้านบาท โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ได้

ในวันที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2556 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 191,600,000 บาท จากเดิมทุนจดทะเบียน 949,600,000 ล้านบาท เป็น 758,000,000 บาท โดยการตัดหุ้นที่เตรียมไว้รองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ บริษัทได้จดทะเบียนการลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2556

ในวันที่ 14 มิถุนายน พ.ศ. 2556 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2556 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากเดิมจำนวน 758,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 980,000,000 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 222,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท บริษัทได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ. 2556 โดยหุ้นที่ออกและชำระแล้วจากการเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวน 222,000,000 บาท (222 ล้านหุ้น หุ้นละ 1 บาท) ได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 26 กันยายน พ.ศ. 2556 และมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 144,300,000 บาท

ในวันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ. 2556 อนุมัติการออกและเสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทต่อผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่

ในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นทุกประเภท ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ วงเงินรวมไม่เกิน 3,000 ล้านบาท โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ได้

ในวันที่10 กันยายน 2557 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2557 มีมติอนุมัติจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท อารียา คอนวิเนียน

สไตร์จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในประเทศไทยและมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำธุรกิจ ค้าปลีก

ในวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2558 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นทุกประเภท ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ วงเงินรวมไม่เกิน 2,000 ล้านบาท โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ได้

ในวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2558 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 220,000,000

บาท จากเดิมทุนจดทะเบียน 980,000,000 ล้านบาท เป็น 1,200,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2559 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ ทุกประเภท ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ วงเงินรวมไม่เกิน 3,000 ล้านบาท โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 บริษัทมีโครงการที่เปิดดำเนินการ จำนวน 41 โครงการ และมีอีก 2โครงการที่เป็นคอมมูนิตีมอลล์ มีรวมทั้งสิ้น 43 โครงการ ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า
1.	อารีया นุชบา	ลาดพร้าว 130	บ้านเดี่ยว
2.	อารีया สwana 3	เกษตร-นวมินทร์	บ้านเดี่ยว
3.	อารีया เมทโทร	เกษตร-นวมินทร์	บ้านเดี่ยว
4.	อารีया โคโม บางนา	บางนา	บ้านเดี่ยว
5.	เดอะ วิลเลจ แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด
6.	อารีया โคโม บางนา-วงแหวนฯ	บางนา	บ้านเดี่ยว
7.	อารีया โคโม วงแหวน-รามอินทรา	หทัยราษฎร์	บ้านเดี่ยว
8.	เดอะวิลเลจ คอทเทจ กาญจนากิเซก-ราชพฤกษ์	ไทรม้อย	บ้านเดี่ยว
9.	แอทโฮม	เกษตร-นวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์
10.	เดอะ คัลเลอร์ แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	ทาวน์เฮ้าส์
11.	อารีया โมวา	เกษตร-นวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์
12.	อารีया ทูบี	เกษตร-นวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์
13.	อารีया เดลี่	เกษตร-นวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์
14.	เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม บางนา	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
15.	เดอะ คัลเลอร์ส บางนา ก.ม.10	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
16.	เดอะ วิลเลจ บางนา ก.ม.10	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
17.	เดอะ คัลเลอร์ส เลชเชอร์ บางนา ก.ม.10	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
18.	เดอะ คัลเลอร์ส เลชเชอร์ บางนา ก.ม. 8	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
19.	เดอะ วิลเลจ บางนา ก.ม.8	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
20.	เดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
21.	เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม บางนา-วงแหวนฯ	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
22.	เดอะ วิลเลจ บางนา-วงแหวนฯ	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
23.	เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม รังสิต-ลำลูกกา	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
24.	อารีया แมนดารีน่า สุขุมวิท 77	สุขุมวิท 77	ทาวน์เฮ้าส์
25.	เดอะ คัลเลอร์ส ดอนเมือง-สรงประภา เฟส 1	ดอนเมือง-สรงประภา	ทาวน์เฮ้าส์
26.	เดอะ คัลเลอร์ส ดอนเมือง-สรงประภา เฟส 2	ดอนเมือง-สรงประภา	ทาวน์เฮ้าส์
27.	อารีया บริกก์ ดอนเมือง-สรงประภา	ดอนเมือง-สรงประภา	ทาวน์เฮ้าส์
28.	อารีया แมนดารีน่า เกษตร-นวมินทร์	เกษตร-นวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า
29.	เดอะ วิลเลจ กาญจนากิเซก-ราชพฤกษ์	ไทรม้อย	ทาวน์เฮ้าส์
30.	เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนากิเซก-ราชพฤกษ์	ไทรม้อย	ทาวน์เฮ้าส์
31.	เดอะ คัลเลอร์ส กาญจนากิเซก-ราชพฤกษ์	ไทรม้อย	ทาวน์เฮ้าส์
32.	เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม วงแหวน-รามอินทรา	หทัยราษฎร์	ทาวน์เฮ้าส์
33.	เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน-รามอินทรา	หทัยราษฎร์	ทาวน์เฮ้าส์
34.	เอ สเปซ อโศก	อโศก-รัชดา	คอนโดมิเนียม
35.	เอ สเปซ เกษตร	เกษตร-นวมินทร์	คอนโดมิเนียม
36.	เอ สเปซ เพลย์ รัชดา-สุทธิสาร	รัชดา-สุทธิสาร	คอนโดมิเนียม
37.	เอ สเปซ สุขุมวิท 77	สุขุมวิท 77	คอนโดมิเนียม
38.	เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77	สุขุมวิท 77	คอนโดมิเนียม
39.	เอ สเปซ มี บางนา	บางนา	คอนโดมิเนียม
40.	เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก-รัชดา	อโศก-รัชดา	คอนโดมิเนียม
41.	เอ สเปซ มี รัตนานิเบศร์	รัตนานิเบศร์	คอนโดมิเนียม
42.	Pickadaily Bangkok	สุขุมวิท 77	คอมมิวนิตี มอลล์
43.	Life Style Club	เกษตร-นวมินทร์	คอมมิวนิตี มอลล์

3. ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

• รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้ของบริษัทประกอบด้วยรายได้จากการขายที่ดินและบ้าน ซึ่งรับรู้เมื่อได้รับชำระครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อขายและได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว และรายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน ซึ่งรับรู้รายได้ตามสัดส่วนของงานที่ทำเสร็จ โดยรายได้ส่วนใหญ่ของบริษัท มาจากการขายที่ดินและบ้าน

โครงการ	ขาย						รับรู้รายได้					
	2558		2557		2556		2558		2557		2556	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
คอนโด	354	566	152	264	711	1,303	631	762	37	46	13	33
บ้านเดี่ยว	134	616	11	112	-	-	48	334	9	171	-	-
ทาวน์เฮ้าส์/ บ้านแฝด	1,267	3,262	827	2,351	608	2,175	1,195	3,092	748	2,066	569	1,654
ที่ดิน	-	-	-	-	-	-	2	1,210	1	154	1	65
ยอดรวม	1,755	4,444	990	2,727	1,319	3,478	1,876	5,398	795	2,437	583	1,752
% เพิ่มขึ้นจากปีก่อน	77%	63%	-25%	-22%	6%	48%	136%	122%	36%	39%	-21%	0%

คอนโดมิเนียม ในปี 2558 ยอดขายและยอดรับรู้รายได้ของคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจากปี 2557 เนื่องมาจากบริษัทย มีคอนโดมิเนียมแล้วเสร็จและพร้อมส่งมอบจำนวน2โครงการมูลค่าโครงการรวม 2,908 ล้านบาท มูลค่ารับรู้รายได้ 762 ล้านบาท

ในปี 2557 ยอดขายคอนโดมิเนียมลดลงกว่าปี 2556 เนื่องจากภาวะทางการเมืองที่ยังไม่มีความแน่นอนในช่วงต้นปีถึงไตรมาส 3 บริษัทฯ จึงไม่ได้ทำการตลาดมากเท่าที่ควร ด้วยเหตุดว่า ไม่มีความมั่นใจต่อผลตอบรับของตลาดคอนโดมิเนียม แต่หลังจากที่ภาวะการเมืองเริ่มคลี่คลาย ในไตรมาสที่ 4 และบริษัทฯเริ่มมีความมั่นใจ

มากขึ้น จึงเริ่มเตรียมแผนการตลาดเพื่อเพิ่มยอดขายของคอนโดมิเนียมในไตรมาสที่ 1 ของปี 2558 สำหรับยอดรับรู้รายได้ในปี 2557 และปี 2556 ลดลงเนื่องมาจากโครงการต่างๆ นั้นอยู่ระหว่างการก่อสร้าง แต่ทว่าบริษัทฯ เร่งดำเนินการก่อสร้างเพื่อให้สามารถรับรู้รายได้ในปี 2558 ทั้งนี้มีคอนโดมิเนียม 2 แห่งที่จะแล้วเสร็จและสามารถส่งมอบได้ในไตรมาส 2 ของปี 2558 มูลค่าโครงการรวม 2,763 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2557 มี backlog 830 ล้านบาทหรือร้อยละ 70 ของมูลค่าโครงการ

ทาวน์เฮ้าส์ เป็นสินค้าหลักของบริษัท โดยมุงกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้น้อยถึงปานกลางค่อนข้างสูง ทั้งหมดรวม 25 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 13,149 ล้านบาท หรือจำนวน 4,706 หน่วย ซึ่งเป็นส่วนที่เปิดเพิ่มใหม่ในปี 2558 จำนวน 9 โครงการมูลค่าขายรวม 2,976 ล้านบาท และรับรู้รายได้รวมปี 2558 เท่ากับ 3,092 ล้านบาท

บ้านเดี่ยว ในปี 2557 บริษัทได้เปิดโครงการบ้านเดี่ยวรูปแบบใหม่ และรับรู้รายได้บางส่วนในช่วงปลายปี 2557 จำนวน 87 ล้านบาท หรือร้อยละ 25 ของทั้งโครงการ โดยมุงกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลางค่อนข้างสูง มากไปกว่านั้นปี 2558 บริษัทได้เปิดโครงการอีก 2 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 1,248 ล้านบาท มูลค่าขาย 68 ล้านบาท และรับรู้รายได้รวมปี 2558 เท่ากับ 334 ล้านบาท

• ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 เพิ่มขึ้นจากปี 2557 และปี2556 มากกว่าเท่าตัว เนื่องมาจากยอดรับรู้รายได้ของบริษัทเติบโตอย่างก้าวกระโดด ในช่วงไตรมาส 2 มีการปรับตัวของราคาวัสดุก่อสร้าง เพิ่มขึ้นโดยประมาณ ร้อยละ 1.0 ของมูลค่าโครงการ อีกทั้งมีการปรับปรุงภาพของวัสดุที่ใช้ให้มีคุณภาพสูงขึ้น เพื่อให้ลูกค้าได้รับสินค้าที่มีคุณภาพสูงขึ้นและแข่งขันกับคู่แข่งได้ บริษัทจึงจัดสรรงบประมาณเพิ่มเติมในส่วนนี้ แต่ยังคงรักษาระดับราคาไว้อย่างเดิม

• ค่าใช้จ่ายในการขาย

	ไอู								
Us:inn	2558			2557			2556		
	หน่วย	ล้านบาท	% ต่อยอดไอู	หน่วย	ล้านบาท	% ต่อยอดไอู	หน่วย	ล้านบาท	% ต่อยอดไอู
ค่าใช้จ่ายในการขาย	535.84	5,398.02	9.93%	320.38	2,437.56	13.14%	304.37	1,752.48	17.37%
% เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	215.48		67.25%	16.01		5.26%			

• อัตรากำไรขั้นต้น

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นใน ปี 2558 จำนวน 1,381.29 ล้านบาท ปี 2557 จำนวน 805.48 ล้านบาท และปี 2556 จำนวน 662.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.61, 32.58 และ 37.82 ตามลำดับ ซึ่งการลดลงของอัตรากำไรขั้นต้นเนื่องมาจากต้นทุนที่เพิ่มขึ้น แต่ในขณะเดียวกันก็มีการปรับราคาขายสูงขึ้นด้วย ทำให้อัตรากาารลดลงของกำไรขั้นต้นน้อยกว่าต้นทุนที่เพิ่มขึ้น แนวโน้มในอนาคตบริษัทคาดว่าจะรักษาอัตรากำไรขั้นต้นได้ไม่น้อยกว่าในปี 2558

• กำไร(ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับปี 2558 บริษัทมีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 25.85 ล้านบาท บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 30 ธันวาคม 2558

ในปี 2557 บริษัทฯ มีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 62.6 ล้านบาท ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวเป็นศูนย์สรรพสินค้าโดยจัดแบ่งพื้นที่สำหรับให้เช่า ย่านสุขุมวิท บริษัทฯแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน นอกจากนั้นเป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้ประเภทอื่นๆ ของบริษัท

ค่าใช้จ่ายในการขายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วย ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และค่าใช้จ่ายทางการตลาด และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามตารางข้างต้นจะเห็นได้ว่าค่าใช้จ่ายในการขายเป็นไปในทิศทางเดียวกับยอดรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ

• ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

	ไอู								
ประเภท	2558			2557			2556		
	หน่วย	ล้านบาท	% ต่อยอดไอู	หน่วย	ล้านบาท	% ต่อยอดไอู	หน่วย	ล้านบาท	% ต่อยอดไอู
ค่าใช้จ่ายในการขาย	436.04	5,398.02	8.08%	393.58	2,437.56	16.15%	287.76	1,752.48	16.42%
% เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	42.46		10.79%	105.82		36.77%			

จะเห็นได้ว่าอัตราค่าใช้จ่ายบริหารลดลงจากเดิม ด้วยเหตุว่าบริษัทฯ ได้เตรียมการรองรับการขยายตัวของการรับรู้รายได้และยอดขายที่จะเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปี 2556 แล้ว

• ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2558 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 166.34 ล้านบาท ในปี 2557 มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 145.05 ล้านบาท และในปี 2556 จำนวน 91.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละต่อยอดรับรู้รายได้ คือ 3.08 และ 5.95 และ 5.21 ตามลำดับ การที่ต้นทุนทางการเงินสูงขึ้น ส่วนหนึ่งมาจากการที่บริษัทฯ เบิกเงินกู้โครงการน้อยลงแต่มาใช้แหล่งที่มาของเงินจากหุ้นกู้และ ตัวเงินระยะสั้น ซึ่งโดยวิธีนี้บริษัทฯ สามารถบันทึกต้นทุนทางการเงินเข้าเป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้เพียงบางส่วนตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยประมาณ ร้อยละ 60 ของต้นทุนเงินกู้ที่ออกโดยหุ้นกู้ ในปี 2558 มีการออกหุ้นกู้ 2,000 ล้านบาท ปี 2557 มีการออกหุ้นกู้ 3,000 ล้านบาท และปี 2556 มีการออกหุ้นกู้เพียงจำนวน 1,500 ล้านบาท (และมีการไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไปแล้วจำนวน 989 ล้านบาท ในปี 2557)

• กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2558 บริษัทมีกำไรสุทธิ จำนวน 216.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 425.05 จาก 41.27 ล้านบาท ในปี 2557 ปัจจัยหลักจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ถึงร้อยละ 121.45

ส่วนค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และค่าใช้จ่ายทางการตลาดอื่นๆ ลดลงร้อยละ 3 เนื่องจากเน้นการทำการตลาดแนวราบแต่เพียงอย่างเดียว ซึ่งทำให้บริษัทฯสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายการขายและการตลาดได้ดี เนื่องจากมีความเชี่ยวชาญในตลาดและตัวสินค้า ทั้งนี้ในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายการขายคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่งสัมพันธ์กับยอดขายและยอดรับรู้รายได้ด้วยเหตว่าบริษัทฯ ทำการตลาดเพื่อขายและโอนของ 2 โครงการในปี 2558

	ไอู								
ประเภท	2558			2557			2556		
	หน่วย	ล้านบาท	% ต่อยอดไอู	หน่วย	ล้านบาท	% ต่อยอดไอู	หน่วย	ล้านบาท	% ต่อยอดไอู
กำไรสุทธิ	216.69	2,166.69	10.46%	41.27	1,412.7	1.44%	16.64	1,414.0	0.51%
% เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	175.42		10.79%	251.82		36.77%			

