

A large graphic element consisting of a white-outlined archway. Inside the archway, the words "AES", "THE", and "TIC" are stacked vertically in a large, white, sans-serif font. The background within the archway is divided into three main color sections: a brown section on the left, a dark blue section on the right, and a light blue section at the bottom right containing a stylized leaf pattern. Below the archway, the words "of Living" are written in a brown, serif font on a white rectangular background.

AES THE TIC of Living

Areeya Annual Report 2017

Aesthetic of Living

สุนทรียะของการใช้ชีวิต

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เชื่อเสมอว่า คุณภาพชีวิตที่ดี ไม่ได้เป็นเพียงการหาคำตอบให้กับวิถีชีวิต หรือการพัฒนารูปแบบการอยู่อาศัย แต่หมายรวมถึงการยกระดับจิตใจของผู้คนที่อยู่อาศัยด้วย หากการใช้ชีวิตนั้น ขาดสุนทรียะก็เปรียบเสมือนสูญเสียความหมายที่แท้จริงของการมีชีวิต อารียาฯ จึงไม่ได้สร้างเพียงที่อยู่อาศัย แต่เราออกแบบสังคมชีวิต รวมถึงความเป็นอยู่ เพื่อเป้าหมายที่ทำให้บ้าน เป็นจุดเริ่มต้นของการใช้ชีวิตอย่างมีสุนทรียะ โดยใช้ 4 แนวคิดหลักที่ถือเป็นโครงสร้างและเป็นหัวใจของการพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการในทุกโครงการ

1. Aesthetic Design & Premium Quality

งานออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์โดดเด่นพร้อมกับคุณภาพ

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ผสานความคิดด้านงานออกแบบที่แตกต่างให้เข้ากับรูปแบบการใช้ชีวิตที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว สร้างสรรค์เป็นที่อยู่อาศัยที่ตอบรับกับวิถีความต้องการอย่างแท้จริง โดยให้ความสำคัญกับคุณภาพในทุกรายละเอียด ทั้งกับโครงการใหม่ อาทิ โครงการ Chalermnit Art de Maison ที่นำความเรียบหรูสไตล์ญี่ปุ่นมาใส่รายละเอียดอย่างมีศิลปะ และ โครงการ The AVA Residence ที่สร้างสถาปัตยกรรมอันเรียบหรูที่ Main Entrance ด้วยไอเดียการทับซ้อนของเหลี่ยมมุมแบบ Origami Sculpture Art สอดรับกับ Privilege Clubhouse เพื่อมอบความผ่อนคลายจากธรรมชาติบำบัดโดยรอบ นอกจากการดีไซน์ที่ตอบโจทย์ทางรสนิยมแล้ว ยังต้องช่วยกระตุ้นไอเดียของผู้อาศัยได้ด้วย เราจึงปรับปรุงฟังก์ชันให้พวกเขาได้ออกแบบชีวิตด้วยการตกแต่งบ้านแบบเป็นตัวของตัวเอง อาทิ ห้องอเนกประสงค์ ที่สามารถปรับเป็นห้องทำงานหรือห้อง Entertainment นอกจากนี้อารีયાฯ ใส่ใจในเรื่องของ

คุณภาพโครงสร้างและวัสดุที่นำมาใช้โครงการ The Colors โดยนำระบบเทคโนโลยีการก่อสร้างสมัยใหม่ Aluminium Formwork System มาใช้เพื่อลดปัญหาการรั่วซึมในบ้านอารียาฯ คำนึงถึงการเป็นผู้นำในการใช้ระบบจอดรถอัจฉริยะ (Mechanical Parking) โดยนำระบบจอดรถของบริษัท IHI Asia Pacific (Thailand) ซึ่งเป็นบริษัทชั้นนำของประเทศญี่ปุ่นเข้ามาใช้เป็นรายแรก จึงมั่นใจได้ในการบริการหลังการขายที่ดีเยี่ยมตามมาตรฐานสากลของประเทศญี่ปุ่น



2. Sustainable Happiness

ความสุขและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน

อารียาฯ นำแนวคิดการสร้างความสุขในสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืนทั้งหมด 6 สุข คือ

1. สุขคนสร้าง

อารียาฯ เชื่อว่าถ้าคนงานมีชีวิตที่ดี มีความสุขกาย สบายใจ มีรายได้ที่มั่นคง ก็จะมีกำลังใจในการทำงาน และงานที่ได้จะมีคุณภาพ เราจึงมีกรอบความคิดในการดูแล “คนสร้างบ้าน” ของเราให้มีความสุขแบบครอบคลุม นอกจากเรื่องการจ่ายค่าจ้างที่เป็นธรรม ตรงเวลา พร้อมมีการบริหารจัดการแรงงานต่างชาติดังอย่างเป็นระบบ อารียาฯ ยังดูแลความเป็นอยู่ของคนงานให้ถูกสุขลักษณะ มีที่พักที่ได้มาตรฐาน มีการฝึกอบรมพัฒนาฝีมือแรงงานที่ครอบคลุมคนงานทุกประเภท นอกจากนั้น อารียาฯ ยังได้รับความร่วมมือจากมูลนิธิเครือข่ายส่งเสริมคุณภาพชีวิตแรงงาน เปิดศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กในสถานที่ก่อสร้าง “Child Friendly Space” ซึ่งในปี 2560 เรามีศูนย์การเรียนรู้ 6 ศูนย์ มีเด็กมาเข้าเรียน 149 คน โดยจัดให้มีกิจกรรมเสริมทักษะการเรียนรู้ การสื่อสาร รวมถึงกิจกรรมเสริมวินัยและสุนาณายสำหรับก้าวต่อไป อารียาฯ จะพัฒนาการดำเนินการของศูนย์การเรียนรู้ ที่ไทรน้อยและรังสิตให้ดียิ่งขึ้น รวมถึงการปรับปรุงและพื้นที่ส่วนหนึ่ง เพื่อลดค่าใช้จ่ายและสร้างเสริมรายได้ โดยส่งเสริมการปลูกผักปลอดสารพิษ เป็นต้น

2. สุขเจ้าบ้าน

อารียาฯ ดูแลพนักงานทุกคนที่เปรียบเสมือนเป็นเจ้าบ้านให้มีสวัสดิการ มีคุณภาพชีวิตที่ดีในการทำงาน เพื่อสร้างจิตสำนึกรักองค์กร และมีความผูกพันต่อองค์กร

3. สุขลูกบ้าน

เราดูแลความสุขของลูกบ้านอย่างดีที่สุด ตั้งแต่ก้าวแรกที่เข้ามาเป็นครอบครัวเดียวกับอารียาฯ เพื่อให้ลูกบ้านมีความสุขกับการอยู่อาศัยในโครงการ ทั้งภายในบ้านที่ออกแบบให้มีฟังก์ชันตอบรับการใช้ชีวิต และในบริเวณโครงการที่เราทำสิ่งแวดล้อมให้มีพื้นที่ใช้ชีวิตที่สะอาด ร่มรื่น ปลอดภัย เพื่อความสุขของลูกบ้านทุกคน

4. สุขเพื่อนบ้าน

อารียาฯ ดูแลความสุขให้กับผู้รับเหมารวมถึงคู่ค้าวิสาหกิจก่อสร้างทุกคน ซึ่งเป็นเสมือนเพื่อนบ้านของเรา โดยอารียาฯ จะดูแลเรื่องค่าตอบแทนที่เป็นธรรม เพื่อให้ได้งานที่มีคุณภาพสูงสุด

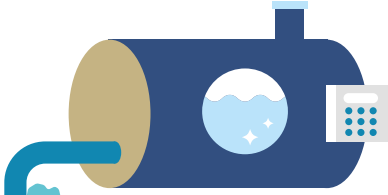
5. สุขสิ่งแวดล้อม

อารียาฯ ดูแลเรื่องสิ่งแวดล้อมมาโดยตลอด ตั้งแต่การใช้พลังงานทางเลือก การใช้ทรัพยากรน้ำอย่างคุ้มค่า รวมทั้งการลดการใช้พลังงานทั้งภายในและภายนอกองค์กร

6. สุขสังคม

อารียาฯ ดูแลสังคมและชุมชนใกล้เคียงโครงการเป็นอย่างดี ให้ความเป็นธรรมกับทุกฝ่าย จึงไม่มีข้อร้องเรียนใดๆ จากภายนอก เพราะอารียาฯ เชื่อว่าการอยู่ร่วมกันอย่างเป็นมิตรในสังคมเป็นจุดเริ่มต้นของการมีความสุขแบบยั่งยืน

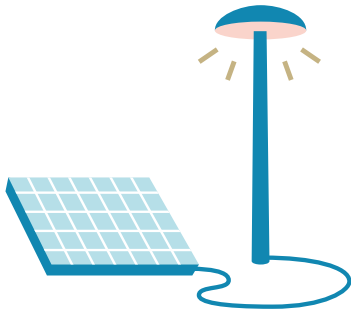
โดยปี 2560 อารีયાฯ มุ่งไปที่การสร้างความสุขอย่างยั่งยืน 2 สุข คือ “สุขคนสร้าง” และ “สุขลูกบ้าน” โดยเรามุ่งพัฒนาศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กในสถานที่ก่อสร้าง “Child Friendly Space” ให้ดียิ่งขึ้น เพื่อให้ “สุขคนสร้าง” มีความยั่งยืน เช่นเดียวกับ “สุขลูกบ้าน” อารียาฯ มุ่งเน้นการทำให้สิ่งแวดล้อมในโครงการให้ที่ดีที่สุด เพราะเราเชื่อว่าถ้าลูกบ้านได้อยู่อาศัยและใช้ชีวิตในสิ่งแวดล้อมที่ดีจะเป็นการสร้าง “สุขลูกบ้าน” ที่ไปพร้อมกับ “สุขสิ่งแวดล้อม” ที่ยั่งยืนอย่างแท้จริง อารียาฯ จึงนำ 5 นวัตกรรมสร้างความสุขที่เห็นเป็นรูปธรรม มาพัฒนาใช้ในโครงการอย่างเต็มรูปแบบเป็นเจ้าแรก



Water Treatment System:

พัฒนาระบบบำบัดน้ำเสีย

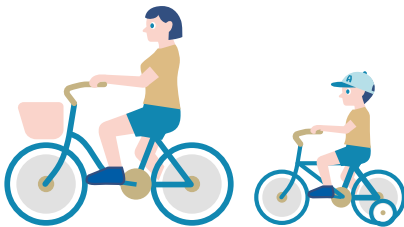
คือการดูแลคุณภาพของน้ำเสียโดยองค์รวมอย่างเหมาะสม โดยการจัดทำระบบระบายน้ำใหม่ทั้งโครงการ เพื่อนำน้ำเสียจากทุกบ้านมาผ่านการบำบัด แล้วนำกลับมาใช้ในพื้นที่ส่วนกลาง เช่น น้ำน้ำมารดต้นไม้



Solar Cell:

พัฒนาเซลล์แสงอาทิตย์ หรือโซลาร์เซลล์ให้เป็นพลังงานไฟฟ้า

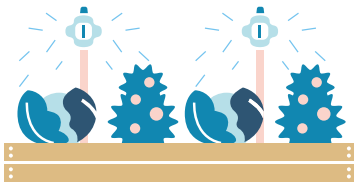
โซลาร์เซลล์เป็นอุปกรณ์ไฟฟ้าที่สามารถแปลงพลังงานแสงหรือโฟตอนเป็นพลังงานไฟฟ้า มาใช้สร้างแสงส่องสว่างในโครงการและพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อลดค่าใช้จ่ายไฟฟ้า



Bicycle Lane:

พัฒนาสู่วิ่งให้ได้มาตรฐาน

อารียาฯ เน้นการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางให้เกิดการใช้ประโยชน์สูงสุดสำหรับการเสริมสร้างสุขภาพที่แข็งแรงของลูกบ้าน อาทิ การมีลู่วิ่ง มีเลนจักรยาน



ปลุกผัก ปลุกรัก:

พัฒนาการสร้างระบบนิเวศที่มีความหลากหลาย

อารียาฯ จัดสรรพื้นที่ส่วนกลางให้เป็นแปลงปลูกผักและผลไม้ที่ดีต่อสุขภาพและบรรยากาศภายในหมู่บ้าน โดยมีเป้าหมายให้ลูกบ้านได้บริโภคผักปลอดสารพิษ และสร้างการมีส่วนร่วมในสังคมเพื่อสร้างให้เป็นสังคมที่มีมิตรไมตรี



Waste Project:

พัฒนาการจัดการขยะ

อารียาฯ จัดให้มีการคัดแยกขยะก่อนทิ้งเพื่อง่ายต่อการนำไปใช้ประโยชน์ต่อ โดยมีการจัดการขยะรีไซเคิลและขยะเปียกอย่างเป็นระบบ เป้าหมายคือช่วยลดปริมาณขยะและช่วยลดปัญหาขยะเน่าเสีย ซึ่งดีต่อภาพรวมโครงการและช่วยรักษาสิ่งแวดล้อมให้กับสังคม

3. Innovative Living

นวัตกรรมที่ส่งเสริมความเป็นอยู่
ทุกรูปแบบ



อารียาฯ นำเทคโนโลยีมาใช้ในการส่งเสริมการใช้ชีวิตที่สะดวกสบายและปลอดภัยยิ่งขึ้น อาทิ การใช้ระบบ VDO Call ในการติดต่อกับเจ้าของบ้านแบบ Real Time ในโครงการ The AVA Residence เพื่อให้มั่นใจในความปลอดภัย รวมถึงการนำนวัตกรรมบริการอื่นๆ อาทิ AREEYA Family Application สำหรับลูกบ้าน เพื่ออำนวยความสะดวกด้านบริการหลังการขาย นอกจากนี้ทางอารียาฯ ได้วาง Road Map ของแอปพลิเคชันนี้ไว้ 2 ปี โดยในปี 2561 จะพัฒนาเป็น AREEYA Family Application Version 2 ซึ่งแอปพลิเคชันใหม่นี้ลูกบ้านสามารถถ่ายภาพจุดที่มีปัญหา อัฟโหลดเพื่อแจ้งซ่อมด้วยตนเอง เลือกวันเวลาที่สะดวกในการเข้าซ่อมแซม และรอรับ Confirmation จากช่างที่จะมาซ่อม โดยลูกบ้านจะทราบชื่อและหน้าตาของช่างที่รับผิดชอบเรื่องนี้ทันที จึงเป็นสิทธิพิเศษเฉพาะสำหรับลูกบ้าน ที่อารียาฯ ไม่หยุดพัฒนาเพื่อตอบรับกับไลฟ์สไตล์ชีวิตยุคใหม่อย่างแท้จริง

4. Best in Class After-Sales Service

การเอาใจใส่ดูแลลูกบ้านตั้งแต่เริ่มและ
หลังการขายอย่างเต็มความสามารถ



อารียาฯ ผนึกกำลังทุกส่วนงานในการดูแลลูกบ้านทุกโครงการ ตั้งแต่การเข้ามาเที่ยวชมโครงการ การเข้ามาอยู่อาศัย จนถึง การให้บริการหลังการขายที่มีประสิทธิภาพ ด้วยทีมงานที่มีหัวใจบริการที่ใส่ใจในการแก้ปัญหา และมีความรู้ความชำนาญในการแก้ไขอย่างถูกต้อง เพื่อความพึงพอใจสูงสุดของลูกบ้านทุกคน นอกจากนี้ อารียาฯ ยังคำนึงถึงคุณภาพการให้บริการ โดยใช้เทคโนโลยีเข้ามาช่วยควบคุมคุณภาพงานตรวจสอบ เช่น กล้องติดหมวก Foreman ระบบ GPS ตรวจสอบได้แบบ Real Time แผนบริหารจัดการมาตรฐานระบบรักษาความปลอดภัย ในโครงการฯ อาทิ การตรวจสอบระบบความปลอดภัยขั้นพื้นฐาน ด้วยกล้องวงจรปิดภายในตัวบ้านและรอบหมู่บ้าน และคอยติดตามผลอย่างเป็นขั้นตอน ทั้งนี้เพื่อเป็นการตรวจสอบทุกขั้นตอนให้แน่ใจว่าทางอารียาฯ จะส่งมอบบริการที่มีประสิทธิภาพสูงสุดให้กับลูกบ้าน

Customer Relationship Management

ไลฟ์สไตล์ความสุข
จะไม่จบอยู่แค่ที่บ้าน

อารียาฯ ยังส่งต่อความสุขให้กับสมาชิกของอารียาด้วยการ
มอบบัตร Areeya&You ให้กับลูกบ้านสำหรับรับสิทธิพิเศษ
ในธุรกิจไลฟ์สไตล์อื่นๆ ที่อารียาฯ เลือกเฟ้นมาอย่างดี เพื่อ
ความสุขที่เริ่มต้นที่บ้านจะไม่สิ้นสุดอยู่แค่เพียงในบ้าน แต่จะ
ส่งต่อไปอย่างไม่สิ้นสุดในชีวิตประจำวัน

กิจกรรมที่สร้างสรรค์พิเศษให้ลูกบ้านได้มีส่วนในการสร้าง
ประสบการณ์ใหม่ๆ ร่วมกัน เพื่อให้เกิดการพบปะ สังสรรค์ และ
แบ่งปันช่วงเวลาความสุขต่อไป

Crystal Cookie Workshop
@ Dandelion Cafe



Areeya Blooming in Feb
@ Patom Organic Living



Areeya Kids On Ice
@ Subzero Ice Skate Mega Bangna



Areeya Dinosaur Adventure
@ Dinosaur Planet



In Our Eternal Memory
@ Daydream Believer



Content

P. 14 – P. 15
สาส์นจากประธานกรรมการ

P. 16 – P. 17
รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

P. 18 – P. 19
ผังองค์กร

P. 20 – P. 27
รายนามคณะกรรมการ

P. 28 – P. 32
รายนามคณะที่ปรึกษา

P. 33 – P. 41
Company's Project

P. 42 – P. 45
ลักษณะการประกอบธุรกิจ

P. 46 – P. 51
ภาวะอุตสาหกรรม

P. 52 – P. 57
ปัจจัยความเสี่ยง

P. 58 – P. 59
ข้อมูลทั่วไปของบริษัทและบริษัทย่อย

P. 60 – P. 73
โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

P. 74 – P. 75
การทำกับดักการใช้ข้อมูลภายใน

P. 76 – P. 89
นโยบายการทำกับดักเหตุการณ์

P. 90
รายการระหว่างกัน

P. 91 – P. 116
คำอธิบายและการวิเคราะห์จากผู้บริหาร

P. 117
รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
ต่อรายงานทางการเงิน

P. 118 – P. 119
รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

P. 120 – P. 124
รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาต

P. 125 – P. 198
งบการเงิน

Message From Chairman

14

ในปี 2560 เป็นอีกปีหนึ่งที่บริษัทฯ พยายามที่จะสร้างการเติบโตที่ยั่งยืนด้วยแผนระยะยาว ในการปรับปรุงประสิทธิภาพภายในและพัฒนาศักยภาพทางธุรกิจ โดยในปี 2561 นี้บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางหลังในการทำธุรกิจที่ยั่งยืน โดยกำหนดคุณลักษณะของบ้านอารียาฯ ให้ชัดเจนขึ้นและตอบสนองนโยบายการเติบโตที่ยั่งยืน 4 ประการคือ 1. Aesthetic Design & Premium Quality งานออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์เด่นที่มาพร้อมคุณภาพ เพื่อสร้างความเป็นตัวตนของอารียาฯ และสร้างแรงบันดาลใจให้ลูกค้า 2. Sustainable Happiness ความสุขและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน เป็นความต่อเนื่องที่อารียาฯ ได้ทำมาเป็นเวลากว่า 5 ปีแล้ว 3. Innovative Living นวัตกรรมที่ส่งเสริมความเป็นอยู่ทุกรูปแบบเพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับนวัตกรรมที่เปลี่ยนแปลงตามยุคสมัย และ 4. Best in Class After-Sales Services การเอาใจใส่ดูแลลูกค้าตั้งแต่เริ่มการขายและหลังการขาย เพื่อให้ลูกค้าได้มีความเป็นอยู่ที่ดีในระยะยาว

โดยที่การพัฒนาแกนหลักทั้ง 4 ในปี 2560 นี้บริษัทมียอดขายเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 20 และยอดรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 7 ทั้งนี้ยังมีคอนโดมิเนียมที่สามารถขายได้เกือบปิดโครงการด้วยเช่นกัน บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 98 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 165 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการที่บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงแกนหลักของบ้านอารียาฯ รวมทั้งการขายคอนโดมิเนียมที่ประสบความสำเร็จและจะรับรู้รายได้ในอนาคต ณ สิ้นปี 2561 บริษัทมี Backlog คอนโดมิเนียมรอส่งมอบให้ลูกค้า ประมาณ 2,305 ล้านบาท ในขณะที่โครงการแนวราบก็ยังรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องและขยายตัวต่อเนื่องด้วยเช่นกัน

ในช่วงเวลาของปี 2560 เป็นอีกช่วงเวลาดำเนินการเปลี่ยนแปลงเพื่อที่จะเติบโตของอารียาฯ เช่นเดียวกับปี 2557 ที่บริษัทฯ เตรียมความพร้อมของตัวเองจากการก้าวขึ้นจากรายได้ 2,000 ล้านบาทมาเป็น 4,000 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มุ่งหวังว่าการสร้างรากฐานที่มั่นคงและต่อเนื่องในจังหวะเวลาที่เหมาะสมจะทำให้บริษัทฯ สามารถเติบโตได้เป็นลำดับ ดังจะเป็นได้จากจำนวนโครงการต่างๆ ณ สิ้นปี 2560 ที่มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 62 โครงการ โดยเป็นโครงการแนวราบจำนวน 50 โครงการมูลค่ารวม 25,859 ล้านบาท และแนวสูงหรือคอนโดมิเนียมอีก 10 โครงการ มีมูลค่ารวม 16,986 ล้านบาท ทั้งนี้จะมีโครงการที่อยู่ระหว่างการเตรียมการที่จะเปิดในปี 2561 อีก 14 โครงการ มีมูลค่ารวมประมาณ 20,260 ล้านบาท

ความสำเร็จที่เกิดขึ้นและกำลังจะเกิดขึ้นนี้ เพื่อวัตถุประสงค์ให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกภาคส่วนได้เติบโตไป
พร้อมๆ กับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องและมั่นคง ความสำเร็จต่างๆ ที่เกิดขึ้นนี้คงจะไม่สามารถเกิดขึ้นได้ หากไม่ได้
รับการสนับสนุนอันดีจากทุกๆ ท่านที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ดังนั้น ผมในนามของ บริษัท อาริยา พรอพเพอร์ตี้
จำกัด (มหาชน) ไคร์งออบพระคุณท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้าทุกท่าน ผู้สนับสนุนทางการเงิน พันมิตรทางการค้า
และผู้ร่วมงานทุกท่าน ที่ได้สนับสนุนบริษัทฯ เป็นอย่างดีตลอดปีที่ผ่านมา ทำให้บริษัทฯ สามารถเติบโตมา
เป็นลำดับ ทั้งนี้บริษัทฯ จะดำเนินงานโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้มีส่วนได้เสียทุกท่าน โดยปฏิบัติ
ตามหลักบรรษัทภิบาลอย่างต่อเนื่อง ควบคู่กับการสร้างสรรค์แนวทางหลักทั้ง 4 ด้านเพื่อตอบสนอง
ความต้องการที่หลากหลายและเปลี่ยนแปลงของลูกค้าสืบไป และหวังว่าจะได้รับการสนับสนุนจากทุกท่าน
อย่างดีในปีต่อไป



นายวิศิษฐ์ เลหาพุนรังษี
ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ

Audit Committee Report

16

คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน โดยมี นายวันชัย ตันติกุล เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ นายปรีชา บุญยภักดา ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ และ นายสมพล เทียนสุวรรณ ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้ทรงคุณวุฒิด้านการเงิน กฎหมาย และการบริหารองค์กร ได้ปฏิบัติหน้าที่และแสดงความเห็นอย่างเป็นอิสระ เป็นไปตามขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งสอดคล้องกับประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่อง คุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ พ.ศ. 2551

ในปี 2560 คณะกรรมการตรวจสอบจัดให้มีการประชุมรวม 13 ครั้ง โดยมีฝ่ายบริหาร หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน และฝ่ายบัญชี เข้าร่วมประชุมตามวาระที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจัดให้มีการประชุมอย่างน้อย 1 ครั้งเพื่อหารือ ผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน โดยไม่มีฝ่ายบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถาม และให้ข้อเสนอแนะในวาระต่างๆ อย่างอิสระตามที่พึงจะเป็นสรุปสาระสำคัญ ได้ดังนี้

- สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2560 โดยร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชี เห็นว่า รายงานทางการเงิน รายการบัญชีกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง มีความเหมาะสมเพียงพอ โปร่งใส เชื่อถือได้ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป ระบบบัญชีและงบการเงินมีความเชื่อถือได้ มีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอทันเวลา พร้อมทั้งให้ข้อสังเกต และรับทราบแนวทางแก้ไขปัญหาลงให้เกิดประโยชน์แก่บริษัทฯ

- สอบทานและประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามระบบควบคุมภายในร่วมกับหน่วยงานตรวจสอบภายใน เห็นว่าบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ ไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ สามารถสร้างความมั่นใจได้อย่างสมเหตุสมผลว่าบริษัทฯ สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ทั้งในด้านของความสำเร็จและประสิทธิภาพในการดำเนินงาน รวมถึงการดูแลทรัพย์สิน ความเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินและการปฏิบัติตามกฎระเบียบและนโยบายบริษัทฯ

- การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามรายงานผลการตรวจสอบปี 2560 ตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติ เพื่อให้การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีระบบการควบคุมภายในที่ดี มีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงให้มีการติดตามแก้ไขประเด็นที่มีนัยสำคัญตามรายงานผลการตรวจสอบ นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแผนการตรวจสอบประจำปี 2561 ซึ่งจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของการประเมินการควบคุมภายในตามแนวทาง COSO-2013

- ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2560 เป็นผู้ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ โดยไม่มีการถือหุ้นและไม่มีการให้บริการอื่นแก่บริษัทฯ นอกเหนือจากงานสอบบัญชี และได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความเหมาะสม โดยเป็นไปตามมาตรฐานการประกอบวิชาชีพการสอบบัญชี รวมทั้งมีความเข้าใจธุรกิจของบริษัทฯ อย่างดี

- การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เห็นว่าเป็นรายการจริงทางการค้าอันเป็นธุรกิจปกติทั่วไป มีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยเป็นไปตามหลักการทำกับดูแลกิจการที่ดี จัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบ มีเหตุผล และเป็นอิสระ ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน

โดยสรุปคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทฯ ถือนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นสำคัญ มีผลให้ระบบการควบคุมภายในมีประสิทธิภาพเพียงพอ ไม่มีข้อบกพร่องเป็นสาระสำคัญ มีระบบบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม การปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎเกณฑ์ภาครัฐเป็นไปโดยถูกต้อง สำหรับงบการเงินรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ไม่มีเหตุการณ์ที่แสดงถึงปัญหาหรือรายการที่มีผลกระทบต่อฐานะการเงิน การจัดทำงบการเงิน จัดทำขึ้นอย่างถูกต้องตามที่ควรมีการเปิดเผยข้อมูลเพียงพอ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ

วันชัย ดันติกุล .

