

Sustainable Happiness

AREEYA
ANNUAL REPORT 2016

To live a life of sustainable happiness,
it is important to be balanced in all
aspects of life.

การจะมีความสุขกับชีวิตที่ยั่งยืนได้นั้น สำคัญยิ่งที่ต้องใช้ชีวิตให้สมดุล

อารียา ตระหนักและเล็งเห็นความสำคัญนี้เสมอมา จึงนำนวัตกรรม
การออกแบบที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม มาใช้ในการพัฒนาโครงการ
โดยยังคงยึดไลฟ์สไตล์ความสุขของผู้อยู่อาศัยเป็นแนวทางหลักใน
การสร้างสรรค์ รวมถึงการดูแลและบริหารจัดการพื้นที่ ที่เน้นการ
มีส่วนร่วมของทุกคน เพื่อความรู้สึกเป็นส่วนหนึ่งในการดูแลและ
ทำให้โครงการมีความร่มรื่น สวยงาม ทำให้ “บ้าน” เป็นความสุข
ในการใช้ชีวิตที่ตอบรับกับไลฟ์สไตล์ และกลายเป็นความสุขที่ยั่งยืนของ
ทุกคนในวันนี้ และของคนรุ่นต่อไป

To live a life of sustainable happiness, it
is important to be balanced in all aspects
of life.

Areeya has always felt and anticipated this
necessity and has therefore used eco-friendly
design innovations in project development
considering a happy lifestyle among resi-
dents as a main principle in the creation,
care and management of properties. There is
also a focus on everybody's participation,
which creates a feeling of being part of
that care. This makes projects pleasant and
beautiful and “home” becomes a joy of living
that suits residents' lifestyles and makes
it a source of sustainable happiness for
everybody today and in the following gen-
erations.

“
The first rule of
sustainability is
to align with
natural forces,
or at least not
try to defy them.
”

Paul Hawken



“รักขโลก รักเรา”

Protecting
the world,
loving us

“รักขโลก รักเรา” (Sustainable Happiness)

เป็นนโยบายที่ บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เล็งเห็นความสำคัญของการเปลี่ยนแปลงเพื่อเปลี่ยนโลก จึงกำหนดแนวทางในการปรับเปลี่ยน เพื่อมอบ “สุขยั่งยืน” (Sustainable Happiness) ให้กับทุกชีวิตในโครงการชุมชน และสิ่งแวดล้อม เพื่อโลกใบนี้ยังคงสวยงามเพื่อเราและเพื่ออนาคตของคนรุ่นต่อไป

หลักคิดในการพัฒนาโครงการจึงถูกคิดอย่างรอบคอบและรอบด้านเพื่อสร้างสมดุลยืนยาว โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ (1) นวัตกรรมการออกแบบโครงการ และ (2) นวัตกรรมการดูแลและบริหารชุมชน

“Protecting the world, loving us”
(Sustainable Happiness)

This is the policy in which Areeya Property Public Company Limited has been foreseeing the importance of change in order to change the world. For this reason, concepts were created to make improvements for change and to offer sustainable happiness to everybody in projects, community and the environment so that this world will preserve its beauty for us and for the future of coming generations.

The concept behind project development is therefore considered carefully and extensively with the aim of establishing lasting balance. It is divided into 2 areas, namely (1) project design innovations and (2) community care and administration innovations.

1

ออกแบบ วางผังและเลือกวัสดุเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

Design, Layout and selection of materials that is environmentally friendly

4

พื้นที่จัดเก็บและจัดการขยะถูกวิธี

Areas for waste collection and correct waste management

2

พลังงานทางเลือกในพื้นที่ส่วนกลาง

Alternative Energies in Common Areas

5

เปลี่ยนสวนสวย เป็นสวนสวยรับประทานได้

Transforming beautiful gardens into edible beautiful gardens

3

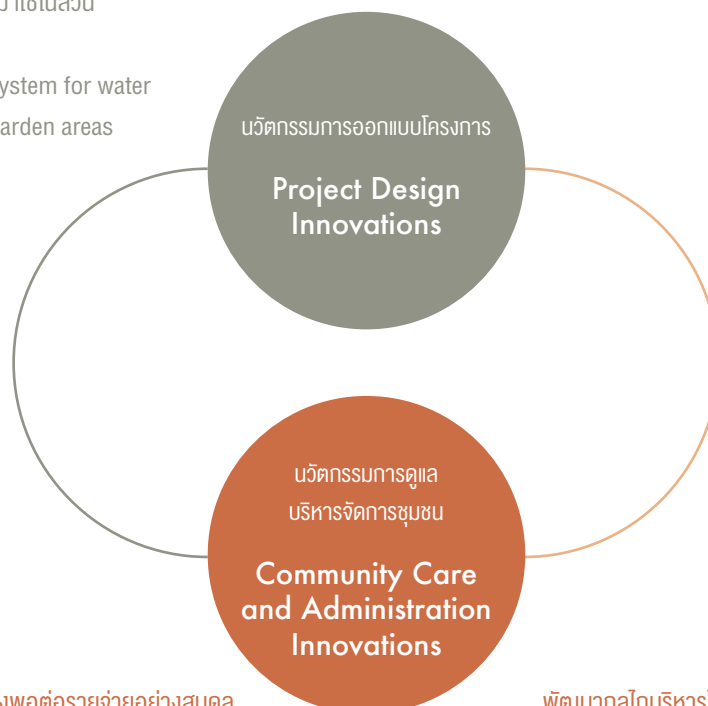
แยกระบบท่อน้ำเพื่อนำน้ำกลับมาใช้ในสวน

Separation of water-pipe system for water treatment and re-used in garden areas

6

พื้นที่ส่งเสริมการออกกำลังกาย

Promotion Areas of Exercise



1

สร้างรายได้ เพิ่มรายรับ ให้เพียงพอต่อรายจ่ายอย่างสมดุล

Creating income and increasing earnings aiming for balanced sufficiency for expenditures

4

พัฒนากลไกบริหารโครงการโดยคณะกรรมการชุมชน

Developing mechanisms for the management of the project by a community committee

2

เสริมความรู้ สร้างความรักสิ่งแวดล้อม

Supporting knowledge, creating love for the environment

5

พัฒนาสู่มาตรฐานชุมชนเมือง

Development towards city community standards

3

รณรงค์ สร้างการมีส่วนร่วม

Campaigning and creating participation

จุดเด่นของโครงการบ้านประชารัฐ “THE ENVI”

Main Features of Project Civil State House “THE ENVI”

นวัตกรรมการออกแบบโครงการ

Project Design Innovations

1

ออกแบบ วางผัง และเลือกวัสดุเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงถึงรูปแบบการใช้ชีวิตภายในห้องพักที่สะดวกสบาย การใช้งานที่คุ้มค่าสูงสุด

- วางผังโครงการให้เหมาะสมทั้งในเรื่องของทิศทางของแสงและลม โดยลดสิ่งกีดขวางทางลม และเพิ่มการไหลเวียนของอากาศ ทำให้ห้องเย็นสบาย
- ลดการใช้พลังงานสิ้นเปลือง และเพิ่มความสะดวกในการใช้ชีวิตภายในอาคารที่รองรับความจำเป็นพื้นฐาน ได้แก่ ห้องซักผ้า ตู้หยอดเหรียญ เพื่อให้บริการต่างๆ ห้องขยะ ร้านค้า
- ห้องพักถูกออกแบบให้มีระเบียงยาวตลอดแนวให้สามารถรับลมและระบายอากาศได้เต็มที่ พร้อมเปิดรับพื้นที่สีเขียวของสวนส่วนกลาง
- เปลี่ยนพื้นที่ระเบียงให้เป็นสวนไม้กระถางเพื่อปลูกผักสวนครัว
- เลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมและเป็นประโยชน์ต่อผู้พักอาศัย

Design, layout and selection of materials, which are environmentally friendly under consideration of lifestyles in rooms with convenience and highest usability

- Appropriate project layout in terms of light and wind directions, reducing blockades for wind flow and increasing air circulation, which makes rooms pleasantly cool
- Reduction of excessive energy use and increased convenience for living in the building, which provides basic necessities, including laundry washing rooms, coin-operated machines for different services, waste rooms and stores
- Rooms were designed to have long balconies so that they can fully receive wind and ventilation and the rooms are opened to green spaces in common garden areas
- Transformation of the balcony space into a garden with flower pots to grow vegetables
- Selection of materials, which are environmentally friendly and useful for residents

2

นำไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Cell) มาเป็นพลังงานทางเลือก โดยเน้นการใช้งานในพื้นที่ส่วนกลางเป็นหลัก เช่น การให้แสงสว่างบริเวณทางเดิน สวน และบริเวณรอบอาคาร เพื่อลดการใช้ไฟฟ้า ซึ่งช่วยลดค่าใช้จ่ายส่วนกลางของโครงการ พร้อมดูแลและเปลี่ยนอุปกรณ์ที่จำเป็นเมื่อครบอายุการใช้งาน

Use of solar cell energy as the energy type of choice with a focus on usability in common areas, for example with light from walkways, garden areas and the area around the buildings to reduce energy consumption, which can help reduce common expenditures of the project, as well as control and exchange of equipment as necessary when it has reached its life-cycle.

3

แยกระบบท่อน้ำเพื่อบำบัดกลับมาใช้ในส่วน เป็นการออกแบบงานระบบ ในโครงการ ให้แยกท่อระบายน้ำที่มีค่า BOD ไม่สูงมากเกินไป เช่น น้ำจากการอาบน้ำ ซึ่งเมื่อนำมาบำบัดอย่างถูกวิธี จนได้ค่า BOD ที่ได้มาตรฐาน จะสามารถนำกลับมาใช้รดน้ำต้นไม้ หรือขัดล้างถนนหรือฟุตบาทได้ ช่วยลดปริมาณการใช้น้ำประปาและลดค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้มาก

Separation of the water-pipe system so that water can be treated and re-used in garden areas: The system in the project is designed so that water pipes are separated for water with BOD-levels that are not too high, for example for water used for showering; when it has been treated correctly so that standardized BOD-levels have been reached, it can be taken back to water trees or to clean roads and footpaths; this can help significantly to reduce the amount of tap water and common expenditures.

4

มีพื้นที่จัดเก็บและจัดการขยะอย่างถูกวิธี มีการออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง ให้มีสัดส่วนของห้องจัดเก็บขยะที่ถูกสุขอนามัย สะอาดเสมอ และสะดวกต่อผู้พักอาศัยในการนำขยะมาทิ้ง โดยใช้หลักการแยกประเภทขยะ ได้แก่ ขยะสด ขยะรีไซเคิล ขยะทั่วไป และขยะอันตราย พร้อมรณรงค์และเสริมความรู้ให้แก่ผู้พักอาศัยอย่างต่อเนื่อง และจัดกิจกรรมพิเศษ เพื่อเปลี่ยนขยะรีไซเคิลให้มีมูลค่า ด้วยการดัดแปลงประดิษฐ์สิ่งของต่างๆ

There are spaces for waste collection and correct waste management; communal spaces are designed so that they offer a suitable number of constantly hygienic and clean rooms for waste collection; they offer convenience for residents to drop their waste there; the principle of waste separation is applied for food waste, recycle waste, general waste and hazardous waste; in addition, there are continuous campaigns, the residents' knowledge is trained and special activities are organized so that recycle waste becomes something valuable that can be processed and new things can be made of it.

5

เปลี่ยนสวนสวย เป็นสวนสวยรับประทานได้ มีการออกแบบสวนส่วนกลาง หรือพื้นที่สีเขียวจากสวน ให้เป็นพื้นที่ปลูกผักสวนครัวที่ปรับเปลี่ยนได้ตามฤดูกาล มีไม้ยืนต้นที่เป็นไม้ผลหรือไม้ทานยอดที่เหมาะสมกับพื้นที่ โดยยังคงความสวยงามและเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจเพื่อรับอากาศบริสุทธิ์ แต่มีผักปลอดสารพิษเพิ่มขึ้นในโครงการ

Transforming beautiful gardens into edible beautiful gardens: Communal garden areas or green parts of the garden areas are designed so that they become planting spaces for vegetables, which can be exchanged according to the seasons; there are perennial plants, including fruit plants and other plants with edible top parts that suit the location; the beauty of the gardens is preserved and they are relaxing areas where you can get fresh air but they also produce pesticide free vegetables within the project.

6

พื้นที่ส่งเสริมการออกกำลังกาย จัดให้มีห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ เพื่อบริการแก่ผู้พักอาศัย และในพื้นที่โครงการจังหวัดเชียงใหม่ ได้ออกแบบให้มีทางเดิน ลู่วิ่ง และทางปั่นจักรยานโดยรอบโครงการที่เน้นความร่มรื่นสวยงาม และปลอดภัยจากรถยนต์ เพื่อส่งเสริมการสร้างสุขภาพกายและใจให้แข็งแรงได้ทุกวัน

The exercising area was constructed with an exercising room and a swimming pool offering services to residents; in the project location in Chiang Mai province, walkways, running tracks and a cycling track around the project were designed with a focus on shadiness, beauty and safety from cars; this supports physical and mental health and strengthens them every day.

นวัตกรรมการดูแลบริหารจัดการชุมชน

Community Care and Administration Innovations

1

สร้างรายได้ เพิ่มรายรับ ให้เพียงพอต่อรายจ่ายอย่างสมดุล มีการออกแบบโครงการให้มีพื้นที่เชิงพาณิชย์ และกำหนดให้พื้นที่ส่วนกลางสามารถนำมาใช้ประโยชน์ เพื่อสร้างรายรับแก่ฝ่ายบริหารอาคาร เช่น การให้พื้นที่เช่ากับร้านค้า ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหาร การกำหนดค่าเช่าที่เพื่อให้บริการตู้ ATM และการกำหนดอัตราที่จอดรถผู้พักอาศัยและผู้มาติดต่อ นอกจากนั้น ยังมีการสร้างรายได้จากการทำปุ๋ยหมักจากเศษใบไม้กิ่งไม้ การจำหน่ายผักปลอดสารแก่สมาชิก เพื่อนำรายได้กลับมาดูแลสวนผักให้หมุนเวียนได้ตลอดทั้งปี

Creating income and increasing earnings aiming for balanced sufficiency for expenditures: In the project, commercial areas were designed and it was determined that common areas can be used to create earnings for the building management, for example by renting out spaces to shops, convenience stores and restaurants, stipulating space rental costs for ATM service machines and determining rates for parking spaces for residents and people who come by; in addition, income is created with the production of compost from leaves and branches cut off from trees and sales of pesticide free vegetables to members; the income flows back to care for vegetable gardens and supports a year-round circulation.

2

เสริมความรู้ สร้างความรักสิ่งแวดล้อม ปรับรูปแบบการปฐมนิเทศ (Orientation) ในวันแรกที่มีการส่งมอบกล่องโอรัน จะมีการเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจของการอยู่ร่วมกันในโครงการแบบ “หัวใจสีเขียว” ให้เข้าใจและทดลองปฏิบัติ เรื่องการแยกขยะ และการปลูกผักสวนครัว เพื่อร่วมกันดูแลสิ่งแวดล้อมทั้งในห้องพักและในโครงการให้อยู่ในสภาพที่ดีเสมอ ทำให้ได้ประโยชน์ร่วมกันทุกฝ่ายอย่างแท้จริง

Supporting knowledge, creating love for the environment, changing the form of orientation: On the first day, when the welcome box is handed over, knowledge and understanding on living together in a project with a “green heart” will be promoted to support understanding and to try out and practice; issues will cover waste separation and growing vegetables. This aims at common care for the environment and applies to living inside the room as well as in the project so that everything always remains in good conditions. This will create real common benefit for all parties.

3

รณรงค์ สร้างการมีส่วนร่วม เริ่มจากการนำรูปแบบสมาชิกมาเป็นกลไกในการบริหารจัดการ โดยสร้างกระแสเชิงบวกในโครงการให้ทุกคนเห็นความสำคัญและเห็นประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นกับตนเองเป็นลำดับแรก และจัดการอบรมเชิงปฏิบัติการอย่างต่อเนื่องทุกไตรมาส โดยผู้เชี่ยวชาญจากภายนอก ซึ่งสมาชิกเป็นผู้กำหนดหัวข้อ เพื่อการจัดการทางด้านสิ่งแวดล้อม การจัดการชุมชน หรือการบริหารโครงการ เพื่อเป็นแนวทางแก่ผู้พักอาศัย

Campaigning and creating participation: Using membership as a mechanism in management by creating a positive movement in the project so that all see the importance and benefits that will arise for them as a first step. Next is to provide continuous practical training every quarter through external experts, for which members set up topics for management of environmental issues, community management or project management. This will function as a guideline for residents.

4

พัฒนากลไกบริหารโครงการโดยคณะกรรมการชุมชน โดยริเริ่มจากกลุ่มสมาชิก ขยายผลไปยังคนส่วนใหญ่ในโครงการ ผ่านเวทีกิจกรรมต่างๆ เพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดี ผลักดันสู่การจัดตั้งคณะกรรมการชุมชน เพื่อบริหารโครงการด้วยรูปแบบการมีส่วนร่วมจากทุกภาคส่วน เน้นการบริหารที่โปร่งใส เปิดเผย เพื่อประโยชน์สาธารณะของชุมชน

Developing mechanisms for the management of the project by a community committee starting with members and extension to the people as a whole in the project through various activities. This is done in order to create good relations, pushing forward for the creation of a community to manage the project through a form of participation of all segments with a focus on management that is transparent and revealing for the public benefit of the community.

5

พัฒนาสู่มาตรฐานชุมชนเมือง ส่งเสริมบทบาทคณะกรรมการชุมชน ให้มีการทำงานแบบครบวงจร ตั้งแต่การวางแผนบริหารชุมชน การประสานดำเนินงานตามแผน มีการติดตามความก้าวหน้า ประเมินผล และปรับปรุงพัฒนาการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง ติดตามให้มีการดูแลโครงการให้อยู่ในสภาพแวดล้อมที่สวยงาม สงบ สะอาด ปลอดภัย ให้อยู่ในเกณฑ์และตัวชี้วัดมาตรฐานชุมชนเมือง

Development towards city community standards and promoting the role of the community committee so that it works on everything, starting from community management planning to coordinating work according to plans and follow-ups on progress, evaluation and ongoing improvement and development of activities. Then we have to follow-ups for supervision of the project so that the conditions of its environment are beautiful, quiet, clean and safe and correspond to regulations and measuring indicators of city communities.

CONTENT

P. 01
สารสนเทศจากประธานกรรมการ

P. 02 – P. 03
รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

P. 04 – P. 05
ผังองค์กร

P. 06 – P. 14
รายนามคณะกรรมการ

P. 15 – P. 21
รายนามคณะที่ปรึกษา

P. 21 – P. 24
ลักษณะการประกอบธุรกิจ

P. 25 - P. 31
ภาวะอุตสาหกรรม

P. 32 – P. 36
ปัจจัยความเสี่ยง

P. 37 – P. 49
โครงสร้างการถือหุ้น และการจัดการ

P. 50
รายการระหว่างกัน

P. 51 – P. 74
คำอธิบายและการวิเคราะห์จากผู้บริหาร

P. 75
รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
ต่อรายงานทางการเงิน

P. 76 – P. 79
ข้อมูลทั่วไปของบริษัท และบริษัทย่อย

P. 80 – P. 81
การกำกับดูแลกิจการ

P. 82 – P. 94
การกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

P. 95 - P. 100
รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาต

P. 101 – P. 176
งบการเงิน

สำเนาจาก ประธานกรรมการ

ในช่วงเวลา 4 ปีที่ผ่านมาบริษัทได้ดำเนินการตามแผนระยะยาวที่มีการปรับปรุงประสิทธิภาพภายในองค์กรและพัฒนาศักยภาพทางธุรกิจมากขึ้น โดยในปี 2558 และ 2559 เป็นปีที่มีความสำคัญต่อการเจริญเติบโตของบริษัทเป็นอย่างยิ่ง ซึ่งบริษัทตั้งเป้าหมายเพิ่มรายได้ในปี 2558 และเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานในปี 2559 ดังที่จะเห็นได้จากการเติบโตของการรับรู้รายได้และกำไรที่เพิ่มขึ้นในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา แม้ว่าปัญหาจากภายนอกในแง่ของเศรษฐกิจที่เติบโตเพียงเล็กน้อย โดยในปี 2558 GDP เติบโตเพียงร้อยละ 2.8 และในปี 2559 เติบโตร้อยละ 3.1 ทั้งนี้ยังมีผลกระทบจากการขนส่งมวลชน รถไฟฟ้า ที่ไม่ส่งผลเชิงบวกมากเท่าที่ควร ทำให้เกิดการหดตัวในครึ่งปีหลังของปี 2559

ในปี 2559 บริษัทมียอดขายรวมจำนวน 4,885 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 โดยเป็นยอดขายโครงการแนวราบร้อยละ 79 และแนวสูงร้อยละ 21 ซึ่งจากยอดขายดังกล่าวทำให้บริษัทมียอด Backlog รวมทั้งสิ้น ณ สิ้นปี 2559 เท่ากับ 1,380 ล้านบาท ในส่วนของผลการดำเนินงานของปี 2559 บริษัทมีรายได้จากการขายและรายได้อื่นจำนวน 4,725 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 ร้อยละ 13 แต่โดยภาพรวม บริษัทมีกำไรสุทธิ 263 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2558 ร้อยละ 22 ในปี 2559 นี้ บริษัทฯ บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างแล้วเสร็จ 2 โครงการซึ่งจะรับรู้รายได้ส่วนใหญ่ในปี 2559 และยังจะมีการส่งมอบอย่างต่อเนื่องทุกปี ในขณะที่ตลาดทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด บ้านเดี่ยว ยังคงเป็นตลาดที่มีความต้องการอย่างมาก ซึ่งทำให้มีการเติบโตของรายได้อย่างต่อเนื่อง

ในช่วงเวลา 4 ปีดังกล่าวข้างต้น บริษัทได้จัดทำโครงการต่างๆ ที่จะรองรับรายได้ที่จะเกิดขึ้นในระยะยาว ไม่ว่าจะเป็นคอนโดมิเนียม ที่ต้องใช้เวลานานกว่าจะรับรู้เป็นรายได้ บริษัทก็มีโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินงานทั้งก่อสร้างและออกแบบ พร้อมทั้งจะรับรู้รายได้ในอนาคตอีกหลายปีอย่างต่อเนื่องในเวลาเดียวกัน โครงการพัฒนาแนวราบ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮมส์ ก็ได้รับการพัฒนาเพื่อรองรับการเติบโตระยะยาวไว้ด้วย โดย ณ สิ้นปี 2559 บริษัทและบริษัทย่อย เปิดขายโครงการแล้วทั้งสิ้น 49 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 33,704 ล้านบาท โดยมีมูลค่ารวมที่ขายแล้ว 22,326 ล้านบาท เหลือเป็นสินค้าเพื่อจำหน่ายรวมประมาณ 11,378 ล้านบาท โดยในปี 2559 มีโครงการเปิดใหม่จำนวน 12 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 5,176 ล้านบาท และประมาณการเปิดโครงการใหม่ในปี 2560 อีก 11 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 24,000 ล้านบาท

ความสำเร็จที่เกิดขึ้นและกำลังเกิดขึ้นนี้ ก็เพื่อวัตถุประสงค์ให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องทุกภาคส่วนได้เติบโตไปพร้อมๆ กันอย่างต่อเนื่องและมั่นคง ความสำเร็จของบริษัทคงเกิดขึ้นไม่ได้ หากไม่ได้รับการสนับสนุนอันดีจากทุกท่านที่เกี่ยวข้องในทุกภาคส่วน ดังนั้นผมในนามของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้า ผู้สนับสนุนทางการเงิน พันธมิตรทางธุรกิจ และผู้ร่วมงานทุกท่าน ที่ได้สนับสนุนบริษัทเป็นอย่างดีตลอดปีที่ผ่านมา ทำให้บริษัทฯ สามารถเติบโตได้ในภาวะไม่ปกติ ทั้งนี้บริษัทฯ จะดำเนินงานโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้มีส่วนได้เสียทุกส่วน โดยปฏิบัติตามหลักบรรษัทภิบาลอย่างต่อเนื่อง ควบคู่กับการสร้างสรรค์สินค้าเพื่อตอบสนองความต้องการที่หลากหลายของลูกค้าสืบไป และหวังว่าจะได้รับการสนับสนุนจากทุกท่านเป็นอย่างดีในปีต่อไป



นายวิศิษฐ์ เลหาพันธุ์
ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ

รายงานของ คณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ผู้ถือหุ้น

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

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

ในปี 2559 คณะกรรมการตรวจสอบจัดให้มีการประชุมรวม 12 ครั้ง โดยมีฝ่ายบริหาร หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน และฝ่ายบัญชี เข้าร่วมประชุมตามวาระที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจัดให้มีการประชุมอย่างน้อย 1 ครั้งเพื่อหารือผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน โดยไม่มีฝ่ายบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทาน และให้ข้อเสนอแนะในวาระต่างๆ อย่างอิสระตามที่พึงจะเป็นสรุปสาระสำคัญ ได้ดังนี้

- **สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2559** โดยร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชี เห็นว่ารายงานทางการเงิน รายการบัญชีกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง มีความเหมาะสมเพียงพอ โปร่งใส เชื่อถือได้ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป ระบบบัญชีและงบการเงินมีความเชื่อถือได้ มีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอทันเวลา พร้อมทั้งให้ข้อสังเกต และรับทราบแนวทางแก้ไขปัญหาให้เกิดประโยชน์แก่บริษัทฯ
- **สอบทานและประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน** คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบควบคุมภายในร่วมกับหน่วยงานตรวจสอบภายใน เห็นว่าบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ ไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ สามารถสร้างความมั่นใจได้อย่างสมเหตุสมผลว่าบริษัทฯ สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ทั้งในด้านของควมมีประสิทธิผลและประสิทธิภาพในการดำเนินงาน รวมถึงการดูแลทรัพย์สิน ความเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินและการปฏิบัติตามกฎระเบียบและนโยบายบริษัทฯ
- **การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน** คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายงานผลการตรวจสอบปี 2559 ตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติ เพื่อให้การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีระบบการควบคุมภายในที่ดี มีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงให้มีการติดตามแก้ไขประเด็นที่มีนัยสำคัญตามรายงานผลการตรวจสอบ นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแผนการตรวจสอบประจำปี 2560 ซึ่งจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของการประเมินการควบคุมภายในตามแนวทาง COSO-2013

- **ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี** คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า บริษัท เคพีเอ็มจี ภูเก็ต สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2559 เป็นผู้ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ โดยไม่มีการถือหุ้นและไม่มีการให้บริการอื่นแก่บริษัทฯ นอกเหนือจากงานสอบบัญชี และได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความเหมาะสม โดยเป็นไปตามมาตรฐานการประกอบวิชาชีพการสอบบัญชี รวมทั้งมีความเข้าใจธุรกิจของบริษัทฯ อย่างดี
- **การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน** คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เห็นว่าเป็นรายการจริงทางการค้าอันเป็นธุรกิจปกติทั่วไป มีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบ มีเหตุผลและเป็นอิสระ ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน

โดยสรุปคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทฯ ถือนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นสำคัญ มีผลให้ระบบการควบคุมภายในมีประสิทธิภาพเพียงพอ ไม่มีข้อบกพร่องเป็นสาระสำคัญ มีระบบบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม การปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎเกณฑ์ภาครัฐเป็นไปโดยถูกต้อง สำหรับการเงินรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ไม่มีเหตุการณ์ที่แสดงถึงปัญหาหรือรายการที่มีผลกระทบต่อฐานะการเงิน การจัดทำงบการเงิน จัดทำขึ้นอย่างถูกต้องตามที่ควรมีการเปิดเผยข้อมูลเพียงพอ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ

วัน - เดือน - ปี

(นายวันชัย ตันติกุล)
ประธานกรรมการตรวจสอบ
วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560

ผังองค์กร

คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ

ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ
คุณวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี

ฝ่ายตรวจสอบภายใน

สายงานการตลาดและการขาย
คุณวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี (รท.)
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

สายงานก่อสร้าง
คุณอาชวิน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

ฝ่ายการตลาดและการขาย

ฝ่ายพัฒนาฝึกอบรมและเตรียมการโอน

ฝ่ายวิจัยและพัฒนาการตลาด

ฝ่ายบริการลูกค้า

ฝ่ายสื่อสารการตลาดและ
ภาพลักษณ์องค์กร

ฝ่ายตกแต่งภายใน

ฝ่ายก่อสร้าง

ฝ่ายพัฒนางานก่อสร้าง

ฝ่ายประเมินราคา

ฝ่ายพัฒนาแบบ

ฝ่ายพัฒนารูรูกิจ

| สำนักเลขาธิการ | | สำนักกรรมการฯ และเลขาธิการบริษัท | |
|--|--|---|--|
| สายงานบัญชีและการเงิน คุณอาณัติ ปิ่นรัตน์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส | | สายงานอำนวยการ คุณวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี (รท.) ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ | |
| ฝ่ายการเงิน ฝ่ายบัญชี ฝ่ายลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายสารสนเทศ ฝ่ายทรัพย์สิน | | ฝ่ายทรัพยากรบุคคล ฝ่ายกฎหมาย ฝ่ายประสานงานราชการ ฝ่ายบริหารงานนิติบุคคล ฝ่ายบริการหลังการขาย ฝ่ายส่งเสริมประสิทธิภาพฯ ฝ่ายชุมชนสัมพันธ์ | |

คณะกรรมการ





ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้น 7 ท่าน ประกอบด้วย

| ลำดับ | รายชื่อ | ตำแหน่ง |
|-------|---------------------------|--|
| 1. | นายวิศิษฐ์ เลาหุนรังษี | ประธานกรรมการและ กรรมการผู้จัดการ |
| 2. | นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์ | กรรมการ |
| 3. | นายทัน เทียนสุวรรณ | กรรมการ |
| 4. | นายวิวัฒน์ เลาหุนรังษี | กรรมการ |
| 5. | นายวันชัย ดันติกุล | กรรมการอิสระ และ ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 6. | นายปรีชา บุญยภิดา | กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ |
| 7. | นายสมพล เทียนสุวรรณ | กรรมการอิสระ และ กรรมการตรวจสอบ |

นายวิศิษฐ์ เลาหพนรังษี

ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ



การศึกษา

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

ปัจจุบัน

- ประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการ บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้
- กรรมการผู้จัดการ บจก. อารียา เซอร์วิส
- กรรมการผู้จัดการ บจก. อารียา แมนเนจเม้นต์
- กรรมการผู้จัดการ บจก. คูลสเปซ
- กรรมการผู้จัดการ บจก. วันอัฟ
- กรรมการผู้จัดการ บจก. ไวต์ลิฟวิ่ง
- กรรมการผู้จัดการ บจก. ซิลล์สเปซ
- กรรมการ บจก. อารียา คอนวิเนียน สโตร์
- ที่ปรึกษา สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย
- กรรมการ บจก. เดลี่ บาย อารียา
- กรรมการ บจก. เอ แอททิวด
- กรรมการ บจก. แอทโฮม ดีเวลลอปเม้นท์
- กรรมการ บจก. เดอะ คัลเลอร์ส

ประสบการณ์

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

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ร้อยละ 32.7

จำนวนครั้งที่เข้าประชุม

คณะกรรมการ 6 ครั้ง จาก 6 ครั้ง

นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์

กรรมการ



การศึกษา

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

ปัจจุบัน

- กรรมการบริหาร บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้
- กรรมการ บจก. อารีญา เซอร์วิส
- กรรมการ บจก. อารีญา แมนเนจเม้นต์
- กรรมการ บจก. คูล สเตช
- กรรมการ บจก. ไวด์ลิฟวิ่ง
- กรรมการ บจก. ซิลล์สเปซ
- กรรมการ บจก. วันอัฟ
- กรรมการ บจก. อารีญา คอนวิเนียน สโตร์
- กรรมการ บจก. แชนฟ888
- กรรมการ บจก. เดลี่ บาย อารีญา

ประสบการณ์

- กรรมการบริหาร บจก. ริเวอร์ไซด์ การ์เด็น
- ผู้จัดการฝ่ายบุคคล บจก. มิตรภาพการค้า

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
ร้อยละ 2.0

จำนวนครั้งที่เข้าประชุม

คณะกรรมการ 6 ครั้ง จาก 6 ครั้ง

นายทัน เทียนสุวรรณ กรรมการ



การศึกษา

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

ปัจจุบัน

- กรรมการบริหาร บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้
- กรรมการ บจก. อารียา เซอร์วิส
- กรรมการ บจก. อารียา แมนเนจเม้นต์
- กรรมการ บจก. คูล สเปซ
- กรรมการ บจก. ไวต์ลิฟวิ่ง
- กรรมการ บจก. ซิลล์สเปซ
- ที่ปรึกษา บจก. เลคการ์เด็น

ประสบการณ์

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

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
(ไม่มี)

จำนวนครั้งที่เข้าประชุม

คณะกรรมการ 6 ครั้ง จาก 6 ครั้ง

นายวิวัฒน์ เลาหลุนรังษี

กรรมการ



การศึกษา

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

ปัจจุบัน

- กรรมการบริหาร บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้
- กรรมการ บจก. อารียา เซอร์วิส
- กรรมการ บจก. อารียา แมเนจเม้นต์
- กรรมการ บจก. คูล สเปซ
- กรรมการ บจก. ไวด์ลิฟวิ่ง
- กรรมการ บจก. ซิลล์สเปซ
- กรรมการ บจก. วันอัฟ
- กรรมการผู้จัดการ บจก. อารียา คอนวิเนียน สโตร์
- กรรมการ บจก. ดับบลิวโซลาร์ แอนด์ เพาเวอร์
- กรรมการ บจก. ดับบลิวเพาเวอร์
- กรรมการ บจก. เทวาละไม

ประสบการณ์

- ที่ปรึกษารัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
- ที่ปรึกษารัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงคมนาคม
- ประธานคณะกรรมการองค์การคลังสินค้า กระทรวงพาณิชย์
- คณะกรรมการ การท่าเรือแห่งประเทศไทย
- คณะกรรมการ วิสาหกิจบินแห่งประเทศไทย
- กรรมการผู้จัดการบริษัท เลค การ์เด็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- เจ้าหน้าที่ฝ่ายสินเชื่อ ธนาคารเอเซีย จำกัด

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ร้อยละ 12.4

จำนวนครั้งที่เข้าประชุม

คณะกรรมการ 5 ครั้ง จาก 6 ครั้ง

นายวันชัย ตันติกุล

กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ



การศึกษา

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

ปัจจุบัน

- กรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้
- กรรมการตรวจสอบ บมจ. ดีคอนโปรดักส์
- กรรมการ บจก. ไดโซ (ประเทศไทย)
- กรรมการ บจก. คณิต อัญชัญ

ประสบการณ์

- กรรมการ บจก. เทพ

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
(ไม่มี)

จำนวนครั้งที่เข้าประชุม

- คณะกรรมการ 6 ครั้ง จาก 6 ครั้ง
- คณะกรรมการตรวจสอบ 12 ครั้ง จาก 12 ครั้ง

นายปรีชา บุญยกติ
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. อารีญา พรอพเพอร์ตี้
- ที่ปรึกษา กรรมการต่างประเทศ สภาผู้แทนราษฎร
- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- กรรมการ บจก. ยิ่งถาวร อพาร์ทเมนต์
- กรรมการ บจก. ยิ่งถาวร ปีโตรเลียม

ประสบการณ์

- ผู้จัดการฝ่ายการเงิน บจก. ดิก อีท อีฟเอ็กซ์พอร์ต
- กรรมการ บจก. คอนโดทาวน์

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
(ไม่มี)

จำนวนครั้งที่เข้าประชุม

- คณะกรรมการ 6 ครั้ง จาก 6 ครั้ง
- คณะกรรมการตรวจสอบ 12 ครั้ง จาก 12 ครั้ง

นายสมพล เทียนสุวรรณ

กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ



การศึกษา

- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- เนติบัณฑิตไทย

ปัจจุบัน

- กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้
- ที่ปรึกษา มูลนิธิเยาวชนสัมพันธ์ กองบัญชาการตำรวจนครบาล
- ที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท เครือ เซส เอ็นเตอร์ไพรส์ (สยาม)
- ที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท ทรัพย์สิน ณ นคร จำกัด
- ผู้อำนวยการ สำนักกฎหมายคุณธรรมทนายความ
- ที่ปรึกษา มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง
- คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์และร้องทุกข์ มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง

ประสบการณ์

- ที่ปรึกษาคณะกรรมการการศึกษาการตั้งนิคมอุตสาหกรรมและการใช้พลังงานถ่านหิน สภาผู้แทนราษฎร
- ที่ปรึกษาคณะกรรมการการศึกษาการไฟฟ้าและท่าเรือ สภาผู้แทนราษฎร
- กรรมการ บริษัท วันอัฟ จำกัด

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
(ไม่มี)

จำนวนครั้งที่เข้าประชุม

- คณะกรรมการ 6 ครั้ง จาก 6 ครั้ง
- คณะกรรมการตรวจสอบ 12 ครั้ง จาก 12 ครั้ง

คณะที่ปรึกษา

ดร.ทง พิทยะ
ที่ปรึกษา



การศึกษา

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

ปัจจุบัน

- ประธานกรรมการ บริษัท ทีทีดับบลิว จำกัด (มหาชน)
- ประธานกรรมการ บริษัท ไชยะบุรี พาวเวอร์ จำกัด
- ประธานกรรมการ บริษัท ศรีสวัสดิ์ พาวเวอร์ 1979 จำกัด (มหาชน)
- ประธานกรรมการ บริษัท ไทยศรีประกันภัย 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)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
(ไม่มี)

ดร.วีรพงษ์ รามางกูร
ที่ปรึกษา



การศึกษา

- ปริญญาตรี 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

- ประธานกรรมการบริษัท ทางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
- กรรมการบริษัท บริษัท เซาท์อีสต์ เอเชีย เอเนอร์จี้ จำกัด
- กรรมการบริษัท บริษัท ดีบีแอล เอ (1991) จำกัด (มหาชน)
- กรรมการบริษัท บริษัท โพลีเพล็กซ์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- กรรมการบริษัท โรงพยาบาลบางมด
- คณะกรรมการที่ปรึกษา คิงพาวเวอร์ กรุ๊ป
- คณะกรรมการที่ปรึกษา บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- คณะกรรมการที่ปรึกษา ธนาคารออมสิน

ประสบการณ์

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

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
(ไม่มี)

นายวิเชียร ชวลิต ที่ปรึกษา



การศึกษา

- ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปัจจุบัน

- สมาชิกสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ
- ที่ปรึกษารัฐมนตรีว่าการกระทรวงพาณิชย์

ประสบการณ์

- นายอำเภอคำชะอี จังหวัดมุกดาหาร
- นายอำเภอพนัสนิคม จังหวัดชลบุรี
- นายอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี
- ผู้อำนวยการส่วนระบบการปกครองท้องถิ่น กรมการปกครอง
- ผู้อำนวยการสำนักงานสอบสวนและนิติการ กรมการปกครอง
- รองผู้ว่าราชการจังหวัดบุรีรัมย์
- รองผู้ว่าราชการจังหวัดอำนาจเจริญ
- ผู้ว่าราชการจังหวัดอำนาจเจริญ
- ผู้ว่าราชการจังหวัดสุรินทร์
- อธิบดีกรมการพัฒนาชุมชน
- ปลัดกระทรวงมหาดไทย
- ที่ปรึกษานายกรัฐมนตรีฝ่ายข้าราชการประจำ
- ที่ปรึกษานายกรัฐมนตรีฝ่ายข้าราชการประจำ (ปฏิบัติหน้าที่ เลขาธิการ กยณ.)
(เลขาธิการคณะกรรมการยุทธศาสตร์เพื่อวางระบบการบริหารจัดการทรัพยากรนา)
- ปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
(ไม่มี)

นายอมร วัชรากร
ที่ปรึกษา



การศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์การเกษตร มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ปริญญาโท สาขาเศรษฐศาสตร์การเกษตร มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ปัจจุบัน

- ที่ปรึกษา บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ประสบการณ์

- กรรมการ บริษัท วันอัฟ จำกัด
- ผู้จัดการฝ่ายสินเชื่อบริหารความเสี่ยงสินเชื่อ บมจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
(ไม่มี)

นายจุมลภักดิ์ พูลทรัพย์
ที่ปรึกษา



การศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
- ปริญญาโท สาขาการจัดการมหาชน มหาวิทยาลัยมหิดล

ปัจจุบัน

- ที่ปรึกษา บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ประสบการณ์

- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายกลยุทธ์และการวางแผน บริษัท แนนเชอรัล พาร์ค จำกัด (มหาชน)
- ผู้จัดการฝ่ายการเงิน บริษัท โตโยต้า มอเตอร์ ประเทศไทย จำกัด

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
(ไม่มี)

ลักษณะ การประกอบธุรกิจ

ภาพรวมในการประกอบธุรกิจ

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “อารีญา”) ทะเบียนเลขที่ 0107546000431 มีชื่อย่อหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่า “A” บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยโครงการต่าง ๆ ดำเนินการภายใต้ชื่อ “อารีญา” ในปี 2546 บริษัทฯ ได้เปลี่ยนเป็นบริษัทมหาชน และบริษัทฯ ได้นำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี 2547 โดยในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการพักอาศัยครบทุกรูปแบบ เพื่อเป็นการสอดรับการขยายตัวทางธุรกิจของบริษัทฯ และเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้า อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันของบริษัทฯ และบริษัทฯ ยังคงเล็งเห็นถึงความสำคัญในการพัฒนาโครงการพักอาศัยที่มีความครบวงจร จึงได้เริ่มมีการพัฒนาโครงการประเภทธุรกิจศูนย์การค้าหรือคอมมูนิตีโมอลล์ อาคารค้าปลีกค้าส่ง และอาคารพาณิชย์กรรม เพื่อเป็นการสร้างองค์ประกอบการพักอาศัยที่ครบครัน เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการโครงการที่มีความครบวงจร