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีกำไรสุทธิ 41.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 199.49 จาก 13.78 ล้านบาท ของปี 2556 โดยมีอัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ 1.61 ของรายได้รวม ปัจจัยหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้อื่นจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายและค่าใช้จ่ายทางการเงินร้อยละ 25.66 ในขณะที่ อัตรากำไรขั้นต้น อยู่ที่ร้อยละ 33.04 อัตรากำไรจากการดำเนินงาน อยู่ที่ร้อยละ 2.22 ของรายได้รวม สำหรับอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล อยู่ที่ร้อยละ 27.30 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

จากผลการดำเนินงานที่กล่าวมาข้างต้น เมื่อพิจารณาถึงอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไรของบริษัท (Profitability Ratio) ในปี 2558, 2557 และ 2556 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 25.61 , 33.58 และ 37.82 ตามลำดับ และบริษัทมีอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับร้อยละ 4.00, 1.61 และ 0.76 ตามลำดับ ในขณะเดียวกัน บริษัทมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 16.64 ,1.44 และ 0.51 ในปี 2558, 2557 และ 2556 ตามลำดับ

• ปัจจัยและอิทธิพลที่มีผลต่อการดำเนินงานในอนาคต

ตลาดอสังหาริมทรัพย์เริ่มร้อนแรงตั้งแต่ปี 2555 เป็นต้นมา จนมาถึงปี 2556 เพราะมีปัจจัยบวกเข้ามาสนับสนุนหลายประการ เช่น อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในภาวะทรงตัว และภาครัฐมีการเร่งผลักดัน

โครงการขนาดใหญ่อาทิ ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ระบบป้องกันน้ำท่วม และโครงการรถไฟความเร็วสูง เป็นต้น

แต่ในช่วงไตรมาสที่4 ปี2556 ได้เกิดความไม่แน่นอนทางการเมืองในประเทศขึ้น ทำให้ผู้บริโภคะลดการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งจากปัจจัยดังกล่าวคาดว่าจะทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี2557 เกิดการชะลอตัวลงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ แต่เมื่อสถานการณ์การเมืองเริ่มคลี่คลายในช่วงครึ่งปีแรกของ ปี 2557 จะทำให้เศรษฐกิจสามารถปรับตัวดีขึ้นได้ ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคจะทยอยกลับคืนมาและภาวะเศรษฐกิจที่ดีขึ้น ก็ะส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์สามารถกลับสู่ภาวะปกติได้

ตลาดอสังหาริมทรัพย์แนวราบ รอบตัวเมืองยังคงสามารถขยายตัวได้อย่างต่อเนื่องเนื่องจากพฤติกรรมของครอบครัวใหม่เปลี่ยนไป และการขนส่งมวลชนที่จะขยายตัวในอนาคตเริ่มมีความชัดเจนมากขึ้น ในขณะที่ความไม่ชัดเจนทางการเมืองเริ่มมีความคงตัวมากขึ้น แต่ว่าการขยายตัวของเศรษฐกิจอาจยังไม่มากพอ ปัญหาการเงินของต่างประเทศอาจส่งผลกระทบต่อราคาสินค้าหรือวัสดุ

4. ฐานะการเงิน

4.1 สินทรัพย์

	2558	2557	2556
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	12,861.19	11,956.52	8,988.15
เพิ่มขึ้นจากปีก่อน (ล้านบาท)	904.67	2,968.37	2,202.9
ร้อยละที่เพิ่มขึ้น	7.57	33.02	32.5
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์(ล้านบาท)	10,930.65	9,841.68	6,931.78
เพิ่มขึ้นจากปีก่อน(ล้านบาท)	1,088.97	2,909.90	1,158.1
ร้อยละที่เพิ่มขึ้น	11.06	41.98	20.1

สินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นโดยส่วนใหญ่ ในปี2558 ถึงปี 2556 เป็นการเพิ่มของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

ในปี 2558 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นเนื่องมาจากการเปิดโครงการใหม่ในหลายพื้นที่ คือ โซนกาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์(ไทรน้อย), วงแหวน-รามอินทรา, วงแหวน-ราชพฤกษ์ (บางบัวทอง) และบางนาส่วนขยาย นอกจากนี้ยังมีการเร่งสร้างคอนโด 2 โครงการ โซนสุขุมวิทและ บางนา เพื่อเพิ่มยอดโอนในไตรมาส 3 และ 4 ของปี 2558 ปัจจุบันคอนโด ทั้ง 2 โครงการ สร้างเสร็จและได้มีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าในช่วงเวลาดังกล่าว

ก่อสร้างได้ แต่ด้วยว่าตลาดแนวราบ ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด บ้านเดี่ยว ยังคงมีความต้องการอยู่อย่างต่อเนื่องอันเห็นจากการเติบโตของการโอนอสังหาริมทรัพย์แนวราบยังคงเพิ่มขึ้น

ในขณะที่คอนโดมิเนียมมีอัตราการเติบโตโดยรวมไม่มากนัก ส่วนที่มีการเติบโตมักเป็นแนวสถานีรถไฟฟ้าเป็นส่วนใหญ่แต่ทว่าราคาของโครงการที่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าก็สูงกว่าราคาที่ห่างออกไปมาก อีกมุมหนึ่งคอนโดมิเนียมที่ใกล้แหล่งศูนย์การค้าและแหล่งชุมชนก็ยังมีความต้องการอยู่ไม่น้อย ด้วยว่าโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่เริ่มขยายตัวออกสู่ชานเมือง ดังนั้นโครงการที่มีทำเลใกล้แหล่งชุมชนและศูนย์การค้าแต่ราคาไม่สูงมาก ก็ยังมีความต้องการเช่นเดียวกัน โครงการประเภทหลังนี้จะมีราคาถูกกว่าโครงการที่ติดสถานีรถไฟฟ้า

สำหรับบริษัทแล้วมุ่งเน้นทำเลใกล้แหล่งชุมชนและศูนย์การค้าที่มีราคาไม่สูงมาก ที่ผู้ทำงานในบริเวณดังกล่าวสามารถซื้อหรือเช่าได้ในราคาที่เหมาะกับรายได้ของตนเอง

ส่วนปี 2557 เป็นการเพิ่มของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาโดยเป็นการซื้อที่ดิน จำนวนประมาณ 1,600 ล้านบาท เพื่อพัฒนาและส่งมอบในปี 2558 ในหลายพื้นที่ เช่น สุขุมวิท 77 บางบัวทอง ไทรน้อย บางนาส่วนขยายและรัตนาธิเบศร์ ในขณะที่ ปี 2556 ที่เพิ่มขึ้น เป็นการซื้อที่ดิน สุขุมวิท 77 คอนเมืองสรงประกา และบางนา ส่วนที่เหลือเป็นต้นทุนก่อสร้างโครงการแนวราบที่สร้างไว้ให้พร้อมขายในปี 2558 จำนวน 3 โครงการที่สร้างเกือบแล้วเสร็จในปี 2557 พร้อมส่งมอบให้ลูกค้าในปี 2558 รวมถึงการก่อสร้างคอนโดมิเนียมใน 3 โครงการโดยที่ 2 โครงการใช้เงิน

ค่าก่อสร้างในปี 2557 ประมาณ 637.0 ล้านบาท และพร้อมจะส่งมอบหรือรับรู้รายได้ในปี 2558 ส่วนอีกโครงการหนึ่งได้ดำเนินการก่อสร้างไปแล้วกว่าร้อยละ 77.5 เป็นมูลค่าประมาณ 2,141.1 ล้านบาท

• เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	2558	2557	2556
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	508.59	1,818.62	1,225.55
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน	-450.39	-3,545.95	-2,754.49
จ่ายภาษีเงินได้	-60.34	-23.95	-15.64
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	-2.14	-1,750.28	-1,544.58
กระแสเงินสดจากการลงทุน	-3.57	-286.29	-230.82
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	90.63	2,149.25	1,659.01
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น/-ลดลง สุทธิ	84.92	112.68	-116.39
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยกมาต้นงวด	220.89	108.21	224.60
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือปลายงวด	305.81	220.89	108.21

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 84.92 ล้านบาท จากการที่บริษัทจะมีกระแสเงินสดรับจากการจัดหาเงิน จำนวน 90.63 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการที่บริษัทได้รับเงินจากการออกหุ้นกู้จำนวน 2,000 ล้านบาท ในปี 2558 ซึ่งวัตถุประสงค์ในการออกเพื่อไปชำระตัวแลกเงินระยะสั้นทั้งจำนวนหรือบางส่วน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจากปี 2556 จำนวน 112.68 ล้านบาท จากการที่บริษัทจะมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น 593.07 ล้านบาท แต่ขณะเดียวกันบริษัทก็ลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพัฒนาเพิ่มขึ้น 800 ล้านบาท ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากการเพิ่มขึ้นจากกระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน

• เงินมัดจำที่ดิน

	2558	2557	2556
เงินมัดจำที่ดิน (ล้านบาท)	80.0	347.0	742.0
เพิ่มขึ้น/-ลดลงจากปีก่อน	-267.0	-395. 0	700.1

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีเงินมัดจำลดลง 267.00 ล้านบาทจากปี 2557 เนื่องมาจากบริษัทมีการรับโอนที่ดินในบริเวณบางนาส่วนขยาย และวงแหวน-ราชพฤกษ์ (บางบัวทอง) กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ ส่วนต่อขยาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 สำหรับเงินมัดจำที่ดินนั้นลดลงจากปีก่อน 395 ล้านบาท เพราะมีการรับโอนที่ดินในปี 2557 จากการมัดจำที่ดินในปี 2556 และมัดจำที่ดินใหม่สำหรับโครงการที่จะรองรับการขยายตัวของยอดขาย ส่วนปี 2556 ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2555 นั้นเป็นการมัดจำที่ดินใน 4 ทำเล ซึ่งโดยส่วนใหญ่ได้รับโอนแล้วในปี 2557 ส่วนที่เหลือจะรับโอนในปี 2558

• อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	2558	2557	2556
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ล้านบาท)	535.23	510.20	422.26
เพิ่มขึ้น/-ลดลงจากปีก่อน (ล้านบาท)	25.03	87.94	140.8

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมือสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 535.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.91 จากปี 2557 เนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของงานระหว่างก่อสร้างของคอมมิวนิตี มอลล์บริเวณเกษตร-นวมินทร์ ชื่อ โลฟสไตล์ คลับ (Life Style Club)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมือสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 510.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 87.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.83 จากปี 2556 เท่ากับ 422.26 ล้านบาท ปัจจัยหลักจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมจำนวน62.62ล้านบาท และงานระหว่างก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นระหว่างงวดของคอมมิวนิตีมอลล์แห่งใหม่อีก 2 แห่ง ประมาณ 25.32 ล้านบาท

• ที่ดินอาคารและอุปกรณ์

	2558	2557	2556
ที่ดินอาคารและอุปกรณ์	411.24	400.01	377.24
เพิ่มขึ้น/-ลดลงจากปีก่อน	11.23	22.83	163.1

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์สุทธิเพิ่มขึ้นในปี 2558 จากการลงทุนในแบบอวลูมิเนียมฟอร์มที่ใช้ในงานก่อสร้างทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝด และคอนโดมิเนียมตามการขายโครงการที่เพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตามแบบอวลูมิเนียมฟอร์มสามารถนำไปใช้งานได้ตลอดปี 2559 มีเพียงส่วนน้อยที่จะต้องซื้อเพิ่มเติม และจากการเพิ่มเติมอาคารสำนักงานใหญ่ส่วนที่ยังไม่แล้วเสร็จจากปี 2556 สำหรับปี 2556 ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2555 นั้นส่วนใหญ่จากการก่อสร้างอาคารสำนักงานใหญ่

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 28 มีนาคม พ.ศ.2556 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้บริษัท (“ผู้เช่า”) ทำสัญญาเช่าเพื่อเช่าที่ดิน (“ทรัพย์สินเช่า”) จากคณะกรรมการของบริษัทสอง ท่าน (“ผู้ให้เช่า”) เพื่อนำมาก่อสร้างอาคารสำหรับใช้เป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัท สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 10 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนการเช่า

ในงวดปัจจุบันอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนชื่อ พิคาเดลี แวงค็อก ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนข้างต้นเป็นศูนย์สรรพสินค้าโดยจัดแบ่งพื้นที่สำหรับให้ เช่า บริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 30 ธันวาคม 2558 ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน

ณ ปัจจุบัน บริษัทและผู้ให้เช่าที่ดินที่ตั้งสำนักงานใหญ่ได้มีข้อสรุปเป็นการชัดเจนว่าผู้ให้เช่าและผู้เช่ายินยอมตกลงต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 10 ปี ส่วนเรื่องการทำหนดราคาค่าเช่าในปีที่ 11 ถึงปี ที่ 20 จะตกลงค่าเช่ากันใหม่ในราคาตลาดหรือราคาที่เหมาะสมต่อไป และหากผู้เช่าประสงค์ที่จะเช่าที่ดินต่อไปอีก 10 ปี ผู้เช่าต้องแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง เมื่อครบกำหนดอายุการเช่าหรือครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่จะได้มีการต่ออายุกันออกไปไม่ว่ากี่คราวก็ตาม หรือสัญญาได้เลิกกันโดยความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องจัดการทรัพย์สินที่เช่าให้กลับคืนสภาพเดิมเสมือนก่อนมีการเช่า และจะต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่สร้างบนทรัพย์สินที่เช่า หากครบกำหนดระยะเวลาแล้ว ผู้เช่าไม่รื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินออกไป หรือรื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินยังไม่แล้วเสร็จภายในเวลาดังกล่าว ผู้เช่าตกลงให้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นส่วนควบของที่ดินทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงทรัพย์สินที่อยู่ในสิ่งปลูกสร้างและในทรัพย์สินที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไห้

เช่าทันทีโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายใดๆ นอกจากนี้หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์รับสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไว้ ผู้เช่ายังต้องรับผิดชอบค่าเสียหายต่างๆ เช่น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง

การยินยอมต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวออกไปอีก 10 ปี มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดความชัดเจนและประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม การแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและอายุสัญญาเช่าของสัญญาเช่าดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อความเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัท กล่าวคือ ตัวเลขในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงฐานะทางการเงิน และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น ประจำปี 2556 จนถึงงบการเงินรวมประจำปี 2558 ตัวเลขยังคงเดิม เพียงแต่การจัดประเภทรายการจะเปลี่ยนแปลงไป โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 อาคารสุทธิ จำนวน 153.41 ล้านบาท และ 161.96 ล้านบาท ในหมวดที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ได้ถูกจัดประเภทรายการใหม่ (Reclassify) เป็น อาคารบนที่ดินเช่า ทั้งนี้การปรับปรุงรายการดังกล่าว บริษัทได้ปรึกษากับผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ยอดรวมของสินทรัพย์รวมจำนวน 12,861.19 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 จำนวน 11,956.52 ล้านบาท ยังคงเท่าเดิม

สำหรับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เป็นอาคารบนที่ดินเช่าดังตารางด้านล่างนี้

	2558	2557
อาคารบนที่ดินเช่า	153.41	161.96
เพิ่มขึ้น/-ลดลงจากปีก่อน	-8.5	

• การตั้งสำรองและความเพียงพอของค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูง

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูงゆประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

• อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงานที่สำคัญ

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ปี 2558, 2557และ 2556 เท่ากับร้อยละ 3.53 เท่า, 0.39 เท่า และ 1.47 เท่า ตามลำดับ เนื่องจากในปี 2558 บริษัทมีกำไรสุทธิของปีมากกว่าปี 2557 ถึงร้อยละ 425.05 ส่งผลให้อัตรามผลตอบแทนจากสินทรัพย์ดีขึ้นเป็นลำดับ