นายวันชัย ดันติกุล

ประธานกรรมการตรวจสอบ

Organization Chart

คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ

ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ
คุณวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี

ฝ่ายตรวจสอบภายใน

สำนักกรรมการฯ
และเลขาธิการบริษัท

สายงานการตลาดและการขาย
คุณวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี (รท.)
ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ

สายงานก่อสร้าง
คุณอาชวัน เอี่ยมโพธิ์พันธ์
รองกรรมการผู้จัดการ

ฝ่ายการตลาดและการขาย

ฝ่ายธุรกิจต่างประเทศ

ฝ่ายบริหารงานหลังการขายแนวสูง

ฝ่ายวิจัยและพัฒนาการตลาด

ฝ่ายบริการลูกค้า

ฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง

ฝ่ายจัดซื้อ

ฝ่ายตรวจสอบคุณภาพและจัดตั้งมาตรฐานโครงการ

ฝ่ายประเมินราคา

สำนักเลขานุการ

ฝ่ายสื่อสารการตลาด
และภาพลักษณ์องค์กร

ຝ່າຍຕກແຕ່ງກາຍໃນ

ฝ่ายพัฒนารุกิจ

สาขางานบัญชีและการเงิน
คุณอาณัติ ปิ่นรัตน์
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส

ฝ่ายการเงิน

ផាយប័ណ្ណឌី

ฝ่ายลงทุนสัมพันธ์

ฝ่ายสารสนเทศ

ฝ่ายธุรการและทรัพย์สิน

สาขางานอำนวยความสะดวก
คุณวิวัฒน์ เลาหพุนรังษี (รท.)
กรรมการบริหาร

ຝ່າຍກຽດຊົມ

ฝ่ายทรัพยากรบุคคล

ฝ่ายส่งเสริมประสิทธิภาพเพื่อความยั่งยืน

ฝ่ายประสานงานราชการ

ฝ่ายบริการลูกค้า

ฝ่ายบริการหลังการขายแวนราบ

Board of Directors

1

นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี
ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ

2

นางนิภาพัฒน์ ไรมรัตนพันธ์
กรรมการ

3

นายกัน เทียนสุวรรณ
กรรมการ

4

นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี
กรรมการ

5

นายวันชัย ตันติกุล
กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ

6

นายปรีชา บุญยภิดา
กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

7

นายสมพล เทียนสุวรรณ
กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ





นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี

ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ

การศึกษา

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

ปัจจุบัน

- ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้
- กรรมการผู้จัดการ บจก. อารีญา เซอร์วิส
- กรรมการผู้จัดการ บจก. อารีญา แมนเนจเม้นต์
- กรรมการผู้จัดการ บจก. คูลส์เปซ
- กรรมการผู้จัดการ บจก. วันอัพ
- กรรมการผู้จัดการ บจก. ไวต์ลิฟวิ่ง
- กรรมการผู้จัดการ บจก. ซิลส์เปซ
- กรรมการผู้จัดการ บจก. อารีญา ฮอลพิทอลลิสต์ (เดิมชื่อ บจก. อารีญา คอนวินเนียน สโตร์)
- ที่ปรึกษา สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย
- กรรมการ บจก. เดลี บาย อารีญา
- กรรมการ บจก. เอ แอททิวด
- กรรมการ บจก. แอ็กโฮม ดีเวลลอปเม้นท์
- กรรมการ บจก. เดอะ คัลเลอร์ส

ประสบการณ์

- ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชี/การเงิน บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์
- ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บจก. NKG

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

- ร้อยละ 32.7

จำนวนครั้งที่เข้าประชุม

- คณะกรรมการ 3 ครั้ง จาก 5 ครั้ง



นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์

กรรมการ

การศึกษา

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

ปัจจุบัน

- กรรมการบริหาร บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้
- กรรมการ บจก. อารีญา เซอร์วิส
- กรรมการ บจก. อารีญา แมนเนจเม้นต์
- กรรมการ บจก. คูล สเปซ
- กรรมการ บจก. ไวด์ลีฟวิ่ง
- กรรมการ บจก. ซิลส์สเปซ
- กรรมการ บจก. วันอัฟ
- กรรมการ บจก. อารีญา ฮอลพิทอลลิสตี้
(เดิมชื่อ บจก. อารีญา คอนวินเนียน สโตร์)
- กรรมการ บจก. แชฟ888
- กรรมการ บจก. เคสี้ บาย อารีญา

ประสบการณ์

- กรรมการบริหาร บจก. รีเวอร์ไซด์ การ์เด็น
- ผู้จัดการฝ่ายบุคคล บจก. มิตรภาพการค้า

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

- ร้อยละ 2.0

จำนวนครั้งที่เข้าประชุม

- คณะกรรมการ 5 ครั้ง จาก 5 ครั้ง



นายทัน เทียนสุวรรณ

กรรมการ

การศึกษา

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

ปัจจุบัน

- กรรมการบริหาร บมจ. อารีญา พรพวเพอร์ดี
- กรรมการ บจก. อารีญา เซอร์วิส
- กรรมการ บจก. อารีญา แมนเนจเม้นต์
- กรรมการ บจก. คูล สเปซ
- กรรมการ บจก. ไวต์ลิฟ/วัง
- กรรมการ บจก. ซิลล์สเปซ
- ที่ปรึกษา บจก. เลค การ์เด้น

ประสบการณ์

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

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

- (ไม่มี)

จำนวนครั้งที่เข้าประชุม

- คณะกรรมการ 5 ครั้ง จาก 5 ครั้ง



นายวิวัฒน์ เลหพุนรังษี

กรรมการ

การศึกษา

- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์บัณฑิต วิชาเอกเศรษฐมิติ และการคลัง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ประกาศนียบัตร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร 2548
- ประกาศนียบัตร วิทยาลัยตลาดทุน รุ่นที่ 11
- ประกาศนียบัตร นักบริหารระดับสูง “ธรรมศาสตร์เพื่อสังคม” รุ่นที่ 1 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ประกาศนียบัตร หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการค้าและการพาณิชย์ (TEPCoT) รุ่นที่ 8
- ประกาศนียบัตร หลักสูตรการบริหารการท่องเที่ยวสำหรับผู้บริหารระดับสูง (กทส.) รุ่นที่ 1

ปัจจุบัน

- กรรมการบริหาร บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้
- กรรมการ บจก. อารีญา เซอร์วิส
- กรรมการ บจก. อารีญา แมนเนจเม้นต์
- กรรมการ บจก. คูล สเปซ
- กรรมการ บจก. ไวด์สปีด
- กรรมการ บจก. ซิลล์สเปซ
- กรรมการ บจก. วันอัฟ
- กรรมการ บจก. อารีญา โฮลพิทอลลิสต์ (เดิมชื่อ บจก. อารีญา คอนวินีเยน สโตร์)
- กรรมการ บจก. ดับบลิวโซลาร์ แอนด์ เพาเวอร์
- กรรมการ บจก. ดับบลิวเพาเวอร์
- กรรมการ บจก. เทวาละโม

ประสบการณ์

- ที่ปรึกษารัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
- ที่ปรึกษารัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงคมนาคม
- ประธานคณะกรรมการองค์การคลังสินค้า กระทรวงพาณิชย์
- คณะกรรมการ การท่าเรือแห่งประเทศไทย
- คณะกรรมการ วิทยุการบินแห่งประเทศไทย
- กรรมการผู้จัดการบริษัท เลค การ์เด็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- เจ้าหน้าที่ฝ่ายสินเชื่อ ธนาคารเอเชีย จำกัด

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

- ร้อยละ 12.4

จำนวนครั้งที่เข้าประชุม

- คณะกรรมการ 5 ครั้ง จาก 5 ครั้ง



นายวันชัย ตันติกุล

กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ

การศึกษา

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

ปัจจุบัน

- กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บมจ. อารีญา พรพวิพอร์ติ
- กรรมการตรวจสอบ บมจ. ดีคอนโปรดักส์
- กรรมการ บจก. ไดโซ (ประเทศไทย)
- กรรมการ บจก. คณิต อัญชัย

ประสบการณ์

- กรรมการ บจก. เทพ

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

- (ไม่มี)

จำนวนครั้งที่เข้าประชุม

- คณะกรรมการ 5 ครั้ง จาก 5 ครั้ง
- คณะกรรมการตรวจสอบ 13 ครั้ง จาก 13 ครั้ง



นายปรีชา บุญยกติกา

กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

การศึกษา

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

ปัจจุบัน

- กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้
- ที่ปรึกษากรรมการต่างประเทศ สภาผู้แทนราษฎร
- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- กรรมการ บจก. ยิ่งถาวร อพาร์ทเมนต์
- กรรมการ บจก. ยิ่งถาวร ปีโตรเลียม

ประสบการณ์

- ผู้จัดการฝ่ายการเงิน บจก. ดิก อิก อีพ เอ็กซ์พอร์ต
- กรรมการ บจก. คอนโดทาวน์

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

- (ไม่มี)

จำนวนครั้งที่เข้าประชุม

- คณะกรรมการ 5 ครั้ง จาก 5 ครั้ง
- คณะกรรมการตรวจสอบ 13 ครั้ง จาก 13 ครั้ง



นายสมพล เกียนสุวรรณ

กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

การศึกษา

- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- เนติบัณฑิตไทย

ปัจจุบัน

- กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้
- ที่ปรึกษามูลนิธิเยาวชนสัมพันธ์ กองบัญชาการตำรวจนครบาล
- ที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท เครือ เซส เอ็นเตอร์ไพรส์ (สยาม)
- ที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท ทรัพย์สิน ณ นคร จำกัด
- ผู้อำนวยการสำนักกฎหมายคุณธรรมทนายความ
- คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์และร้องทุกข์ มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง
- ที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท อมรินทร์พริ้นติ้ง แอนด์ พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน)

ประสบการณ์

- ที่ปรึกษาคณะอนุกรรมการการศึกษาการตั้งนิคมอุตสาหกรรมและการใช้พลังงานถ่านหิน สภาผู้แทนราษฎร
- ที่ปรึกษาคณะอนุกรรมการการศึกษาการไฟฟ้าและท่าเรือ สภาผู้แทนราษฎร
- กรรมการ บริษัท วันอัพ จำกัด

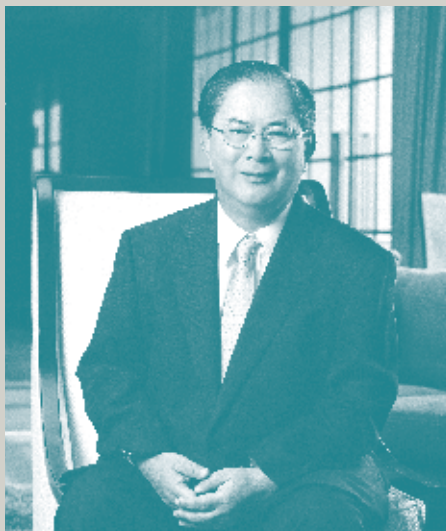
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

- (ไม่มี)

จำนวนครั้งที่เข้าประชุม

- คณะกรรมการ 5 ครั้ง จาก 5 ครั้ง
- คณะกรรมการตรวจสอบ 12 ครั้ง จาก 13 ครั้ง

Consultants Profile



ดร.ทอง พิทยะ

ที่ปรึกษา

การศึกษา

- ปริญญาเอก คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยนอร์ทเวสเทิร์น ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยนอร์ทเวสเทิร์น ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยโยโกฮาม่า ประเทศญี่ปุ่น

ปัจจุบัน

- ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ บริษัท ทีทีดับบลิว จำกัด (มหาชน)
- ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ บริษัท ซีเค พาวเวอร์ จำกัด(มหาชน)
- ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ บริษัท ไชยะบุรี พาวเวอร์ จำกัด
- ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ บริษัท สแกน อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)
- ประธานกรรมการ บริษัท แอดไวส์ โฮลดิ้ง กรุ๊ป จำกัด
- ที่ปรึกษา บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ประสบการณ์

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

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

- (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

- กรรมการบริษัท บริษัท มติชน จำกัด (มหาชน)
- ประธานกรรมการ บริษัท ทางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
- ประธานกรรมการ บริษัท เซาท์อีสต์ เอเชีย เอนเนอร์จี จำกัด
- กรรมการบริษัท บริษัท ดีบีเอส 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 การบินไทย จำกัด (มหาชน)
- ประธานกรรมการ ธนาคารแห่งประเทศไทย
- ประธานกรรมการ ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย
- ประธานกรรมการ ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร
- การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

- (ไม่มี)



นายวิเชียร ชวลิต

ที่ปรึกษา

การศึกษา

- ปริญญาตรี คณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท คณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปัจจุบัน

- สมาชิกสภาขับเคลื่อนการปฏิรูปประเทศ
- ที่ปรึกษารัฐมนตรีว่าการกระทรวงพาณิชย์
- ที่ปรึกษา บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ประสบการณ์

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

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

- (ไม่มี)



นายจุมพลภัทร พูลทรัพย์

ที่ปรึกษา

การศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
- ปริญญาโท สาขาการจัดการมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหิดล

ปัจจุบัน

- ที่ปรึกษา บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ประสบการณ์

- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายกลยุทธ์และการวางแผน บริษัท แนเชอรัล พาร์ค จำกัด (มหาชน)
- ผู้จัดการฝ่ายการเงิน บริษัท โตโยต้า มอเตอร์ ประเทศไทย จำกัด

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

- (ไม่มี)

Company's Project



The AVA Residence

The Finest Reflection of Finest Living

สุขุมวิท 77

บ้านเดี่ยวที่ยกระดับชีวิตด้วยฟังก์ชันที่เหนือกว่า เริ่ม 34 – 80 ล้านบาท

AVA
THE AVA
RESIDENCE



Areeya Metro

Live Positively, Live Modern

เกษตร - นวมินทร์

บ้านเดี่ยวบนพื้นที่ความสูง 182-269 ตร.ม.
เริ่ม 12.9 ล้าน

AREEYA METRO



Areeya Como

Blissfully Design

วงแหวนฯ - ราชพฤกษ์
วงแหวนฯ - รามอินทรา
ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ

บ้านเดี่ยวสไตล์โมเดิร์น 2 ชั้น บนพื้นที่ความสูง
141 - 258 ตร.ม. เริ่ม 3.39 ล้าน

AREEYA
Como



Areeya Brigg

Accent of Life

รังสิต - วงแหวนฯ

รังสิต - คลอง 4

บางนา - วงแหวนฯ

โฮมออฟฟิศสไตล์โมเดิร์น 3 ชั้น

บนพื้นที่ความสูง 172 - 174 ตร.ม. เริ่ม 3.79 ล้าน

AREEYA
BRIGG



The Village / The Village Cottage

Happy Colonial Living

รังสิต – วงแหวนฯ
หทัยราษฎร์ – วงแหวนฯ
เอ็กซ์คลูซีฟ บางนา – ก.ม. 10
กาญจนาภิเษก – ราชพฤกษ์
แจ้งวัฒนะ – ดิوانนท์
บางนา – วงแหวนฯ

บ้านเดี่ยวและวิลล่าทาวน์ สโตร์
American Cottage 2 ชั้น บนพื้นที่ความสูง
132 - 161 ตร.ม. เริ่ม 2.79 ล้าน



The Colors

New Shade of Life

รังสิต – วงแหวนฯ
บางนา – วงแหวนฯ 2
กาญจนาภิเษก – ราชพฤกษ์
วงแหวนฯ – ราชพฤกษ์
รังสิต – คลอง4
วงแหวนฯ – รามอินทรา 2
บางนา – วงแหวนฯ

สมาร์ททาวน์โฮมพร้อมระบบ Intelligent
ชุดลำ 3 - 4 ห้องนอน บนพื้นที่ความสูง
92 - 120 ตร.ม. เริ่ม 1.75 ล้าน*



THE COLORS



A Space I.D.

Be “More” You

อโศก – รัชดา

คอนโดมิเนียม 30 ชั้น พร้อมนวัตกรรมจอดรถ
อัตโนมัติ บนพื้นที่ความสูง 33 - 72.10 ตร.ม.
เริ่ม 3.89 ล้าน*

a space | I/D | by Areeya



A Space Mega

The Complete Lifestyle Hub

เมกาบางนา

คอนโดมิเนียม 35 ชั้น ที่ตอบโจทย์ทุกไลฟ์สไตล์
ของคนยุคใหม่ บนพื้นที่ความสูง
28.52 – 62.55 ตร.ม. เริ่ม 1.59 ล้าน*

a space mega | by Areeya



A Space ME

The Complete Living Space with
Lifestyle Neighborhood

สุขุมวิท 77

บางนา

รัตนาริเบส

คอนโดมิเนียมในบรรยากาศเขียวสงบ
บนพื้นที่ความสูง 25 – 35.24 ตร.ม. เริ่ม 1.49 ล้าน*

a space | **ME** | by Areeya



Chalermnit Art De Maison

The novel perspectives of luxurious
Japanese-inspired residence

สุขุมวิท 53

คอนโดมิเนียมหรูสไตล์ญี่ปุ่น 8 ชั้น
บนพื้นที่ความสูง 36.4 – 103.75 ตร.ม. เริ่ม 10 ล้าน*



CHALERMNIT | ART DE MAISON



Pickadaily Bangkok

41

สุขุมวิท 77

คอมมูนิตี้มอลล์กลิ่นอาย English Old Town ที่ดีไซน์ด้วยแรงบันดาลใจจากสถาปัตยกรรมสุดคลาสสิกแห่งประเทศอังกฤษและมหานครลอนดอน



Areeya Lifestyle Club

เกษตร-นวมินทร์

คอมมูนิตี้มอลล์ที่รองรับทุกไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิต



ลักษณะการประกอบธุรกิจ

42

ภาพรวมในการประกอบธุรกิจ

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “อารีญา”) ทะเบียนเลขที่ 0107546000431 มีชื่อย่อหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่า “A” บริษัท ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยโครงการต่างๆ ดำเนินการภายใต้ชื่อ “อารีญา” ในปี 2546 บริษัท ได้เปลี่ยนเป็นบริษัทมหาชน และบริษัท ได้นำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี 2547 โดยในปัจจุบันบริษัทได้ดำเนินการพัฒนา

โครงการพักอาศัยครบทุกรูปแบบ เพื่อเป็นการสอดคล้องการขยายตัวทางธุรกิจของบริษัท และเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้า อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันของบริษัท และบริษัทยังคงเล็งเห็นถึงความสำคัญในการพัฒนาโครงการพักอาศัยที่มีความครบวงจร จึงได้เริ่มมีการพัฒนาโครงการประเภทธุรกิจศูนย์การค้าหรือคอมมิวนิตีมอลล์ อาคารค้าปลีกค้าส่ง และอาคารพาณิชยกรรม เพื่อเป็นการสร้างองค์ประกอบการพักอาศัยที่ครบครันเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการโครงการที่มีความครบวงจร

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจโดยแบ่งสินค้าออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่

1. โครงการบ้านเดี่ยว โดยบริษัทฯ จะขายที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทและรับจ้างปลูกสร้างบ้านบนที่ดินในโครงการดังกล่าว หรือขายที่ดินพร้อมบ้านสร้างเสร็จ โดยในปัจจุบันนั้น มีอยู่ด้วยกัน 12 โครงการ

- อารีญา นุชบา
- อารีญา สวนา 3
- อารีญา เมทโทร เกษตร
- อารีญา ไคโม่ บางนา
- เดอะ วิลเลจ แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์
- เดอะ วิลเลจ คอทเทจ กาญจนานิเทศ-ราชพฤกษ์
- อารีญา ไคโม่ บางนา-วงแหวนฯ
- อารีญา ไคโม่ วงแหวน-รามอินทรา
- อารีญา ดอนเมือง สรงประภา
- อารีญา ไคโม่ ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ
- อารีญา ไคโม่ วงแหวน-ราชพฤกษ์
- ดี เอวา เรสซิเดนซ์

2. โครงการทาว์นเฮ้าส์ บริษัทได้พัฒนาทาว์นเฮ้าส์ แบ่งเป็น 3 รูปแบบ ดังนี้

ประเภท	ชื่อโครงการ	รายละเอียด
แบบ 2 ชั้น	<ul style="list-style-type: none"> • อารียา แอทโฮม • เดอะ คัลเลอร์ส แจ่งวัฒนะ - ดิวนนท์ • เดอะ คัลเลอร์ส ฟรีเมียม บางนา • เดอะ คัลเลอร์ส บางนา กม.10 • เดอะ วิลเลจ บางนา • เดอะ คัลเลอร์ส เลชเชอร์ บางนา กม.8 • เดอะ คัลเลอร์ส เลชเชอร์ บางนา กม.10 • เดอะ คัลเลอร์ส ฟรีเมียม รังสิต-ลำลูกกา • เดอะ คัลเลอร์ส ดอนเมือง-ทรงประภา เฟส 1 • เดอะ วิลเลจ กาญจนานิเทศ-ราชพฤกษ์ • เดอะ คัลเลอร์ส ฟรีเมียม กาญจนานิเทศ-ราชพฤกษ์ • เดอะ คัลเลอร์ส กาญจนานิเทศ-ราชพฤกษ์ • เดอะ คัลเลอร์ส ฟรีเมียม วงแหวน-รามอินทรา • เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน-รามอินทรา • เดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ • เดอะ คัลเลอร์ส ฟรีเมียม บางนา-วงแหวนฯ • เดอะ วิลเลจ บางนา-วงแหวนฯ • เดอะ คัลเลอร์ส ฟรีเมียม วงแหวน-ราชพฤกษ์ • เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน-ราชพฤกษ์ • เดอะ คัลเลอร์ส ฟรีเมียม กาญจนานิเทศ-ราชพฤกษ์ 2 • เดอะ คัลเลอร์ส รังสิต-คลอง 4 • เดอะ วิลเลจ บางนา-วงแหวนฯ 2 • เดอะ วิลเลจ กาญจนานิเทศ-ราชพฤกษ์ 2 • เดอะ เฟลส กาญจนานิเทศ-ราชพฤกษ์ 2 • เดอะ คัลเลอร์ส กาญจนานิเทศ-ราชพฤกษ์ 2 • เดอะ คัลเลอร์ส ฟรีเมียม กาญจนานิเทศ-ราชพฤกษ์ 3 • เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน-รามอินทรา 2 • เดอะ คัลเลอร์ส มิกซ์ รังสิต-วงแหวน • เดอะ วิลเลจ รังสิต-วงแหวน • เดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 2 • เดอะ วิลเลจ เอ็กซ์คลูซีฟ บางนา • เดอะ วิลเลจ เอ็กซ์คลูซีฟ บางนา 2 	<p>เป็นโครงการจัดสรรทาว์นเฮ้าส์ หน้ากว้าง 5.7 เมตร 2 ชั้น เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย สำหรับกลุ่มครอบครัวขนาดเล็กและครอบครัวที่เกือบบใหม่ โดยในปัจจุบันนั้นมีอยู่ด้วยกัน 8 ทำเล อันได้แก่ เกษตร-นวมินทร์, ดิวนนท์, บางนา, รังสิต, ทรงประภา, ราชพฤกษ์, ไทรน้อย และวงแหวน-รามอินทรา โดยบริษัทยังมีแผนในการเพิ่มจำนวนทำเลเพื่อรองรับความต้องการในรูปแบบเดียวกันให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วกรุงเทพมหานครและปริมณฑล นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีทาว์นเฮ้าส์ 2 ชั้นแบบใหม่ที่ชื่อ เดอะ วิลเลจ ซึ่งมีจุดเด่นคือ เป็นทาว์นเฮ้าส์ที่ให้บรรยากาศเหมือนอยู่บ้านเดี่ยว และมีบริเวณสวนรอบบ้าน และหน้าบ้านที่กว้างทำให้สามารถจอดรถยนต์ได้ถึง 2 คัน</p>

ประเภท	ชื่อโครงการ	รายละเอียด
แบบ 3 ชั้น	<ul style="list-style-type: none"> • อารียา ทูปี • เดลี บาย อารียา • อารียา บริกค์ ดอนเมือง-ทรงประภา • อารียา บริกค์ รังสิต-ลำลูกกา • อารียา บริกค์ บางนา กม.10 • อารียา บริกค์ บางนา-วงแหวนฯ • อารียา บริกค์ รังสิต-คลอง 4 	เป็นโครงการจัดสรรทาวน์เฮ้าส์ หน้ากว้าง 5 เมตร และ 5.5 เมตร สูง 3 ชั้น เพื่อตอบสนองความต้องการกลุ่มลูกค้าครอบครัวที่มีขนาดเล็กถึงขนาดปานกลาง เพื่อเป็นทางเลือกสำหรับผู้บริโภค โดยในปัจจุบันนั้นมีอยู่ด้วยกัน 3 ทำเล อันได้แก่ เกษตร-นวมินทร์, ดอนเมือง-ทรงประภา และรังสิต - ลำลูกกา
แบบ 4 ชั้น	อารียา แมนดารินา สุขุมวิท 77	เป็นโครงการจัดสรรทาวน์เฮ้าส์ หน้ากว้าง 5 เมตร และ 5.5 เมตร สูง 4 ชั้น เพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าทาวน์เฮ้าส์ในเกรดพรีเมียมที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยจำนวนมาก และมีความโดดเด่นในเรื่องการออกแบบ เพื่อตอบโจทย์ในเรื่องความต้องการที่แตกต่างของกลุ่มลูกค้าในกลุ่มนี้ ในปัจจุบันนี้มีโครงการ สุขุมวิท 77

3. โครงการคอนโดมิเนียม

โดยจุดเด่นของสินค้าของบริษัทฯ คือ จะตั้งอยู่บนที่ดินที่ใกล้ใจกลางเมือง ใกล้แหล่งคมนาคม ห้างสรรพสินค้า และสถานที่อำนวยความสะดวกต่าง ๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างเต็มที่ โดยโครงการคอนโดมิเนียมเน้นพัฒนา เป็น 3 รูปแบบ ดังนี้

ประเภท	ชื่อโครงการ	รายละเอียด
แบบ 8 ชั้น	<ul style="list-style-type: none"> • เอ สเปซ อโศก-รัชดา • เอ สเปซ เกษตร • เอ สเปซ สุขุมวิท 77 • เอ สเปซ เฟลย์ • เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 • เฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เมฆอง 	เป็นโครงการคอนโดมิเนียม 7-8 ชั้น พื้นที่แต่ละอาคารไม่เกิน 10,000 ตร.ม. เป็นโครงการคอนโดมิเนียมขนาดเล็ก โดยในปัจจุบันนั้น มีอยู่ด้วยกัน 5 ทำเล อันได้แก่ เกษตร-นวมินทร์, อโศก-รัชดา, สุทธิสาร, สุขุมวิท 53 และสุขุมวิท 77 โดยบริษัทยังมีแผนในการเพิ่มจำนวนทำเลเพื่อรองรับความต้องการในรูปแบบเดียวกันให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วกรุงเทพมหานคร
แบบเกิน 8 ชั้น แต่ไม่เกิน 30,000 ตร.ม. ต่ำอาคาร	<ul style="list-style-type: none"> • เอ สเปซ ไอ.ดี. • เอ สเปซ มี บางนา • เอ สเปซ มี รัตนวิเบศร์ • เอ สเปซ เมกา 	เป็นคอนโดมิเนียมขนาดกลางเน้นความเป็นส่วนตัว และสาธารณูปโภคอื่นๆ ที่เพิ่มขึ้น โดยในปัจจุบันนั้น มีอยู่ด้วยกัน 3 ทำเล อันได้แก่ อโศก-รัชดา, บางนา และ รัตนวิเบศร์

ประเภท	ชื่อโครงการ	รายละเอียด
แบบเกิน 8 ชั้น เกิน 30,000 ตร.ม. ต่อ อาคาร	• สุนทรียา	เป็นโครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่เน้นพัฒนาในพื้นที่ CBD เพื่อเน้นการตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้ากลุ่มพรีเมียม ประกอบกับจุดขายในส่วน Private Club เพื่อตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าที่ต้องการบริการระดับพรีเมียมเกรด โดยในปัจจุบันนี้ มีอยู่ด้วยกัน 1 ทำเล อันได้แก่ ราชดำริ โดยบริษัทยังมีแผนในการเพิ่มจำนวนทำเลเพื่อรองรับความต้องการในรูปแบบเดียวกันให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วกรุงเทพมหานคร

สำหรับโครงการคอมมูนิตีมอลล์ 2 โครงการนั้น มีชื่อโครงการว่า Pickadaily Bangkok ซึ่งโครงการนี้ถูกก่อสร้างเป็นกลุ่มอาคารเก่าแก่สถาปัตยกรรมคลาสสิกโดยการจำลองบรรยากาศของ English Old Town และอีกโครงการชื่อ Life Style Club ย่าน เกษตร-นวมินทร์

ในปี 2561 บริษัทจะเปิดตัวโครงการทั้งหมด 14 โครงการ มูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้น 20,260 ล้านบาท เพื่อตอบสนองความต้องการที่หลากหลายและความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไปของลูกค้า

โครงสร้างรายได้

รายได้หลักของบริษัท มาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เช่น คอนโดมิเนียม, ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว โดยโครงสร้างรายได้หลักมีดังนี้

แหล่งที่มาของรายได้	2560		2559		2558	
	งบการเงินรวม		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
1.1 โครงการแนวราบ	3,387	67	3,313	70	3,426	63
1.2 โครงการแนวสูง	1,569	31	1,330	28	762	14
1.3 ที่ดิน	2	-	-	-	1,210	22
ยอดรวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4,958	98	4,643	98	5,398	99
2. รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านและขายวัสดุก่อสร้าง ¹	-	-	4	-	3	-
3. กลับรายการประมาณการหนี้สินคดีความ	12	-	5	-	-	-
4. รายได้อื่น ²	87	2	73	2	53	1
รวมทั้งสิ้น	5,057	100	4,725	100	5,454	100

หมายเหตุ :

¹รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้างเป็นส่วนน้อย เมื่อเทียบกับรายได้รวมทั้งสิ้น

²รายได้อื่นประกอบด้วย รายได้จากการบริหารจัดการโครงการ ดอกเบี้ยรับจากธนาคาร

ภาวะอุตสาหกรรม และทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2560

46

สรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ปี 2560

ไตรมาส 1/2560

- ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มุ่งเน้นจัดงานโปรโมชั่นส่งเสริมการขายสำหรับโครงการสร้างเสร็จพร้อมอยู่เพื่อระบายสินค้าคงเหลือ
- ภาพรวมการเปิดตัวโครงการใหม่ลดลงในไตรมาสแรก
- การปฏิเสธสินเชื่อของธนาคารต่อผู้ซื้อบ้านอยู่ในเกณฑ์สูงมากถึง 40% โดยเฉพาะในกลุ่มผู้ประกอบการอาชีพอิสระและ SME เนื่องจากมีรายได้ไม่แน่นอน มีการเดินบัญชีไม่ต่อเนื่อง ทำให้มีปัญหาการขายและการโอนนับตั้งแต่ต้นปีจนถึงกลางปี

ไตรมาส 2/2560

- ภาพรวมการเปิดตัวโครงการลดลง แต่มีจำนวนหน่วยในตลาดมากขึ้น ซึ่งมาจากการที่ผู้ประกอบการเปิดขายโครงการที่มีขนาดใหญ่กว่า และเปิดขายในระดับราคาต่อหน่วยสูงกว่าในช่วงเดียวกันของปีก่อน
- มีการชะลอตัวของจำนวนหน่วยทั้ง demand-supply เนื่องจากเป็นผลกระทบจากปีที่แล้วที่มีมาตรการกระตุ้นอสังหาฯ ของภาครัฐ ทำให้มีการดึงเอาความต้องการของบ้านในอนาคตมาใช้
- กลุ่มผู้ซื้อที่มีรายได้น้อยมีศักยภาพในการซื้อที่อยู่อาศัยในระดับต่ำ เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจและการปล่อยสินเชื่อที่เข้มงวด ทำให้ยอดปฏิเสธสินเชื่อยังคงสูงอยู่ประมาณ 30% ถึงแม้ว่าจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยในจำนวนมากก็ตาม

ไตรมาส 3/2560

- ภาพรวมการเปิดตัวโครงการใหม่มีการเปิดตัวสูงขึ้นจากไตรมาส 1 และ 2
- ตลาดโดยรวมยังไม่ฟื้นตัวอย่างเด่นชัด เพราะกำไรที่เติบโตในไตรมาสนี้มาจากเฉพาะบางบริษัทเท่านั้น ซึ่งกลุ่มแนวราบระดับบนยังเติบโตได้ดี เนื่องจากมีความต้องการสูงและอัตราการปฏิเสธสินเชื่อต่ำ
- มีการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับทิศทางของสถานะเศรษฐกิจของประเทศที่มีแนวโน้มดีขึ้น
- ผู้ประกอบการเร่งจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายในช่วงปลายไตรมาส เพื่อกระตุ้นกำลังซื้อผู้บริโภค ก่อนที่จะเข้าสู่ช่วงพระราชพิธีในไตรมาสที่ 4

ไตรมาส 4/2560

- มีการลงทุนภาครัฐและเอกชนเพิ่มขึ้น ซึ่งปัจจัยทางเศรษฐกิจทำให้ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคปรับตัวดีขึ้น สถาบันการเงินเริ่มผ่อนปรนและอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัยในกลุ่มราคาสูงกว่า 3 ล้านบาทมากขึ้น เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ดีขึ้น แนวโน้ม NPL ปรับลดลง
- ผู้ประกอบการลดการใช้สื่อทางการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขายได้ในช่วงไตรมาส 4/2560

สรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ปี 2561

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย

ศูนย์วิจัยกสิกร มองอสังหาฯ ปี 2561 เปิดตัว 1 แส่นกว่าหน่วย ขยายตัวไม่เกิน 2% แม้เศรษฐกิจในปี 2561 น่าจะฟื้นตัวต่อเนื่อง ส่งผลให้ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชื่อมั่น และเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ แต่ทิศทางการแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยยังคงเป็นไปอย่างรุนแรง รวมทั้งการขยายตัวของจำนวนที่อยู่อาศัยคงค้างยังเป็นปัจจัยกดดันให้ผู้ประกอบการตั้งเป้าหมายการเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่อย่างระมัดระวัง ศูนย์วิจัยกสิกรไทย คาดว่า จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2561 น่าจะอยู่ที่ 100,000-108,000 หน่วย ขยายตัวจากปี 2560 อยู่ที่ 0-2%

เร่งขายที่อยู่อาศัยคงค้างกว่า 1.7 แสนหน่วย

ในช่วงโค้งสุดท้ายของปี 2560 ยังไม่มีปัจจัยหนุนให้เกิดความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ส่งผลให้ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์น่าจะชะลอการเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ เมื่อเทียบกับในช่วง 9 เดือนแรกของปี และหันมามุ่งให้ความสำคัญกับการขายที่อยู่อาศัยคงค้างด้วยการจัดโปรโมชั่นกระตุ้นการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย เช่น การมอบส่วนลดเงินสด ของแถม หรือบัตรกำนัล การขายที่อยู่อาศัยทุกยูนิตในราคาเดียว เป็นต้น แต่การจัดโปรโมชั่นยังไม่สามารถกระตุ้นความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยได้อย่างเต็มที่ จึงส่งผลให้ที่อยู่อาศัยคงค้าง ณ สิ้นปี 2560 ขยายตัว ศูนย์วิจัยกสิกรไทย คาดว่า จำนวนที่อยู่อาศัยคงค้างในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ณ สิ้นปี 2560 น่าจะอยู่ที่ 170,000-177,000 หน่วย ขยายตัว 4-8% จาก ณ สิ้นปี 2559