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจโดยแบ่งสินค้าออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่

1. โครงการบ้านเดี่ยว โดยบริษัทจะขายที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ และรับจ้างปลูกสร้างบ้านบนที่ดินในโครงการดังกล่าว หรือขายที่ดินพร้อมบ้านสร้างเสร็จ โดยในปัจจุบันนั้น มีอยู่ด้วยกัน 11 โครงการ

- บุษบา
- สวนา 3
- อารีญา เมทโร เกษตร-นวมินทร์
- อารีญา โคไม้ บางนา
- เดอะ วิลเลจ ดิวานนท์
- เดอะ วิลเลจ คอร์ทเทจ กาญจนานิเทศ - ราชพฤกษ์
- อารีญา โคไม้ วงแหวน รามอินทรา
- อารีญา โคไม้ บางนา วงแหวน
- อารีญา ดอนเมือง สรวงประภา
- อารีญา โคไม้ ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ
- อารีญา โคไม้ วงแหวน ราชพฤกษ์

ลักษณะ การประกอบธุรกิจ

2. โครงการทาวน์เฮ้าส์ บริษัทได้พัฒนาทาวน์เฮ้าส์ แบ่งเป็น 3 รูปแบบ ดังนี้

| ประเภท | ชื่อโครงการ | รายละเอียด |
|------------|--|--|
| แบบ 2 ชั้น | เดอะ คัลเลอร์ส บางนา กม.10 เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม บางนา เดอะ คัลเลอร์ส เลชเชอร์ บางนา กม.8 เดอะ คัลเลอร์ส เลชเชอร์ บางนา กม.10 เดอะ วิลเลจ บางนา เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม รังสิต - ลำลูกกา เดอะ คัลเลอร์ส ดอนเมือง-สรงประภา เฟส 1 เดอะ คัลเลอร์ส แจ้หวัดมะ - ดิวนนท์ เดอะ คัลเลอร์ส กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์ เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ เดอะ วิลเลจ กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์ อารียา แอทโฮม เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม วงแหวน - รามอินทรา เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน - รามอินทรา เดอะ คัลเลอร์ส บางนา - วงแหวนฯ เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม บางนา - วงแหวนฯ เดอะ วิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม วงแหวน - ราชพฤกษ์ เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน - ราชพฤกษ์ เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์ 2 เดอะ วิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ 2 เดอะ คัลเลอร์ส รังสิต - คลอง 4 เดอะ วิลเลจ กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์ 2 เดอะ เฟลส กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์ 2 เดอะ คัลเลอร์ส กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ 2 | เป็นโครงการจัดสรรทาวน์เฮ้าส์ หน้ากว้าง 5.7 เมตร 2 ชั้น เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย สำหรับกลุ่มครอบครัวขนาดเล็กและครอบครัวที่เกือบบิใหม่โดยในปัจจุบัน นั้น มีอยู่ด้วยกัน 7 ทำเล อันได้แก่ เกษตร-นวมินทร์, ดิวนนท์, บางนา, รังสิต, สรงประภา, ราชพฤกษ์ และวงแหวน - รามอินทรา โดยบริษัทยังมีแผนในการเพิ่มจำนวนทำเลเพื่อรองรับความต้องการในรูปแบบเดียวกันให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วกรุงเทพมหานครและปริมณฑล นอกจากนี้บริษัทยังมีทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นแบบใหม่ที่ชื่อ เดอะ วิลเลจ ซึ่งมีจุดเด่น คือ เป็นทาวน์เฮ้าส์ที่ให้บรรยากาศเหมือนอยู่บ้านเดี่ยว และมีบริเวณสวนรอบบ้าน และหน้าบ้านที่กว้าง ทำให้สามารถจอดรถยนต์ได้ถึง 2 คัน |
| แบบ 3 ชั้น | อารียา ทุปี่ อารียา เดลี่ เกษตร - นวมินทร์ อารียา บริกค์ ดอนเมือง - สรงประภา อารียา บริกค์ รังสิต - ลำลูกกา | เป็นโครงการจัดสรรทาวน์เฮ้าส์ หน้ากว้าง 5 เมตร และ 5.5 เมตร สูง 3 ชั้น เพื่อตอบสนองความต้องการกลุ่มลูกค้าครอบครัวที่มีขนาดเล็กถึงขนาดปานกลาง เพื่อเป็นทางเลือกสำหรับผู้บริโภค โดยในปัจจุบันนั้นมีอยู่ด้วยกัน 3 ทำเล อันได้แก่ เกษตร - นวมินทร์, ดอนเมือง - สรงประภา และรังสิต - ลำลูกกา |
| แบบ 4 ชั้น | อารียา แมนดารีนา สุขุมวิท 77 | เป็นโครงการจัดสรรทาวน์เฮ้าส์ หน้ากว้าง 5 เมตร และ 5.5 เมตร สูง 4 ชั้น เพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าทาวน์เฮ้าส์ในเกรดพรีเมียมที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยจำนวนมาก และมีความโดดเด่นในเรื่องการออกแบบ เพื่อตอบโจทย์ในเรื่องความต้องการที่แตกต่างของกลุ่มลูกค้าในกลุ่มนี้ ในปัจจุบันนี้มีโครงการ สุขุมวิท 77 |

3. โครงการคอนโดมิเนียม โดยจุดเด่นของสินค้าของบริษัท คือ จะตั้งอยู่บนที่ดินที่ใกล้ใจกลางเมือง ใกล้แหล่งคมนาคม ห้างสรรพสินค้า และสถานที่อำนวยความสะดวกต่าง ๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างเต็มที่ โดยโครงการ คอนโดมิเนียมเน้นพัฒนา เป็น 3 รูปแบบ ดังนี้

| ประเภท | ชื่อโครงการ | รายละเอียด |
|---|---|---|
| แบบ 8 ชั้น | เอ สเปซ โอโก - รัชดา เอ สเปซ เกษตร เอ สเปซ สุขุมวิท 77 เอ สเปซ เฟลย์ เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 เอ สเปซ มี เกษตร-นวมินทร์ เฉลิมนิจ บาย อารีญา | เป็นโครงการคอนโดมิเนียม 7 - 8 ชั้น พื้นที่แต่ละอาคารไม่เกิน 10,000 ตร.ม. เป็นโครงการคอนโดมิเนียมขนาดเล็ก โดยในปัจจุบันนั้น มีอยู่ด้วยกัน 5 ทำเล อันได้แก่ เกษตร-นวมินทร์, โอโก - รัชดา, สุขุมวิท 53 และ สุขุมวิท 77 โดยบริษัทยังมีแผนในการเพิ่มจำนวนทำเลเพื่อรองรับความต้องการในรูปแบบเดียวกันให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วกรุงเทพมหานคร |
| แบบเกิน 8 ชั้น แต่ไม่เกิน 30,000 ตร.ม. ต่ออาคาร | เอ สเปซ ไอดี โอโก เอ สเปซ มี บางนา เอ สเปซ มี รัตนวิเศษ | เป็นคอนโดมิเนียมขนาดกลางเน้นความเป็นส่วนตัวและสาธารณูปโภคอื่นๆ ที่เพิ่มขึ้น โดยในปัจจุบันนั้น มีอยู่ด้วยกัน 3 ทำเล อันได้แก่ โอโก - รัชดา, บางนา และ รัตนวิเศษ |
| แบบเกิน 8 ชั้น เกิน 30,000 ตร.ม. ต่ออาคาร | - สุนทรีया | เป็นโครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่เน้นพัฒนาในพื้นที่ CBD เพื่อเน้นการตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้ากลุ่มพรีเมียม ประกอบกับจุดขายในส่วน Private club เพื่อตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าที่ต้องการบริการระดับพรีเมียมเกรด โดยในปัจจุบันนั้น มีอยู่ด้วยกัน 1 ทำเล อันได้แก่ ราชดำริ โดยบริษัทยังมีแผนในการเพิ่มจำนวนทำเลเพื่อรองรับความต้องการในรูปแบบเดียวกันให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วกรุงเทพมหานคร |

สำหรับโครงการคอมมูนิตี้ออลล์ 2 โครงการนั้น มีชื่อโครงการว่า Pickadaily Bangkok ซึ่งโครงการนี้ถูกก่อสร้างเป็นกลุ่มอาคารเก่าแก่สถาปัตยกรรมคลาสสิกโดยการจำลองบรรยากาศของ English old town และอีกโครงการชื่อ Life Style Club ย่าน เกษตร - นวมินทร์

ในไตรมาส 1 ปี 2560 บริษัทจะเปิดโครงการบ้านระดับพรีเมียม ชื่อโครงการ The AVA Residence ที่ตั้งโครงการอยู่ที่สุขุมวิท 77 เป็นโครงการบ้านเดี่ยว 3 ชั้น ขนาดพื้นที่ต่อยูนิตตั้งแต่ 350 - 650 ตร.ม. สามารถจอดรถได้ถึง 3 คัน เพื่อตอบสนองลูกค้าในกลุ่มครอบครัวเจ้าของกิจการขนาดกลางถึงขนาดใหญ่ หรือเป็นพนักงานระดับ executive ขึ้นไป ซึ่งต้องการใช้ชีวิตอยู่ในเมือง รักความสะดวกสบายและเดินทางสะดวก ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายคือผู้ที่อาศัยหรือทำงานในพื้นที่ย่านสุขุมวิทตอนกลางเกือบตอนปลาย พัฒนาการ ศรีนครินทร์ สวนหลวง ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 คลับเฮ้าส์และบ้านตัวอย่างโครงการได้สร้างเสร็จแล้ว

ลักษณะ การประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้

| รายได้หลักของบริษัทมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เช่น คอนโดมิเนียม, ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว โดยโครงสร้างรายได้หลักมีดังนี้ | | | | | | |
|---|----------------------|------------|----------------------|------------|----------------------|------------|
| แหล่งที่มาของรายได้ | 2559 งบการเงินรวม | | 2558 งบการเงินรวม | | 2557 งบการเงินรวม | |
| | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % | ล้านบาท | % |
| 1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | | | | | | |
| 1.1 โครงการแนวราบ | 3,313 | 70 | 3,426 | 63 | 2,238 | 90 |
| 1.2 โครงการแนวสูง | 1,330 | 28 | 762 | 14 | 46 | 2 |
| 1.3 ที่ดิน | - | - | 1,210 | 22 | 154 | 6 |
| ยอดรวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 4,643 | 98 | 5,398 | 99 | 2,438 | 98 |
| 2. รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านและขายวัสดุก่อสร้าง ¹ | 4 | - | 3 | - | - | - |
| 3. กลับรายการประมาณการหนี้สินคดีความ | 5 | - | - | - | - | - |
| 4. รายได้อื่น ² | 73 | 2 | 53 | 1 | 59 | 2 |
| รวมทั้งสิ้น | 4,725 | 100 | 5,454 | 100 | 2,497 | 100 |

หมายเหตุ : 1. รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้างเป็นส่วนน้อย เมื่อเทียบกับรายได้รวมทั้งสิ้น
2. รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากการบริหารจัดการโครงการ ดอกเบี้ยรับจากธนาคาร

ภาวะอุตสาหกรรม และ ทิศทางการตลาด อสังหาริมทรัพย์ในปี 2560

สรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ปี 2559

ไตรมาส 1/2559

- มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ เป็นปัจจัยบวกสามารถกระตุ้น ทางด้านอุปสงค์และโดยเฉพาะความต้องการซื้อสินค้าพร้อมอยู่อาศัย
- ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มุ่งเน้นจัดงานโปรโมชั่นส่งเสริมการขายสำหรับโครงการสร้างเสร็จพร้อมอยู่เพื่อระบายสินค้าคงเหลือ
- ภาพรวมการเปิดตัวโครงการใหม่ลดลงในไตรมาสแรก

ไตรมาส 2/2559

- ผู้ประกอบการรายใหญ่เริ่มเปิดตัวโครงการใหม่ เช่น AP, SPALI และ SIRI ที่เปิดโครงการอาคารชุดระดับบน (ราคา 3 ล้านบาทขึ้นไป)
- ผู้ประกอบการต่างๆ ทำการตลาดเชิงรุกทั้งกิจกรรมการตลาด ส่งเสริมการขาย เพื่อกะตุ้นการตัดสินใจซื้อให้ลูกค้า
- ภาพรวมการเปิดตัวลดลง โดยมีหลายโครงการถูกเลื่อนออกไปเปิดในไตรมาส 3 ของปี

ไตรมาส 3/2559

- ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เปิดตัวโครงการใหม่มากขึ้น โดยมีการเปิดตัวโครงการระดับราคา 2 - 3 ล้านบาท สูงสุด 39% รองลงมาคือโครงการระดับราคา 1 - 1.5 ล้านบาท 28% ของสัดส่วนตลาดทั้งหมด
- โครงการอาคารชุดกลุ่มตลาดบนมียอดขายสูงสุด โดยกลุ่มราคาระดับ 5 ล้านบาทขึ้นไป มียอดขายสูงกว่ายอดขายเฉลี่ยในไตรมาสที่ 3 ถึง 30% ของสัดส่วนตลาดทั้งหมด
- ภาพรวมการเปิดตัวโครงการใหม่มีการเปิดตัวสูงขึ้นจากไตรมาส 2

ไตรมาส 4/2559

- คาดว่าจะมีโครงการเปิดตัวใหม่ประมาณ 15,000 หน่วย เนื่องจากมีบางโครงการเลื่อนงานเปิดตัวเพื่อความสะดวกเหมาะสมต่อสถานการณ์ในปัจจุบัน
- ภาพรวมการพัฒนาโครงการอาคารชุดคาดว่าจะเปิดตัวประมาณ 55,000 - 60,000 หน่วย ลดลงเล็กน้อยจากที่คาดการณ์ไว้เมื่อปีก่อน (60,000 - 65,000 หน่วย)
- ผู้ประกอบการไม่สามารถใช้สื่อทางการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขายได้ในช่วงไตรมาส 4/2559 ทำให้ยอดขายอาจไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

แหล่งที่มา <http://www.bkkcitymart.com/ข่าว/8-nov-2016.htm>

ภาวะอุตสาหกรรม และ ทิศทางตลาด อสังหาริมทรัพย์ในปี 2560

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปี 2560

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย

จากภาวะชะลอตัวของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2559 ที่ผ่านมาเป็นเหตุให้ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ปรับลดเป้าหมายยอดขายฟรีเซลลง รวมถึงนำโครงการที่อยู่อาศัยคงค้างกลับมาทำการตลาดใหม่ด้วยการจัดโปรโมชั่น เช่น การมอบส่วนลดเงินสด ร่วมกับสถาบันการเงินนำเสนอโปรโมชั่นด้านอัตราดอกเบี้ย ขณะเดียวกันก็ชะลอเปิดตัว ส่งผลให้จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2559 หดตัวอย่างต่อเนื่อง เป็นปีที่สาม

ทั้งนี้ รายได้ของผู้ประกอบการส่วนหนึ่งมาจาก Backlog ที่รอการรับรู้จากโครงการที่อยู่อาศัยในอดีตที่ผ่านมา ขณะที่ผู้ประกอบการยังต้องรักษาระดับอัตราการเติบโตของรายได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต ดังนั้น ผู้ประกอบการจึงยังคงวางแผนเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ เพื่อก่อให้เกิดการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องในระยะต่อไป

โดยในปี 2560 ผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับการเปิดขายโครงการแนวราบ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นตลาดซื้อที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่อาศัยจริง ประกอบกับโครงการแนวราบ มีจำนวนหน่วยต่ำกว่าโครงการคอนโดมิเนียม สามารถแบ่งการพัฒนาและขายเป็นเฟส จึงสามารถปิดการขายได้ในเวลาไม่นาน

ศูนย์วิจัยกสิกรไทยมองว่าผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์น่าจะเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่เพิ่มขึ้นในปี 2560 โดยคาดว่า ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2560 น่าจะมีจำนวน 107,000 - 109,000 หน่วย ขยายตัว 5 - 7% เมื่อเทียบกับปี 2559

แม้จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จะกลับมาขยายตัวเป็นครั้งแรกในรอบสามปี แต่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีแนวโน้มตั้งเป้าหมายการเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่และเป้าหมายยอดขายฟรีเซลที่อยู่อาศัยในปี 2560 อย่างระมัดระวัง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงไตรมาสแรกของปี 2560 ที่กิจกรรมการลงทุนและการซื้อขายที่อยู่อาศัยอาจยังไม่คึกคักเมื่อเทียบกับในช่วงเดียวกันของปี 2559 ซึ่งเป็นช่วงที่มีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจากคองคองอสังหาริมทรัพย์

หากพิจารณาความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยควบคู่กันไป จะพบว่าปี 2560 เป็นปีที่ผู้ประกอบการยังเผชิญความท้าทายในการขายโครงการ ทั้งภาวะหนี้สินครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง กำลังซื้อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่อาจยังต้องใช้เวลาในการฟื้นตัว รวมถึงราคาที่อยู่อาศัยที่เพิ่มสูงขึ้น

นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยในปี 2560 ที่คาดการณ์ว่าน่าจะมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น ยังสะท้อนถึงข้อจำกัดด้านความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัย อีกทั้งในส่วนของผู้ประกอบการต้องพิจารณารูปแบบการจัดโปรโมชั่นใหม่ๆ เพื่อดึงดูดผู้ซื้อที่อยู่อาศัย จากที่แต่เดิมผู้ประกอบการนิยมร่วมมือกับสถาบันการเงินนำเสนอโปรโมชั่นด้านอัตราดอกเบี้ยในระดับต่ำหรืออัตราดอกเบี้ย 0% ในช่วงเวลาจำกัด

สถานการณ์ดังกล่าว ล้วนเป็นปัจจัยกดดันการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในปี 2560 โดยคาดว่าน่าจะส่งผลให้จำนวนที่อยู่อาศัยคงค้าง ณ สิ้นปี 2560 ขยายตัว 4 - 8% เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2559 โดยเป็นการขยายตัวที่ส่งผลให้จำนวนที่อยู่อาศัยคงค้างกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปี 2558 ซึ่งนับเป็นความท้าทายต่อการฟื้นตัวของการลงทุนและการซื้อขายโครงการที่อยู่อาศัยในระยะต่อไป

ที่อยู่อาศัยระดับบนขึ้นไปมีโอกาสปรับราคาสูงขึ้นแต่เผชิญความท้าทายในการระบายที่อยู่อาศัย แม้จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในปี 2560 จะมีแนวโน้มขยายตัว แต่ก็ยังคงเป็นปีที่ท้าทายสำหรับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการเลือกเชิงเมนต์และทำเลเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย โดยกิจกรรมการลงทุนและการซื้อขายน่าจะกระจุกตัวอยู่ที่โครงการที่อยู่อาศัย ที่อยู่ในเชิงเมนต์และทำเลที่มีศักยภาพ ที่ราคาโครงการที่อยู่อาศัยมีโอกาสปรับตัวสูงขึ้น

ศูนย์วิจัยกสิกรไทยมองว่าราคาโครงการที่อยู่อาศัยระดับบนทั้งแนวราบและคอนโดมิเนียม โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการคอนโดมิเนียมในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจน่าจะมีโอกาสปรับตัวสูงขึ้นโดยแรงผลักดันสำคัญน่าจะมาจากต้นทุนราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้น นอกจากนี้ราคาโครงการคอนโดมิเนียมในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจน่าจะมีโอกาสปรับตัวสูงขึ้น จากความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ในพื้นที่ใจกลางเมือง ทั้งกลุ่มซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง และกลุ่มซื้อเพื่อการลงทุน

ศูนย์วิจัยกสิกรไทยมองว่าแม้โครงการที่อยู่อาศัยระดับบนขึ้นไปน่าจะมีโอกาสปรับราคาสูงขึ้น ซึ่งสามารถดึงดูดผู้ซื้อที่อยู่อาศัยกลุ่มซื้อเพื่อการลงทุน แต่ในปี 2559 ที่ผ่านมาซึ่งเป็นปีที่ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หันมามุ่งเน้นเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยระดับบนขึ้นไปเพื่อเจาะตลาดผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่มีกำลังซื้อสูง ส่งผลให้ความต้องการซื้อโครงการที่อยู่อาศัยระดับบนขึ้นไปถูกดูดซับไปแล้วส่วนหนึ่ง ในปี 2559 ประกอบกับการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยระดับบนขึ้นไปอย่างต่อเนื่องในปี 2560 น่าจะส่งผลให้ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เผชิญความท้าทายในการระบายโครงการได้ช้าลง

ในขณะที่ราคาโครงการที่อยู่อาศัยระดับกลางลงมาจะทรงตัว เนื่องจากภาวะหนี้สินครัวเรือนยังอยู่ในระดับสูง อย่างไรก็ตามในปี 2560 ราคาโครงการที่อยู่อาศัยระดับกลางลงมาในพื้นที่รอบนอกกรุงเทพฯ ที่เป็นพื้นที่ส่วนต่อขยายโครงการรถไฟฟ้าที่น่าจะปรับตัวสูงขึ้นได้ ภาวะชะลอตัวของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2559 ที่ผ่านมา เป็นแรงกดดันต่อเนื่องให้ผู้ประกอบการ เร่งปรับกลยุทธ์การลงทุนและการขายที่อยู่อาศัยอย่างเข้มข้นตั้งแต่ในช่วงต้นปี 2560 ผู้ประกอบการรายใหญ่ใช้ข้อได้เปรียบที่มีอยู่ต่อยอดไปสู่ธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่อง ท่ามกลางความไม่แน่นอนของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2560 ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่และกลุ่มทุนรายใหญ่มักยังเป็นกลุ่มผู้ประกอบการที่คงความได้เปรียบในการแข่งขันสูงกว่าผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายกลางและเล็ก เนื่องจากมีความสามารถในการปรับสัดส่วนการลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยได้อย่างสอดคล้องกับสถานการณ์ตลาดที่มีการเปลี่ยนแปลงไป มีแบรนด์ที่มีความน่าเชื่อถือ มีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน รวมถึงมีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยและการพัฒนาธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ในปี 2560 ที่แนวโน้มการแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยเป็นไปอย่างรุนแรงมากขึ้น ในภาวะที่มีความท้าทายจากกำลังซื้อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่อาจยังไม่สามารถฟื้นตัวได้มากนัก ส่งผลให้ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ และกลุ่มทุนรายใหญ่ที่เข้ามาช่วงชิงส่วนแบ่งตลาดที่อยู่อาศัยพร้อมขยายตัวไปสู่ธุรกิจเกี่ยวเนื่อง เช่น การรับจ้างบริหารโครงการที่อยู่อาศัย การพัฒนาโครงการรูปแบบ Mixed-use Project ที่ประกอบด้วยที่อยู่อาศัย และอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ เช่น อาคารสำนักงาน โรงแรม ศูนย์การค้า เป็นต้น

ทิศทางดังกล่าวสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของสัดส่วนรายได้ในรูปแบบอื่นๆ ที่นอกเหนือจากรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ แม้ส่วนใหญ่จะมีสัดส่วนรายได้ในรูปแบบอื่นๆ ที่ยังไม่สูงมากนัก โดยส่วนใหญ่คิดเป็นสัดส่วนต่ำกว่า 10% ของรายได้รวม แต่ศูนย์วิจัยกสิกรไทยมองว่าสัดส่วนรายได้ในรูปแบบอื่นๆ น่าจะมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นจากทิศทางการขยายต่อยอดไปสู่ธุรกิจอื่นๆ เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้การขายที่อยู่อาศัยเป็นหลัก

ทั้งนี้การต่อยอดไปสู่ธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่อง ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาจต้องพิจารณาภาวะตลาดของธุรกิจนั้นๆ โดยการต่อยอดไปสู่ธุรกิจบางกลุ่มอย่างโรงแรมและศูนย์การค้า ที่แม้จะเป็นธุรกิจที่ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีความเชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง แต่ก็เป็นธุรกิจที่มีผู้เล่นในตลาดจำนวนมาก การแข่งขันเป็นไปอย่างรุนแรง รวมถึงมีความผันผวนไปตามภาวะเศรษฐกิจ ยังอาจเป็นการเพิ่มความเสี่ยงให้สูงขึ้น ขณะที่การต่อยอดไปสู่ธุรกิจที่เป็นธุรกิจใหม่มีจำนวนผู้เล่นในตลาดยังไม่มาก การแข่งขันยังไม่รุนแรง สามารถสร้างรายได้ได้อย่างสม่ำเสมอ รวมถึงมีอัตรากำไรในระดับสูงน่าจะส่งผลให้บรรเทาความเสี่ยงท่ามกลางความไม่แน่นอนของตลาดผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในปี 2560 ได้ คอนโดมิเนียมในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ น่าจะมีโอกาสปรับตัวสูงขึ้น แรงผลักดันสำคัญน่าจะมาจากราคาที่ดิน

ภาวะอุตสาหกรรม และ ทิศทางการตลาด อสังหาริมทรัพย์ในปี 2560

จุดแข็งขั้นของธุรกิจ

แม้ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์จะมีปัจจัยเสี่ยงหลายประการอยู่ข้างหน้าก็ตาม แต่ผู้ประกอบการหลายรายยังคงมองเห็นโอกาสทางธุรกิจ การเปิดโครงการใหม่จึงยังคงมีให้เห็นอย่างต่อเนื่องทั้งจากผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์ในการทำธุรกิจมานาน และผู้ประกอบการรายใหม่ที่ต้องการเข้ามาทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ซึ่งการพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการในปีนี้ คงจะต้องอาศัยองค์ประกอบหลายประการที่จะนำมาซึ่งความสำเร็จ การลงทุนโครงการใหม่ยังเป็นที่ไปในลักษณะของความระมัดระวังมากขึ้น ผู้ประกอบการปรับลดความเสี่ยงหันมาเร่งทำการตลาดกระตุ้นยอดขายโครงการที่เหลือขาย ขณะที่การวางกลยุทธ์การตลาดจึงอาจต้องมีความซับซ้อนเพิ่มขึ้น เนื่องจากปัจจัยแวดล้อมทางธุรกิจมีข้อจำกัดและส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการในระดับที่แตกต่างกันไป โดยยอดขายโครงการเปิดตัวใหม่ในหลายๆ โครงการยังชะลอตัวและใช้ระยะเวลาในการปิดโครงการที่นานขึ้นกว่าที่ผ่านมา ทำให้ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างระดมแคมเปญการตลาดอย่างหนักเพื่อกระตุ้นตลาดและจูงใจผู้บริโภคให้ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย นอกจากนี้การปรับกลยุทธ์การตลาดเพื่อหาความแตกต่างจากคู่แข่งและปรับผลิตภัณฑ์เจาะลูกค้าเฉพาะกลุ่มหรือการทำตลาดระดับบนอันเป็นเป้าหมายสำคัญท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ขณะที่บางโครงการนอกเหนือจะจับกลุ่มลูกค้าในประเทศแล้ว ยังมีกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติที่ผู้ประกอบการให้ความสำคัญในการทำตลาด

จำนวนคู่แข่งแนวราบแยกตามโซน

| โซน | บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด | ทาวน์โฮม |
|----------------------|--------------------|----------|
| บางนา | 20 | 15 |
| ลาดกระบัง | 6 | 3 |
| เกษตร-นวมินทร์ | 5 | 6 |
| สรองประชา | 4 | - |
| รังสิต | 15 | 15 |
| วงแหวน-รามอินทรา | 9 | 10 |
| กาญจนาภิเษก-ราชพฤกษ์ | 6 | 6 |
| วงแหวน-ราชพฤกษ์ | 6 | 6 |

จำนวนคู่แข่งคอนโด แยกตามโซน

| โซน | คอนโด |
|-------------|-------|
| บางนา | 3 |
| สุขุมวิท 77 | 10 |
| อโศก-รัชดา | 6 |
| รัตนธิเบศร์ | 10 |

SWOT ANALYSIS

STRENGTHS

- แบรินด์ที่แข็งแรง อาทิ The Colors ซึ่งเป็น Core Product ของบริษัทที่จะช่วยผลักดันยอดขาย และยอดโอน และในแต่ละ Product ก็มีฟังก์ชันที่เหนือหรือเทียบเท่ากับตลาด และเมื่อประกอบกับปัจจัยอื่นๆ ในแต่ละโครงการ แต่ละทำเล ทำให้ภาพรวมสามารถต่อสู้กับคู่แข่งได้ไม่ยาก
- แต่ละโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่เข้าถึงได้ง่าย ใกล้กับระบบการคมนาคมที่สะดวก ใกล้ห้างสรรพสินค้าที่เอื้ออำนวย และเป็นปัจจัยบวก เสริมให้ทำเลแข็งแกร่ง และง่ายต่อการตัดสินใจ
- มีการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างที่ช่วยเพิ่มคุณภาพที่ดีให้แก่บ้านมาใช้ เช่น ระบบการก่อสร้างแบบอลูมิเนียมฟอร์ม ที่ไม่มีรอยต่อของงานโครงสร้าง ลดปัญหาการรั่วซึม และทนทานกว่าการก่อสร้างรูปแบบอื่น

OPPORTUNITIES

- การเมืองสงบ ส่งผลต่อความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการและผู้บริโภค
- แผนที่ชัดเจนในการลงทุน Infrastructure ของรัฐบาล เช่น รถไฟฟ้า หนุนให้ความต้องการที่อยู่อาศัยตามแนวรถไฟฟ้าเพิ่มมากขึ้น
- อัตราดอกเบี้ยนโยบาย ยังอยู่ในเกณฑ์ต่ำ เพื่อกระตุ้นการลงทุน
- กำลังจะเปิด AEC ทำให้เกิดการลงทุนระหว่างภูมิภาค
- มีการขยายการลงทุนของต่างชาติ จากการเข้าสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ในวันที่ 1 ม.ค. 2559 คาดว่าจะผลักดันให้เกิดการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ต่อเนื่อง

THREATS

- ต้นทุนธุรกิจสูง (ค่าแรง+ที่ดิน)
- GPD ปี 2559 เติบโตขึ้นจากปี 2558 เพียง 0.3% ทำให้กำลังซื้อน้อย (คนยังมีเงินในกระเป๋าน้อย)
- หนี้ครัวเรือนสูง Bank ระวังปล่อยกู้ แนวโน้มหนี้ภาคครัวเรือนที่สูงขึ้น จะทำให้สภาพคล่องในระบบการเงินตึงตัว ส่งผลให้สถาบันการเงินระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย

จากยอดปฏิเสธสินเชื่อ ณ สิ้นปี 2559 เพิ่มขึ้นอยู่ในระดับ 20 - 30% ทำให้ยังคงเป็นปัจจัยหลักที่จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยตรง ซึ่งสำหรับอาเรียเองแล้ว แผนสำหรับปี 2560 คือ

• แนวราบ

ทุกโครงการเราต้องทำตัวเองให้พร้อม วิเคราะห์ทั้ง 6P ได้แก่ Product, Price, Place (Location), Promotion, Person (Sales) และ Physical Evidence (Sales Office) โดยละเอียด และเมื่อเทียบกับคู่แข่งในตลาดแล้วต้องสู้ได้หรือเหนือกว่า เพื่อให้เกิดความมั่นใจในโครงการ เพราะจะส่งผล กับยอดขายโดยตรง เพราะหากมั่นใจแล้ว ก็จะเกิดยอดขาย และเกิดยอดโอนตามมา และด้วยการคัดกรองลูกค้าที่เข้มงวดของแบงก์ สิ่งที่เราจะดำเนินการคือ

- Pre Approve ก่อนการรับจอง เพื่อให้มั่นใจในคุณภาพของลูกค้า ไม่เกิดยอดยกเลิก
- การทำการตลาดที่หนักมากขึ้น เพื่อให้เกิดยอด Walk ให้สูงขึ้นอีกเท่าตัว ซึ่งก็จะทำให้มียอดขายเยอะขึ้น และหากมีการยกเลิก ก็ยังคงมียอดถึงเป้าหมาย ดังเช่นในครึ่งปีแรก
- จัด Event กระตุ้นยอดขาย อาทิ งานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 36 ในเดือนมีนาคม 2560, ที่ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

ภาวะอุตสาหกรรม และ ทิศทางการตลาด อสังหาริมทรัพย์ในปี 2560

• แนวสูง

สำหรับไตรมาสแรกของปียังไม่มีแผนเปิดโครงการใหม่ แต่จะเน้นไปที่โครงการที่เสร็จและพร้อมโอนเพื่อเพิ่มยอดขายได้ภาพรวมที่สูงขึ้น โดยเน้นทำการตลาดกระตุ่นยอดขายทั้งในประเทศ เช่น การจัดบูธตามห้างสรรพสินค้าต่างๆ , มีงานเปิดตัวสระว่ายน้ำเอสเปซ ไอที อโคก-รัชดา ส่วนการตลาดกระตุ่นยอดขายในต่างประเทศ คือ บริษัทอวกาศในต่างประเทศ โดยจ้าง Agent ที่มีความเชี่ยวชาญในประเทศนั้นๆ

- โครงการเอสเปซ มี บางนา ปัจจุบันเสร็จแล้วและทยอยโอนให้กับลูกค้าแล้วตั้งแต่ปี 2558
- โครงการเอสเปซ มี สุขุมวิท ปัจจุบันเสร็จแล้วและทยอยโอนให้กับลูกค้าแล้วตั้งแต่ปี 2558
- โครงการเอสเปซ ไอที อโคก-รัชดา ปัจจุบันเสร็จแล้วและเริ่มทยอยโอนให้กับลูกค้าแล้วเดือนเมษายน 2559
- โครงการเอสเปซ มี รัตนวิเศษ อยู่ระหว่างก่อสร้าง ซึ่งคาดว่าจะเริ่มโอนให้กับลูกค้าได้ในช่วงกลางปี 2560

ซึ่งทั้ง 4 โครงการนี้ยังมี Potential ที่จะมียอดขายที่สูงขึ้นตามลำดับ เนื่องจากอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ และไม่ว่าจะซื้ออยู่เอง หรือลงทุน หรือปล่อยเช่าก็สามารถเพิ่ม Value ให้ได้ในอนาคต

กลยุทธ์ทางการตลาด

- พัฒนา Product เดิมที่มีอยู่แล้วและได้รับการตอบรับอย่างดี ให้ดียิ่งขึ้นไป โดยนำ feedback จากลูกค้ามาปรับปรุงแก้ไข เพื่อเตรียมพร้อมที่จะไปเปิดในทำเลใหม่ๆ อาทิเช่น
 - The Colors ทาวน์โฮม 2 ชั้น ที่เราทำแบรนด์นี้มากกว่า 8 ปี มียอดขายและโอนไปแล้วเกือบ 3,000 ยูนิต ซึ่งแสดงให้เห็นว่า เราได้รับการตอบรับที่ดีจากตลาด เพราะเรามีฟังก์ชัน และระบบการก่อสร้างที่ดี ทำให้คนจำแบรนด์เราได้และยังคงอยู่มาอย่างยาวนาน
 - The Village วิลเลจทาวน์แนวคิดใหม่ และบ้านแฝด สไตล์ Modern Colonial มีสไตล์ที่เป็นเอกลักษณ์ ตอบโจทย์คนที่อยากมีบ้านเดี่ยว แต่งบประมาณอาจจะไม่ถึง ซึ่ง The Village นี้มีฟังก์ชันที่เหมือนบ้านเดี่ยวคือ มีห้องนอนถึง 4 ห้องนอน และผนังบ้านไม่ติดกับใคร ให้ความรู้สึกเหมือนอยู่บ้านเดี่ยว แต่ในความเป็นจริงแล้ว บางโครงการเป็นเพียงทาวน์โฮมเท่านั้น เราเป็นเจ้าแรกที่ออก Product นี้มา เพื่อเจาะอีกกลุ่มตลาด และได้รับการตอบรับที่ดีเช่นเดียวกัน เพราะเราทำแบรนด์นี้มา 3 ปี แต่เรามียอดขายและโอนไปแล้วเกือบ 600 ยูนิต
- เปิด Product ใหม่ๆ ออกสู่ตลาด โดยเจาะกลุ่มไปยัง segment ใหม่ๆ เพื่อให้ Product ครอบคลุมในทุกๆ กลุ่ม
 - Areeya Como บ้านแฝดและบ้านเดี่ยวราคาอยู่ระหว่าง 4 - 6 ล้านบาท ซึ่งเราห่างหายจากการทำตลาดบ้านเดี่ยวใน segment นี้ไปนานนับตั้งแต่เกิดวิกฤตต้มยำกุ้งปี 2540 โดยเริ่มเปิดโครงการแรกที่บางนา ติดกับห้างเมกา และอิกเกีย เมื่อปลายปี 2557 ที่ผ่านมา และตลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ เปิดเมื่อต้นสิงหาคมที่ผ่านมา ปัจจุบันขายและโอนเฟสแรกหมดเรียบร้อยแล้ว
 - The Ava Residence บ้านเดี่ยว 3 ชั้น เจาะกลุ่ม Luxury บนถนนสุขุมวิท ที่จะเปิดขายในไตรมาสแรก ของปี 2560 ตลอดบนถนนสุขุมวิท โครงการ The Ava Residence เป็นโครงการเดียวที่สามารถให้คุณเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินผืนสุดท้ายที่อยู่ติดถนน สุขุมวิท เพราะตลอดบนถนนสุขุมวิท ไม่มีโครงการบ้านเดี่ยวไหนอีกแล้ว นอกจากลูกค้าจะได้บ้านเดี่ยวสุดหรูไปครอบครองแล้วยังจะได้ผืนที่ดินทำเลทองที่มีมูลค่ามากกว่า ตารางวาละ 300,000 บาท และมูลค่ายังคงเพิ่มขึ้นไปอีกเรื่อยๆ อย่างรวดเร็ว เป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินสุดท้ายที่คุ้มค่าแก่การลงทุนและครอบครองไว้อย่างยิ่ง