บริษัทมียอดจองจากปลายปี 2556 มารับรู้รายได้ในครั้งแรกของปี 2557 ถึงแม้ว่าภาวะเศรษฐกิจของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงช่วงครึ่งปีแรกของปี 2557 จะอยู่ในช่วงชะลอตัวก็ตามแต่ภาวะการณ์ตลาดก็ยังเติบโตดีกว่าช่วงปลายปี 2556 ที่เกิดการชะลอตัว อีกทั้งปัจจัยเสริมจากความขัดแย้งทางการเมือง และภาวะเศรษฐกิจที่มีความไม่แน่นอน ผู้บริโภคชะลอกำลังซื้อ

อย่างไรก็ตามรายการอาคารบนที่ดินเช่าจะถูกเปลี่ยนชื่อเป็นค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า-อาคารบนที่ดินเช่าโดยยดยอดยังคงเดิม และค่าเสื่อมราคาของอาคารบนที่ดินเช่าในหมายเหตุประกอบงบการเงินจะถูกแก้ไขชื่อบัญชีใหม่เป็น ค่าเช่า ทั้งนี้รายการดังกล่าวจัดอยู่ในหมวดค่าใช้จ่ายในการบริหาร อนึ่งตัวเลขในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 บริษัทได้บันทึกค่าตัดจำหน่ายอาคารบนที่ดินเช่าด้วยรายการค่าใช้จ่ายตัดจ่ายสิทธิการใช้ทรัพย์สินจำนวน 8.55 ล้านบาท และ 7.20 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม พ.ศ.2558 และ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ตามลำดับ แต่เปิดเผยเป็นค่าเสื่อมราคาในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 14 หากมีการแก้ไขปรับปรุงรายการเป็นรายการค่าเช่า ยอดรวมของค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะลดลงจากจำนวน 50.13 ล้านบาท เป็น 41.58 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และ ยอดรวมจะลดลงจากจำนวน 40.22 ล้านบาท เป็น 33.02 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ลดลงด้วยการปรับปรุง(Reclassify)ค่าใช้จ่ายตัดจ่ายสิทธิการใช้ทรัพย์สินเป็นรายการค่าเช่าจำนวน 8.55 ล้านบาท และ 7.2 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนรายการค่าเช่าจะถูกเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพิ่มขึ้นด้วยจำนวนปรับปรุง ทั้งนี้กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี 2558 จำนวน 216.69 ล้านบาทและสำหรับปี 2557 จำนวน 44.25 ล้านบาท ยังคงเท่าเดิม

4.2หนี้สินและแหล่งที่มาของเงินทุน

	2558	2557	2556
หนี้สินรวม	9,770.87	9,082.89	6,129.36
เพิ่มขึ้นจากปีก่อน	687.98	2,953.53	1,763.18
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,610.31	2,159.07	1,222.68
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	692.29	1,648.67	753.94
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,509.35	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	932.62	792.34	2,024.49
หุ้นกู้	3,996.60	3,511.0	1,500.0

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีหนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 687.98 ล้านบาท เนื่องมาจากการออกหุ้นกู้จำนวน 2,000 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามบริษัทได้ชำระเงินกู้ยืมจากธนาคารสำหรับใช้ในโครงการมากกว่าการกู้จากธนาคารจำนวน 816.1 ล้านบาท จากการที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มากขึ้นกว่าปี 2557 ในขณะเดียวกันบริษัทได้นำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชำระตัวแลกเงินระยะสั้น เป็นผลให้ตัวแลกเงินระยะสั้นลดลงจำนวน 548.76 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีหนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้จำนวน 2,011.00 ล้านบาทในปี 2557 และตัวสัญญาใช้เงินและเจ้าหนี้การค้า รวม 1,034.70 ล้านบาทในปี 2557 และการลดของเงินกู้ยืมจากธนาคารสำหรับใช้ในโครงการ 337.40 ล้านบาท

• เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 548.76 ล้านบาท จากปี 2557 หรือ ร้อยละ 25.42 จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่มากขึ้นกว่าปี 2557 อีกทั้งในเดือนเมษายน และตุลาคม พ.ศ.2558 บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้จำนวน 2,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ชำระคืนตราสารหนี้ระยะสั้น (ตัวแลกเงิน) ทั้งจำนวนหรือบางส่วน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น 936.39 ล้านบาทจากปี 2556 หรือร้อยละ 76.58 เช่นเดียวกันกับ ปี 2556 เพิ่มขึ้น จำนวน 259.80 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้มีการเข้าถึงแหล่งเงินทุนใหม่เช่นตัวแลกเงินระยะสั้น และการออกหุ้นกู้ จึงลดการใช้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเนื่องจากตัวแลกเงินระยะสั้น และหุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยที่ถูกกว่า และเป็นการกู้ที่ไม่มีหลักประกัน

• เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 816.1 ล้านบาท จากปี 2557 หรือ ร้อยละ 33.43 จากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่มากขึ้น อีกทั้งในเดือนเมษายน และตุลาคม พ.ศ.2558 บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้จำนวน 2,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ชำระคืนเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นทั้งจำนวนและบางส่วน และใช้เป็นแหล่งเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ จึงลดการใช้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2557 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 337.42 ล้านบาทจากปี 2556 หรือร้อยละ 12.14 เนื่องจากบริษัทได้มีการออกหุ้นกู้จำนวน 3,000 ล้านบาท ในช่วงปี 2557 จึงลดการใช้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเนื่องจากหุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยที่ถูกกว่า และเป็นการกู้ที่ไม่มีหลักประกัน เช่นเดียวกันกับปี 2556

• หุ้่นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ยอดหุ้นกู้มีจำนวน 5,505.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปี 2557 จำนวน 1,994.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.82 โดยวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2558 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอ ขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ เป็นวงเงินรวมไม่เกิน 2,000 ล้านบาท ซึ่งออกเป็นสกุลเงินบาท และ/หรือ สกุลเงินต่างประเทศ ในจำนวนเทียบเท่า อัตราดอกเบี้ยขึ้นอยู่กับภาวะตลาดในขณะที่ออกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละครั้ง โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกันหรือ หลายครั้งก็ได้ บริษัทจึงออกหุ้นกู้ จำนวน 2 ครั้ง ในปี 2558

ณ 31 ธันวาคม 2557 ยอดหุ้นกู้มีจำนวน 3,511.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปี 2556 จำนวน 2,011.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 134.07 โดย วันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทุกประเภท ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทน

• ตัวแลกเงินระยะสั้น

	2558	2557	2556
ตัวแลกเงินระยะสั้น	1,280.54	1,596.81	954.16
เพิ่มขึ้นจากปีก่อน	-316.27	642.65	3.44

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 การลดลงของตัวแลกเงินระยะสั้นจำนวน 316.27 ล้านบาท จากปี 2557 หรือ ร้อยละ 19.81 เนื่องมาจากในปีนี้บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้จำนวน 2,000 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินเบิกเกินบัญชี, เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนและบางส่วน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 การเพิ่มขึ้นของตัวแลกเงินระยะสั้นจำนวน 642.65 ล้านบาท จากปี 2557 หรือ ร้อยละ 67.35 เนื่องากเป็นการกู้เพื่อนำมาใช้ในการลงทุนก่อสร้างโครงการแนวราบและแนวสูงเพื่อรอง รับการรับรู้รายได้ที่จะเกิดขึ้นในปี 2558 และในอนาคตแทนการกู้เงินธนาคาร อีกทั้งตัวแลกเงินระสั้น มีอัตราดอกเบี้ยที่ถูกกว่าอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมธนาคารและเป็นการกู้ที่ไม่มีหลักประกัน

• สภาพคล่อง

	2558	2557	2556
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	508.59	1,818.6	1,225.6
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน	-450.39	-3,545.95	-2,754.49
จ่ายภาษีเงินได้	-60.34	-23.95	-15.64
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	-2.14	-1,750.28	-1,544.58

กระแสเงินสดจากการดำเนินงานส่วนใหญ่ใช้ไปกับโครงการอสังหาริมทรัพย์การพัฒนาในการเตรียมตัวเพื่อสร้างรายได้หลังจากที่สภาพการเมืองอยู่ในภาวะปกติแล้ว ทำให้บริษัทมีโครงการพร้อมรับรู้รายได้ 536 ล้านบาท สำหรับแนวราบและอีกกว่า 1,625 ล้านบาท สำหรับคอนโดมิเนียม

• ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท จำนวน 3,090.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จากการจากการเพิ่มขึ้นของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี จำนวน 216.69 ล้านบาท และงดการจ่ายเงินปันผลสำหรับปี 2557

ณ ลันปี 2557 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท จำนวน 2,873.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2556 จากการเพิ่มขึ้นของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี จำนวน 44.25 ล้านบาท โดยส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากการจ่ายเงินปันผลจำนวน 29.39 ล้านบาท

รายงานความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการ ต่อรายงานทางการเงิน

	2558	2557	2556
กระแสเงินสดจากการลงทุน	-3.57	-286.29	-230.82

กระแสเงินสดจากการลงทุนในปี 2557 ส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในที่ดินอาคารและอุปกรณ์ คือสำนักงานใหญ่ และอลูมิเนียมฟอร์มที่ใช้ในโครงการก่อสร้างทั้งแนวราบและแนวสูงที่สามารถใช้งานได้อีกเป็นระยะเวลานานกว่า 3 ปี โดยซื้อเพิ่มเติมเฉพาะส่วนน้อยที่เปลี่ยนแปลง เนื่องจากบริษัทมีการเตรียมพร้อมในการลงทุนที่ดินอาคารและอุปกรณ์ และอลูมิเนียมฟอร์มในปี 2556 และ 2557 ค่อนข้างมาก ทำให้ในปี 2558 บริษัทมีกระแสเงินสดในการลงทุนเพียง 3.57 ล้านบาท

	2558	2557	2556
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	90.63	2,149.25	1,659.01

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินได้มาจากการออกหุ้นกู้ 2,000 ล้านบาท สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารนั้นการเบิกและชำระคืนสุทธิเท่ากับชำระคืนประมาณ 816.1 ล้านบาท และชำระวงเงินตัวเงินระยะสั้นและจ่ายต้นทุนทางการเงินจำนวน 548.76 ล้านบาท และ 486.05 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินได้มาจากการออกหุ้นกู้และชำระคืนหุ้นกู้สุทธิ จำนวน 2,011.0 ล้านบาท สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารนั้นการเบิกและชำระคืนสุทธิเท่ากับชำระคืนประมาณ 337.4 ล้านบาท โดยใช้วงเงินตัวเงินระยะสั้นมาแทนเพื่อเป็นการลดภาระดอกเบี้ย

• อัตราส่วนสภาพคล่อง

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เท่ากับ 2.44 เท่า โดยเพิ่มขึ้น 0.13 เท่า จากปี 2557 ส่วนในปี 2557 เท่ากับ 2.31 เท่า ลดลงจาก 0.99 เท่า ในปี 2556

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วในระยะเวลาดังกล่าว เท่ากับ 0.09, 0.13 เท่า และ 0.37 เท่า ตามลำดับ

อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ในระยะเวลาดังกล่าว เท่ากับ 15.91, 10.45 เท่า และ 11.92 เท่า ตามลำดับ

• อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินที่สำคัญ

การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 3.16 เท่า ซึ่งเท่ากับในปี 2557 เพิ่มขึ้นจาก 2.15 เท่า ในปี 2556 ทั้งนี้การเพิ่มดังกล่าวสอดคล้องกับจำนวนโครงการที่บริษัทกำลังพัฒนาซึ่งจะเห็นได้จากต้นทุนโครงการก่อสร้างหิรมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ณ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีงานที่ยังไม่ส่งมอบจำนวน 2,161 ล้านบาท จะทยอยรับรู้รายได้ในปี 2559 เป็นต้นไป อีกทั้ง บริษัทฯ มีสินค้า

คงเหลือรอขาย มูลค่า 9,770 ล้านบาท ซึ่งเมื่อโอนกรรมสิทธิ์แล้วจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเริ่มลดลง

ในการออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2556 ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2559 หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2557 ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2560 หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2557 ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนปี 2560 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด,หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2558 ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2559 และหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2558 ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2561 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio) ในอัตราส่วนไม่เกิน 3 : 1 ตามงบการเงินรวม ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือวันสิ้นปีบัญชี ของผู้ออกหุ้นกู้ ตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้แต่ละชุดดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทยังคงดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราส่วน 2.83 เท่า ซึ่งยังคงเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทยังคงดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราส่วน 2.83 เท่า ซึ่งยังคงเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ดังกล่าว

คณะกรรมการบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินเฉพาะ และงบการเงินรวมของบริษัท ที่ปรากฏในรายงานประจำปีงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อให้เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทั่วไป

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มี และดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินตลอดจนเพื่อไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

งบการเงินเฉพาะและงบการเงินรวมของบริษัทได้รับการตรวจสอบโดยนางสาววรรณพร จงพิรเดชานนท์ ผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4098 แห่งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ในการตรวจสอบนั้นทางคณะกรรมการบริษัทได้สนับสนุนข้อมูลและเอกสารต่างๆ เพื่อให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบและแสดงความเห็นได้ตามมาตรฐานการสอบบัญชี โดยความเห็นของผู้สอบบัญชีได้ปรากฏในรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลได้ว่างบการเงินเฉพาะ และงบการเงินรวมของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีความเชื่อถือได้ โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง



นายวิศิษฎ์ เลहनุนรังษี
ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ

รายงานของ

คณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ผู้ถือหุ้น บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน โดยมี นายวันชัย ตันติกุล เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ นายปรีชา นุณยภิดา ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ และนายสมพล เทียนสุวรรณ ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้ทรงคุณวุฒิด้านการเงิน กฎหมาย และการบริหารองค์กร ได้ปฏิบัติหน้าที่และแสดงความเห็นอย่างเป็นอิสระ เป็นไปตามขอบเขต หน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งสอดคล้องกับประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ พ.ศ. 2551

ในปี 2558 คณะกรรมการตรวจสอบจัดให้มีการประชุมรวม 12 ครั้ง โดยมีฝ่ายบริหาร หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน และฝ่ายบัญชี เข้าร่วมประชุมตามวาระที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจัดให้มีการประชุมอย่างน้อย 1 ครั้งเพื่อหารือผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน โดยไม่มีฝ่ายบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและให้ข้อเสนอแนะในวาระต่างๆอย่างอิสระตามที่พึงจะเป็นสรุปสาระสำคัญ ได้ดังนี้

• **สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2558** โดยร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชี เห็นว่ารายงานทางการเงินรายการบัญชีกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง มีความเหมาะสมเพียงพอ โปร่งใส เชื่อถือได้ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป ระบบบัญชีและงบการเงินมีความเชื่อถือได้ มีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอทันเวลา พร้อมทั้งให้ข้อสังเกตและรับทราบแนวทางแก้ไขปัญหาให้เกิดประโยชน์แก่บริษัทฯ

• **สอบทานและประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน** คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบควบคุมภายในร่วมกับหน่วยงานตรวจสอบภายใน เห็นว่าบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ สามารถสร้างความมั่นใจได้อย่างสมเหตุสมผลว่าบริษัทฯ สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ทั้งในด้านของควมมีประสิทธิภาพและประสิทธิภาพในการดำเนินงาน รวมถึงการดูแลทรัพย์สิน ความเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินและการปฏิบัติตามกฎระเบียบและนโยบายบริษัทฯ

• **การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน คณะกรรมการตรวจสอบ** ได้สอบทานรายงานผลการตรวจสอบปี 2558 ตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติ เพื่อให้การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีระบบการควบคุมภายในที่ดี มีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงให้มีการติดตามแก้ไขประเด็นที่มีนัยสำคัญตามรายงานผลการตรวจสอบ นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแผนการตรวจสอบประจำปี 2559 ซึ่งจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของการประเมินการควบคุมภายในตามแนวทาง COSO-2013

• **ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี** คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2558 เป็นผู้ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ โดยไม่มีการถือหุ้นและไม่มีการให้บริการอื่นแก่บริษัทฯ นอกเหนือจากงานสอบบัญชี และได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความเหมาะสม โดยเป็นไปตามมาตรฐานการประกอบวิชาชีพการสอบบัญชี รวมทั้งมีความเข้าใจธุรกิจของบริษัทฯ อย่างดี