ปี 61 คาดเปิดตัวกว่า 1 แสนหน่วย

สำหรับในปี 2561 แม้ว่าเศรษฐกิจน่าจะฟื้นตัวต่อเนื่อง นับเป็นสัญญาณที่ดีต่อตลาดที่อยู่อาศัย แต่ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในปี 2561 ยังมีจำกัด ทั้งกลุ่มผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ที่แม้กำลังซื้อค่อย ๆ ฟื้นตัว แต่ก็เผชิญข้อจำกัดด้านราคาที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่อยู่ในระดับสูง รวมถึงกลุ่มผู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการลงทุน ที่น่าจะชะลอการลงทุนในที่อยู่อาศัยลง เนื่องจากการแข่งขันในตลาดให้เช่าที่อยู่อาศัยเป็นไปอย่างรุนแรง โดยเฉพาะอย่างยิ่งตลาดคอนโดมิเนียมให้เช่า รวมทั้งการขยายตัวของจำนวนที่อยู่อาศัยคงค้าง ณ สิ้นปี 2560 ยังเป็นปัจจัยกดดันให้ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตั้งเป้าหมายการขยายตัวของการเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในปี 2561 อย่างระมัดระวัง

ศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดว่า จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2561 น่าจะยังคงไม่ต่ำกว่า 100,000 หน่วย โดยคาดว่าจะอยู่ที่ 100,000-108,000 หน่วย ขยายตัว 0-2% จากปี 2560 ใกล้เคียงกับ 2 ปีที่ผ่านมา โดยการขยายตัวของจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการขยายตัวของจำนวนที่อยู่อาศัยกลุ่มคอนโดมิเนียม จากข้อจำกัดด้านพื้นที่สำหรับการลงทุนพัฒนาโครงการแนวราบ ประกอบกับความคืบหน้าของโครงการส่วนต่อขยายสถานีรถไฟฟ้า น่าจะดึงดูดให้ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังคงเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมในปี 2561

สำหรับกลยุทธ์ของผู้ประกอบการในปี 2561 น่าจะยังเป็นการลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยตามพื้นที่เส้นทางขนส่งมวลชนอย่างส่วนต่อขยายรถไฟฟ้า โดยผู้ประกอบการที่มีที่ดินในทำเลศักยภาพ อย่างใจกลางเมือง และศูนย์กลางธุรกิจ สามารถเลือกลงทุนพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับบนในรูปแบบ Mixed-use Project เพื่อสร้างรายได้ในรูปแบบค่าเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ทั้งนี้ แม้ว่าตลาดคอนโดมิเนียมระดับบนจะเป็นตลาดที่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยมีกำลังซื้อ แต่ขนาดตลาดยังจำกัด ประกอบกับความต้องการคอนโดมิเนียมระดับบนได้ถูกดูดซับไปแล้วส่วนหนึ่ง ส่งผลให้การลงทุนพัฒนาคอนโดมิเนียมระดับบนในปี 2561 จึงเป็นไปอย่างระมัดระวัง

ขณะที่ตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลางน่าจะยังคงเป็นตลาดที่ผู้ประกอบการให้ความสำคัญ เนื่องจากมีฐานผู้ซื้อที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ โดยผู้ซื้อที่อยู่อาศัยระดับกลางให้ความสำคัญกับทำเล และความคุ้มค่าเป็นหลัก แม้ไม่ได้ยึดติดกับพื้นที่เส้นทางขนส่งมวลชน แต่ต้องเดินทางได้หลายวิธี หรือเข้าถึงระบบขนส่งมวลชนได้ไม่ยากนัก รวมถึงมีการออกแบบฟังก์ชันการอยู่อาศัยที่ครบถ้วน เพื่อตอบโจทย์ด้านความคุ้มค่า

ส่วนตลาดที่อยู่อาศัยระดับล่างในปี 2561 น่าจะชะลอตัวต่อเนื่องจากในปี 2560 เนื่องจากเป็นตลาดที่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยมีโอกาสถูกปฏิเสธสินเชื่อ และมีความอ่อนไหวต่อภาวะเศรษฐกิจในระดับสูง ส่งผลให้ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์น่าจะชะลอการลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยระดับล่าง ในขณะที่เดียวกัน ก็น่าจะยังคงต้องเร่งทำการตลาดเพื่อระบายที่อยู่อาศัยคงค้างควบคู่กันไป โดยราคาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมืองที่ปรับตัวสูงขึ้นจากความคืบหน้าของการขยายเส้นทางโครงการขนส่งมวลชน น่าจะส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อที่อยู่อาศัยระดับล่าง ที่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยยังให้ความสำคัญกับราคาเป็นหลัก

จุดแข็งจับของธุรกิจ

แม้ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์จะมีปัจจัยเสี่ยงหลายประการ รออยู่ข้างหน้าก็ตาม แต่ผู้ประกอบการหลายรายยังคงมองเห็นโอกาสทางธุรกิจ การเปิดโครงการใหม่จึงยังคงมีให้เห็นอย่างต่อเนื่องทั้งจากผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์ในการทำธุรกิจมานาน และผู้ประกอบการรายใหม่ที่ต้องการเข้ามาทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ซึ่งการพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการในปีนี้ คงจะต้องอาศัยองค์ประกอบหลายประการที่จะนำมาซึ่งความสำเร็จ การลงทุนโครงการใหม่ยังเป็นไปในลักษณะของความระมัดระวังมากขึ้น ผู้ประกอบการปรับลดความเสี่ยงหันมาเร่งทำการตลาดกระตุ้นยอดขายโครงการที่เหลือขาย ขณะที่การวางกลยุทธ์การตลาดจึงอาจต้องมีความซับซ้อนเพิ่มขึ้น เนื่องจากปัจจัยแวดล้อมทางธุรกิจมีข้อจำกัดและส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการในระดับที่แตกต่างกันไป โดยยอดขายโครงการเปิดตัวใหม่ในหลาย ๆ โครงการยังชะลอตัวและใช้ระยะเวลาในการปิดโครงการที่นานขึ้นกว่าที่ผ่านมา ทำให้ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างระดมแคมเปญการตลาดอย่างหนัก เพื่อกระตุ้นตลาดและจูงใจผู้บริโภคให้ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยนอกจากนี้การปรับกลยุทธ์การตลาดเพื่อหาความแตกต่างจากคู่แข่งและปรับผลิตภัณฑ์เจาะลูกค้าเฉพาะกลุ่ม หรือการทำตลาดระดับบนอันเป็นเป้าหมายสำคัญท่ามกลางภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ขณะที่บางโครงการนอกเหนือจะจับกลุ่มลูกค้าในประเทศแล้ว ยังมีกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติที่ผู้ประกอบการให้ความสำคัญในการทำตลาด

จำนวนคู่แข่งแนวราบแยกตามโซน

โซน	บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด	ทาวน์โฮม
บางนา	5	8
ลาดกระบัง	5	-
เกษตร-นวมินทร์	6	-
สรองประภา	4	-
รังสิต	14	14
วงแหวน-รามอินทรา	10	9
กาญจนาภิเษก-ราชพฤกษ์	8	10
วงแหวน-ราชพฤกษ์	6	6

จำนวนคู่แข่งคอนโด แยกตามโซน

โซน	คอนโด
บางนา	4
สุขุมวิท 77	30
อโศก-รัชดา	9
รัตนานิเบศร์	14

SWOT ANALYSIS

STRENGTHS

- แบรนด์ที่แข็งแกร่ง อาทิ The Colors ซึ่งเป็น Core Product ของบริษัทที่จะช่วยผลักดันยอดขาย และยอดโอน และในแต่ละ Product ก็มีฟังก์ชันที่เหนือ หรือเทียบเท่ากับตลาด และเมื่อประกอบกับปัจจัยอื่นๆ ในแต่ละโครงการ แต่ละทำเล ทำให้ภาพรวมสามารถต่อสู้กับคู่แข่งได้ไม่ยาก

- แต่ละโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่เข้าถึงได้ง่าย ใกล้กับระบบการคมนาคมที่สะดวก ใกล้ห้างสรรพสินค้าที่เอื้ออำนวย และเป็นปัจจัยบวก เสริมให้ทำเลแข็งแกร่งขึ้น และง่ายต่อการตัดสินใจ
- มีการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างที่ช่วยเพิ่มคุณภาพที่ดีให้แก่บ้านมาใช้ เช่น ระบบการก่อสร้างแบบอลูมิเนียมฟอร์ม ที่ไม่มีรอยต่อของงานโครงสร้าง ลดปัญหาการรั่วซึม และทนทานกว่าการก่อสร้างรูปแบบอื่น

OPPORTUNITIES

- การเมืองสงบ ส่งผลต่อความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการและผู้บริโภค
- แผนที่ชัดเจนในการลงทุน Infrastructure ของรัฐบาล เช่น รถไฟฟ้า หนุนให้ความต้องการที่อยู่อาศัยตามแนวรถไฟฟ้าเพิ่มมากขึ้น
- อัตราดอกเบี้ยนโยบาย ยังอยู่ในเกณฑ์ต่ำ เพื่อกระตุ้นการลงทุน
- การลงทุนของภาครัฐและเอกชนในระบบขนส่งมวลชนให้ครอบคลุมมากขึ้น เช่น การอนุมัติเริ่มการก่อสร้างรถไฟฟ้าในสายต่างๆ

THREATS

- ต้นทุนธุรกิจสูง (ค่าแรง+ที่ดิน)
- หนี้ครัวเรือนสูง Bank ระวังปล่อยกู้ แนวโน้มหนี้ภาคครัวเรือนที่สูงขึ้น จะทำให้สภาพคล่องในระบบการเงินตึงตัว ส่งผลให้สถาบันการเงินระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย

จากยอดปฏิเสธสินเชื่อ ณ สิ้นปี 2560 เพิ่มขึ้นอยู่ในระดับ 20-30% ทำให้ยังคงเป็นปัจจัยหลักที่จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยตรง ซึ่งสำหรับอารียาเองแล้วแผนสำหรับปี 2561 คือ

แนวทาง

ทุกโครงการเราต้องทำตัวเองให้พร้อม วิเคราะห์ทั้ง 6 P ได้แก่ Product, Price, Place (Location), Promotion, Person (Sales) และ Physical Evidence (Sales Office) โดยละเอียด และเมื่อเทียบกับคู่แข่งในตลาดแล้ว ต้องสู้ได้หรือเหนือกว่า เพื่อให้เกิดการมั่นใจในโครงการ เพราะจะส่งผลกับยอดขายโดยตรง 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 และตุลาคม 2561 ที่ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

แนวสูง

สำหรับไตรมาสแรกของปีนี้มีแผนเปิดโครงการใหม่ จำนวน 1 โครงการ และจะเน้นไปที่โครงการที่เสร็จและพร้อมโอน เพื่อเพิ่มยอดรับรู้รายได้ภาพรวมที่สูงขึ้น โดยเน้นทำการตลาดกระตุ้นยอดขายทั้งในประเทศ เช่น การจัดบูทตามห้างสรรพสินค้าต่าง ๆ มีงานเปิดสะพานน้ำ เอสเปซ ไอ.ดี. โอโศก-รัชดา ส่วนการตลาดกระตุ้นยอดขายในต่างประเทศ คือ บริษัทออกบูทในต่างประเทศ โดยจ้าง Agent ที่มีความเชี่ยวชาญในประเทศนั้น ๆ

ซึ่งโครงการทั้งหมดของแนวสูงที่เปิดขายในปัจจุบันนี้มี Potential ที่จะมียอดขายที่สูงขึ้นตามลำดับ เนื่องจากอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ และไม่ว่าจะซื้ออยู่เอง หรือลงทุน หรือปล่อยเช่า ก็สามารถเพิ่ม Value ให้ได้ในอนาคต

กลยุทธ์ทางการตลาด

- 1 พัฒนา Product เดิมที่มีอยู่แล้วและได้รับการตอบรับอย่างดี ให้ดียิ่งขึ้นไป โดยนำ feedback จากลูกค้ามาปรับปรุงแก้ไข เพื่อเตรียมพร้อมที่จะไปเปิดในทำเลใหม่ ๆ อาทิเช่น
 - The Colors ทาวน์โฮม 2 ชั้น ที่เราทำแบรนด์นี้มากกว่า 8 ปี มียอดขายและโอนไปแล้วเกือบ 4,000 ยูนิต ซึ่งแสดงให้เห็นว่า เราได้รับการตอบรับที่ดีจากตลาด เพราะเรามีฟังก์ชัน และระบบการก่อสร้างที่ดี ทำให้คนจำแบรนด์เราได้และยังคงอยู่มาอย่างยาวนาน ซึ่งในปี 2561 นี้จะมีการพัฒนาปรับแบบบ้านให้มีความหลากหลายและตอบโจทย์การอยู่อาศัยของลูกค้าเป็นหลัก เช่น การพัฒนาแบบบ้าน The Colors ขนาดหน้ากว้าง 5.3 ม. เป็นต้น
 - The Village วิลเลจทาวน์แนวคิดใหม่ และบ้านแฝดสไตล์ Modern Colonial มีสไตล์ที่เป็นเอกลักษณ์ ตอบโจทย์คนที่อยากมีบ้านเดี่ยว แต่งบประมาณอาจจะไม่ถึง ซึ่ง The Village นี้มีฟังก์ชันที่เหมือนบ้านเดี่ยวคือมีห้องนอนถึง 4 ห้องนอน และผนังบ้านไม่ติดกับใคร ให้ความรู้สึกเหมือนอยู่บ้านเดี่ยว แต่ในความเป็นจริงแล้วบางโครงการเป็นเพียงทาวน์โฮมเท่านั้น เราเป็นเจ้าแรกที่ออก Product นี้มา เพื่อเจาะอีกกลุ่มตลาด และได้รับการตอบรับที่ดีเช่นเดียวกัน เพราะเราทำแบรนด์นี้มา 4 ปี

2. เปิด Product ใหม่ ๆ ออกสู่ตลาด โดยเจาะกลุ่มไปยัง segment ใหม่ ๆ เพื่อให้ Product ครอบคลุมในทุก ๆ กลุ่ม
 - Areeya Busaba ลาดพร้าว-เสรีไทย บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ติดถนนใหญ่เสรีไทย ซึ่งตั้งอยู่บนทำเลที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งในฝั่งกรุงเทพตะวันออก ใกล้รถไฟฟ้าและวงแหวนตะวันออก
3. เปิดโครงการใหม่ในทำเลเดียวกัน โดยสร้างโมเดลเปิดพร้อมกัน 3 - 4 โครงการ นำ Product ลง 3 - 4 Product เพื่อให้ครอบคลุมทุกกลุ่มเป้าหมาย โดยมีราคาเริ่มต้นตั้งแต่ 1.5 ถึง 6 ล้านบาท เมื่อลูกค้าเข้าเยี่ยมชมโครงการก็มี Product ในทุก ๆ Range ราคาให้เลือก ไม่ว่าจะเป็นทาวน์โฮม วิลเลจทาวน์ บ้านแฝด และบ้าน
4. โครงการคอนโดมิเนียม เน้นกระตุ้นยอดขายโครงการที่แล้วเสร็จ คือ เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77, เอ สเปซ มี รัตนธิเบศร์ และ เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก-รัชดา ทั้ง 3 โครงการปัจจุบันแล้วเสร็จและมีลูกค้าเริ่มเข้าพักอาศัยแล้ว
5. สร้าง Brand Awareness อย่างต่อเนื่องเพื่อ Remind แบรินด์อารียา ให้เป็นตัวเลือกต้น ๆ ที่ลูกค้านึกถึง เพราะแบรนด์อารียานั้น ทุก Product จะมีสไตล์ที่โดดเด่นเป็นเอกลักษณ์ ให้ผู้ที่อยู่ก็รู้สึกภูมิใจ เน้นเจาะเข้าหากลุ่มลูกค้า ด้วยสื่อ Online ที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้อย่างรวดเร็ว ตรงกลุ่ม และสอดคล้องกับพฤติกรรมของลูกค้าในปัจจุบัน ซึ่งในครึ่งปีที่ผ่านมา เราได้ฐานข้อมูลลูกค้าใหม่จากสื่อ Online ประมาณ 13,000 รายชื่อ ซึ่งฝ่ายขายจะทำการติดตามเพื่อเชิญลูกค้าทั้งหมดเข้ามาเยี่ยมชมโครงการต่อไป แต่ในขณะเดียวกันก็

ยังไม่ทิ้ง Local Media ได้แก่ Billboard & Cutout ที่ถือเป็นสื่อหลัก ที่ทำให้โครงการประสบผลสำเร็จ เป็นในลักษณะทำควบคู่กันอย่างต่อเนื่องทั้งสื่อ Offline และ Online

6. การให้บริการและการดูแลลูกค้า บริษัทฯ ได้มีการจัดระบบการให้บริการ และการดูแลลูกค้าอย่างต่อเนื่อง นับตั้งแต่วันที่ลูกค้าเข้าเยี่ยมชมโครงการของบริษัท จนกระทั่งตัดสินใจซื้อ รับมอบบ้าน และเป็นลูกค้าที่อยู่อาศัยในโครงการ โดยบริษัทฯ ได้มีการพัฒนาฐานลูกค้าที่มีประสิทธิภาพ และจัดบุคลากรที่มีหน้าที่เฉพาะ เพื่อให้การบริการอย่างทั่วถึง อีกทั้งได้จัดให้มีกิจกรรมเพื่อเสริมสร้างสัมพันธ์ภาพอันดีแก่ลูกค้าที่อยู่อาศัยในโครงการอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ เล็งเห็นความสำคัญในเรื่องนี้ และจะเป็นกลยุทธ์หลักในการทำการตลาด
7. สร้างสัมพันธ์อันดีกับลูกบ้านอย่างต่อเนื่อง ด้วยกิจกรรม Workshop แปลก ๆ ใหม่ ในทุกเดือน ที่ไม่เหมือน หรือไม่ซ้ำกับใครในตลาด เพื่อให้เกิดการประทับใจ และเกิดการบอกต่อ หรือ FGF ซึ่งเรื่องนี้เราก็ให้ความสำคัญในลำดับต้น ๆ เนื่องจากฐานเสียงเหล่านี้เป็นเครื่องมือทางการตลาดที่แข็งแกร่งให้กับโครงการอย่างมาก

ปัจจัยความเสี่ยง

52

บริษัทฯ ตระหนักถึงความจำเป็นในการบริหารความเสี่ยง ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีเป้าหมายที่จะบริหารความเสี่ยงของ บริษัทฯ ให้อยู่ในขอบเขตที่กำหนด จากลักษณะของธุรกิจของบริษัท ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและผลกระทบที่จะมีต่อการดำเนินงานในอนาคตเป็นไปดังนี้

1. ความเสี่ยงในงานก่อสร้าง

1.1 ความผันผวนของราคาราควัสดุก่อสร้าง

จากความผันผวนของราคาราควัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ซึ่งเป็นปัจจัยภายนอกที่บริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ความผันผวนของราคาน้ำมันในตลาดโลก ทำให้มีผลกระทบต่อต้นทุนการผลิตวัสดุก่อสร้างที่สำคัญ อาจทำให้มีการปรับตัวสูงขึ้นหรือลดลงตามที่รัฐบาลประกาศ จึงเป็นปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุน และส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไร บริษัทฯ จึงบริหารจัดการความเสี่ยงนี้โดยการศึกษาและวิเคราะห์แนวโน้มของราคาราควัสดุและค่างานก่อสร้างที่มีผลจากการเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันเชื้อเพลิง รวมทั้งติดตามข่าวสารเกี่ยวกับสถานการณ์ของราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกอย่างใกล้ชิด โดยการกำหนดยี่นราคาราควัสดุก่อสร้างหลักไว้ล่วงหน้ากับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างรายใหญ่ทั้งหมดทุกโครงการ เพื่อให้ผู้รับเหมาสามารถซื้อวัสดุจากผู้ค้าวัสดุที่บริษัทฯ ได้เจรจาต่อรองราคาไว้แล้ว ทำให้สามารถลดความผันผวนของราคาราควัสดุก่อสร้าง และราคาน้ำมันได้ในระยะหนึ่ง จึงสามารถควบคุมต้นทุนที่ใช้ในการก่อสร้างได้ และเพื่อเป็นการป้องกันผู้ค้าวัสดุรายเดิมขึ้นราคา บริษัทฯ ได้จัดตั้งคณะทำงานติดตามราคาราควัสดุก่อสร้างและจัดหาวัสดุทดแทนจากผู้ผลิตรายใหม่ เพื่อให้สามารถกำหนดราคารับจ้างก่อสร้างที่ทันต่อสถานการณ์ และในระดับราคาที่แข่งขันได้ในตลาด นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดตั้ง

ทีมวิจัยและพัฒนา เพื่อศึกษาเกี่ยวกับเทคโนโลยี และนวัตกรรมใหม่ๆ ที่สามารถลดต้นทุนในการก่อสร้าง และทำให้งานก่อสร้างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น อาทิเช่น ไม้ฝาเฌอร่า, ไม้ระแนงคอนกรีต ที่นำมาใช้ทดแทนวัสดุไม้จากธรรมชาติ, Aluminium Formwork System, Precast System, Bathroom Pods, Solar Cell System, Design Improvement เป็นต้น ส่งผลให้ระยะเวลาในการก่อสร้างบ้านแบบทาวน์โฮม 2-3 ชั้นสามารถสร้างเสร็จทั้งโครงการภายใน 8-12 เดือน จึงสามารถควบคุมความเสี่ยงเรื่องความผันผวนของราคาราควัสดุ และการขาดแคลนวัสดุจากธรรมชาติได้เป็นอย่างดี ส่วนโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งต้องได้เวลาก่อสร้าง 1-2 ปี บริษัทฯ ได้คำนวณความผันผวนดังกล่าวรวมเข้าไปในต้นทุนการก่อสร้างตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้นอยู่แล้ว และหลังจากพัฒนางานก่อสร้างมาได้ซักระยะหนึ่ง บริษัทฯ ได้เอาประสบการณ์ที่ผ่านมาเพื่อปรับปรุงในส่วนที่มีผลกระทบต่อต้นทุนมาก ทำให้ค่าก่อสร้างมีความชัดเจนมากขึ้น

1.2 ศักยภาพและประสิทธิภาพการทำงานของผู้รับเหมา

นับเป็นเวลานานแล้วที่ทางบริษัทฯ ได้มีการว่าจ้างผู้รับเหมารายอื่นทั้งขนาดกลางและขนาดใหญ่ ที่มีคุณภาพ และมีความมั่นคงทางการเงิน เข้ามามีส่วนร่วมในการดำเนินธุรกิจการก่อสร้าง โดยในระยะเวลาที่ผ่านมาทางบริษัทฯ ก็ได้ส่งมอบประสบการณ์และทีมงานที่มีคุณภาพ เพื่อดำเนินการก่อสร้างด้วยตนเองเพื่อสร้างความเชื่อมั่นและความไว้วางใจในการบริหารจัดการ จึงลดความเสี่ยงที่ทำให้โครงการก่อสร้างล่าช้าและไม่ได้คุณภาพ ซึ่งบริษัทฯ จะกำหนดค่าจ้างเหมารวมค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างให้กับผู้รับเหมา และจะทำการควบคุมคุณภาพของงาน ระยะเวลาการทำงาน 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 แต่อย่างไรก็ตามเนื่องจากการก่อสร้างและพัฒนาโครงการจะมีปัจจัยภายนอกเข้ามา มีผลกระทบค่อนข้างมาก เช่น การขาดแคลนแรงงาน การขึ้นค่าแรงงานขั้นต่ำ การปรับราคาของวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น ดังนั้นบริษัทฯ จึงใช้กลยุทธ์ในหลากหลายมิติ เพื่อลดปัญหาผลกระทบ เช่น การปรับกลยุทธ์เป็น “สร้างบ้านก่อนขาย” เพื่อสามารถวางแผนได้อย่างต่อเนื่อง

1.4 ด้านทรัพยากรบุคคล และการบริหารจัดการ

ด้วยวิสัยทัศน์ของคณะกรรมการและฝ่ายจัดการของ บริษัทฯ ในด้านการบริหารทรัพยากรบุคคลที่ให้ทั้งโอกาส และช่องทางให้พนักงานได้แสดงความสามารถ ถือเป็นแนวคิดหลักที่จะทำให้พนักงานรู้ถึงคุณค่าของตนเอง และมุ่งมั่นที่จะนำองค์ความรู้มาพัฒนาองค์กรให้เจริญเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน เป็นการปลูกจิตสำนึกความ

รับผิดชอบต่อทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง (Stakeholder) รวมทั้งจิตวิญญาณแห่งความเป็นเจ้าของ (Entrepreneur spirit)

บริษัทฯ มีการวางแผนสรรหาบุคลากรเชิงรุกตามสถาบันการศึกษา ที่ผลิตนิสิตจบใหม่ตรงตามสายงาน และมีคุณภาพ เพื่อการค้นหาค้นหาคนรุ่นใหม่ไฟแรงที่มีความรู้ความสามารถ มีมุมมองและมีแนวคิดใหม่ๆ ในการทำงานกับบริษัทฯ พร้อมที่จะพัฒนานตนเองและเติบโตไปพร้อมกับบริษัทฯ 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 แต่ความเป็นจริงสภาวะเศรษฐกิจนั้น มีทั้งขาขึ้นและขาลง ทางทีมงานจึงไม่ประมาทในการรับมือกับเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นได้ เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของทางบริษัทฯ กลยุทธ์ในการรับมือ คือ ต้องมีการปรับราคาจ้างเหมาให้เหมาะสมตามอัตราตลาด รวมทั้งจัดเก็ตรับเหมา เพื่อสามารถปรับอัตราจ้างพิเศษให้แก่ผู้รับเหมาฝีมือดีที่ได้รับความนิยมไว้วางใจหลังจากที่ได้ร่วมงานกัน

มาระยะหนึ่งแล้ว และประการสำคัญต้องใช้ระบบก่อสร้างที่สำเร็จรูปมากขึ้น ทั้งงานโครงสร้าง งานพื้น งานโครงหลังคา และงานก่อฉาบเพื่อลดอัตรา พังพาแรงงานให้น้อยลง เป็นวิธีที่จะช่วยแก้ปัญหาการขาดแคลนแรงงานให้บรรเทาลงได้แต่ในทางปฏิบัติ ทางทีมงานก็มีการเพิ่มจำนวนผู้รับเหมา และแรงงานฝีมือ (ดังที่เคยกล่าวมาข้างต้น) เพื่อลดผลกระทบดังกล่าว

1.6 ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

ความเสี่ยงในด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินและการพัฒนาคุณภาพชีวิตของพนักงานมีผลกระทบต่อปริมาณงานก่อสร้างและคุณภาพของโครงการก่อสร้าง และชื่อเสียงของบริษัทฯ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว และพัฒนาจุดเสี่ยงให้เป็นจุดแข็งดังนี้

- จัดสวัสดิการด้านดูแลเด็กให้กับพนักงานและจะขยายการศึกษานอกระบบโรงเรียนให้เหมาะสมกับกลุ่มเด็กซึ่งเป็นบุตรพนักงานก่อสร้าง
- มีการปรับปรุงสวัสดิการเกี่ยวกับที่พักพนักงานในด้านต่าง ๆ โดยการสร้างจิตสำนึกให้พนักงานก่อสร้างรักษาความสะอาดบริเวณที่พักและสิ่งแวดล้อม
- ให้ความรู้กับพนักงานในเรื่องของความปลอดภัยในการทำงานรวมทั้งส่งเสริมให้เจ้าของกิจการจัดเตรียมอุปกรณ์ต่าง ๆ ให้ครบถ้วน
- จัดให้มีการให้ความรู้ทางด้านสาธารณสุขกับพนักงาน รวมทั้งจัดรูปแบบการให้บริการสาธารณสุขสำหรับประชากรกลุ่มนี้เป็นพิเศษ จะมีการตรวจสุขภาพก่อนเข้าทำงาน โดยแพทย์แผนปัจจุบันที่ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพเวชกรรมด้านอาชีวเวชศาสตร์หรือที่ผ่านการอบรมด้านอาชีวเวชศาสตร์หรือที่มีคุณสมบัติตามที่อธิบดีประกาศกำหนดตามกฎหมายกระทรวงแรงงาน เพื่อจัดให้พนักงานทำงานให้เหมาะสมกับงานที่ทำเพื่อหลีกเลี่ยงการเสี่ยง

- มีการตรวจสุขภาพอนามัยคนงานเป็นระยะ ๆ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หลังจากที่ได้ทำงานไปแล้วทั้งนี้เพื่อเป็นการค้นหาโรคแต่เนิ่น ๆ และรักษาได้ทันทั่วถึงเพื่อลดความเสี่ยงต่อสุขภาพอนามัยและความปลอดภัย

2. ความเสี่ยงในการจัดซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการในบริเวณใจกลางเมือง

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

3. การเป็นผู้ประกอบการที่เชี่ยวชาญตลาดคอนโดมิเนียม

การเสนอขายคอนโดมิเนียมก่อนเริ่มการก่อสร้าง ยังคงมีความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้าง เนื่องจากเป็นการตั้งราคาขายก่อนเริ่มการก่อสร้าง จึงอาจเกิดมีความเสี่ยงที่อัตรากำไรขั้นต้นลดลงหากต้นทุนการก่อสร้างมีความผันผวน ดังนั้น บริษัทจึงลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยทำสัญญาจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จกับผู้รับเหมาและมีการเจรจาตั้งจองซื้อวัสดุที่สำคัญล่วงหน้าก่อนเปิดการขายเพื่อป้องกันการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุและลดความเสี่ยงที่อัตรากำไรขั้นต้นจะกระทบจากความผันผวนของ

ราคาวัสดุก่อสร้าง อีกทั้งการเสนอขายคอนโดมิเนียม ก่อนเริ่มการก่อสร้าง (Pre-sales) นอกจากจะช่วยลด ความเสี่ยงด้านการตลาดและเพิ่มความยืดหยุ่นในการ ปรับเปลี่ยนและพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้เหมาะสมกับสภาพ การณ์ที่เปลี่ยนไปแล้ว ยังช่วยให้บริษัทได้นำเงินรับค่างวด จากลูกค้ามาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนได้อีกด้วย และด้วย เวลาในการพัฒนาโครงการมากกว่า 10 ปี ทำให้การ เปิดโครงการใหม่ มีการพัฒนาสินค้ามาจากต้งแบบเดิม ซึ่งทำให้บริษัท มีความแม่นยำในต้นทุนสูง อย่างไรก็ตาม บริษัทเริ่มเปิดโครงการคอนโดมิเนียมตั้งแต่ปี 2549 จนถึง ปัจจุบัน ภายใต้ชื่อ “เอ สเปซ” ทั้งหมด 8 โครงการ กว่า 10,000 ยูนิต เป็นสิ่งที่ยืนยันได้ถึงความเป็นผู้ประกอบการ มืออาชีพในตลาดคอนโดมิเนียม

4. ความเสี่ยงในเรื่องการมีผู้ถือหุ้นราย ใหญ่ของบริษัท

ปัจจุบันบริษัท มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่อยู่ 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่ม ตระกูลเลาหุนรังษี และกลุ่มตระกูลพรเจริญชัยศิลป์ จะ ถือหุ้นอยู่ในบริษัทร้อยละ 54.0 และร้อยละ 10.8 ตาม ลำดับ ซึ่งถ้าหากในอนาคตกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ทั้งสองกลุ่ม นี้มีการรวมตัวกันเกิดขึ้นจะสามารถควบคุมเสียงของที่ ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกินครึ่งหนึ่งไม่ว่าจะเป็นเรื่องการแต่งตั้ง กรรมการ หรือ การขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นเรื่องกฎหมายหรือ ข้อ บังคับบริษัท ที่กำหนดต้องได้รับเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุม ผู้ถือหุ้น ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายอื่น จึงอาจจะไม่สามารถ รวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบ และถ่วงดุลเรื่องที่ ผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอได้ แต่อย่างไรก็ตามบริษัทได้ปฏิบัติตาม ข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัท จดทะเบียน โดย มุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการ ที่ดี (Good Corporate Governance) มีจริยธรรมในการ ปฏิบัติงาน มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส มีหลักการ อนุมัติรายการระหว่างกัน ซึ่งบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์จะไม่สามารถอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้อง กับตนได้ คณะกรรมการตรวจสอบจะทำการพิจารณา