3. เปิดโครงการใหม่ในทำเลเดียวกัน โดยสร้างโมเดลเปิดพร้อมกัน 3 - 4 โครงการ นำ Product ลง 3 - 4 Product เพื่อให้ครอบคลุมทุกกลุ่มเป้าหมาย โดยมีราคาเริ่มตั้งแต่ 1.5 ถึง 6 ล้านบาท เมื่อลูกค้าเข้าเยี่ยมชมโครงการก็มี Product ในทุกๆ Range ราคาให้เลือก ไม่ว่าจะเป็นทาวน์โฮม วิลเลจ ทาวน์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว อาทิ
 - โครงการ กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ เปิดฟรีเซล ตั้งแต่ปลายปี 2557 ที่ผ่านมาและ Grand Opening เมื่อต้นปี 2558 ได้รับการตอบรับอย่างดีมาก ทำให้เราเป็นเจ้าตลาดของย่านนี้ มียอดขายสูงสุดเมื่อเทียบกับคู่แข่งต่างๆ ด้วย
 - Product ที่มีให้เลือก 4 Product คือทาวน์เฮ้าส์ The Colors, วิลเลจทาวน์ บ้านแฝด, The Village บ้านเดี่ยว, The Village Cottage ราคาเริ่ม 1.5 - 4 ล้านบาท และ Product ก็มีฟังก์ชันที่เหนือกว่าคู่แข่ง
 - ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพ ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสายสีม่วง ที่เพิ่งเปิดให้ใช้บริการจริงเมื่อเดือนสิงหาคม 2559 ที่ผ่านมาและห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ Central Westgate ที่เปิดแล้วในปลายเดือนสิงหาคม 2558 เป็นเครื่องบ่งชี้ถึงศักยภาพ และ Value ของทำเลที่จะตามมาในอนาคต
 - ถนนราชพฤกษ์ตัดใหม่ ที่เปิดใช้เมื่อต้นปีก่อนเช่นเดียวกัน ทำให้เชื่อมถนนแจ้งวัฒนะเข้ากับราชพฤกษ์และผ่านหน้าโครงการ
 - ความครบครันของโครงการ ที่มีคลับเฮ้าส์หรู พร้อมสระว่ายน้ำ ฟิตเนส และ Community Mall ตั้งอยู่หน้าโครงการ
 - โครงการรวงแหวน - งามอินทรา โมเดลเดียวกับ กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์ มี 3 Products คือทาวน์โฮม The Colors 2 โครงการ และ บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด Areeya Como ราคา 1.89 - 6 ล้านบาท เปิดขายเมื่อมีนาคม 2558 ที่ผ่านมามียอดขายเป็นที่น่าพอใจ เนื่องจากในย่านนี้มีการแข่งขันที่สูงมาก แต่ด้วยศักยภาพของทำเล ที่อยู่ในเขตกทม. เข้าออกได้ 4 เส้นทาง ใกล้รถไฟฟ้าสายสีชมพู และใกล้ห้างสรรพสินค้าแฟชั่นไอส์แลนด์เพียง 5 กม. เท่านั้น ทำให้ทางเราเชื่อมั่นในศักยภาพของทำเล และจะมียอดขายที่สูงขึ้นเรื่อยๆ อย่างแน่นอน
 - โครงการบางนา กม. 10 โมเดลเดียวกับ กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ มี 4 Product ทาวน์โฮม The Colors 2 โครงการ, บ้านแฝด/วิลเลจทาวน์ The Village และบ้านเดี่ยว Areeya Como เบื้องต้นเปิดขายเฉพาะบ้านแฝด/วิลเลจทาวน์ และบ้านเดี่ยว 2 โครงการก่อนเมื่อเดือนพฤษภาคม 2558 และเปิดขายทาวน์โฮมอีก 2 โครงการที่เหลือในเดือนกันยายน 2558 นี้ เพื่อรองรับศักยภาพของทำเลที่ยังเป็นทำเลคุณภาพ มี Demand สูง ซึ่งอารียาเป็นเจ้าตลาดในโซนบางนาอยู่แล้ว
4. โครงการคอนโดมิเนียม เน้นกระตุกยอดขายโครงการที่แล้วเสร็จในปี 2558 ได้แก่ เอสเปซ มี บางนา ที่ตั้งอยู่ติดกับห้างเมกา และอิกียบางนา และ เอสเปซ มี สุขุมวิท 77 ทั้ง 2 โครงการปัจจุบันแล้วเสร็จและเริ่มทยอยโอนแล้ว และล่าสุดได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการใหม่คือ เอสเปซ ไอเดียโฮก - รัชดา ซึ่งเป็นคอนโดเจเนอเรชั่นใหม่ใจกลางย่านธุรกิจพร้อมนวัตกรรม Mechanical Parking ระบบจอดรถอัตโนมัติ สระว่ายน้ำขนาดใหญ่แบบ Freeform กรีนซอุมพัตต์กอล์ฟ เป็นโครงการที่จะเจาะกลุ่ม Luxury ส่วนโครงการใหม่อีก 1 โครงการน่าจะเปิดขายได้ในไตรมาสแรก ของปี 2560
5. สร้าง Brand Awareness อย่างต่อเนื่องเพื่อ Remind แบรนดิอาร์ยา ให้เป็นตัวเลือกต้นๆ ที่ลูกค้านึกถึง เพราะแบรนดิอาร์ยานั้น ทุก Product จะมีสไตล์ที่โดดเด่น เป็นเอกลักษณ์ ให้ผู้ที่อยู่รู้สึกภูมิใจ เน้นเจาะเข้าหากลุ่มลูกค้า ด้วยสื่อ Online ที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้อย่างรวดเร็ว ตรงกลุ่ม และสอดคล้องกับพฤติกรรมของลูกค้าในปัจจุบัน ซึ่งในครั้งที่ผ่านมามี เราได้ฐานข้อมูลลูกค้าใหม่จากสื่อ Online ประมาณ 13,000 รายชื่อ ซึ่งฝ่ายขายจะทำการติดตามเพื่อเชิญลูกค้าทั้งหมดเข้ามาเยี่ยมชมโครงการต่อไป แต่ในขณะเดียวกันก็ยังไม่ทิ้ง Local media ได้แก่ Billboard & Cutout ที่ถือเป็นสื่อหลัก ที่ทำให้โครงการประสบความสำเร็จ เป็นในลักษณะทำควบคู่กันอย่างต่อเนื่องทั้งสื่อ Online และ Offline
6. การให้บริการและการดูแลลูกค้า บริษัทได้มีการจัดระบบการให้บริการ และการดูแลลูกค้าอย่างต่อเนื่อง นับตั้งแต่วันที่ลูกค้าเข้าเยี่ยมชมโครงการของบริษัท จนกระทั่งตัดสินใจซื้อ รับมอบบ้าน และเป็นลูกค้าที่อยู่อาศัยในโครงการ โดยบริษัทได้มีการพัฒนาฐานลูกค้าที่มีประสิทธิภาพ และจัดบุคลากรที่มีหน้าที่เฉพาะเพื่อให้การบริการอย่างทั่วถึง อีกทั้งได้จัดให้มีกิจกรรมเพื่อเสริมสร้างสัมพันธ์ภาพอันดีแก่ลูกค้าที่อยู่อาศัยในโครงการอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทเล็งเห็นความสำคัญในเรื่องนี้ และจะเป็นกลยุทธ์หลักในการทำการตลาด
7. สร้างสัมพันธ์อันดีกับลูกบ้านอย่างต่อเนื่อง ด้วยกิจกรรม Workshop แปลกๆ ใหม่ ในทุกเดือน ที่ไม่เหมือน หรือไม่ซ้ำกับใครในตลาด เพื่อให้เกิดการประทับใจ และเกิดการบอกต่อ หรือ FGF ซึ่งเรื่องนี้เราก็ให้ความสำคัญในลำดับต้นๆ เนื่องจากฐานเสียงเหล่านี้ เป็นเครื่องมือทางการตลาดที่แข็งแรงให้กับโครงการอย่างมาก

ปัจจัย ความเสี่ยง

บริษัทฯ ตระหนักถึงความจำเป็นในการบริหารความเสี่ยง ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีเป้าหมายที่จะบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้อยู่ในขอบเขตที่กำหนด จากลักษณะของธุรกิจของบริษัท ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและผลกระทบที่จะมีต่อการดำเนินงานในอนาคตเป็นไปดังนี้

1. ความเสี่ยงในงานก่อสร้าง

1.1 ความผันผวนของราคาราควัสดุก่อสร้าง

จากความผันผวนของราคาราควัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ซึ่งเป็นปัจจัยภายนอกที่บริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ความผันผวนของราคาน้ำมันในตลาดโลก ทำให้มีผลกระทบต่อต้นทุนการผลิตวัสดุก่อสร้างที่สำคัญ อาจทำให้มีการปรับตัวสูงขึ้นหรือลดลงตามที่รัฐบาลประกาศ จึงเป็นปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุน และส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไร บริษัทฯ จึงบริหารจัดการความเสี่ยงนี้ โดยการศึกษาและวิเคราะห์แนวโน้มของราคาราควัสดุและค่างานก่อสร้างที่มีผลจากการเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันเชื้อเพลิง รวมทั้งติดตามข่าวสารเกี่ยวกับสถานการณ์ของราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกอย่างใกล้ชิด โดยการกำหนดเงินราคาราควัสดุก่อสร้างหลักไว้ล่วงหน้ากับคู่ค้าวัสดุก่อสร้างรายใหญ่ทั้งหมดทุกโครงการ เพื่อให้ผู้รับเหมาสามารถซื้อวัสดุจากผู้ค้าวัสดุที่บริษัทฯ ได้เจรจาต่อรองราคาไว้แล้ว ทำให้สามารถลดความผันผวนของราคาราควัสดุก่อสร้าง และราคาน้ำมันได้ในระยะหนึ่ง จึงสามารถควบคุมต้นทุนที่ใช้ในการก่อสร้างได้ และเพื่อเป็นการป้องกันผู้ค้าวัสดุรายเดิมขึ้นราคา บริษัทฯ ได้จัดตั้งคณะทำงานติดตามราคาราควัสดุก่อสร้างและจัดหาวัสดุทดแทนจากผู้ผลิตรายใหม่ เพื่อให้สามารถกำหนดราคารับจ้างก่อสร้างที่ทันต่อสถานการณ์ และในระดับราคาที่แข่งขันได้ในตลาด นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดตั้งทีมวิจัยและพัฒนา เพื่อศึกษาเกี่ยวกับเทคโนโลยี และนวัตกรรมใหม่ ๆ ที่สามารถลดต้นทุนในการก่อสร้าง และทำให้งานก่อสร้างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น อาทิ เช่น ไม้ฝาเฌอร่า, ไม้ระแนงคอนกรีต ที่นำมาใช้ทดแทนวัสดุไม้จากธรรมชาติ , Aluminum Formwork System, Precast System, Bathroom Pods, Solar cell System, Design Improvement เป็นต้น ส่งผลให้ระยะเวลาในการก่อสร้างบ้านแบบทาวนโฮม 2-3 ชั้นสามารถสร้างเสร็จทั้งโครงการภายใน 6-7 เดือน จึงสามารถควบคุมความเสี่ยงเรื่องความผันผวนของราคาราควัสดุ และการขาดแคลนวัสดุจากธรรมชาติได้เป็นอย่างดี ส่วนโครงการคอนโดมิเนียมซึ่งต้องได้เวลาก่อสร้าง 1-2 ปี บริษัทฯ ได้คำนวณความผันผวนดังกล่าวรวมเข้าไปในต้นทุนการก่อสร้างตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้นอยู่แล้ว และหลังจากพัฒนางานก่อสร้างมาได้ซักระยะหนึ่ง บริษัทฯ ได้เอาประสบการณ์ที่ผ่านมาเพื่อปรับปรุงในส่วนที่มีผลกระทบต่อต้นทุนมาก ทำให้ค่าก่อสร้างมีความชัดเจนมากขึ้น

1.2 ศักยภาพและประสิทธิภาพการทำงานของผู้รับเหมา

นับเป็นเวลานานแล้วที่ทางบริษัทฯ ได้มีการว่าจ้างผู้รับเหมารายอื่นทั้งขนาดกลางและขนาดใหญ่ ที่มีคุณภาพ และมีความมั่นคงทางการเงิน เข้ามามีส่วนร่วมในการดำเนินธุรกิจการก่อสร้าง โดยในระยะเวลาที่ผ่านมาทางบริษัทฯ ก็ได้ส่งมอบประสบการณ์และทีมงานที่มีคุณภาพเพื่อดำเนินการก่อสร้างด้วยตนเองเพื่อสร้างความเชื่อมั่น และความไว้วางใจ ในการบริหารจัดการ จึงลดความเสี่ยงที่ทำให้โครงการก่อสร้างล่าช้า และไม่ได้คุณภาพ ซึ่งบริษัทฯ จะกำหนดค่าจ้างเหมารวมค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างให้กับผู้รับเหมา และจะทำการควบคุมคุณภาพของงานระยะเวลาการทำงาน และต้นทุนการก่อสร้างให้เป็นไปตามที่บริษัทฯ กำหนดไว้

1.3 คุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง

ถือว่าเป็นส่วนสำคัญที่จะช่วยเสริมให้บริษัทฯ ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ได้ ดังนั้นบริษัทฯ จึงเข้มงวดทั้งในเรื่องของคุณภาพ มาตรฐานของงานก่อสร้าง ระยะเวลา และต้นทุน ให้เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ โดยทางบริษัทฯ ได้มีการนำระบบการบริหารคุณภาพ ISO เข้ามาใช้กับงานก่อสร้าง ซึ่งจะช่วยลดความซ้ำซ้อนในการใช้ทรัพยากร เพิ่มความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ นำไปสู่ความเป็นสากล อีกทั้งยังมีทีม QC ส่วนกลาง ที่ทำหน้าที่ตรวจสอบคุณภาพและปริมาณของงานก่อสร้างให้ถูกต้องตามแบบและตามมาตรฐานงานก่อสร้างของบริษัท อันก่อให้เกิดการทำงานที่มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล นอกจากนี้ทางบริษัทฯ ยังได้ตั้งทีมงานหาจุดอ่อนของระบบการก่อสร้างทั่วไปและนำมาพัฒนาการก่อสร้างของทางบริษัทฯ อีกด้วย แต่อย่างไรก็ตามเนื่องจากการก่อสร้างและพัฒนาโครงการจะมีปัจจัยภายนอกเข้ามามีผลกระทบค่อนข้างมาก เช่น การขาดแคลนแรงงาน การขึ้นค่าแรงงานขั้นต่ำ การปรับราคาของวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น ดังนั้นบริษัทฯ จึงใช้กลยุทธ์ในหลากหลายมิติ เพื่อลดปัญหาผลกระทบ เช่น การปรับกลยุทธ์เป็น “สร้างบ้านก่อนขาย” เพื่อสามารถวางแผนได้อย่างต่อเนื่อง

1.4 ด้านทรัพยากรบุคคล และการบริหารจัดการ

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

บริษัทฯ มีการวางแผนสรรหาบุคลากรเชิงรุกตามสถาบันการศึกษา ที่ผลิตบัณฑิตจบใหม่ตรงตามสายงาน และมีคุณภาพ เพื่อการค้นหานวัตกรรมใหม่ไฟแรงที่มีความรู้ความสามารถ มีมุมมองและมีแนวคิดใหม่ ในการทำงานกับบริษัทฯ พร้อมทั้งจะพัฒนาดตนเองและเติบโตไปพร้อมกับบริษัทฯ โดยนำมาฝึกอบรมทั้งทางภาคทฤษฎี และภาคปฏิบัติ เพื่อให้มีความรู้ มีประสบการณ์ เพื่อให้เติบโตและเก่งได้อย่างที่ต้องการ อีกทั้งยังมีการดูแลเรื่องอาหารและที่พักให้กับพนักงานเป็นอย่างดี

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

1.5 ความเสี่ยงของการขาดแคลนผู้รับเหมา

เนื่องด้วย ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกิจมายาวนานเป็นระยะเวลาพอสมควร ทำให้ทีมงานสั่งสมแรงงาน และผู้รับเหมารายย่อยและรายกลางเป็นจำนวนพอสมควร แต่ความเป็นจริงสภาพเศรษฐกิจนั้น มีทั้งขาขึ้นและขาลง ทางทีมงานจึงไม่ประมาทในการรับมือกับเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นได้ เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของทางบริษัทฯ กลยุทธ์ในการรับมือ คือ ต้องมีการปรับราคาจ้างเหมาให้เหมาะสมตามอัตราตลาด รวมทั้งจัดเก็ตรับเหมา เพื่อสามารถปรับอัตราจ้างพิเศษให้แก่ผู้รับเหมาฝีมือดีที่ได้รับความไว้วางใจหลังจากที่ได้อำนวยความสะดวกมาระยะหนึ่งแล้ว และประการสำคัญต้องใช้ระบบก่อสร้างที่สำเร็จรูปมากขึ้น ทั้งงานโครงสร้าง งานพื้น งานโครงสร้างหลังคา และงานก่อฉาบ เพื่อลดอัตรา พังพาแรงงานให้น้อยลง เป็นวิธีที่จะช่วยแก้ปัญหาการขาดแคลนแรงงานให้บรรเทาได้แต่ในทางปฏิบัติ ทางทีมงานก็มีการเพิ่มจำนวนผู้รับเหมา และแรงงานฝีมือ (ดังที่เคยกล่าวมาข้างต้น) เพื่อลดผลกระทบดังกล่าว

ปัจจัย ความเสี่ยง

1.6 ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

ความเสี่ยงในด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินและการพัฒนาคุณภาพชีวิตของพนักงานมีผลกระทบสำคัญต่อปริมาณงานก่อสร้างและคุณภาพของโครงการก่อสร้าง และชื่อเสียงของบริษัท เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว และพัฒนาจุดเสี่ยงให้เป็นจุดแข็งดังนี้

- จัดสวัสดิการด้านดูแลเด็กให้กับพนักงานและจะขยายการศึกษานอกระบบโรงเรียนให้เหมาะสมกับกลุ่มเด็กซึ่งเป็นบุตรพนักงานก่อสร้าง
- มีการปรับปรุงสวัสดิการเกี่ยวกับที่พักพนักงานในด้านต่างๆ โดยการสร้างจิตสำนึกให้พนักงานก่อสร้างรักษาความสะอาดบริเวณที่พักและสิ่งแวดล้อม
- ให้ความรู้กับพนักงานในเรื่องของความปลอดภัยในการทำงานรวมทั้งส่งเสริมให้เจ้าของกิจการจัดเตรียมอุปกรณ์ต่าง ๆ ให้ครบถ้วน
- จัดให้มีการให้ความรู้ทางด้านสาธารณสุขกับพนักงานรวมทั้งจัดรูปแบบการให้บริการสาธารณสุขสำหรับประชากรกลุ่มนี้เป็นพิเศษ จะมีการตรวจสุขภาพก่อนเข้าทำงาน โดยแพทย์แผนปัจจุบันที่ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพเวชกรรมด้านอาชีวเวชศาสตร์หรือที่ผ่านการอบรมด้านอาชีวเวชศาสตร์หรือที่มีคุณสมบัติตามที่อธิบดีประกาศกำหนดตามกฎหมายกระทรวงแรงงานเพื่อจัดให้พนักงานทำงานให้เหมาะสมกับงานที่ทำเพื่อหลีกเลี่ยงการเสี่ยง
- มีการตรวจสุขภาพอนามัยพนักงานเป็นระยะๆ อย่างน้อย ปีละ 1 ครั้ง หลังจากที่ได้ทำงานไปแล้วทั้งนี้เพื่อเป็นการค้นหาโรคแต่เนิ่นๆ และรักษาได้ทันทั่วทั้งเพื่อลดความเสี่ยงต่อสุขภาพอนามัยและความปลอดภัย

2. ความเสี่ยงในการจัดซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการในบริเวณใจกลางเมือง

โครงการส่วนใหญ่ของบริษัทฯ จะมีทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณใจกลางเมือง เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าที่จะเข้ามาอยู่อาศัยในแต่ละโครงการให้สามารถเดินทางเข้าออกอย่างสะดวก ทั้งนี้ที่ดินบริเวณศูนย์กลางชุมชนเป็นที่ดินที่บริษัทฯ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ต้องการนำมาสร้างโครงการ และที่ดินในบริเวณดังกล่าวมีอยู่อย่างจำกัด สำหรับวิธีการป้องกันความเสี่ยงในส่วนนี้ บริษัทฯ ได้มีการวางแผนระยะยาวไว้แล้ว โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดซื้อที่ดินในบริเวณใจกลางเมืองในปริมาณที่สามารถรองรับกับแผนงานก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ที่จะมีขึ้นในอนาคต นอกจากนี้ บริษัทฯ มีพื้นที่อีกส่วนหนึ่งที่มั่นคงกว่าและจัดการตลาดได้ทำการวิเคราะห์ไว้ว่ามีแนวโน้มที่จะขยายตัวเป็นศูนย์กลางความเจริญของธุรกิจและแหล่งชุมชน อาทิ เช่น แจ้งวัฒนะ เกษตร-นวมินทร์, บางนา-ตราด, ศรีนครินทร์, รังสิต ,กาญจนาภิเษก- ราชพฤกษ์ เป็นต้น

3. การเป็นผู้ประกอบการที่เชี่ยวชาญตลาดคอนโดมิเนียม

การเสนอขายคอนโดมิเนียมก่อนเริ่มการก่อสร้าง ยังคงมีความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้าง เนื่องจากการตั้งราคาขายก่อนเริ่มการก่อสร้าง จึงอาจเกิดมีความเสี่ยงที่อัตรากำไรขั้นต้นลดลงหากต้นทุนการก่อสร้างมีความผันผวน ดังนั้น บริษัทฯจึงลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยทำสัญญาจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จกับผู้รับเหมาและมีการเจรจาสั่งจองซื้อวัสดุที่สำคัญล่วงหน้าก่อนเปิดการขายเพื่อป้องกันการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุและลดความเสี่ยงที่อัตรากำไรขั้นต้นจะกระทบจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง อีกทั้งการเสนอขายคอนโดมิเนียมก่อนเริ่มการก่อสร้าง (Pre-sales) นอกจากจะช่วยลดความเสี่ยงด้านการตลาดและเพิ่มความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนและพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ที่เปลี่ยนไปแล้ว ยังช่วยให้บริษัทฯ ได้นำเงินรับค่างวดจากลูกค้ามาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนได้อีกด้วย และด้วยเวลาในการพัฒนาโครงการมากกว่า 10 ปี ทำให้การเปิดโครงการใหม่ มีการพัฒนาสินค้ามาจากต้งแบบเดิม ซึ่งทำให้บริษัทฯ มีความแม่นยำในต้นทุนสูง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เริ่มเปิดโครงการคอนโดมิเนียมตั้งแต่ปี 2549 จนถึงปัจจุบัน ภายใต้ชื่อ “เอสเปซ” ทั้งหมด 8 โครงการ กว่า 6,049 ยูนิต เป็นสิ่งที่ยืนยันได้ถึงความเป็นผู้ประกอบการมืออาชีพในตลาดคอนโดมิเนียม

4. ความเสี่ยงในเรื่องการมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

ปัจจุบันบริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่อยู่ 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มตระกูลเลาหุนรังษี และกลุ่มตระกูลพรเจริญชัยศิลป์ จะถือหุ้นอยู่ในบริษัทร้อยละ 53.99 และร้อยละ 10.77 ตามลำดับ ซึ่งถ้าหากในอนาคตกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ทั้งสองกลุ่มนี้มีการรวมตัวกันเกิดขึ้นจะสามารถควบคุมเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกินครึ่งหนึ่ง ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการจัดตั้งกรรมการ หรือ การขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นเรื่องกฎหมายหรือ ข้อบังคับบริษัท ที่กำหนดต้องได้รับเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายอื่น จึงอาจจะไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบ และถ่วงดุลเรื่องที่ผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอได้ แต่อย่างไรก็ตามบริษัทได้ปฏิบัติตาม ข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียน โดยมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) มีจริยธรรมในการปฏิบัติงาน มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส มีหลักการอนุมัติรายการระหว่างกัน ซึ่งบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์จะไม่สามารถอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกับตนได้ คณะกรรมการตรวจสอบจะทำการพิจารณาถ่วงดุลให้ความเห็นก่อนทำรายงานดังกล่าวเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

5. ความเสี่ยงในด้านการเงิน

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 1,545.89 ล้านบาท แบ่งเป็น เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร จำนวน 28.81 ล้านบาท ตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 115.00 ล้านบาท และตัวแลกเงิน จำนวน 1,402.08 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 705.65 ล้านบาท จากสถาบันการเงินเพื่อลงทุนในโครงการคอนโดมิเนียม, ทาวน์เฮาส์ และบ้านเดี่ยวของบริษัท และหุ้นกู้จำนวน 6,989.50 ล้านบาท โดยปัจจุบันบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินธนาคารต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 1.08 เท่า ในปี 2558 เป็น 0.70 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และในขณะเดียวกัน อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2559 ก็ลดลงจาก 3.16 เท่าในปี 2558 เป็น 3.08 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทจึงมีความเสี่ยงในด้านการเงินลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในปี 2558 จนถึงปัจจุบัน รวมถึงรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยวที่เพิ่มขึ้น ปี 2557 อีกทั้งบริษัทได้ลดความเสี่ยงของการใช้เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินโดยการเข้าถึงแหล่งเงินทุนอื่นด้วยการออกหุ้นกู้แบบไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันในปี 2558 และในปี 2559 ซึ่งมีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าการกู้ยืมเงินโดยมีหลักประกันจากแหล่งอื่น และเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ (Fixed Rate) การออกหุ้นกู้ดังกล่าวได้รับการตอบรับจากตลาดเป็นอย่างดี ทำให้บริษัทมีทางเลือกสำหรับการระดมทุนที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพต่อการพัฒนาโครงการในอนาคตมากยิ่งขึ้น

6. ความเสี่ยงในความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

จากการที่บริษัทต้องมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการและดำเนินงาน ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินจึงมีผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัท ถึงแม้ว่าการกู้ยืมเงินดังกล่าวของบริษัทจะคิดในอัตราดอกเบี้ยลอยตัวก็ตาม แต่เป็นการคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) หรือต่ำกว่านั้น ด้วยเหตุนี้บริษัทได้มีมาตรการลดความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ยที่มีความผันผวน โดยการออกหุ้นกู้ระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมเดิมบางส่วนที่คิดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว และมีต้นทุนดอกเบี้ยที่สูงกว่า รวมถึงการออกตัวแลกเงินระยะสั้นที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อให้สามารถควบคุมต้นทุนอัตราดอกเบี้ยของบริษัทให้อยู่ในระดับเหมาะสม

ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 1,545.89 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 705.65 ล้านบาท รวมทั้งสิ้น 2,251.54 ล้านบาท ที่เป็นการระดมเงินที่อาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย โดยถ้าอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 ต่อปี บริษัทอาจจะมีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นประมาณ 23 ล้านบาทต่อปี

สำหรับความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการซื้อขายของผู้ถือหุ้นนั้น มีผลกระทบเพียงเล็กน้อย เนื่องจากการกู้ยืมเงินเป็นการกู้ยืมระยะยาว การปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยจึงส่งผลกระทบต่อผลกำไรระยะสั้นไม่มากนัก อีกทั้งผู้ถือหุ้นได้มีการชำระเงินคืนไปแล้วส่วนหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทก็สามารถจัดซื้อเสนอพิเศษด้านอัตราดอกเบี้ยร่วมกับธนาคารพาณิชย์ อีกทั้งการมีสินค้าหลายระดับราคาซึ่งเน้นที่กำลังซื้อจริงของผู้ถือหุ้นจริงเป็นหลัก ก็เป็นส่วนที่ช่วยลดผลกระทบของความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่มีต่อผู้ถือหุ้นด้วย

ปัจจัย ความเสี่ยง

7. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิฯที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3:1 เท่า เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 6.2 หน้าที่ที่ผู้ออกหุ้นกู้ต้องปฏิบัติ ข้อ 6.2.11 เงื่อนไขทางการเงิน สำหรับหุ้นกุดังต่อไปนี้ ได้แก่

- 1) หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2557 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560
- 2) หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2557 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด
- 3) หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด

รวมถึงบริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิฯที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3:1 เท่า เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 6.2 หน้าที่ที่ผู้ออกหุ้นกู้ต้องปฏิบัติ ข้อ 6.2.11 เงื่อนไขทางการเงิน ระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน สำหรับหุ้นกู้ ได้แก่

- 4) หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
- 5) หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด
- 6) หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
- 7) หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.79 เท่า (ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิฯ ข้อ 6.2.11 สำหรับหุ้นกู้ข้อ 1) – 3) และได้ดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.62 เท่า สำหรับหุ้นกู้ ข้อ 4) - 6) ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิฯ ข้อ 6.2.11)

ส่วนหุ้นกู้ ข้อ 7) เป็นหุ้นกู้ที่ออกภายหลังวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดข้อ 6.2.11 เงื่อนไขทางการเงิน โดยระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน เช่นเดียวกับหุ้นกุดังข้อ 4) - 6)

อย่างไรก็ตามบริษัทได้เตรียมมาตรการทางการเงินรองรับดังนี้คือ 1) แผนเงินทุน 2) แผนการชำระคืนหนี้สถาบันการเงินบางส่วน และ 3) แผนการคืนตราสารหนี้ระยะสั้นบางส่วน เพื่อดำรงอัตราส่วนดังกล่าว และบริษัทยังมีนโยบายที่จะรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

โครงสร้างการถือหุ้น และการจัดการ

โครงสร้างการถือหุ้น

- **หลักทรัพย์ของบริษัท**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 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 2559 รายชื่อและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรกที่ปรากฏในสมุดจดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท (จำนวนหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ยังคงมีจำนวนหุ้นรวม 980,000,000 หุ้น) มีดังนี้

| ลำดับ | ชื่อผู้ถือหุ้น | จำนวนหุ้น | ร้อยละ |
|-------|--|-------------|--------|
| 1. | กลุ่มตระกูลเลาหุณรังษี | 529,134,696 | 53.99 |
| 2. | นางพัชรี พรเจริญชัยศิลป์ | 105,522,500 | 10.77 |
| 3. | PROGRESSIVE OPULENT HOLDING (SINGAPORE) PTE.LTD. | 60,000,000 | 6.12 |
| 4. | นางพัชรนันท์ ภิญโญชัยอนันต์ | 46,170,000 | 4.71 |
| 5. | นางสาวกัลยา ศรีเสมอ | 45,983,900 | 4.69 |
| 6. | นายรัช ตันติวรสิทธิ์ | 32,282,500 | 3.29 |
| 7. | นายสุกร นิธิปัญญาวุฒิ | 28,450,000 | 2.90 |
| 8. | นายอำนาจ จันทรทนต์พงศ์ | 21,179,000 | 2.16 |
| 9. | นายวีรศักดิ์ คุณผลิน | 20,000,000 | 2.05 |
| 10. | นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์ | 19,400,000 | 1.98 |
| รวม | | 908,122,596 | 92.66 |

กลุ่มตระกูลเลาหุณรังษีประกอบด้วย (1) นายวิศิษฐ์ เลาหุณรังษี ถือหุ้นจำนวน 320,897,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 32.74 ของทุนที่เรียกชำระแล้วของบริษัท (2) นายวิวัฒน์ เลาหุณรังษี ถือหุ้นจำนวน 121,901,096 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 12.44 ของทุนที่เรียกชำระแล้วของบริษัท และ (3) นางสาวพัทธมล เลาหุณรังษี ถือหุ้นจำนวน 86,336,600 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 8.81 ของทุนที่เรียกชำระแล้วของบริษัท

โครงสร้างการจัดการของบริษัทประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งหมด 3 ชุดคือ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริหาร โดยผังโครงสร้างการจัดการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นดังนี้

โครงสร้างการถือหุ้น และการจัดการ

โครงสร้างการจัดการ

1. คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 คณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 7 ท่าน ประกอบด้วย

| ลำดับ | รายชื่อ | ตำแหน่ง | การเข้าร่วมประชุม/การประชุม ทั้งหมดของปี 2559 |
|------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|--|
| 1. | นายวิศิษฐ์ เลาหุนรังษี | ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ | 6/6 |
| 2. | นายวิวัฒน์ เลาหุนรังษี | กรรมการ | 5/6 |
| 3. | นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์ | กรรมการ | 6/6 |
| 4. | นายทัน เทียนสุวรรณ | กรรมการ | 6/6 |
| 5. | นายวันชัย ตันติกุล | กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ | 6/6 |
| 6. | นายปรีชา บุญยภิดา | กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ | 6/6 |
| 7. | นายสมพล เทียนสุวรรณ | กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ | 6/6 |
| จำนวนครั้งของการประชุมทั้งปี | | | 6 |

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทคือ นายวิศิษฐ์ เลาหุนรังษี หรือนางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์ หรือนายทัน เทียนสุวรรณ หรือนายวิวัฒน์ เลาหุนรังษี กรรมการสองในสี่ท่านลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบที่สำคัญของคณะกรรมการบริษัท มีดังนี้

- ต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการซื้อหรือขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎหมายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่นๆ กำหนด เป็นต้น
- กำหนด หรือเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท
- กำหนดนโยบาย กลยุทธ์ และทิศทางการดำเนินงานของบริษัทและการกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบาย กลยุทธ์ และทิศทางที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นและการเติบโตอย่างยั่งยืน
- พิจารณาตัดสินใจในเรื่องที่มีสาระสำคัญ เช่น แผนธุรกิจ งบประมาณ โครงการลงทุนขนาดใหญ่ อำนาจการบริหาร และรายการอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนด

5. ประเมินผลการปฏิบัติงานและกำหนดค่าตอบแทนของฝ่ายบริหาร
6. รับผิดชอบต่อผลประโยชน์และการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร โดยมีความตั้งใจและความระมัดระวังในการปฏิบัติงาน
7. จัดให้มีระบบบัญชี รายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ รวมทั้งดูแลให้มีกระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล การบริหาร การจัดการความเสี่ยง การรายงานทางการเงิน และการติดตามผล
8. ดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับบริษัท
9. กำกับดูแลกิจการให้มีการปฏิบัติงานอย่างมีจริยธรรม
10. กำหนดข้อบังคับหรือระเบียบภายในของบริษัทในเรื่องต่าง ๆ
11. รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ในการจัดทำรายงานทางการเงิน โดยแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีไว้ในรายงานประจำปี และครอบคลุมเรื่องสำคัญๆ ตามนโยบายข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการของบริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
12. คณะกรรมการอาจแต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินการของบริษัท ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจ และ/หรือภายในเวลาตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้

2. คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ประกอบด้วย

| ลำดับ | รายชื่อ | ตำแหน่ง | การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมดของปี 2559 |
|------------------------------|---------------------|----------------------|--|
| 1. | นายวันชัย ตันติกุล | ประธานกรรมการตรวจสอบ | 12/12 |
| 2. | นายปรีชา บุญยภิดา | กรรมการตรวจสอบ | 12/12 |
| 3. | นายสมพล เทียนสุวรรณ | กรรมการตรวจสอบ | 12/12 |
| จำนวนครั้งของการประชุมทั้งปี | | | 12 |

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้จัดตั้งขึ้นเพื่อเป็นองค์กรอิสระ ให้การสนับสนุน และเพื่อสอบถามข้อมูลทางการเงินที่เสนอแก่ผู้ถือหุ้น และผู้ที่เกี่ยวข้องอื่น

โครงสร้างการถือหุ้น และการจัดการ

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ มีดังนี้

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในและระบบการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล 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) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาด หลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - (ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
 - (ซ) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของบริษัทฯ
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

3. คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 คณะกรรมการบริหารของบริษัท จำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

| ลำดับ | รายชื่อ | ตำแหน่ง | การเข้าร่วมประชุม/การประชุม ทั้งหมดของปี 2559 |
|------------------------------|--------------|---------------------|--|
| 1. นายวิศิษฐ์ | เลาหพูนรังษี | ประธานกรรมการบริหาร | 15/19 |
| 2. นายวิวัฒน์ | เลาหพูนรังษี | กรรมการบริหาร | 19/19 |
| 3. นางนิภาพัฒน์ | โรมรัตนพันธ์ | กรรมการบริหาร | 19/19 |
| 4. นายทัน | เทียนสุวรรณ | กรรมการบริหาร | 19/19 |
| จำนวนครั้งของการประชุมทั้งปี | | | 19 |

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

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร มีดังนี้

- กำหนดนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และโครงสร้างการบริหารงานหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ที่กำหนดให้สอดคล้องและสนับสนุนต่อสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขันที่ได้กำหนดและแถลงไว้ต่อผู้ถือหุ้น เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ
- กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจการบริหารต่างๆ ของบริษัท เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ
- ตรวจสอบ ติดตามการดำเนินงานนโยบาย และแนวทางการบริหารงานด้านต่างๆ ของบริษัทที่กำหนดให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เอื้อต่อสภาพการดำเนินธุรกิจ
- ตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทที่กำหนดให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่ได้รับอนุมัติไว้
- พิจารณาโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของบริษัทที่กำหนด เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- ดำเนินการจัดทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงินในการเปิดบัญชี กู้ยืม จำน่า จำนองค้ำประกัน และการอื่นรวมถึงการซื้อขายและจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินใดๆ ตามวัตถุประสงค์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการของธุรกิจของบริษัท
- กำกับดูแล และอนุมัติเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติของบริษัท และอาจมอบอำนาจให้ผู้บริหาร หรือบุคคลอื่นใดดำเนินการเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติประจำวันของบริษัท
- ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

โครงสร้างการถือหุ้น และการจัดการ

4. คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 คณะผู้บริหารของบริษัทในปี 2559 จำนวนทั้งสิ้น 12 ท่าน ประกอบด้วย

| ลำดับ | รายชื่อ | ตำแหน่ง |
|-------|-------------------------------|--|
| 1. | นายวิศิษฐ์ เลาหุนรังษี | ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ รักษาการผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานการตลาดและการขาย |
| 2. | นายวิวัฒน์ เลาหุนรังษี | กรรมการผู้จัดการ รักษาการผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานอำนวยการ |
| 3. | นายอาณัติ ปิ่นรัตน์ | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโสสายบัญชีและการเงิน |
| 4. | นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์ | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานก่อสร้าง |
| 5. | นางสาวอุสรพร เจริญสวามิภักดิ์ | ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด |
| 6. | นายกุลพันธุ์ แสนพิพัฒน์ | ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง |
| 7. | นายจิรโรจน์ วงศ์เลิศธนกิจ | ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย |
| 8. | นายเอกรัตน์ สาขากร | ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน |
| 9. | นายวีรยุทธ์ โพธราวมิก | ผู้อำนวยการฝ่ายประสานงานราชการและฝ่ายบริหารนิติบุคคล |
| 10. | ดร.ทวีรัก กลิ่นสุคนธ์ | ผู้อำนวยการฝ่ายชุมชนสัมพันธ์ |
| 11. | นายสุเมธ จันทน์สมสฤษดิ์ | ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ |
| 12. | นายศยพงศ์ วรเนติโพธิ์ | ผู้อำนวยการฝ่ายออกแบบและตกแต่งภายใน |

หมายเหตุ : รายชื่อผู้บริหารข้างต้นเป็นไปตามนิยามของสำนักงาน ก.ล.ต.