• **การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน** คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เห็นว่าเป็นรายการจริงทางการค้าอันเป็นธุรกิจปกติทั่วไป มีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบ มีเหตุผลและเป็นอิสระ ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน

โดยสรุปคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทฯ ถือนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นสำคัญ มีผลให้ระบบการควบคุมภายในมีประสิทธิภาพเพียงพอ ไม่มีข้อบกพร่องเป็นสาระสำคัญ มีระบบบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม การปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎเกณฑ์ภาคีรัฐเป็นไปโดยถูกต้อง สำหรับการเงินรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ไม่มีเหตุการณ์ที่แสดงถึงปัญหาหรือรายการที่มีผลกระทบต่อฐานะการเงิน การจัดท่างบการเงิน จัดทำขึ้นอย่างถูกต้องตามที่ควรมีการเปิดเผยข้อมูลเพียงพอ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ

วัน - เดือน - ปี

(นายวันชัย ตันติกุล)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2559

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และของเฉพาะบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่นๆ

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณรวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้นั้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

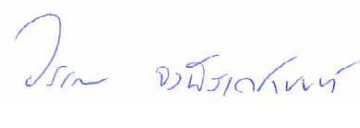
ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เรื่องอื่นๆ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2558



(วรรณพร จงพิรเดชานนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูเก็ต สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

26 กุมภาพันธ์ 2559

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
หมายเหตุ		2558	2557	2558	2557
(บาท)					
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	305,806,285	220,894,659	200,537,326	119,402,047
เงินลงทุนชั่วคราว	6	81,841	80,662	81,841	80,662
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	4, 7	35,092,209	28,352,433	176,436,375	88,827,995
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	8	10,930,649,249	9,841,676,168	9,114,263,675	8,570,951,368
เงินมัดจำค่าที่ดิน	35	80,000,000	347,000,000	80,000,000	347,000,000
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	-	1,428,087,824	803,321,871
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	9	63,403,922	27,967,450	56,656,757	25,231,740
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		11,415,033,506	10,465,971,372	11,056,063,798	9,954,815,683
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	10, 35	193,929,945	292,097,980	193,929,945	287,260,445
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	301,999,239	301,999,239
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	535,231,422	510,202,461	495,634,422	491,688,605
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	13	411,241,517	400,013,508	376,373,038	361,934,761
อาคารบนที่ดินเช่า	4,14	153,410,407	161,956,111	153,410,407	161,956,111
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	15	26,204,354	19,821,438	26,135,596	19,740,331
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	16	13,641,225	7,977,888	5,779,198	4,561,687
เงินมัดจำการเช่า	4	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		52,498,082	38,480,668	46,636,141	32,931,440
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		1,446,156,952	1,490,550,054	1,659,897,986	1,722,072,619
รวมสินทรัพย์		12,861,190,458	11,956,521,426	12,715,961,784	11,676,888,302

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		31 ธันวาคม		31 ธันวาคม		
หมายเหตุ		2558	2557	2558	2557	
	(บาท)					
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
	เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
	จากสถาบันการเงิน	17	1,610,306,879	2,159,067,013	1,610,306,879	2,141,318,284
	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	4, 18	278,702,225	226,470,127	578,840,489	559,403,691
	เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
	ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17	692,287,171	1,648,673,188	601,956,277	1,443,673,188
	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	-	218,061,522	72,295,747
	เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึง					
	กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17	111,493,133	-	111,493,133	-
	หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17	1,509,346,663	-	1,509,346,663	-
	หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนด					
	ชำระภายในหนึ่งปี	17	48,608,917	45,751,415	40,855,632	38,487,386
	เงินประกันการก่อสร้างที่ถึงกำหนดชำระ					
	ภายในหนึ่งปี	4	208,359,495	127,593,911	160,860,985	94,650,537
	ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้		166,023,562	198,733,163	164,947,562	197,917,563
	ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		1,330,057	1,261,381	372,711	-
	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4, 19	49,263,148	120,598,811	13,723,739	85,977,634
	รวมหนี้สินหมุนเวียน		4,675,721,250	4,528,149,009	5,010,765,592	4,633,724,030

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		31 ธันวาคม		31 ธันวาคม		
หมายเหตุ		2558	2557	2558	2557	
		(บาท)				
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
	เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	17	932,622,119	792,337,347	829,082,814	741,847,965
	เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	17	-	111,493,133	-	111,493,133
	เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	-	9,700,000	9,700,000
	หุ้นกู้	17	3,996,595,924	3,511,000,000	3,996,595,924	3,511,000,000
	หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	17	43,693,901	63,157,152	39,072,722	54,102,743
	เงินประกันสาธารณูปโภค		11,981,646	6,877,074	11,981,646	6,877,074
	ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	20	18,103,529	15,909,256	6,204,676	5,447,307
	ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	21	16,600,000	16,600,000	16,600,000	16,600,000
	หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		75,547,602	37,362,959	49,296,692	26,854,309
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน			5,095,144,721	4,554,736,921	4,958,534,474	4,483,922,531
รวมหนี้สิน			9,770,865,971	9,082,885,930	9,969,300,066	9,117,646,561
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
	ทุนเรือนหุ้น	22				
	ทุนจดทะเบียน		1,200,000,000	980,000,000	1,200,000,000	980,000,000
	ทุนที่ออกและชำระแล้ว		980,000,000	980,000,000	980,000,000	980,000,000
	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	23	669,209,894	669,209,894	669,209,894	669,209,894
	กำไรสะสม					
	จัดสรรแล้ว					
	สำรองตามกฎหมาย	23	66,653,600	57,253,600	66,653,600	57,253,600
	ยังไม่ได้จัดสรร		1,374,460,993	1,167,172,002	1,030,798,224	852,778,247
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น			3,090,324,487	2,873,635,496	2,746,661,718	2,559,241,741
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			12,861,190,458	11,956,521,426	12,715,961,784	11,676,888,302

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

92

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
หมายเหตุ		2558	2557	2558	2557
(บาท)					
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		5,398,024,485	2,437,564,050	4,093,546,245	1,810,376,350
รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านและขายวัสดุก่อสร้าง		3,271,910	458,058	2,913,521	303,083
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		12 (25,853,335)	62,616,135	(31,492,563)	62,616,135
รายได้อื่น		25 52,401,458	58,714,222	55,630,307	45,966,679
รวมรายได้		5,427,844,518	2,559,352,465	4,120,597,510	1,919,262,247
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		4,016,727,027	1,632,075,854	3,057,371,953	1,245,759,082
ต้นทุนรับจ้างสร้างบ้านและขายวัสดุก่อสร้าง		1,454,238	11,606,318	1,120,323	291,015
ค่าใช้จ่ายในการขาย		26 535,838,691	320,277,814	402,598,346	220,024,957
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		4, 27 436,043,304	393,578,686	261,104,327	259,119,785
ต้นทุนทางการเงิน		4, 30 166,346,064	145,049,155	165,177,262	140,672,065
รวมค่าใช้จ่าย		5,156,409,324	2,502,587,827	3,887,372,211	1,865,866,904
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		271,435,194	56,764,638	233,225,299	53,395,343
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		31 (54,746,203)	(15,498,262)	(45,805,322)	(11,639,828)
กำไรสำหรับปี		216,688,991	41,266,376	187,419,977	41,755,515

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

93

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
หมายเหตุ		2558	2557	2558	2557
(บาท)					
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน					
กำไรจากการประมาณตามหลักคณิตศาสตร์					
ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน		20 -	2,983,570	-	3,656,592
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษีเงินได้		-	2,983,570	-	3,656,592
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		216,688,991	44,249,946	187,419,977	45,412,107
กำไรต่อหุ้น (บาท)		32			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		0.22	0.04	0.19	0.04

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดง
การเปลี่ยนแปลง
ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

94

		งบการเงินรวม					
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม			รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น	
			สำรอง	ยังไม่ได้จัดสรร			
			ตามกฎหมาย				
(บาท)							
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557							
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	980,000,000	669,209,894	54,953,600	1,154,620,256	2,858,783,750	
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้า ส่วนของผู้ถือหุ้น							
	การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น						
	เงินปันผล	33	-	-	(29,398,200)	(29,398,200)	
	รวมการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น		-	-	(29,398,200)	(29,398,200)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี							
	กำไร		-	-	41,266,376	41,266,376	
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		-	-	2,983,570	2,983,570	
	รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี		-	-	44,249,946	44,249,946	
	โอนไปสำรองตามกฎหมาย	23	-	-	2,300,000	(2,300,000)	-
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557		980,000,000	669,209,894	57,253,600	1,167,172,002	2,873,635,496
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558							
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2558		980,000,000	669,209,894	57,253,600	1,167,172,002	2,873,635,496
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี							
	กำไร		-	-	216,688,991	216,688,991	
	รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี		-	-	216,688,991	216,688,991	
	โอนไปสำรองตามกฎหมาย	23	-	-	9,400,000	(9,400,000)	-
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558		980,000,000	669,209,894	66,653,600	1,374,460,993	3,090,324,487

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดง
การเปลี่ยนแปลง
ส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

		งบการเงินเฉพาะกิจการ				
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น	กำไรสะสม			รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น	
		ที่ออกและ	ส่วนเกินมูลค่า	สำรอง		
		ชำระแล้ว	หุ้นสามัญ	ตามกฎหมาย		ยังไม่ได้จัดสรร
(บาท)						
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2557		980,000,000	669,209,894	54,953,600	839,064,340	2,543,227,834
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรง						
เข้าส่วนของผู้ถือหุ้น						
การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น						
เงินปันผล	33	-	-	-	(29,398,200)	(29,398,200)
รวมการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น		-	-	-	(29,398,200)	(29,398,200)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี						
กำไร		-	-	-	41,755,515	41,755,515
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		-	-	-	3,656,592	3,656,592
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี		-	-	-	45,412,107	45,412,107
โอนไปสำรองตามกฎหมาย	23	-	-	2,300,000	(2,300,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557		980,000,000	669,209,894	57,253,600	852,778,247	2,559,241,741
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2558		980,000,000	669,209,894	57,253,600	852,778,247	2,559,241,741
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี						
กำไร		-	-	-	187,419,977	187,419,977
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี		-	-	-	187,419,977	187,419,977
โอนไปสำรองตามกฎหมาย	23	-	-	9,400,000	(9,400,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558		980,000,000	669,209,894	66,653,600	1,030,798,224	2,746,661,718

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

95

งบกระแสเงินสด

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	ธันวาคม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	ธันวาคม
	2558	2557	2558	2557
(บาท)				
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสำหรับปี	216,688,991	41,266,376	187,419,977	41,755,515
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	50,132,568	40,217,050	44,100,034	31,392,189
(กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรม ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	25,853,335	(62,616,135)	31,492,563	(62,616,135)
ต้นทุนทางการเงิน	166,346,064	145,049,155	165,177,262	140,672,065
ขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์	-	7,920,913	-	4,219,149
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนชั่วคราว	(1,179)	(662)	(1,179)	(662)
(กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	(166,423)	166,423	(166,423)	166,423
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	2,194,273	8,818,545	757,369	1,645,162
รายได้อื่นจากการได้รับเงินลงทุนชั่วคราว โดยไม่เสียค่าใช้จ่าย	-	(80,000)	-	(80,000)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	54,746,203	15,498,262	45,805,322	11,639,828
ดอกเบี้ยรับ	(7,216,785)	(9,988,077)	(6,881,432)	(9,210,036)
	508,577,047	186,251,850	467,703,493	159,583,498

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม
	2558	2557	2558	2557
(บาท)				
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(14,631,270)	16,308	(92,519,489)	(38,350,360)
โครงการก่อสร้างหิรมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	(710,335,071)	(1,853,295,827)	(191,748,788)	(1,592,089,157)
เงินมัดจำค่าที่ดิน	267,000,000	(347,000,000)	267,000,000	(347,000,000)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(27,608,387)	35,491,833	(26,577,316)	29,184,864
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(14,017,414)	(4,161,683)	(13,704,701)	(3,667,628)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	29,528,088	61,456,724	(2,385,047)	116,270,607
เงินประกันการก่อสร้าง	80,765,584	42,574,273	66,210,448	47,302,998
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	(32,709,600)	71,031,806	(32,970,000)	71,437,803
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(71,335,663)	77,364,942	(72,253,895)	77,260,517
เงินประกันสาธารณูปโภค	5,104,571	(683,986)	5,104,571	(683,986)
จ่ายชำระหนี้สินจากคดีความ	-	(678,200)	-	(678,200)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	37,864,644	5,299,393	22,122,383	884,083
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	58,202,529	(1,726,332,567)	395,981,659	(1,480,544,961)
จ่ายภาษีเงินได้	(60,340,864)	(23,947,983)	(46,650,122)	(15,761,401)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(2,138,335)	(1,750,280,550)	349,331,537	(1,496,306,362)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
รับดอกเบี้ย		7,280,192	10,074,187	6,944,840	9,146,628
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)		98,168,035	(80,430,753)	93,330,500	(83,761,084)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง		-	-	(624,765,953)	(450,121,871)
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		(50,882,297)	(25,322,263)	(35,438,380)	(17,647,940)
ซื้ออุปกรณ์		(55,383,393)	(192,667,847)	(53,459,078)	(165,695,398)
ขายอุปกรณ์		-	7,638,679	-	3,936,915
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		(2,755,331)	(5,579,309)	(2,723,231)	(5,579,309)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน		(3,572,794)	(286,287,306)	(616,111,302)	(709,722,059)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

98

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2558	2557	2558	2557
(บาท)				
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(486,054,590)	(407,500,680)	(465,710,883)	(382,027,415)
จ่ายเงินปันผล	-	(29,398,200)	-	(29,398,200)
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(548,760,134)	936,388,415	(531,011,405)	1,059,437,137
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	2,193,662,998	1,355,137,018	1,836,711,198	1,333,265,009
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	145,765,775	(162,636,370)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(3,009,764,243)	(1,692,561,652)	(2,591,193,260)	(1,559,537,255)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(53,403,863)	(23,811,869)	(41,588,968)	(19,782,074)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	1,994,942,587	3,000,000,000	1,994,942,587	3,000,000,000
ชำระคืนหุ้นกู้	-	(989,000,000)	-	(989,000,000)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	90,622,755	2,149,253,032	347,915,044	2,250,320,832
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	84,911,626	112,685,176	81,135,279	44,292,411
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	220,894,659	108,209,483	119,402,047	75,109,636
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	305,806,285	220,894,659	200,537,326	119,402,047
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
โอนเงินมัดจำค่าที่ดินเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,065,602,770	742,000,000	1,065,602,770	742,000,000
ซื้ออุปกรณ์ตามสัญญาเช่าทางการเงิน	29,023,078	60,360,302	21,152,158	57,080,302
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามสัญญาเช่าทางการเงิน	7,775,035	8,066,768	7,775,035	8,066,768
เงินค้ำจ่ายค่าซื้ออุปกรณ์	2,460,000	9,289,946	250,000	9,289,946
เงินลงทุนในบริษัทย่อยค้างจ่าย	-	-	-	999,700
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ	208,203,478	289,893,920	208,203,478	268,528,696
กำไรจากประมาณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้	-	2,983,570	-	3,656,592

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุ	สารบัญ	หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป	20	ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน	21	ประมาณการหนี้สินจากคดีความ
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ	22	ทุนเรือนหุ้น
4	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	23	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นและสำรอง
5	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	24	ส่วนงานดำเนินงาน
6	เงินลงทุนชั่วคราว	25	รายได้อื่น
7	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	26	ค่าใช้จ่ายในการขาย
8	โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	27	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร
9	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	28	ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน
10	เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	29	ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ
11	เงินลงทุนในบริษัทย่อย	30	ต้นทุนทางการเงิน
12	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	31	ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้
13	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	32	กำไรต่อหุ้น
14	อาคารบนที่ดินเช่า	33	เงินปันผล
15	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	34	เครื่องมือทางการเงิน
16	ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	35	ภาวะผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
17	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	36	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
18	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	37	มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้
19	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	38	การจัดประเภทรายการใหม่