กลั่นกรองให้ความเห็นก่อนทำรายงานดังกล่าวเพื่อเสนอ ต่อคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อ พิจารณาอนุมัติต่อไป

5. ความเสี่ยงในด้านการเงิน

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงิน กู้ยืมระยะสั้นจำนวน 347.0 ล้านบาท แบ่งเป็น เงินเบิก เกินบัญชีธนาคาร จำนวน 2.1 ล้านบาท ตั๋วสัญญาใช้เงิน จำนวน 275.0 ล้านบาท และตั๋วแลกเงิน จำนวน 69.9 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,643.2 ล้านบาท จากสถาบันการเงินเพื่อลงทุนในโครงการคอนโดมิเนียม, ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยวของบริษัท และหุ้นกู้จำนวน 6,976.1 ล้านบาท โดยปัจจุบันบริษัท มีอัตราส่วนหนี้สิน ธนาคารต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 2.79 เท่า ในปี 2559 เป็น 2.68 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และใน ขณะเดียวกันอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นใน ปี 2560 ก็ลดลงจาก 3.08 เท่าในปี 2559 เป็น 3.04 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทจึงมีความเสี่ยงในด้านการเงินลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากบริษัท มีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภท คอนโดมิเนียม ในปี 2558 จนถึงปัจจุบัน รวมถึงรายได้ จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยวที่เพิ่มขึ้น ปี 2557 อีกทั้งบริษัทฯ ได้ลดความเสี่ยงของการใช้เงินกู้ ระยะยาวจากสถาบันการเงินโดยการเข้าถึงแหล่งเงินทุน อื่นด้วยการออกหุ้นกู้แบบไม่ด้อยสิทธิและไม่มีประกันในปี 2558 จนถึงปัจจุบัน ซึ่งมีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่า การกู้ยืมเงินโดยมีหลักประกันจากแหล่งอื่น และเป็นอัตรา ดอกเบี้ยแบบคงที่ (Fixed Rate) การออกหุ้นกู้ดังกล่าวได้ รับการตอบรับจากตลาดเป็นอย่างดี ทำให้บริษัทฯ มีทางเลือกสำหรับการระดมทุนที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ต่อการพัฒนาโครงการในอนาคตมากยิ่งขึ้น

6. ความเสี่ยงในความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

จากการที่บริษัทฯ ต้องมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการและดำเนินงาน ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินจึงมีผลกระทบที่สำคัญต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ถึงแม้ว่าการกู้ยืมเงินดังกล่าวของบริษัทจะคิดในอัตราดอกเบี้ยลอยตัวก็ตาม แต่เป็นการคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) หรือต่ำกว่านั้น ด้วยเหตุนี้บริษัทฯ ได้มีมาตรการลดความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ยที่มีความผันผวน โดยการออกหุ้นกู้ระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมเดิมบางส่วนที่คิดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวและมีต้นทุนดอกเบี้ยที่สูงกว่า รวมถึงการออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อให้สามารถควบคุมต้นทุนอัตราดอกเบี้ยของบริษัทฯ ให้อยู่ในระดับเหมาะสม

ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 347.0 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,643.2 ล้านบาท รวมทั้งสิ้น 1,990.2 ล้านบาท ที่เป็นภาระหนี้สินที่อาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย โดยถ้าอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 ต่อปี บริษัทอาจจะมีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นประมาณ 23 ล้านบาทต่อปี

สำหรับความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคนั้น มีผลกระทบเพียงเล็กน้อย เนื่องจากการกู้ซื้อบ้านเป็นการกู้ยืมระยะยาว การปรับขึ้นลงของอัตรา

ดอกเบี้ยจึงส่งผลกระทบต่อผ่อนชำระรายเดือนไม่มากนัก อีกทั้งผู้บริโภคได้มีการชำระเงินดาวน์ไปแล้วส่วนหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทฯ ก็สามารถจัดซื้อเสนอพิเศษด้านอัตราดอกเบี้ยร่วมกับธนาคารพาณิชย์ อีกทั้งการมีสินค้าหลายระดับราคาซึ่งเน้นที่กำลังซื้อจริงของผู้อยู่อาศัยจริงเป็นหลัก ก็เป็นส่วนที่ช่วยลดผลกระทบของความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่มีต่อผู้ซื้อด้วย

7. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ

บริษัทฯ มีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่ให้เกิน 3:1 เท่า เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 6.2 หน้าที่ที่ผู้ถือหุ้นกู้ต้องปฏิบัติ ข้อ 6.2.11 เงื่อนไขทางการเงินสำหรับหุ้นกู้ดังต่อไปนี้ 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 ที่ผู้ถือหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด
3. หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561 ที่ผู้ถือหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด

รวมถึงบริษัทฯ มีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 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. หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด
6. หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
7. หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563
8. หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563
9. หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.68 เท่า (ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 6.2.11) สำหรับหุ้นกู้ข้อ 1) -3) และได้ดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.53 เท่า สำหรับหุ้นกู้ ข้อ 4) - 6) ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 6.2.11)

ส่วนหุ้นกู้ ข้อ 7) - 9) เป็นหุ้นกู้ที่ออกภายหลังวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดข้อ 6.2.11) เงื่อนไขทางการเงิน โดยระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน เช่นเดียวกับหุ้นกู้ตามข้อ 4) - 6)

อย่างไรก็ตามบริษัทได้เตรียมมาตรการทางการเงินรองรับ ดังนี้คือ 1) แผนเพิ่มทุน 2) แผนการชำระคืนหนี้สถาบันการเงินบางส่วน และ 3) แผนการคืนตราสารหนี้ระยะสั้นบางส่วนเพื่อดำรงอัตราส่วนดังกล่าว และบริษัทยังมีนโยบายที่จะรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

58

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.areeya.co.th/condominium ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการทาวน์เฮ้าส์ www.areeya.co.th/townhome ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการวิลเลจทาวน์ www.areeya.co.th/villagetown ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการบ้านเดี่ยว www.areeya.co.th/singlehome ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการคอมมูนิตีมีอลล์ 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. 2560
ทุนที่เรียกชำระแล้ว	: 980,000,000 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560)
ผู้สอบบัญชี	: บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด 178 อาคารธรรมนิติ ชั้น 6-7 ซอยเพิ่มทรัพย์ (ประชาชื่น 20) ถนนประชาชื่น แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร 10800 โทรศัพท์ : (02) 596-0500 โทรสาร : (02) 596-0539
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 ถนนสุทธิสารวินิจฉัย ซอยธรรมนุญสุข แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ 02-274-7529-30 โทรสาร 02-274-7638
สถาบันการเงิน	: ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ที่ติดต่อเป็นประจำ	: ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ธนาคารธนาชาต จำกัด (มหาชน)

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. อารียา เซอร์วิส 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ 0-2798-9999 โทรสาร 0-2798-9990	บริการหลัง การขายด้าน อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 10,000,000 บาท	99.99
บจก. วันอัฟ 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ 0-2798-9999 โทรสาร 0-2798-9990	บริการรับเหมา ก่อสร้าง	หุ้นสามัญ 10,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 100,000,000 บาท	99.99
บจก. อารียา แมนเนจเม้นต์ 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ 0-2798-9999 โทรสาร 0-2798-9990	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ และบริหาร นิติบุคคล	หุ้นสามัญ 6,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 65,000,000 บาท	99.99
บจก. คูสเปช 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวง สะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ 0-2798-9999 โทรสาร 0-2798-9990	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 6,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 60,000,000 บาท	99.99
บจก. ไวลีฟวิง 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ 0-2798-9999 โทรสาร 0-2798-9990	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 6,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 65,000,000 บาท	99.99
บจก. ซิลส์เปช 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ 0-2798-9999 โทรสาร 0-2798-9990	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 1,000,000 บาท	99.99
บจก. อารียา ฮอลพิทอลลิตี้ (เดิมชื่อ บจก. อารียา คอนวินเนียน สโตร์) 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ 0-2798-9999 โทรสาร 0-2798-9990	ค้าปลีก	หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 1,000,000 บาท	99.97

โครงสร้างการถือหุ้น

หลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,200,000,000 บาทชำระแล้วจำนวน 980,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,200,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

ผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 รายชื่อและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรกที่ปรากฏในสมุดจดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท (จำนวนหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ยังคงมีจำนวนหุ้นรวม 980,000,000 หุ้น) มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	กลุ่มตระกูลเลาหุนรังษี	529,134,696	54.0
2	นางพัชรี พรเจริญชัยศิลป์	105,522,500	10.8
3	PROGRESSIVE OPULENT HOLDING (SINGAPORE) PTE.LTD.	60,000,000	6.1
4	นางพัชรนันท์ ภิญโญชัยอนันต์	46,207,600	4.7
5	นางสาวกัลญา ศรีเสมอ	46,000,000	4.7
6	นายรัช ตันติวรสิทธิ์	34,164,700	3.5
7	นายสุกร นิธิปัญญาวุฒิ	33,500,000	3.4
8	นายอำนาจ จันทร์ทนต์พงศ์	27,450,000	2.8
9	นายวิรัชศักดิ์ คุณผลิน	21,179,000	2.2
10	นางนิภาพรณ์ โรมรัตนพันธ์	20,000,000	2.0
รวม		908,158,496	92.7

*กลุ่มตระกูลเลาหุนรังษีประกอบด้วย (1) นายวิศิษฎ์ เลาหุนรังษี ถือหุ้นจำนวน 320,897,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 32.7 ของทุนที่เรียกชำระแล้วของบริษัท (2) นายวิวัฒน์ เลาหุนรังษี ถือหุ้นจำนวน 121,901,096 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 12.4 ของทุนที่เรียกชำระแล้วของบริษัท และ (3) นางสาวพัทธมล เลาหุนรังษี ถือหุ้นจำนวน 86,336,600 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 8.8 ของทุนที่เรียกชำระแล้วของบริษัท

โครงสร้างการจัดการของบริษัทประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งหมด 3 ชุดคือ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริหาร โดยผังโครงสร้างการจัดการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นดังนี้

การจัดการ

โครงสร้างการจัดการ

1. คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 คณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 7 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/ การประชุมทั้งหมด ของปี 2560
1	นายวิศิษฐ์ เลาหุพันธุ์	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ	3/5
2	นายวิวัฒน์ เลาหุพันธุ์	กรรมการ	5/5
3	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์	กรรมการ	5/5
4	นายทัน เทียนสุวรรณ	กรรมการ	5/5
5	นายวันชัย ตันติกุล	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	5/5
6	นายปรีชา บุญยภิดา	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	5/5
7	นายสมพล เทียนสุวรรณ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	5/5
จำนวนครั้งของการประชุมทั้งปี			5

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทคือ นายวิศิษฐ์ เลาหุพันธุ์ หรือนางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์ หรือนายทัน เทียนสุวรรณ หรือนายวิวัฒน์ เลาหุพันธุ์ กรรมการสองในสี่ท่านลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขต หน้าที และความรับผิดชอบที่สำคัญของ คณะกรรมการบริษัท มีดังนี้

1. ต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการซื้อหรือขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎหมายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่น ๆ กำหนด เป็นต้น
2. กำหนด หรือเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท
3. กำหนดนโยบาย กลยุทธ์ และทิศทางการดำเนินงานของบริษัทและการกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบาย กลยุทธ์ และทิศทางที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นและการเติบโตอย่างยั่งยืน
4. 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. กำหนดข้อบังคับหรือระเบียบภายในของบริษัทในเรื่องต่างๆ
11. รายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัท ในการจัดทำรายงานทางการเงิน โดยแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีไว้ในรายงานประจำปี และครอบคลุมเรื่องสำคัญๆ ตามนโยบายข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการของบริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
12. คณะกรรมการอาจแต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัท ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจ และ/หรือภายในเวลาตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้

2. คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/ การประชุมทั้งหมดของ ปี 2560
1	นายวันชัย ตันติกุล	ประธานกรรมการตรวจสอบ	13/13
2	นายปรีชา บุญยภิดา	กรรมการตรวจสอบ	13/13
3	นายสมพล เทียนสุวรรณ	กรรมการตรวจสอบ	12/13
จำนวนครั้งของการประชุมทั้งปี			13

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้จัดตั้งขึ้นเพื่อเป็นองค์กรอิสระ ให้การสนับสนุน และเพื่อสอบถามข้อมูลทางการเงินที่เสนอแก่ผู้ถือหุ้น และผู้ที่เกี่ยวข้องอื่น

ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ มีดังนี้

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในและระบบการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
- (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
- (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
- (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
- (ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร
- (ฌ) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของบริษัทฯ
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

3. คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 คณะกรรมการบริหารของบริษัท จำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/ การประชุมทั้งหมดของ ปี 2560
1	นายวิศิษฐ์ เลาหุพันธุ์	ประธานกรรมการบริหาร	10/13
2	นายวิวัฒน์ เลาหุพันธุ์	กรรมการบริหาร	12/13
3	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์	กรรมการบริหาร	13/13
4	นายทัน เทียนสุวรรณ	กรรมการบริหาร	13/13
จำนวนครั้งของการประชุมทั้งปี			13

คณะกรรมการได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทำกับบริษัท (ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต.ประกาศกำหนด) ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายแนวทาง หรือหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร มีดังนี้

1. กำหนดนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และโครงสร้างการบริหารงานหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่กำหนดให้สอดคล้องและสนับสนุนต่อสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขันที่ได้กำหนดและแถลงไว้ต่อผู้ถือหุ้น เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ
2. กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจการบริหารต่างๆ ของบริษัท เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ
3. ตรวจสอบ ติดตามการดำเนินนโยบาย และแนวทางการบริหารงานด้านต่างๆ ของบริษัทที่กำหนดให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เชื่อมต่อสภาพการดำเนินธุรกิจ
4. ตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทที่กำหนดให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่ได้รับอนุมัติไว้
5. พิจารณาโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของบริษัทที่กำหนดเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
6. ดำเนินการจัดทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงินในการเปิดบัญชี กู้ยืม จำน่า จำนองค้ำประกัน และการอื่นรวมถึงการซื้อขายและจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินใดๆ ตามวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของบริษัท
7. กำกับดูแล และอนุมัติเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติของบริษัท และอาจมอบอำนาจให้ผู้บริหาร หรือบุคคลอื่นใดดำเนินการเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติประจำวันของบริษัท
8. ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

4. คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 คณะผู้บริหารของบริษัทในปี 2560 จำนวนทั้งสิ้น 13 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายวิศิษฐ์ เลาหุนรังษี	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ รักษาการผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานการตลาดและการขาย
2.	นายวิวัฒน์ เลาหุนรังษี	กรรมการผู้จัดการ รักษาการผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานอำนวยการ
3.	นายอาวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการสายงานก่อสร้าง
4.	นายอาณัติ ปิ่นรัตน์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโสสายบัญชีและการเงิน
5.	นายจิรโรจน์ วงศ์เลิศธนกิจ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายกฎหมาย
6.	นางสาวฐิติภรณ์ นิวัติชัยวงศ์	ผู้อำนวยการใหญ่อาวุโสฝ่ายสื่อสารการตลาดและภาพลักษณ์องค์กร
7.	นางสาวกนกพร อภิขิตานนท์	ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายทรัพยากรบุคคล
8.	นางสาวอุสรพร เจริญสวามิภักดิ์	ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด
9.	นายกุลพันธ์ แสนพิพัฒน์	ผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้าง
10.	นายวิรัช โพธารามิก	ผู้อำนวยการฝ่ายประสานงานราชการและฝ่ายบริหารนิติบุคคล
11.	ดร.ทวีรัก กลิ่นสุคนธ์	ผู้อำนวยการฝ่ายส่งเสริมประสิทธิภาพเพื่อความยั่งยืน
12.	นายสุเมธ จันทรสมสฤษดิ์	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
13.	นายศยพงศ์ วรเนติโพธิ์	ผู้อำนวยการฝ่ายออกแบบและตกแต่งภายใน

หมายเหตุ : รายชื่อผู้บริหารข้างต้นเป็นไปตามนิยามของสำนักงาน ก.ล.ต

5.คณะกรรมการในบริษัทย่อย

บริษัท อาริยา เซอร์วิส จำกัด

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

บริษัท วันอัพ จำกัด

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

บริษัท อาริยา แบนเนจเมนต์ จำกัด

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

บริษัท คูสสเปซ จำกัด

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

บริษัท ไรต์ลฟวิง จำกัด

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

บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด

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

บริษัท อารียา ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2.	นายวิวัฒน์ เลาหพูนรังษี	กรรมการ
3.	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตน์พันธ์	กรรมการ

6. กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการของบริษัทคือ นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี คณะกรรมการได้มอบหมายให้กรรมการผู้จัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขต อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ 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. มีอำนาจกระทำการและแสดงตนเป็นตัวแทนของบริษัท ต่อบุคคลภายนอกในกิจกรรมที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท
4. มีอำนาจออกประกาศ ระเบียบ คำสั่ง หรือบันทึก เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบายและผลประโยชน์ของบริษัท และเพื่อรักษาระเบียบวินัยการทำงานภายในองค์กร
5. อนุมัติการว่าจ้างบุคคลากร และการแต่งตั้งที่ปรึกษา ด้านต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานของบริษัท
6. ดำเนินการตามที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหารได้มอบหมาย ซึ่งอยู่ภายใต้กฎระเบียบ และข้อบังคับของบริษัท

ทั้งนี้การดำเนินการอนุมัติรายการ ตามขอบเขต อำนาจหน้าที่ดังกล่าวต้องอยู่ ภายใต้อำนาจอนุมัติวงเงินที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้

การกำหนดอำนาจอนุมัติวงเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2558 คณะกรรมการบริษัทได้มีการกำหนดอำนาจอนุมัติวงเงินสำหรับใช้จ่ายเพื่อธุรกรรมตามปกติธุรกิจของบริษัทและในส่วนธุรกรรมทางการเงิน อาทิเช่น การกู้ยืมเงิน หรือการขอสินเชื่อใด ๆ 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

7. เลาหาบุคลากรบริษัท

เลขานุการบริษัท คือ นายอาณัติ ปิ่นรัตน์ โดยกำหนดขอบเขต หน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

1. ดูแลกิจกรรมต่าง ๆ ของคณะกรรมการบริษัท เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
2. จัดการเรื่องการประชุมของคณะกรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้น ทั้งหนังสือนัดประชุม รายงานการประชุม และติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุม
3. เก็บบันทึกข้อมูลและเอกสารบริษัท
4. จัดทำรายงานประจำปีของบริษัท
5. ดำเนินการต่าง ๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

การสรรหากรรมการ

การคัดเลือกบุคคลที่จะเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและกรรมการอิสระของบริษัทมิได้ผ่านขั้นตอนของคณะกรรมการสรรหา เนื่องจากในปัจจุบันบริษัทยังไม่มีคณะกรรมการสรรหา อย่างไรก็ตามคณะกรรมการจะเป็นผู้พิจารณาคัดสรรบุคคล ผู้มีคุณวุฒิ ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด โดยเฉพาะกรรมการอิสระ บริษัทได้ให้ความสำคัญในเรื่องคุณสมบัติเป็นพิเศษ ดังจะเห็นได้ว่ากรรมการอิสระของบริษัท ไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ไม่มีความสัมพันธ์ทางเครือญาติกับผู้ถือหุ้นใหญ่หรือผู้บริหาร และไม่เคยเป็นลูกจ้าง พนักงาน หรือที่ปรึกษา หรือมีส่วนได้เสียใด ๆ กับบริษัทมาก่อน ทั้งนี้กรรมการอิสระต้องไม่ใช่ผู้บริหารของบริษัทย่อย ข้อบังคับของบริษัทมีบทบัญญัติเกี่ยวกับการเลือกตั้งกรรมการบริษัท ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

1. การเลือกตั้งกรรมการโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ให้ใช้คะแนนเสียงข้างมากและให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - (ก) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
 - (ข) ในกรณีที่บุคคลผู้ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการมีจำนวนไม่เกินกว่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีได้ในการเลือกตั้งครั้งนั้น ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการที่ได้รับการเสนอชื่อนั้น โดยกรรมการที่ผู้ถือหุ้นออกเสียงเลือกตั้งจะได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นนั้นมีอยู่ตาม (1) โดยจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
 - (ค) ในกรณีที่บุคคลผู้ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการมีจำนวนเกินกว่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีได้ในการเลือกตั้งครั้งนั้น ให้ใช้วิธีการลงคะแนนเป็นรายบุคคล ทั้งนี้ ในการออกเสียงลงคะแนน บุคคลแต่ละคนที่มีผู้ถือหุ้นออกเสียงเลือกตั้งจะได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นนั้นมีอยู่ตาม (1) โดยผู้ถือหุ้นดังกล่าวจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งมากหรือน้อยเพียงใดไม่ได้ โดยบุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับ ลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้นให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด
2. ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงจนเหลือน้อยกว่าจำนวนที่จะเป็นองค์ประชุม ให้กรรมการที่เหลืออยู่กระทำการแทนในนามของคณะกรรมการได้แต่เฉพาะ

การจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งกรรมการแทนตำแหน่งที่ว่างทั้งหมดเท่านั้น

3. ภายใต้ข้อ 2. ข้างต้นในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระให้คณะกรรมการเลือกบุคคล 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 บิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของ บุตรของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มี อำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัท ใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มี อำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการ ขัดขวางการใช้พิจารณาอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่ เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุม ของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจ ควบคุมของบริษัทฯ
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัท ใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มี อำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของ บริษัทฯ สังกัดอยู่
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวม ถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือ ที่ปรึกษา ทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปี จากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้น รายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และ ไม่ เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของ ผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย

7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทน ของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
 8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการ แข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็น กรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่ง ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการ แข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
 9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่าง เป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ
- ภายหลังได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะ เป็นไปตามข้อ (1) ถึง (9) แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับ มอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนิน กิจการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจ ควบคุมของบริษัทฯ โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์ คณะ (Collective Decision) ได้

ทั้งนี้ นิยามกรรมการอิสระของบริษัทฯ เป็นไปตามข้อกำหนด ขั้นต่ำของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

1. คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

1.1 คำตอบแทนในฐานะกรรมการ

ในปี 2560 บริษัทจ่ายค่าตอบแทนในฐานะกรรมการมีดังนี้

(หน่วย : บาท)

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง	จำนวน
1.	นายวิศิษฐ์	เลาหพูนรังษี	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ	-
2.	นายวิวัฒน์	เลาหพูนรังษี	กรรมการและกรรมการบริหาร	-
3.	นางนิภาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์	กรรมการและกรรมการบริหาร	-
4.	นายทัน	เทียนสุวรรณ	กรรมการและกรรมการบริหาร	-
5.	นายวันชัย	ตันติกุล	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	585,000
6.	นายปรีชา	บุญยิกิตา	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	585,000
7.	นายสมพล	เทียนสุวรรณ	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	570,000

โดยค่าตอบแทนดังกล่าวอยู่ในรูปเบี้ยประชุมและบำเหน็จกรรมการ ส่วนกรรมการที่ดำรงตำแหน่งคณะกรรมการบริหารจะมีเงินเดือนประจำ แต่จะไม่ได้รับเบี้ยประชุมและบำเหน็จกรรมการ

1.2 คำตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ในปี 2560 คณะกรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัท มีค่าตอบแทนรวมเงินเดือน โบนัสและเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพรวมทั้งสิ้น 68.0 ล้านบาท

2. คำตอบแทนอื่น

-ไม่มี-

การกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

74

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการป้องกันการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนเป็นอย่างยิ่ง จึงมีนโยบายให้มีการเก็บรักษาข้อมูลซึ่งยังมิได้เปิดเผยต่อประชาชนไว้เป็นความลับ โดยกำหนดให้ผู้รับจำกััดเฉพาะผู้มีส่วนเกี่ยวข้องเท่านั้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แจ้งให้ผู้บริหารทราบถึงภาระหน้าที่ในการรายงานการถือหลักทรัพย์ในบริษัทของตน รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามมาตรา 59 และบทลงโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

อีกทั้งบริษัทฯ ห้ามมิให้กรรมการผู้บริหาร และพนักงาน รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าวทำการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัท โดยใช้ข้อมูลภายในซึ่งยังมิได้เปิดเผยต่อสาธารณชน สำหรับกรณีที่กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะทำการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัทที่ไม่เข้าข่ายกรณีข้างต้น ให้รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ทุกครั้งที่ทำการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ดังกล่าวภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่เกิดรายการขึ้นพร้อมทั้งส่งสำเนารายงานนี้ให้กับบริษัทเพื่อเก็บเป็นหลักฐานทุกครั้ง

นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้มีนโยบายที่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานปฏิบัติตามจรรยาบรรณในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริตและยุติธรรมอย่างสม่ำเสมอ และไม่ให้เข้าไปมีส่วนร่วมในการกระทำหรือปกปิดการกระทำใด ๆ ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท ทั้งนี้ หากพบว่าบุคคลข้างต้นได้นำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน บริษัทฯ ถือว่าบุคคลดังกล่าวมีความผิดทางวินัยอย่างร้ายแรง และจะถูกลงโทษตามข้อบังคับพนักงานของบริษัทฯ ต่อไป

การควบคุมภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 2/2561 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินความเพียงพอ และเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน เพื่อเสนอรายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2560 จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในด้านต่าง ๆ 5 องค์ประกอบ คือ

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

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอ โดยทุกองค์ประกอบมีการปฏิบัติตามอย่างมีประสิทธิภาพ และได้นำเสนอรายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2560 แก่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้ว ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561

บริษัทฯ ได้มีการจัดการบริหารงานและระบบการควบคุมภายในที่ดีเพียงพอ โดยผู้บริหารได้สนับสนุนให้ตระหนักถึงความจำเป็นในการควบคุมภายใน โดยจัดให้มีการกำกับดูแลองค์กรที่ดี กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างชัดเจน รวมทั้งได้กำหนดระเบียบ ข้อบังคับ นโยบาย ระดับอำนาจการบริหารและระดับการอนุมัติรายการที่เหมาะสมอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร

บริษัทฯ ได้จัดให้มีสำนักตรวจสอบภายใน ที่มีความเป็นอิสระในการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน ซึ่งรายงานโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อสอบทานระบบการปฏิบัติงานของกิจกรรมต่างๆ ให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายขององค์กรโดยรวม โดยผลการตรวจสอบที่ผ่านมาไม่พบว่ามีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในแต่ประการใด

นอกจากนี้ผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัท สอบบัญชีธรรมชาติ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2560 ได้ประเมินประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของ บริษัทฯ ตามที่เห็นว่าจำเป็น ซึ่งพบว่าไม่มีจุดอ่อนของระบบการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญแต่ประการใด

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

คณะกรรมการของบริษัทมีนโยบายที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราประมาณร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินรวมหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล และทุนเงินสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและบริษัทได้กำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลนั้นจะต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท สภาพคล่องของบริษัท การขยายธุรกิจ ความจำเป็น ความเหมาะสมอื่นใดในอนาคต และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท ตามที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรหรือเหมาะสมซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2561 พิจารณาอนุมัติจ่ายปันผลในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท สำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2560 เป็นจำนวนเงินรวม 39,200,000 บาท

การกำกับดูแลกิจการที่ดี

76

คณะกรรมการบริษัท มีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาองค์กรให้เติบโตอย่างยั่งยืน เป็นองค์กรโปร่งใส และมีธรรมาภิบาลที่แท้จริง จึงยึดนโยบายการปฏิบัติตามหลักการบริหารจัดการที่มีระบบและกระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการเสริมสร้างองค์กรให้มีระบบและมีประสิทธิภาพ นำมาซึ่งความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลและก่อให้เกิดความเป็นธรรมกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสีย คณะกรรมการ คณะผู้บริหาร และบุคลากรของบริษัท

นโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน

คอร์รัปชัน หมายถึงการกระทำที่ไม่ชอบด้วยจริยธรรมหรือกฎหมายซึ่งอาจเกิดขึ้นกับผู้ประกอบการกับหน่วยงานของรัฐเพื่อผลประโยชน์ในทางตรงหรือทางอ้อมของผู้ประกอบการ หรือกับคู่ค้าของบริษัท หรือบุคคลอื่นใด อันเป็นการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว

นโยบายต่อต้านคอร์รัปชันภายในองค์กร

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

นโยบายต่อต้านคอร์รัปชันภายนอกองค์กร

จากการที่บริษัทฯ มีนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันภายในองค์กรแล้ว บริษัทฯ ยังคงมีนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน ภายนอกองค์กรด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งการต่อต้านคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายรัฐหรือเจ้าหน้าที่รัฐ เพื่อมิให้เกิดความ

เสียหายและส่งผลเสียให้กับการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ รวมทั้งภาพลักษณ์ของประเทศ โดยบริษัทฯ ไม่สนับสนุนการให้สินบนทุกรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นการให้การสนับสนุนคู่ค้า หรือให้สินบนแก่เจ้าหน้าที่รัฐ นอกจากนี้ บริษัทฯ จะดำเนินธุรกิจตามกฎหมายและขั้นตอนที่ถูกต้องเพื่อไม่ให้เกิดช่องทางอันก่อให้เกิดการคอร์รัปชัน ในทำนองเดียวกันบริษัทฯ พร้อมและยินดีที่จะปฏิบัติตามระเบียบขององค์กรของรัฐ เพื่อร่วมปราบปรามการทุจริตด้วย ทั้งนี้บริษัทฯ มีนโยบายฝึกอบรมสร้างจิตสำนึกให้กับทุกคนในองค์กรเพื่อดำรงไว้ซึ่งการต่อต้านคอร์รัปชัน

นโยบายการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา

บริษัทฯ มีนโยบายและระเบียบภายใน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการละเมิดสิทธิทางปัญญา โดยให้พนักงานทุกคนรับทราบถึงนโยบายและระเบียบตั้งแต่วันที่เข้าทำงาน อีกทั้งมีกระบวนการตรวจสอบการใช้งานของเครื่องคอมพิวเตอร์ ทุก ๆ ปี เพื่อมิให้เกิดข้อผิดพลาดเกี่ยวกับการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา รวมทั้งกำหนดบทลงโทษสำหรับผู้ที่ทำให้เกิดข้อผิดพลาดในเรื่องนี้ไว้ด้วย

บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการ ซึ่งเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีไว้ชัดเจนแล้วครบทั้ง 5 หมวด ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีรายละเอียดการกำกับดูแลกิจการที่ดี 5 หมวด ประจำปี 2560 ดังนี้