5. คณะกรรมการในบริษัทย่อย
บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด

| ลำดับ | รายชื่อ | ตำแหน่ง |
|-----------------|--------------|------------------|
| 1. นายวิศิษฐ์ | เลาหพุนรังษี | กรรมการผู้จัดการ |
| 2. นายวิวัฒน์ | เลาหพุนรังษี | กรรมการ |
| 3. นางนิภาพัฒน์ | โรมรัตนพันธ์ | กรรมการ |
| 4. นายทั้น | เทียนสุวรรณ | กรรมการ |

บริษัท วันอัฟ จำกัด

| ลำดับ | รายชื่อ | ตำแหน่ง |
|-----------------|--------------------|------------------|
| 1. นายวิศิษฐ์ | เลาหพุนรังษี | กรรมการผู้จัดการ |
| 2. นายวิวัฒน์ | เลาหพุนรังษี | กรรมการ |
| 3. นายอาชวัน | เอี่ยมไพบูลย์พันธ์ | กรรมการ |
| 4. นางนิภาพัฒน์ | โรมรัตนพันธ์ | กรรมการ |

บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด

| ลำดับ | รายชื่อ | ตำแหน่ง |
|-----------------|--------------|------------------|
| 1. นายวิศิษฐ์ | เลาหพุนรังษี | กรรมการผู้จัดการ |
| 2. นายวิวัฒน์ | เลาหพุนรังษี | กรรมการ |
| 3. นางนิภาพัฒน์ | โรมรัตนพันธ์ | กรรมการ |
| 4. นายทั้น | เทียนสุวรรณ | กรรมการ |

บริษัท คูสเปช จำกัด

| ลำดับ | รายชื่อ | ตำแหน่ง |
|-----------------|--------------|------------------|
| 1. นายวิศิษฐ์ | เลาหพุนรังษี | กรรมการผู้จัดการ |
| 2. นายวิวัฒน์ | เลาหพุนรังษี | กรรมการ |
| 3. นางนิภาพัฒน์ | โรมรัตนพันธ์ | กรรมการ |
| 4. นายทั้น | เทียนสุวรรณ | กรรมการ |

โครงสร้างการถือหุ้น และการจัดการ

บริษัท ไลฟ์ลิง จำกัด

| ลำดับ | รายชื่อ | ตำแหน่ง |
|-------|----------------------------|------------------|
| 1. | นายวิศิษฐ์ เลาหุณรังษี | กรรมการผู้จัดการ |
| 2. | นายวิวัฒน์ เลาหุณรังษี | กรรมการ |
| 3. | นางนิภาพัฒน์ โรมรัตน์พันธ์ | กรรมการ |
| 4. | นายทัน เทียนสุวรรณ | กรรมการ |

บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด

| ลำดับ | รายชื่อ | ตำแหน่ง |
|-------|----------------------------|------------------|
| 1. | นายวิศิษฐ์ เลาหุณรังษี | กรรมการผู้จัดการ |
| 2. | นายวิวัฒน์ เลาหุณรังษี | กรรมการ |
| 3. | นางนิภาพัฒน์ โรมรัตน์พันธ์ | กรรมการ |
| 4. | นายทัน เทียนสุวรรณ | กรรมการ |

บริษัท อารียา คอนวินเนียน สโตร์ จำกัด

| ลำดับ | รายชื่อ | ตำแหน่ง |
|-------|----------------------------|------------------|
| 1. | นายวิศิษฐ์ เลาหุณรังษี | กรรมการผู้จัดการ |
| 2. | นายวิศิษฐ์ เลาหุณรังษี | กรรมการ |
| 3. | นางนิภาพัฒน์ โรมรัตน์พันธ์ | กรรมการ |

6. กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการของบริษัทคือ นายวิศิษฐ์ เลาหุนรัมย์

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

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ

1. ดำเนินการในการบริหารกิจการของบริษัทให้เป็นไปตามแผนงาน และงบประมาณที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้
2. ดำเนินการในการบริหารกิจการของบริษัทให้เป็นไปวัตถุประสงค์ นโยบาย ระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่ง หรือมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท หรือมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหารทุกประการ
3. มีอำนาจกระทำการและแสดงตนเป็นตัวแทนของบริษัทต่อบุคคลภายนอกในกิจกรรมที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท
4. มีอำนาจออกประกาศ ระเบียบ คำสั่ง หรือบันทึก เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบายและผลประโยชน์ของบริษัท และเพื่อรักษาระเบียบวินัยการทำงานภายในองค์กร
5. อนุมัติการว่าจ้างบุคคลากร และการแต่งตั้งที่ปรึกษาด้านต่างๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานของบริษัท
6. ดำเนินการตามที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหารได้มอบหมาย ซึ่งอยู่ภายใต้กฎระเบียบและข้อบังคับของบริษัท

ทั้งนี้การดำเนินการอนุมัติรายการ ตามขอบเขต อำนาจหน้าที่ดังกล่าวต้องอยู่ ภายใต้อำนาจอนุมัติวงเงินที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้

การกำหนดอำนาจอนุมัติวงเงิน

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

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

โครงสร้างการถือหุ้น และการจัดการ

7. เลขานุการบริษัท

เลขานุการบริษัท คือ นายอาณัติ ปิ่นรัตน์ โดยกำหนดขอบเขต หน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

1. ดูแลกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการบริษัท เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
2. จัดการเรื่องการประชุมของคณะกรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้น ทั้งหนังสือนัดประชุม รายงานการประชุม และติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุม
3. เก็บบันทึกข้อมูลและเอกสารบริษัท
4. จัดทำรายงานประจำปีของบริษัท
5. ดำเนินการต่างๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

การสรรหากรรมการ

การคัดเลือกบุคคลที่จะเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและกรรมการอิสระของบริษัทมีได้ผ่านขั้นตอนของคณะกรรมการสรรหา เนื่องจากในปัจจุบัน บริษัทยังไม่มีคณะกรรมการสรรหา อย่างไรก็ตามคณะกรรมการจะเป็นผู้พิจารณาคัดสรรบุคคล ผู้มีคุณวุฒิ ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด โดยเฉพาะกรรมการอิสระ บริษัทให้ความสำคัญในเรื่องคุณสมบัติเป็นพิเศษ ดังจะเห็นได้ว่ากรรมการอิสระของบริษัท ไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ไม่มีความสัมพันธ์ทางเครือญาติกับผู้ถือหุ้นใหญ่หรือผู้บริหาร และไม่เคยเป็นลูกจ้าง พนักงาน หรือที่ปรึกษา หรือมีส่วนได้เสียใดๆ กับบริษัทมาก่อน ทั้งนี้กรรมการอิสระต้องไม่ใช่ผู้บริหารของบริษัทย่อย ข้อบังคับของบริษัทมีบทบัญญัติเกี่ยวกับการเลือกตั้งกรรมการบริษัท ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

1. การเลือกตั้งกรรมการโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ให้ใช้คะแนนเสียงข้างมากและให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - (ก) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
 - (ข) ในกรณีที่บุคคลผู้ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการมีจำนวนไม่เกินกว่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีได้ในการเลือกตั้งครั้งนั้น ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการที่ได้รับการเสนอชื่อนั้น โดยกรรมการที่ผู้ถือหุ้นออกเสียงเลือกตั้งจะได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นนั้นมีอยู่ตาม (1) โดยจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากที่สุดเพียงใดไม่ได้
 - (ค) ในกรณีที่บุคคลผู้ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการมีจำนวนเกินกว่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีได้ในการเลือกตั้งครั้งนั้น ให้ใช้วิธีการลงคะแนนเป็นรายบุคคล ทั้งนี้ ในการออกเสียงลงคะแนน บุคคลแต่ละคนที่ผู้ถือหุ้นออกเสียงเลือกตั้งจะได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นนั้นมีอยู่ตาม (1) โดยผู้ถือหุ้นดังกล่าวจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งมากที่สุดเพียงใดไม่ได้ โดยบุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับ ลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินกว่าจำนวนที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

2. ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงจนเหลือน้อยกว่าจำนวนที่จะเป็นองค์ประชุม ให้กรรมการที่เหลืออยู่กระทำการแทนในนามของคณะกรรมการได้แต่เฉพาะการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งกรรมการแทนตำแหน่งที่ว่างทั้งหมดเท่านั้น
3. ภายใต้ข้อ 2. ข้างต้น ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระให้คณะกรรมการเลือกบุคคล ซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่าสอง (2) เดือน บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนแทน

มติของคณะกรรมการตามวรรคหนึ่งต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

ทั้งนี้บริษัทกำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระไว้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ 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 ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือ ที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

โครงสร้างการถือหุ้น และการจัดการ

8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มิชอบกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในทางหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มิชอบกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ภายหลังได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตามข้อ (1) ถึง (9) แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนินการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (collective decision) ได้

ทั้งนี้ นิยามกรรมการอิสระของบริษัทเป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

1. ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

1.1 ค่าตอบแทนในฐานะกรรมการ

ในปี 2559 บริษัทจ่ายค่าตอบแทนในฐานะกรรมการมีดังนี้

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

โดยค่าตอบแทนดังกล่าวอยู่ในรูปเบี้ยประชุมและบำเหน็จกรรมการ ส่วนกรรมการที่ดำรงตำแหน่งคณะกรรมการบริหารจะมีเงินเดือนประจำ แต่จะไม่ได้รับเบี้ยประชุมและบำเหน็จกรรมการ

1.2 ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ในปี 2559 คณะกรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัท มีค่าตอบแทนรวมเงินเดือน โบนัสและเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพรวมทั้งสิ้น 59.75 ล้านบาท

2. ค่าตอบแทนอื่น

-ไม่มี-

รายการ ระหว่างกัน

รายการระหว่างกันในปี 2559 แบ่งตามประเภทได้ดังนี้

1. รายการค้าที่เป็นปกติของบริษัท

บริษัทมีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ บุคคลหรือกิจการต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทและบริษัท โดยการเป็นผู้ถือหุ้นหรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกันหรือมีการรวมกัน ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 และ 4

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันนี้เป็นรายการค้าปกติและเป็นประโยชน์ต่อกิจการค้า

2. รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ

บริษัทมีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ บุคคลหรือกิจการต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทและบริษัท โดยการเป็นผู้ถือหุ้นหรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกันหรือมีการรวมกัน ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 และ 4

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันนี้เป็นรายการค้าปกติและเป็นประโยชน์ต่อกิจการค้า

3. รายการความช่วยเหลือทางการเงิน

บริษัทมีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ บุคคลหรือกิจการต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทและบริษัท โดยการเป็นผู้ถือหุ้นหรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกันหรือมีการรวมกัน ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 และ 4

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันนี้เป็นรายการค้าปกติและเป็นประโยชน์ต่อกิจการค้า

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของการทำรายการระหว่างกัน

สำหรับบริษัทย่อย เป็นรายการที่กระทำเพื่อประโยชน์สูงสุด และเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจได้ตามแผนงานและเป้าหมายของบริษัท เป็นรายการที่มีการกำหนดตามราคาตลาดทั่วไป ในส่วนของอัตราดอกเบี้ยจ่ายนั้นเป็นไปตามอัตราที่ตกลงกันโดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยตามราคาตลาดทั่วไป ณ ตอนกู้ยืม

สำหรับบุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน เป็นรายการค้าปกติมีการซื้อขายตามราคาตลาด

นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

สำหรับบริษัทย่อยซึ่งบริษัทถือหุ้นมากกว่าร้อยละ 51 อาจมีรายการระหว่างกันเกิดขึ้นในอนาคต อย่างไรก็ตามคณะกรรมการบริษัทจะจัดให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนถึงมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี รวมทั้งการพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการ

ทั้งนี้ หากรายการระหว่างกันของบริษัทเกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดในอนาคต บริษัทจะได้ให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและเหมาะสมของรายการนั้น ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น เนื่องจากรายการดังกล่าวต้องใช้ความรู้ หรือความเชี่ยวชาญเป็นพิเศษ บริษัทจะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระ หรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการ หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี ทั้งนี้บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท

คำอธิบายและ การวิเคราะห์จากผู้บริหาร

| ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม | งบการเงินรวม 2559 | งบการเงินรวม 2558 | งบการเงินรวม 2557 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ล้านบาท) | | | |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 4,643 | 5,398 | 2,438 |
| รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านและขายวัสดุก่อสร้าง | 4 | 3 | 0 |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | 3,056 | 4,017 | 1,632 |
| ต้นทุนรับจ้างสร้างบ้านและขายวัสดุก่อสร้าง | 3 | 1 | 12 |
| กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน, ภาษีเงินได้ และค่าใช้จ่ายทางการเงิน | 1,097 | 974 | 521 |
| กำไรสุทธิ | 263 | 217 | 41 |
| งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท) | | | |
| รวมสินทรัพย์ | 13,516 | 12,861 | 11,957 |
| รวมหนี้สิน | 10,201 | 9,771 | 9,083 |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | 3,315 | 3,090 | 2,874 |
| อัตราส่วนทางการเงิน | | | |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) | 0.70 | 1.08 | 1.64 |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) | 3.08 | 3.16 | 3.16 |
| อัตรากำไรขั้นต้นต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 34.17% | 25.61% | 32.58% |
| อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม | 5.57% | 3.97% | 1.66% |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ | 4.38% | 3.53% | 0.39% |
| อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น | 8.22% | 7.27% | 1.44% |
| ราคาตามบัญชีต่อหุ้น (บาท) | 3.37 | 3.14 | 2.91 |
| กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท) | 0.27 | 0.22 | 0.04 |
| จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว (ล้านหุ้น) | 980.00 | 980.00 | 980.00 |

คำอธิบายและ การวิเคราะห์จากผู้บริหาร

1) ข้อมูลทั่วไป

บริษัทได้เริ่มก่อตั้งขึ้นเมื่อปี 2543 ต่อมาในปี 2546 บริษัทได้แปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชนและได้นำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในปี 2547 นอกจากนี้บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพื่อประกอบธุรกิจที่แตกต่างกันในปีต่างๆ ดังนี้

- ในปี 2547 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด) โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 เพื่อดำเนินธุรกิจบริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2550 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท วัน อีฟ จำกัด) โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 64.99 เพื่อดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการอารียาและลูกค้าภายนอก
- ในปี 2551 บริษัทได้ซื้อหุ้นร้อยละ 35 ในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท วัน อีฟ จำกัด) จากผู้ถือหุ้นเดิม ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นเปลี่ยนแปลงเป็นร้อยละ 99.99
- ในปี 2551 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ประกอบด้วย
 - บริษัท อารียา แมนเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารนิติบุคคลอาคารชุด
 - บริษัท คูสสเปซ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2552 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 คือ บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2553 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 คือ บริษัท ซิลล์สเปซ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2557 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.97 คือ บริษัท อารียา คอนวิเนียน สโตร์ จำกัด เพื่อดำเนินการด้านธุรกิจค้าปลีก

บริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อขายและรับจ้างปลูกสร้างบ้านซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวทั้งหมด ต่อมาในปี 2548 บริษัทเริ่มขายบ้านสร้างก่อนขาย ทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ 3 และ 4 ชั้น และในปี 2549-2554 บริษัทได้เพิ่มสินค้าหลัก อีก 2 ประเภท คือ คอนโดมิเนียมตกแต่งพร้อมอยู่ และทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ตกแต่งพร้อมอยู่ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในตลาด

นอกจากนี้ ในปี 2556 บริษัทได้เริ่มดำเนินธุรกิจคอมมิวนิตีมอลล์ แกวสุภูมิวิท 77 ชื่อว่า พิคคาเดลี แบงค็อก และในปี 2558 ได้เปิดอีกแห่ง ชื่อไลฟ์สไตล์คลับ (Life Style Club) อยู่ย่านเกษตร-นวมินทร์

2) สรุปภาพรวมและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

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

ในวันที่ 10 กันยายน 2557 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2557 มีมติอนุมัติจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท อารียา คอนวีเนียน สโตร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในประเทศไทยและมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำธุรกิจค้าปลีก

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

ในวันที่ 5 ตุลาคม 2559 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 1,000 ล้านบาท (จำนวน 1,000,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ทั้งนี้บริษัทสามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด

ในวันที่ 20 ตุลาคม 2559 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 646.8 ล้านบาท (จำนวน 646,800 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562

ในวันที่ 20 ธันวาคม 2559 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2559 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นทุกประเภทชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ วงเงินรวมไม่เกิน 5,000 ล้านบาท โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ได้

คำอธิบายและ การวิเคราะห์จากผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 บริษัทมีโครงการที่เปิดดำเนินการจำนวน 49 โครงการ และมีอีก 2 โครงการที่เป็นคอมมูนิตีมอลล์ รวมทั้งสิ้น 51 โครงการ ดังนี้

| ลำดับ | โครงการ | ที่ตั้ง | ประเภทสินค้า |
|-------|--|------------------------|--------------------|
| 1 | อารียา บุษบา | ลาดพร้าว 130 | บ้านเดี่ยว |
| 2 | อารียา สวนา 3 | เกษตร - นวมินทร์ | บ้านเดี่ยว |
| 3 | อารียา เมทโทร | เกษตร - นวมินทร์ | บ้านเดี่ยว |
| 4 | อารียา โคโม่ บางนา | บางนา | บ้านเดี่ยว |
| 5 | เดอะ วิลเลจ แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์ | แจ้งวัฒนะ - ติวานนท์ | บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด |
| 6 | อารียา โคโม่ บางนา-วงแหวนฯ | บางนา | บ้านเดี่ยว |
| 7 | อารียา โคโม่ วงแหวน - รามอินทรา | หทัยราษฎร์ | บ้านเดี่ยว |
| 8 | เดอะวิลเลจ คอทเทจ กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์ | ไทรน้อย | บ้านเดี่ยว |
| 9 | อารียา ดอนเมือง สรวงประภา | ดอนเมือง - สรวงประภา | บ้านเดี่ยว |
| 10 | อารียา โคโม่ ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ | ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ | บ้านเดี่ยว |
| 11 | อารียา โคโม่ วงแหวน - ราชพฤกษ์ | บางบัวทอง | บ้านเดี่ยว |
| 12 | แอทโฮม | เกษตร - นวมินทร์ | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 13 | เดอะ คัลเลอร์ แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์ | แจ้งวัฒนะ - ติวานนท์ | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 14 | อารียาทูบี | ลาดปลาเค้า | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 15 | อารียา เดลี่ | เกษตร - นวมินทร์ | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 16 | เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม บางนา | บางนา | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 17 | เดอะ คัลเลอร์ส บางนา ก.ม.10 | บางนา | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 18 | เดอะ วิลเลจ บางนา กม.10 | บางนา | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 19 | เดอะ คัลเลอร์ส เลชเชอร์ บางนา ก.ม. 8 | บางนา | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 20 | เดอะ คัลเลอร์ส เลชเชอร์ บางนา ก.ม. 10 | บางนา | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 21 | เดอะคัลเลอร์ส บางนา - วงแหวนฯ | บางนา | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 22 | เดอะคัลเลอร์ส พรีเมียม บางนา - วงแหวนฯ | บางนา | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 23 | เดอะวิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ | บางนา | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 24 | เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม รังสิต - ลำลูกกา | รังสิต | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 25 | อารียา แมนดาริน่า สุขุมวิท 77 | สุขุมวิท 77 | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 26 | เดอะ คัลเลอร์ส ดอนเมือง-สรวงประภา เฟส 1 | ดอนเมือง - สรวงประภา | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 27 | อารียา บริกค์ ดอนเมือง - สรวงประภา | ดอนเมือง - สรวงประภา | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 28 | เดอะวิลเลจ กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์ | ไทรน้อย | ทาวน์เฮ้าส์ |

| ลำดับ | โครงการ | ที่ตั้ง | ประเภทสินค้า |
|-------|---|------------------|------------------|
| 29 | เดอะคัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนภิเษก – ราชพฤกษ์ | ไทรน้อย | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 30 | เดอะคัลเลอร์ส กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์ | ไทรน้อย | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 31 | เดอะคัลเลอร์ส พรีเมียม วงแหวน - รามอินทรา | หทัยราษฎร์ | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 32 | เดอะคัลเลอร์ส วงแหวน - รามอินทรา | หทัยราษฎร์ | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 33 | เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม วงแหวน - ราชพฤกษ์ | บางบัวทอง | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 34 | เดอะคัลเลอร์ส วงแหวน – ราชพฤกษ์ | บางบัวทอง | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 35 | เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนภิเษก – ราชพฤกษ์ 2 | ไทรน้อย | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 36 | เอ สเปซ อโคก – รัชดา | อโคก - รัชดา | คอนโดมิเนียม |
| 37 | เอ สเปซ เกษตร | เกษตร - นวมินทร์ | คอนโดมิเนียม |
| 38 | เอ สเปซ เพลย์ รัชดา - สุทธิสาร | รัชดา - สุทธิสาร | คอนโดมิเนียม |
| 39 | เอ สเปซ สุขุมวิท 77 | สุขุมวิท 77 | คอนโดมิเนียม |
| 40 | เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 | สุขุมวิท 77 | คอนโดมิเนียม |
| 41 | เอ สเปซ มี บางนา | บางนา | คอนโดมิเนียม |
| 42 | เอ สเปซ ไอ.ดี. อโคก - รัชดา | อโคก - รัชดา | คอนโดมิเนียม |
| 43 | เอ สเปซ มี รัตนวิเศษ | รัตนวิเศษ | คอนโดมิเนียม |
| 44 | Pickadaily Bangkok | สุขุมวิท 77 | คอมมิวนิตี มอลล์ |
| 45 | Life Style Club | เกษตร - นวมินทร์ | คอมมิวนิตี มอลล์ |
| 46 | อารียา บริกิ้ง รังสิต - ลำลูกกา | รังสิต | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 47 | เดอะคัลเลอร์ส รังสิต - คลอง 4 | รังสิต | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 48 | เดอะวิลเลจ บางนา – วงแหวนฯ 2 | บางนา | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 49 | เดอะวิลเลจ กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์ 2 | ไทรน้อย | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 50 | เดอะเพลส กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์ 2 | ไทรน้อย | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 51 | เดอะคัลเลอร์ส กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ 2 | ไทรน้อย | ทาวน์เฮ้าส์ |

3) ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้ของบริษัทประกอบด้วยรายได้จากการขายที่ดินและบ้านซึ่งรับรู้เมื่อได้รับชำระครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายและได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว และรายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน ซึ่งรับรู้รายได้ตามสัดส่วนของงานที่ทำเสร็จ โดยรายได้ส่วนใหญ่ของบริษัทมาจากการขายที่ดินและบ้าน

คำอธิบายและ การวิเคราะห์จากผู้บริหาร

ตารางรับรู้รายได้ในปี 2559, 2558 และปี 2557 ของบริษัท โดยแยกตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์

| ประเภท | ขาย | | | | | |
|---------------------------------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|
| | 2559 | | 2558 | | 2557 | |
| | หน่วย | ล้านบาท | หน่วย | ล้านบาท | หน่วย | ล้านบาท |
| คอนโด | 491 | 1,030 | 354 | 566 | 152 | 264 |
| บ้านเดี่ยว | 161 | 780 | 134 | 616 | 89 | 443 |
| ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด | 1,205 | 3,075 | 1,267 | 3,262 | 749 | 2,020 |
| ที่ดิน | - | - | - | - | - | - |
| ยอดรวม | 1,857 | 4,885 | 1,755 | 4,444 | 990 | 2,727 |
| % เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน | 6% | 10% | 77% | 63% | -25% | -22% |

| ประเภท | โอน | | | | | |
|---------------------------------|-------|---------|-------|---------|-------|---------|
| | 2559 | | 2558 | | 2557 | |
| | หน่วย | ล้านบาท | หน่วย | ล้านบาท | หน่วย | ล้านบาท |
| คอนโด | 636 | 1,330 | 631 | 762 | 37 | 46 |
| บ้านเดี่ยว | 139 | 686 | 56 | 372 | 26 | 171 |
| ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด | 1,032 | 2,627 | 1,189 | 3,054 | 732 | 2,066 |
| ที่ดิน | - | - | 2 | 1,210 | 1 | 154 |
| ยอดรวม | 1,807 | 4,643 | 1,878 | 5,398 | 796 | 2,437 |
| % เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน | -4% | -14% | 136% | 122% | 36% | 39% |

คอนโดมิเนียม สำหรับปี 2559 ยอดขายคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจากปี 2558 อย่างมีสาระสำคัญเนื่องมาจากมี 2 โครงการใหม่เพิ่มขึ้นในปี 2559 บวกกับการปรับราคาขายขึ้นเนื่องจากพันธขง pre-sale

ในปี 2559 บริษัทมียอดขายรับรู้รายได้ของ เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 และ เอ สเปซ มี บางนา ซึ่งต่อเนื่องมาจากปี 2558 และมีโครงการใหม่ที่แล้วเสร็จและพร้อมส่งในปีนี้คือ เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก-รัชดา ซึ่งได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ไตรมาสที่ 2 ปี 2559 มูลค่ารับรู้รายได้ของโครงการ เอ สเปซ มี บางนา, เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77, เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก-รัชดา และ เอ สเปซ สุขุมวิท 77 ในปี 2559 เป็นมูลค่า 336 ล้านบาท, 346 ล้านบาท, 641 ล้านบาท และ 7 ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี 2558 ยอดขายและยอดขายรับรู้รายได้ของคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจากปี 2557 เนื่องมาจากบริษัทฯ มีคอนโดมิเนียมแล้วเสร็จและพร้อมส่งมอบจำนวน 2 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 2,908 ล้านบาท มูลค่ารับรู้รายได้ 720 ล้านบาท

ในปี 2557 ยอดขายคอนโดมิเนียมลดลงกว่าปี 2556 เนื่องจากภาวะทางการเมืองที่ยังไม่มีความแน่นอนในช่วงต้นปีถึงไตรมาส 3 บริษัทฯ จึงไม่ได้ทำการตลาดมากเท่าที่ควร ด้วยเหตุว่า ไม่มีความมั่นใจต่อผลตอบแทนของตลาดคอนโดมิเนียม แต่หลังจากที่ภาวะการเมืองเริ่มคลี่คลาย ในไตรมาสที่ 4 และบริษัทฯ เริ่มมีความมั่นใจมากขึ้น จึงเริ่มเตรียมแผนการตลาดเพื่อเพิ่มยอดขายของคอนโดมิเนียมในไตรมาสที่ 1 ของปี 2558 สำหรับยอดขายรับรู้รายได้ในปี 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

บ้านเดี่ยว ในปี 2559 บริษัทได้เปิดโครงการเพิ่มเติม 3 โครงการได้แก่ อารียา ดอนเมือง สรวงประภา, อารียา โคโม ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ และอารียา โคโม วงแหวน-ราชพฤกษ์ มูลค่าโครงการรวม 916 ล้านบาท และรับรู้รายได้บางส่วนปี 2559 จำนวน 77 ล้านบาท และมีอีก 2 โครงการที่ได้เริ่มโอนในปลายปี 2558 ได้แก่ น้อยและอินได้มากในปี 2559 ได้แก่ อารียา โคโม บางนา กม.10 และอารียา โคโม วงแหวน-รามอินทรา โดยมียอดโอนเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 422 ล้านบาท ดังนั้นจึงทำให้ในปี 2559 มีการรับรู้รายได้มากกว่าปี 2558

ในปี 2557 บริษัทได้เปิดโครงการบ้านเดี่ยวรูปแบบใหม่ และรับรู้รายได้บางส่วนในช่วงปลายปี 2557 จำนวน 87 ล้านบาทหรือร้อยละ 25 ของทั้งโครงการ โดยมุ่งกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ปานกลางค่อนข้างสูง มากไปกว่านั้นปี 2558 บริษัทได้เปิดโครงการอีก 2 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 1,248 ล้านบาท มูลค่าขาย 68 ล้านบาทและรับรู้รายได้รวมปี 2558 เท่ากับ 334 ล้านบาท

ทาวน์เฮ้าส์ เป็นสินค้าหลักของบริษัท โดยมุ่งกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้น้อยถึงปานกลางค่อนข้างสูง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีโครงการทั้งหมดรวม 30 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 15,059 ล้านบาท หรือจำนวน 5,579 หน่วย ซึ่งมีจำนวนโครงการที่เริ่มโอนในปี 2559 จำนวน 9 โครงการมูลค่าขายรวม 4,260 ล้านบาท และรับรู้รายได้รวมสำหรับปี 2559 เท่ากับ 2,627 ล้านบาท

คำอธิบายและ การวิเคราะห์จากผู้บริหาร

- **ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์**

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปี 2558 ประมาณ ร้อยละ 23.91 (ต้นทุนขายปี 2559 จำนวน 3,056.22 ล้านบาท, ปี 2558 จำนวน 4,016.73 ล้านบาท) ซึ่งสาเหตุหลักจากการลดลงของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เกิดจากต้นทุนของการขายที่ดินจำนวน 862 ล้านบาท ซึ่งเกิดขึ้นในปี 2558 อย่างไรก็ตาม ไม่มีรายการขายที่ดินเกิดขึ้นในปี 2559 นี้ ดังนั้นเมื่อพิจารณาต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่เป็นของบ้านและคอนโดมิเนียม จะพบว่าต้นทุนจากการขายบ้านและคอนโดมิเนียมลดลงจากปีที่แล้วถึง 99 ล้านบาท เนื่องมาจากบริษัทมีการบริหารต้นทุนที่ดีขึ้นทำให้มีการรับรู้ต้นทุนจากการขายบ้านลดลง 317 ล้านบาท ส่วนต้นทุนของโครงการคอนโดมิเนียมมีมูลค่าที่รับรู้ต้นทุนขายเพิ่มจากปีก่อนประมาณ 218 ล้านบาท เนื่องจากได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการใหม่ในช่วงปลายปี 2558 และช่วงไตรมาส 2 ปี 2559 เพิ่มเติมจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ เอ เอสพี มี สุขุมวิท 77 และ เอ เอสพี ไอ.ดี. อโศก - รัชดา

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 เพิ่มขึ้นจากปี 2557 มากกว่าเท่าตัว เนื่องมาจากยอได้รับรายได้ของบริษัทเติบโตอย่างก้าวกระโดด ในช่วงไตรมาส 2 มีการปรับตัวของราคาวัสดุก่อสร้าง เพิ่มขึ้นโดยประมาณ ร้อยละ 1.0 ของมูลค่าโครงการ อีกทั้งมีการปรับปรุงคุณภาพของวัสดุที่ใช้ให้มีคุณภาพสูงขึ้น เพื่อให้ลูกค้าได้รับสินค้าที่มีคุณภาพสูงขึ้นและแข่งขันกับคู่แข่งได้ บริษัทจึงจัดสรรงบประมาณเพิ่มเติมในส่วนนี้ แต่ยังคงรักษาระดับราคาไว้เช่นเดิม

- **อัตรากำไรขั้นต้น**

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2559 จำนวน 1,587.03 ล้านบาท ปี 2558 จำนวน 1,381.29 ล้านบาท และปี 2557 จำนวน 805.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.17, 25.61 และ 32.58 ตามลำดับ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้นปี 2559 มีสาเหตุจากการที่บริษัทมีการปรับราคาขายสูงขึ้น ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นมาก และบริษัทมีการบริหารต้นทุนขายให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้สามารถเพิ่มอัตรากำไรขั้นต้นได้มากกว่าปี 2558 ซึ่งแนวโน้มในอนาคตบริษัทจะมีการบริหารต้นทุนขายให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้คาดว่าจะรักษาอัตรากำไรขั้นต้นได้เพิ่มสูงขึ้นอีกในอนาคต

- **กำไร(ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 44.41 ล้านบาท บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 5 มกราคม 2560 และ 3 กุมภาพันธ์ 2560

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

ในปี 2557 บริษัทมีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 62.62 ล้านบาท ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวเป็นศูนย์สรรพสินค้าโดยจัดแบ่งพื้นที่สำหรับให้เช่า ย่านสุขุมวิท บริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน นอกจากนั้นเป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้ประเภทอื่นๆ ของบริษัท

• ค่าใช้จ่ายในการขาย

| ประเภท | โอน | | | | | | | | |
|--------------------------------|----------|----------|-----------------|---------|-------------|-----------------|---------|----------|-----------------|
| | 2559 | | | 2558 | | | 2557 | | |
| | ล้านบาท | ยอดโอน | % ต่อ ยอดโอน | ล้านบาท | ยอดโอน | % ต่อ ยอดโอน | ล้านบาท | ยอดโอน | % ต่อ ยอดโอน |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 519.27 | 4,643.25 | 11.18% | 535.84 | 4,187.92*** | 12.79% | 320.38 | 2,437.56 | 13.14% |
| % เพิ่มขึ้น(ลดลง) จากปีก่อน | (16.57%) | | (3.09%) | 215.56 | | 67.30% | 15.91 | | 5.23% |

*** รายได้รวมสำหรับปี 2558 เท่ากับ 5,398.02 ล้านบาท ซึ่งรวมรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 1,210.10 ล้านบาท เพื่อการเปรียบเทียบรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและห้องชุด ตัวเลขยอดโอนข้างต้นสำหรับปี 2558 จึงไม่รวมยอดรายได้จากการขายที่ดิน

ค่าใช้จ่ายในการขายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และค่าใช้จ่ายทางการตลาด และ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามตารางข้างต้นจะเห็นได้ว่าค่าใช้จ่ายในการขายเป็นไปในทิศทางเดียวกับยอดรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ประกอบกับในปี 2559 มีการเพิ่มค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ โดยเฉพาะในส่วนของป้าย ค่าสื่อออนไลน์ และการจัด Event ต่างๆ ทำให้ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว

อย่างไรก็ดีในปี 2559 รัฐบาลได้ออกนโยบายลด ค่าธรรมเนียมการโอนจากร้อยละ 1 เหลือเพียงอย่างละร้อยละ 0.01 ในเดือนมกราคมถึงเมษายน 2559 ดังนั้นจึงทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายโดยรวมสำหรับปี 2559 ลดลงแม้ว่าจะมียอดโอนเพิ่มขึ้นก็ตาม

ส่วนค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และค่าใช้จ่ายทางการตลาดอื่นๆ ลดลงเนื่องจากเน้นการทำการตลาดแนวราบแต่เพียงอย่างเดียว ซึ่งทำให้บริษัทสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายการขายและการตลาดได้ดี เนื่องจากมีความเชี่ยวชาญในตลาดและตัวสินค้า ทั้งนี้ในปี 2558 มีค่าใช้จ่ายการขายคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจากปีก่อน ซึ่งสัมพันธ์กับยอดขายและยอดรับรู้รายได้ด้วยเหตุว่าบริษัททำการตลาดเพื่อขายและโอนของ 2 โครงการในช่วงปลายปี 2558

คำอธิบายและ การวิเคราะห์จากผู้บริหาร

• ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

| ประเภท | โอน | | | | | | | |
|-----------------------|---------|----------|-----------|-----|---------|-------------|-----------|-----|
| | 2559 | | | | 2558 | | | |
| | ล้านบาท | ยอดโอน | % ต่อ ยอด | โอน | ล้านบาท | ยอดโอน | % ต่อ ยอด | โอน |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 523.94 | 4,643.25 | 11.28% | | 436.04 | 4,187.92*** | 10.41% | |
| % เพิ่มขึ้นจากปีก่อน | 87.90 | | 20.16% | | 42.46 | | 10.79% | |

*** รายได้รวมสำหรับปี 2558 เท่ากับ 5,398.02 ล้านบาท ซึ่งรวมรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 1,210.10 ล้านบาท เพื่อการเปรียบเทียบรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและห้องชุด ตัวเลขยอดโอนข้างต้นสำหรับปี 2558 จึงไม่รวมยอดรายได้จากการขายที่ดิน

จากตารางข้างต้นจะเห็นว่าสำหรับปี 2559 มีค่าใช้จ่ายในการบริหารมากกว่าปี 2558 ประมาณร้อยละ 20.16 ส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายพนักงานและค่าบริหารงานเพิ่มขึ้น เพื่อให้สามารถรองรับกับงานที่เพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของธุรกิจมากขึ้น อย่างไรก็ตามสัดส่วนค่าใช้จ่ายบริหารต่อยอดโอนไม่แตกต่างกันมากนักเมื่อเทียบกับปีที่แล้ว

• ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2559 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 236.80 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2558 มีจำนวน 166.34 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.36 ส่วนใหญ่เกิดจากการดอกเบี้ยกู้เพิ่มขึ้น ซึ่งเกิดจากในเดือน ตุลาคม 2558 มีการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้น 1,000 ล้านบาท ในเดือนเมษายน 2559 มีการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้น 1,353.20 ล้านบาท (ในเดือนเมษายน 2559 มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 511 ล้านบาท ในเดือนเดียวกัน) และในเดือนตุลาคม 2559 มีการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้น 646.80 ล้านบาท

สำหรับปี 2558 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 166.34 ล้านบาท และในปี 2557 มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 145.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละต่อยอดรับรายได้คือ 3.08 และ 5.95 และ 5.21 ตามลำดับ การที่ต้นทุนทางการเงินสูงขึ้น ส่วนหนึ่งมาจากการที่บริษัทฯ เบิกเงินกู้โครงการน้อยลงแต่มาใช้แหล่งที่มาของเงินจากหุ้นกู้และ ตัวเงินระยะสั้น ซึ่งโดยวิธีนี้บริษัทฯ สามารถบันทึกต้นทุนทางการเงินเข้าเป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้เพียงบางส่วนตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยประมาณ ร้อยละ 60 ของต้นทุนเงินกู้ที่ออกโดยหุ้นกู้ ในปี 2558 มีการออกหุ้นกู้ 2,000 ล้านบาท และปี 2557 มีการออกหุ้นกู้ 3,000 ล้านบาท (และมีการไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไปแล้วจำนวน 989 ล้านบาทในปี 2557)

• กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2559 บริษัทมีกำไรสุทธิ จำนวน 263.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.53 จาก 216.69 ล้านบาท ของปี 2558 ปัจจัยหลักจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสามารถบริหารต้นทุนให้มีต้นทุนลดลง

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีกำไรสุทธิ 41.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 199.49 จาก 13.78 ล้านบาท ของปี 2556 โดยมีอัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ 1.61 ของรายได้รวม ปัจจัยหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้อื่นจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายและค่าใช้จ่ายทางการเงินร้อยละ 25.66 ในขณะที่ อัตรากำไรขั้นต้น อยู่ที่ร้อยละ 33 อัตรากำไรจากการดำเนินงาน อยู่ที่ร้อยละ 2.22 ของรายได้รวม สำหรับอัตรากำไรเงินได้นิติบุคคล อยู่ที่ร้อยละ 27.30 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

จากผลการดำเนินงานที่กล่าวมาข้างต้น เมื่อพิจารณาถึงอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไรของบริษัท (Profitability Ratio) สำหรับปี 2559, 2558 และ 2557 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 34.17, 25.61 และ 32.58 ตามลำดับ และบริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 5.57, 4.00 และ 1.61 ตามลำดับ ในขณะเดียวกัน บริษัทมีอัตรามูลค่าต่อหุ้นผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 8.22, 7.27 และ 1.44 สำหรับปี 2559, 2558 และ 2557 ตามลำดับ

• ปัจจัยและอิทธิพลที่มีผลต่อการดำเนินงานในอนาคต

ในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2556 ได้เกิดความไม่แน่นอนทางการเมืองในประเทศขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งจากปัจจัยดังกล่าวคาดว่าจะทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2557 เกิดการชะลอตัวลงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ แต่เมื่อสถานการณ์การเมืองเริ่มคลี่คลายในช่วงครึ่งปีแรก ของ ปี 2557 จะทำให้เศรษฐกิจสามารถปรับตัวดีขึ้นได้ ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคจะทยอยกลับคืนมาและภาวะเศรษฐกิจที่ดีขึ้น ก็จะมีส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์สามารถกลับสู่ภาวะปกติได้

ในปี 2558 - 2559 ตลาดอสังหาริมทรัพย์แนวราบรอบตัวเมืองยังคงสามารถขยายตัวได้อย่างต่อเนื่องเนื่องจากพฤติกรรมของครอบครัวใหม่เปลี่ยนไปและการขนส่งมวลชนที่จะขยายตัวในอนาคตเริ่มมีความชัดเจนมากขึ้น ในขณะที่ความไม่ชัดเจนทางการเมืองเริ่มมีความคงตัวมากขึ้น แต่ว่าการขยายตัวของเศรษฐกิจอาจยังไม่มากพอปัญหาการเงินของต่างประเทศอาจส่งผลกระทบต่อราคาสินค้าหรือวัสดุก่อสร้างได้ แต่ด้วยว่าตลาดแนวราบทาวน์เฮาส์, บ้านแฝด, บ้านเดี่ยว, ยังคงมีความต้องการอยู่อย่างต่อเนื่องอันเห็นจากการเติบโตของการโอนอสังหาริมทรัพย์แนวราบยังคงเพิ่มขึ้น

ในขณะที่คอนโดมิเนียมมีอัตราการเติบโตโดยรวมไม่มากนัก ส่วนที่มีการเติบโตมักเป็นแนวสถานีรถไฟฟ้าเป็นส่วนใหญ่แต่ทว่าราคาของโครงการที่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าที่สูงกว่าราคาที่ห่างออกไปมากอีกมุมหนึ่งคอนโดมิเนียมที่ใกล้แหล่งศูนย์การค้าและแหล่งชุมชนก็ยังมีความต้องการอยู่ไม่น้อย ด้วยว่าโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่เริ่มขยายตัวออกสู่ชานเมือง ดังนั้นโครงการที่มีทำเลใกล้แหล่งชุมชนและศูนย์การค้าแต่ราคาไม่สูงมาก ก็ยังมีความต้องการเช่นเดียวกัน โครงการประเภทหลังนี้จะมีราคาถูกกว่าโครงการที่ติดสถานีรถไฟฟ้า สำหรับบริษัทแล้วมุ่งเน้นทำเลใกล้แหล่งชุมชนและศูนย์การค้า ที่มีราคาไม่สูงมาก ที่ผู้ทำงานในบริเวณดังกล่าวสามารถซื้อหรือเช่าได้ในราคาที่เหมาะกับรายได้ของตนเอง

คำอธิบายและ การวิเคราะห์จากผู้บริหาร

4) ฐานะการเงิน

4.1 สินทรัพย์

| | 2559 | 2558 | 2557 |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| สินทรัพย์รวม (ล้านบาท) | 13,515.77 | 12,861.19 | 11,956.52 |
| เพิ่มขึ้นจากปีก่อน (ล้านบาท) | 654.58 | 904.67 | 2,968.37 |
| ร้อยละที่เพิ่มขึ้น | 5.09 | 7.57 | 33.02 |
| ต้นทุนการพัฒนาสังหาริมทรัพย์(ล้านบาท) | 11,395.98 | 10,930.65 | 9,841.68 |
| เพิ่มขึ้นจากปีก่อน(ล้านบาท) | 465.33 | 1,088.97 | 2,909.90 |
| ร้อยละที่เพิ่มขึ้น | 4.26 | 11.06 | 41.98 |

สินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นโดยส่วนใหญ่ในปี 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและเงินมัดจำค่าที่ดิน

ในปี 2559 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเล็กน้อย ส่วนใหญ่เนื่องมาจากการเปิดโครงการใหม่ในปี 2558 หลายพื้นที่ คือ โซนกาญจนาภิเษก - ราชพฤกษ์(ไทรน้อย), วงแหวน - รามอินทรา, วงแหวน - ราชพฤกษ์ (บางบัวทอง), รังสิต, ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ และบางนาส่วนขยาย นอกจากนี้ยังมีการซื้อที่ดินรอการพัฒนาเพื่อพัฒนาคอนโดมิเนียม โซนสุขุมวิทเพิ่มเติม

ในปี 2558 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นเนื่องมาจากการเปิดโครงการใหม่ในหลายพื้นที่ คือ โซนกาญจนาภิเษก - ราชพฤกษ์ (ไทรน้อย), วงแหวน - รามอินทรา, วงแหวน - ราชพฤกษ์ (บางบัวทอง) และบางนาส่วนขยาย นอกจากนี้ยังมีการเร่งสร้างคอนโด 2 โครงการ โซนสุขุมวิทและบางนา เพื่อเพิ่มยอดขายในไตรมาส 3 และ 4 ของปี 2558 ปัจจุบันคอนโด ทั้ง 2 โครงการ สร้างเสร็จและได้มีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าในช่วงเวลาดังกล่าว

ส่วนปี 2557 เป็นการเพิ่มของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาโดยเป็นการซื้อที่ดิน จำนวนประมาณ 1,600 ล้านบาท เพื่อพัฒนาและส่งมอบในปี 2558 ในหลายพื้นที่ เช่น สุขุมวิท 77 บางบัวทอง ไทรน้อย บางนาส่วนขยายและรัตนานิเบศร์ ในขณะที่ ปี 2556 ที่เพิ่มขึ้น เป็นการซื้อที่ดิน สุขุมวิท 77 คอนโดเมืองสงระภา และบางนา ส่วนที่เหลือเป็นต้นทุนก่อสร้างโครงการแนวราบที่สร้างไว้ให้พร้อมขายในปี 2558 จำนวน 3 โครงการ ที่สร้างเกือบแล้วเสร็จในปี 2557 พร้อมส่งมอบให้ลูกค้าในปี 2558 รวมถึงการก่อสร้างคอนโดมิเนียมใน 3 โครงการโดยที่ 2 โครงการใช้เงินค่าก่อสร้างในปี 2557 ประมาณ 637.0 ล้านบาทและพร้อมจะส่งมอบหรือรับรู้อยู่ในปี 2558 ส่วนอีกโครงการหนึ่ง ได้ดำเนินการก่อสร้างไปแล้วกว่าร้อยละ 77.5 เป็นมูลค่าประมาณ 2,141.1 ล้านบาท