99

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้นำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานเพื่อใช้ในประเทศ และจัดทำเป็นภาษาไทย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษได้จัดทำขึ้นจากงบการเงินภาษาไทยและได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2559

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) “บริษัท” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และมีที่อยูจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร

บริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อเดือนเมษายน 2547

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในระหว่างปี ได้แก่ กลุ่มเลาหพูนรังษี (ถือหุ้นร้อยละ 45.18) และกลุ่มพรเจริญชัยศิลป์ (ถือหุ้นร้อยละ 12.43)

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายละเอียดของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 และ 11

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

100 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”) กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2558 ในเบื้องต้นการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่นั้นมิผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทในบางเรื่อง การเปลี่ยนแปลงนี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงิน

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้น สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นๆ ซึ่งมีผลบังคับสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 เป็นต้นไป และไม่ได้มีการนำมาใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 37

(ข) เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการดังต่อไปนี้ที่ใช้ทางเลือกในการวัดมูลค่าในแต่ละรอบระยะเวลารายงาน

รายการ	เกณฑ์การวัดมูลค่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	มูลค่ายุติธรรม
หนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ	มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตามผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 3 (ตม)

(ค) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

(ง) การใช้วิจารณ์ฐานและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณ์ฐาน การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

ข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

หมายเหตุข้อ 16 และ 31	ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี
หมายเหตุข้อ 12	การตีมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
หมายเหตุข้อ 20	การวัดมูลค่าของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน
หมายเหตุข้อ 21	ประมาณการหนี้สินจากคดีความ
หมายเหตุข้อ 34	การวัดมูลค่าของเครื่องมือทางการเงิน

การวัดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มบริษัทหลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินและไม่ใช้ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่าซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางด้านการเงิน

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา กลุ่มผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่ารวมถึงการจัดระดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

ประเด็นปัญหาของการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญจะถูกรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัท

เมื่อวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

● ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน

● ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรง (เช่น ราคาขาย) หรือโดยอ้อม สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1

● ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม อยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ดังต่อไปนี้

- หมายเหตุข้อ 12 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ
- หมายเหตุข้อ 34 เครื่องมือทางการเงิน

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เกณฑ์ในการจัดทำงานงบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”)

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกกลุ่มบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

การตัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงานงบการเงินรวม ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงถูกตัดรายการในลักษณะเดียวกับกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง แต่เท่าที่เมื่อไม่มีหลักฐานการด้อยค่าเกิดขึ้น

(ข) เงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่รายงาน แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น กำไรหรือขาดทุนจากการแปลงค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งบันทึกตามเกณฑ์ราคาทุนเดิม แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าให้รับรู้เป็นกำไรขาดทุนในงวดบัญชีนั้น

(ค) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อทวงถามถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด

(ง) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

(จ) สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ : วัสดุก่อสร้าง แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนของสินค้านี้คำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ต้นทุนสินค้าประกอบด้วยต้นทุนที่ซื้อ หรือต้นทุนอื่นเพื่อให้สินค้าอยู่ในสถานที่และสภาพปัจจุบัน

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นโดยประมาณในการขาย

(ฉ) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาคือโครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาแสดงในราคาทุนที่บวกด้วยสัดส่วนของกำไรที่เหมาะสมหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณแล้วแต่ราคาใดต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับคือราคาขายโดยประมาณหักด้วยต้นทุนที่เกิดขึ้นในการขาย

ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนารวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

(ซ) เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน

(ช) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์โดยจัดประเภทไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่มีการจัดประเภทใหม่ถือเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ต่อไป

(ณ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การรับรู้และการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกิจการ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นให้ถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ส่วนประกอบของรายการอาคาร และอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันต้องบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ โดยรับรู้สุทธิเป็นรายได้อื่นในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ที่เช่า

การเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทได้รับส่วนใหญ่ของความเสียหายและผลตอบแทนจากการครอบครองทรัพย์สินที่เช่านั้นๆ ให้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน ส่วนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ค่าเช่าที่ชำระจะแยกเป็นส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน และส่วนที่จะหักจากหนี้ตามสัญญา เพื่อให้อัตราดอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกโดยตรงในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแทนส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชื่นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคาร และอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแทนอื่นหักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อาคาร	20	ปี
งานระบบไฟฟ้า สุขาภิบาล และดับเพลิง	15	ปี
งานระบบลิฟท์โดยสารและเครื่องปรับอากาศ	10	ปี
งานส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	3 และ 5	ปี
อาคารคลังเข้าสู่	20	ปี
อาคารชั่วคราว	5	ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	3 และ 5	ปี
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	3 และ 5	ปี
ยานพาหนะ	5	ปี

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ ถูกทบทวนอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

(ญ) อาคารบนที่ดินเช่า

อาคารบนที่ดินเช่าตัดค่าเสื่อมราคาตามอายุที่คาดว่าจะให้ประโยชน์ 20 ปี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

(ฎ) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่กลุ่มบริษัทซื้อมาและมีอายุการใช้งานจำกัด แสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการ

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการจะรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต โดยรวมเป็นสินทรัพย์ที่สามารถระบุได้ที่เกี่ยวข้องนั้น ค่าใช้จ่ายอื่นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

การตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์หรือจำนวนอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือ

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงซึ่งโดยส่วนใหญ่จะสะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากสินทรัพย์นั้นตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์ ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์สำหรับปีปัจจุบันและปีเปรียบเทียบแสดงได้ดังนี้

คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	5 และ 10	ปี
วิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ และ มูลค่าคงเหลือ จะได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชีและปรับปรุงตามความเหมาะสม		

(ฎ) การด้อยค่า

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้ จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิด เงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

การกลับรายการด้อยค่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกกลับรายการ เมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนจากการด้อยค่าที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินอื่นๆ ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมิน ณ ทุกวันที่ที่ออกรายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการ ด้อยค่าหรือไม่ ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

(ฐ) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยบันทึกเริ่มแรกในมูลค่ายุติธรรมหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเกิดหนี้สิน ภายหลังจากการบันทึกหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจะบันทึกต่อมาโดยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างยอดหนี้เริ่มแรกและยอดหนี้เมื่อครบกำหนดไถ่ถอนจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุการกู้ยืมโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

(ท) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(ฅ) ผลประโยชน์ของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปัจจุบันและในงวดก่อนๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน

106 การคำนวณภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้นั้นจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาต โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์รับรู้รายการในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือ กำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัท รับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง

ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อวันใดวันหนึ่งต่อไปนี้เกิดขึ้นก่อน เมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถยกเลิกข้อเสนอการให้ผลประโยชน์ดังกล่าวได้อีกต่อไป หรือเมื่อกกลุ่มบริษัทรับรู้ต้นทุนสำหรับการปรับโครงสร้าง หากระยะเวลาการจ่ายผลประโยชน์เกินกว่า 12 เดือนนับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจะถูกคิดลดกระแสเงินสด

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุมานที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

(ณ) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระหนี้สินตามกฎหมายที่เกิดขึ้นในปัจจุบันหรือที่ก่อตัวขึ้นอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีต และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระหนี้สินดังกล่าว ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน

(ด) รายได้

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีขายอื่นๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

การขายสินค้า

รายได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อได้อोनความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินค้าที่มีนัยสำคัญไปให้กับผู้ซื้อแล้ว และจะไม่รับรู้รายได้ถ้าฝ่ายบริหารยังมีการควบคุมหรือบริหารสินค้าที่ขายไปแล้วนั้นหรือมีความไม่แน่นอนที่มีนัยสำคัญในการได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการขายสินค้าหรือให้บริการนั้น ไม่อาจวัดมูลค่าของจำนวนรายได้และต้นทุนที่เกิดขึ้นได้อย่างน่าเชื่อถือ หรือมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่จะต้องรับคืนสินค้า

รายได้ตามสัญญาก่อสร้าง

รายได้ค่าก่อสร้างประกอบด้วยจำนวนเมื่อเริ่มแรกตามที่ตกลงไว้ในสัญญาวกจำนวนที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสัญญาอันเกิดจากการดัดแปลงงาน การเรียกร้องค่าเสียหาย หรือการจ่ายเงินเพื่อจงใจหากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแนที่จะก่อให้เกิดรายได้ และสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ เมื่อสามารถประมาณผลของงานก่อสร้างตามสัญญาได้อย่างน่าเชื่อถือ รายได้และต้นทุนค่าก่อสร้างจะถูกรับรู้กำไรหรือขาดทุนตามสัดส่วนของขั้นความสำเร็จของงานก่อสร้าง

ขั้นความสำเร็จของงานก่อสร้างประมาณโดยอ้างอิงกับการสำรวจงานที่ทำ เมื่อไม่สามารถประมาณผลของงานก่อสร้างได้อย่างน่าเชื่อถือ รายได้ค่าก่อสร้างจะถูกรับรู้ได้ไม่เกินกว่าต้นทุนค่าก่อสร้างที่เกิดขึ้นและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแนที่จะได้รับต้นทุนนั้นคืน ผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากงานก่อสร้างรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

การลงทุน

รายได้จากการลงทุนประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เงินปันผลและดอกเบี้ยรับจากการลงทุนและเงินฝากธนาคาร

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

107

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

(ค) ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมและประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านไป และสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย ขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หรือขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน (นอกเหนือลูกหนี้การค้า)

ต้นทุนการกู้ยืมที่ไม่ได้เกี่ยวกับการได้มา หรือการก่อสร้างสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

(ก) สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ได้รับตามสัญญาเช่า จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญาตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

การจำแนกประเภทสัญญาเช่า

ณ วันที่เริ่มต้นข้อตกลง กลุ่มบริษัทจะพิจารณาว่าข้อตกลงดังกล่าวประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือมีสัญญาเช่าเป็นส่วนประกอบหรือไม่ โดยพิจารณาจากสินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง ถ้าการปฏิบัติตามข้อตกลงนั้นขึ้นอยู่กับการใช้สินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง และข้อตกลงนั้นจะนำไปสู่สิทธิในการใช้สินทรัพย์ ถ้าทำให้กลุ่มบริษัทมีสิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์

ณ วันที่เริ่มต้นข้อตกลงหรือมีการประเมินข้อตกลงใหม่ กลุ่มบริษัทแยกค่าตอบแทนสำหรับสัญญาเช่า และส่วนที่เป็นองค์ประกอบอื่นโดยใช้มูลค่ายุติธรรมเป็นเกณฑ์ในการแยก หากกลุ่มบริษัทสรุปว่าเป็นสัญญาเช่าการเงิน แต่ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนดังกล่าวได้อย่างน่าเชื่อถือ ให้รับรู้สินทรัพย์และหนี้สินในจำนวนที่เท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจงนั้น หลังจากนั้นจำนวนหนี้สินจะลดลงตามจำนวนที่จ่ายและต้นทุนทางการเงินตามนัยจากหนี้สินจะรับรู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท

(ท) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจหรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษีโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ การรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี กลุ่มบริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ กลุ่มบริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึงการตีความทางกฎหมายภาษีและจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติฐาน และอาจเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ๆ อาจทำให้กลุ่มบริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลับได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลับกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้นกิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงาน และจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

(ธ) กำไรต่อหุ้น

กลุ่มบริษัทแสดงกำไรต่อหุ้นชั้นพื้นฐานสำหรับหุ้นสามัญ กำไรต่อหุ้นชั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรของผู้ถือหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายระหว่างปี

109

(น) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัท (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล

4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หากกลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน หรือกลุ่มบริษัทอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญเดียวกันกับบุคคลหรือกิจการนั้น การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ความสัมพันธ์กับผู้บริหารสำคัญและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/		ลักษณะความสัมพันธ์
	สัญชาติ		
บริษัท คูลสเปซ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	
บริษัท ซิลล์สเปซ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	
บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	
บริษัท วัน อีพ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	
บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	
บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	
บริษัท อารียา คอนวิเนียน สโตร์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	
บริษัท เดลี บาย อารียา จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมกรร่วมกัน	
บริษัท เอ แอททิทูด จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมกรร่วมกัน	
บริษัท แอทโฮม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมกรร่วมกัน	
บริษัท เดอะ คัลเลอร์ส จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมกรร่วมกัน	
บริษัท ดับบลิวโซลาร์ แอนด์ เพาเวอร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน	
บริษัท ดับบลิวเพาเวอร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน	
บริษัท เทวา ละไม จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน	
กลุ่มเลาหพุนรังษีและกลุ่มพรเจริญชัยศิลป์	ไทย	กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่	
นายวิศิษฐ์ เลาหพุนรังษี	ไทย	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการของบริษัท / กลุ่มบริษัท	
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สังการและควบคุมกิจกรรมต่างๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้รวมถึงกรรมการของกลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)	

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
ต้นทุนทางการเงิน	อัตราที่ตกลงกันตามสัญญา
ค่าเช่าที่ดิน	อัตราที่ตกลงกันตามสัญญา

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
	(พันบาท)			
บริษัทย่อย				
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	461	461
บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าเช่าที่ดิน	1,000	1,000	1,000	1,000

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
	(พันบาท)			
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	157,089	71,154
เงินมัดจำการเช่า				
เงินมัดจำการเช่าจ่ายผู้บริหาร	60,000	60,000	60,000	60,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	366,951	374,266
เจ้าหนี้ค้ำหุ้น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	-	1,000
เงินประกันการก่อสร้าง - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	5,012	4,926
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	1,843	1,382
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท ซิลล์สเปซ จำกัด	-	-	286,153	242,200
บริษัท วัน อีพ จำกัด	-	-	202,500	202,500
บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	-	-	185,123	181,507
บริษัท คูลสเปซ จำกัด	-	-	28,813	-
บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	-	-	725,499	177,115
รวม	-	-	1,428,088	803,322

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกันข้างต้นมีกำหนดชำระเมื่อทวงถามและไม่มีภาระคิดอกเบี้ย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
	(พันบาท)			

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อย	-	-	803,322	353,200
ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	917,266	465,622
เพิ่มขึ้น	-	-	(292,500)	(15,500)
ลดลง	-	-	1,428,088	803,322

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
	(พันบาท)			

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อย				
บริษัท ซิลล์สเปซ จำกัด	-	-	73,240	95
บริษัท คูลสเปซ จำกัด	-	-	-	10,177
บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	-	-	89,701	62,024
บริษัท ไวด์ลิฟวิ่ง จำกัด	-	-	55,121	-
รวม	-	-	218,062	72,296

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันข้างต้นมีกำหนดชำระเมื่อทวงถามและไม่มีการคิดดอกเบี้ย

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
	(พันบาท)			

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อย				
ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	72,296	234,932
เพิ่มขึ้น	-	-	415,741	256,504
ลดลง	-	-	(269,975)	(419,140)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-	218,062	72,296

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557	2558	2557
	(ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)			

เงินกู้ยืมระยะยาว

บริษัทย่อย						
บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด	4.75	4.75	-	-	9,700	9,700

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อยข้างต้นมีกำหนดชำระเมื่อทวงถาม อย่างไรก็ตามบริษัทย่อยตกลงที่จะไม่เรียกคืนเงินกู้ยืมภายใน 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2558

คำตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

คำตอบแทนผู้บริหารสำคัญประกอบด้วย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
	(พันบาท)			
ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน	46,949	45,043	24,149	24,343
ผลประโยชน์ระยะยาว	1,286	2,940	383	1,582
รวม	48,235	47,983	24,532	25,925

ตลอดเวลาที่ผ่านมากรรมการของกลุ่มกิจการหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซื้อสิ่งหาริมทรัพย์จากกลุ่มบริษัท การซื้อเหล่านี้มีระยะเวลาและเงื่อนไขเช่นเดียวกับรายการที่กลุ่มบริษัทมีกับพนักงานหรือลูกค้า