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

- บริษัทฯ มีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน โดยได้คำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยให้ความสำคัญกับการประชุมผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่ง องค์ประกอบต่างๆ ของการประชุมเพื่อให้เกิดความเท่าเทียมกันในระหว่างผู้ถือหุ้น อันได้แก่ การจัดประชุมผู้ถือหุ้น โดยกำหนดวัน เวลา และสถานที่ประชุมไม่เป็นอุปสรรคในการเข้าร่วมประชุม ข้อมูลทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทางบริษัทได้แจ้งให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าอย่างเพียงพอและทันเวลา นอกจากการการส่งหนังสือนัดประชุมที่มีวัตถุประสงค์และเหตุผลของแต่ละวาระการประชุม ตลอดจนความเห็นของคณะกรรมการประกอบในแต่ละวาระเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้นก่อนการประชุมอย่างน้อย 14 วัน ตามข้อบังคับของบริษัท ข้อที่ 29 เรื่องการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว บริษัทฯ ได้เผยแพร่เอกสารการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ (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 มีนโยบายที่จะให้ผู้ถือหุ้นได้มีโอกาสถามคำถามเป็นการล่วงหน้าผ่านช่องทางต่าง ๆ คือ Website และการส่งคำถามล่วงหน้ามายังหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ รวมทั้งการเสนอข้อกรรมการและกรรมการตรวจสอบก่อนการประชุม ทั้งนี้เป็นการแจ้งล่วงหน้าก่อนการประชุม 30 วัน หรือ อย่างน้อยตามที่กฎหมายกำหนด

บริษัทฯ ได้มีการกำหนดให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอข้อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการหรือเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น ในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท มีคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุมด้วย โดยประธานกรรมการของบริษัทหรือบุคคลที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติให้เป็นประธานในที่ประชุมจะดำเนินการให้มีการพิจารณา วาระการประชุมและลงคะแนนเสียง เป็นไปตามลำดับวาระที่กำหนดในหนังสือนัดประชุม นอกจากนั้น บริษัทได้แจ้งคะแนนเสียงที่ต้องการในแต่ละวาระให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนลงคะแนน ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและความถูกต้องในการลงคะแนนเสียง นอกจากนี้ได้มีการว่าจ้างสำนักงานทนายความอิสระมาเป็นผู้ตรวจนับคะแนน และขออาสาสมัครจากตัวแทนผู้ถือหุ้นร่วมเป็นสักขีพยานในการตรวจนับคะแนน และอำนวยความสะดวกในการนับคะแนนโดยใช้เครื่องอ่านแถบข้อมูล (Barcode)

คณะกรรมการบริษัทได้ดูแลให้มีการบันทึกรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น ให้มีสาระสำคัญครบถ้วนอันได้แก่ คำชี้แจงที่เป็นสาระสำคัญ คำถาม ข้อคิดเห็นต่าง ๆ รวมทั้งคะแนนเสียงที่ต้องการในแต่ละวาระ นอกจากนั้น ในส่วนของรายงานการประชุม บริษัทฯ มีการจัดทำรายงานการประชุมให้เสร็จสมบูรณ์ในเวลาที่ถูกกฎหมายกำหนด รวมทั้งมีระบบการจัดเก็บรายงานการประชุมที่ดี สามารถตรวจสอบและอ้างอิงได้ ทั้งนี้ เพื่อให้รายงานการประชุมมีความครบถ้วนสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น บริษัทฯ ได้จัดให้มีการบันทึกวิธีการลงคะแนนเสียง และวิธีนับคะแนนเสียงเพิ่มเติมในรายงานการประชุมด้วย

กรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถมาประชุมได้ด้วยตัวเอง บริษัทฯ ยังมีการเพิ่มทางเลือกให้กับผู้ถือหุ้น ให้สามารถเลือกที่จะแต่งตั้งกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ท่านจากกรรมการอิสระทั้งหมดของบริษัทเป็นผู้รับมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้น ซึ่งที่ผ่านมาก็ได้มีท่านผู้ถือหุ้นหลายท่านได้มอบอำนาจให้กับท่านกรรมการอิสระของบริษัทเป็นผู้ลงคะแนนแทน ในหลายครั้งที่ผ่านมา ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ บริษัทฯ สนับสนุนให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในวาระที่สำคัญ

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

ที่ผ่านมา บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มไม่ว่าจะเป็นกลุ่มพนักงานเจ้าหน้าที่ลูกค้าผู้ค้าผู้ถือหุ้น ผู้ตรวจสอบบัญชี ผู้ประเมินอิสระ ภาครัฐ และชุมชนใกล้เคียงที่โครงการของบริษัทตั้งอยู่ เพื่อให้สนองต่อนโยบายของบริษัทฯ “Areeya Admire You” เพื่อให้ผู้ที่มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายได้รับรู้ถึงความตั้งใจที่ต้องการให้ทุกฝ่ายเกิดความประทับใจ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับนโยบายการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและพลังงานอีกด้วย

ผู้ถือหุ้น : บริษัทฯ มุ่งให้ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมโดยดำเนินการให้มีผลประโยชน์ตอบแทนที่ดีอย่างสม่ำเสมอ และมีการพัฒนาธุรกิจอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม และเพียงพอที่จะปกป้องผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้น

ลูกค้า : การดำเนินงานในปี 2560 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญในการกำกับดูแลลูกค้า ในฐานะ “ลูกบ้าน” ที่เปรียบเสมือนหนึ่งในสมาชิกครอบครัวอารียา โดยมีทีมงานบริการหลังการขายที่ประกอบไปด้วย ฝ่ายศูนย์บริการลูกค้า (Call Center) ฝ่ายบริการหลังการขาย (After Sales Service: AS) ฝ่ายบริหารนิติบุคคล (Customer Management : CM) และฝ่ายชุมชนสัมพันธ์ (Customer Relations Management : CmRM) ซึ่งมีเป้าหมายร่วมกันในการให้บริการหลังการขายที่รวดเร็วและได้มาตรฐาน เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกบ้าน

เจ้าหน้าที่และคู่ค้า : บริษัทฯ ดำเนินนโยบายคัดเลือกผู้รับเหมา (คู่ค้า) อย่างยุติธรรม และโปร่งใส โดยปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการค้าอย่างเคร่งครัด และพิจารณาถึงปัญหาต่างๆ ที่เกิดกับผู้รับเหมาเสมอเพื่อร่วมกับแก้ปัญหาที่เกิดขึ้น อาทิ เช่น จัดอบรมเพื่อเพิ่มความรู้ให้แก่ผู้รับเหมา จัดหาแหล่งเงินทุนให้โดยเจรจากับธนาคารเพื่อผู้รับเหมาสามารถนำใบส่งงานไปค้ำประกันเงินกู้ และช่วยในการจัดหาวัสดุกรณีเกิดการขาดแคลนหรือผู้รับเหมาขาดสภาพคล่อง

คู่แข่งทางการค้า : บริษัทฯ สนับสนุนและส่งเสริมนโยบายการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรมโดยปฏิบัติตามกติกาการแข่งขันที่ดีและเป็นที่ยอมรับทั่วไป หลีกเลี่ยงวิธีการที่ไม่สุจริตเพื่อความได้เปรียบทางการค้า

พนักงาน : บริษัทฯ สรรหาและรักษาพนักงานที่มีความสามารถและประสิทธิภาพในการปฏิบัติงาน โดยมุ่งพัฒนาและเพิ่มพูนความสามารถของพนักงานอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งส่งเสริมพนักงานให้มีโอกาสในความก้าวหน้า และมั่นคงในอาชีพตลอดจนปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเท่าเทียมกัน โดยจัดให้มีสวัสดิการและสิทธิประโยชน์ต่างๆ เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ประกันสุขภาพ การตรวจสอบสุขภาพประจำปี เป็นต้น

ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม : บริษัทฯ มีนโยบายในการให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมในความรับผิดชอบต่อและเอาใจใส่สังคมอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ นั้นยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อดูแล และใส่ใจต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งมุ่งปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

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

สารสนเทศที่สำคัญของบริษัท ประกอบด้วย รายงานทางการเงินและข้อมูลที่มีข้อมูลทางการเงินต่าง ๆ ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยในส่วนของการเงินที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยนั้น ได้ผ่านการสอบทาน/ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท และผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน นอกจากนี้ คณะกรรมการได้จัดให้มีการดำรงไว้ซึ่งระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิผล เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินและเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยคณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับ

คุณภาพของรายงานการเงินและระบบควบคุมภายใน และความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีและแบบ 56-1 แล้ว

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ชี้แนะและกำหนดนโยบายและมีส่วนร่วมในการพิจารณาและให้ความเห็นชอบในกลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจและงบประมาณของบริษัท ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการไปตามที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลได้มีการกำหนดอำนาจอนุมัติวงเงินสำหรับใช้จ่ายเพื่อธุรกรรมตามปกติ ธุรกิจของบริษัทและในส่วนธุรกรรมทางการเงิน อาทิเช่น การกู้ยืมเงิน หรือการขอสินเชื่อใด ๆ จากสถาบันการเงิน รวมตลอดถึงการเข้าเป็นผู้ค้ำประกัน

คณะกรรมการได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการมีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทำกับบริษัท (ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด) ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบาย แนวทาง หรือหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้ และเป็นการมอบอำนาจในเรื่องเกี่ยวกับรายการที่เป็นไปตามการค้าปกติ หรือเป็นการดำเนินงานตามปกติธุรกิจทั่วไปเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการกระทำอันไม่เป็นธรรมในด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น บริษัทได้ออกแนวปฏิบัติเกี่ยวกับมาตรฐานความประพฤติและจริยธรรมทางธุรกิจ จรรยาบรรณของผู้บริหารและพนักงาน โดยเน้นถึงความซื่อสัตย์และมีจริยธรรมในการติดต่อกับลูกค้า ผู้ขายสินค้า คู่ค้า และกับบุคคลภายนอกทั้งหลาย ไม่มีผลประโยชน์ทับซ้อน ปกป้องและใช้ทรัพย์สินของบริษัทอย่างเหมาะสม

ไม่เปิดเผยแจกจ่ายข้อมูลของบริษัทให้กับบุคคลอื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต และไม่ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทโดยใช้ข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยหรือรับรู้ต่อสาธารณะชน

นอกจากนี้ หากมีกรณีที่มีรายการระหว่างกัน บริษัทจะพิจารณาความเหมาะสมก่อนการเข้าทำรายการอย่างรอบคอบทุกครั้ง และจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีการเปิดเผยรายการดังกล่าวในรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

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

คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งในการประชุมแต่ละครั้งทางฝ่ายบริหารได้จัดเตรียมข้อมูลและรายละเอียดเพื่อให้คณะกรรมการใช้ประกอบการพิจารณา และในระหว่างประชุม ประธานในที่ประชุมได้ให้เวลากับกรรมการในการพิจารณาประเด็นต่างๆ อย่างรอบคอบ รวมถึงการให้แสดงความคิดเห็นได้อย่างเต็มที่ และมีการจดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร รวมทั้งมีการจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองเพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบได้ ในปี 2560 มีการประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งหมดจำนวน 5 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัทตามที่ระบุในหัวข้อคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกและเสนอชื่อของผู้สอบบัญชีและคำตอบแทน

ผู้สอบบัญชี ให้ความเห็นในงบการเงินระหว่างกาล และงบการเงินประจำปีของผู้สอบบัญชีได้สอบทานหรือตรวจสอบ พิจารณาการปฏิบัติตามมาตรฐานทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา สอบทานการเปิดเผยรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน การพิจารณาความเหมาะสมของแผนการกำกับดูแลและตรวจสอบภายใน และพิจารณารายงานการตรวจสอบภายในที่ได้ตรวจสอบระบบงานต่างๆ ภายในองค์กร ที่จัดทำโดยฝ่ายตรวจสอบภายใน ตลอดจนการให้ข้อเสนอแนะในการปรับปรุงระบบการควบคุมภายใน เพื่อนำเสนอต่อฝ่ายบริหาร นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้นำเสนอแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในแก่คณะกรรมการบริษัทให้พิจารณาด้วย ในปี 2560 มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบทั้งหมดจำนวน 13 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ตามที่ระบุในหัวข้อคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

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

ความรับผิดชอบต่อสังคม

นโยบาย

“Sustainable Happiness” รักโลก รักเรา

ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทอาร์ยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจอยู่บนพื้นฐานความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อให้เกิดความยั่งยืน โดยในปี 2560 บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นพัฒนาในทุกกระบวนการทำงาน เพื่อสร้างความรับผิดชอบต่อสินค้าและบริการ เสริมสร้างคุณค่าเพิ่มและตอบสนองความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียได้ดียิ่งขึ้น โดยในปี 2560 นี้ ได้สานต่อกระบวนการเดิมและเพิ่มจุดเน้น เพื่อมุ่งสู่การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ตามนโยบาย “Sustainable Happiness” รักโลก รักเรา ดังนี้

การพัฒนาแนวคิดเพื่อพัฒนาธุรกิจ

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

HOME



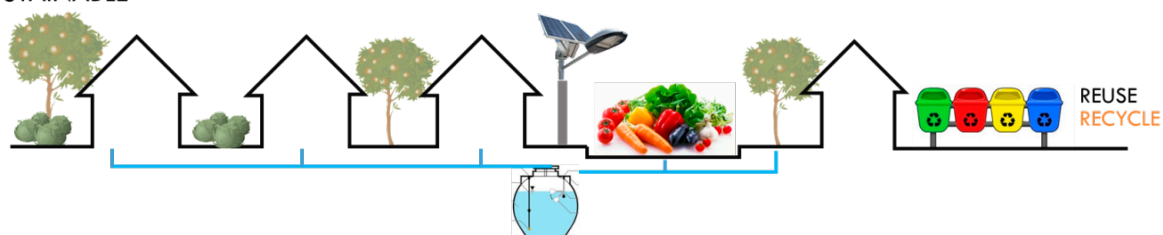
BASIC HUMAN NEEDS

COMMUNITY



ACTIVITIES
HEALTHY
SAFETY

SUSTAINABLE



REUSE
RECYCLE

- (1) การปรับสวนในพื้นที่ส่วนกลาง จากสวนสวยให้เป็นสวนสวยงามปลอดสารพิษ ปลูกผักสวนครัวและไม่ย่นต้นที่สามารถนำมารับประทานได้
- (2) การเลือกใช้พลังงานธรรมชาติจากแสงอาทิตย์เข้ามาทดแทนพลังงานไฟฟ้าในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการเพื่อลดค่าใช้จ่ายระยะยาวให้กับลูกบ้าน
- (3) การออกแบบระบบจัดการน้ำให้สามารถนำน้ำที่ใช้แล้วผ่านกระบวนการคัดกรองและบำบัดน้ำจนมีค่าที่ปลอดภัยตามมาตรฐานให้นำกลับมาใช้ในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการได้ เพื่อลดปริมาณการใช้น้ำประปาและลดค่าใช้จ่าย
- (4) การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางเพื่อรองรับการคัดแยกขยะ และแนวทางการรณรงค์ให้ลูกบ้านในโครงการร่วมกันดำเนินการ เพื่อลดปริมาณขยะ และนำขยะที่สามารถใช้ได้สู่กระบวนการ Recycle หรือ Reuse เป็นการลดปัญหามลพิษแก่สังคม
- (5) เพิ่มพื้นที่เพื่อส่งเสริมการออกกำลังกายภายในโครงการ โดยในปัจจุบันนี้ ลูกค้าเริ่มให้ความสนใจในเรื่องของสุขภาพและการออกกำลังกายมากขึ้น องค์ประกอบนี้จึงเป็นส่วนหนึ่งในการสร้างจุดแข็งให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทด้วย

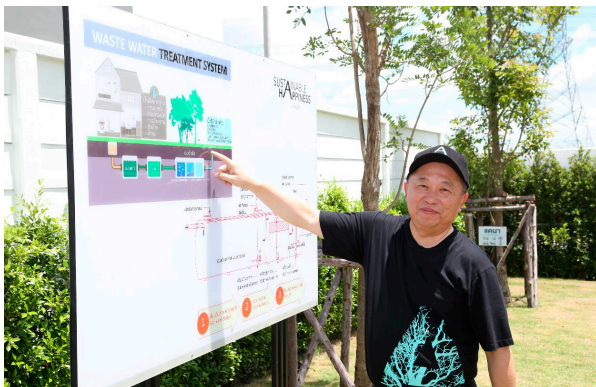
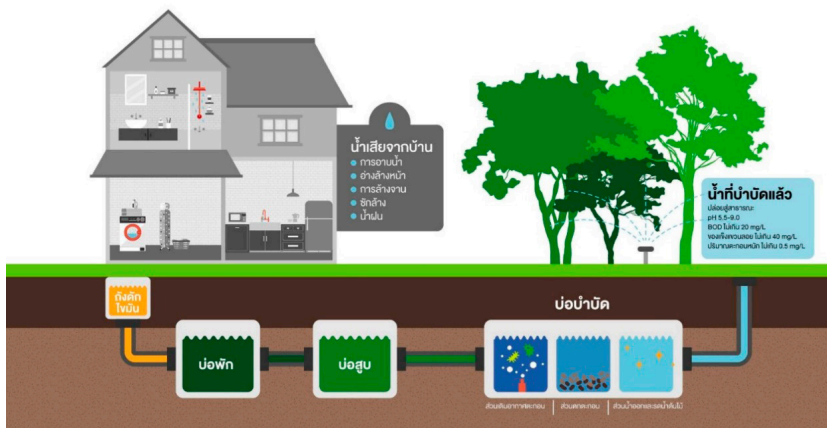
การศึกษาและพัฒนาต้นแบบ

จากองค์ประกอบในการพัฒนาตามนโยบาย Sustainable Happiness ทั้ง 5 ด้าน ที่บริษัทฯ ได้แถลงนโยบายไปเมื่อปี 2559 นั้น ในปี 2560 นี้ ได้มีการศึกษาและพัฒนาให้เกิดเป็นต้นแบบ และได้ขยายผลไปแล้วบางส่วน ดังนี้

1. ระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อนำกลับมาใช้ใหม่

จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียที่สามารถนำน้ำมาสู่กระบวนการบำบัดพิเศษที่ได้พัฒนาขึ้นเพื่อให้ได้ค่ามาตรฐานสามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้ เป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายของน้ำประปาสำหรับลูกบ้านในอนาคตอย่างยั่งยืน โดยมีการติดตั้งระบบให้น้ำน้ำที่บำบัดแล้วไปรดน้ำที่สวนสวนกลาง และใช้ประโยชน์อื่น เช่น การล้างถนนทำความสะอาดพื้นที่สวนกลางเพื่อลดอัตราการใช้น้ำประปาเป็นการรักษาสິงแวดล้อมและลดค่าใช้จ่ายส่วนกลางของโครงการได้ โดยได้นำร่องที่โซนกาญจนาภิเษก-ราชพฤกษ์

WASTE WATER TREATMENT SYSTEM



2. แปลงผักปลอดสารพิษ “โครงการปลูกผัก ปลูกรัก”

จัดให้มีแปลงผักปลอดสารพิษที่สวนส่วนกลาง เพื่อให้ลูกบ้านได้บริโภคผักปลอดสารพิษที่สดใหม่และตรงความต้องการ โดยเน้นให้ลูกบ้านมีส่วนร่วมในการปลูกร่วมกัน ทำให้เกิดความสัมพันธ์ที่ดีในครอบครัวและระหว่างสมาชิกในหมู่บ้าน เกิดเป็นความเข้มแข็งของเครือข่ายลูกบ้านอย่างยั่งยืนต่อไป โดยนับตั้งแต่ปี 2559 ได้จัดให้มีแปลงผักมาตรฐานในทุกโครงการ และช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2560 ได้เริ่มจัดกิจกรรมให้ลูกบ้านมีส่วนร่วมในการปลูกและดูแลแปลงผักสวนครัวแล้ว 8 โครงการ ใน 3 โซน ได้แก่ โซนบางนา โซนกาญจนาภิเษก-ราชพฤกษ์ และโซนวงแหวน-รามอินทรา และมีแผนจะดำเนินการเพิ่มอีก 8 โครงการ ภายในปี 2561 นี้



3. การคัดแยกขยะ

มีการศึกษาวิจัยปริมาณขยะและพฤติกรรมของลูกบ้านในการคัดแยกขยะ เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการทำโครงการกระตุ้นจิตสำนึกในการคัดแยกขยะ พบว่าปริมาณขยะที่เกิดจากลูกบ้านสามารถนำเข้าสู่กระบวนการ Recycle ได้ประมาณร้อยละ 20 ดังนั้นจึงมีการรณรงค์สร้างจิตสำนึกให้ลูกบ้านตระหนักถึงความสำคัญในการคัดแยกขยะ เพื่อนำกลับมาใช้ใหม่ผ่านกิจกรรม DIY โดยนำวัสดุเหลือใช้มาแปลงร่างเป็นของตกแต่งบ้าน นอกจากนั้นยังใส่แนวคิดและวิธีการคัดแยกขยะ Recycle ไปพร้อมกับกิจกรรม DIY และในปี 2561 จะได้จัดให้มีพื้นที่ส่วนกลางสำหรับคัดแยกขยะ Recycle เพื่อนำกลับไปเป็นวัตถุดิบสำหรับสร้างสรรค์เป็นผลิตภัณฑ์ต่าง ๆ เช่น เสื้อที่ทำจากขวดพลาสติก ชุดโต๊ะนักเรียนที่ทำจากกล่องนม เพื่อส่งต่อความสุขไปสู่สังคมต่อไป โดยได้ดำเนินกิจกรรมรณรงค์สร้างจิตสำนึกแก่ลูกบ้านไปแล้ว 3 โครงการ ใน 2 โซน ได้แก่ โซนบางนา และโซนกาญจนาภิเษก - ราชพฤกษ์ ลูกบ้านให้ผลตอบรับเป็นอย่างดี และมีแผนจะจัดกิจกรรมเพิ่มอีก 11 โครงการภายในปี 2561 นี้



4. ไฟฟ้าส่องสว่างด้วยระบบ Solar Cell

จัดให้มีไฟฟ้าส่องสว่างภายในสวนส่วนกลางและถนนส่วนกลางโดยใช้ไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar cell) เป็นการช่วยลดค่าใช้จ่ายในส่วนของการไฟฟ้าส่องสว่างสำหรับส่วนกลาง เป็นประโยชน์สำหรับลูกบ้านในอนาคต และมีส่วนร่วมในการลดใช้พลังงานจากกระแสไฟฟ้า เพิ่มการใช้พลังงานทดแทนเพื่อให้เกิดความยั่งยืนด้านพลังงาน โดยเริ่มต้นที่โซนกาญจนาภิเษก – ราชพฤกษ์ และโซนบางนา



5. ทางปั่นจักรยาน และพื้นที่ออกกำลังกาย

จัดให้มีทางปั่นจักรยานในส่วนของการถนนส่วนกลาง เป็นการรณรงค์และส่งเสริมให้ลูกบ้านใช้จักรยานเพื่อมีส่วนร่วมในการลดมลภาวะของโลก และเสริมสร้างสุขภาพที่แข็งแรงจากการออกกำลังกายง่ายๆ ในโครงการ นอกจากนั้นในบางโครงการยังได้จัดให้มีพื้นที่ออกกำลังกาย เช่น สนามบาส เป็นต้น โดยได้เริ่มต้นที่โซนกาญจนาภิเษก – ราชพฤกษ์ และโซนบางนา



พัฒนางานบริการหลังการขายให้สอดคล้องกับนโยบาย Sustainable Happiness

ส่วนสำคัญตามนโยบาย “Sustainable Happiness” ยังได้ขยายไปสู่งานบริการหลังการขายและการสร้างชุมชนภายในโครงการ โดยมีเป้าหมายเพื่อให้บริการอย่างดีที่สุด และให้ได้รับความพึงพอใจสูงสุดจากลูกบ้านอารียา ที่จะนำไปสู่การบอกต่อแนะนำเพื่อนตามโครงการ Friends Get Friends และสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้บริโภคได้ในระยะยาว

การพัฒนางานบริการหลังการขาย เริ่มขึ้นตามนโยบายดังกล่าวนี้ ตั้งแต่การทบทวนพันธกิจ ความรับผิดชอบ ขั้นตอนและวิธีการทำงาน มาตรฐานการให้บริการ รวม

ไปถึงการปรับโครงสร้างฝ่ายงานที่รับผิดชอบ ในส่วนของงานบริหารหมู่บ้านนั้นเริ่มต้นพัฒนางานตั้งแต่การบริการพื้นฐาน ให้มีความปลอดภัย สะอาด และน่าอยู่ เช่น การดูแลรักษาความปลอดภัยที่เพิ่มความเข้มงวดกับการปฏิบัติงานของบริษัทรักษาความปลอดภัยและพนักงาน รปภ. เพิ่มเครื่องมือและอุปกรณ์ที่ทันสมัย สามารถบันทึกและตรวจสอบข้อมูลด้านความปลอดภัยในโครงการได้ตลอดเวลาแบบ Real Time ผ่านโทรศัพท์มือถือ นอกจากนี้ยังมีการเข้าเยี่ยมลูกบ้านเพื่อสอบถามความเป็นอยู่ หากพบปัญหาพร้อมลงมือแก้ไขได้ทันที และพร้อมน้อมรับข้อเสนอแนะต่าง ๆ ซึ่งถือเป็นงานบริการเชิงรุกที่พร้อมดูแลให้ลูกบ้านมีความสุขเมื่อได้พักอาศัยในโครงการของอารียา



นอกเหนือจากงานบริหารหมู่บ้านแล้ว งานบริการซ่อมแซมในระยะประกัน (After Sale Service) เป็นอีกงานหนึ่งที่ได้รับการยกระดับงานบริการและกำกับติดตามอย่างใกล้ชิด นอกจากบริการ Call Center แล้วเรายังได้พัฒนา Application Areeya Family มาเป็นช่องทางในการแจ้งซ่อมตั้งแต่ปี 2559 และมีแผนการปรับปรุงพัฒนา version2 ในปี 2561 นอกจากนั้นยังพัฒนาระบบการติดตามงานแบบ 100% เพื่อให้มีการควบคุมงานให้เป็นไปตามมาตรฐานงานที่กำหนด โดยได้นำข้อมูลรวมถึงข้อเสนอแนะต่าง ๆ มาปรับปรุงแก้ไขพัฒนาต่อยอด จนทำให้ในปี 2560 ได้รับคะแนนประเมินความพึงพอใจในระดับดีและดีมาก เฉลี่ยตลอดทั้งปีที่ร้อยละ 90.17 สูงกว่าเป้าหมายที่กำหนดไว้ที่ร้อยละ 90



ในส่วนงานบริหารกองทุนและการส่งมอบโครงการแก่คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นงานสำคัญอีกงานหนึ่งที่ถูกกำหนดให้เป็นเป้าหมายเพื่อพัฒนางานบริการหลังการขายให้เกิดการบริหารเงินกองทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส ตรวจสอบได้ทุกโครงการ เน้นการบริหารกองทุนให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อลูกบ้าน คณะกรรมการนิติบุคคลและต่อบริษัทฯ โดยกระบวนการหนึ่งที่เป็นหัวใจคือการสร้างและดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการให้ครบถ้วนและอยู่ในสภาพสมบูรณ์พร้อมใช้งานอยู่เสมอ ซึ่งทำให้ไม่กระทบต่อการอยู่อาศัยของลูกบ้าน และสามารถลดระยะเวลาความล่าช้าในการส่งมอบสาธารณูปโภคให้ตรงเวลาเมื่อครบกำหนดการดูแลตามกฎหมาย เป็นส่วนสำคัญที่ลดค่าใช้จ่ายและเพิ่มโอกาสให้บริษัทได้

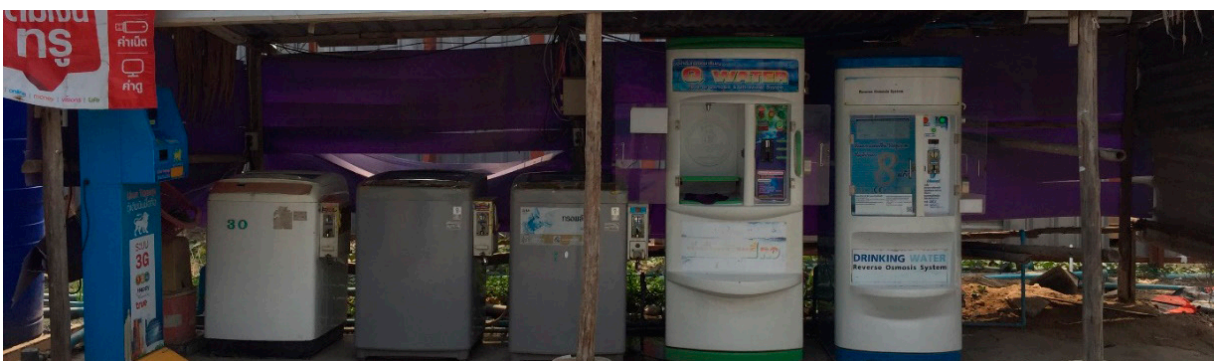


คุณภาพชีวิตของแรงงาน

มาตรฐานแคมป์ก่อสร้าง

มาตรฐานแคมป์ก่อสร้างดำเนินการต่อเนื่องมาจากระดับปี 2555 จนถึงปัจจุบัน คือ การดูแลคุณภาพชีวิตคนงานก่อสร้าง ซึ่งมีเป้าหมายเพื่อให้สุขภาพกายและใจดี พร้อมที่จะทำงานได้อย่างมีคุณภาพ เป็นแรงงานมีฝีมือที่พร้อมจะส่งมอบบ้านมาตรฐานแก่ลูกบ้านทุกหลังคาเรือน จึงยังคงรักษามาตรฐานทางกายภาพของที่พักคนงานในพื้นที่

แคมป์ก่อสร้างให้ได้มาตรฐานอยู่เสมอ โดยจัดให้มีโซนพักอาศัย โซนซักล้าง และมีระบบสาธารณูปโภคที่ครบถ้วน เช่น ห้องน้ำ ที่อาบน้ำ ตู้แช่แข็ง เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ และร้านค้าปลีก ทั้งนี้จัดทำให้มีพนักงานดูแลแคมป์ ที่เน้นเรื่องความสะดวกและสุขอนามัยพื้นฐาน การจัดการขยะ การควบคุมการพักอาศัยตามระเบียบที่กำหนด



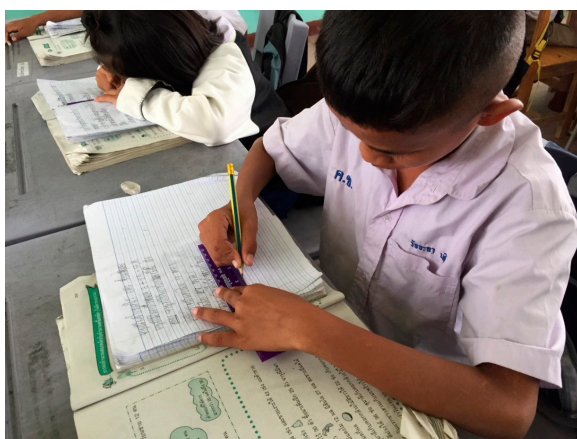
Child Friendly Space : ศูนย์การเรียนรู้ สำหรับเด็กในพื้นที่ก่อสร้าง