• **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

กระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ถึง 2559 เป็นดังนี้

| | 2559 | 2558 | 2557 |
|--|---------|---------|-----------|
| กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน | 694.57 | 508.59 | 1,818.62 |
| การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน | -436.38 | -450.39 | -3,544.95 |
| จ่ายภาษีเงินได้ | -51.30 | -60.34 | -23.95 |
| รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน | 206.89 | -2.14 | -1,750.28 |
| กระแสเงินสดจากการลงทุน | -77.44 | -3.57 | -286.29 |
| กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน | -113.79 | 90.63 | 2,149.25 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น/-ลดลง สุทธิ | 15.66 | 84.92 | 112.68 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยกมาต้นงวด | 305.81 | 220.89 | 108.21 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือปลายงวด | 321.47 | 305.81 | 220.89 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 15.66 ล้านบาท เกิดจาก (1) การที่บริษัทมีกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงาน 206.89 ล้านบาท (ซึ่งเกิดจากการที่บริษัทลงทุนไปในโครงการก่อสร้างหิรัญทรัพย์เพื่อการพัฒนา และโอนสินทรัพย์ดังกล่าวได้ในงวดบัญชี) (2) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 77.44 ล้านบาท เกิดจากการจ่ายเงินซื้อเครื่องจักรเครื่องมือก่อสร้างและยานพาหนะ (3) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 113.79 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน, จ่ายต้นทุนทางการเงินและชำระคืนเงินจากการไถ่ถอนหุ้นกู้รวมเป็นเงินจำนวน 4,132.41 ล้านบาท ชำระเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน, ชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินและจ่ายเงินปันผลรวมเป็นเงิน 155.28 (อย่างไรก็ดีบริษัทได้ออกหุ้นกู้เพิ่มและรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินระหว่างงวดจำนวน 4,173.90 ล้านบาท)

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

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

คำอธิบายและ การวิเคราะห์จากผู้บริหาร

• เงินมัดจำที่ดิน

| | 2559 | 2558 | 2557 |
|---------------------------|--------|---------|---------|
| เงินมัดจำที่ดิน (ล้านบาท) | 274.39 | 80.00 | 347.00 |
| เพิ่มขึ้น/-ลดลงจากปีก่อน | 194.39 | -267.00 | -395.00 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินมัดจำเพิ่มขึ้น 194.39 ล้านบาทจากวันที่ 31 ธันวาคม 2558 เนื่องมาจากการมัดจำที่ดินใหม่สำหรับพื้นที่โซนรังสิต, โซนไทรมา, โซนบางนาส่วนเพิ่ม

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 สำหรับเงินมัดจำที่ดินนั้นลดลงจากปีก่อน 395.00 ล้านบาทเพราะมีการรับโอนที่ดินในปี 2557 จากการมัดจำที่ดินในปี 2556 และมัดจำที่ดินใหม่สำหรับโครงการที่จะรองรับการขยายตัวของยอดขาย

• อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

| | 2559 | 2558 | 2557 |
|--|--------|--------|--------|
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ล้านบาท) | 494.24 | 535.23 | 510.20 |
| เพิ่มขึ้น/-ลดลงจากปีก่อน (ล้านบาท) | -40.99 | 25.03 | 87.94 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากปีก่อนร้อยละ 7.66 ส่วนใหญ่เกิดจากการปรับมูลค่าตีธรรมของกำไรที่เคยรับรู้มาในปีก่อนของคอมมิวนิตีมอลล์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 535.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.91 จากปี 2557 เนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของงานระหว่างก่อสร้างของคอมมิวนิตีมอลล์ บริเวณเกษตร - นวมินทร์ ชื่อไลฟ์สไตล์ คลับ (Life Style Club)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 510.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 87.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.83 จากปี 2556 เท่ากับ 422.26 ล้านบาท ปัจจุบันหลักจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าตีธรรมจำนวน 62.62 ล้านบาท และ งานระหว่างก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นระหว่างงวดของคอมมิวนิตีมอลล์ แห่งใหม่อีก 2 แห่ง ประมาณ 25.32 ล้านบาท

ในงวดปัจจุบันอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนชื่อ พิคาเดลี แบล็ค และ ไลฟ์สไตล์ คลับ (Life Style Club) ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนข้างต้นเป็นศูนย์สรรพสินค้าโดยจัดแบ่งพื้นที่สำหรับให้เช่า บริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่าตีธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 5 มกราคม 2560 และ 3 กุมภาพันธ์ 2560 ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน

• ที่ดินอาคารและอุปกรณ์

| | 2559 | 2558 | 2557 |
|--------------------------|--------|--------|--------|
| ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ | 399.88 | 411.24 | 400.01 |
| เพิ่มขึ้น/-ลดลงจากปีก่อน | -11.36 | 11.23 | 22.77 |

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ลดลงจากปีก่อนเกิดจากค่าเสื่อมราคาสะสมและมีการขายทรัพย์สินเพิ่มขึ้นจากปีก่อน

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

ณ ปัจจุบัน บริษัทและผู้ให้เช่าที่ดินที่ตั้งสำนักงานใหญ่ได้มีข้อสรุปเป็นการชัดเจนว่าผู้ให้เช่าและผู้เช่ายินยอมตกลงต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 10 ปี ส่วนเรื่องการกำหนดราคาเช่าในปีที่ 11 ถึงปีที่ 20 จะตกลงค่าเช่ากันใหม่ในราคาตลาดหรือราคาที่เหมาะสมต่อไป และหากผู้เช่าประสงค์ที่จะเช่าที่ดินต่อไปอีก 10 ปี ผู้เช่าต้องแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง เมื่อครบกำหนดอายุการเช่าหรือครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่จะได้มีการต่ออายุกันออกไปไม่ว่าก็คราวก็ตาม หรือสัญญาได้เลิกกันโดยความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องจัดการทรัพย์สินที่เช่าให้กลับคืนสภาพเดิมเสมือนก่อนมีการเช่า และจะต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่สร้างบนทรัพย์สินที่เช่า หากครบกำหนดระยะเวลาแล้ว ผู้เช่าไม่รื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินออกไป หรือรื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินยังไม่แล้วเสร็จภายในเวลาดังกล่าว ผู้เช่าตกลงให้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นส่วนควบของที่ดินทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงทรัพย์สินที่อยู่ในสิ่งปลูกสร้างและในทรัพย์สินที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันทีโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายใดๆ นอกจากนี้หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์รับสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไว้ ผู้เช่ายังต้องรับผิดชอบค่าเสียหายต่างๆ เช่น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง

การยินยอมต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวออกไปอีก 10 ปี มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดความชัดเจนและประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม การแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและอายุสัญญาเช่าของสัญญาเช่าดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อความเป็นสาระสำคัญต่อการเงินของบริษัท กล่าวคือ ตัวเลขในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงฐานะทางการเงิน และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น ประจำปี 2556 จนถึงงบการเงินรวมประจำปี 2558 ตัวเลข ยังคงเดิม เพียงแต่การจัดประเภทรายการจะเปลี่ยนแปลงไปโดย 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

คำอธิบายและ การวิเคราะห์จากผู้บริหาร

อย่างไรก็ตามรายการอาคารบนที่ดินเช่าจะถูกเปลี่ยนชื่อเป็นค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า-อาคารบนที่ดินเช่าโดยยังคงเดิม และค่าเสื่อมราคาของอาคารบนที่ดินเช่าในหมายเหตุประกอบงบการเงินจะถูกแก้ไขข้อบัญชีใหม่เป็น ค่าเช่า ทั้งนี้รายการดังกล่าวจัดอยู่ในหมวดค่าใช้จ่ายในการบริหาร อนึ่ง ตัวเลขในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 บริษัทได้บันทึกค่าตัดจำหน่ายอาคารบนที่ดินเช่าด้วยรายการค่าใช้จ่ายตัดจ่ายสิทธิการใช้ทรัพย์สิน จำนวน 8.55 ล้านบาท และ 7.2 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

ณ 31 ธันวาคม 2559 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า - อาคารบนที่ดินเช่า ได้ถูกเปิดเผยด้วยข้อบัญชีหมวด “ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า” ตามงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ยอดรวม 144.87 ล้านบาท ปรับลดลงจาก 153.41 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2558 ด้วยรายการค่าใช้จ่ายตัดจ่ายสิทธิการใช้ทรัพย์สิน ซึ่งเปิดเผยเป็นค่าตัดจำหน่ายในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 14 และรวมอยู่ในรายการค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายในหมวดค่าใช้จ่ายในการบริหาร หากมีการแก้ไขปรับปรุงรายการเป็นรายการค่าเช่า ยอดรวมของค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายจะลดลงจากจำนวน 53.38 ล้านบาท เป็น 44.83 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และยอดรวมจะลดลงจากจำนวน 50.13 ล้านบาท เป็น 41.58 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ลดลงด้วยการปรับปรุง (Reclassify) ค่าใช้จ่ายตัดจ่ายสิทธิการใช้ทรัพย์สินเป็นรายการค่าเช่าจำนวน 8.55 ล้านบาท ส่วนรายการค่าเช่าจะถูกเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพิ่มขึ้นด้วยจำนวนปรับปรุง ทั้งนี้กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี 2559 จำนวน 263.34 ล้านบาทและสำหรับปี 2558 จำนวน 216.69 ล้านบาท ยังคงเท่าเดิม

ทั้งนี้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทได้แก้ไขหมายเหตุประกอบงบการเงินเรื่องนโยบายการบัญชีที่สำคัญในหัวข้ออาคารบนที่ดินเช่า เปลี่ยนเป็น “ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า”และตัดจำหน่ายตามอายุของอาคารบนที่ดินเช่าที่คาดว่าจะให้ประโยชน์ 20 ปี” แล้ว แต่จะเปิดเผยรายการตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า เป็นค่าเช่า (Reclassify) รายการบัญชีให้ถูกต้องตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานรายงานทางการเงินที่เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไปในงบการเงินประจำปี 2560

สำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559, ปี 2558 และปี 2557 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เป็นค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าดังตารางด้านล่างนี้ (โดยปรับลดลงจากการตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า)

| | 2559 | 2558 | 2557 |
|--------------------------|--------|--------|--------|
| อาคารบนที่ดินเช่า | 144.86 | 153.41 | 161.96 |
| เพิ่มขึ้น/-ลดลงจากปีก่อน | -8.55 | -8.55 | |

- การตั้งสำรองและความเพียงพอของค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

- อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงานที่สำคัญ

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559, 2558 และ 2557 เท่ากับร้อยละ 4.38 เท่า, 3.53 เท่า และ 0.39 เท่า ตามลำดับ เนื่องจากในปี 2559 บริษัทมีสัดส่วนกำไรสุทธิมากกว่าปี 2558 ส่งผลให้อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ดีขึ้นเป็นลำดับ

4.2 หนี้สินและแหล่งที่มาของเงินทุน

| | 2559 | 2558 | 2557 |
|---|-----------|----------|----------|
| หนี้สินรวม | 10,201.31 | 9,770.87 | 9,082.89 |
| เพิ่มขึ้นจากปีก่อน | 430.44 | 687.98 | 2,953.53 |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 1,545.89 | 1,610.31 | 2,159.07 |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 491.87 | 692.29 | 1,648.67 |
| หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 3,000.00 | 1,509.35 | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 213.78 | 932.62 | 792.34 |
| หุ้นกู้ | 3,989.50 | 3,996.60 | 3,511.00 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีหนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 430.44 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากในเดือน เมษายน 2559 มีการออกหุ้นกู้เพิ่มจำนวน 1,353.20 ล้านบาท (ครบกำหนดและไถ่ถอน 511.00 ล้านบาท) และในเดือนตุลาคม 2559 ออกหุ้นกู้เพิ่มจำนวน 1,646.80 ล้านบาท (ครบกำหนดและไถ่ถอน 1,000.00 ล้านบาท) อย่างไรก็ตามได้มีการชำระเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินทำให้นี้สินลดลงจำนวน 64.42 ล้านบาท มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิลดลงจำนวน 919.26 ล้านบาท และมีการชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน จำนวน 51.66 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทมีหนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 687.98 ล้านบาท เนื่องมาจากการออกหุ้นกู้จำนวน 2,000.00 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามบริษัทได้ชำระเงินกู้ยืมจากธนาคารสำหรับใช้ในโครงการมากกว่าการกู้จากธนาคารจำนวน 816.10 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

คำอธิบายและ การวิเคราะห์จากผู้บริหาร

- **เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงจากปีก่อนจำนวน 64.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.00 โดยส่วนใหญ่เกิดจากตัวสัญญาใช้เงินลดลง

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 ล้านบาท จากปี 2556 หรือร้อยละ 76.58 เช่นเดียวกันกับ ปี 2556 เพิ่มขึ้น จำนวน 259.80 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้มีการเข้าถึงแหล่งเงินทุนใหม่เช่นตัวแลกเงินระยะสั้น และการออกหุ้นกู้ จึงลดการใช้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เนื่องจากตัวแลกเงินระยะสั้น และหุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่า และเป็นการกู้ที่ไม่มีหลักประกัน

- **เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิลดลงจำนวน 919.26 ล้านบาท จากปี 2558 หรือ ร้อยละ 56.57 เกิดจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่มากขึ้นทำให้สามารถนำเงินดังกล่าวมาจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวได้มากขึ้น อีกทั้งในเดือนเมษายน 2559 และเดือนตุลาคม 2559 บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวน 1,353.20 ล้านบาทและ 1,646.80 ล้านบาทตามลำดับ เพื่อนำมาชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอน และชำระเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวบางส่วนเนื่องจากหุ้นกู้มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 816.10 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 จึงลดการใช้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เนื่องจากหุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่า และเป็นการกู้ที่ไม่มีหลักประกัน เช่นเดียวกันกับปี 2556

- **หุ้นกู้**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ยอดหุ้นกู้มีจำนวน 6,989.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปี 2558 จำนวน 1,483.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.94 เนื่องจาก วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2559 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทุกประเภทชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ วงเงินรวมไม่เกิน 3,000 ล้านบาท โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ได้

เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2559 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 646.8 ล้านบาท (จำนวน 646,800 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 20 กรกฎาคม 2562

เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2559 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 1,000 ล้านบาท (จำนวน 1,000,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 1 ตุลาคม 2563 ทั้งนี้บริษัทสามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด ในขณะที่เดียวกันมีหุ้นกู้ที่จะถึงครบกำหนดชำระจำนวน 1 รุ่น ชื่อหุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2559 จำนวน 1,000 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้ไถ่ถอนครบทั้งจำนวนแล้ว ณ วันที่ 5 ตุลาคม 2559

โดยในวันที่ 1 เมษายน 2559 บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้เพิ่มจำนวน 1 รุ่น ชื่อ หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562 จำนวน 1,353.20 ล้านบาท ในขณะที่เดียวกันมีหุ้นกู้ที่จะถึงครบกำหนดชำระจำนวน 1 รุ่น ชื่อหุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2556 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2559 จำนวน 511 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้ไถ่ถอนครบทั้งจำนวนแล้ว ณ วันที่ 12 เมษายน พ.ศ. 2559

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 2,000.00 ล้านบาท ซึ่งออกเป็นสกุลเงินบาท และ/หรือ สกุลเงินต่างประเทศในจำนวนเทียบเท่า อัตราดอกเบี้ยขึ้นอยู่กับภาวะตลาดในขณะที่ยกออกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละครั้ง 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 โดยวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทุกประเภท ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ เป็นวงเงินรวมไม่เกิน 3,000 ล้านบาท ซึ่งออกเป็นสกุลเงินบาท และ/หรือ สกุลเงินต่างประเทศในจำนวนเทียบเท่า อัตราดอกเบี้ยขึ้นอยู่กับภาวะตลาดในขณะที่ยกออกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละครั้ง โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกันหรือ หลายครั้งก็ได้ บริษัท จึงออกหุ้นกู้ จำนวน 2 ครั้ง ในปี 2557

ครั้งที่หนึ่ง เมื่อวันที่ 11 เมษายน พ.ศ. 2557 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 1,500 ล้านบาท (จำนวน 1,500,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.95 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายใน 3 ปี

คำอธิบายและ การวิเคราะห์จากผู้บริหาร

ครั้งที่สอง เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2557 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 1,500 ล้านบาท (จำนวน 1,500,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.85 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายใน 3 ปี ทั้งนี้บริษัทสามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด

เปรียบเทียบกับปี 2556 บริษัทได้มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้เป็นครั้งแรก โดยออกและเสนอขาย 2 ครั้ง คือ

ครั้งที่หนึ่ง เมื่อวันที่ 12 เมษายน พ.ศ. 2556 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 511 ล้านบาท (จำนวน 511,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยมีอัตราดอกเบี้ยในปี 2557 และ 2556 ร้อยละ 5.90 และ 5.75 ต่อปี ตามลำดับ และมีกำหนดชำระคืนภายใน 3 ปี

ครั้งที่สอง เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 บริษัทออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 989 ล้านบาท (จำนวน 989,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.10 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายใน 2 ปี ทั้งนี้บริษัทสามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด และบริษัทได้ไถ่ถอนก่อนครบกำหนดทั้งจำนวนเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2557

• ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น

| | 2559 | 2558 | 2557 |
|--------------------------|----------|----------|----------|
| ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น | 1,402.08 | 1,280.54 | 1,596.81 |
| เพิ่มขึ้น/-ลดลงจากปีก่อน | 121.54 | -316.27 | 642.65 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นเพิ่มขึ้นจำนวน 121.54 ล้านบาท จากปี 2558 หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.49 เพื่อนำมาใช้เป็นเงินหมุนเวียนในบริษัท เนื่องจากตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น มีอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมธนาคารและเป็นการกู้ที่ไม่มีหลักประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 การลดลงของตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นจำนวน 316.27 ล้านบาท จากปี 2557 หรือ ร้อยละ 19.81 เนื่องมาจากในปีนั้นบริษัทได้มีการออกหุ้นกู้จำนวน 2,000.00 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินเบิกเกินบัญชี, เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนและบางส่วน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 การเพิ่มขึ้นของตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นจำนวน 642.65 ล้านบาท จากปี 2557 หรือ ร้อยละ 67.35 เนื่องจากเป็นการกู้เพื่อนำมาใช้ในการลงทุนก่อสร้างโครงการแนวราบและแนวสูงเพื่อรองรับการรับรู้อย่างได้ที่จะเกิดขึ้นในปี 2558 และในอนาคตแทนการกู้เงินธนาคาร อีกทั้งตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น มีอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมธนาคารและเป็นการกู้ที่ไม่มีหลักประกัน

• **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท จำนวน 3,314.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 224.14 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.25 เกิดจากการเพิ่มขึ้นของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีจำนวน 263.34 ล้านบาท และมีการจ่ายเงินปันผลระหว่างปี 2558 จำนวน 39.20 ล้านบาท

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

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

• **สภาพคล่อง**

| | 2559 | 2558 | 2557 |
|--|---------|---------|-----------|
| กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน | 694.57 | 508.59 | 1,818.62 |
| การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน | -436.38 | -450.39 | -3,545.95 |
| จ่ายภาษีเงินได้ | -51.30 | -60.34 | -23.95 |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน | 206.89 | -2.14 | -1,750.28 |

กระแสเงินสดจากการดำเนินงานส่วนใหญ่ใช้ไปกับโครงการอสังหาริมทรัพย์การพัฒนาในการเตรียมตัวเพื่อสร้างรายได้หลังจากที่สภาพการเมืองอยู่ในภาวะปกติแล้ว และเศรษฐกิจเริ่มปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องในปี 2559 ทำให้บริษัทมีโครงการใหม่ที่เริ่มรับรู้รายได้สำหรับปี 2559 จำนวน 13 โครงการ มีจำนวน 796 ล้านบาทสำหรับแนวราบและจำนวน 1 โครงการ มีจำนวน 641 ล้านบาทสำหรับคอนโดมิเนียม

คำอธิบายและ การวิเคราะห์จากผู้บริหาร

| | 2559 | 2558 | 2557 |
|------------------------|--------|-------|---------|
| กระแสเงินสดจากการลงทุน | -77.44 | -3.57 | -286.29 |

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในปี 2559 จำนวน 77.44 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากนำเงินไปค้าประกันเพิ่มขึ้นจำนวน 33.40 ล้านบาท สำหรับวงเงินหนังสือค้ำประกันและเงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวรจำนวน 57.45 ล้านบาท กระแสเงินสดจากการลงทุนในปี 2557 ส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในที่ดินอาคารและอุปกรณ์ คือสำนักงานใหญ่ และอวลูมิเนียมฟอร์มที่ใช้ในโครงการก่อสร้างทั้งแนวราบและแนวสูงที่สามารถใช้งานได้อีกเป็นระยะเวลานานกว่า 3 ปี โดยซื้อเพิ่มเติมเฉพาะส่วนน้อยที่เปลี่ยนแปลง เนื่องจากบริษัทมีการเตรียมพร้อมในการลงทุนที่ดินอาคารและอุปกรณ์ และอวลูมิเนียมฟอร์มในปี 2556 และ 2557 ค่อนข้างมาก ทำให้ในปี 2558 บริษัทมีกระแสเงินสดในการลงทุนเพียง 3.57 ล้านบาท

| | 2559 | 2558 | 2557 |
|--|---------|-------|----------|
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน | -113.79 | 90.63 | 2,149.25 |

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 113.79 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ชำระคืนเงินจากการไถ่ถอนหุ้นกู้และจ่ายต้นทุนทางการเงินรวมเป็นเงินจำนวน 4,132.41 ล้านบาท ชำระเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินและจ่ายเงินปันผลรวมเป็นเงิน 155.28 (อย่างไรก็ดีบริษัทได้ออกหุ้นกู้เพิ่มและรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินระหว่างงวดจำนวน 4,173.90 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินได้มาจากการออกหุ้นกู้ 2,000.00 ล้านบาท สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารนั้น การเบิกและชำระคืนสุทธิเท่ากับชำระคืนประมาณ 816.10 ล้านบาท และชำระวงเงินตัวเงินระยะสั้นและจ่ายต้นทุนทางการเงินจำนวน 548.76 ล้านบาท และ 486.05 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินได้มาจากการออกหุ้นกู้และชำระคืนหุ้นกู้สุทธิ จำนวน 2,011.00 ล้านบาท สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารนั้นการเบิกและชำระคืนสุทธิเท่ากับชำระคืนประมาณ 337.42 ล้านบาท โดยใช้วงเงินตัวเงินระยะสั้นมาแทนเพื่อเป็นการลดภาระดอกเบี้ย

• อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินที่สำคัญ

การวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่อง

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง 2.07 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ลดลงจาก 2.44 เท่า ในปี 2558 เนื่องจากหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 1,152.74 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.65 สาเหตุหลักจากหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้นจำนวน 1,490.65 ล้านบาท

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว 0.11 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เพิ่มขึ้นจาก 0.09 เท่าในปี 2558 เนื่องจากมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน ณ ปี 2559 จำนวน 206.89 ล้านบาท ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนและกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 77.44 ล้านบาท และ 113.79 ล้านบาท ตามลำดับ ส่งผลให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 15.66 ล้านบาท

การวิเคราะห์อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเป็น 2.44 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ลดลงจาก 2.63 เท่า ในปี 2558 ทั้งนี้ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเกิดจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเงินได้จากการดำเนินงานหารด้วยต้นทุนทางการเงิน ซึ่งในปี 2559 มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเงินได้จากการดำเนินงานมากกว่าปี 2558 จำนวน 140.18 ล้านบาทหรือร้อยละ 32 อย่างไรก็ตามต้นทุนทางการเงินปี 2559 มากกว่าปี 2558 จำนวน 70.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42 ซึ่งมีสัดส่วนมากกว่า ดังนั้นจึงทำให้ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยในปี 2559 มีจำนวนลดลงจากปี 2558 ในขณะที่บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis) เป็น 0.50 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เพิ่มขึ้นจาก 0.12 เท่า ของปี 2558 เนื่องจากบริษัทมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานจำนวน 206.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ปี 2558 ซึ่งมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานใช้ไปจำนวน 2.14 ล้านบาท

การวิเคราะห์อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 3.08 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยลดลงจาก 3.16 เท่า ในปี 2558 และปี 2557 ทั้งนี้การลดลงของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเกิดจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มมากขึ้น รวมทั้งการบริหารต้นทุน และบริหารค่าใช้จ่ายให้เกิดประสิทธิภาพ ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีสินทรัพย์สุทธิมูลค่า 11,396 ล้านบาท ซึ่งเมื่อโอนกรรมสิทธิ์แล้วจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นทยอยลดลง

• การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3:1 เท่า เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 6.2 หน้าที่ที่ผู้ถือหุ้นต้องปฏิบัติ ข้อ 6.2.11 เงื่อนไขทางการเงิน สำหรับหุ้นกู้ดังต่อไปนี้ ได้แก่

- 1) หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2557 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560
- 2) หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2557 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2560 ที่ผู้ถือหุ้นสามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด
- 3) หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561 ที่ผู้ถือหุ้นสามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด

รวมถึงบริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3:1 เท่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 6.2 หน้าที่ที่ผู้ถือหุ้นต้องปฏิบัติ ข้อ 6.2.11 เงื่อนไขทางการเงิน ระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน สำหรับหุ้นกู้ ได้แก่

- 4) หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
- 5) หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ที่ผู้ถือหุ้นสามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด

คำอธิบายและ การวิเคราะห์จากผู้บริหาร

- 6) หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2562
- 7) หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.79 เท่า (ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิฯ ข้อ 6.2.11 สำหรับหุ้นกู้ข้อ 1) – 3) และได้ดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.62 เท่า สำหรับหุ้นกู้ ข้อ 4) – ข้อ 6) ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิฯ ข้อ 6.2.11)

ส่วนหุ้นกู้ ข้อ 7) เป็นหุ้นกู้ที่ออกภายหลังวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดข้อ 6.2.11 เงื่อนไขทางการเงิน โดยระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาวะค้ำประกัน เช่นเดียวกับหุ้นกู้ตามข้อ 4) – ข้อ 6)

อย่างไรก็ตามบริษัทมีมาตรการรองรับเพื่อรักษาอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมในระยะเวลายั่งยืน โดย

1) ชำระคืนตราสารหนี้ระยะสั้น และ/หรือ ตราสารหนี้ระยะยาวทั้งจำนวนหรือบางส่วน โดยตราสารหนี้ระยะสั้นและตราสารหนี้ระยะยาวของบริษัทที่จะครบภายใน 90 วันโดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ชำระตราสารหนี้ระยะสั้น จำนวน 758 ล้านบาท
2. ชำระตราสารหนี้ระยะยาว จำนวน 1,500 ล้านบาท

2) เร่งการขายและการโอนกรรมสิทธิ์โครงการสร้างเสร็จพร้อมโอนทั้งโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง จำนวน 6,971 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ด้วยการจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายและประชาสัมพันธ์โครงการเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้ามากขึ้น บริษัทคาดว่ามาตรการดังกล่าวจะเพิ่มยอดขายได้และกำไรบริษัทสูงขึ้นทำให้อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวลดลงและโครงสร้างเงินทุนอยู่ในสัดส่วนที่เหมาะสม

รายงานความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการต่อ รายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินเฉพาะ และงบการเงินรวมของบริษัท ที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อให้เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทั่วไป คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มี และดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินตลอดจนเพื่อไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ งบการเงินเฉพาะและงบการเงินรวมของบริษัทได้รับการตรวจสอบโดยนางสาววรรณพร จงพิรเดชานันท์ ผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4098 แห่งบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ในการตรวจสอบนั้นทางคณะกรรมการบริษัทได้สนับสนุนข้อมูลและเอกสารต่างๆ เพื่อให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบและแสดงความเห็นได้ตามมาตรฐานการสอบบัญชี โดยความเห็นของผู้สอบบัญชีได้ปรากฏในรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลได้ว่างบการเงินเฉพาะ และงบการเงินรวมของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีความเชื่อถือได้ โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง



นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี
ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ

ข้อมูลทั่วไปและ ข้อมูลสำคัญอื่น

| | | |
|---------------------|---|---|
| ชื่อบริษัท | : | บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) |
| ประเภทธุรกิจ | : | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | : | 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310 |
| ทะเบียนบริษัทเลขที่ | : | 0107546000431 |
| โฮมเพจบริษัท | : | http://www.areeya.co.th/ ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการคอนโดมิเนียม www.aspace.co.th ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการทาวน์เฮ้าส์ www.thecolors.co.th ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการวิลเลจทาวน์ www.areeya.co.th/villagetown ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการบ้านเดี่ยว www.areeya.co.th/singlehome ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการคอมมูนิตีฮอลล์ www.pickadailybkk.com ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับบริการรับฝากซื้อ/ขาย/เช่า www.areeyaagent.com |
| 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. 2559 |
| ทุนที่เรียกชำระแล้ว | : | 980,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559) |
| ผู้สอบบัญชี | : | บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ชั้น 48-51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ 02-677-2000 โทรสาร 02-677-2222 |

| | | |
|---|---|--|
| นายทะเบียนหลักทรัพย์ | : | บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 โทรศัพท์ : 0 2009-9000 โทรสาร : 0 2009-9991 SET Contact center: 0 2009-9999 Website: http://www.set.or.th/tsd |
| ที่ปรึกษาทางกฎหมาย | : | สำนักงานกฎหมายคุณธรรมทนายความ 72/2-3 ถนนสุทธิสารวิจิตร ซอยธรรมนุญสุข แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ 02-274-7529-30 โทรสาร 02-274-7638 |
| สถาบันการเงิน ที่ติดต่อเป็นประจำ | : | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ธนาคารธนาชาต จำกัด (มหาชน) |

ข้อมูลทั่วไปและ ข้อมูลสำคัญอื่น

| ชื่อบริษัท | ประเภทธุรกิจ | ทุนจดทะเบียน | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) |
|--|--|---|-------------------------------|
| บจก. อารียา เซอร์วิส 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพาน สอง 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 แขวงสะพาน สอง 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 แขวงสะพาน สอง 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. คูสสเปซ 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพาน สอง 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. ไวต์ลิฟวิง 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพาน สอง 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 |

| ชื่อบริษัท | ประเภทธุรกิจ | ทุนจดทะเบียน | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) |
|---|----------------------|--|-------------------------------|
| บจก. ซิลล์สเปซ 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพาน สอง 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. อารีญา คอนวิเนี่ยน สโตร์ 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพาน สอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ 0-2798-9999 โทรสาร 0-2798-9990 | ค้าปลีก | หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 1,000,000 บาท | 99.97 |

การกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการบริษัท ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการป้องกันการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนเป็นอย่างยิ่ง จึงมีนโยบายให้มีการเก็บรักษาข้อมูลซึ่งยังมิได้เปิดเผยต่อประชาชนไว้เป็นความลับ โดยกำหนดให้ผู้รั้งจำกัดเฉพาะผู้มีส่วนเกี่ยวข้องเท่านั้น

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

อีกทั้งบริษัทห้ามมิให้กรรมการผู้บริหาร และพนักงาน รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าวทำการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัท โดยใช้ข้อมูลภายในซึ่งยังมิได้เปิดเผยต่อสาธารณชน สำหรับกรณีที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะทำการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัทที่ไม่เข้าข่ายกรณีข้างต้น ให้รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ทุกครั้งที่ทำการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ดังกล่าวภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่เกิดรายการขึ้นพร้อมทั้งส่งสำเนารายงานนี้ให้กับบริษัทเพื่อเก็บเป็นหลักฐานทุกครั้ง

นอกจากนี้บริษัทยังได้มีนโยบายที่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานปฏิบัติตามจรรยาบรรณในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริตและยุติธรรมอย่างสม่ำเสมอ และไม่ให้นำไปมีส่วนร่วมในการกระทำหรือปกปิดการกระทำใดๆ ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท ทั้งนี้ หากพบว่า บุคคลข้างต้นได้นำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน บริษัทถือว่าบุคคลดังกล่าวมีความผิดทางวินัยอย่างร้ายแรง และจะถูกลงโทษตามข้อบังคับพนักงานของบริษัทต่อไป

การควบคุมภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 2/2560 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560 คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินความเพียงพอ และเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน เพื่อเสนอรายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2559 จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในด้านต่าง ๆ 5 องค์ประกอบ คือ

1. องค์การและสภาพแวดล้อม
2. การบริหารความเสี่ยง
3. การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร
4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล
5. ระบบการติดตาม

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอ โดยทุกองค์ประกอบมีการปฏิบัติตามอย่างมีประสิทธิภาพ และได้นำเสนอรายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2559 แก่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้ว ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2560 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560

บริษัทฯ ได้มีการจัดการบริหารงานและระบบการควบคุมภายในที่ดีเพียงพอ โดยผู้บริหารได้สนับสนุนให้ตระหนักถึงความจำเป็นในการควบคุมภายใน โดยจัดให้มีการกำกับดูแลองค์กรที่ดี กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างชัดเจน รวมทั้งได้กำหนดระเบียบ ข้อบังคับ นโยบาย ระดับอำนาจการบริหาร และระดับการอนุมัติรายการที่เหมาะสมอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร

บริษัทฯ ได้จัดให้มีสำนักตรวจสอบภายใน ที่มีความเป็นอิสระในการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน ซึ่งรายงานโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อสอบทานระบบการปฏิบัติงานของกิจกรรมต่างๆ ให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายขององค์กรโดยรวม โดยผลการตรวจสอบที่ผ่านมาไม่พบว่ามีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในแต่ประการใด

นอกจากนี้ผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัท เคพีแอมจี ภูมิไชย จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2559 ได้ประเมินประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของบริษัทฯ ตามที่เห็นว่าจำเป็น ซึ่งพบว่า ไม่มีจุดอ่อนของระบบการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญแต่ประการใด

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

คณะกรรมการของบริษัทมีนโยบายที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราประมาณร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของงบการเงินรวมหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล และทุนเงินสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและบริษัทได้กำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลนั้นจะต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท สภาพคล่องของบริษัท การขยายธุรกิจ ความจำเป็น ความเหมาะสมอื่นใดในอนาคต และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท ตามที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรหรือเหมาะสมซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2560 พิจารณานุมัติจ่ายปันผลในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท สำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2559 เป็นจำนวนเงินรวม 49,000,000 บาท

การกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัท มีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาองค์กรให้เติบโตอย่างยั่งยืน เป็นองค์กรโปร่งใส และมีธรรมาภิบาลที่แท้จริง จึงยึดนโยบายการปฏิบัติตามหลักการบริหารจัดการที่มีระบบและกระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการเสริมสร้างองค์กรให้มีระบบและมีประสิทธิภาพ นำมาซึ่งความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลและก่อให้เกิดความเป็นธรรมกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสีย คณะกรรมการ คณะผู้บริหารและบุคลากรของบริษัทฯ

นโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน

คอร์รัปชัน หมายถึงการกระทำที่ไม่ชอบด้วยจริยธรรมหรือกฎหมายซึ่งอาจเกิดขึ้นกับผู้ประกอบการกับหน่วยงานของ รัฐเพื่อผลประโยชน์ในทางตรงหรือทางอ้อมของผู้ประกอบการ หรือกับคู่ค้าของบริษัท หรือบุคคลอื่นใด อันเป็นการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว

- นโยบายต่อต้านคอร์รัปชันภายในองค์กร

บริษัทยึดมั่นในการทำธุรกิจที่โปร่งใส ซื่อสัตย์ ต่อสังคม ลูกค้า คู่ค้าและพนักงานของบริษัท และไม่มีส่วน เกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชันทุกรูปแบบ โดยห้ามกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ใช้โอกาสจากการปฏิบัติหน้าที่ ตำแหน่งแสวงหาผลประโยชน์เพื่อส่วนตัวหรือครอบครัวหรือบุคคลอื่น

- นโยบายต่อต้านคอร์รัปชันภายนอกองค์กร

จากการที่บริษัทมีนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันภายในองค์กรแล้ว บริษัทยังคงมีนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน ภายนอกองค์กรด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งการต่อต้านคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายรัฐหรือเจ้าหน้าที่รัฐ เพื่อมิให้เกิดความเสียหายและส่งผลเสียให้กับการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ รวมทั้งภาพลักษณ์ของประเทศ โดยบริษัทไม่สนับสนุนการให้สินบนทุกรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นการให้การสนับสนุนคู่ค้า หรือให้สินบนแก่เจ้าหน้าที่รัฐ นอกจากนี้บริษัทจะดำเนินธุรกิจตามกฎหมายระเบียบของกฎหมายและขั้นตอนที่ถูกต้องเพื่อไม่ให้เกิดช่องทางอันก่อให้เกิดการคอร์รัปชัน ในทำนองเดียวกันบริษัทพร้อมและยินดีที่จะปฏิบัติตามระเบียบขององค์กรของรัฐ เพื่อร่วมปราบปรามการทุจริตด้วย ทั้งนี้บริษัทมีนโยบายฝึกอบรมสร้างจิตสำนึกให้กับทุกคนในองค์กรเพื่อดำรงไว้ซึ่งการต่อต้านคอร์รัปชัน

นโยบายการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา

บริษัทฯ มีนโยบายและระเบียบภายใน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการละเมิดสิทธิทางปัญญา โดยให้พนักงานทุกคนรับทราบถึงนโยบายและระเบียบตั้งแต่วันแรกที่เข้าทำงาน อีกทั้งมีกระบวนการตรวจสอบการใช้งานของเครื่องคอมพิวเตอร์ทุกๆ ปีเพื่อมิให้เกิดข้อผิดพลาดเกี่ยวกับการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา รวมทั้งกำหนดบทลงโทษสำหรับผู้กระทำผิดในเรื่องนี้ไว้ด้วย

บริษัทได้ดำเนินการตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการ ซึ่งเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีไว้ชัดเจนแล้วครบทั้ง 5 หมวด ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีรายละเอียดการกำกับดูแลกิจการที่ดี 5 หมวด ประจำปี 2559 ดังนี้

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

- บริษัทมีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน โดยได้คำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยให้ความสำคัญกับการประชุมผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่ง องค์ประกอบต่างๆ ของการประชุมเพื่อให้เกิดความเท่าเทียมกันในระหว่างผู้ถือหุ้น อันได้แก่ การจัดประชุมผู้ถือหุ้น โดยกำหนดวัน เวลา และสถานที่ประชุมไม่เป็นอุปสรรคในการเข้าร่วมประชุม ข้อมูลทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทางบริษัทได้แจ้งให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าอย่างเพียงพอและทันเวลา นอกจากการการส่งหนังสือนัดประชุมที่มีวัตถุประสงค์และเหตุผลของแต่ละวาระการประชุม ตลอดจนความเห็นของคณะกรรมการประกอบในแต่ละวาระเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้นก่อนการประชุมอย่างน้อย 14 วัน ตามข้อบังคับของบริษัท ข้อที่ 29 เรื่องการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว 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 มีนโยบายที่จะให้ผู้ถือหุ้นได้มีโอกาสถามคำถามเป็นการล่วงหน้าผ่านช่องทางต่างๆ คือ Website และการส่งคำถามล่วงหน้ามายังหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ รวมทั้งการเสนอข้อกรรมการและกรรมการตรวจสอบก่อนการประชุม ทั้งนี้เป็นการแจ้งล่วงหน้าก่อนการประชุม 30 วันหรือ อย่างน้อยตามที่กฎหมายกำหนด

บริษัทได้มีการกำหนดให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการหรือเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น ในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท มีคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และผู้บริหารที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุมด้วย โดยประธานกรรมการของบริษัทหรือบุคคลที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติให้เป็นประธานในที่ประชุมจะดำเนินการให้มีการพิจารณาการประชุมและลงคะแนนเสียง เป็นไปตามลำดับวาระที่กำหนดในหนังสือนัดประชุม นอกจากนั้น บริษัทได้แจ้งคะแนนเสียงที่ต้องการในแต่ละวาระให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนลงคะแนนทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและความถูกต้องในการลงคะแนนเสียง นอกจากนี้ได้มีการว่าจ้างสำนักงานทนายความอิสระมาเป็นผู้ตรวจนับคะแนน และขออาสาสมัครจากตัวแทนผู้ถือหุ้นร่วมเป็นสักขีพยานในการตรวจนับคะแนน และอำนวยความสะดวกในการนับคะแนนโดยใช้เครื่องอ่านแถบข้อมูล (Bar code)

คณะกรรมการบริษัทได้ดูแลให้มีการบันทึกรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น ให้มีสาระสำคัญครบถ้วนอันได้แก่ คำชี้แจงที่เป็นสาระสำคัญ คำถาม ข้อคิดเห็นต่างๆ รวมทั้งคะแนนเสียงที่ต้องการในแต่ละวาระ นอกจากนั้น ในส่วนของรายงานการประชุม บริษัทมีการจัดทำรายงานการประชุมให้เสร็จสมบูรณ์ในเวลาตามกฎหมายกำหนด รวมทั้งมีระบบการจัดเก็บรายงานการประชุมที่ดี สามารถตรวจสอบและอ้างอิงได้ ทั้งนี้ เพื่อให้รายงานการประชุมมีความครบถ้วนสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น บริษัทได้จัดให้มีการบันทึกวิธีการลงคะแนนเสียง และวิธีนับคะแนนเสียงเพิ่มเติมในรายงานการประชุมด้วย

การกำกับดูแลกิจการที่ดี

กรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถมาประชุมได้ด้วยตัวเอง บริษัทยังมีการเพิ่มทางเลือกให้กับผู้ถือหุ้น ให้สามารถเลือกที่จะแต่งตั้งกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ท่านจากกรรมการอิสระทั้งหมดของบริษัทเป็นผู้รับมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้น ซึ่งที่ผ่านมาก็ได้มีท่านผู้ถือหุ้นหลายท่านได้มอบอำนาจให้กับท่านกรรมการอิสระของบริษัทเป็นผู้ลงคะแนนแทนในหลายครั้งที่ผ่านมา ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ บริษัทสนับสนุนให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในวาระที่สำคัญ