เนื่องจากข้อจำกัดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในระหว่างปี 2546 ถึง 2555 บริษัทได้อินกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนที่ใช้เป็นทางเข้าโครงการซึ่งมียอดสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 57.4 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 57.4 ล้านบาท) ให้แก่กรรมการท่านหนึ่งและบริษัทย่อยหลายแห่ง โดยไม่มีผลตอบแทนเพียงเพื่อให้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์แทนบริษัทตามสัญญาแต่งตั้งตัวแทนเข้าทำนิติกรรมเพื่อถือที่ดินแทนบริษัท ซึ่งข้อกำหนดตามสัญญาดังกล่าว กรรมการและบริษัทย่อยไม่สามารถดำเนินการใดๆ บนที่ดินดังกล่าวได้ ทั้งนี้กรรมการและบริษัทย่อยได้จดทะเบียนจำยอมในที่ดินดังกล่าวทั้งหมดให้แก่โครงการของบริษัทแล้วเพื่อดำเนินการด้านสาธารณูปโภคโดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่มีกำหนดเวลา

นอกจากนี้ในปี 2552 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งยังได้อินกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนที่ใช้เป็นทางเข้าโครงการที่ดินจัดสรร ซึ่งมียอดสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 0.4 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 0.4 ล้านบาท) ให้แก่บริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่ง โดยไม่มีผลตอบแทนเพียงเพื่อให้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์แทนบริษัทย่อยดังกล่าว ทั้งนี้บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจำยอมในที่ดินดังกล่าวทั้งหมดให้แก่โครงการของบริษัทย่อยอีกแห่งดังกล่าวแล้วเพื่อดำเนินการด้านสาธารณูปโภคโดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่มีกำหนดเวลา

สัญญาสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัททำสัญญาเช่าเพื่อเช่าที่ดินจากกรรมการของบริษัทสองท่านเพื่อนำมาก่อสร้างอาคารสำหรับใช้เป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัท สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 10 ปี ผู้ให้เช่าจะให้บริษัทเช่าที่ดินต่อไปอีก 10 ปี โดยจะได้ตกลงค่าเช่ากันใหม่ในราคาตลาดหรือราคาที่เหมาะสมต่อไป และหากบริษัทประสงค์ที่จะเช่าที่ดินต่อไปอีก 10 ปี บริษัทต้องแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีภาระผูกพันจนถึงวันสิ้นสุดสัญญาที่จะต้องจ่ายค่าเช่าดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 9.3 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 10.3 ล้านบาท) บริษัทได้จ่ายเงินประกันการเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 60 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันว่าทรัพย์สินที่เช่าจะไม่ถูกบังคับจำนองจากสถาบันการเงินที่ผู้เช่าได้ขอสินเชื่อ เนื่องจากผู้ให้เช่าได้ยอมนำทรัพย์สินที่เช่าเข้าจดทะเบียนจำนองเป็นหลักประกันปฏิบัติตามสัญญาขอสินเชื่อเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารสำนักงานต่อสถาบันการเงิน เงินประกันดังกล่าวจะจ่ายคืนแก่ผู้เช่าเมื่อสัญญาเช่าที่สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เมื่อครบกำหนดอายุการเช่าหรือครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่จะได้มีการต่ออายุกันออกไปไม่ว่าที่คราวก็ตาม หรือสัญญาได้เลิกกันโดยความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องจัดการทรัพย์สินที่เช่าให้กลับคืนสภาพเดิมเสมือนก่อนมีการเช่า และจะต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่สร้างบนทรัพย์สินที่เช่า หากครบกำหนดระยะเวลาแล้วบริษัทไม่รื้อถอน บริษัทตกลงให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นส่วนควบของที่ดินและทรัพย์สินที่เช่าเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันทีโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายใดๆ และหากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์รับสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไว้ ผู้เช่ายังต้องรับผิดชอบค่าเสียหายต่างๆ เช่น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง

อื่นๆ

บริษัทค้ำประกันหนี้สินของบริษัทย่อยที่มีต่อธนาคารในประเทศบางแห่ง และบริษัทย่อยค้ำประกันหนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีต่อธนาคารในประเทศ

5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
(พันบาท)				
เงินสดในมือ	461	494	461	493
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	1,883	2,878	7,674	1,161
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	236,978	133,803	148,334	69,754
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง	549	6,422	-	504
แคชเชียร์เช็คให้แก่ธนาคารเพื่อชำระเงินกู้ เงินฝากระหว่างทาง	44,419	70,623	35,734	44,135
เช็คระหว่างทาง	21,516	6,675	8,334	3,355
รวม	305,806	220,895	200,537	119,402

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดทั้งหมดของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 เป็นสกุลเงินบาท

6 เงินลงทุนชั่วคราว

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2558		2557	
	ราคาทุน	ยุติธรรม	ราคาทุน	ยุติธรรม
(พันบาท)				
หน่วยลงทุน	82	82	80	81

เงินลงทุนชั่วคราวเป็นเงินลงทุนประเภทเงินลงทุนเพื่อค้าและเป็นเงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุน

เงินลงทุนชั่วคราวทั้งหมดของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 เป็นสกุลเงินบาท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

7 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นประกอบด้วย

หมายเหตุ	งบการเงินรวม			
	2558	2557	2558	2557
(พันบาท)				
ลูกหนี้การค้า				
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ	11,840	8,065	9,361	5,909
รวม	11,840	8,065	9,361	5,909
หัก ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ	(4,520)	(3,423)	(2,791)	(1,694)
สุทธิ	7,320	4,642	6,570	4,215
ลูกหนี้อื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	-	157,089
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ	31,726	27,664	16,731	17,413
รวม	31,726	27,664	173,820	88,567
หัก ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ	(3,954)	(3,954)	(3,954)	(3,954)
สุทธิ	27,772	23,710	169,866	84,613
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	35,092	28,352	176,436	88,828

	งบการเงินรวม			
	2558	2557	2558	2557
(พันบาท)				
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ				
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	1,097	-	1,097	-

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้การค้า มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
(พันบาท)				
ลูกหนี้การค้า				
บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ				
เกินกำหนดชำระ:				
น้อยกว่า 3 เดือน	1,600	714	1,227	697
3 - 6 เดือน	1,253	606	1,178	606
6 - 12 เดือน	2,273	1,512	2,263	1,476
มากกว่า 12 เดือน	6,714	5,233	4,693	3,130
	11,840	8,065	9,361	5,909
หัก ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ	(4,520)	(3,423)	(2,791)	(1,694)
สุทธิ	7,320	4,642	6,570	4,215
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	27,772	13,710	169,866	84,613
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	35,092	28,352	176,436	88,828

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัท มีระยะเวลาตั้งแต่ 30 วัน ถึง 60 วัน

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นทั้งหมดของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 เป็นสกุลเงินบาท

8 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
	(พันบาท)			
ที่ดินและค่าพัฒนาโครงการเพื่อขาย	17,621,730	15,691,916	14,376,436	13,330,761
บ้านตัวอย่าง	202,100	142,388	180,832	130,121
งานระหว่างก่อสร้าง	11,648,631	9,178,917	9,543,194	7,659,603
วัสดุก่อสร้าง	594	3,363	581	3,363
รวม	29,473,055	25,016,584	24,101,043	21,123,848
ส่วนที่โอนเป็นต้นทุนขาย	(18,542,406)	(15,174,908)	(14,986,779)	(12,552,897)
สุทธิ	10,930,649	9,841,676	9,114,264	8,570,951
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาประจำปี	319,332	289,894	307,527	268,529
อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม <i>(ร้อยละต่อปี)</i>	4.60 - 8.50	5.75 - 8.50	4.60 - 8.50	5.75 - 8.50

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและสินเชื่ออื่นจากสถาบันการเงิน

9 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
	(พันบาท)			
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	34,237	5,741	33,511	4,821
เงินมัดจำ	14,700	15,507	14,263	15,287
เงินทดรองจ่าย	7,860	4,619	6,773	4,061
อื่นๆ	6,606	2,100	2,110	1,063
รวม	63,403	27,967	56,657	25,232

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

10 เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้นำไปเป็นหลักประกันธนาคาร

11 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม และเงินปันผลรับสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

		งบการเงินเฉพาะกิจการ											
		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับ	
ประเภทธุรกิจ	2558	2557	2558	2557	2558	2557	2558	2557	2558	2557	2558	2557	
		(ร้อยละ)		(พันบาท)									
บริษัทย่อยทางตรง													
บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด	บริการหลังการขาย ด้านอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	10,000	10,000	10,000	10,000	-	-	10,000	10,000	-	-
บริษัท วัน อัฟ จำกัด	บริการรับเหมาก่อสร้าง	99.99	99.99	100,000	100,000	100,000	100,000	-	-	100,000	100,000	-	-
บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และบริหารนิติบุคคล อาคารชุด	99.99	99.99	65,000	65,000	65,000	65,000	-	-	65,000	65,000	-	-
บริษัท คูลสเปซ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	60,000	60,000	60,000	60,000	-	-	60,000	60,000	-	-
บริษัท ไวด์ลิฟวิ่ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	65,000	65,000	65,000	65,000	-	-	65,000	65,000	-	-
บริษัท ซิลล์สเปซ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-
บริษัท อารียา คอนวีเนียน สโตร์ จำกัด	ค้าปลีก	99.97	99.97	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-
รวม				302,000	302,000	302,000	302,000	-	-	302,000	302,000	-	-

เมื่อวันที่ 10 กันยายน 2557 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2557 มีมติอนุมัติจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท อาร์รียา คอนวิเนียนส์ ไตร จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในประเทศไทยและมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท โดยได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 24 กันยายน 2557

บริษัทย่อยทั้งหมดดำเนินธุรกิจในประเทศไทย ในระหว่างปี 2558 และ 2557 บริษัทย่อยไม่ได้ประกาศจ่ายเงินปันผล

12 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
	(พันบาท)			
ณ วันที่ 1 มกราคม	510,202	422,264	491,689	411,425
เพิ่มขึ้น	50,882	25,322	35,438	17,648
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	(25,853)	62,616	(31,493)	62,616
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	535,231	510,202	495,634	491,689

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนส่วนใหญ่ประกอบด้วยศูนย์สรรพสินค้าโดยจัดแบ่งพื้นที่สำหรับให้เช่าและงานระหว่างก่อสร้าง

บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 30 ธันวาคม 2558

บริษัทและบริษัทย่อยได้จดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนข้างต้นเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

การวัดมูลค่ายุติธรรม

ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจากภายนอกซึ่งมีคุณสมบัติในวิชาชีพที่เหมาะสมและมีประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทดังกล่าว ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทเป็นประจำทุกปี

การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทจำนวน 535.2 ล้านบาท ถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่น่ามาใช้ในเทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมระดับ 3

ตารางต่อไปนี้จะแสดงการกระทบยอดยกมาและยกไปสำหรับมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
(พันบาท)				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	489,650	-	489,650	-
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่ายุติธรรม	8,013	489,650	(31,584)	486,650
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	497,663	489,650	458,066	486,650

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทแสดงในตารางดังต่อไปนี้

เทคนิคการประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
การคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าที่คาดไว้ ระยะเวลาที่เลิกเช่า อัตราการครอบครอง ค่าใช้จ่ายเพื่อเป็นสิ่งจูงใจในการเช่า เช่น ระยะเวลาที่ให้เช่าฟรี และการยกเว้นค่าใช้จ่ายอื่นๆ แก่ผู้เช่า กระแสเงินสดสุทธิที่คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว การประมาณอัตราคิดลดได้พิจารณาถึงคุณภาพของอาคารและสถานที่ตั้ง (ตำแหน่งที่ดีที่สุด หรือ รองลงมา) คุณภาพเครดิตของผู้เช่าและระยะเวลาการเช่า	<ul style="list-style-type: none">อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ (5%)อัตราการครอบครอง (60 - 65%)อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว (10%)	<ul style="list-style-type: none">มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หากอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง)อัตราการครอบครองเพิ่มขึ้น (ลดลง)อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

13 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	งบการเงินรวม								
	ที่ดิน	อาคารและงานระบบ	ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	อาคารคลับเฮาส์และอาคารชั่วคราว	เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	รวม
(พันบาท)									

ราคาทุน

ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	32,112	37,636	-	43,961	64,944	95,896	78,355	28,560	381,464
เพิ่มขึ้น	14,007	37	-	10,159	20,008	120,562	17,479	55,467	237,719
จำหน่าย	-	-	-	-	-	(3,143)	-	-	(3,143)
โอนเข้า (ออก)	-	7,359	-	-	32,768	-	-	(40,127)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 1 มกราคม 2558	46,119	45,032	-	54,120	117,720	213,315	95,834	43,900	616,040
เพิ่มขึ้น	21,139	-	-	436	6,516	31,973	14,103	19,344	93,511
จำหน่าย	-	-	-	-	-	(8,155)	(4,837)	-	(12,992)
โอนเข้า (ออก)	-	1,792	2,727	-	16,260	13,002	-	(33,781)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	67,258	46,824	2,727	54,556	140,496	250,135	105,100	29,463	696,559

ค่าเสื่อมราคา

ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	-	627	-	27,061	37,298	43,527	55,540	-	164,053
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	2,633	-	1,610	10,434	28,921	11,237	-	54,835
จำหน่าย	-	-	-	-	-	(2,861)	-	-	(2,861)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 1 มกราคม 2558	-	3,260	-	28,671	47,732	69,587	66,777	-	216,027
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	3,730	320	1,942	17,163	40,720	11,764	-	75,639
จำหน่าย	-	-	-	-	-	(1,770)	(4,579)	-	(6,349)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	-	6,990	320	30,613	64,895	108,537	73,962	-	285,317

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

งบการเงินรวม									
	ที่ดิน	อาคารและงานระบบ	ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	อาคารคลับเฮ้าส์และอาคารชั่วคราว	เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	รวม
(พันบาท)									
มูลค่าสุทธิตามบัญชี									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2557									
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	32,112	37,009	-	16,900	2,601	46,650	1,478	28,560	165,310
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-	25,047	5,719	21,335	-	52,101
	32,112	37,009	-	16,900	27,646	52,369	22,815	28,560	217,411
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 1 มกราคม 2558									
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	46,119	41,772	-	25,449	61,678	76,493	1,321	43,900	296,732
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-	8,310	67,235	27,736	-	103,281
	46,119	41,772	-	25,449	69,988	143,728	29,057	43,900	400,013
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558									
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	67,258	39,834	2,407	23,945	71,835	84,397	3,061	29,463	322,200
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-	3,765	57,198	28,079	-	89,042
	67,258	39,834	2,407	23,943	75,601	141,598	31,138	29,463	411,242
ราคาทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีจำนวนเงิน 133.95 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 99.3 ล้านบาท)									

งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ที่ดิน	อาคารและงานระบบ	ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	อาคารคลับเฮ้าส์และอาคารชั่วคราว	เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	รวม
(พันบาท)									
ราคาทุน									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2557									
เพิ่มขึ้น	14,007	37	-	10,159	19,303	105,630	14,199	55,467	218,802
จำหน่าย	-	-	-	-	-	(4,690)	-	-	(4,690)
โอนเข้า (ออก)	-	7,359	-	-	32,768	-	-	(40,127)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 1 มกราคม 2558									
เพิ่มขึ้น	21,139	-	-	436	6,257	19,976	14,103	19,344	81,255
จำหน่าย	-	-	-	-	-	(8,155)	(4,837)	-	(12,992)
โอนเข้า (ออก)	-	1,792	2,727	-	16,260	13,002	-	(33,781)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558									
	67,258	46,824	2,727	54,556	131,542	163,993	77,863	29,463	574,226