แนวคิดในการจัดตั้ง Areeya Child Friendly Space : ศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กในพื้นที่ก่อสร้าง เกิดจากการที่เราเชื่อว่า หากลูกแรงงานมีคุณภาพชีวิตที่ดี มีความปลอดภัย ผู้ปกครองที่เป็นแรงงานก็สามารถทำงานให้เราได้อย่างมีประสิทธิภาพ มีรายได้เพิ่มขึ้น มีคุณภาพชีวิตที่ดี นอกจากนี้ยังเป็นการลดอัตราการลาออกของแรงงานได้เป็นอย่างดี เนื่องจากการมีศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็ก ถือเป็นสวัสดิการที่ดีส่งผลโดยตรงกับครอบครัวแรงงาน เช่น ปกติแม่ต้องดูแลลูกในระหว่างที่พ่อไปทำงาน แต่การมีศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กๆ ทำให้แม่สามารถไปเป็นแรงงานได้อีก 1 แรง ทำให้รายได้ครอบครัวเพิ่มขึ้น

ศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กในพื้นที่ก่อสร้าง ได้เริ่มดำเนินงานมาตั้งแต่ปี 2558 โดยได้แนวคิดในการจัดตั้งศูนย์จากมูลนิธิเพื่อการพัฒนาเด็ก(มพด.) และศึกษาดูงานด้าน

การบริหารศูนย์เด็กจากมูลนิธิรักไทย จนในปี 2559 ได้ทำความร่วมมือ(MOU) กับมูลนิธิเครือข่ายส่งเสริมคุณภาพชีวิตแรงงาน ในการดำเนินงาน โดยได้เปิดศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กๆ ไปแล้ว 6 ศูนย์ ได้แก่ ศูนย์ไทรน้อย ศูนย์บางบัวทอง ศูนย์บางนา ศูนย์หทัยราษฎร์ ศูนย์รังสิต คลอง 4 และศูนย์รังสิตคลอง 5 มีเด็กเข้ามาเรียนรู้ที่ศูนย์แล้วทั้งหมด 149 คน สัญชาติพม่า กัมพูชา และไทย ได้ให้ความรู้แก่เด็กหลากหลายมิติ ได้แก่ ภาษาไทย ภาษาอังกฤษ คณิตศาสตร์ สุขภาพอนามัย และการใช้ชีวิตในพื้นที่ก่อสร้างอย่างปลอดภัย ตลอดจนผลักดันเด็กที่พร้อมเข้ารับการศึกษาเข้าเรียนในระบบการศึกษาของรัฐบาลได้ทั้งหมด 21 คน และในปี 2561 จะมีแผนขยายการให้ความรู้แก่พ่อแม่ที่เป็นแรงงาน เพื่อให้ตระหนักถึงการศึกษาและความปลอดภัยของลูก





นอกจากนั้นจากการดำเนินงานด้านศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กฯ ของบริษัทยังได้รับความสนใจจากองค์กรภายนอก เช่น มูลนิธิเครือข่ายพัฒนาบ้านเด็ก ภายใต้การดำเนินงานของ UNICEF ซึ่งสนใจการดำเนินงานในฐานะผู้พัฒนาโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ตระหนักถึงการดูแลเด็กในพื้นที่ก่อสร้าง โดยได้เข้ามาขอสัมภาษณ์ผู้บริหารเพื่อทำวิจัยถึงแนวคิดและผลการดำเนินงานต่างๆ เพื่อนำไปเผยแพร่ในรายงานประจำปี และได้จัดงานแถลงข่าวในวันที่ 29 มีนาคม 2561

การดำเนินงานด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมของบริษัทฯ ได้ดำเนินการต่อเนื่องมาหลายปี จากปีที่เริ่มเรียนรู้สู่การพัฒนาให้เป็นส่วนหนึ่งในการปฏิบัติงาน (CSR in Process) และต่อยอดให้มีเป้าหมายที่ชัดเจน เพื่อเป็นส่วนผลักดันให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสังคมจากจุดเล็กๆ สู่ครอบครัว ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม ซึ่งบริษัทฯ จะยังคงมุ่งมั่นและสานต่อพัฒนาให้ดียิ่งขึ้นต่อไปในอนาคต

รายการระหว่างกัน

90

รายการระหว่างกันในปี 2560 แบ่งตามประเภทได้ดังนี้

1. รายการค้าที่เป็นปกติของบริษัท

บริษัทฯ มีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ บุคคลหรือกิจการต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทและบริษัท โดยการเป็นผู้ถือหุ้นหรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกันหรือมีกรรมกร่วมกัน ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 และ 5

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันนี้เป็นรายการค้าปกติและเป็นประโยชน์ต่อกิจการค้า

2. รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ

บริษัทฯ มีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ บุคคลหรือกิจการต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทและบริษัท โดยการเป็นผู้ถือหุ้นหรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกันหรือมีกรรมกร่วมกัน ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 และ 5

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันนี้เป็นรายการค้าปกติและเป็นประโยชน์ต่อกิจการค้า

3. รายการความช่วยเหลือทางการเงิน

บริษัทฯ มีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ บุคคลหรือกิจการต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทและบริษัท โดยการเป็นผู้ถือหุ้นหรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกันหรือมีกรรมกร่วมกัน ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 และ 5

ความเห็นของกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันนี้เป็นรายการค้าปกติและเป็นประโยชน์ต่อกิจการค้า

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของการทำรายการระหว่างกัน

สำหรับบริษัทย่อย เป็นรายการที่กระทำเพื่อประโยชน์สูงสุด และเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจได้ตามแผนงานและเป้าหมายของบริษัท เป็นรายการที่มีการกำหนดตามราคาตลาดทั่วไป ในส่วนของอัตราดอกเบี้ยจ่ายนั้นเป็นไปตามอัตราที่ตกลงกันโดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยตามราคาตลาดทั่วไป ณ ตอนกู้ยืม

สำหรับบุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน เป็นรายการค้าปกติมีการซื้อขายตามราคาตลาด

นโยบายหรือแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

สำหรับบริษัทย่อยซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นมากกว่าร้อยละ 51 อาจมีรายการระหว่างกันเกิดขึ้นในอนาคต อย่างไรก็ตามคณะกรรมการบริษัทจะจัดให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนถึงมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี รวมทั้งการพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการ

ทั้งนี้ หากรายการระหว่างกันของบริษัทเกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดในอนาคต บริษัทฯ จะได้ให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและเหมาะสมของรายการนั้น ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น เนื่องจากรายการดังกล่าวต้องใช้ความรู้ หรือความเชี่ยวชาญเป็นพิเศษ บริษัทฯ จะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระ หรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการ หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี ทั้งนี้บริษัทฯ จะเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท

คำอธิบายและการวิเคราะห์จากผู้บริหาร

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม 2560	งบการเงินรวม 2559	งบการเงินรวม 2558
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ล้านบาท)			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4,958	4,643	5,398
รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านและขายวัสดุก่อสร้าง ***	-	4	3
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	3,302	3,056	4,017
ต้นทุนรับจ้างสร้างบ้านและขายวัสดุก่อสร้าง ***	-	3	1
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน, ภาษีเงินได้ และค่าใช้จ่ายทางการเงิน	1,656	1,097	974
กำไรสุทธิ	98	263	217
งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)			
รวมสินทรัพย์	13,510	13,516	12,861
รวมหนี้สิน	10,169	10,201	9,771
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,341	3,315	3,090
อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินธนาคารต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.61	0.70	1.08
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	3.04	3.08	3.16
อัตรากำไรขั้นต้นต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	33.41%	34.17%	25.61%
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม	1.93%	5.57%	3.97%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	2.98%	4.38%	3.53%
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	2.94%	8.22%	7.27%
ราคาตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	3.42	3.37	3.14
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	0.10	0.27	0.22
จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว (ล้านหุ้น)	980.00	980.00	980.00

*** ตั้งแต่ปี 2560 เป็นต้นไป เพื่อความเหมาะสมของการแสดงรายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้านและขายวัสดุก่อสร้าง และ ต้นทุนรับจ้างสร้างบ้านและขายวัสดุก่อสร้าง จะแสดงเป็นยอดสุทธิใน “กำไรจากการรับจ้างสร้างบ้านและขายวัสดุก่อสร้าง” และจะถูกรวมไว้ในหัวข้อของ “รายได้อื่น

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัทฯ ได้เริ่มก่อตั้งขึ้นเมื่อปี 2543 ต่อมาในปี 2546 บริษัทฯ ได้แปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชนและได้นำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในปี 2547 นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพื่อประกอบธุรกิจที่แตกต่างกันในปีต่าง ๆ ดังนี้

- ในปี 2547 บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด) โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 เพื่อดำเนินธุรกิจบริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2550 บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท วัน ออฟ จำกัด) โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 64.99 เพื่อดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการอารียา และลูกค้าภายนอก
- ในปี 2551 บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นร้อยละ 35 ในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท วัน ออฟ จำกัด) จากผู้ถือหุ้นเดิม ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นเปลี่ยนเป็นร้อยละ 99.99
- ในปี 2551 บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ประกอบด้วย
 - บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารนิติบุคคลอาคารชุด
 - บริษัท คูสสเปซ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2552 บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 คือ บริษัท ไวต์ ลิฟวิง จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2553 บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 คือ บริษัท ซิลล์สเปซ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2557 บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.97 คือ บริษัท อารียา คอนวิเนียน สโตร์ จำกัด เพื่อดำเนินการด้านธุรกิจค้าปลีก

- ในปี 2560 บริษัท อารียา คอนวิเนียน สโตร์ จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท อารียา ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด โดยได้จดทะเบียนที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้าและกระทรวงพาณิชย์แล้ว และเปลี่ยนลักษณะธุรกิจเป็นร้านอาหารจากเดิมที่ประกอบธุรกิจค้าปลีก

บริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อขายและรับจ้างปลูกสร้างบ้านซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวทั้งหมด ต่อมาในปี 2548 บริษัทเริ่มขายบ้านสร้างก่อนขาย ทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ 3 และ 4 ชั้น และในปี 2549-2554 บริษัทได้เพิ่มสินค้าหลักอีก 2 ประเภท คือ คอนโดมิเนียมตกแต่งพร้อมอยู่ และทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ตกแต่งพร้อมอยู่ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในตลาด นอกจากนี้ในปี 2555 บริษัทได้ออกแบบทาวน์เฮ้าส์ 2 และ 3 ชั้นใหม่ โดยทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นแบบใหม่ชื่อ เดอะ วิลเลจ และทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้นแบบใหม่ชื่อ เดลี่ ซึ่งทาวน์เฮ้าส์ทั้ง 2 แบบได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี และสำหรับแบบ เดอะ วิลเลจ บริษัทได้นำมาใช้ในการทำบ้านเดี่ยวด้วย รวมถึงในปี 2557 บริษัทได้ออกแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้นแบบใหม่ ชื่อ อารียา โคโม และในปี 2558 บริษัทได้ออกแบบทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น แบบใหม่ชื่อ บริก

นอกจากนี้ในปี 2556 บริษัทได้เริ่มดำเนินธุรกิจคอมมูนิตี้มอลล์ แกวสุขุมวิท 77 ชื่อว่า พิคคาเดลี แบงค็อก และในปี 2558 ได้เปิดอีกแห่ง ชื่อไลฟ์สไตล์คลับ (Life Style Club) อยู่ย่านเกษตร-นวมินทร์

2. สรุปภาพรวมและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

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

ในวันที่ 10 กันยายน 2557 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2557 มีมติอนุมัติจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท อารียา คอนวิเนี่ยน สโตร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในประเทศไทย และมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำธุรกิจ ค้าปลีก

ในวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2558 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทุกประเภท 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 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทุกประเภท 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 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2559 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทุกประเภทชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ วงเงินรวมไม่เกิน 5,000 ล้านบาท โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 บริษัทมีโครงการที่เปิดดำเนินการจำนวน 62 โครงการ และมีอีก 2 โครงการที่เป็นคอมมูนิตีมอลล์ รวมทั้งสิ้น 64 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 ไคโม่ บางนา	บางนา	บ้านเดี่ยว
5	• เดอะ วิลเลจ แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด
6	• อารียา ไคโม่ บางนา-วงแหวนฯ	บางนา	บ้านเดี่ยว
7	• อารียา ไคโม่ วงแหวน-รามอินทรา	หทัยราษฎร์	บ้านเดี่ยว
8	• เดอะ วิลเลจ คอทเทจ กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์	ไทรม้าย	บ้านเดี่ยว
9	• อารียา ดอนเมือง สรวงประกา	ดอนเมือง-สรวงประกา	บ้านเดี่ยว
10	• อารียา ไคโม่ ลาดกระบ้ง-สุวรรณภูมิ	ลาดกระบ้ง-สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว
11	• อารียา ไคโม่ วงแหวน-ราชพฤกษ์	บางบัวทอง	บ้านเดี่ยว
12	• แอทโฮม	เกษตร-นวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์
13	• เดอะ คัลเลอร์ส แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	ทาวน์เฮ้าส์
14	• อารียาทุปี	ลาดปลาเค้า	ทาวน์เฮ้าส์
15	• อารียา เดลี่	เกษตร-นวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์
16	• เดอะ คัลเลอร์ส ฟรีเมียม บางนา	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
17	• เดอะ คัลเลอร์ส บางนา ก.ม.10	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
18	• เดอะ วิลเลจ บางนา ก.ม.10	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
19	• เดอะ คัลเลอร์ส เลชเชอร์ บางนา ก.ม. 8	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
20	• เดอะ คัลเลอร์ส เลชเชอร์ บางนา ก.ม. 10	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
21	• เดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
22	• เดอะ คัลเลอร์ส ฟรีเมียม บางนา-วงแหวนฯ	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
23	• เดอะ วิลเลจ บางนา-วงแหวนฯ	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า
24	• เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม รังสิต - ลำลูกกา	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
25	• อารีญา แมนดาริน่า สุขุมวิท 77	สุขุมวิท 77	ทาวน์เฮ้าส์
26	• เดอะ คัลเลอร์ส ดอนเมือง-ทรงประภา เฟส 1	ดอนเมือง - ทรงประภา	ทาวน์เฮ้าส์
27	• อารีญา บริกซ์ ดอนเมือง-ทรงประภา	ดอนเมือง - ทรงประภา	ทาวน์เฮ้าส์
28	• เดอะ วิลเลจ กาญจนานิเชก-ราชพฤกษ์	ไทรม้า	ทาวน์เฮ้าส์
29	• เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนานิเชก-ราชพฤกษ์	ไทรม้า	ทาวน์เฮ้าส์
30	• เดอะ คัลเลอร์ส กาญจนานิเชก-ราชพฤกษ์	ไทรม้า	ทาวน์เฮ้าส์
31	• เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม วงแหวน-รามอินทรา	หทัยราษฎร์	ทาวน์เฮ้าส์
32	• เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน-รามอินทรา	หทัยราษฎร์	ทาวน์เฮ้าส์
33	• เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม วงแหวน-ราชพฤกษ์	บางบัวทอง	ทาวน์เฮ้าส์
34	• เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน-ราชพฤกษ์	บางบัวทอง	ทาวน์เฮ้าส์
35	• เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนานิเชก-ราชพฤกษ์ 2	ไทรม้า	ทาวน์เฮ้าส์
36	• เอ สเปซ อโศก-รัชดา	อโศก - 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. อโศก-รัชดา	อโศก - รัชดา	คอนโดมิเนียม
43	• เอ สเปซ มี รัตนวิเศษ	รัตนวิเศษ	คอนโดมิเนียม
44	• Pickadaily Bangkok	สุขุมวิท 77	คอมมูนิตี้ มอลล์
45	• Life Style Club	เกษตร - นวมินทร์	คอมมูนิตี้ มอลล์
46	• อารีญา บริกซ์ รังสิต-ลำลูกกา	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า
47	• เดอะ คัลเลอร์ส รังสิต-คลอง 4	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
48	• เดอะ วิลเลจ บางนา-วงแหวนฯ 2	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
49	• เดอะ วิลเลจ กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ 2	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
50	• เดอะ เฟลส กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ 2	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
51	• เดอะ คัลเลอร์ส กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ 2	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
52	• ดี เอวา เรสซิเดนซ์	สุขุมวิท 77	บ้านเดี่ยว
53	• เดอะ คัลเลอร์ส ฟรีเนียม กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ 3	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
54	• อารียา บริกซ์ บางนา กม.10	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
55	• อารียา บริกซ์ บางนา-วงแหวนฯ	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
56	• เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน-รามอินทรา 2	หทัยราษฎร์	ทาวน์เฮ้าส์
57	• เดอะ คัลเลอร์ส มิกซ์ รังสิต-วงแหวน	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
58	• เดอะ วิลเลจ รังสิต-วงแหวน	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
59	• เอ สเปซ เมกา	บางนา	คอนโดมิเนียม
60	• เนลิมินิจ อาร์ต เดอ เม ซอง	สุขุมวิท	คอนโดมิเนียม
61	• เดอะ วิลเลจ เอ็กซ์คลูซีฟ บางนา	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
62	• เดอะ วิลเลจ เอ็กซ์คลูซีฟ บางนา 2	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
63	• เดอะ คัลเลอร์ส บางนา วงแหวน 2	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
64	• อารียา บริกซ์ รังสิต-คลอง 4	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์

3. ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้ของบริษัทฯ ประกอบด้วยรายได้จากการขายที่ดินและบ้านซึ่งรับรู้เมื่อได้รับชำระครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขาย และได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว และรายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน ซึ่งรับรู้รายได้ตามสัดส่วนของงานที่ทำเสร็จ โดยรายได้ส่วนใหญ่ของบริษัทฯ มาจากการขายที่ดินและบ้าน

ตารางรับรู้รายได้ในปี 2560, 2559 และปี 2558 ของบริษัทฯ โดยแยกตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์

ประเภท	ขาย					
	2560		2559		2558	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
คอนโด	1,881	4,246	491	1,030	354	566
บ้านเดี่ยว	159	845	161	780	134	616
ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด	2,255	6,035	1,205	3,075	1,267	3,262
ที่ดิน	1	2	-	-	-	-
ยอดรวม	4,296	11,128	1,857	4,885	1,755	4,444
% เพิ่มขึ้น (ลดลง)						
จากปีก่อน	131%	128%	6%	10%	77%	63%

ประเภท	โอน					
	2560		2559		2558	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
คอนโด	637	1,569	636	1,330	631	762
บ้านเดี่ยว	155	783	139	686	56	372
ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด	1,034	2,604	1,032	2,627	1,189	3,054
ที่ดิน	1	2	-	-	2	1,210
ยอดรวม	1,827	4,958	1,807	4,643	1,878	5,398
% เพิ่มขึ้น (ลดลง)						
จากปีก่อน	1%	7%	-4%	-14%	136%	122%

คอนโดมิเนียม

สำหรับปี 2560 ยอดขายคอนโดมิเนียมเท่ากับ 4,246 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 3,216 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลมาจากรายได้โครงการที่เปิดใหม่ในระหว่างปี และการขยายตลาดไปสู่กลุ่มลูกค้าในต่างประเทศ ในขณะที่เดียวกันโครงการที่ต่อเนื่องมาจากปีที่แล้วก็ยังคงสร้างยอดขายได้อยู่

ยอดขายหลักมาจากโครงการ เอ สเปซ เมกา และ เอ สเปซ ไอ.ดี. โอโศก-รัชดา ที่มียอดขายในปีนี้อันดับ 2,808 ล้านบาท โดยโครงการ เอ สเปซ เมกา เป็นโครงการใหม่ที่เปิดตัวในปี 2560 ส่วนโครงการ เอ สเปซ ไอ.ดี. โอโศก-รัชดา เป็นโครงการที่ดำเนินงานต่อเนื่องมาจากปีก่อน ในระหว่างปียังมีโครงการที่เปิดตัวใหม่อีก 1 โครงการ คือ เฉลิมนิจ อาร์ท เดอ เม ซอง ซึ่งสร้างยอดขาย 312 ล้านบาท ในปีนี้นอกจากนั้นโครงการอื่นๆ ของบริษัทฯ ก็ยังสามารถสร้างยอดขายเพิ่มขึ้นในงวดนี้เช่นกัน โดยเฉพาะโครงการ เอ สเปซ มี รัตนภิเษย์, เอ สเปซ มี บางนา และ เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 ที่มียอดขายรวมกันในงวดนี้กว่า 1,121 ล้านบาท ด้วยสาเหตุนี้ จึงทำให้ยอดขายรวมของงวดนี้สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน

ส่วนยอดโอนของคอนโดมิเนียมสำหรับปี 2560 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 นั้น บริษัทฯ รับรู้รายได้จากคอนโดมิเนียมสูงขึ้นจากปีที่แล้วจำนวน 239 ล้านบาท โดยรายได้ส่วนใหญ่ยังคงมาจากโครงการเดิมที่ต่อเนื่องมาจากปีที่แล้วจำนวน 3 โครงการหลัก ได้แก่ เอ สเปซ ไอ.ดี. โอโศก-รัชดา, เอ สเปซ มี บางนา และ เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 ที่มียอดรับรู้รายได้ในปี 2560 ที่ 742 ล้านบาท, 250 ล้านบาท และ 339 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบกับมีโครงการใหม่ที่เริ่มโอนในระหว่างปีคือ เอ สเปซ มี รัตนภิเษย์

ซึ่งรับรู้รายได้ในปีนี้อันดับ 215 ล้านบาท นอกจากนั้นเป็นรายได้จากคอนโดมิเนียมโครงการอื่นๆ

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาที่จำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ จะพบว่าจำนวนหน่วยไม่แตกต่างไปจากปีที่แล้ว แต่บริษัทสามารถทำรายได้สูงขึ้น ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงการปรับตัวของราคาขายที่สูงขึ้นจากปีที่แล้ว

สำหรับปี 2559 ยอดขายคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจากปี 2558 อย่างมีสาระสำคัญเนื่องมาจากมี 2 โครงการใหม่เพิ่มขึ้นในปี 2559 บวกกับการปรับราคาขายขึ้นเนื่องจากช่วง pre-sale

ในปี 2559 บริษัทฯ มียอดรับรู้รายได้ของ เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 และ เอ สเปซ มี บางนา ซึ่งต่อเนื่องมาจากปี 2558 และมีโครงการใหม่ที่แล้วเสร็จและพร้อมส่งในปีนั้นคือ เอ สเปซ ไอ.ดี. โอโศก-รัชดา ซึ่งได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ไตรมาสที่ 2 ปี 2559 มูลค่ารับรู้รายได้ของโครงการ เอ สเปซ มี บางนา, เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77, เอ สเปซ ไอ.ดี. โอโศก-รัชดา และ เอ สเปซ สุขุมวิท 77 ในปี 2559 เป็นมูลค่า 336 ล้านบาท, 346 ล้านบาท, 641 ล้านบาท และ 7 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2558 ยอดขายและยอดรับรู้รายได้ของคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจากปี 2557 เนื่องมาจากบริษัทฯ มีคอนโดมิเนียมแล้วเสร็จและพร้อมส่งมอบจำนวน 2 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 2,908 ล้านบาท มูลค่ารับรู้รายได้ 720 ล้านบาท

บ้านเดี่ยว

สำหรับปี 2560 ยอดขายบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 65 ล้านบาท เป็นผลมาจากบริษัทฯ ได้เปิดโครงการใหม่ในปี 2560 “ดิเอวาเรสซิเดนซ์” ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวบนทำเลสุขุมวิท 77 โดยมีราคาขายเริ่มต้นที่ 30 ล้านบาท การเปิดตัวโครงการนี้ ทำให้บริษัทได้รับยอดขายเพิ่ม

ขึ้นจำนวน 123 ล้านบาท นอกเหนือจากยอดขายจากโครงการใหม่ข้างต้น โครงการที่ดำเนินงานต่อเนื่องมาจากปีก่อน เช่น อารียา โคโม่ บางนา-วงแหวนฯ และ อารียา โคโม่ วงแหวน-รามอินทรา ก็สามารถทำยอดขายได้เพิ่มขึ้นในปีด้วย ด้วยสาเหตุนี้ จึงทำให้ออดขายรวมของงวดนี้สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน

ส่วนของยอดโอนสำหรับปี 2560 ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 97 ล้านบาท เป็นผลมาจากโครงการใหม่ในปี 2560 “ดิ เอวา เรสซิเดนซ์” ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2560 นี้ ทำให้ออดโอนเพิ่มขึ้น 74 ล้านบาท ประกอบกับโครงการที่สร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปลายปี 2559 เช่น อารียา โคโม่ บางนา-วงแหวนฯ และ อารียา วงแหวน-รามอินทรา ก็ยังคงโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องและเพิ่มมากขึ้นในปี 2560 ทำให้สามารถรับรู้รายได้กว่า 480 ล้านบาทในปีนี้ ด้วยสาเหตุนี้ จึงทำให้ออดโอนของงวดนี้สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน

ในปี 2559 บริษัทฯ ได้เปิดโครงการเพิ่มเติม 3 โครงการได้แก่ อารียา ดอนเมือง ศรีประภา, อารียา โคโม่ ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ และอารียา โคโม่ วงแหวน-ราชพฤกษ์ มูลค่าโครงการรวม 916 ล้านบาท และรับรู้รายได้บางส่วนปี 2559 จำนวน 77 ล้านบาท และมีอีก 2 โครงการที่ได้เริ่มโอนในปลายปี 2558 ได้เล็กน้อยและโอนได้มากในปี 2559 ได้แก่ อารียา โคโม่ บางนา กม.10 และอารียา โคโม่ วงแหวน-รามอินทรา โดยมียอดโอนเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 422 ล้านบาท ดังนั้นจึงทำให้ในปี 2559 มีการรับรู้รายได้มากกว่าปี 2558

กาวินแฮส

เป็นสินค้าหลักของบริษัทฯ โดยเน้นไปที่กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้น้อยถึงปานกลางค่อนข้างสูง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินงานทั้งหมดรวม 25 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 11,828 ล้านบาท หรือจำนวน 4,423 หน่วย ซึ่งมีจำนวนโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 23 มูลค่าโครงการรวม 11,773 ล้านบาท และรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับปี 2560 เท่ากับ 2,604 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีโครงการอยู่ระหว่างดำเนินงานทั้งหมดรวม 30 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 15,059 ล้านบาท หรือจำนวน 5,579 หน่วย ซึ่งมีจำนวนโครงการที่เริ่มโอนในปี 2559 จำนวน 9 โครงการมูลค่าขายรวม 4,260 ล้านบาท และรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับปี 2559 เท่ากับ 2,627 ล้านบาท

• ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2560 เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จาก 3,056 ล้านบาทเป็น 3,302 ล้านบาท คิดเป็นต้นทุนขายเพิ่มขึ้นจำนวน 246 ล้านบาท หรือร้อยละ 8% โดยเป็นการเพิ่มขึ้นในต้นทุนขายของบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์จำนวน 102 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นในต้นทุนขายของคอนโดมิเนียมที่ 144 ล้านบาท ซึ่งต้นทุนขายนี้ปรับเพิ่มขึ้นในสัดส่วนเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นปีนี้ โดยอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2560 และ 2559 เท่ากับร้อยละ 33 และร้อยละ 34 ตามลำดับ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีต้นทุนขาย อสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปี 2558 ประมาณ ร้อยละ 24 (ต้นทุนขายปี 2559 จำนวน 3,056 ล้านบาท, ปี 2558 จำนวน 4,017 ล้านบาท) ซึ่งสาเหตุหลักจากการลดลงของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เกิดจากต้นทุนของการขายที่ดินจำนวน 862 ล้านบาท ซึ่งเกิดขึ้นในปี 2558 อย่างไรก็ตาม ไม่มีรายการขายที่ดินเกิดขึ้นในปี 2559 นี้ ดังนั้น เมื่อพิจารณาต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่เป็นของบ้านและคอนโดมิเนียม จะพบว่าต้นทุนจากการขายบ้านและคอนโดมิเนียมลดลงจากปีที่แล้วถึง 99 ล้านบาท เนื่องมาจากบริษัท มีการบริหารต้นทุนที่ดีขึ้นทำให้มีการรับรู้ต้นทุนจากการขายบ้านลดลง 317 ล้านบาท ส่วนต้นทุนของโครงการคอนโดมิเนียมมีมูลค่าที่รับรู้ต้นทุนขายเพิ่มจากปีก่อนประมาณ 218 ล้านบาท เนื่องจากได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการใหม่ในช่วงปลายปี 2558 และช่วงไตรมาส 2 ปี 2559 เพิ่มเติมจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ เอส.เปช มี สุขุมวิท 77 และ เอส.เปช ไอ.ดี. โอโศก-รัชดา ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2558 เพิ่มขึ้นจากปี 2557 มากกว่าเท่าตัว เนื่องมาจากยอดรับรู้รายได้ของบริษัท เติบโตอย่างก้าวกระโดด ในช่วงไตรมาส 2 มีการปรับตัวของราคาวัสดุก่อสร้าง เพิ่มขึ้นโดยประมาณ ร้อยละ 1.0 ของมูลค่าโครงการ อีกทั้งมีการปรับปรุงคุณภาพของวัสดุที่ใช้ให้มีคุณภาพสูงขึ้น เพื่อให้ลูกค้าได้รับสินค้าที่มีคุณภาพสูงขึ้นและแข่งขันกับคู่แข่งได้ บริษัทฯ จึงจัดสรรงบประมาณเพิ่มเติมในส่วนนี้ แต่ยังคงรักษาระดับราคาไว้อย่างเดิม

• อัตรากำไรขั้นต้น

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2560 และปี 2559 จำนวน 1,656 ล้านบาท และ 1,587 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 33 และ 34 ซึ่งไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญสำหรับอัตรากำไรขั้นต้นของทั้งสองปี โดยแนวโน้มในอนาคตบริษัทจะมีการบริหารต้นทุนขายให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้คาดว่าจะสามารถทำอัตรากำไรขั้นต้นได้เพิ่มสูงขึ้นอีกในอนาคต

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2559 จำนวน 1,587 ล้านบาท ปี 2558 จำนวน 1,381 ล้านบาท และปี 2557 จำนวน 805 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34, 26 และ 33 ตามลำดับ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้นปี 2559 มีสาเหตุจากการที่บริษัทฯ มีการปรับราคาขายสูงขึ้น ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นมาก และบริษัทฯ มีการบริหารต้นทุนขายให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้สามารถเพิ่มอัตรากำไรขั้นต้นได้มากกว่าปี 2558

• กำไร(ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 33 ล้านบาท บริษัทฯ บันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน นอกจากนั้นเป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้ประเภทอื่น ๆ ของบริษัทฯ ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 17 มกราคม 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 44 ล้านบาท บริษัทฯ บันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 5 มกราคม 2560 และ 3 กุมภาพันธ์ 2560

สำหรับปี 2558 บริษัทฯ มีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 26 ล้านบาท บริษัทฯ บันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 30 ธันวาคม 2558

• ค่าใช้จ่ายในการขาย

ประเภท	โอน								
	2560			2559			2558		
	ล้านบาท	ยอดโอน	% ต่อ ยอด โอน	ล้านบาท	ยอดโอน	% ต่อ ยอด โอน	ล้านบาท	ยอดโอน	% ต่อ ยอด โอน
ค่าใช้จ่ายในการขาย	742.8	4,958.1	15.0%	519.3	4,643.3	11.2%	535.8	4,187.9**	12.8%
% เพิ่มขึ้น(ลดลง)จากปีก่อน	223.5		3.8%	(16.5)		(1.6%)	215.6		(0.4%)

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

ค่าใช้จ่ายในการขายหลักของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบด้วยค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และค่าใช้จ่ายทางการตลาด และ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายอื่นๆ โดยค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะจะแปรผันตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ อสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2560 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 บริษัทฯ มียอดโอนเพิ่มมากขึ้น จึงทำให้ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เพิ่มขึ้นด้วย นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการเพิ่มค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วน of ค่าสื่อออนไลน์ และการจัด Event ต่างๆ และในปี 2560 บริษัทฯ เริ่มขยายกลุ่มฐานลูกค้าไปยังต่างประเทศ จึงทำให้ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว จากการบุกเบิก