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

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

ผู้ถือหุ้น : บริษัทมุ่งให้ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสม โดยดำเนินการให้มีผลประโยชน์ที่ได้อย่างสม่ำเสมอ และมีการพัฒนาธุรกิจอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม และเพียงพอที่จะปกป้องผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้น

ลูกค้า : การดำเนินงานในปี 2559 ที่ผ่านมา บริษัทยังคงให้ความสำคัญในการกำกับดูแลลูกค้า ในฐานะ “ลูกบ้าน” ที่เปรียบเสมือนหนึ่งในสมาชิกครอบครัวอาเรีย โดยที่มีทีมงานบริการหลังการขายที่ประกอบไปด้วย ฝ่ายศูนย์บริการลูกบ้าน (Call Center) ฝ่ายบริการหลังการขาย (After Sales Service: AS) ฝ่ายบริหารนิติบุคคล (Customer Management: CM) และฝ่ายชุมชนสัมพันธ์ (Customer Relations Management: CmRM) ซึ่งมีเป้าหมายร่วมกันในการให้บริการหลังการขายที่รวดเร็วและได้มาตรฐาน เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกบ้าน

เจ้าหนี้และผู้ค้า : บริษัทดำเนินนโยบายคัดเลือกผู้รับเหมา (ผู้ค้า) อย่างยุติธรรม และโปร่งใส โดยปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการค้าอย่างเคร่งครัด และพิจารณาถึงปัญหาต่างๆ ที่เกิดกับผู้รับเหมาเสมอเพื่อร่วมกับแก้ปัญหาที่เกิดขึ้น อาทิเช่น จัดอบรมเพื่อเพิ่มความรู้ให้แก่ผู้รับเหมา จัดหาแหล่งเงินทุนให้ โดยเจรจากับธนาคารเพื่อผู้รับเหมาสามารถนำไปส่งงานไปค้าประกันเงินกู้ และช่วยในการจัดหาวัสดุกรณีเกิดการขาดแคลนหรือผู้รับเหมาขาดสภาพคล่อง

คู่แข่งทางการค้า : บริษัทสนับสนุนและส่งเสริมนโยบายการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรมโดยปฏิบัติตามกติกการแข่งขันที่ดีและเป็นที่ยอมรับทั่วไป หลีกเลี่ยงวิธีการที่ไม่สุจริตเพื่อจะได้เปรียบทางการค้า

พนักงาน : บริษัทสรรหาและรักษาพนักงานที่มีความสามารถและประสบการณ์ในการปฏิบัติงาน โดยมุ่งพัฒนาและเพิ่มพูนความสามารถของพนักงานอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งส่งเสริมพนักงานให้มีโอกาสในความก้าวหน้าและมั่นคงในอาชีพตลอดจนปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเท่าเทียมกัน โดยจัดให้มีสวัสดิการและสิทธิประโยชน์ต่างๆ เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ประกันสุขภาพ การตรวจสุขภาพประจำปี เป็นต้น

ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม : บริษัทมีนโยบายในการให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมในความรับผิดชอบต่อและเอาใจใส่สังคมอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง โดยบริษัทนั้นยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ ดูแล และใส่ใจต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งมุ่งปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทให้ความสำคัญในการให้ข้อมูลข่าวสารของบริษัทอย่างเพียงพอและทันเวลา อันได้แก่ การส่งข้อมูลข่าวสารของบริษัท ผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในระบบ SCP (SET Community Portal หรือ ELCID) การลงข่าวสารทางหนังสือพิมพ์ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด นอกจากการส่งข่าวสารผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลข่าวสารรวมทั้งแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) งบการเงิน และรายงานประจำปีทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษในเว็บไซต์ของบริษัท (www.areeya.co.th)

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

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ชี้แนะและกำหนดนโยบายและมีส่วนร่วมในการพิจารณาและให้ความเห็นชอบในกลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจและงบประมาณของบริษัท ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการไปตามที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลได้มีการกำหนดอำนาจอนุมัติวงเงินสำหรับใช้จ่ายเพื่อธุรกรรมตามปกติธุรกิจของบริษัทและในส่วนธุรกรรมทางการเงิน อาทิเช่น การกู้ยืมเงิน หรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน รวมตลอดถึงการเข้าเป็นคู่ค้าประกัน

คณะกรรมการได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการมีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานต่างๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทำกับบริษัท (ตามที่สำนักงาน กสท. ประกาศกำหนด) ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบาย แนวทาง หรือหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้ และเป็นการมอบอำนาจในเรื่องเกี่ยวกับรายการที่เป็นไปตามการกำกับดูแลหรือเป็นการดำเนินงานตามปกติธุรกิจทั่วไปเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการกระทำอันไม่เป็นธรรมในด้านต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น บริษัทได้ออกแนวปฏิบัติเกี่ยวกับมาตรฐานความประพฤติและจริยธรรมทางธุรกิจ จรรยาบรรณของผู้บริหารและ

การกำกับดูแลกิจการที่ดี

พนักงาน โดยเน้นถึงความซื่อสัตย์และมีจริยธรรมในการติดต่อกับลูกค้า ผู้ขายสินค้า คู่ค้า และกับบุคคลภายนอกทั้งหลาย ไม่มีผลประโยชน์ทับซ้อน ปกป้องและใช้ทรัพย์สินของบริษัทอย่างเหมาะสม ไม่เปิดเผยแจกจ่ายข้อมูลของบริษัทให้บุคคลอื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต และไม่ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทโดยใช้ข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยหรือรับรู้ต่อสาธารณะชน

นอกจากนี้ หากมีกรณีที่มีรายการระหว่างกัน บริษัทจะพิจารณาความเหมาะสมก่อนการเข้าทำรายการอย่างรอบคอบทุกครั้ง และจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีการเปิดเผยรายการดังกล่าวในรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

บริษัทมีประธานคณะกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ เป็นบุคคลคนเดียวกัน อย่างไรก็ตาม การทำรายการต่างๆ ที่ไม่ใช่การดำเนินงานตามปกติของบริษัท จะผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัททุกครั้งซึ่งมีกรรมการที่เป็นอิสระร่วมอยู่ด้วย 3 ท่าน ซึ่งการตัดสินใจลงทุนในโครงการต่างๆ จะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัททั้งสิ้น รวมถึงการอนุมัติซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ เพื่อให้แน่ใจว่าจะไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัท

-98-

คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งในการประชุมแต่ละครั้งทางฝ่ายบริหารได้จัดเตรียมข้อมูล และรายละเอียดเพื่อให้คณะกรรมการใช้ประกอบการพิจารณา และในระหว่างประชุม ประธานในที่ประชุมได้ให้เวลากับกรรมการในการพิจารณาวาระต่างๆ อย่างรอบคอบ รวมถึงการให้แสดงความคิดเห็นได้อย่างเต็มที่ และมีการจดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร รวมทั้งมีการจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองเพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบได้ ในปี 2559 มีการประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งหมดจำนวน 6 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัทตามที่ระบุในหัวข้อคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณา คัดเลือกและเสนอชื่อของผู้สอบบัญชีและคำตอบแทนผู้สอบบัญชี ให้ความเห็นในงบการเงินระหว่างกาลและงบการเงินประจำปีให้ผู้สอบบัญชีได้สอบทานหรือตรวจสอบ พิจารณาการปฏิบัติตามมาตรฐานทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา สอบทานการเปิดเผยรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน การพิจารณาความเหมาะสมของแผนการกำกับดูแลและตรวจสอบภายใน และพิจารณารายงานการตรวจสอบภายในที่ได้ตรวจสอบระบบงานต่างๆ ภายในองค์กร ที่จัดทำโดยฝ่ายตรวจสอบภายใน ตลอดจนการให้ข้อเสนอแนะในการปรับปรุงระบบการควบคุมภายใน เพื่อนำเสนอต่อฝ่ายบริหาร นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้นำเสนอแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในแก่คณะกรรมการบริษัทให้พิจารณาด้วย ในปี 2559 มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบทั้งหมดจำนวน 12 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบตามที่ระบุในหัวข้อคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในส่วนของคณะกรรมการสรรหากรรมการ และคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนกรรมการ บริษัทยังไม่ได้มีการจัดตั้งขึ้น เนื่องจากเห็นว่า คณะกรรมการบริษัทมีจำนวนไม่มาก และสามารถเรียกประชุมเพื่อพิจารณาในเรื่องดังกล่าวได้ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นปกติอยู่แล้ว นอกจากนี้ กรรมการบริษัทยังจะต้องปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียน (Code of Best Practice of Listed Companies) เช่น ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ปฏิบัติตามข้อบังคับของบริษัท มีความซื่อสัตย์และรับผิดชอบต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น มีความรู้ความสามารถ และมีความตั้งใจที่จะใช้ความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง และมีความรับผิดชอบต่อรายงานทางการเงิน เป็นต้น

ความรับผิดชอบต่อสังคม

15 ปี อารียา...ที่สร้างความสุข เรามุ่งมั่นที่จะสร้างความสุขให้ เติบโต ต่อเนื่อง ยั่งยืน

วิสัยทัศน์

สุขที่ได้สร้าง สุขที่ได้สร้างสรรค์ และสุขที่พร้อมจะส่งมอบแก่ทุกคนให้มีความสุขดำเนินต่อไปอย่างไม่สิ้นสุด

พันธกิจ

พัฒนารูปร่างด้วยความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม มุ่งมั่นสู่ความเป็นเลิศด้านงานก่อสร้างและงานบริการเพื่อความพึงพอใจสูงสุดของผู้มีส่วนได้เสีย

นโยบาย

“Sustainable Happiness” รักโลก รักเรา

ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทอารียา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจอยู่บนพื้นฐานความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อให้เกิดความยั่งยืน โดยในปี 2559 บริษัทยังคงมุ่งมั่นพัฒนาในทุกกระบวนการทำงาน เพื่อสร้างความรับผิดชอบต่อสินค้าและบริการ เสริมสร้างคุณค่าเพิ่มและตอบสนองความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียได้ดียิ่งขึ้น โดยในปี 2559 นี้ ได้สานต่อกระบวนการเดิมและเพิ่มจุดเน้น เพื่อมุ่งสู่การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ตามนโยบาย “Sustainable Happiness” รักโลก รักเรา ดังนี้

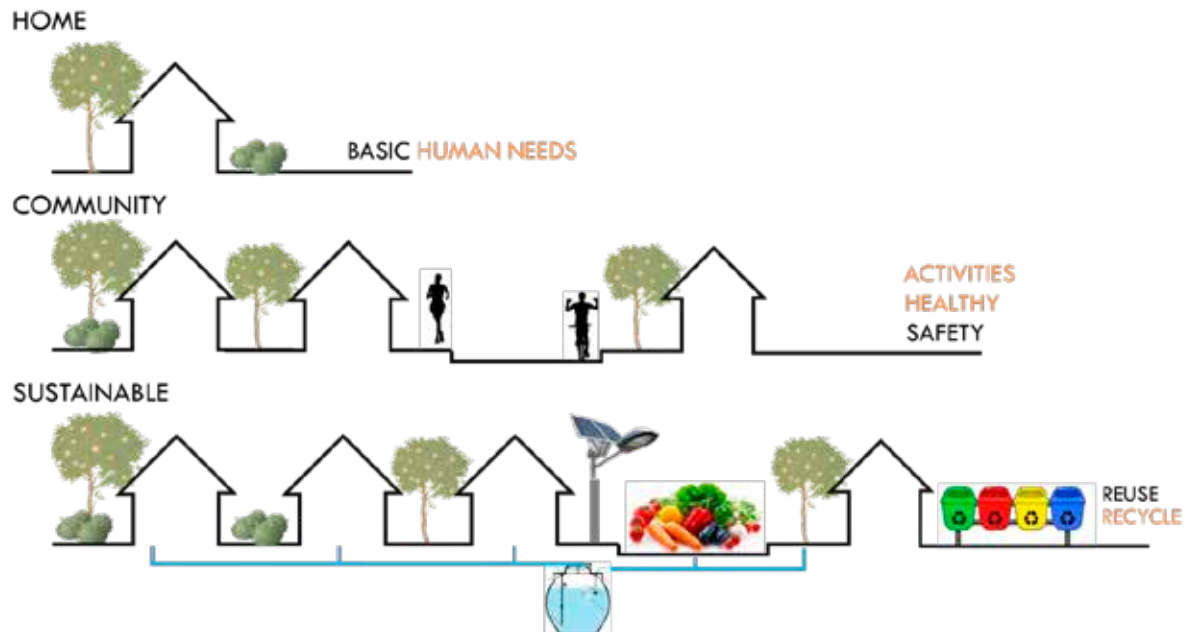
(1) การพัฒนาแนวคิดเพื่อพัฒนารูปร่าง

จากนโยบาย “Sustainable Happiness” รักโลก รักเรา ได้ถ่ายทอดสู่การระดมสมองเพื่อจัดทำแนวทางการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ให้มีองค์ประกอบในการพัฒนา 5 ด้าน กล่าวคือ

- (1) การปรับสวนในพื้นที่ส่วนกลาง จากสวนสวยให้เป็นสวนสวยงามปลอดภัย ปลูกผักสวนครัวและไม้ยืนต้นที่สามารถนำมารับประทานได้
- (2) การเลือกใช้พลังงานธรรมชาติจากแสงอาทิตย์เข้ามาทดแทนพลังงานไฟฟ้าในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ เพื่อลดค่าใช้จ่ายระยะยาวให้กับลูกบ้าน
- (3) การออกแบบระบบจัดการน้ำให้สามารถนำน้ำที่ใช้แล้วผ่านกระบวนการคัดกรองและบำบัดน้ำจนมีค่าที่ปลอดภัยตามมาตรฐานให้นำกลับมาใช้ในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการได้ เพื่อลดปริมาณการใช้น้ำประปาและลดค่าใช้จ่าย

การกำกับ ดูแลกิจการที่ดี

- (4) การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อรองรับการคัดแยกขยะ และแนวทางการรณรงค์ให้ลูกบ้านในโครงการร่วมกันดำเนินการ เพื่อลดปริมาณขยะ และนำขยะที่สามารถใช้ได้สู่กระบวนการ Recycle หรือ Reuse เป็นการลดปัญหามลพิษแก่สังคม
- (5) เพิ่มพื้นที่เพื่อส่งเสริมการออกกำลังกายภายในโครงการ โดยในปัจจุบันนี้ ลูกค้าเริ่มให้ความสนใจในเรื่องของสุขภาพและการออกกำลังกายมากขึ้น องค์ประกอบนี้จึงเป็นส่วนหนึ่งในการสร้างจุดแข็งให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทด้วย



(2) การศึกษาและพัฒนาต้นแบบ

จากองค์ประกอบในการพัฒนา 5 ด้านดังกล่าว ได้นำมาสู่การจัดตั้งที่ปรึกษาและทีมผู้เชี่ยวชาญพิเศษ เพื่อศึกษาข้อมูลโดยละเอียด ทั้งด้านระบบน้ำและการบำบัดน้ำกลับมาใช้ การจัดการขยะ ผักปลอดสาร และโซลาร์เซลล์ จนนำไปสู่การได้แนวปฏิบัติที่ดีที่สุด และได้ผลลัพธ์สำคัญคือแบบก่อสร้างเพื่อนำไปใช้จริงในแต่ละโครงการของบริษัทฯ ได้ ซึ่งบริษัทฯ ได้จัดการแถลงข่าวและแถลงนโยบายไปเมื่อเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2559



การกำกับ ดูแลกิจการที่ดี

(3) โครงการนำร่อง รักโลก รักเรา

จากนโยบาย สู่แนวคิด ได้ผลลัพธ์เป็นแบบก่อสร้าง จนถึงการริเริ่มสู่การปฏิบัติในโครงการ โดยเริ่มต้นจากการปรับสวนในพื้นที่ส่วนกลาง จากสวนสวยให้เป็นสวนสวยงามปลอดสารพิษ ปลูกผักสวนครัวและไม้ยืนต้นที่สามารถนำมารับประทานได้ ในโครงการนำร่องที่โซนไทรน้อย และพัฒนารูปแบบเครือข่ายเพื่อการดูแลสวนผักในโครงการร่วมกับลูกบ้านผู้พักอาศัย ที่จะขยายผลไปสู่โครงการต่างๆ ในปี 2560 ต่อไป



หนึ่งในหลายๆ กิจกรรมของบริษัทฯ ที่ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีคือกิจกรรมตลาดนัดธรรมชาติ ยักษ์กับโจนส์เจอร์ ซึ่งเป็นกิจกรรมที่ส่งเสริมกลุ่มเกษตรกรที่เน้นการปลูกผักแบบอินทรีย์ ปลอดภัยสารพิษในเครือข่ายธรรมธกรกิจได้นำผลผลิตมาจัดจำหน่าย ที่ Pickadaily Bangkok ซึ่งเป็นพื้นที่ของทางบริษัทฯ โดยไม่คิดค่าใช้จ่าย ในกิจกรรมนี้ยังได้มีนิทรรศการตามรอยพ่อ และการเสวนาหัวข้อต่างๆ เพื่อสื่อสารให้ผู้สนใจได้เข้าถึงและเข้าใจในแนวทางการใช้ชีวิตและการพึ่งพาตนเองตามวิถีเศรษฐกิจพอเพียง ที่บริษัทภาคภูมิใจที่ได้เป็นส่วนหนึ่งในการสานต่อศาสตร์ของพระราชทานให้คนไทย และคนต่างชาติได้เรียนรู้และนำไปสู่การเปลี่ยนแปลงเพื่อเป็นความยั่งยืนในสังคมต่อไปในอนาคต



ส่วนสำคัญตามนโยบาย “Sustainable Happiness” ยังได้ขยายไปสู่งานบริการหลังการขายและการสร้างชุมชนภายในโครงการ โดยมีเป้าหมายเพื่อให้บริการอย่างดีที่สุดและให้ได้รับความพึงพอใจสูงสุดจากลูกบ้านอารียา ที่จะนำไปสู่การบอกต่อแนะนำเพื่อนตามโครงการ Friend Get Friend และสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้บริโภคได้ในระยะยาว

การกำกับดูแลกิจการที่ดี

การพัฒนาบริการหลังการขาย เริ่มขึ้นตามนโยบายดังกล่าวนี้ ตั้งแต่การทบทวนพันธกิจ ความรับผิดชอบ ขั้นตอนและวิธีการทำงาน มาตรฐานการให้บริการ รวมไปถึงการปรับโครงสร้างฝ่ายงานที่รับผิดชอบ โดยเริ่มต้นพัฒนางานตั้งแต่การบริการพื้นฐาน โดยบริษัทมุ่งเน้นไปที่การดูแลรักษาความปลอดภัยที่เพิ่มความเข้มงวดกับการปฏิบัติงานของบริษัทรักษาความปลอดภัยและพนักงาน รปภ. เพิ่มเครื่องมือและอุปกรณ์ทันสมัยที่สามารถบันทึกและตรวจสอบการรักษาความปลอดภัยในโครงการได้ และสามารถสรุปตรวจได้ในช่วงเวลาต่างๆ

นอกจากการบริการพื้นฐานที่ได้พัฒนาแล้ว งานบริการซ่อมแซมในระยะประกัน (After Sale Service) เป็นอีกงานหนึ่งที่ได้รับการกำกับติดตามอย่างใกล้ชิด โดยพัฒนาระบบการติดตามงานแบบ 100% เพื่อให้มีการควบคุมงานให้เป็นไปตามมาตรฐานงานที่กำหนด และนำข้อมูลที่ได้รับจากลูกค้ามาปรับปรุงแก้ไขพัฒนาต่อยอดในการพัฒนาฝีมือช่าง โดยการจัดให้มีการอบรมและทดสอบฝีมือช่าง อีกทั้งยังเสริมสร้างการพัฒนาบุคลิกภาพและการสื่อสารให้แก่ทีมช่าง เพื่อสร้างความไว้วางใจแก่ลูกค้า จนทำให้ในปี 2559 ได้รับคะแนนประเมินความพึงพอใจในระดับดีและดีมาก เฉลี่ยตลอดทั้งปีที่ร้อยละ 91 สูงกว่าเป้าหมายที่กำหนดไว้ที่ร้อยละ 85 จึงได้นำไปสู่การกำหนดเป้าหมายในปี 2560 ให้เพิ่มขึ้นอย่างท้าทายเป็นความพึงพอใจที่ร้อยละ 95

งานบริหารกองทุนและการส่งมอบโครงการแก่คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นงานสำคัญอีกงานหนึ่งที่ถูกกำหนดให้เป็นเป้าหมายเพื่อพัฒนางานบริการหลังการขาย โดยมุ่งเน้นให้เกิดการบริหารเงินกองทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส ตรวจสอบได้ ทุกโครงการ และบริหารกองทุนให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อลูกบ้าน คณะกรรมการนิติบุคคล และต่อบริษัทฯ โดยกระบวนการหนึ่งที่เป็นหัวใจคือการสร้าง และดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการให้ครบถ้วน และอยู่ในสภาพสมบูรณ์พร้อมใช้งานอยู่เสมอ ไม่กระทบต่อการอยู่อาศัยของลูกบ้าน และสามารถลดระยะเวลาความล่าช้าในการส่งมอบสาธารณูปโภคเมื่อครบกำหนดตามกฎหมาย เป็นส่วนสำคัญที่ลดค่าใช้จ่าย และเพิ่มโอกาสให้บริษัทได้



นอกจากภารกิจหลักดังกล่าวแล้ว งานที่ได้ดำเนินการต่อเนื่องมาจากรปี 2555 จนถึงปัจจุบันคือ การดูแลคุณภาพชีวิตคนงานก่อสร้าง ซึ่งมีเป้าหมายเพื่อให้สุขภาพกายและใจดี พร้อมทั้งจะทำงานได้อย่างมีคุณภาพ เป็นแรงงานที่มีฝีมือที่พร้อมจะส่งมอบบ้านมาตรฐานแก่ลูกบ้านทุกหลังคาเรือน โดยรักษามาตรฐานทางกายภาพของที่พักคนงานในพื้นที่แคมป์ก่อสร้างให้ได้มาตรฐานอยู่เสมอ โดยเน้นเรื่องความสะอาดและสุขอนามัยพื้นฐาน การจัดการขยะ การควบคุมการพักอาศัยตามระเบียบที่กำหนด จนได้รับการยกย่องให้เป็นหนึ่งในโครงการตัวอย่างในกลุ่มเครือข่ายเฝ้าระวังโรคติดต่อร้ายแรงในสถานประกอบการ (ก่อสร้าง) ของกระทรวงสาธารณสุข

การดูแลสวัสดิภาพและสร้างโอกาสแห่งการเรียนรู้ให้กับบุตรหลานคนงาน ยังเป็นงานที่ได้รับมีความสำคัญทางนโยบายในการสานต่อทำให้ศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กในพื้นที่ก่อสร้าง ได้เกิดเป็นศูนย์การเรียนรู้ที่มีครูพี่เลี้ยงประจำศูนย์ มีการจัดตารางการเรียนรู้และตารางกิจกรรมประจำวัน ทำให้เด็กๆ สามารถอ่านออก เขียนได้ เป็นการปูพื้นฐานให้กับเด็กต่างด้าว เป็นการปูทางสร้างโอกาสให้กับเด็กๆ ในอนาคต การตรวจสุขภาพและบันทึกข้อมูลสุขภาพของเด็ก เพื่อส่งเสริมพัฒนาการที่จำเป็น โดยความร่วมมือจากมูลนิธิเครือข่ายส่งเสริมคุณภาพชีวิตแรงงาน บริษัทยังคงเดินหน้าพัฒนาศูนย์แห่งนี้ต่อไปในปี 2560 และในอนาคต



การกำกับ ดูแลกิจการที่ดี

การดำเนินงานด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมของบริษัท ได้ดำเนินการต่อเนื่องจากปีแรกที่เริ่มเรียนรู้ สู่การพัฒนาให้เป็นส่วนหนึ่งในการปฏิบัติงาน (CSR in Process) และต่อยอดให้มีเป้าหมายที่ชัดเจน เพื่อเป็นส่วนผลักดันให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสังคมจากจุดเล็กๆ สู่ครอบครัว ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม ซึ่งบริษัทฯ จะยังคงมุ่งมั่นและสานต่อ พัฒนาให้ดียิ่งขึ้นต่อไปในอนาคต



"

Gardening is civil and social, but it wants
the vigor and freedom of the forest and
the outlaw.

"

Henry David Thoreau



รายงานของผู้สอบ บัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และของเฉพาะบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

| มูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและต้นทุนโครงการ | |
|---|---|
| อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 (ก) และ 8 | |
| เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ | ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร |
| <p>โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและต้นทุนโครงการเป็นรายการที่มีสาระสำคัญในงบการเงิน โครงการอสังหาริมทรัพย์ใช้ระยะเวลาในการพัฒนาและบันทึกด้วยต้นทุนมาตรฐาน ซึ่งมีการใช้ดุลยพินิจในการประมาณการต้นทุนมาตรฐานที่ใกล้เคียงกับราคาทุน</p> <p>โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจเพื่อกำหนดมูลค่าสุทธิที่จะได้รับสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ค้างนาน โดยกลุ่มบริษัทได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อช่วยในการประเมินราคาโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาดังกล่าวโดยใช้วิธีราคาตลาด ดังนั้นข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบเรื่องดังกล่าว</p> | <p>ข้าพเจ้าได้ใช้วิธีการตรวจสอบ รวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> - การสอบถาม ทำความเข้าใจและทดสอบระบบการควบคุมภายในของต้นทุนและประเมินกระบวนการของผู้บริหารในการพิจารณามูลค่าสุทธิที่จะได้รับของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา - การสุ่มทดสอบต้นทุนโครงการที่เกิดขึ้นจริงจนถึงปัจจุบันและประมาณการของต้นทุนโครงการที่จำเป็นจนกระทั่งงานแล้วเสร็จ กับเอกสารที่เกี่ยวข้อง และทดสอบการคำนวณ - การสุ่มเข้าร่วมสังเกตการณ์โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาช่วงสิ้นปี - การประเมินความรู้ ความสามารถ และความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งว่าจ้างโดยกลุ่มบริษัท โดยการพิจารณาคุณสมบัติด้านวิชาชีพและเอกสารที่เกี่ยวข้อง - การประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ โดยพิจารณาเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนากับราคาขายจริงภายหลังวันสิ้นปี รวมถึงราคาขายที่ได้รับอนุมัติ ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่จ้างโดยกลุ่มบริษัทโดยหักค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวข้องสำหรับโครงการที่ค้างนาน รวมถึงการให้ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเคพีเอ็มจีพิจารณาความสมเหตุสมผลของข้อสมมติที่สำคัญของราคาประเมินดังกล่าว และ - การประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน |

| มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | |
|--|---|
| อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 (ข) และ 12 | |
| เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ | ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนและวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งรายการหลักคือศูนย์สรรพสินค้าให้เช่าที่มีการเช่าไม่เต็มพื้นที่ ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรม โดยจ้างผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อช่วยในการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ ดังนั้นเรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบของข้าพเจ้า | <p>ข้าพเจ้าได้ใช้วิธีการตรวจสอบ รวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> - การสอบถาม ทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของผู้บริหาร - การเข้าร่วมสังเกตการณ์โครงการช่วงสิ้นปี - การประเมินความรู้ ความสามารถ และความเป็นอิสระ ของผู้ประเมินราคาอิสระของบริษัทโดยการพิจารณาคูณาคำนวณวิชาชีพและเอกสารที่เกี่ยวข้อง - พิจารณาการประมาณมูลค่ายุติธรรมตามวิธีการพิจารณารายได้ซึ่งได้รับการอนุมัติจากผู้บริหาร และประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่จัดจ้างของบริษัท และพิจารณาข้อสมมติที่สำคัญ โดยการสอบถามผู้บริหารและผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อทำความเข้าใจในข้อสมมติดังกล่าว รวมถึงทดสอบข้อสมมติสำคัญกับการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงและสุ่มทดสอบกับสัญญาเช่า แผนการดำเนินงานและสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนได้ให้ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเคพีเอ็มจีร่วมพิจารณาความเหมาะสมของวิธีการประเมินและข้อสมมติที่สำคัญที่เกี่ยวข้อง และ - การประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน |

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเชิงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปร่วมมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยที่เกี่ยวข้องในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควร
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในซึ่งข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความ เป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่า มีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบาย เรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือ ในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำ ดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจาก การสื่อสารดังกล่าว .



(วรรณพร จงพิรเดชานันท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

27 กุมภาพันธ์ 2560

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

| สินทรัพย์ | หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|----------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | | 31 ธันวาคม | | 31 ธันวาคม | |
| | | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| (บาท) | | | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 5 | 321,473,416 | 305,806,285 | 195,508,337 | 200,537,326 |
| เงินลงทุนชั่วคราว | 6 | 82,704 | 81,841 | 82,704 | 81,841 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 4, 7 | 39,289,554 | 35,068,209 | 364,037,449 | 176,436,375 |
| โครงการก่อสร้างหรือสิทธิต่อระหว่างการพัฒนา | 4, 8 | 11,395,975,090 | 10,930,649,249 | 9,355,531,097 | 9,114,263,675 |
| เงินมัดจำค่าที่ดิน | 35 | 274,390,000 | 80,000,000 | 274,390,000 | 80,000,000 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 4 | - | - | 1,424,455,752 | 1,428,087,824 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 9 | 61,693,824 | 63,403,922 | 59,290,797 | 56,656,757 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | | 12,092,904,588 | 11,415,009,506 | 11,673,296,136 | 11,056,063,798 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | | | |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน | 10, 35 | 227,331,586 | 193,929,945 | 227,331,586 | 193,929,945 |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | 11 | - | - | 301,999,239 | 301,999,239 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 12 | 494,236,285 | 535,231,422 | 456,094,285 | 495,634,422 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 13 | 399,883,042 | 411,241,517 | 373,204,598 | 376,373,038 |
| ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า | 4, 14 | 144,864,702 | 153,410,407 | 144,864,702 | 153,410,407 |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | 15 | 24,827,330 | 26,204,354 | 24,775,137 | 26,135,596 |
| สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม | 16 | 15,699,134 | 13,641,225 | 10,610,578 | 5,779,198 |
| เงินมัดจำการเช่า | 4 | 60,000,000 | 60,000,000 | 60,000,000 | 60,000,000 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | | 56,028,574 | 52,498,082 | 46,476,023 | 46,636,141 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | 1,422,870,653 | 1,446,156,952 | 1,645,356,148 | 1,659,897,986 |
| รวมสินทรัพย์ | | 13,515,775,241 | 12,861,166,458 | 13,318,652,284 | 12,715,961,784 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

| | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|----------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| | | 31 ธันวาคม | | 31 ธันวาคม | |
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | หมายเหตุ | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| (บาท) | | | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น | | | | | |
| จากสถาบันการเงิน | 17 | 1,545,889,707 | 1,610,306,879 | 1,536,831,103 | 1,610,306,879 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 4, 18 | 268,180,831 | 278,678,225 | 633,576,231 | 578,840,489 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | | | | | |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 17 | 491,868,955 | 692,287,171 | 491,868,955 | 601,956,277 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 4 | - | - | 173,679,887 | 218,061,522 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | | | |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 17 | 111,493,133 | 111,493,133 | 111,493,133 | 111,493,133 |
| หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 17 | 3,000,000,000 | 1,509,346,663 | 3,000,000,000 | 1,509,346,663 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | | | |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 17 | 29,267,075 | 48,608,917 | 25,475,943 | 40,855,632 |
| เงินประกันการก่อสร้าง | 4 | 209,473,190 | 208,359,495 | 162,468,406 | 155,848,923 |
| ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ | 4 | 89,757,437 | 166,023,562 | 89,427,428 | 164,947,562 |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | | 32,710,794 | 1,330,057 | - | 372,711 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 19 | 49,822,303 | 49,263,148 | 12,162,702 | 13,723,739 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | | 5,828,463,425 | 4,675,697,250 | 6,236,983,788 | 5,005,753,530 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | | | | | |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 17 | 213,782,674 | 932,622,119 | 148,782,672 | 829,082,814 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | | |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 4 | - | - | 9,700,000 | 9,700,000 |
| หุ้นกู้ | 17 | 3,989,495,963 | 3,996,595,924 | 3,989,495,963 | 3,996,595,924 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน | | | | | |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 17 | 37,486,113 | 43,693,901 | 36,213,162 | 39,072,722 |
| เงินประกันสาธารณูปโภค | | | | | |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | 6,413,823 | 11,981,646 | 6,413,823 | 11,981,646 |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน | | | | | |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 20 | 20,090,434 | 18,103,529 | 6,705,576 | 6,204,676 |
| ประมาณการหนี้สินจากคดีความ | | | | | |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 21 | 11,500,000 | 16,600,000 | 11,500,000 | 16,600,000 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | 94,077,104 | 75,547,602 | 60,835,570 | 54,308,754 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | | 4,372,846,111 | 5,095,144,721 | 4,269,646,766 | 4,963,546,536 |
| รวมหนี้สิน | | 10,201,309,536 | 9,770,841,971 | 10,506,630,554 | 9,969,300,066 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

| | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--------------------------------|----------|----------------|----------------|----------------------|----------------|
| | | 31 ธันวาคม | | 31 ธันวาคม | |
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | หมายเหตุ | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| (บาท) | | | | | |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | |
| ทุนเรือนหุ้น | 22 | | | | |
| ทุนจดทะเบียน | | 1,200,000,000 | 1,200,000,000 | 1,200,000,000 | 1,200,000,000 |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว | | 980,000,000 | 980,000,000 | 980,000,000 | 980,000,000 |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ | 22 | 669,209,894 | 669,209,894 | 669,209,894 | 669,209,894 |
| กำไรสะสม | | | | | |
| จัดสรรแล้ว | | | | | |
| สำรองตามกฎหมาย | 23 | 71,903,600 | 66,653,600 | 71,903,600 | 66,653,600 |
| ยังไม่ได้จัดสรร | | 1,593,352,211 | 1,374,460,993 | 1,090,908,236 | 1,030,798,224 |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | | 3,314,465,705 | 3,090,324,487 | 2,812,021,730 | 2,746,661,718 |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | | 13,515,775,241 | 12,861,166,458 | 13,318,652,284 | 12,715,961,784 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

| หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|--|----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------|---------------|
| | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | |
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 | |
| | (บาท) | | | | |
| รายได้ | | | | | |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 4 | 4,643,249,304 | 5,398,024,485 | 3,206,423,284 | 4,093,546,245 |
| รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง | | 3,933,040 | 3,271,910 | 3,517,390 | 2,913,521 |
| ดอกเบี้ยรับ | 4 | 5,271,517 | 7,216,784 | 80,835,069 | 6,881,432 |
| กลับรายการประมาณการหนี้สินจากคดีความ | 21 | 5,100,000 | - | 5,100,000 | - |
| รายได้อื่น | 4, 25 | 67,418,871 | 45,184,674 | 57,803,663 | 48,748,875 |
| รวมรายได้ | | 4,724,972,732 | 5,453,697,853 | 3,353,679,406 | 4,152,090,073 |
| ค่าใช้จ่าย | | | | | |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | 4 | 3,056,217,090 | 4,016,727,027 | 2,195,858,120 | 3,057,371,953 |
| ต้นทุนขายวัสดุก่อสร้าง | | 3,173,452 | 1,454,238 | 2,786,163 | 1,120,323 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 26 | 519,264,320 | 535,838,691 | 370,474,782 | 402,598,346 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 4, 27 | 523,936,255 | 436,043,304 | 371,272,529 | 261,104,327 |
| ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 12 | 44,414,000 | 25,853,335 | 42,959,000 | 31,492,563 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 4, 30 | 236,802,795 | 166,346,064 | 240,640,341 | 165,177,262 |
| รวมค่าใช้จ่าย | | 4,383,807,912 | 5,182,262,659 | 3,223,990,935 | 3,918,864,774 |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | | 341,164,820 | 271,435,194 | 129,688,471 | 233,225,299 |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | 31 | (77,826,002) | (54,746,203) | (25,130,859) | (45,805,322) |
| กำไรสำหรับปี | | 263,338,818 | 216,688,991 | 104,557,612 | 187,419,977 |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี | | - | - | - | - |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | | 263,338,818 | 216,688,991 | 104,557,612 | 187,419,977 |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน | 32 | 0.27 | 0.22 | 0.11 | 0.19 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

| | | | งบการเงินรวม | | |
|--|--------------|-----------------|--------------|-----------------|---------------|
| | ทุนเรือนหุ้น | | กำไรสะสม | | |
| | ที่ออก | ส่วนเกิน | สำรอง | | รวมส่วน |
| หมายเหตุ | และชำระแล้ว | มูลค่าหุ้นสามัญ | ตามกฎหมาย | ยังไม่ได้จัดสรร | ของผู้ถือหุ้น |
| สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 | | | (บาท) | | |
| 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 |
| สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 | | | | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559 | 980,000,000 | 669,209,894 | 66,653,600 | 1,374,460,993 | 3,090,324,487 |
| รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | |
| การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น | | | | | |
| เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท | 33 | - | - | (39,197,600) | (39,197,600) |
| รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น | | - | - | (39,197,600) | (39,197,600) |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี | | | | | |
| กำไร | | - | - | 263,338,818 | 263,338,818 |
| รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี | | - | - | 263,338,818 | 263,338,818 |
| โอนไปสำรองตามกฎหมาย | 23 | - | 5,250,000 | (5,250,000) | - |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 | 980,000,000 | 669,209,894 | 71,903,600 | 1,593,352,211 | 3,314,465,705 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

| | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|--|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------|--------------------------|
| หมายเหตุ | ทุนเรือนหุ้น ที่ออก | ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ | กำไรสะสม | | รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น |
| | และชำระแล้ว | | สำรอง ตามกฎหมาย (บาท) | ยังไม่ได้จัดสรร | |
| 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 |
| สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 | | | | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559 | 980,000,000 | 669,209,894 | 66,653,600 | 1,030,798,224 | 2,746,661,718 |
| รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | |
| การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น | | | | | |
| เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท | 33 | - | - | (39,197,600) | (39,197,600) |
| รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น | | - | - | (39,197,600) | (39,197,600) |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี | | | | | |
| กำไร | | - | - | 104,557,612 | 104,557,612 |
| รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี | | - | - | 104,557,612 | 104,557,612 |
| โอนไปสำรองตามกฎหมาย | 23 | - | 5,250,000 | (5,250,000) | - |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 | 980,000,000 | 669,209,894 | 71,903,600 | 1,090,908,236 | 2,812,021,730 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|----------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------|
| | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | |
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | (บาท) | | | |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | | | | |
| กำไรสำหรับปี | 263,338,818 | 216,688,991 | 104,557,612 | 187,419,977 |
| รายการปรับปรุง | | | | |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 53,383,608 | 50,132,568 | 49,517,024 | 44,100,034 |
| ค่าตัดจำหน่ายส่วนเกินมูลค่าหุ้นกู้ | 6,086,515 | - | 6,086,515 | - |
| ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของ | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 44,414,000 | 25,853,335 | 42,959,000 | 31,492,563 |
| ดอกเบี้ยรับ | (5,271,517) | (7,216,784) | (80,835,069) | (6,881,432) |
| หนี้สงสัยจะสูญ | 1,832,467 | 1,096,876 | 2,577,904 | 1,096,876 |
| ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | 20,681,216 | - | 14,162,802 | - |
| กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์ | (1,710,815) | - | (1,710,814) | - |
| ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน | 298,637 | - | 298,637 | - |
| กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนชั่วคราว | (863) | (1,179) | (863) | (1,179) |
| กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน | - | (166,423) | - | (166,423) |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน | 1,986,905 | 2,194,273 | 500,900 | 757,369 |
| กลับรายการประมาณการหนี้สินจากคดีความ | (5,100,000) | - | (5,100,000) | - |
| ต้นทุนทางการเงิน | 236,802,795 | 166,346,064 | 240,640,341 | 165,177,262 |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | 77,826,002 | 54,746,203 | 25,130,859 | 45,805,322 |
| | 694,567,768 | 509,673,924 | 398,784,848 | 468,800,369 |
| การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน | | | | |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | (6,053,812) | (15,728,146) | (114,270,529) | (93,616,365) |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | (138,577,039) | (710,335,071) | 64,857,610 | (191,748,788) |
| เงินมัดจำค่าที่ดิน | (194,390,000) | 267,000,000 | (194,390,000) | 267,000,000 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 4,511,507 | (27,608,388) | 118,816 | (26,577,316) |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | (3,530,492) | (14,017,414) | 160,118 | (13,704,701) |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | (36,697,271) | 29,528,088 | 18,298,066 | (2,385,047) |
| เงินประกันการก่อสร้าง | 1,113,695 | 80,765,584 | 6,619,483 | 66,210,448 |
| ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ | (76,266,125) | (32,709,600) | (75,520,134) | (32,970,000) |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 559,155 | (71,335,663) | (1,561,037) | (72,253,895) |
| เงินประกันสาธารณูปโภค | (5,567,823) | 5,104,571 | (5,567,823) | 5,104,571 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | 18,529,502 | 37,864,644 | 6,526,816 | 22,122,383 |
| เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน | 258,199,065 | 58,202,529 | 104,056,234 | 395,981,659 |
| จ่ายภาษีเงินได้ | (51,304,583) | (60,340,864) | (33,087,806) | (46,650,122) |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน | 206,894,482 | (2,138,335) | 70,968,428 | 349,331,537 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแส เงินสด