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ที่ดิน	อาคารและงานระบบ	ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	อาคารคลับเฮ้าส์และอาคารชั่วคราว	เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	รวม
	(พันบาท)								
ค่าเสื่อมราคา									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	-	627	-	27,061	32,289	5,249	38,913	-	104,139
ค่าเสื่อมราคาสําหรับปี	-	2,633	-	1,610	9,242	20,155	6,720	-	40,360
จำหน่าย	-	-	-	-	-	(471)	-	-	(471)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 1 มกราคม 2558	-	3,260	-	28,671	41,531	24,933	45,633	-	144,028
ค่าเสื่อมราคาสําหรับปี	-	3,730	320	1,942	16,080	29,716	8,386	-	60,174
จำหน่าย	-	-	-	-	-	(1,770)	(4,579)	-	(6,349)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	-	6,990	320	30,613	57,611	52,879	49,440	-	197,853
มูลค่าสุทธิตามบัญชี									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2557									
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	32,112	37,009	-	16,900	-	32,981	1,478	28,560	149,040
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-	24,665	-	14,007	-	38,672
	32,112	37,009	-	16,900	24,665	32,981	15,485	28,560	187,712
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 1 มกราคม 2558									
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	46,119	41,772	-	25,449	59,349	52,965	1,320	43,900	270,874
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-	8,145	61,272	21,644	-	91,061
	46,119	41,772	-	25,449	67,494	114,237	22,964	43,900	361,935
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558									
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	67,258	39,384	2,407	23,944	70,178	59,540	511	29,462	292,684
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-	3,753	51,574	27,912	-	83,239
	67,258	39,834	2,407	23,943	73,931	111,114	28,423	29,463	376,373

ราคาทรัพย์สินของบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีจำนวนเงิน 93.9 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 74.2 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2557 บริษัทบันทึกต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการสร้างอาคารเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนอาคารจำนวน 1.7 ล้านบาท โดยคำนวณอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ 5.87

บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าการเงินในการจัดหารถยนต์ อุปกรณ์ และเครื่องจักร โดยสัญญาดังกล่าวจะทยอยสิ้นสุดลงจนถึงปี 2563 ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าดังกล่าว บริษัทและบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขบางประการในสัญญา บริษัทได้ค้ำประกันสัญญาเช่าการเงินสำหรับเครื่องจักรของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
	(พันบาท)			
บันทึกใน				
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	38,200	20,394	28,723	14,626
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	37,439	34,441	31,451	25,734
รวม	75,639	54,835	60,174	40,360

14 อาคารบนที่ดินเช่า

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)
ราคาทุน	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	161,588
เพิ่มขึ้น	9,326
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 1 มกราคม 2558	170,914
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	170,914

ค่าเสื่อมราคา

ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	1,758
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	7,200
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 1 มกราคม 2558	8,958
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	8,546
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	17,504

มูลค่าสุทธิทางบัญชี

ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	159,830
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 1 มกราคม 2558	161,956
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	153,410

บริษัทได้จัดจ้างองอาคารสำนักงานเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและสินเชื่อกจากสถาบันการเงิน

122

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

15 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์
	(พันบาท)	
ราคาทุน		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	18,570	17,683
เพิ่มขึ้น	13,647	13,646
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 1 มกราคม 2558	32,217	31,329
เพิ่มขึ้น	10,530	10,498
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	42,747	41,827

ค่าตัดจำหน่าย

ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	9,513	8,760
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	2,883	2,829
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 1 มกราคม 2558	12,396	11,589
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	4,147	4,103
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	16,543	15,692

มูลค่าสุทธิทางบัญชี

ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	9,057	8,923
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 1 มกราคม 2558	19,821	19,740
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	26,204	26,135

16 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม			
	สินทรัพย์		หนี้สิน	
	2558	2557	2558	2557
(พันบาท)				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ	13,641	7,978	-	-

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สินทรัพย์		หนี้สิน	
	2558	2557	2558	2557
(พันบาท)				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ	5,779	4,562	-	-

123

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรวมที่เกิดขึ้นในระหว่างปีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่	กำไรหรือขาดทุน	ณ วันที่
	1 มกราคม 2558	(หมายเหตุ 31)	31 ธันวาคม 2558
(พันบาท)			
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	3,475	219	3,694
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	11,896	(3,864)	8,032
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	3,182	439	3,621
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	3,320	-	3,320
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	1,252	3,672	4,924
ขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	(12,523)	5,170	(7,353)
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2,487)	(2,553)	(5,040)
สำรองโบนัส	-	2,546	2,546
อื่นๆ	(137)	34	(103)
รวม	7,978	5,663	13,641

	งบการเงินรวม			
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน			
	(หมายเหตุ 31)			
	ณ วันที่ 1	กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	ณ วันที่ 31
	มกราคม 2557	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	ธันวาคม 2557
(พันบาท)				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	3,880	(405)	-	3,475
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	8,212	3,684	-	11,896
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2,182	1,746	(746)	3,182
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	3,456	(136)	-	3,320
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	-	1,252	-	1,252
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	-	(12,523)	-	(12,523)
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(2,487)	-	(2,487)
อื่นๆ	-	(137)	-	(137)
รวม	17,730	(9,006)	(746)	7,978

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	บันทึกเป็น		
	(รายจ่าย) / รายได้ใน		
	ณ วันที่ 1	กำไรหรือขาดทุน	ณ วันที่ 31
	มกราคม 2558	(หมายเหตุ 31)	ธันวาคม 2558
(พันบาท)			
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	3,129	219	3,348
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	11,837	(3,845)	7,992
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1,089	152	1,241
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	3,320	-	3,320
ขาดทุน (กำไร) ทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	334	(334)	-
ขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	(12,523)	6,299	(6,224)
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2,487)	(2,488)	(4,975)
สำรองโบนัส	-	1,172	1,172
อื่นๆ	(137)	42	(95)
รวม	4,562	1,217	5,779

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน (หมายเหตุ 31)			
	ณ วันที่ 1	กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	ณ วันที่ 31
	มกราคม 2557	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	ธันวาคม 2557
(พันบาท)				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	3,535	(406)	-	3,129
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	8,179	3,658	-	11,837
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1,674	329	(914)	1,089
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	3,456	(136)	-	3,320
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	-	334	-	334
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	-	(12,523)	-	(12,523)
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(2,487)	-	(2,487)
อื่นๆ	-	(137)	-	(137)
รวม	16,844	(11,368)	(914)	4,562

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ยังไม่ได้รับรู้ เกิดจากรายการดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
	(พันบาท)			
ยอดขาดทุนยกไป	60,933	58,145	-	-
รวม	60,933	58,145	-	-

ขาดทุนทางภาษีจะสิ้นอายุในปี 2561 - 2563 ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีที่ยังไม่สิ้นอายุตามกฎหมายเกี่ยวกับภาษีเงินได้ปัจจุบันนั้น กลุ่มบริษัทยังมิได้รับรู้รายการดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเนื่องจากยังไม่มีความเป็นได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว

17 หนังสือที่มีการะดอกเบี้ย

(ก) เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557	2558	2557
	(ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)			
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	MOR, ดอกเบี้ยเงินฝาก บวกจำนวนคงที่	MOR, ดอกเบี้ยเงินฝาก บวกจำนวนคงที่	19,765	52,253	19,765	44,488
ตัวสัญญาใช้เงิน	MLR - จำนวนคงที่	MLR - จำนวนคงที่	310,000	510,000	310,000	510,000
ตัวแลกเงิน	อัตราผลตอบแทน ของพันธบัตรรัฐบาล + ส่วนชดเชยความเสี่ยง	อัตราผลตอบแทน ของพันธบัตรรัฐบาล + ส่วนชดเชยความเสี่ยง	1,284,721	1,616,500	1,284,721	1,606,500
หัก ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า			(4,179)	(19,686)	(4,179)	(19,670)
ตัวแลกเงิน - สุทธิ			1,280,542	1,596,814	1,280,542	1,586,830
รวม			1,610,307	2,159,067	1,610,307	2,141,318

วงเงินเบิกเงินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นคำประกันโดยการวางเงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากประจำ และการจำนองที่ดินของโครงการของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินสินเชื่อเพื่อใช้ในการนำเข้ากับธนาคารในประเทศเป็นจำนวน 32.3 ล้านบาท และ 2.3 ล้านบาท ตามลำดับ (31 ธันวาคม 2557: 45.7 ล้านบาท และ 10.6 ล้านบาท ตามลำดับ)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

(ข) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
	(พันบาท)			
<i>ส่วนที่หมุนเวียน</i>				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	692,287	1,100,673	601,956	1,100,673
ส่วนที่จัดเป็นหนี้สินหมุนเวียน	-	548,000	-	343,000
	692,287	1,648,673	601,956	1,443,673
<i>ส่วนที่ไม่หมุนเวียน</i>				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	932,622	792,337	829,083	741,848
รวม	1,624,909	2,441,010	1,431,039	2,185,521

เงินกู้ยืมระยะยาวสรุปได้ดังนี้

บริษัท

กลุ่มที่ 1 จำนวน 261 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 682 ล้านบาท) คิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบจำนวนคงที่ และผู้กู้ตกลงชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและบริษัทชำระคืนเงินต้นทั้งหมดแล้วภายในปี 2559

127

กลุ่มที่ 2 จำนวน 409 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 138 ล้านบาท) คิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบจำนวนคงที่ และผู้กู้ตกลงชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเป็นงวด และต้องจ่ายชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2564

กลุ่มที่ 3 จำนวน 120 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 405 ล้านบาท) คิดดอกเบี้ยในอัตรา SPRL ลบจำนวนคงที่ และผู้กู้ตกลงชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2560

กลุ่มที่ 4 จำนวน 326 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 75 ล้านบาท) คิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR บวกหรือลบจำนวนคงที่ และมีกำหนดให้ชำระแล้วเสร็จภายในปี 2564

กลุ่มที่ 5 จำนวน 162 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 497 ล้านบาท) คิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบจำนวนคงที่ และผู้กู้ตกลงชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2560

กลุ่มที่ 6 จำนวน 153 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 389 ล้านบาท) คิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบจำนวนคงที่ และผู้กู้ตกลงชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2560

บริษัทย่อย

กลุ่มที่ 1 ยอดคงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 205 ล้านบาท คิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบจำนวนคงที่ และผู้กู้ตกลงชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2560 ซึ่งบริษัทย่อยชำระคืนเงินต้นทั้งหมดแล้วภายในปี 2558

กลุ่มที่ 2 จำนวน 92 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: ไม่มี) คิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบจำนวนคงที่ และผู้กู้ตกลงชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2564

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กลุ่มที่ 3 ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 50 ล้านบาท คิดดอกเบี้ยในอัตรากำไรมาตรฐาน (SPRL) ลบจำนวนคงที่ และผู้กู้ตกลงชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2560 ซึ่งบริษัทย่อยชำระคืนเงินต้นทั้งหมดแล้วภายในปี 2558

กลุ่มที่ 4 จำนวน 102 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: ไม่มี) คิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบจำนวนคงที่ และผู้กู้ตกลงชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2562

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของแต่ละโครงการ อาคารสำนักงาน และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และบางส่วนค้ำประกันโดยบริษัทย่อย กรรมการของบริษัทบางท่าน และการจดจำนองที่ดินของกรรมการบริษัทบางท่าน

สัญญาเงินกู้กำหนดให้มีการชำระคืนเป็นสัดส่วนเมื่อบริษัทและบริษัทย่อยได้ขายสินทรัพย์และโอนกรรมสิทธิให้กับลูกค้า

ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมข้างต้น บริษัทและบริษัทย่อยจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินเกี่ยวกับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 4,584.7 ล้านบาท และ 4,330.5 ล้านบาท ตามลำดับ (31 ธันวาคม 2557: 7,111.3 ล้านบาท และ 6,551.9 ล้านบาท ตามลำดับ)

128

(ค) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น

บริษัทได้รับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นเป็นเงินรวม 111 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

(ง) หุ้นกู้

หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันและไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มีดังนี้

หุ้นกู้	มูลค่าที่ตราไว้			วันออก ตราสารหนี้	อายุของ ตราสารหนี้ (ปี)	วันครบกำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	จำนวน (พันหน่วย)	ต่อหน่วย (บาท)	มูลค่ารวม (ล้านบาท)				
ส่วนที่หมุนเวียน							
1	511	1,000	511	12 เมษายน 2556	3	12 เมษายน 2559	อัตราผลตอบแทน พันธบัตรรัฐบาลบวก ส่วนต่างชุดเซย์ ความเสี่ยง
2	1,000	1,000	1,000	2 เมษายน 2558	1.5	5 ตุลาคม 2559	
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้			(2)				
			1,509				
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน							
3	1,500	1,000	1,500	11 เมษายน 2557	3	11 เมษายน 2560	
4	1,500	1,000	1,500	31 ตุลาคม 2557	3	31 ตุลาคม 2560	
						หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	
5	1,000	1,000	1,000	22 ตุลาคม 2558	2 ปี 11 เดือน 28 วัน	19 ตุลาคม 2561	
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้			(3)				
			3,997				

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2558 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้เป็นวงเงินรวมไม่เกิน 2,000 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2557 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทุกประเภท ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ เป็นวงเงินรวมไม่เกิน 3,000 ล้านบาท ซึ่งออกเป็นสกุลเงินบาท และ/หรือ สกุลเงินต่างประเทศในจำนวนเทียบเท่า อัตราดอกเบี้ยขึ้นอยู่กับภาวะตลาดในขณะที่ออกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละครั้ง โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกันหรือหลายครั้งก็ได้

เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2557 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 1,500 ล้านบาท (จำนวน 1,500,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และมีกำหนดชำระคืนภายใน 3 ปี

เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2557 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 1,500 ล้านบาท (จำนวน 1,500,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันและไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และมีกำหนดชำระคืนภายใน 3 ปี ทั้งนี้บริษัทสามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด

(จ) หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม					
	2558			2557		
	มูลค่าอนาคตของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย	ดอกเบี้ย	มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย	มูลค่าอนาคตของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย	ดอกเบี้ย	มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย
	(พันบาท)					
ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	53,400	(4,791)	48,609	51,993	(6,242)	45,751
ครบกำหนดชำระหลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	46,906	(3,212)	43,694	67,557	(4,400)	63,157
รวม	100,306	(8,003)	92,303	119,550	(10,642)	108,908

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2558			2557		
	มูลค่าอนาคตของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย	ดอกเบี้ย	มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย	มูลค่าอนาคตของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย	ดอกเบี้ย	มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย
	(พันบาท)					
ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	45,090	(4,234)	40,856	43,927	(5,440)	38,487
ครบกำหนดชำระหลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	42,054	(2,981)	39,073	58,050	(3,947)	54,103
รวม	87,144	(7,215)	79,929	101,977	(9,387)	92,590

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ทำสัญญาเช่าการเงินกับบริษัทลีสซิ่งเพื่อเช่ารถยนต์ อุปกรณ์ และเครื่องจักร ซึ่งใช้ในการดำเนินงานของกิจการโดยมีกำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน อายุของสัญญามีระยะเวลา 3 - 5 ปีและสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 เป็นสกุลเงินบาท

18 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2558	2557	2558	2557	
	(พันบาท)				
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	-	366,951	374,266
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ		278,702	226,470	211,889	185,138
รวม		278,702	226,470	578,840	559,404

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นทั้งหมดของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 เป็นสกุลเงินบาท

19 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
	(พันบาท)			
ภาษีขายค้างพัก	35,728	34,636	3,075	1,796
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	9,851	8,608	7,259	6,946
เงินรับล่วงหน้าค่าปลูกสร้างบ้าน	3,377	3,377	3,377	3,377
เงินมัดจำรับค่าที่ดิน	-	73,719	-	73,719
อื่นๆ	307	259	13	140
รวม	49,263	120,599	13,724	85,978

20 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
	(พันบาท)			
มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันที่ไม่ได้ที่ไม่ได้จัดให้มีกองทุน	18,104	15,909	6,204	5,447
ภาระผูกพันตามงบแสดงฐานะการเงิน	18,104	15,909	6,204	5,447

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ผลประโยชน์ระยะยาว	2,195	8,818	757	1,645
-------------------	-------	-------	-----	-------

รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

กำไรจากการประมาณตามหลัก

คณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในระหว่างปี	-	(3,729)	-	(4,571)
---	---	---------	---	---------

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
	(พันบาท)			
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 1 มกราคม	15,909	10,820	5,447	8,373
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	1,489	8,387	515	1,216
ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน	706	431	242	429
	2,195	8,818	757	1,645

รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

กำไรจากการประมาณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

	-	(3,729)	-	(4,571)
	-	(3,729)	-	(4,571)

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	18,104	15,909	6,204	5,447
--	--------	--------	-------	-------