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

| หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|----------------------------------|--------------------|----------------------------------|----------------------|
| | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | |
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| (บาท) | | | | |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน | | | | |
| รับดอกเบี้ย | 5,271,517 | 7,280,192 | 4,926,620 | 6,944,840 |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง | (33,401,641) | 98,168,035 | (33,401,641) | 93,330,500 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง | - | - | 3,632,072 | (624,765,953) |
| ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (3,418,863) | (50,882,297) | (3,418,863) | (35,438,380) |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์ | 13,997,070 | - | 4,890,515 | - |
| ซื้ออุปกรณ์ | (57,448,286) | (55,383,393) | (44,762,560) | (53,459,078) |
| ซื้อสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน | (2,437,225) | (2,755,331) | (2,421,175) | (2,723,231) |
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน | (77,437,428) | (3,572,794) | (70,555,032) | (616,111,302) |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน | | | | |
| จ่ายต้นทุนทางการเงิน | (516,728,140) | (486,054,590) | (491,737,261) | (465,710,883) |
| จ่ายเงินปันผล | (39,197,600) | - | (39,197,600) | - |
| จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน | (51,656,211) | (53,403,863) | (43,729,510) | (41,588,968) |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น | | | | |
| จากสถาบันการเงินลดลง | (64,417,172) | (548,760,134) | (73,475,776) | (531,011,405) |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง) | - | - | (44,381,635) | 145,765,775 |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 1,173,896,731 | 2,193,662,998 | 925,645,202 | 1,836,711,198 |
| ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | (2,093,154,392) | (3,009,764,243) | (1,716,032,666) | (2,591,193,260) |
| เงินสดรับจากออกหุ้นกู้ | 3,000,000,000 | 1,994,942,587 | 3,000,000,000 | 1,994,942,587 |
| ชำระคืนหุ้นกู้ | (1,511,000,000) | - | (1,511,000,000) | - |
| ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ | (11,533,139) | - | (11,533,139) | - |
| เงินสดสุทธิได้จาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน | (113,789,923) | 90,622,755 | (5,442,385) | 347,915,044 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ | 15,667,131 | 84,911,626 | (5,028,989) | 81,135,279 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม | 305,806,285 | 220,894,659 | 200,537,326 | 119,402,047 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 321,473,416 | 305,806,285 | 195,508,337 | 200,537,326 |
| รายการที่ไม่ใช่เงินสด | | | | |
| โอนเงินมัดจำค่าที่ดินเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ | | | | |
| ระหว่างการพัฒนา | 545,612,670 | 1,065,602,770 | 545,612,670 | 1,065,602,770 |
| ซื้ออุปกรณ์ตามสัญญาเช่าทางการเงิน | 24,169,061 | 29,023,078 | 23,552,741 | 21,152,158 |
| ซื้อสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนตามสัญญาเช่าทางการเงิน | 1,937,520 | 7,775,035 | 1,937,520 | 7,775,035 |
| เงินค้ำจ่ายค่าซื้ออุปกรณ์ | - | 2,460,000 | - | 250,000 |
| ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่บันทึกเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ | | | | |
| ระหว่างการพัฒนา | 290,329,986 | 208,203,478 | 274,800,812 | 208,203,478 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

| หมายเหตุ | สารบัญ |
|----------|---------------------------------------|
| 1 | ข้อมูลทั่วไป |
| 2 | เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน |
| 3 | นโยบายการบัญชีที่สำคัญ |
| 4 | บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน |
| 5 | เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด |
| 6 | เงินลงทุนชั่วคราว |
| 7 | ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น |
| 8 | โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา |
| 9 | สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น |
| 10 | เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน |
| 11 | เงินลงทุนในบริษัทย่อย |
| 12 | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน |
| 13 | ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ |
| 14 | ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า |
| 15 | สินทรัพย์ไม่มีตัวตน |
| 16 | ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี |
| 17 | หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย |
| 18 | เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น |
| 19 | หนี้สินหมุนเวียนอื่น |
| 20 | ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน |
| 21 | ประมาณการหนี้สินจากคดีความ |
| 22 | ทุนเรือนหุ้น |
| 23 | สำรองตามกฎหมาย |
| 24 | ส่วนงานดำเนินงาน |
| 25 | รายได้อื่น |
| 26 | ค่าใช้จ่ายในการขาย |
| 27 | ค่าใช้จ่ายในการบริหาร |
| 28 | ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน |
| 29 | ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ |
| 30 | ต้นทุนทางการเงิน |

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

| หมายเหตุ | สารบัญ |
|----------|---|
| 31 | ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ |
| 32 | กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน |
| 33 | เงินปันผล |
| 34 | เครื่องมือทางการเงิน |
| 35 | ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน |
| 36 | เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน |
| 37 | มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้ |
| 38 | การจัดประเภทรายการใหม่ |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560

1 ข้อมูลทั่วไป

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

บริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อเดือนเมษายน 2547

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในระหว่างปี ได้แก่ กลุ่มเลาหุนรังษี (ถือหุ้นร้อยละ 53.99) และกลุ่มพรเจริญชัยศิลป์ (ถือหุ้นร้อยละ 10.77)

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายละเอียดของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 4 และ 11

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”) กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 ในเบื้องต้นการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่นั้น มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทในบางเรื่อง การเปลี่ยนแปลงนี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงิน

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้น สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่น ๆ ซึ่งมีผลบังคับสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 เป็นต้นไป และไม่ได้มีการนำมาใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 37

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(ข) เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้น โดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการดังต่อไปนี้

รายการ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
หนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

เกณฑ์การวัดมูลค่า

มูลค่ายุติธรรม
มูลค่าปัจจุบันของกระแสสุกพันตามผลประโยชน์ที่กำหนดไว้
ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3 (ด)

(ค) สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

(ง) การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณ และข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อข้อกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

ข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

| | |
|----------------|---|
| หมายเหตุข้อ 8 | การวัดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเกี่ยวกับมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ |
| หมายเหตุข้อ 16 | การรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้ กำไรทางภาษีในอนาคตที่จะนำขาดทุนทางภาษีไปใช้ประโยชน์ |
| หมายเหตุข้อ 20 | การวัดมูลค่ากระแสสุกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เกี่ยวกับข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย และ |
| หมายเหตุข้อ 21 | การรับรู้รายการและการวัดมูลค่าประมาณการหนี้สิน |

การวัดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มบริษัทหลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์ทางการเงินและไม่ใช้ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่าซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางการเงิน

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา กลุ่มผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่ารวมถึงการจัดระดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

ประเด็นปัญหาของการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญจะถูกรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัท

เมื่อวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรง (เช่น ราคาขาย) หรือโดยอ้อม (เช่น ได้มาจากราคา) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อสมมติที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม อยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินดังต่อไปนี้

- หมายเหตุข้อ 12 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ
- หมายเหตุข้อ 34 เครื่องมือทางการเงิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้อธิบายโดยสรุปสำหรับงบการเงินทุกระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”)

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวมนับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

การตัดรายการในงบการเงินรวม

ขอลดเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมารายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงถูกตัดรายการในลักษณะเดียวกับกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง แต่เท่าที่เมื่อไม่มีหลักฐานการด้อยค่าเกิดขึ้น

(ข) รายการทางบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่รายงาน แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น

สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งบันทึกตามเกณฑ์ราคาทุนเดิม แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่า ให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในงวดบัญชีนั้น

(ค) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อทวงถามถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด

(ง) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

(จ) สินค้าคงเหลือ

วัสดุก่อสร้างวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนของสินค้าคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ต้นทุนสินค้าประกอบด้วยราคาทุนที่ซื้อ หรือต้นทุนอื่นเพื่อให้สินค้าอยู่ในสถานที่และสภาพปัจจุบัน

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นโดยประมาณในการขาย

(ฉ) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาคือโครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับคือราคาขายโดยประมาณหักด้วยค่าใช้จ่ายในการขาย

ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนารวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน

(ข) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์โดยจัดประเภทไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่มีการจัดประเภทใหม่ถือเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ต่อไป

(ณ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การรับรู้และการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกิจการ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์ เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นให้ถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการอาคาร และอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันต้องบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ โดยรับรู้สุทธิในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ที่เช่า

การเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทได้รับส่วนใหญ่ของความเสียหายและผลตอบแทนจากการครอบครองทรัพย์สินที่เช่า นั้น ๆ ให้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน ส่วนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ค่าเช่าที่ชำระจะแยกเป็นส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน และส่วนที่จะหักจากหนี้ตามสัญญา เพื่อให้ให้อัตราคอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกโดยตรงในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้น ได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคาร และอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงอื่น หักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์ โดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

| | |
|--|------------------|
| อาคารและงานระบบ | 10, 15 และ 20 ปี |
| ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า | 3 และ 5 ปี |
| อาคารคลังสินค้าและอาคารชั่วคราว | 5 และ 20 ปี |
| เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน | 3 และ 5 ปี |
| เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง | 3 และ 5 ปี |
| ยานพาหนะ | 5 ปี |

หมายเหตุ ประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ ถูกทบทวนอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

(ญ) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่กลุ่มบริษัทซื้อและมีอายุการใช้งานจำกัด แสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการ

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการจะรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต โดยรวมเป็นสินทรัพย์ที่สามารถระบุได้ที่เกี่ยวข้องนั้น ค่าใช้จ่ายอื่นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

การตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์หรือจำนวนอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือ

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงซึ่งโดยส่วนใหญ่จะสะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากสินทรัพย์นั้นตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์

ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์สำหรับปีปัจจุบันและปีเปรียบเทียบแสดงได้ดังนี้

ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์

5 และ 10 ปี

วิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ และ มูลค่าคงเหลือ จะได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

(ฉ) การด้อยค่า

ขอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มิข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการจำหน่ายแล้วแต่มูลค่าจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

การกลับรายการด้อยค่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกกลับรายการ เมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนจากการด้อยค่าที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมิน ณ ทุกวันที่ที่ออกรายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

(ฎ) ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตัดจำหน่ายตามอายุที่คาดว่าจะให้ประโยชน์ 20 ปี

(ฐ) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยบันทึกในราคาทุน

(ฑ) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

หมายเหตุ ประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(ต) ผลประโยชน์ของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

การผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

การผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อน ๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน

การคำนวณการผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้นั้นจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาต โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าการผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์รับรู้รายการในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือ กำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

(ณ) **ประมาณการหนี้สิน**

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุมานที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งสามารถประมาณจำนวนของภาระผูกพัน ได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว

(ค) **รายได้**

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีขายอื่น ๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

การขายสินค้า

รายได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินค้าที่มีนัยสำคัญไปให้กับผู้ซื้อแล้ว และจะไม่รับรู้รายได้ถ้าฝ่ายบริหารยังมีการควบคุมหรือบริหารสินค้าที่ขายไปแล้วนั้นหรือมีความไม่แน่นอนที่มีนัยสำคัญในการได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการขายสินค้านั้น ไม่อาจวัดมูลค่าของจำนวนรายได้และต้นทุนที่เกิดขึ้น ได้อย่างน่าเชื่อถือ หรือมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่จะต้องรับคืนสินค้า

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เมื่อสัญญาเป็นไปตามเกณฑ์สำหรับการขายสินค้า หรือถ้าอำนาจในการควบคุม ความเสี่ยง และผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของของงานระหว่างก่อสร้างถูกโอนให้กับผู้ซื้อ ในคราวเดียว เช่น เมื่อก่อสร้างเสร็จ หรือหลังการส่งมอบ ในกรณีนี้รายได้จะรับรู้เมื่อเป็นไปตามเกณฑ์การขายสินค้านี้ดังกล่าวข้างต้น

การลงทุน

รายได้จากการลงทุนประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เงินปันผลและดอกเบี้ยรับจากการลงทุนและเงินฝากธนาคาร

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น

หมายเหตุ ประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ค) ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

(ง) 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 ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่รายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ออกหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ ผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี กลุ่มบริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ กลุ่มบริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึง การตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติ และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ ๆ อาจจะทำให้กลุ่มบริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลับได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลับกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้กิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

หมายเหตุ ประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

สินทรัพย์ถาวรได้รื้อการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ถาวรได้รื้อการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

(ง) กำไรต่อหุ้น

กลุ่มบริษัทแสดงกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับหุ้นสามัญ กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปี

(น) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัท (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล

4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หากกลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน หรือกลุ่มบริษัทอยู่ภายใต้การควบคุม เดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญเดียวกันกับบุคคลหรือกิจการนั้น การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ความสัมพันธ์กับผู้บริหารสำคัญและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

| ชื่อกิจการ | ประเทศที่จัดตั้ง /สัญชาติ | ลักษณะความสัมพันธ์ |
|---------------------------------------|------------------------------|--------------------|
| บริษัท คูสสเปซ จำกัด | ไทย | บริษัทย่อย |
| บริษัท ซิลล์สเปซ จำกัด | ไทย | บริษัทย่อย |
| บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด | ไทย | บริษัทย่อย |
| บริษัท วัน อีพี จำกัด | ไทย | บริษัทย่อย |
| บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด | ไทย | บริษัทย่อย |
| บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด | ไทย | บริษัทย่อย |
| บริษัท อารียา คอนวินเนียน สโตร์ จำกัด | ไทย | บริษัทย่อย |

| ชื่อกิจการ | ประเทศที่จัดตั้ง /สัญชาติ | ลักษณะความสัมพันธ์ |
|---|------------------------------|---|
| บริษัท เกลี่ บาย อารีชา จำกัด | ไทย | มีกรรมกรร่วมกัน |
| บริษัท เอ แอททิทูด จำกัด | ไทย | มีกรรมกรร่วมกัน |
| บริษัท แอทโซม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | ไทย | มีกรรมกรร่วมกัน |
| บริษัท เดอะ คัลเลอร์ส จำกัด | ไทย | มีกรรมกรร่วมกัน |
| บริษัท ดับบลิวโซลาร์ แอนด์ เพาเวอร์ จำกัด | ไทย | มีกรรมกรร่วมกัน |
| บริษัท ดับบลิวเพาเวอร์ จำกัด | ไทย | มีกรรมกรร่วมกัน |
| บริษัท เทวา ละไม จำกัด | ไทย | มีกรรมกรร่วมกัน |
| กลุ่มเลาหุนรัมย์และกลุ่มพรเจริญชัยศิลป์ | ไทย | กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ |
| นายวิศิษฐ์ เลาหุนรัมย์ | ไทย | ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการของ บริษัท / กลุ่มบริษัท |
| ผู้บริหารสำคัญ | ไทย | บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการ วางแผน สั่งการและควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของกลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะ ทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) |

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

| รายการ | นโยบายการกำหนดราคา |
|---|----------------------------------|
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | ราคาตลาด |
| ดอกเบี้ยรับ | ร้อยละ 5.45 ต่อปี |
| รายได้ค่าบริการจัดการ / ค่าบริหารจัดการ | ราคาที่ตกลงร่วมกัน |
| ต้นทุนทางการเงิน | อัตราที่ตกลงกันตามสัญญา/ราคาตลาด |
| ค่าเช่าที่ดิน | อัตราที่ตกลงกันตามสัญญา |

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|---------------|---------------|----------------------|---------------|
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | (พันบาท) | | | |
| บริษัทย่อย | | | | |
| ดอกเบี้ยรับ | - | - | 75,908 | - |
| รายได้ค่าบริการจัดการ | - | - | 12,300 | 16,899 |
| ค่าบริการจัดการ | - | - | 26,150 | - |
| ต้นทุนทางการเงิน | - | - | 4,898 | 461 |
| บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 50,032 | - | 50,032 | - |
| ค่าเช่าที่ดิน | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ | | | | |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น | 58,597 | 46,949 | 30,071 | 24,149 |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน | 1,151 | 1,286 | 189 | 383 |
| รวม | 59,748 | 48,235 | 30,260 | 24,532 |

สอดคล้องเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|--------------|------|----------------------|---------|
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | (พันบาท) | | | |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | | | | |
| - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 261,329 | 157,113 |
| ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| (ซึ่งรวมอยู่ในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น) | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 75,908 | - |

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|--------------|--------|----------------------|-----------|
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | (พันบาท) | | | |
| ต้นทุนการกู้ยืม - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| (ซึ่งรวมอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา) | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 5,022 | - |
| เงินมัดจำการเช่า | | | | |
| ผู้บริหารสำคัญ | 60,000 | 60,000 | 60,000 | 60,000 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | | | | |
| - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 396,833 | 366,951 |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| (ซึ่งรวมอยู่ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น) | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 11,649 | 1,843 |
| ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ | | | | |
| ผู้บริหารสำคัญ | 890 | 7,136 | 890 | 7,136 |
| เงินประกันการก่อสร้าง | | | | |
| - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| (ซึ่งรวมอยู่ในหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น) | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 5,012 | 5,012 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 1,424,456 | 1,428,088 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม | | | | |

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------|------|----------------------|-----------|
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | (พันบาท) | | | |
| บริษัทย่อย | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | - | - | 1,428,088 | 803,322 |
| เพิ่มขึ้น | - | - | 349,852 | 917,266 |
| ลดลง | - | - | (353,484) | (292,500) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | - | - | 1,424,456 | 1,428,088 |
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | (พันบาท) | | | |

| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|--------------|------|----------------------|---------|
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| บริษัทย่อย | - | - | 173,680 | 218,062 |

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|--------------|------|----------------------|-----------|
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | (พันบาท) | | | |
| บริษัทย่อย | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | - | - | 218,062 | 72,296 |
| เพิ่มขึ้น | - | - | 302,574 | 415,741 |
| ลดลง | - | - | (346,956) | (269,975) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | - | - | 173,680 | 218,062 |

| | อัตราดอกเบี้ย | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|---------------|------|--------------|------|----------------------|-------|
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | (ร้อยละต่อปี) | | (พันบาท) | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | | | |
| บริษัทย่อย | 4.75 | 4.75 | - | - | 9,700 | 9,700 |

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยตกลงที่จะไม่เรียกคืนเงินกู้ยืมภายใน 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2559

เนื่องจากข้อจำกัดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในระหว่างปี 2546 ถึง 2555 บริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนที่ใช้เป็นทางเข้าโครงการซึ่งมียอดสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 57.4 ล้านบาท (2558: 57.4 ล้านบาท) ให้แก่กรรมการท่านหนึ่งและบริษัทย่อยหลายแห่ง โดยไม่มีผลตอบแทนเพียงเพื่อให้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์แทนบริษัทตามสัญญาแต่งตั้งตัวแทนเข้าทำนิติกรรมเพื่อถือที่ดินแทนบริษัท ซึ่งข้อกำหนดตามสัญญาดังกล่าว กรรมการและบริษัทย่อยไม่สามารถดำเนินการใด ๆ บนที่ดินดังกล่าวได้ ทั้งนี้กรรมการและบริษัทย่อยได้จดทะเบียนจำยอมในที่ดินดังกล่าวทั้งหมดให้แก่โครงการของบริษัทแล้วเพื่อดำเนินการด้านสาธารณูปโภคโดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่มีกำหนดเวลา

นอกจากนี้ในปี 2552 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งยังได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนที่ใช้เป็นทางเข้าโครงการที่ดินจัดสรร ซึ่งมียอดสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 0.4 ล้านบาท (2558: 0.4 ล้านบาท) ให้แก่บริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่ง โดยไม่มีผลตอบแทนเพียงเพื่อให้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์แทนบริษัทย่อยดังกล่าว ทั้งนี้บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจำยอมในที่ดินดังกล่าวทั้งหมดให้แก่โครงการของบริษัทย่อยอีกแห่งดังกล่าวแล้วเพื่อดำเนินการด้านสาธารณูปโภคโดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่มีกำหนดเวลา

สัญญาสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัททำสัญญาเช่าเพื่อเช่าที่ดินจากกรรมการของบริษัทสองท่าน เพื่อนำมาก่อสร้างอาคารสำหรับใช้เป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัท สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 10 ปี ผู้ให้เช่าจะให้บริษัทเช่าที่ดินต่อไปอีก 10 ปี โดยจะได้ตกลงค่าเช่ากันใหม่ในราคาตลาดหรือราคาที่เหมาะสมต่อไป และหากบริษัทประสงค์ที่จะเช่าที่ดินต่อไปอีก 10 ปี บริษัทต้องแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-------------------------------|--------------|-------|----------------------|-------|
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | (พันบาท) | | | |
| ภายในหนึ่งปี | 1,100 | 1,000 | 1,100 | 1,000 |
| หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี | 4,620 | 4,510 | 4,620 | 4,510 |
| หลังจากห้าปี | 2,541 | 3,751 | 2,541 | 3,751 |
| รวม | 8,261 | 9,261 | 8,261 | 9,261 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีภาระผูกพันจนถึงวันสิ้นสุดสัญญาที่จะต้องจ่ายค่าเช่าดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 8.2 ล้านบาท (2558: 9.3 ล้านบาท) บริษัทได้จ่ายเงินประกันการเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 60 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันว่าทรัพย์สินที่เช่าจะไม่ถูกบังคับจำนองจากสถาบันการเงินที่ผู้เช่าได้ขอสินเชื่อ เนื่องจากผู้ให้เช่าได้ขอยมนำทรัพย์สินที่เช่าเข้าจดทะเบียนจำนองเป็นหลักประกันปฏิบัติตามสัญญาขอสินเชื่อเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารสำนักงานต่อสถาบันการเงิน เงินประกันดังกล่าวจะจ่ายคืนแก่ผู้เช่าเมื่อสัญญาเช่าที่สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เมื่อครบกำหนดอายุการเช่าหรือครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่จะได้มีการต่ออายุกันออกไปไม่ว่าก็คราวก็ตาม หรือสัญญาได้เลิกกันโดยความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องจัดการทรัพย์สินที่เช่าให้กลับคืนสภาพเดิมเสมือนก่อนมีการเช่า และจะต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่สร้างบนทรัพย์สินที่เช่า หากครบกำหนดระยะเวลาแล้ว บริษัทไม่รื้อถอน บริษัทตกลงให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นส่วนควบของที่ดินและทรัพย์สินที่เช่าเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันทีโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายใด ๆ และหากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์รับสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไว้ ผู้เช่ายังต้องรับผิดชอบค่าเสียหายต่าง ๆ เช่น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง บริษัทรับรู้ค่าก่อสร้างดังกล่าวในบัญชีค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

อื่น ๆ

บริษัทค้าประกันหนี้สินของบริษัทย่อยที่มีต่อธนาคารในประเทศบางแห่ง และบริษัทย่อยค้าประกันหนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีต่อธนาคารในประเทศ

5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|----------------|----------------|----------------------|----------------|
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | (พันบาท) | | | |
| เงินสดในมือ | 1,835 | 461 | 1,835 | 461 |
| เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน | 18,724 | 1,883 | 14,485 | 7,674 |
| เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์ | 260,104 | 236,978 | 155,371 | 148,334 |
| เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง | 554 | 549 | - | - |
| แควชเชอร์เช็กให้แก่ธนาคารเพื่อชำระเงินกู้เงินฝากระหว่างทาง | 30,570 | 44,419 | 19,276 | 35,734 |
| เช็คระหว่างทาง | 9,686 | 21,516 | 4,541 | 8,334 |
| รวม | <u>321,473</u> | <u>305,806</u> | <u>195,508</u> | <u>200,537</u> |

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดทั้งหมดของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 เป็นสกุลเงินบาท

6 เงินลงทุนชั่วคราว

| | งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|------------|-------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| | 2559 | | 2558 | |
| | มูลค่า | | มูลค่า | |
| | ราคาทุน | ยุติธรรม | ราคาทุน | ยุติธรรม |
| | (พันบาท) | | | |
| หน่วยลงทุน | <u>80</u> | <u>83</u> | <u>80</u> | <u>82</u> |

เงินลงทุนชั่วคราวเป็นเงินลงทุนประเภทเงินลงทุนเพื่อค้าและเป็นเงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุน

เงินลงทุนชั่วคราวทั้งหมดของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 เป็นสกุลเงินบาท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

7 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

| | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|----------|--------------|---------|----------------------|---------|
| | หมายเหตุ | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | | (พันบาท) | | | |
| ลูกหนี้การค้า | | | | | |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 4 | - | - | 24 | 24 |
| บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ | | 12,888 | 11,816 | 12,042 | 9,337 |
| รวม | | 12,888 | 11,816 | 12,066 | 9,361 |
| หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ | | (4,409) | (4,520) | (4,351) | (2,791) |
| สุทธิ | | 8,479 | 7,296 | 7,715 | 6,570 |
| ลูกหนี้อื่น | | | | | |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 4 | - | - | 337,213 | 157,089 |
| บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ | | 36,709 | 31,726 | 24,082 | 16,731 |
| รวม | | 36,709 | 31,726 | 361,295 | 173,820 |
| หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ | | (5,898) | (3,954) | (4,973) | (3,954) |
| สุทธิ | | 30,811 | 27,772 | 356,322 | 169,866 |
| รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ | | 39,290 | 35,068 | 364,037 | 176,436 |
| | | | | | |
| | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | | (พันบาท) | | | |
| หนี้สงสัยจะสูญสำหรับปี | | 1,833 | 1,097 | 2,578 | 1,097 |

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้การค้า มีดังนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---------------|---------------|----------------------|----------------|
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | (พันบาท) | | | |
| ลูกหนี้การค้า | | | | |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| เกินกำหนดชำระ: | | | | |
| มากกว่า 12 เดือน | - | - | 24 | 24 |
| | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>24</u> | <u>24</u> |
| บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ | | | | |
| ยังไม่ครบกำหนดชำระ | 1,214 | 626 | 1,117 | 391 |
| เกินกำหนดชำระ: | | | | |
| น้อยกว่า 3 เดือน | 805 | 1,564 | 785 | 1,381 |
| 3 - 6 เดือน | 970 | 1,448 | 914 | 1,419 |
| 6 - 12 เดือน | 2,006 | 1,487 | 1,721 | 1,476 |
| มากกว่า 12 เดือน | 7,893 | 6,691 | 7,505 | 4,670 |
| | <u>12,888</u> | <u>11,816</u> | <u>12,042</u> | <u>9,337</u> |
| หัก ค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ | (4,409) | (4,520) | (4,351) | (2,791) |
| ลูกหนี้การค้า - สุทธิ | <u>8,479</u> | <u>7,296</u> | <u>7,715</u> | <u>6,570</u> |
| ลูกหนี้อื่น - สุทธิ | <u>30,811</u> | <u>27,772</u> | <u>356,322</u> | <u>169,866</u> |
| รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ | <u>39,290</u> | <u>35,068</u> | <u>364,037</u> | <u>176,436</u> |

ลูกหนี้ที่ค้างนานเกิน 12 เดือนมีเงินประกันและเงินมัดจำ บริษัทจึงไม่ได้ตั้งค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัท มีระยะเวลา 30 วัน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

8 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------|--------------|----------------------|--------------|
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | (พันบาท) | | | |
| ที่ดินและค่าพัฒนาโครงการเพื่อขาย | 19,502,832 | 17,621,730 | 15,720,252 | 14,376,436 |
| บ้านตัวอย่าง | 122,758 | 202,100 | 102,348 | 180,832 |
| งานระหว่างก่อสร้าง | 13,589,231 | 11,648,631 | 10,934,741 | 9,543,194 |
| วัสดุก่อสร้าง | 3,000 | 594 | 3,000 | 581 |
| รวม | 33,217,821 | 29,473,055 | 26,760,341 | 24,101,043 |
| ส่วนที่โอนเป็นต้นทุนขาย | (21,801,165) | (18,542,406) | (17,390,647) | (14,986,779) |
| | 11,416,656 | 10,930,649 | 9,369,694 | 9,114,264 |
| หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาสุทธิ | (20,681) | - | (14,163) | - |
| | 11,395,975 | 10,930,649 | 9,355,531 | 9,114,264 |
| ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาระหว่างปี | 290,330 | 319,332 | 274,801 | 307,527 |
| อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม (ร้อยละต่อปี) | 4.45 - 7.50 | 4.60 - 8.50 | 4.45 - 7.50 | 4.60 - 8.50 |
| มูลค่าตามบัญชีของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่จํานองเพื่อค้าประกันหนี้สิน | 7,042,936 | 7,869,717 | 5,486,809 | 6,549,436 |
| ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายและได้รวมในบัญชีต้นทุนขาย | | | | |
| - ต้นทุนขาย | 3,035,536 | 4,016,727 | 2,181,695 | 3,057,372 |
| - การปรับมูลค่าเป็นมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ | 20,681 | - | 14,163 | - |
| รวม | 3,056,217 | 4,016,727 | 2,195,858 | 3,057,372 |

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้จัดจ้างเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและสินเชื่ออื่นจากสถาบันการเงิน

9 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--------------------|---------------|---------------|----------------------|---------------|
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | (พันบาท) | | | |
| ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า | 31,535 | 34,237 | 29,902 | 33,511 |
| เงินมัดจำ | 24,119 | 16,785 | 23,664 | 16,297 |
| เงินทดรองจ่าย | 1,318 | 7,860 | 1,120 | 6,773 |
| ภาษีซื้อและอื่น ๆ | 4,722 | 4,522 | 4,605 | 76 |
| รวม | 61,694 | 63,404 | 59,291 | 56,657 |

10 เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

บริษัทได้นำเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำไปเป็นหลักประกันหนังสือค้ำประกันธนาคาร

11 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|----------------------------|----------------------|----------------|
| | 2559 | 2558 |
| | (พันบาท) | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 302,000 | 302,000 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 302,000 | 302,000 |

ไม่มีการซื้อและจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

| | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | |
|----------------------------------|-----------------------|------------------------|---------|--------------|---------------------|-----------------|--------------|
| | | สัดส่วนความเป็นเจ้าของ | | การดำเนินงาน | | | |
| | | 2559 | 2558 | ราคาทุน | การซื้อค่า (พันบาท) | ราคาทุน - สุทธิ | เงินปันผลรับ |
| บริษัทย่อยทางตรง | | | | | | | |
| บริษัท อารียา เซอร์วิซ จำกัด | ประเภทธุรกิจ | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | ผู้ถือหุ้น | 99.99 | 99.99 | 10,000 | - | 10,000 | - |
| | บริการหลังการขาย | 99.99 | 99.99 | 10,000 | - | 10,000 | - |
| | ด้านอสังหาริมทรัพย์ | 99.99 | 99.99 | 100,000 | - | 100,000 | - |
| บริษัท วัน อีพี จำกัด | บริการรับเหมาก่อสร้าง | 99.99 | 99.99 | 100,000 | - | 100,000 | - |
| | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 99.99 | 99.99 | 65,000 | - | 65,000 | - |
| | และบริหารนิติบุคคล | 99.99 | 99.99 | 65,000 | - | 65,000 | - |
| บริษัท อารียา แมนเนจเม้นท์ จำกัด | อาคารชุด | 99.99 | 99.99 | 60,000 | - | 60,000 | - |
| | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 99.99 | 99.99 | 60,000 | - | 60,000 | - |
| | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 99.99 | 99.99 | 65,000 | - | 65,000 | - |
| | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 99.99 | 99.99 | 1,000 | - | 1,000 | - |
| | ค้าปลีก | 99.97 | 99.97 | 1,000 | - | 1,000 | - |
| จำกัด | | | | | | | |
| รวม | | 302,000 | 302,000 | 302,000 | - | 302,000 | - |

บริษัทย่อยทั้งหมดเป็นธุรกิจในประเทศไทย ในระหว่างปี 2559 และ 2558 บริษัทย่อยไม่ได้ประกาศจ่ายเงินปันผล

12 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------------|----------------|
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | (พันบาท) | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 535,231 | 510,202 | 495,634 | 491,689 |
| เพิ่มขึ้น | 3,419 | 50,882 | 3,419 | 35,438 |
| ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก | | | | |
| การปรับมูลค่าสุทธิธรรม | (44,414) | (25,853) | (42,959) | (31,493) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | <u>494,236</u> | <u>535,231</u> | <u>456,094</u> | <u>495,634</u> |

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยศูนย์สรรพสินค้า พื้นที่สำหรับให้เช่าและงานระหว่างก่อสร้าง

บริษัทได้จัดจ้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วนข้างต้นเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

การวัดมูลค่าสุทธิธรรม

ลำดับชั้นมูลค่าสุทธิธรรม

มูลค่าสุทธิธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจากภายนอก ซึ่งมีคุณสมบัติในวิชาชีพที่เหมาะสมและมีประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทดังกล่าว ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประเมินมูลค่าสุทธิธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทเป็นประจำทุกปี

การวัดมูลค่าสุทธิธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัทจำนวน 453 ล้านบาทและ 415 ล้านบาทตามลำดับ ถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่าสุทธิธรรม อยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่นำมาใช้ในเทคนิคการประเมินมูลค่าสุทธิธรรม

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

มูลค่ายุติธรรมระดับ 3

ตารางต่อไปนี้แสดงการกระทบยอดขมาและชกไปสำหรับมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|--------------|----------|----------------------|----------|
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | (พันบาท) | | | |
| ขอดขมา ณ วันที่ 1 มกราคม | 497,663 | 523,516 | 458,066 | 489,559 |
| การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่ยังไม่รับรู้ | (44,414) | (25,853) | (42,959) | (31,493) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 453,249 | 497,663 | 415,107 | 458,066 |

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทแสดงในตารางดังต่อไปนี้

| เทคนิคการประเมินมูลค่า | ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ | ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม |
|--|---|--|
| การคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าที่คาดไว้ ระยะเวลาที่เลิกเช่า อัตราการครอบครอง ค่าใช้จ่ายเพื่อเป็นลึงจูงใจในการเช่า เช่น การยกเว้นค่าเช่ารายอื่น ๆ แก่ผู้เช่า กระแสเงินสดสุทธิที่คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว การประมาณอัตราคิดลดได้พิจารณาถึงคุณภาพของอาคารและสถานที่ตั้งและระยะเวลาการเช่า | <ul style="list-style-type: none">อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ (ร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 15)อัตราการครอบครอง (ร้อยละ 48 ถึงร้อยละ 95)อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว (ร้อยละ 8.15 และร้อยละ 9) | <p>มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก</p> <ul style="list-style-type: none">อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง)อัตราการครอบครองเพิ่มขึ้น (ลดลง)อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น) |

บริษัท อริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

13 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

| ราคาทุน | ที่ดิน | อาคาร และงาน ระบบ | ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า | อาคาร กลับเช่าและ อาคารชั่วคราว | งบการเงินรวม | | | |
|---|--------|-------------------------|---------------------------|---------------------------------------|--|--|----------|---|
| | | | | | เครื่องจักร ติดตั้ง และ เครื่องใช้ สำนักงาน (พันบาท) | เครื่องจักร และเครื่องมือ ก่อสร้าง | ยานพาหนะ | สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง รวม |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2558 | 46,119 | 45,032 | - | 54,120 | 117,720 | 213,315 | 95,834 | 43,900 |
| เพิ่มขึ้น | 21,139 | - | - | 436 | 6,516 | 31,973 | 14,103 | 19,344 |
| โอน | - | 1,792 | 2,727 | - | 16,260 | 13,002 | - | - |
| จำหน่าย | - | - | - | - | - | (8,155) | (4,837) | (12,992) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 1 มกราคม 2559 | 67,258 | 46,824 | 2,727 | 54,556 | 140,496 | 250,135 | 105,100 | 696,559 |
| เพิ่มขึ้น | 2,637 | - | - | - | 8,996 | 34,130 | 22,662 | 81,618 |
| จำหน่าย | - | - | - | (15,438) | (23) | (17,955) | (11,174) | (44,590) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 | 69,895 | 46,824 | 2,727 | 39,118 | 149,469 | 266,310 | 116,588 | 733,587 |

บริษัท อาริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

-140-

| มูลค่าสุทธิตามบัญชี | | | | | | | | |
|--------------------------------|--------|--------|-------|--------|--------|---------|--------|---------|
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2558 | | | | | | | | |
| ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท | 46,119 | 41,772 | - | 25,449 | 61,678 | 76,493 | 1,321 | 296,732 |
| ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน | - | - | - | - | 8,310 | 67,235 | 27,736 | 103,281 |
| | 46,119 | 41,772 | - | 25,449 | 69,988 | 143,728 | 29,057 | 400,013 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ | | | | | | | | |
| 1 มกราคม 2559 | | | | | | | | |
| ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท | 67,258 | 39,834 | 2,407 | 23,943 | 71,836 | 84,400 | 3,060 | 322,201 |
| ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน | - | - | - | - | 3,765 | 57,198 | 28,078 | 89,041 |
| | 67,258 | 39,834 | 2,407 | 23,943 | 75,601 | 141,598 | 31,138 | 411,242 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 | | | | | | | | |
| ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท | 69,895 | 36,103 | 1,862 | 21,987 | 66,650 | 79,473 | 207 | 318,833 |
| ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน | - | - | - | - | 805 | 39,529 | 40,716 | 81,050 |
| | 69,895 | 36,103 | 1,862 | 21,987 | 67,455 | 119,002 | 40,923 | 399,883 |

ราคาทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่ง ได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 130.03 ล้านบาท (2558: 133.95 ล้านบาท)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

| งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | | | |
|------------------------------|--------|-----------------|--------------|---------------|---------------|---------------|----------|-----------|----------|
| ราคาทุน | ที่ดิน | อาคาร และงาน | ส่วนปรับปรุง | อาคาร | เครื่องตกแต่ง | | ยานพาหนะ | สินทรัพย์ | |
| | | ระบบ | อาคารเช่า | คลังสินค้าและ | ติดตั้ง และ | เครื่องจักร | | | |
| | | | | อาคารชั่วคราว | เครื่องใช้ | และเครื่องมือ | | | |
| | | | | | สำนักงาน | ก่อสร้าง | | | |
| | | | | | (พันบาท) | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2558 | 46,119 | 45,032 | - | 54,120 | 109,025 | 139,170 | 68,597 | 43,900 | 505,963 |
| เพิ่มขึ้น | 21,139 | - | - | 436 | 6,257 | 19,976 | 14,103 | 19,344 | 81,255 |
| โอน | - | 1,792 | 2,727 | - | 16,260 | 13,002 | - | (33,781) | - |
| จำหน่าย | - | - | - | - | - | (8,155) | (4,837) | - | (12,992) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ | | | | | | | | | |
| 1 มกราคม 2559 | 67,258 | 46,824 | 2,727 | 54,556 | 131,542 | 163,993 | 77,863 | 29,463 | 574,226 |
| เพิ่มขึ้น | 2,637 | - | - | - | 8,977 | 20,846 | 22,662 | 13,193 | 68,315 |
| จำหน่าย | - | - | - | (15,438) | (24) | (3,877) | (11,173) | - | (30,512) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 | 69,895 | 46,824 | 2,727 | 39,118 | 140,495 | 180,962 | 89,352 | 42,656 | 612,029 |

| งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | |
|---|-------------------------|---------------------------|---|--|--|----------------------------------|----------|
| | อาคาร และงาน ระบบ | ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า | อาคาร คลังเข้าส์และ อาคารชั่วคราว | เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และ เครื่องใช้ สำนักงาน (พันบาท) | เครื่องจักร และเครื่องมือ ก่อสร้าง | สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง | |
| ที่ดิน | | | | | | | รวม |
| ค่าเสื่อมราคา | | | | | | | |
| ณ วันที่ 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 | - | - | - | - | (1,771) | (4,578) | (6,349) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 1 มกราคม 2559 | 6,990 | 320 | 30,613 | 57,611 | 52,878 | 49,441 | 197,853 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 3,731 | 545 | 1,956 | 16,290 | 34,035 | 11,747 | 68,304 |
| จำหน่าย | - | - | (15,438) | (23) | (698) | (11,174) | (27,333) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 | 10,721 | 865 | 17,131 | 73,878 | 86,215 | 50,014 | 238,824 |

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

| งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | | | |
|--|-------------------------|---------------------------|---|---------------------------|-----------------------|--|----------|----------------------------------|---------|
| ที่ดิน | อาคาร และงาน ระบบ | ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า | อาคาร คลังสินค้าและ อาคารชั่วคราว | เครื่องตกแต่ง | | เครื่องจักร และเครื่องมือ ก่อสร้าง | ยานพาหนะ | สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง | |
| | | | | ติดตั้ง และ เครื่องใช้ | สำนักงาน (พนักงาน) | | | | |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2558 ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน | 46,119 | - | 25,449 | 59,349 | 52,965 | 1,320 | 270,874 | 43,900 | 270,874 |
| | - | - | - | 8,145 | 61,272 | 21,644 | 91,061 | - | 91,061 |
| | 46,119 | - | 25,449 | 67,494 | 114,237 | 22,964 | 361,935 | 43,900 | 361,935 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ | | | | | | | | | |
| 1 มกราคม 2559 | | | | | | | | | |
| ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน | 67,258 | 2,407 | 23,943 | 70,178 | 59,541 | 510 | 293,134 | 29,463 | 293,134 |
| | - | - | - | 3,753 | 51,574 | 27,912 | 83,239 | - | 83,239 |
| | 67,258 | 2,407 | 23,943 | 73,931 | 111,115 | 28,422 | 376,373 | 29,463 | 376,373 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 | | | | | | | | | |
| ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน | 69,895 | 1,862 | 21,987 | 65,812 | 58,586 | 207 | 297,108 | 42,656 | 297,108 |
| | - | - | - | 805 | 36,161 | 39,131 | 76,097 | - | 76,097 |
| | 69,895 | 1,862 | 21,987 | 66,617 | 94,747 | 39,338 | 373,205 | 42,656 | 373,205 |

ราคาทรัพย์สินของบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีจำนวน 73.0 ล้านบาท (2558: 93.9 ล้านบาท)

บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าการเงินในการจัดการยนต์และอุปกรณ์ โดยสัญญาดังกล่าวจะทยอยสิ้นสุดลงจนถึงปี 2564 ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าดังกล่าว บริษัทและบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขบางประการในสัญญา

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---------------------------------------|---------------|---------------|----------------------|---------------|
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | (พันบาท) | | | |
| บันทึกใน | | | | |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | 41,305 | 38,200 | 32,753 | 28,723 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 39,385 | 37,439 | 35,551 | 31,451 |
| รวม | 80,690 | 75,639 | 68,304 | 60,174 |

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

14 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

| | งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท) |
|--|--|
| ราคาทุน | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2558 | 170,914 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 1 มกราคม 2559 | 170,914 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 | 170,914 |
| ค่าตัดจำหน่าย | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2558 | 8,958 |
| ตัดจำหน่ายสำหรับปี | 8,546 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 1 มกราคม 2559 | 17,504 |
| ตัดจำหน่ายสำหรับปี | 8,545 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 | 26,049 |
| มูลค่าสุทธิทางบัญชี | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2558 | 161,956 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 1 มกราคม 2559 | 153,410 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 | 144,865 |

บริษัทได้จัดจ้างองอาคารสำนักงานเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

15 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

| | งบการเงิน | |
|--|---------------------------|---------------------------|
| | งบการเงินรวม | เฉพาะกิจการ |
| | ค่าลิขสิทธิ์ ซอฟต์แวร์ | ค่าลิขสิทธิ์ ซอฟต์แวร์ |
| | (พันบาท) | |
| ราคาทุน | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2558 | 32,217 | 31,329 |
| เพิ่มขึ้น | 10,530 | 10,498 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 1 มกราคม 2559 | 42,747 | 41,827 |
| เพิ่มขึ้น | 4,374 | 4,359 |
| จำหน่าย | (669) | (669) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 | 46,452 | 45,517 |
| ค่าตัดจำหน่าย | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2558 | 12,396 | 11,589 |
| ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี | 4,147 | 4,103 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 1 มกราคม 2559 | 16,543 | 15,692 |
| ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี | 5,453 | 5,421 |
| จำหน่าย | (371) | (371) |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 | 21,625 | 20,742 |
| มูลค่าสุทธิทางบัญชี | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2558 | 19,821 | 19,740 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 1 มกราคม 2559 | 26,204 | 26,135 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 | 24,827 | 24,775 |

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

16 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

| | งบการเงินรวม | | | |
|--|--------------|----------|---------|----------|
| | สินทรัพย์ | | หนี้สิน | |
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | (พันบาท) | | | |
| รวม | 23,555 | 26,137 | (7,856) | (12,496) |
| การหักกลบรายการของภาษี | (7,856) | (12,496) | 7,856 | 12,496 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ | 15,699 | 13,641 | - | - |

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|--|----------------------|----------|---------|----------|
| | สินทรัพย์ | | หนี้สิน | |
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | (พันบาท) | | | |
| รวม | 18,105 | 17,073 | (7,494) | (11,294) |
| การหักกลบรายการของภาษี | (7,494) | (11,294) | 7,494 | 11,294 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ | 10,611 | 5,779 | - | - |

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภายในได้รื้อการตัดบัญชีรวมที่เกิดขึ้นในระหว่างปีมีดังนี้

| | งบการเงินรวม | | |
|--|----------------------|----------------|-----------------|
| | บันทึกเป็น | | |
| | (รายจ่าย) / รายได้ใน | | |
| | ณ วันที่ | กำไรหรือขาดทุน | ณ วันที่ |
| | 1 มกราคม 2559 | (หมายเหตุ 31) | 31 ธันวาคม 2559 |
| | | (พันบาท) | |
| สินทรัพย์ภายในได้รื้อการตัดบัญชี | | | |
| ค่าเผื่อนี้สงสัจจะสูญ | 3,694 | 366 | 4,060 |
| ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ | | | |
| ระหว่างการพัฒนา | - | 4,136 | 4,136 |
| การปรับมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ | | | |
| เพื่อการลงทุน | - | 1,530 | 1,530 |
| สำรองโบนัส | 2,546 | 1,196 | 3,742 |
| ค่ามัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ | 8,032 | (4,263) | 3,769 |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน | 3,621 | 397 | 4,018 |
| ประมาณการหนี้สินจากคดีความ | 3,320 | (1,020) | 2,300 |
| ยอดขาดทุนยกไป | 4,924 | (4,924) | - |
| รวม | 26,137 | (2,582) | 23,555 |
| หนี้ภายในได้รื้อการตัดบัญชี | | | |
| การปรับมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ | | | |
| เพื่อการลงทุน | (7,353) | 7,353 | - |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (5,040) | (2,762) | (7,802) |
| อื่น ๆ | (103) | 49 | (54) |
| รวม | (12,496) | 4,640 | (7,856) |
| สุทธิ | 13,641 | 2,058 | 15,699 |

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

| | งบการเงินรวม | | |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | บันทึกเป็น | | |
| | (รายจ่าย) / รายได้ใน | | |
| | ณ วันที่ | กำไรหรือขาดทุน | ณ วันที่ |
| | 1 มกราคม 2558 | (หมายเหตุ 31) (พันบาท) | 31 ธันวาคม 2558 |
| สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี | | | |
| ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ | 3,475 | 219 | 3,694 |
| สำรองโบนัส | - | 2,546 | 2,546 |
| ค่างวดที่ยังไม่รู้เป็นรายได้ | 11,896 | (3,864) | 8,032 |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน | 3,182 | 439 | 3,621 |
| ประมาณการหนี้สินจากคดีความ | 3,320 | - | 3,320 |
| ยอดขาดทุนยกไป | 1,252 | 3,672 | 4,924 |
| รวม | 23,125 | 3,012 | 26,137 |
| หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี | | | |
| การปรับมูลค่าธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์ | | | |
| เพื่อการลงทุน | (12,523) | 5,170 | (7,353) |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (2,487) | (2,553) | (5,040) |
| อื่น ๆ | (137) | 34 | (103) |
| รวม | (15,147) | 2,651 | (12,496) |
| สุทธิ | 7,978 | 5,663 | 13,641 |

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|--|----------------------|----------------|-----------------|
| | บันทึกเป็น | | |
| | (รายจ่าย) / รายได้ใน | | |
| | ณ วันที่ | กำไรหรือขาดทุน | ณ วันที่ |
| | 1 มกราคม 2559 | (หมายเหตุ 31) | 31 ธันวาคม 2559 |
| | | (พันบาท) | |
| สินทรัพย์ภายในที่ได้รับการตัดบัญชี | | | |
| ค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญเสีย | 3,348 | 515 | 3,863 |
| ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ | | | |
| ระหว่างการพัฒนา | - | 2,833 | 2,833 |
| การปรับมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ | | | |
| เพื่อการลงทุน | - | 2,368 | 2,368 |
| สำรองโบนัส | 1,172 | 480 | 1,652 |
| ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ | 7,992 | (4,244) | 3,748 |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน | 1,241 | 100 | 1,341 |
| ประมาณการหนี้สินจากคดีความ | 3,320 | (1,020) | 2,300 |
| รวม | 17,073 | 1,032 | 18,105 |
| หนี้สินภายในที่ได้รับการตัดบัญชี | | | |
| การปรับมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ | | | |
| เพื่อการลงทุน | (6,224) | 6,224 | - |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (4,975) | (2,504) | (7,479) |
| อื่น ๆ | (95) | 80 | (15) |
| รวม | (11,294) | 3,800 | (7,494) |
| สุทธิ | 5,779 | 4,832 | 10,611 |

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | บันทึกเป็น | | |
| | (รายจ่าย) / รายได้ใน | | |
| | ณ วันที่ | กำไรหรือขาดทุน | ณ วันที่ |
| | 1 มกราคม 2558 | (หมายเหตุ 31) (พันบาท) | 31 ธันวาคม 2558 |
| สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี | | | |
| ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ | 3,129 | 219 | 3,348 |
| สำรองโบนัส | - | 1,172 | 1,172 |
| ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ | 11,837 | (3,845) | 7,992 |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน | 1,089 | 152 | 1,241 |
| ประมาณการหนี้สินจากคดีความ | 3,320 | - | 3,320 |
| ยอดขาดทุนยกไป | 334 | (334) | - |
| รวม | 19,709 | (2,636) | 17,073 |
| หนี้สินถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี | | | |
| การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ | | | |
| เพื่อการลงทุน | (12,523) | 6,299 | (6,224) |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (2,487) | (2,488) | (4,975) |
| อื่น ๆ | (137) | 42 | (95) |
| รวม | (15,147) | 3,853 | (11,294) |
| สุทธิ | 4,562 | 1,217 | 5,779 |

สินทรัพย์ภายใต้การควบคุมที่ยังไม่ได้รับรู้ เกิดจากรายการดังต่อไปนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---------------|---------------|---------------|----------------------|----------|
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | (พันบาท) | | | |
| ยอดขาดทุนยกไป | 14,346 | 12,454 | - | - |
| รวม | 14,346 | 12,454 | - | - |

ขาดทุนทางภาษีจะสิ้นอายุในปี 2561 ถึง 2564 ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีที่ยังไม่สิ้นอายุตามกฎหมายเกี่ยวกับภาษีเงินได้ปัจจุบันนั้น กลุ่มบริษัทยังมิได้รับรู้รายการดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ภายใต้การควบคุมเนื่องจากยังไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว

17 หนังสือที่มีภาระดอกเบี้ย

(ก) เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

| | อัตราดอกเบี้ย | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--------------------------|----------------------|----------------------|------------------|------------------|----------------------|------------------|
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | (ร้อยละต่อปี) | | (พันบาท) | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร | MOR, ดอกเบี้ยเงินฝาก | MOR, ดอกเบี้ยเงินฝาก | 28,807 | 19,765 | 19,748 | 19,765 |
| | บวกจำนวนคงที่ | บวกจำนวนคงที่ | | | | |
| ตั๋วสัญญาใช้เงิน | MLR ลบจำนวนคงที่ | MLR ลบจำนวนคงที่ | 115,000 | 310,000 | 115,000 | 310,000 |
| ตั๋วแลกเงิน | อัตราผลตอบแทนของ | อัตราผลตอบแทนของ | 1,444,000 | 1,284,721 | 1,444,000 | 1,284,721 |
| | พันธบัตรรัฐบาล บวก | พันธบัตรรัฐบาล บวก | | | | |
| | ส่วนชดเชยความเสี่ยง | ส่วนชดเชยความเสี่ยง | | | | |
| หัก ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า | | | (41,917) | (4,179) | (41,917) | (4,179) |
| ตั๋วแลกเงิน - สุทธิ | | | 1,402,083 | 1,280,542 | 1,402,083 | 1,280,542 |
| รวม | | | 1,545,890 | 1,610,307 | 1,536,831 | 1,610,307 |

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินค้ำประกัน โดยกรรมการบางท่านและการจำนองที่ดินของโครงการของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินสินเชื่อเพื่อใช้ในการนำเข้ากับธนาคารในประเทศโดยพิจารณาเป็นรายครั้ง

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(ข) เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นจำนวน 111.5 ล้านบาท (2558: 111.5 ล้านบาท) โดยมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ

(ค) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-----------------------------------|----------------|------------------|----------------------|------------------|
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | (พันบาท) | | | |
| ส่วนที่หมุนเวียน | | | | |
| ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 491,869 | 692,287 | 491,869 | 601,956 |
| ส่วนที่ไม่หมุนเวียน | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 213,783 | 932,622 | 148,783 | 829,083 |
| รวม | 705,652 | 1,624,909 | 640,652 | 1,431,039 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 รายละเอียดสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว แสดงได้ดังนี้

บริษัท

| สัญญา | ยอดคงเหลือ (ล้านบาท) | อัตราดอกเบี้ยตามสัญญา (ร้อยละต่อปี) | การชำระเงินคืน |
|------------|-------------------------|--|---|
| กลุ่มที่ 1 | 151 | MLR-1 | ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มี การโอน และชำระเงินเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2560 |
| กลุ่มที่ 2 | 159 | MLR-1 ถึง MLR-0.75 | ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มี การโอน และชำระเงินเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2562 |
| กลุ่มที่ 3 | 129 | MLR-0.25 | ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มี การโอน และชำระเงินเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2564 |
| กลุ่มที่ 4 | 201 | MLR-0.75 ถึง MLR-0.5 | ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มี การโอน และชำระเงินเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2565 |

บริษัทย่อย

| สัญญา | ยอดคงเหลือ (ล้านบาท) | อัตราดอกเบี้ยตามสัญญา (ร้อยละต่อปี) | การชำระเงินคืน |
|------------|-------------------------|--|--|
| กลุ่มที่ 1 | 65 | MLR-0.5 | ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มี การโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2563 |

สัญญาเงินกู้กำหนดให้มีการชำระคืนเป็นสัดส่วนเมื่อบริษัทและบริษัทย่อยได้ขายสินทรัพย์และ โอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า

ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมข้างต้น บริษัทและบริษัทย่อยจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินเกี่ยวกับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้บางฉบับ เงินกู้ยืมบางส่วนได้ถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของแต่ละโครงการ อาคารสำนักงาน และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และบางส่วนค้ำประกันโดยบริษัทย่อย กรรมการของบริษัทบางท่าน และการจดจำนองที่ดินของกรรมการบริษัทบางท่าน

วงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 2,494.8 ล้านบาท และ 2,049.8 ล้านบาท ตามลำดับ (2558: 4,584.7 ล้านบาท และ 4,330.5 ล้านบาท ตามลำดับ)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อารีชา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(ง) หนี้กู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทมีหนี้กู้ยืมระยะเหลือประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกันและไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้น กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ดังนี้

| งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | | | |
|--|----------------------------|----------------|---------------|--|------------------------------------|---------------------|---------------------|-----------|-----------|
| หนี้กู้ | จำนวนหนี้กู้ (พันหน่วย) | วันที่ออก | อายุหนี้กู้ | วันที่ครบกำหนดก่อน หรือก่อนครบกำหนด | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | ส่วนที่ถึงกำหนดชำระ | | | |
| | | | | | | ภายในหนึ่งปี | ส่วนที่ไม่หมุนเวียน | รวม | |
| ครั้งที่ 1/2556 | 511 | 12 เมษายน 2556 | 3 ปี | 12 เมษายน 2559 | 5.75 | - | 511,000 | - | 511,000 |
| ครั้งที่ 1/2557 | 1,500 | 11 เมษายน 2557 | 3 ปี | 11 เมษายน 2560 | 5.95 | 1,500,000 | - | 1,500,000 | 1,500,000 |
| ครั้งที่ 2/2557 | 1,500 | 31 ตุลาคม 2557 | 3 ปี | 31 ตุลาคม 2560 | 5.85 | 1,500,000 | - | 1,500,000 | 1,500,000 |
| ครั้งที่ 1/2558 | 1,000 | 2 เมษายน 2558 | 1 ปี 6 เดือน | 5 ตุลาคม 2559 | 5.40 | - | 1,000,000 | - | 1,000,000 |
| ครั้งที่ 2/2558 | 1,000 | 22 ตุลาคม 2558 | 2 ปี 11 เดือน | 19 ตุลาคม 2561 | ปีที่ 1: 5.50 ปีที่ 2 - 3: 5.80 | - | 1,000,000 | 1,000,000 | 1,000,000 |
| ครั้งที่ 1/2559 | 1,353 | 1 เมษายน 2559 | 3 ปี | 1 เมษายน 2562 | 5.45 | - | 1,353,200 | - | 1,353,200 |
| ครั้งที่ 2/2559 | 1,000 | 5 ตุลาคม 2559 | 3 ปี 11 เดือน | 1 ตุลาคม 2563 | 5.40 | - | 1,000,000 | - | 1,000,000 |
| ครั้งที่ 3/2559 | 647 | 20 ตุลาคม 2559 | 2 ปี 9 เดือน | 20 กรกฎาคม 2562 | 5.00 | - | 646,800 | - | - |
| รวมหนี้กู้ - ราคาตามมูลค่า | | | | | | 3,000,000 | 1,511,000 | 4,000,000 | 7,000,000 |
| หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหนี้กู้รอตัดจ่าย | | | | | | - | (1,653) | (10,504) | (5,058) |
| หนี้กู้ - สุทธิ | | | | | | 3,000,000 | 1,509,347 | 3,989,496 | 5,505,942 |

(จ) หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

| | งบการเงินรวม | | | | | |
|---|---|----------------|--|---|----------------|--|
| | 2559 | | | 2558 | | |
| | มูลค่าอนาคต ของจำนวน เงินขั้นต่ำที่ ต้องจ่าย | ดอกเบี้ย | มูลค่าปัจจุบัน ของจำนวน เงินขั้นต่ำที่ ต้องจ่าย | มูลค่าอนาคต ของจำนวนเงิน ขั้นต่ำที่ต้องจ่าย | ดอกเบี้ย | มูลค่าปัจจุบัน ของจำนวน เงินขั้นต่ำที่ ต้องจ่าย |
| | (พันบาท) | | | | | |
| ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 32,353 | (3,086) | 29,267 | 53,400 | (4,791) | 48,609 |
| ครบกำหนดชำระหลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี | 40,501 | (3,015) | 37,486 | 46,906 | (3,212) | 43,694 |
| รวม | 72,854 | (6,101) | 66,753 | 100,306 | (8,003) | 92,303 |

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | |
|---|---|----------------|--|---|----------------|--|
| | 2559 | | | 2558 | | |
| | มูลค่าอนาคต ของจำนวน เงินขั้นต่ำที่ ต้องจ่าย | ดอกเบี้ย | มูลค่าปัจจุบัน ของจำนวน เงินขั้นต่ำที่ ต้องจ่าย | มูลค่าอนาคต ของจำนวนเงิน ขั้นต่ำที่ต้องจ่าย | ดอกเบี้ย | มูลค่าปัจจุบัน ของจำนวน เงินขั้นต่ำที่ ต้องจ่าย |
| | (พันบาท) | | | | | |
| ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 28,336 | (2,860) | 25,476 | 45,090 | (4,234) | 40,856 |
| ครบกำหนดชำระหลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี | 39,184 | (2,971) | 36,213 | 42,054 | (2,981) | 39,073 |
| รวม | 67,520 | (5,831) | 61,689 | 87,144 | (7,215) | 79,929 |

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ทำสัญญาเช่าการเงินเพื่อเช่ารถยนต์และอุปกรณ์ ซึ่งใช้ในการดำเนินงานของกิจการ โดยมีกำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน อายุของสัญญา มีระยะเวลา 3 - 5 ปี และสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 เป็นสกุลเงินบาท

บริษัท อาริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-----------------|---------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| หมายเหตุ | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | | (พันบาท) | | |
| 4 | - | - | 408,482 | 368,794 |
| | 268,181 | 278,678 | 225,094 | 210,046 |
| | 268,181 | 278,678 | 633,576 | 578,840 |

19 หนังสือพิมพ์เวียดนามอื่น

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---------------------------|---------------|---------------|----------------------|---------------|
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | (พันบาท) | | | |
| ภาษีขายตั้งพัก | 39,405 | 35,728 | 4,100 | 3,075 |
| ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย | 9,507 | 9,851 | 7,339 | 7,259 |
| เงินรับล่วงหน้า | 557 | 3,377 | 557 | 3,377 |
| อื่น ๆ | 353 | 307 | 167 | 13 |
| รวม | 49,822 | 49,263 | 12,163 | 13,724 |

20 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-------------------------------------|--------------|--------|----------------------|-------|
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | (พันบาท) | | | |
| งบแสดงฐานะการเงิน | | | | |
| ภาระผูกพันในงบแสดงฐานะการเงินสำหรับ | | | | |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน | 20,090 | 18,104 | 6,706 | 6,205 |
| สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | | | |
| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ | | | | |
| รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน | | | | |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน | 1,986 | 2,195 | 501 | 757 |
| โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน | | | | |

กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดการ โครงการบำเหน็จบำนาญพนักงานตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้มีความเสี่ยงจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ได้แก่ ความเสี่ยงของช่วงชีวิต ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากตลาด (เงินลงทุน)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-----------------------------|---------------|---------------|----------------------|--------------|
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | (พันบาท) | | | |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 18,104 | 15,909 | 6,205 | 5,448 |
| รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน | | | | |
| ต้นทุนบริการปัจจุบัน | 1,324 | 1,489 | 359 | 515 |
| ต้นทุนบริการในอดีต | 14 | - | - | - |
| ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน | 648 | 706 | 142 | 242 |
| | <u>1,986</u> | <u>2,195</u> | <u>501</u> | <u>757</u> |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน | | | | |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | <u>20,090</u> | <u>18,104</u> | <u>6,706</u> | <u>6,205</u> |

ข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่รายงาน (แสดงโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) ได้แก่

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---------------|-----------|----------------------|-----------|
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | (ร้อยละต่อปี) | | | |
| อัตราคิดลด | 3.55 - 4.06 | 4.06 | 4.06 | 4.06 |
| อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต | 3.33 - 7.22 | 7.22 | 7.22 | 7.22 |
| อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (จำแนกตามอายุ) | 0 - 42.00 | 0 - 42.00 | 0 - 42.00 | 0 - 42.00 |

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราภาระและอัตราการทบทวนสภาพในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางภาระ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็น 25 ปี (2558: 26 ปี)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้ อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่น ๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--------------------------------------|---------------------|-------------|-----------------------------|-------------|
| | | | (พันบาท) | |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน | | | | |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 | เพิ่มขึ้น | ลดลง | เพิ่มขึ้น | ลดลง |
| อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5) | (374) | 390 | (154) | 163 |
| อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต | | | | |
| (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5) | 533 | (515) | 192 | (182) |
| อัตราการหมุนเวียนพนักงาน | | | | |
| (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1) | (1,227) | 1,344 | (440) | 502 |
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | | | (พันบาท) | |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน | | | | |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 | เพิ่มขึ้น | ลดลง | เพิ่มขึ้น | ลดลง |
| อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5) | (389) | 406 | (148) | 157 |
| อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต | | | | |
| (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5) | 461 | (445) | 166 | (158) |
| อัตราการหมุนเวียนพนักงาน | | | | |
| (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1) | (1,062) | 1,160 | (382) | 436 |

แม้ว่าการวิเคราะห์นี้ไม่ได้คำนึงการกระจายตัวแบบเต็มรูปแบบของกระแสเงินสดที่คาดหวังกภายใต้โครงการดังกล่าว แต่ได้แสดงประมาณการความอ่อนไหวของข้อสมมติต่าง ๆ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

21 ประเมินการหนี้สินจากคดีความ

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีประมาณการหนี้สินจากคดีความสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

| | งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---------------------|-------------------------------------|---------------|
| | 2559 | 2558 |
| | (พันบาท) | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 16,600 | 16,600 |
| กลับรายการระหว่างปี | (5,100) | - |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | <u>11,500</u> | <u>16,600</u> |

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทได้บันทึกกลับรายการประมาณการหนี้สินจากคดีความเป็นจำนวนเงิน 5.1 ล้านบาท เนื่องจากศาลฎีกาพิพากษายกคำร้อง บริษัทจึงไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหาย

22 ทุนเรือนหุ้น

| | มูลค่าหุ้นต่อหุ้น (บาท) | 2559 | | 2558 | |
|-----------------------|----------------------------|--------------------|-----------|-----------|-----------|
| | | จำนวนหุ้น | จำนวนเงิน | จำนวนหุ้น | จำนวนเงิน |
| | | (พันหุ้น / พันบาท) | | | |
| ทุนจดทะเบียน | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | | | | | |
| - หุ้นสามัญ | 1 | 1,200,000 | 1,200,000 | 980,000 | 980,000 |
| ออกหุ้นใหม่ | 1 | - | - | 220,000 | 220,000 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | | | | | |
| - หุ้นสามัญ | 1 | 1,200,000 | 1,200,000 | 1,200,000 | 1,200,000 |
| 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

ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

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

23 สำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทจะต้องจัดสรรทุนสำรอง (“สำรองตามกฎหมาย”) อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

24 ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย บริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม (ดูหมายเหตุข้อ 12) ในปัจจุบันผู้บริหารพิจารณาว่าส่วนงานดังกล่าวไม่ใช่ส่วนงานดำเนินงานหลักของกลุ่มบริษัทและบริษัท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้านรายใหญ่

ในปี 2559 และ 2558 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีรายได้จากลูกค้านรายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

25 รายได้อื่น

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|----------------------------|--------------|--------|----------------------|--------|
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | (พันบาท) | | | |
| รายได้ค่าบริการจัดการ | - | - | 12,300 | 16,899 |
| รายได้จากการยกเลิกสัญญา | 9,006 | 11,075 | 7,525 | 9,792 |
| รายได้ค่าเช่าและบริการ | 16,419 | 16,157 | 12,706 | 15,895 |
| รายได้ค่าบริการโครงการ | 13,575 | 9,939 | - | - |
| กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์ | 1,711 | - | 1,711 | - |
| รายได้อื่นจากการชนะคดีความ | 3,100 | - | 3,100 | - |
| อื่น ๆ | 23,608 | 8,013 | 20,462 | 6,163 |
| รวม | 67,419 | 45,184 | 57,804 | 48,749 |

26 ค่าใช้จ่ายในการขาย

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--------------------------------|--------------|---------|----------------------|---------|
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | (พันบาท) | | | |
| ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียม | | | | |
| การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน | 172,226 | 214,867 | 120,161 | 167,263 |
| ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด | 228,297 | 188,184 | 181,630 | 150,752 |
| ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน | 47,360 | 35,351 | 21,973 | 18,061 |
| อื่น ๆ | 71,381 | 97,437 | 46,711 | 66,522 |
| รวม | 519,264 | 535,839 | 370,475 | 402,598 |

27 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------------|----------------|
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | (พันบาท) | | | |
| ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน | 242,414 | 230,781 | 106,641 | 95,351 |
| ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย | 53,384 | 50,133 | 49,517 | 44,100 |
| ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง | 45,405 | 23,674 | 43,313 | 21,581 |
| ค่าบริหารจัดการ | - | - | 26,150 | - |
| ค่ารักษาความปลอดภัย | 19,428 | 15,327 | 18,873 | 14,050 |
| ค่าสาธารณูปโภค | 16,943 | 13,740 | 15,220 | 12,676 |
| ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง | 22,167 | 13,303 | 10,769 | 5,853 |
| ค่าซ่อมแซม | 11,168 | 6,147 | 8,985 | 5,165 |
| อื่น ๆ | 113,027 | 82,938 | 91,805 | 62,328 |
| รวม | <u>523,936</u> | <u>436,043</u> | <u>371,273</u> | <u>261,104</u> |

28 ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------------|----------------|
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | (พันบาท) | | | |
| เงินเดือนและค่าแรง | 206,261 | 177,518 | 81,573 | 66,760 |
| เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ | 11,372 | 10,323 | 5,342 | 4,622 |
| อื่น ๆ | 72,127 | 78,291 | 41,699 | 42,029 |
| รวม | <u>289,760</u> | <u>266,132</u> | <u>128,614</u> | <u>113,411</u> |

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

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

29 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--------------------------------------|--------------|---------|----------------------|---------|
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | (พันบาท) | | | |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 53,384 | 50,133 | 49,517 | 44,100 |
| ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด | 228,297 | 188,184 | 181,630 | 150,752 |
| ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน | | | | |
| กรรมสิทธิ์ที่ดิน | 172,226 | 214,867 | 120,161 | 167,263 |
| ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน | 289,760 | 266,132 | 128,614 | 113,411 |

30 ต้นทุนทางการเงิน

| | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--------------------------|----------|--------------|---------|----------------------|---------|
| | หมายเหตุ | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | | (พันบาท) | | | |
| ดอกเบี้ยจ่าย | | | | | |
| บริษัทย่อย | 4 | - | - | 9,920 | 461 |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย | | 524,528 | 484,174 | 503,094 | 471,020 |
| รวมดอกเบี้ยจ่าย | | 524,528 | 484,174 | 513,014 | 471,481 |
| ต้นทุนทางการเงินอื่น | | 2,605 | 1,720 | 2,427 | 1,439 |
| | | 527,133 | 485,894 | 515,441 | 472,920 |

| | | | | | |
|--------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| หัก จำนวนที่รวมอยู่ในต้นทุนของ | | | | | |
| สินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข | | | | | |
| - | | | | | |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ | | | | | |
| ระหว่างการพัฒนา | 4, 8 | (290,330) | (319,332) | (274,801) | (307,527) |
| - | | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 12 | - | (216) | - | (216) |
| | | (290,330) | (319,548) | (274,801) | (307,743) |
| สุทธิ | | 236,803 | 166,346 | 240,640 | 165,177 |

31 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

| หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|----------------------------|--------------|---------|----------------------|---------|
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | | | (พันบาท) | |
| ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน | | | | |
| สำหรับงวดปัจจุบัน | 79,884 | 60,409 | 29,963 | 47,022 |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | | | | |
| การเปลี่ยนแปลงของผลแตกต่าง | | | | |
| ชั่วคราว | 16 | (2,058) | (5,663) | (4,832) |
| | | (1,217) | | |
| รวมค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | 77,826 | 54,746 | 25,131 | 45,805 |

กระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง

| | งบการเงินรวม | | | |
|---|--------------|----------|-----------|----------|
| | 2559 | | 2558 | |
| | อัตราภาษี | | อัตราภาษี | |
| | (ร้อยละ) | (พันบาท) | (ร้อยละ) | (พันบาท) |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม | | 341,165 | | 271,435 |
| จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ | 20 | 68,233 | 20 | 54,287 |
| รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี | | (1,054) | | (1,573) |
| ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี | | 1,727 | | 1,962 |
| ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น | | (1,384) | | (206) |
| การใช้ขาดทุนทางภาษีที่เดิมไม่ได้บันทึก | | - | | (333) |
| ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ | | | | |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | | 1,892 | | 558 |
| รายได้สุทธิที่ถูกตัดรายการ | | 8,412 | | 51 |
| รวม | 23 | 77,826 | 20 | 54,746 |

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|-------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | 2559 | | 2558 | |
| | อัตราภาษี (ร้อยละ) | (พันบาท) | อัตราภาษี (ร้อยละ) | (พันบาท) |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้ | | 129,688 | | 233,225 |
| จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ | 20 | 25,938 | 20 | 46,645 |
| รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี | | (1,107) | | (1,372) |
| ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี | | 769 | | 733 |
| ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น | | (469) | | (201) |
| รวม | 19 | 25,131 | 20 | 45,805 |

การลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร ฉบับที่ 42 พ.ศ. 2559 ลงวันที่ 3 มีนาคม 2559 ให้ปรับลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเหลืออัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 เป็นต้นไป

32 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วในระหว่างปี โดยแสดงการคำนวณดังนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|--------------------|---------|----------------------|---------|
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | (พันบาท / พันหุ้น) | | | |
| กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน) | 263,339 | 216,689 | 104,558 | 187,420 |
| จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว | 980,000 | 980,000 | 980,000 | 980,000 |
| กำไรต่อหุ้น (ขั้นพื้นฐาน) (บาท) | 0.27 | 0.22 | 0.11 | 0.19 |

33 เงินปันผล

ในการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2559 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจ่ายปันผลเป็นเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 39.2 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในเดือนพฤษภาคม 2559

34 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา กลุ่มบริษัทไม่มีการถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษานักลงทุน เจ้าหนี้และความเชื่อมั่นของตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของเจ้าของรวม อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึงความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงอัตราดอกเบี้ยเกิดจากเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุข้อ 17) กลุ่มบริษัทไม่ได้ใช้เครื่องมือทางการเงิน เพื่อใช้ในการจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมเป็นการเฉพาะเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมเป็นไปตามอัตราตลาด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

ฝ่ายบริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของลูกค้าทุกรายที่ขอวงเงินสินเชื่อในระดับหนึ่ง ๆ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน อย่างไรก็ตามเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานลูกค้าจำนวนมาก ฝ่ายบริหารไม่ได้คาดว่าจะเกิดผลเสียหายที่มีสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ไม่ได้

ความเสี่ยงจากสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและเพื่อให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

| มูลค่า ตามบัญชี | งบการเงินรวม | | | |
|-------------------------------------|----------------|----------|-------------|-------------|
| | มูลค่ายุติธรรม | | | |
| | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| | | (พันบาท) | | |
| 31 ธันวาคม 2559 | | | | |
| หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่า | | | | |
| ด้วยมูลค่ายุติธรรม | | | | |
| หุ้นกู้ | (6,989,496) | - | (6,994,018) | - |
| | | | | (6,994,018) |

| | มูลค่า ตามบัญชี | งบการเงินรวม | | | |
|-------------------------------------|--------------------|----------------|-------------|---------|-------------|
| | | มูลค่ายุติธรรม | | | |
| | | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| | | (พันบาท) | | | |
| 31 ธันวาคม 2558 | | | | | |
| หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่า | | | | | |
| ด้วยมูลค่ายุติธรรม | | | | | |
| หุ้นกู้ | (5,505,942) | - | (5,534,955) | - | (5,534,955) |

| | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|-------------------------------|-------------|----------------------|-------------|---------|-------------|
| | | มูลค่ายุติธรรม | | | |
| มูลค่า | | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| ตามบัญชี | | | (พันบาท) | | |
| 31 ธันวาคม 2559 | | | | | |
| หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัด | | | | | |
| มูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม | | | | | |
| หุ้นกู้ | (6,989,496) | - | (6,994,018) | - | (6,994,018) |

| | | | | | |
|--------------------------------------|-------------|---|-------------|---|-------------|
| 31 ธันวาคม 2558 | | | | | |
| หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัด | | | | | |
| มูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม | | | | | |
| หุ้นกู้ | (5,505,942) | - | (5,534,955) | - | (5,534,955) |

การวัดมูลค่ายุติธรรม

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

ตารางดังต่อไปนี้แสดงเทคนิคการประเมินมูลค่าที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 2

| ประเภท | เทคนิคการประเมินมูลค่า |
|---------|---|
| หุ้นกู้ | เทคนิคการเปรียบเทียบราคา มูลค่ายุติธรรมอ้างอิงราคาซื้อขายล่าสุดของสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (The Thai Bond Market Association) |

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

35 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพัน ดังนี้

- (ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายเงินตามสัญญาเกี่ยวกับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 642 ล้านบาท (2558 : 1,065 ล้านบาท)
- (ข) ในปี 2554 บริษัททำสัญญาร่วมพัฒนาพื้นที่กับสมาคมแห่งหนึ่งโดยมีอายุสัญญาไม่น้อยกว่า 30 ปี โดยบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว
- (ค) ในเดือนมกราคม 2559 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 228 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวนเงิน 73 ล้านบาท
- (ง) ในเดือนเมษายน 2559 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 340 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวนเงิน 53 ล้านบาท และมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วจำนวน 158 ล้านบาท
- (จ) ในเดือนสิงหาคม 2559 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 306 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวนเงิน 88 ล้านบาท
- (ฉ) ในเดือนตุลาคม 2559 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 118 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวนเงิน 55 ล้านบาท
- (ช) ในเดือนตุลาคม 2559 บริษัทได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงซื้อขายที่ดินในราคา 5 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวนเงิน 5 ล้านบาท และมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในเดือนมกราคม 2560

(ซ) ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---------------|---------------|----------------------|---------------|
| | 2559 | 2558 | 2559 | 2558 |
| | (พันบาท) | | | |
| จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ บอกเลิกไม่ได้ | | | | |
| ภายในหนึ่งปี | 2,731 | 2,857 | 2,731 | 2,857 |
| หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี | 12,391 | 12,391 | 12,391 | 12,391 |
| หลังจากห้าปี | 66,913 | 69,391 | 66,913 | 69,391 |
| รวม | 82,035 | 84,639 | 82,035 | 84,639 |

บริษัทมีสัญญาเช่าที่ดิน โดยมีระยะเวลา 1 ปีและ 30 ปี ซึ่งจะสิ้นสุดในปี 2560 และ 2592 ตามลำดับ

(ณ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนังสือค้ำประกันโดยธนาคารเป็นจำนวนเงินรวม 838.3 ล้านบาทและ 679.6 ล้านบาท ตามลำดับ (2558 : 676.7 ล้านบาท และ 574.4 ล้านบาท ตามลำดับ)

36 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- (ก) ในเดือนมกราคม 2560 บริษัทมีคดีฟ้องร้องจากการผิดสัญญา โดยมีทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องเป็นจำนวนเงิน 55.39 ล้านบาท ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการสืบพยานของศาลและยังไม่มีที่สิ้นสุด ดังนั้นบริษัทจึงยังไม่รับรู้รายการดังกล่าวในงบการเงิน
- (ข) เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2560 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 654.5 ล้านบาท (จำนวน 654,500 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครอบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 31 มกราคม 2563
- (ค) เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทได้รับอนุมัติวงเงินในการจำหน่ายตั๋วแลกเงินระยะสั้นจำนวน 2,000 ล้านบาท อายุไม่เกิน 270 วัน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

37 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่หลายฉบับได้มีการประกาศและยังไม่มีผลบังคับใช้และไม่ได้นำมาใช้ในการจัดทำงบการเงินนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้อาจเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 กลุ่มบริษัทไม่มีแผนที่จะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินเหล่านี้มาใช้ก่อนวันที่ถือปฏิบัติ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เรื่อง

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2559)

การนำเสนองบการเงิน

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2559)

สินค้าคงเหลือ

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2559)

งบกระแสเงินสด

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2559)

นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี
และข้อผิดพลาด

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2559)

เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2559)

ภาษีเงินได้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2559)

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2559)

สัญญาเช่า

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559)

รายได้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2559)

ผลประโยชน์ของพนักงาน

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2559)

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยน
เงินตราต่างประเทศ

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2559)

ต้นทุนการกู้ยืม

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2559)

การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 26 (ปรับปรุง 2559)

การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออก
จากงาน

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2559)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2559)

กำไรต่อหุ้น

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2559)

การรายงานทางการเงินระหว่างกาล

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2559)

การค้ำของสินทรัพย์

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2559)

ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่
อาจเกิดขึ้น

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2559)

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

| มาตรฐานการรายงานทางการเงิน | เรื่อง |
|--|--|
| มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2559) | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน |
| มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 105 (ปรับปรุง 2559) | การบัญชีสำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน |
| มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 107 (ปรับปรุง 2559) | การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน |
| มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2559) | ส่วนงานดำเนินงาน |
| มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2559) | งบการเงินรวม |
| มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2559) | การวัดมูลค่ายุติธรรม |
| การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2559) | การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรีดอณ การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน |
| การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2559) | การรายงานทางการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า |
| การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2559) | เงินที่นำส่งรัฐ |
| ประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ฉบับที่ 5/2559 | แนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน |

กลุ่มบริษัทได้ประเมินในเบื้องต้นถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินรวมหรืองบการเงินเฉพาะกิจการจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ ซึ่งคาดว่าจะไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

38 การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการในงบการเงินปี 2558 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการนำเสนองบการเงินปี 2559 มีดังนี้

| | 2558 | | | | | |
|------------------------------|--------------|-----------------|---------|----------------------|-----------------|---------|
| | งบการเงินรวม | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| | ก่อนจัด | | หลังจัด | ก่อนจัด | | หลังจัด |
| | ประเภท | จัดประเภท | ประเภท | ประเภท | จัดประเภท | ประเภท |
| | ใหม่ | ใหม่ | ใหม่ | ใหม่ | ใหม่ | ใหม่ |
| | (พันบาท) | | | | | |
| งบแสดงฐานะการเงิน | | | | | | |
| เงินประกันการก่อสร้าง | - | - | - | 160,861 | (5,012) | 155,849 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | - | - | - | 49,297 | 5,012 | 54,309 |
| | | <u>-</u> | | | <u>-</u> | |
| | | <u><u>-</u></u> | | | <u><u>-</u></u> | |
| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ | | | | | | |
| ดอกเบี้ยรับ | - | 7,217 | 7,217 | - | 6,881 | 6,881 |
| รายได้อื่น | 52,402 | (7,217) | 45,185 | 55,630 | (6,881) | 48,749 |
| | | <u>-</u> | | | <u>-</u> | |
| | | <u><u>-</u></u> | | | <u><u>-</u></u> | |

การจัดประเภทรายการใหม่นี้เนื่องจากผู้บริหารเห็นว่ามีความเหมาะสมกับธุรกิจของกลุ่มบริษัทมากกว่า

“Be the change you wish to see in the world.”

Mahatma Gandhi





**Reuse the folder.
Return to sustainable society.**



**Published responsibly by Areeya,
we used recycled paper for
this annual report 2016.**



Areeya Property PCL.
999 Praditmanutham Rd.,
Saphansong, Wangthonglang,
Bangkok 10310

Tel. 02 798 9999
areeya.co.th