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
	(ร้อยละต่อปี)			
อัตราคิดลด	4.06	4.06	4.06	4.06
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	7.22	7.22	7.22	7.22

อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (ขึ้นอยู่กับอายุของพนักงาน) 0-42.00 0-42.00 0-42.00 0-42.00

ข้อสมมุติเกี่ยวกับอัตราমনะและอัตราการทุพพลภาพในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางমনะ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็น 32 ปี (31 ธันวาคม 2557: 27 ปี)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติฐานอื่นๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	(พันบาท)			
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	(389)	406	(148)	157
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	461	(445)	166	(158)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(1,062)	1,160	(382)	436

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

แม้ว่าการวิเคราะห์นี้ไม่ได้คำนึงการกระจายตัวแบบเต็มรูปแบบของกระแสเงินสดที่คาดหวังภายใต้โครงการดังกล่าว แต่ได้แสดงประมาณการความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานต่างๆ

21 ประมาณการหนี้สินจากคคีความ

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีประมาณการหนี้สินจากคคีความสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	16,600	17,278
จ่ายชำระระหว่างปี	-	(678)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	16,600	16,600

22 ทุนเรือนหุ้น

132

มูลค่าหุ้นต่อหุ้น (บาท)	2558		2557	
	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน (พันหุ้น / พันบาท)	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน

ทุนจดทะเบียน

ณ วันที่ 1 มกราคม

- หุ้นสามัญ	1	980,000	980,000	980,000	980,000
ออกหุ้นใหม่	1	220,000	220,000	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

- หุ้นสามัญ	1	1,200,000	1,200,000	980,000	980,000
-------------	---	-----------	-----------	---------	---------

หุ้นที่ออกและชำระแล้ว

ณ วันที่ 1 มกราคม

- หุ้นสามัญ	1	980,000	980,000	980,000	980,000
-------------	---	---------	---------	---------	---------

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

- หุ้นสามัญ	1	980,000	980,000	980,000	980,000
-------------	---	---------	---------	---------	---------

การออกหุ้นสามัญ

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทให้อนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 980 ล้านบาท เป็น 1,200 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 220 ล้านหุ้น บริษัทได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2558

23 ส่วนเกินมูลค่าหุ้นและสำรอง

ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 51 ในกรณีที่บริษัทเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินนี้ตั้งเป็นทุนสำรอง (“ส่วนเกินมูลค่าหุ้น”) ส่วนเกินมูลค่าหุ้นนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำรวจตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทจะต้องจัดสรรทุนสำรอง (“สำรวจตามกฎหมาย”) อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรวจดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรวจนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

24 ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย บริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมมูลค่า 535 ล้านบาท และ 495 ล้านบาท ตามลำดับ (31 ธันวาคม 2557: 510 ล้านบาท และ 492 ล้านบาท ตามลำดับ) ในปัจจุบันผู้บริหารพิจารณาว่าส่วนงานดังกล่าวไม่ใช่ส่วนงานดำเนินงานหลักของกลุ่มบริษัทและบริษัท

133

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2558 และ 2557 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

25 รายได้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
	(พันบาท)			
รายได้อื่นจากการยกเลิกสัญญา	17,136	15,993	30,949	12,618
รายได้ค่าเช่าและบริการศูนย์การค้า	14,955	21,138	14,706	21,138
ค่าบริการโครงการ	9,939	8,813	-	-
ดอกเบี้ยรับ	7,217	9,988	6,881	9,210
อื่นๆ	3,154	2,782	3,094	3,001
รวม	52,401	58,714	55,630	45,967

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

26 ค่าใช้จ่ายในการขาย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
	(พันบาท)			
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน	214,867	94,028	167,263	70,205
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	188,184	141,457	150,752	85,276
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	35,351	27,906	18,061	19,653
อื่นๆ	97,437	56,887	66,522	44,891
รวม	535,839	320,278	402,598	220,025

27 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
	(พันบาท)			
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	230,781	192,688	95,351	111,667
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	50,132	40,217	44,100	31,392
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	23,674	16,961	21,581	15,873
ค่ารักษาความปลอดภัย	15,327	12,475	14,050	11,425
ค่าสาธารณูปโภค	13,740	13,690	12,676	12,844
ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง	13,303	13,425	5,853	6,849
ค่าซ่อมแซม	6,147	3,531	5,165	2,611
อื่นๆ	82,939	100,592	62,328	66,459
รวม	436,043	393,579	261,104	259,120

28 ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
	(พันบาท)			
เงินเดือนและค่าแรง	177,518	184,109	66,760	100,279
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	10,323	8,613	4,622	5,227
อื่นๆ	78,291	35,504	42,029	24,214
รวม	266,132	228,226	113,411	129,720

กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทบนพื้นฐานความสมัครใจของพนักงานในการเป็นสมาชิกของกองทุน โดยพนักงานจ่ายเงินสะสมในอัตราร้อยละ 3 ถึง อัตราร้อยละ 7 ของเงินเดือนทุกเดือน และกลุ่มบริษัทจ่ายสมทบในอัตราร้อยละ 3 ถึง อัตราร้อยละ 7 ของเงินเดือนของพนักงานทุกเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้ได้จดทะเบียนเป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อกำหนดของกระทรวงการคลังและจัดการกองทุนโดยผู้จัดการกองทุนที่ได้รับอนุญาต

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

29 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
	(พันบาท)			
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	266,132	228,226	113,411	129,720
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	50,132	40,217	44,100	31,392
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	188,184	141,457	150,752	85,276
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน	214,867	94,028	167,263	70,205

30 ต้นทุนทางการเงิน

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2558	2557	2558	2557
		(พันบาท)			
ดอกเบี้ยจ่าย					
บริษัทย่อย	4	-	-	461	461
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย		484,174	435,230	471,020	409,311
รวมดอกเบี้ยจ่าย		484,174	435,230	471,481	409,772
ต้นทุนทางการเงินอื่น		1,720	1,413	1,439	1,129
		485,894	436,643	472,920	410,901

หัก จำนวนที่รวมอยู่ในต้นทุนของสินทรัพย์ที่เช่าเงื่อนไข

- ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	8	(319,332)	(289,894)	(307,527)	(268,529)
- ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	(216)	-	(216)	-
- ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	13	-	(1,700)	-	(1,700)
		(319,548)	(291,594)	(307,743)	(270,229)
สุทธิ		166,346	145,049	165,177	140,672

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

31 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
	(พันบาท)			
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน				
สำหรับงวดปัจจุบัน	60,409	6,221	47,022	-
ภาษีงวดก่อนๆ ที่บันทึกค่าไป	-	271	-	271
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การเปลี่ยนแปลงของผลแตกต่างชั่วคราว	16	(5,663)	9,006	(1,217)
รวมค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	54,746	15,498	45,805	11,640

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
	(พันบาท)			
กำไรจากการประมาณตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัย	16	-	746	-
914				

กระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง

	งบการเงินรวม			
	2558		2557	
	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(พันบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(พันบาท)
กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม		271,435		56,765
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20.0	54,287	20.0	11,353
ภาษีงวดก่อนๆ ที่บันทึกค่าไป		-		271
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		17,917		4,316
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น		(21,827)		(49)
ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		11,629		5,796
อื่นๆ		(7,260)		(6,189)
รวม	20.2	54,746	27.3	15,498

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2558		2557	
	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(พันบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(พันบาท)
กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม		233,225		53,395
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20.0	46,645	20.0	10,679
ภาษีงวดก่อนๆ ที่บันทึกค่าไป		-		271
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		15,841		3,947
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น		(15,708)		(49)
อื่นๆ		(973)		(3,208)
รวม	19.6	45,805	21.8	11,640

การลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล

พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร ฉบับที่ 577 พ.ศ. 2557 ลงวันที่ 10 พฤศจิกายน 2557 ให้ลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีปี 2558 ที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2558

เมื่อวันที่ 22 มกราคม 2559 ในการประชุมสมานึกิบัญญัติแห่งชาติได้มีมติอนุมัติให้ปรับลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลจากอัตราร้อยละ 30 เป็นอัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 เป็นต้นไป

กลุ่มบริษัทใช้อัตราภาษีเงินได้ร้อยละ 20 ในการวัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 ตามค่าชี้แจงของสภาวิชาชีพบัญชีที่ออกในปี 2555

32 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วในระหว่างปี โดยแสดงการคำนวณดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
	(พันบาท / พันหุ้น)			
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	216,689	41,266	187,420	41,756
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว	980,000	980,000	980,000	980,000
กำไรต่อหุ้น (ขั้นพื้นฐาน) (บาท)	0.22	0.04	0.19	0.04

33 เงินปันผล

ในการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2557 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 29.4 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในระหว่างปี 2557 ไม่มีการจ่ายเงินปันผลในระหว่างปี 2558

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

34 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางด้านการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของลูกค้า กลุ่มบริษัทไม่มีการถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษานักลงทุน เจ้าหนี้และความเชื่อมั่นของตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุน ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งไม่รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึงความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท ผู้บริหารเชื่อว่าบริษัทมีความเสี่ยงต่ำที่เกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ได้รับดอกเบี้ยเป็นอัตราตลาด

ความเสี่ยงจากเงินตราต่างประเทศ

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ซึ่งเกิดจากการซื้อบริการที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศอันเป็นผลมาจากการมีสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศดังนี้

	งบการเงินรวบ		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
	(พันบาท)			
เงินเหรียญสหรัฐอเมริกา	36	(440)	36	(281)
รวม	36	(440)	36	(281)

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

ฝ่ายบริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของลูกค้าทุกรายที่ขอวงเงินสินเชื่อในระดับหนึ่งๆ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงให้เห็นในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบดุล อย่างไรก็ตามเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานลูกค้าจำนวนมาก ฝ่ายบริหารไม่ได้คาดว่าจะเกิดผลเสียหยาที่มีสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ไม่ได้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ความเสี่ยงจากสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและเพื่อให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	มูลค่าตามบัญชี
	(พันบาท)			

สินทรัพย์ที่บันทึกมูลค่ายุติธรรม

ไม่หมุนเวียน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - - 497,663 497,663

หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม

หมุนเวียน

หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี - (1,515,920) - (1,509,346)

ไม่หมุนเวียน

หุ้นกู้ - (4,019,035) - (3,996,595)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	มูลค่าตามบัญชี
	(พันบาท)			

สินทรัพย์ที่บันทึกมูลค่ายุติธรรม

ไม่หมุนเวียน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - - 458,066 458,066

หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม

หมุนเวียน

หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี - (1,515,920) - (1,509,346)

ไม่หมุนเวียน

หุ้นกู้ - (4,019,035) - (3,996,595)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	มูลค่าตามบัญชี
	(พันบาท)			

สินทรัพย์ที่บันทึกมูลค่ายุติธรรม

ไม่หมุนเวียน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - - 489,650 489,650

หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม

ไม่หมุนเวียน

หุ้นกู้ - (3,532,984) - (3,511,000)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	มูลค่าตามบัญชี
	(พันบาท)			

สินทรัพย์ที่บันทึกมูลค่ายุติธรรม

ไม่หมุนเวียน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - - 489,650 489,650

หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม

ไม่หมุนเวียน

หุ้นกู้ - (3,532,984) - (3,511,000)

เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ตารางข้างต้นวิเคราะห์การวัดมูลค่ายุติธรรมที่เกิดขึ้นประจำสำหรับสินทรัพย์ทางการเงิน การวัดมูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทอยู่ในระดับที่ต่างกันของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า นิยามของระดับต่างๆ มีดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน ซึ่งกลุ่มบริษัทสามารถเข้าถึงตลาดนั้น ณ วันที่วัดมูลค่า
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

เพื่อการเปิดเผยข้อมูลกลุ่มบริษัทพิจารณามูลค่ายุติธรรมระดับ 2 สำหรับหุ้นกู้โดยคำนวณจากการใช้ราคาซื้อขายล่าสุดของสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (The Thai Bond Market Association)

เพื่อการเปิดเผยข้อมูลกลุ่มบริษัทพิจารณามูลค่ายุติธรรมระดับ 3 สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยการประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบันรวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สรุทิจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของการเงินและปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

มูลค่ายุติธรรมของลูกหนี้และเจ้าหนี้การค้า ลูกหนี้และเจ้าหนี้อื่น เป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่ยบันทึกในบัญชี

มูลค่ายุติธรรมของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่ยบันทึกในบัญชี เนื่องจากส่วนใหญ่ของเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้มีดอกเบี้ยในอัตราตลาด

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาว เป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่ยบันทึกในบัญชี เนื่องจาก ส่วนใหญ่ของเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้มีดอกเบี้ยในอัตราตลาด

35 การผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพัน ดังนี้

(ก) ในปี 2556 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและในปี 2558 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาในราคา 1,708 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินจำนวน 35 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 226 ล้านบาท) และมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วจำนวน 1,619 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 1,290 ล้านบาท)

(ข) ในเดือนตุลาคม 2558 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 140 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินจำนวน 20 ล้านบาท

(ค) ในเดือนพฤศจิกายน 2558 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 105 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินจำนวน 25 ล้านบาท

(ง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายเงินตามสัญญาเกี่ยวกับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 1,064.71 ล้านบาท

(จ) ในปี 2554 บริษัททำสัญญาร่วมพัฒนาพื้นที่กับสมาคมแห่งหนึ่งโดยมีอายุสัญญาไม่น้อยกว่า 30 ปี โดยบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดต่างๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว

(ฉ) ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
	(พันบาท)			
ภายในหนึ่งปี	1,379	1,779	1,379	1,779
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	4,510	32	4,510	32
รวม	5,889	1,811	5,889	1,811

(ซ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนังสือค้ำประกันโดยธนาคารเป็นจำนวนเงินรวม 676.7 ล้านบาทและ 574.4 ล้านบาทตามลำดับ (31 ธันวาคม 2557 : 590.1 ล้านบาท และ 546.9 ล้านบาทตามลำดับ)

36 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2559 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้เป็นวงเงินรวมไม่เกิน 3,000 ล้านบาท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

37 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่หลายฉบับได้มีการประกาศและยังไม่มีผลบังคับใช้และไม่ได้นำมาใช้ในการจัดทำงบการเงินนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ปรับปรุงใหม่นี้้อาจเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 ในปีดังต่อไปนี้ กลุ่มบริษัทไม่มีแผนที่จะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินเหล่านี้มาใช้ก่อนวันถือปฏิบัติ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2558)	การนำเสนองบการเงิน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2558)	สินค้าคงเหลือ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2558)	งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2558)	นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2558)	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2558)	ภาษีเงินได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2558)	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2558)	สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2558)	รายได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2558)	ผลประโยชน์ของพนักงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2558)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2558)	ต้นทุนการกู้ยืม
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2558)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2558)	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2558)	กำไรต่อหุ้น
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2558)	งบการเงินระหว่างกาล
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2558)	การด้อยค่าของสินทรัพย์
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2558)	ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2558)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2558)	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2558)	ส่วนงานดำเนินงาน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2558)	งบการเงินรวม
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2558)	การวัดมูลค่ายุติธรรม
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2558)	การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรี้อถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2558)	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2558)	งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กลุ่มบริษัทได้ประเมินในเบื้องต้นถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินรวมหรืองบการเงินเฉพาะกิจการจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ ซึ่งคาดว่าจะไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ

38 การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการในงบการเงินปี 2557 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการนำเสนองบการเงินปี 2558 มีดังนี้

	2557					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ก่อนจัด ประเภทใหม่	จัดประเภทใหม่	หลังจัด ประเภทใหม่	ก่อนจัด ประเภทใหม่	จัดประเภทใหม่	หลังจัด ประเภทใหม่
	(พันบาท)					
งบแสดงฐานะการเงิน						
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	561,970	(161,956)	400,014	523,891	(161,956)	361,935
อาคารบนที่ดินเช่า	-	161,956	161,956	-	161,956	161,956
		-			-	

การจัดประเภทรายการใหม่นี้เนื่องจากผู้บริหารเห็นว่ามีความเหมาะสมกับธุรกิจของกลุ่มบริษัทมากกว่า