ตลาดต่างประเทศของบริษัทฯ ในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ ได้รับยอดขายจากต่างประเทศกว่า 1,049 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็น 10% ของยอดโอนปี 2560

สำหรับปี 2559 มีการเพิ่มค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ โดยเฉพาะในส่วน of ค่าสื่อออนไลน์ และการจัด Event ต่างๆ ทำให้ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว

อย่างไรก็ดีในปี 2559 รัฐบาลได้ออกนโยบายลดค่าธรรมเนียมการโอนจากร้อยละ 1 เหลือเพียงอย่างละร้อยละ 0.01 ในเดือนมกราคมถึงเมษายน 2559 ดังนั้นจึงทำให้ค่าใช้จ่ายในการขายโดยรวมสำหรับปี 2559 ลดลงแม้ว่าจะมียอดโอนเพิ่มขึ้นก็ตาม

• ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ประเภท	ไอ								
	2560			2559			2558		
	ล้านบาท	ยอดไอ	% ต่อ ยอดไอ	ล้านบาท	ยอดไอ	% ต่อ ยอดไอ	ล้านบาท	ยอดไอ	% ต่อ ยอดไอ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	577.7	4,958.1	11.7%	523.9	4,643.3	11.3%	436.0	4,187.9**	10.4%
% เพิ่มขึ้นจากปีก่อน	53.8		0.4%	87.9		0.9%	42.5		(5.6%)

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

สำหรับปี 2560 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารมากกว่าปี 2559 จำนวน 53.8 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่ายดูแลบ้านก่อนส่งมอบ และค่าใช้จ่ายในการดูแลโครงการ ซึ่งเพิ่มขึ้นตามจำนวนยูนิตของบ้านที่สร้างเสร็จและจำนวนโครงการทั้งแนวราบและแนวสูงจาก 39 โครงการในปี 2559 เป็น 56 โครงการในปี 2560 โดยในปี 2561 บริษัทฯ จะมุ่งเน้นไปที่นโยบายในการควบคุมการก่อสร้าง รวมถึงบริหารสินค้าคงเหลือเพื่อให้ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ลดลง ค่าใช้จ่ายพนักงานและค่าบริหารงาน เพิ่มขึ้นเพื่อให้สามารถรองรับกับงานที่เพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของธุรกิจ

อย่างไรก็ดี สัดส่วนค่าใช้จ่ายบริหารต่อยอดไอระหว่างปี 2560 และ 2559 ไม่แตกต่างกันมากนักเมื่อเทียบกับปีที่แล้ว โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 ในขณะที่ยอดไอเพิ่มขึ้นกว่า 315 ล้านบาท

• ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2560 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 260 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2559 มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 237 ล้านบาท โดยต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นมาจากดอกเบี้ยหุ้นกู้ และค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้ ในระหว่างปี 2560 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ จำนวน 2,997 ล้านบาท และมีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 3,000 ล้านบาท

สำหรับปี 2559 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 237 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2558 มีจำนวน 166 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 43 ส่วนใหญ่เกิดจากดอกเบี้ยหุ้นกู้เพิ่มขึ้น ซึ่งเกิดจากในเดือน ตุลาคม 2558 มีการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้น 1,000 ล้านบาท ในเดือนเมษายน 2559 มีการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้น 1,353.20 ล้านบาท (ในเดือนเมษายน 2559 มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 511 ล้านบาท ในเดือนเดียวกัน) และในเดือนตุลาคม 2559 มีการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้น 647 ล้านบาท

• กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2560 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 ของรายได้รวม ในขณะที่ปี 2559 มีกำไรสุทธิจำนวน 263 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6 โดยมีกำไรสุทธิลดลง 165 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 63 โดยหลักเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขาย เช่น ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ค่าป้ายโฆษณา โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของค่าสื่อออนไลน์ และการจัด Event ต่างๆ นอกจากนี้ ในปี 2560 บริษัทฯ มีการขยายกลุ่มฐานลูกค้าไปยังต่างประเทศ จึงทำให้ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว อย่างไรก็ตามการเพิ่มการลงทุนในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ของบริษัทฯ ในปีนี้ บริษัทฯ ได้มีการวิเคราะห์ถึงกลุ่มลูกค้าอย่างละเอียด และเลือกใช้วิธีการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ไม่ว่าจะเป็นทางออนไลน์ หรือออฟไลน์ที่มุ่งเน้นไปที่ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายที่มีศักยภาพโดยตรง รวมทั้งการเปิดตลาดในต่างประเทศมากขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบยาวต่อยอดขายและกำไรที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต

นอกจากนั้นในปี 2560 บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์จำนวน 23 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนสมมติฐานในการคำนวณหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน โดยรายการนี้แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและไม่มีผลกระทบต่อกำไรต่อหุ้นของบริษัทฯ

สำหรับปี 2559 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ จำนวน 263 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 22 จาก 217 ล้านบาท ของปี 2558 ปัจจัยหลักจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสามารถบริหารต้นทุนให้มีต้นทุนลดลง

จากผลการดำเนินงานที่กล่าวมาข้างต้น เมื่อพิจารณาถึงอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ (Profitability Ratio) สำหรับปี 2560, 2559 และ 2558 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 33, 34 และ 26 ตามลำดับ และบริษัทฯ มีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 1.93, 5.57 และ 3.97 ตามลำดับ ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 2.94, 8.22 และ 7.27 สำหรับปี 2560, 2559 และ 2558 ตามลำดับ

• ปัจจัยและอิทธิพลที่มีผลต่อการดำเนินงานในอนาคต

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเขต กรุงเทพฯ และปริมณฑล ยังคงมีแนวโน้มดีต่อเนื่อง ส่งผลให้หลายธุรกิจมีแผนลงทุนซื้อที่ดินที่มีศักยภาพสำหรับเปิดโครงการใหม่ในปี 2561มากขึ้น โดยธุรกิจขนาดใหญ่จะเน้นกลุ่มลูกค้าตลาดกลาง-บน มากขึ้น และมีแนวโน้มลงทุนพัฒนาเป็นโครงการ อสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed use) เพิ่มขึ้น เนื่องจากต้นทุนราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นมาก ไม่สามารถคุ้มทุนหากพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียม เพียงอย่างเดียวขณะที่คาดว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคจะมีแนวโน้มทรงตัวจาก กำลังซื้อในต่างจังหวัดที่มีอยู่จำกัด ประกอบกับหลายธุรกิจยังคงมีที่อยู่อาศัยคงค้างอยู่ ทั้งนี้ ผู้ประกอบการให้ความเห็นว่ารัฐบาลควรเพิ่ม การก่อสร้างทางด่วน และขยายเส้นทางถนนใหม่ ๆ รอบตัวเมืองกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด เพราะจะ ช่วยเพิ่มทำเลใหม่ที่เหมาะสมสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และยังช่วยการกระจายตัวของเศรษฐกิจ

ผู้ประกอบการหลายรายเห็นว่านักลงทุนเป็นตัวขับเคลื่อนสำคัญที่ช่วยให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ค่อย ๆฟื้นตัว แต่ในระยะหลังพบว่านักลงทุนระยะยาวที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อปล่อยเช่าหรือถือครองระยะยาวเริ่มอึดตัว เนื่องจาก

มีการลงทุนติดต่อกันเป็นระยะเวลาหลายปี ประกอบกับผลตอบแทนการเช่าลดลง (คาดว่าต่ำกว่าร้อยละ 6 ต่อปี) ทำให้ความน่าสนใจที่จะลงทุนน้อยลง ดังนั้นความต้องการซื้อจากกลุ่มนักลงทุนในระยะต่อไปอาจไม่แรงตัวขึ้นมากนัก เพราะจะลงทุนด้วยความระมัดระวังและเลือกสรรสินค้าอย่างดีในระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันกลุ่มนักลงทุนชาวจีนเริ่มเข้ามามีบทบาทมากขึ้น ทำให้ราคาของอสังหาริมทรัพย์ในบางโครงการและบางพื้นที่ เช่น พัทยาปรับตัวเพิ่มขึ้น และมองว่าอัตราการปฏิเสธสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์อยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะในกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ ระดับกลาง-ล่าง ซึ่งถือเป็นอุปสรรคสำคัญในการดำเนินธุรกิจ จึงเห็นว่าธนาคารพาณิชย์ควรเพิ่มความยืดหยุ่นในการพิจารณาให้สินเชื่อ และมีเกณฑ์ในการให้สินเชื่อลูกค้าที่มีรายได้ระดับกลาง-ล่างที่ต่างออกไป หรือพิจารณาเกณฑ์ผู้ติดตามเครดิตบูโรที่ซ้าระหนี้เรียบร้อยแล้วเพียง 2 ปีจากเดิมที่ต้องรอถึง 3 ปี นอกจากนี้

ผู้ประกอบการยังสนับสนุนให้ธนาคารพาณิชย์หันมาพิจารณาแนวทางการให้สินเชื่อแบบ Pre-mortgage เช่นเดียวกับธนาคารในสิงคโปร์และมาเลเซีย เพื่อแก้ไขปัญหาการขอสินเชื่อไม่ผ่านเมื่อถึงเวลาโอนที่อยู่อาศัย

นอกจากนี้ผู้ประกอบการเห็นว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าพื้นที่เชิงพาณิชย์ มีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ทั้งพื้นที่ให้เช่า ใน Community mall เปิดใหม่ และการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบ Mixed use จึงมีความกังวลว่าจะเกิดปัญหาอุปทานส่วนเกินในบางพื้นที่ในอนาคต อีกทั้งยังมองว่าปัจจุบันผู้เช่า ร้านค้าในหลายกิจการ เช่น ร้านขายเสื้อผ้า โรงเรียนกวดวิชา รวมถึงกิจกรรมบันเทิง ต่างได้รับผลกระทบ จากธุรกิจออนไลน์ที่เข้ามาแข่งขันการปล่อยพื้นที่ให้ เช่าจึงมีความเสี่ยงและควรต้องใช้ผู้เชี่ยวชาญในการบริหารดังจะเห็นได้จาก Community mall หลายแห่งต้องปิดกิจการไป ขณะที่ธนาคารพาณิชย์ยังมีการปล่อยสินเชื่อให้กับการลงทุนประเภทนี้ค่อนข้างมาก

4. สถานะการเงิน

4.1 สินทรัพย์

	2560	2559	2558
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	13,510	13,516	12,861
เพิ่มขึ้นจากปีก่อน (ล้านบาท)	(6)	655	905
ร้อยละที่เพิ่มขึ้น	(0.0)	5.1	7.6
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์(ล้านบาท)	11,474	11,396	10,931
เพิ่มขึ้นจากปีก่อน (ล้านบาท)	78	465	1,089
ร้อยละที่เพิ่มขึ้น	0.7	4.2	11.1

สำหรับปี 2560 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 สินทรัพย์รวมลดลงเล็กน้อย เนื่องมาจากการลดลงในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สอดคล้องรายการที่เพิ่มขึ้นในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา เงินมัดจำค่าที่ดิน และลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

โดยการลดลงในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีสาเหตุมาจากค่าเสื่อมราคาที่ได้รับรู้ในระหว่างปี และขาดทุนจากการประเมินมูลค่ายุติธรรม จำนวน 98 ล้านบาท และ 33 ล้านบาทตามลำดับ ส่วนการเพิ่มขึ้นในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและเงินมัดจำค่าที่ดิน มีสาเหตุมาจากการพัฒนาโครงการแนวราบในโซน

บางนา ไทรน้อย และรังสิตเพิ่มเติม และพัฒนาโครงการแนวสูงในโซนราชดำริ และรัตนวิเศษ รวมถึงการซื้อที่ดินเพิ่มเติมย่านบางนา หทัยราษฎร์ รังสิต และบางละมุง ส่วนการเพิ่มขึ้นในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นมีสาเหตุมาจากค่าปรับงานก่อสร้างล่าช้าจากผู้รับเหมาก่อสร้าง

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

ยังมีการซื้อที่ดินรอการพัฒนาเพื่อพัฒนาคอนโดมิเนียมโซนสุขุมวิทเพิ่มเติม

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

• เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

กระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ถึง 2560 เป็นดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

	2560	2559	2558
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	524	695	508
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน	508	-437	-450
จ่ายภาษีเงินได้	-84	-51	-60
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	948	207	-2
กระแสเงินสดจากการลงทุน	-22	-77	-4
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	-956	-114	91
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น/-ลดลง สุทธิ	-30	16	85
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยกมาต้นงวด	321	306	221
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือปลายงวด	292	322	306

จากงบกระแสเงินสดข้างต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสดลดลงจากวันที่วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 30 ล้านบาท เกิดจากผลสุทธิของกิจกรรมการใช้เงินทั้ง 3 กิจกรรม (1) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 22 ล้านบาท (2) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 956 ล้านบาท และ (3) กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 948

เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนที่ลดลงนั้น เป็นผลมาจากบริษัท ลงทุนในสินทรัพย์ถาวรลดลงจากปีที่แล้ว ส่วนกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินเพิ่มขึ้น เนื่องจากการจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินในระหว่างปี โดยเปลี่ยนมาใช้วงเงินกู้ยืมระยะยาวแทน สำหรับกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานที่ลดลง สาเหตุหลักมาจากกำไรจากการดำเนินงานที่ลดลงจากปีที่แล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 16 ล้านบาท เกิดจาก (1) การที่บริษัทมีกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงาน 207 ล้านบาท (ซึ่งเกิดจากการที่บริษัทลงทุนไปในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพัฒนา และโอนสินทรัพย์ดังกล่าวได้ในงวดบัญชี) (2) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 77 ล้านบาท เกิดจากการจ่ายเงินซื้อเครื่องจักรเครื่องมือก่อสร้าง และยานพาหนะ (3) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 114 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน, จ่ายต้นทุนทางการเงินและชำระคืนเงินจากการไถ่ถอนหุ้นกู้รวมเป็นเงินจำนวน 4,132 ล้านบาท ชำระเงินบิวกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน, ชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินและจ่ายเงินปันผลรวมเป็นเงิน 155 (อย่างไรก็ดีบริษัทได้ออกหุ้นกู้เพิ่มและรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินระหว่างงวดจำนวน 4,174 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 85 ล้านบาท จากการที่บริษัทฯ จะมีกระแสเงินสดรับจากการจัดหาเงินจำนวน 91 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการที่บริษัทได้รับเงินจากการออกหุ้นกู้จำนวน 2,000 ล้านบาทในปี 2558 ซึ่งวัตถุประสงค์ในการออกเพื่อไปชำระตัวแลกเงินระยะสั้นทั้งจำนวนหรือบางส่วน

• เงินมัดจำที่ดิน

หน่วย: ล้านบาท

	2560	2559	2558
เงินมัดจำที่ดิน (ล้านบาท)	292	274	80
เพิ่มขึ้น/-ลดลงจากปีก่อน	18	194	-267

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีเงินมัดจำที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 18 ล้านบาท เนื่องมาจากการวางเงินมัดจำสำหรับที่ดินใหม่สำหรับพื้นที่โซนไทรน้อย และโซนบางละมุง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีเงินมัดจำเพิ่มขึ้น 194 ล้านบาทจากวันที่ 31 ธันวาคม 2558 เนื่องมาจากการมัดจำที่ดินใหม่สำหรับพื้นที่โซนรังสิต, โซนไทรมา, โซนบางนาส่วนเพิ่ม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีเงินมัดจำลดลง 267 ล้านบาทจากปี 2557 เนื่องมาจากการรับโอนที่ดินในบริเวณบางนาส่วนขยาย และวงแหวน-ราชพฤกษ์ (บางบัวทอง) กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ ส่วนต่อขยาย

• อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หน่วย: ล้านบาท

	2560	2559	2558
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ล้านบาท)	454	494	535
เพิ่มขึ้น/-ลดลงจากปีก่อน (ล้านบาท)	-40	-41	25

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากปีก่อนจำนวน 40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8 มีสาเหตุจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของกำไรที่เคยรับรู้มาในปีก่อนของคอมมิวนิตีมีอลล์จำนวน 32 ล้านบาท และมีการจัดประเภทรายการใหม่จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาอีกจำนวน 8 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากปีก่อนร้อยละ 8 ส่วนใหญ่เกิดจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของกำไรที่เคยรับรู้มาในปีก่อนของคอมมิวนิตีมอลล์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 535 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5 จากปี 2557 เนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของงานระหว่างก่อสร้างของคอมมิวนิตีมอลล์ บริเวณเกษตร - นวมินทร์ชื่อไลฟ์สไตล์ คลับ (Life Style Club)

ในงวดปัจจุบันอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนชื่อ พิคคาเดิลี แบงค็อก (Pickadaily Bangkok) และไลฟ์สไตล์ คลับ (Life Style Club) ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนข้างต้นเป็นศูนย์สรรพสินค้าโดยจัดแบ่งพื้นที่สำหรับให้เช่า บริษัทฯ แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 17 มกราคม 2561 ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน

• ที่ดินอาคารและอุปกรณ์

หน่วย: ล้านบาท

	2560	2559	2558
ที่ดินอาคารและอุปกรณ์	274	400	411
เพิ่มขึ้น/-ลดลงจากปีก่อน	-126	-11	11

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ลดลงจากปีก่อนเนื่องจากค่าเสื่อมราคาที่ได้รับรู้ในปีจำนวน 98 ล้านบาท รวมถึงการจัดประเภทรายการใหม่จากที่ดินที่เดิมเป็นที่ดินอาคารและอุปกรณ์ไปบันทึกเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จำนวน 55 ล้านบาท ประกอบกับปี 2560 บริษัทฯ ลงทุนในสินทรัพย์ถาวรน้อยลงจากปีที่แล้วจึงทำให้ยอดสุทธิของที่ดินอาคารและอุปกรณ์ลดลง

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ลดลงจากปีก่อนเกิดจากค่าเสื่อมราคาสะสมและมีการขายทรัพย์สินเพิ่มขึ้นจากปีก่อน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2556 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ (“ผู้เช่า”) ทำสัญญาเช่าเพื่อเช่าที่ดิน (“ทรัพย์สินที่เช่า”) จากคณะกรรมการของบริษัทฯ สอง ท่าน (“ผู้ให้เช่า”) เพื่อนำมาก่อสร้างอาคารสำหรับใช้เป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 10 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนการเช่า

ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ และผู้ให้เช่าที่ดินที่ตั้งสำนักงานใหญ่ได้มีข้อสรุปเป็นการชัดเจนว่าผู้ให้เช่าและผู้เช่ายินยอมตกลงต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 10 ปี ส่วนเรื่องการกำหนดราคาค่าเช่าในปีที่ 11 ถึงปีที่ 20 จะตกลงค่าเช่ากันใหม่ในราคาตลาดหรือราคาที่เหมาะสมต่อไป และหากผู้เช่าประสงค์ที่จะเช่าที่ดินต่อไปอีก 10 ปี ผู้เช่าต้องแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง เมื่อครบกำหนดอายุการเช่าหรือครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่จะได้มีการต่ออายุกันออกไปไม่ว่าก็ควรก็ตาม หรือสัญญาได้เลิกกันโดยความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องจัดการทรัพย์สินที่เช่าให้กลับคืนสภาพเดิมเสมือนก่อนมีการเช่า และจะต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่สร้างบนทรัพย์สินที่เช่า หากครบกำหนดระยะเวลาแล้ว ผู้เช่าไม่รื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินออกไป หรือรื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินยังไม่แล้วเสร็จภายในเวลาดังกล่าว ผู้เช่าตกลงให้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นส่วนควบของที่ดินทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงทรัพย์สินที่อยู่ในสิ่งปลูกสร้างและในทรัพย์สินที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันทีโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายใดๆ นอกจากนี้หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์รับสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไว้ ผู้เช่ายังต้องรับผิดชอบค่าเสียหายต่างๆ เช่น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง

การยินยอมต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวออกไปอีก 10 ปี มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดความชัดเจนและประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม การแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและอายุสัญญาเช่าของสัญญาเช่าดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัท

ณ 31 ธันวาคม 2558 สิ่งปลูกสร้างรวมถึงทรัพย์สินที่อยู่ในสิ่งปลูกสร้างและในทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งบันทึกไว้ในหมวดที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ในงบแสดงฐานะการเงิน ได้ถูกจัดประเภทรายการใหม่ (Reclassify) เป็น อาคารบนที่ดินเช่า และเปลี่ยนชื่อเป็นค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าในปี 2559 เป็นต้นไป ทั้งนี้บริษัทฯ ได้แก้ไขหมายเหตุประกอบงบการเงินเรื่องนโยบายการบัญชีที่สำคัญในหัวข้ออาคารบนที่ดินเช่า เปลี่ยนเป็น “ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า” ตามอายุของอาคารบนที่ดินเช่าที่คาดว่าจะให้ประโยชน์ 20 ปี” แล้ว

ณ 31 ธันวาคม 2560 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตามงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มียอด 136 ล้านบาท และ 145 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 9 ล้านบาท ด้วยรายการค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตัดจำหน่ายในระหว่างปีซึ่งรวมอยู่ในหมวดค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยเปิดเผยรายการนี้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 15 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า และข้อที่ 32 ค่าใช้จ่ายในการบริหารโดยจัดประเภทเป็นค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย และบริษัทฯ จะจัดประเภทรายการตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า เป็นค่าเช่าให้ถูกต้องตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานรายงานทางการเงินที่เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไปในงบการเงินประจำปี 2561

อย่างไรก็ตาม หากมีการแก้ไขปรับปรุงรายการจากค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่ายไปเป็นรายการค่าเช่าจำนวนของค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่ายที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 32 สำหรับปี 2560 จะลดลงจาก 57 ล้านบาทเป็น 48 ล้านบาท และ สำหรับปี 2559 จะลดลงจาก 53 ล้านบาทเป็น 45 ล้านบาท ส่วนรายการค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นด้วยจำนวนที่ปรับปรุง ทำให้กำไรขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จยังคงเท่าเดิม

สำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2560, ปี 2559 และปี 2558 มีรายการค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าดังตารางด้านล่างนี้ (โดยปรับลดลงจากการตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า)

หน่วย: ล้านบาท

	2560	2559	2558
อาคารบนที่ดินเช่า	136	145	153
เพิ่มขึ้น/-ลดลงจากปีก่อน	-9	-8	-9

• การตั้งสำรองและความเพียงพอของค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

• อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงานที่สำคัญ

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2559 และ 2558 เท่ากับร้อยละ 2.98, 4.38 เท่า และ 3.53 เท่า ตามลำดับ เนื่องจากในปี 2560 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิลดลงจากปี 2559 จึงส่งผลให้อัตรากำไรลดลงจากสินทรัพย์ลดลง

• **หนี้สินและแหล่งที่มาของเงินทุน**

หน่วย: ล้านบาท

	2560	2559	2558
หนี้สินรวม	10,169	10,201	9,771
เพิ่มขึ้นจากปีก่อน	(32)	430	688
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	347	1,546	1,610
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	301	492	692
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,000	3,000	1,509
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,342	214	933
หุ้นกู้	5,976	3,990	3,997

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมลดลงจากปี 2559 จำนวน 32 ล้านบาท โดยภาพรวมแล้วหนี้สินรวมของปี 2560 และ 2559 ไม่แตกต่างกันมาก แต่ในปี 2560 มีการเปลี่ยนแปลงแหล่งจัดหาเงินทุน โดยลดสัดส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเพิ่มส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวแทนเพราะสามารถบริหารสภาพคล่องทางการเงินได้ดีกว่า ด้วยสาเหตุนี้ทำให้ในระหว่างปีมีการจ่ายชำระหนี้สินระยะสั้นจากสถาบันการเงินเป็นจำนวนมากและเพิ่มการกู้ยืมในเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ส่วนของหุ้นกู้ ในระหว่างปี 2560 มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดจำนวน 3,000 ล้านบาท แต่ก็มีมีการออกหุ้นกู้ทดแทนในระหว่างปีอีก 2,997 ล้านบาท ดังนั้นยอดหุ้นกู้ของปี 2560 และ 2559 จึงไม่มียอดแตกต่างกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 430 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากในเดือน เมษายน 2559 มีการออกหุ้นกู้เพิ่มจำนวน 1,353 ล้านบาท (ครบกำหนดและไถ่ถอน 511 ล้านบาท) และในเดือนตุลาคม 2559 ออกหุ้นกู้เพิ่มจำนวน 1,647 ล้านบาท (ครบกำหนดและไถ่ถอน 1,000 ล้านบาท) อย่างไรก็ตามได้มีการชำระเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบัน

การเงินทำให้หนี้สินลดลงจำนวน 64 ล้านบาท มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิลดลงจำนวน 919 ล้านบาท และมีการชำระหนี้สินตามสัญญาเข้าการเงินจำนวน 52 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 688 ล้านบาท เนื่องมาจากการออกหุ้นกู้จำนวน 2,000 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้ชำระหนี้สินระยะสั้นจากธนาคารสำหรับใช้ในโครงการมากกว่าการกู้จากธนาคารจำนวน 816 ล้านบาท จากการที่บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มากขึ้นกว่าปี 2557 ในขณะเดียวกันบริษัทฯ ได้นำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชำระตัวแลกเงินระยะสั้น เป็นผลให้ตัวแลกเงินระยะสั้นลดลงจำนวน 549 ล้านบาท

• **เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงจากปีก่อน 1,199 ล้านบาท เนื่องมาจากการชำระคืนในระหว่างปี รวมถึงการลดการกู้ยืมในส่วนนี้ลง โดยเฉพาะส่วนของตัวสัญญาใช้เงิน และใช้แหล่งเงินทุนที่ได้จากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแทน เพราะสามารถบริหารสภาพคล่องทางการเงินได้ดีกว่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงจากปีก่อนจำนวน 64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4 โดยส่วนใหญ่เกิดจากตัวสัญญาใช้เงินลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 549 ล้านบาท จากปี 2557 หรือ ร้อยละ 25 จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่มากขึ้นกว่าปี 2557 อีกทั้งในเดือนเมษายนและตุลาคม พ.ศ. 2558 บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้จำนวน 2,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ชำระคืนตราสารหนี้ระยะสั้น (ตัวแลกเงิน) ทั้งจำนวนหรือบางส่วน

• เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 937 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าสิ้นปีที่แล้ว เป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแหล่งจัดหาเงินทุน โดยลดสัดส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลง และเพิ่มส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวแทนเพื่อการบริหารสภาพคล่องที่ดีขึ้น โดยมีการกู้ยืมเพิ่มในปีนี้นับจำนวน 2,723 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าการกู้ยืมในปีที่แล้ว และชำระคืนในระหว่างปีอีก 1,786 ล้านบาท เป็นผลให้เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิแล้วสูงขึ้นจากปีที่แล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิลดลงจำนวน 919 ล้านบาท จากปี 2558 หรือ ร้อยละ 57 เกิดจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่มากขึ้นทำให้สามารถนำเงินดังกล่าวมาจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวได้มากขึ้น อีกทั้งในเดือนเมษายน 2559 และเดือนตุลาคม 2559 บริษัทฯ ได้มีการออกหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวน 1,353 ล้านบาทและ 1,647 ล้านบาทตามลำดับเพื่อนำมาชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอน และชำระเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวบางส่วนเนื่องจากหุ้นกู้มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 816 ล้านบาท จากปี 2557 หรือ

ร้อยละ 33 จากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่มากขึ้น อีกทั้งในเดือนเมษายนและตุลาคม พ.ศ.2558 บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้จำนวน 2,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ชำระคืนเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นทั้งจำนวนและบางส่วน และใช้เป็นแหล่งเงินทุนหมุนเวียนในกิจการจึงลดการใช้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

• หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ยอดหุ้นกู้มีจำนวน 6,976 ล้านบาท ลดลงจากปีที่แล้วเล็กน้อยที่ 14 ล้านบาท โดยในระหว่างปีมีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดจำนวน 3,000 ล้านบาท และมีการออกหุ้นกู้ทดแทนในระหว่างปีอีก 2,997 ล้านบาท สำหรับปี 2560 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2560 บริษัทฯ ได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 654.5 ล้านบาท (จำนวน 654,500 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 31 มกราคม 2563

เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2560 บริษัทฯ ได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 1,500 ล้านบาท (จำนวน 1,500,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ชนิดมีประกันและผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 5 เมษายน 2563

เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2560 บริษัทฯ ได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 842.3 ล้านบาท (จำนวน 842,300 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 30 เมษายน 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ยอดหุ้นกู้มีจำนวน 6,990 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปี 2558 จำนวน 1,484 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27 เนื่องจากวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2559 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 มีมติอนุมัติการ

ออกและเสนอขายหุ้นกู้ทุกประเภทชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ วงเงินรวมไม่เกิน 3,000 ล้านบาท โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกันหรือหลายครั้งก็ได้

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

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

โดยในวันที่ 1 เมษายน 2559 บริษัทฯ ได้มีการออกหุ้นกู้เพิ่มจำนวน 1 รุ่น ชื่อ หุ้นกู้ของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562 จำนวน 1,353 ล้านบาท ในขณะเดียวกันมีหุ้นกู้ที่จะถึงครบกำหนดชำระจำนวน 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 5,506 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปี 2557 จำนวน 1,995 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57 โดยวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2558 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการออกและ

เสนอ ขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ เป็นวงเงินรวมไม่เกิน 2,000 ล้านบาท ซึ่งออกเป็นสกุลเงินบาท และ/หรือ สกุลเงินต่างประเทศในจำนวนเทียบเท่า อัตราดอกเบี้ยขึ้นอยู่กับภาวะตลาดในขณะ ที่ออกและเสนอขายหุ้นกู้ในแต่ละครั้ง โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกันหรือหลายครั้งก็ได้ บริษัทฯ จึงออกหุ้นกู้ จำนวน 2 ครั้ง ในปี 2558

• ตัวเลขงบระยะสั้น

หน่วย: ล้านบาท

	2560	2559	2558
ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น	70	1,402	1,280
เพิ่มขึ้น/-ลดลงจากปีก่อน	-1,332	122	-316

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นมีจำนวน 70 ล้านบาท ลดลง 1,332 ล้านบาทจากสิ้นปีที่แล้ว เป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแหล่งจัดหาเงินทุน โดยลดสัดส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลง และเพิ่มส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวแทนเพื่อการบริหารสภาพคล่องที่ดีขึ้น ทำให้ในระหว่างปีมีการชำระคืนตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นจำนวนมาก และลดการกู้ยืมในส่วนนี้ลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นเพิ่มขึ้นจำนวน 122 ล้านบาท จากปี 2559 หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 9 เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัท เนื่องจากตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น มีอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมธนาคารและเป็นการกู้ที่ไม่มีหลักประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 การลดลงของตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นจำนวน 316 ล้านบาท จากปี 2557 หรือ ร้อยละ 20 เนื่องมาจากในปีนั้นบริษัทฯ ได้มีการออกหุ้นกู้จำนวน 2,000 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินเบิกเกินบัญชี, เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนและบางส่วน

• ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีจำนวน 3,340 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 26 ล้านบาท หรือร้อยละ 1 เกิดจากการเพิ่มขึ้นของกำไร สำหรับปี 2560 จำนวน 98 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องมาจากการจ่ายเงินปันผลระหว่างปี 2560 จำนวน 49 ล้านบาท และมีรายการผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์จำนวน 23 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนสมมติฐานในการคำนวณหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน อย่างไรก็ตาม โดยรายการนี้แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและไม่มีผลกระทบต่อกำไร ต่อหุ้นของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 3,314 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 224 ล้านบาท หรือร้อยละ 7 เกิดจากการเพิ่มขึ้นของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีจำนวน 263 ล้านบาท และมีการจ่ายเงินปันผลระหว่างปี 2558 จำนวน 39 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 3,090 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จากการเพิ่มขึ้นของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี จำนวน 217 ล้านบาท และงดการจ่ายเงินปันผลสำหรับปี 2557

• สภาพคล่อง

หน่วย: ล้านบาท

	2560	2559	2558
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	524	695	508
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน	508	-437	-450
จ่ายภาษีเงินได้	-84	-51	-60
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	948	207	-2

กระแสเงินสดรวมจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว สาเหตุหลักมาจากเงินสดรับจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้น และเงินสดใช้ไปสำหรับค่ามัดจำที่ดินลดลง เนื่องจากในปี 2559 บริษัทฯ มุ่งเน้นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงซื้อที่ดินและมีการจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินเป็นจำนวนมากเพื่อรองรับโครงการใหม่ๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจึงมีการใช้เงินลงทุนในส่วนนี้สูง ดังนั้นในปี 2560 บริษัทฯ จึงควบคุมการลงทุนในส่วนนี้ และยังเพิ่มนโยบายการควบคุมสินค้าคงเหลือ โดยควบคุมทั้งการก่อสร้างโครงการใหม่และเร่งระบายสินค้าคงเหลือที่มีอยู่ ทำให้ในปี 2560 นี้ บริษัทฯ มีเงินสดรับจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาจำนวนมาก และส่งผลให้กระแสเงินสดรวมจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น

หน่วย: ล้านบาท

	2560	2559	2558
กระแสเงินสดจากการลงทุน	-22	-77	-4

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในปี 2560 ที่ลดลงจากปี 2559 มีสาเหตุหลักมาจากบริษัทลงทุนในสินทรัพย์ถาวรลดลง รวมถึงเงินฝากธนาคารที่ใช้ค้ำประกันสำหรับวงเงินหนังสือค้ำประกันถึงครบกำหนดและปลดภาระในระหว่างปีกว่า 32 ล้านบาท จึงส่งผลให้กระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนลดลง

หน่วย: ล้านบาท

	2560	2559	2558
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	-956	-114	91

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2560 ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2559 มีสาเหตุหลักมาจากการชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดในระหว่างปีจำนวน 3,000 ล้านบาท จ่ายชำระเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 1,200 ล้านบาท ประกอบกับการจ่ายชำระต้นทุนทางการเงินจำนวน 595 ล้านบาท และการจ่ายเงินปันผลจำนวน 49 ล้านบาท อย่างไรก็ตามในระหว่างงวดมีการออกหุ้นกู้และกู้ยืมเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม แต่เป็นสัดส่วนที่น้อยกว่าการจ่ายชำระ จึงทำให้เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินปีนี้สูงกว่าปีที่ผ่านมา

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดจ่ายใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 114 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการมีการจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน, จ่ายต้นทุนทางการเงินและชำระคืนเงินจากการไถ่ถอน

หุ้นกู้รวมเป็นเงินจำนวน 4,132 ล้านบาท ชำระเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน, ชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินและจ่ายเงินปันผลรวมเป็นเงิน 155 (อย่างไรก็ดีบริษัทได้ออกหุ้นกู้เพิ่มและรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินระหว่างงวดจำนวน 4,174 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินได้มาจากการออกหุ้นกู้ 2,000 ล้านบาท สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารนั้นการเบิกและชำระคืนสุทธิเท่ากับชำระคืนประมาณ 816 ล้านบาท และชำระวงเงินตัวเงินระยะสั้นและจ่ายต้นทุนทางการเงินจำนวน 549 ล้านบาท และ 486 ล้านบาท ตามลำดับ

• อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินที่สำคัญ

การวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่อง

บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 4.75 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 2.07 เท่า โดยเพิ่มขึ้น 2.68 เท่า เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนลดลง สาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในปี โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงจากการจ่ายชำระคืนในระหว่างปี และลดการกู้ยืมในส่วนนี้โดยใช้เงินทุนจากเงินกู้ยืมระยะยาวแทน ส่วนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในปีลดลงเนื่องจากมีหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนภายในหนึ่งปีของปี 2559 จำนวน 3,000 ล้านบาท ในขณะที่หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดภายในหนึ่งปีของปี 2560 นั้นมีเพียง 1,000 ล้านบาท ด้วยสาเหตุดังกล่าวจึงทำให้หนี้สินหมุนเวียนสำหรับปี 2560 ลดลง และส่งผลต่ออัตราส่วนสภาพคล่องที่เพิ่มสูงขึ้น

บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 0.26 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 0.11 เท่า โดยเพิ่มขึ้น 0.15 เท่า ด้วยสาเหตุที่กล่าวไว้ย่อหน้าข้างต้น ทำให้บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนลดลงจำนวนมากเมื่อเปรียบเทียบกับปีที่แล้ว และส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วดีขึ้นจากสิ้นปีที่แล้ว

บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่อง 2.07 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ลดลงจาก 2.44 เท่า ในปี 2558 เนื่องจากหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 1,152 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25 สาเหตุหลักจากหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้นจำนวน 1,491 ล้านบาท

บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว 0.11 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เพิ่มขึ้นจาก 0.09 เท่า ในปี 2558 เนื่องจากมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน ณ ปี 2559 จำนวน 207 ล้านบาท ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนและกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 77 ล้านบาท และ 114 ล้านบาท ตามลำดับ ส่งผลให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 16 ล้านบาท

การวิเคราะห์อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย

บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเป็น 1.55 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2.44 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยลดลง 0.89 เท่า ทั้งนี้ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเกิดจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเงินได้จากการดำเนินงานหารด้วยต้นทุนทางการเงิน ซึ่งในปี 2560 มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเงินได้จากการดำเนินงานน้อยกว่าปี 2559 จำนวน 175 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 30 ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินปี 2560 มากกว่าปี 2559 จำนวน 23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10

ด้วยสัดส่วนของกำไรที่ลดลงแต่ต้นทุนการเงินที่เพิ่มขึ้นในปี นี้ ทำให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยในปี 2560 ลดลงจากปี 2559

ในขณะที่บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis) เป็น 1.59 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 0.50 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยเพิ่มขึ้น 1.09 เท่า เนื่องจากปี 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 948 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 741 ล้านบาทจากปี 2559 ซึ่งมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 207 ล้านบาท โดยกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นมาจากเงินสหรับที่เพิ่มขึ้นจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และเงินสดใช้ไปสำหรับค่ามัดจำที่ดินที่ลดลง

บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเป็น 2.44 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ลดลงจาก 2.63 เท่า ในปี 2558 ทั้งนี้ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเกิดจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเงินได้จากการดำเนินงานหารด้วยต้นทุนทางการเงิน ซึ่งในปี 2559 มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเงินได้จากการดำเนินงานมากกว่าปี 2558 จำนวน 140.18 ล้านบาทหรือร้อยละ 32 อย่างไรก็ตามก็มีต้นทุนทางการเงินปี 2559 มากกว่าปี 2558 จำนวน 70 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 เนื่องจากบริษัทฯ มีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานจำนวน 207 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ปี 2558 ซึ่งมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานใช้ไปจำนวน 2 ล้านบาท

การวิเคราะห์อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 3.04 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 3.08 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ทั้งนี้การลดลงของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุมาจาก หนี้สินของบริษัทที่ลดลง และส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นในปีนี้ โดยหนี้สินของบริษัทที่ลดลงเป็นผลมาจากการลดลงของหนี้สินระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน รวมทั้งหนี้สินจากสัญญาเช่าการเงินที่ลดลงจากการชำระคืนในระหว่างปี

บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 3.08 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยลดลงจาก 3.16 เท่า ในปี 2558 และปี 2557 ทั้งนี้การลดลงของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเกิดจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มมากขึ้น รวมทั้งการบริหารต้นทุนและบริหารค่าใช้จ่ายให้เกิดประสิทธิภาพ ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิเพิ่มสูงขึ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีสินค้าคงเหลือรอขาย มูลค่า 11,396 ล้านบาท ซึ่งเมื่อโอนกรรมสิทธิ์แล้วจะทำให้อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นทยอยลดลง

• การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ

บริษัทฯ มีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3:1 เท่า เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 6.2 หน้าที่ที่ผู้ออกหุ้นกู้ต้องปฏิบัติ ข้อ 6.2.11 เงื่อนไขทางการเงินสำหรับหุ้นกูดังต่อไปนี้ ได้แก่

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

รวมถึงบริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่เกิน 3:1 เท่า เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 6.2 หน้าที่ที่ผู้ออกหุ้นกู้ต้องปฏิบัติ ข้อ 6.2.11 เงื่อนไขทางการเงินระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน สำหรับหุ้นกู้ ได้แก่

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

- 7) หุ้นกู้ของบริษัท อาริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 (ชุดที่ 1) ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 (หุ้นกู้ชุดที่ 1) และหุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้นของบริษัท อาริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 (ชุดที่ 2) ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 (หุ้นกู้ชุดที่ 2)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ ดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.68 เท่า (ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 6.2.11 สำหรับหุ้นกู้ข้อ 1) และได้ดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.53 เท่า สำหรับหุ้นกู้ ข้อ 2) – ข้อ 5) และ ข้อ 7) ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 6.2.11) และสำหรับหุ้นกู้ ข้อ 6) ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 7.2.12) เจือปนทางการเงิน ระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้เตรียมมาตรการทางการเงินรองรับดังนี้ คือ 1) แผนเพิ่มทุน 2) แผนการชำระคืนหนี้สถาบัน การเงินบางส่วน และ 3) แผนการคืนตราสารหนี้ทั้งระยะสั้นและหรือระยะยาวบางส่วนเพื่อดำรงอัตราส่วนดังกล่าว และบริษัทฯ ยังมีนโยบายที่จะรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม 4) เร่งการขาย และการโอนกรรมสิทธิ์โครงการสร้างเสร็จพร้อมโอนทั้งโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง ด้วยการจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายและประชาสัมพันธ์โครงการเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้ามากขึ้น รวมถึงการควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างเหมาะสม บริษัทฯ คาดว่ามาตรการดังกล่าวจะเพิ่มยอดรับรู้รายได้และลดค่าใช้จ่ายลง ทำให้กำไรของบริษัทสูงขึ้นและอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวลดลงและโครงสร้างเงินทุนอยู่ในสัดส่วนที่เหมาะสม

รายงานความรับผิดชอบของ คณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

117

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

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มี และดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินตลอดจนเพื่อไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

งบการเงินเฉพาะและงบการเงินรวมของบริษัทได้รับการตรวจสอบโดยนางสาววันนิสา งามบัวทอง ผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 6838 แห่ง บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด ในการตรวจสอบนั้นทางคณะกรรมการบริษัทได้สนับสนุนข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ เพื่อให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบและแสดงความเห็นได้ตามมาตรฐานการสอบบัญชี โดยความเห็นของผู้สอบบัญชีได้ปรากฏในรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลได้ว่างบการเงินเฉพาะ และงบการเงินรวมของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีความเชื่อถือได้ โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง



นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี

ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ

รายงานของคณะกรรมการ ตรวจสอบ

118

เรียน ผู้ถือหุ้น บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

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

ในปี 2560 คณะกรรมการตรวจสอบจัดให้มีการประชุมรวม 13 ครั้ง โดยมีฝ่ายบริหาร หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน และฝ่ายบัญชี เข้าร่วมประชุมตามวาระที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจัดให้มีการประชุมอย่างน้อย 1 ครั้งเพื่อหารือผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน โดยไม่มีฝ่ายบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทาน และให้ข้อเสนอแนะในวาระต่างๆ อย่างอิสระตามที่พึงจะเป็นสรุปสาระสำคัญ ได้ดังนี้

- สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2560 โดยร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชี เห็นว่ารายงานทางการเงิน รายการบัญชีกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง มีความเหมาะสมเพียงพอ โปร่งใส เชื่อถือได้ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป ระบบบัญชีและงบการเงินมีความเชื่อถือได้ มีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอทันเวลา พร้อมทั้งให้ข้อสังเกต และรับทราบแนวทางแก้ไขปัญหาก็เกิดประโยชน์แก่บริษัทฯ
- สอบทานและประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบควบคุมภายในร่วมกับหน่วยงานตรวจสอบภายใน เห็นว่าบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ ไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ สามารถสร้างความมั่นใจได้อย่างสมเหตุสมผลว่าบริษัทฯ สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ทั้งในด้านของความสำเร็จและประสิทธิภาพในการดำเนินงาน รวมถึงการดูแลทรัพย์สิน ความเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินและการปฏิบัติตามกฎระเบียบและนโยบายบริษัทฯ
- การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายงานผลการตรวจสอบปี 2560 ตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติ เพื่อให้การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีระบบการควบคุมภายในที่ดี มีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงให้มีการติดตามแก้ไขประเด็นที่มีนัยสำคัญตามรายงานผลการตรวจสอบ นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแผนการตรวจสอบประจำปี 2561 ซึ่งจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของการประเมินการควบคุมภายในตามแนวทาง COSO-2013

- ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2560 เป็นผู้ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ โดยไม่มีการถือหุ้นและไม่มีการให้บริการอื่นแก่บริษัทฯ นอกเหนือจากงานสอบบัญชี และได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความเหมาะสม โดยเป็นไปตามมาตรฐานการประกอบวิชาชีพการสอบบัญชี รวมทั้งมีความเข้าใจธุรกิจของบริษัทฯ อย่างดี
- การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เห็นว่าเป็นรายการจริงทางการค้าอันเป็นธุรกิจปกติทั่วไป มีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบ มีเหตุผลและเป็นอิสระ ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน

โดยสรุปคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทฯ ถือนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นสำคัญ มีผลให้ระบบการควบคุมภายในมีประสิทธิภาพเพียงพอ ไม่มีข้อบกพร่องเป็นสาระสำคัญ มีระบบบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม การปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎเกณฑ์ภาครัฐเป็นไปโดยถูกต้อง สำหรับงบการเงินรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ไม่มีเหตุการณ์ที่แสดงถึงปัญหาหรือรายการที่มีผลกระทบต่อฐานะการเงิน การจัดทำงบการเงิน จัดทำขึ้นอย่างถูกต้องตามที่ควรมีการเปิดเผยข้อมูลเพียงพอ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ



นายวันชัย ตันติกุล)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561

รายงานของผู้สอบบัญชี รับอนุญาต

120

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และผลการดำเนินงานรวมและกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

1. มูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ประกอบด้วย ที่ดินและโครงการระหว่างพัฒนาบ้านสำเร็จรูป บ้านตัวอย่างและที่ดินรอพัฒนาเพื่อขายซึ่งแสดงมูลค่าราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า และกลุ่มบริษัทต้องมีการประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน มูลค่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับประมาณการราคาขายและประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

รายงานของผู้สอบบัญชี รับอนุญาต

121

ความไม่แน่นอนของประมาณการดังกล่าวจะส่งผลต่อการประเมินมูลค่าตามบัญชีของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา การประมาณการราคาขาย และประมาณการต้นทุนขึ้นอยู่กับเงื่อนไขสภาพตลาด การแข่งขัน ค่าก่อสร้าง ต้นทุน ภาษี รวมถึงแผนดำเนินงานก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จการประมาณการดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร ซึ่งขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยและสมมติฐานต่าง ๆ นอกจากนี้โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนามียอดคงเหลือที่มีนัยสำคัญในงบการเงินรวม อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 ตามงบการเงินรวมกลุ่มบริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาจำนวนเงิน 11,474.27 ล้านบาท ดังนั้นข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบเรื่องดังกล่าว

การตอบสนองความเสี่ยง

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าว รวมถึงการสอบถาม ทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาของผู้บริหาร ทดสอบระบบการควบคุมภายในการจัดทำต้นทุนประมาณการและต้นทุนเกิดขึ้นจริงจนถึงปัจจุบันและประมาณการของต้นทุนโครงการที่จำเป็นจนกระทั่งงานแล้วเสร็จกับเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทดสอบการคำนวณ ตลอดจนเข้าร่วมสังเกตการณ์โครงการระหว่างพัฒนาช่วงสิ้นปี พิจารณาความสมเหตุสมผลของข้อสมมติที่สำคัญของราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระที่จ้างโดยกลุ่มบริษัท ประเมินมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับกับราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระเปรียบเทียบกับมูลค่าตามบัญชีของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา รวมถึงเปรียบเทียบรายการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนและหลังวันที่ในงบการเงิน และประเมินความเสี่ยงของการเปิดเผยข้อมูลหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทมีบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวมจำนวนเงิน 454.18 ล้านบาท อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13 และนโยบายการบัญชีข้อ 4.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนและวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งรายการหลักคือ ศูนย์สรรพสินค้าให้เช่า ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรม โดยจ้างผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ที่เป็นกระแสเงินสดและคิดลดกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งวิธีดังกล่าวต้องใช้สมมติฐานหลายประการที่ต้องใช้ดุลยพินิจจากผู้บริหาร เช่น ประมาณการรายได้ ประมาณการรายจ่าย อัตราการเติบโตของรายได้ อัตราดอกเบี้ยที่ใช้ในการคิดลดกระแสเงินสด และการประมาณการมูลค่าสุดท้าย ความถูกต้องของการวัดมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีดังกล่าวขึ้นอยู่กับความสมเหตุสมผลของสมมติฐานที่ใช้ในการคำนวณ การประเมินความถูกต้อง และความเหมาะสมของสมมติฐานจึงเป็นเรื่องที่มีความยากในการตรวจสอบ เนื่องจากเป็นเรื่องของอนาคต ซึ่งอาจมีความไม่แน่นอน ดังนั้นข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบเรื่องดังกล่าว

การตอบสนองความเสี่ยง

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าว รวมถึงการสอบถาม ทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของผู้บริหาร ประเมินผู้ประเมินอิสระกับเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมสังเกตการณ์สถานที่โครงการจริงก่อนและหลังวันสิ้นปี และพิจารณาการประมาณมูลค่ายุติธรรมตามวิธีพิจารณารายได้ซึ่งได้รับการอนุมัติจากผู้บริหารและผู้ประเมินอิสระที่จัดจ้างโดยกลุ่มบริษัท พิจารณาความสมเหตุสมผลของ

รายงานของผู้สอบบัญชี รับอนุญาต

122

ข้อสมมติฐานที่สำคัญและวิธีการคำนวณประมาณการกระแสเงินสดรับและจ่ายในอนาคตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น การคาดการณ์การเติบโตของรายได้ค่าเช่า กับการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง นอกจากนี้ยังทดสอบกับสัญญาเช่า แผนดำเนินงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินความเสี่ยงของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีแต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องงบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่า ข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

รายงานของผู้สอบบัญชี รับอนุญาต

พลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจจะเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้องหรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเรื่องต่างๆที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

รายงานของผู้สอบบัญชี รับอนุญาต

124

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความ
เป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามี
เหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกัน
ไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบ
งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบาย
เรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับ เรื่องดังกล่าว หรือ
ในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำ
ดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะ
จากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นางสาววันนิสา งามบัวทอง

(นางสาววันนิสา งามบัวทอง)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 6838

บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

		บาท				125
สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	291,717,334	321,473,416	214,665,087	195,508,337	
เงินลงทุนชั่วคราว	7	83,498	82,704	83,498	82,704	
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	8	94,264,090	39,289,554	575,567,891	364,037,449	
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	9, 11	11,474,271,140	11,395,975,090	9,314,927,115	9,355,531,097	
เงินมัดจำค่าที่ดิน	39	291,599,980	274,390,000	291,599,980	274,390,000	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	1,303,803,663	1,424,455,752	
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	10	90,205,302	61,693,824	75,032,261	59,290,797	
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		12,242,141,344	12,092,904,588	11,775,679,495	11,673,296,136	
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	11	229,029,066	227,331,586	229,029,066	227,331,586	
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	301,999,239	301,999,239	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11, 13	454,182,883	494,236,285	416,582,883	456,094,285	
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	274,242,150	399,883,042	260,497,850	373,204,598	
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	15	136,318,997	144,864,702	136,318,998	144,864,702	
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	16	21,074,406	24,827,330	20,422,018	24,775,137	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	17	37,245,283	15,699,134	10,777,161	10,610,578	
เงินประกันการเช่า	5	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	18	55,564,796	56,028,574	47,482,984	46,476,023	
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		1,267,657,581	1,422,870,653	1,483,110,199	1,645,356,148	
รวมสินทรัพย์		13,509,798,925	13,515,775,241	13,258,789,694	13,318,652,284	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

บาท

126

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
		ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2559	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2559
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	19.1	347,016,541	1,545,889,707	347,016,541	1,536,831,103
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	20	322,926,215	268,180,831	702,451,769	633,576,231
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19.3	300,848,589	491,868,955	207,932,543	491,868,955
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	82,238,430	173,679,887
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	19.2	111,493,133	111,493,133	111,493,133	111,493,133
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19.4	1,000,000,000	3,000,000,000	1,000,000,000	3,000,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	19.5	16,970,757	29,267,075	15,967,846	25,475,943
เงินประกันการก่อสร้าง		177,910,546	209,473,190	146,792,550	162,468,406
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้		229,563,255	89,757,437	229,226,254	89,427,428
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		13,532,949	32,710,794	11,414,530	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	21	57,322,817	49,822,303	17,868,290	12,162,702
รวมหนี้สินหมุนเวียน		2,577,584,802	5,828,463,425	2,872,401,886	6,236,983,788

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

		บาท				
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	19.3	1,342,350,915	213,782,674	1,256,715,655	148,782,672	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	9,700,000	9,700,000	
หุ้นกู้	19.4	5,976,064,879	3,989,495,963	5,976,064,879	3,989,495,963	
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	19.5	23,633,427	37,486,113	23,363,387	36,213,162	
เงินประกันสาธารถูปโภค		2,484,780	6,413,823	2,484,780	6,413,823	
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	22	50,545,877	20,090,434	21,080,624	6,705,576	
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว		66,622,361	3,510,861	66,622,361	3,510,861	
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	23	-	11,500,000	-	11,500,000	
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	24	130,040,254	90,566,243	99,170,831	57,324,709	
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		7,591,742,493	4,372,846,111	7,455,202,517	4,269,646,766	
รวมหนี้สิน		10,169,327,295	10,201,309,536	10,327,604,403	10,506,630,554	
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น	25					
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	26	669,209,894	669,209,894	669,209,894	669,209,894	
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว						
สำรองตามกฎหมาย	27	80,873,600	71,903,600	80,873,600	71,903,600	
ยังไม่ได้จัดสรร		1,610,388,136	1,593,352,211	1,201,101,797	1,090,908,236	
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		3,340,471,630	3,314,465,705	2,931,185,291	2,812,021,730	
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		13,509,798,925	13,515,775,241	13,258,789,694	13,318,652,284	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

128

บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	หมายเหตุ	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2559	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2559
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5	4,958,065,429	4,643,249,304	4,079,293,041	3,206,423,284
ดอกเบี้ยรับ	5	5,223,264	5,271,517	81,002,411	80,835,069
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ (โอนกลับ)	23	11,500,000	5,100,000	11,500,000	5,100,000
รายได้อื่น	5, 30	82,301,963	68,178,459	139,641,562	58,534,890
รวมรายได้		5,057,090,656	4,721,799,280	4,311,437,014	3,350,893,243
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	9	3,301,617,133	3,056,217,090	2,726,572,127	2,195,858,120
ค่าใช้จ่ายในการขาย	31	550,883,614	347,038,181	446,111,071	250,313,875
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน		191,878,382	172,226,139	158,304,003	120,160,907
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5, 32	577,687,480	523,936,255	450,631,570	371,272,529
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	32,549,000	44,414,000	32,007,000	42,959,000
ต้นทุนทางการเงิน	5, 35	259,855,998	236,802,795	263,274,987	240,640,341
รวมค่าใช้จ่าย		4,914,471,607	4,380,634,460	4,076,900,758	3,221,204,772
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		142,619,049	341,164,820	234,536,256	129,688,471
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	36	44,925,746	77,826,002	55,276,377	25,130,859
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		97,693,303	263,338,818	179,259,879	104,557,612
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น :					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน					
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัย - สุทธิ	22	(22,690,378)	-	(11,099,318)	-
รายการที่อาจถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน		-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี - สุทธิจากภาษีเงินได้		(22,690,378)	-	(11,099,318)	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		75,002,925	263,338,818	168,160,561	104,557,612

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		129
		ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	
หมายเหตุ		ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2559	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2559	
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)						
	ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	97,693,303	263,338,818	179,259,879	104,557,612	
	ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	
		97,693,303	263,338,818	179,259,879	104,557,612	
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม						
	ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	75,002,925	263,338,818	168,160,561	104,557,612	
	ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	
		75,002,925	263,338,818	168,160,561	104,557,612	
กำไรต่อหุ้น						
	กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	37	0.10	0.27	0.18	0.11

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

130

บาท						
งบการเงินรวม						
หมายเหตุ	ทุนเรือน หุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น	
			สำรองตาม กฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559		980,000,000	669,209,894	66,653,600	1,374,460,993	3,090,324,487
เงินปันผลจ่าย	28	-	-	-	(39,197,600)	(39,197,600)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		-	-	-	263,338,818	263,338,818
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี						
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	263,338,818	263,338,818
โอนไปสำรองตามกฎหมาย		-	-	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
เงินปันผลจ่าย	28	-	-	-	(48,997,000)	(48,997,000)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		-	-	-	97,693,303	97,693,303
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	(22,690,378)	(22,690,378)
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		980,000,000	669,209,894	71,903,600	1,619,358,136	3,340,471,630
โอนไปสำรองตามกฎหมาย		-	-	8,970,000	(8,970,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560		980,000,000	669,209,894	80,873,600	1,610,388,136	3,340,471,630

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

บาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ							131
หมายเหตุ	ทุนเรือน หุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น		
			สำรองตาม กฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	980,000,000	669,209,894	66,653,600	1,030,798,224	2,746,661,718		
เงินปันผลจ่าย	28	-	-	(39,197,600)	(39,197,600)		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ							
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		-	-	104,557,612	104,557,612		
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-		
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	104,557,612	104,557,612		
โอนไปสำรองตามกฎหมาย		-	-	(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		
เงินปันผลจ่าย	28	-	-	(48,997,000)	(48,997,000)		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ							
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		-	-	179,259,879	179,259,879		
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	(11,099,318)	(11,099,318)		
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		980,000,000	669,209,894	71,903,600	1,210,071,797	2,931,185,291	
โอนไปสำรองตามกฎหมาย		-	-	(8,970,000)	(8,970,000)	-	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	980,000,000	669,209,894	80,873,600	1,201,101,797	2,931,185,291		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

132

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	97,693,303	263,338,818	179,259,879	104,557,612
รายการปรับปรุงกระทบกำไรสำหรับงวดเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	68,455,407	53,383,608	55,426,432	49,517,024
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายอุปกรณ์	7,294,046	(1,710,815)	8,893,483	(1,710,814)
ขาดทุนจากการตัดจ่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1,169,940	298,637	1,169,941	298,637
ค่าตัดจ่ายส่วนเกินมูลค่าหุ้นกู้	8,273,604	6,086,515	8,273,604	6,086,515
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	32,549,000	44,414,000	32,007,000	42,959,000
หนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ)	2,311,176	1,832,467	2,194,901	2,577,904
ค่าเพื่อการลดมูลค่า โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการ พัฒนา (โอนกลับ)	(6,187,717)	20,681,216	(6,409,304)	14,162,802
ขาดทุนจากการตัดจ่ายสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4,271,527	-	1,050,000	-
กำไรจากการตัดจ่ายเงินประกันการก่อสร้าง	(4,463,361)	-	(1,244,027)	-
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภคและ ค่าซ่อมแซมโครงการ	22,596,679	-	20,267,613	-
ต้นทุนทางการเงิน	259,855,998	236,802,795	263,274,987	240,640,341
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนชั่วคราว	(794)	(863)	(794)	(863)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	2,092,471	1,986,905	500,900	500,900
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ (โอนกลับ)	(11,500,000)	(5,100,000)	(11,500,000)	(5,100,000)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	44,925,746	77,826,002	55,276,377	25,130,859
ดอกเบี้ยรับ	(5,223,264)	(5,271,517)	(81,002,411)	(80,835,069)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	524,113,761	694,567,768	527,438,581	398,784,848
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(57,285,712)	(6,053,812)	(137,556,803)	(114,270,529)
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการ พัฒนา	397,443,763	(138,577,039)	512,117,659	64,857,610
เงินมัดจำค่าที่ดิน	(17,209,980)	(194,390,000)	(17,209,980)	(194,390,000)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(29,037,436)	4,511,507	(16,791,464)	118,816
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	463,778	(3,530,492)	(1,006,961)	160,118

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	80,012,297	(36,697,271)	86,066,431	18,298,066
เงินประกันการก่อสร้าง	(27,099,283)	1,113,695	(14,431,829)	6,619,483
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	139,805,818	(76,266,125)	139,798,826	(75,520,134)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,822,214	559,155	2,021,388	(1,561,037)
เงินประกันสาธารณูปโภค	(3,929,043)	(5,567,823)	(3,929,043)	(5,567,823)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	21,555,632	18,529,502	25,262,708	6,526,816
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,031,655,809	258,199,065	1,101,779,513	104,056,234
จ่ายภาษีเงินได้	(83,722,715)	(51,304,583)	(41,253,600)	(33,087,806)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	947,933,094	206,894,482	1,060,525,913	70,968,428
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
รับดอกเบี้ย	5,223,264	5,271,517	4,833,871	4,926,620
เงินฝากธนาคารที่มีระยะค้ำประกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,697,480)	(33,401,641)	(1,697,480)	(33,401,641)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	120,652,089	3,632,072
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(192,599)	(3,418,863)	(192,599)	(3,418,863)
ซื้ออุปกรณ์	(26,273,681)	(57,448,286)	(20,474,064)	(44,762,560)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	3,716,224	13,997,070	1,233,981	4,890,515
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(2,120,954)	(2,437,225)	(1,494,897)	(2,421,175)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	(21,345,226)	(77,437,428)	102,860,901	(70,555,032)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(594,654,633)	(516,728,140)	(590,397,722)	(491,737,261)
จ่ายเงินปันผล	(48,997,000)	(39,197,600)	(48,997,000)	(39,197,600)
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,198,873,166)	(64,417,172)	(1,189,814,562)	(73,475,776)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	(91,441,457)	(44,381,635)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,723,060,011	1,173,896,731	2,426,139,005	925,645,202
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,785,512,136)	(2,093,154,392)	(1,602,142,434)	(1,716,032,666)
เงินสดรับจากออกหุ้นกู้	2,996,800,000	3,000,000,000	2,996,800,000	3,000,000,000
ชำระคืนหุ้นกู้	(3,000,000,000)	(1,511,000,000)	(3,000,000,000)	(1,511,000,000)
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(18,504,688)	(11,533,139)	(18,504,688)	(11,533,139)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(29,662,338)	(51,656,211)	(25,871,206)	(43,729,510)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(956,343,950)	(113,789,923)	(1,144,230,064)	(5,442,385)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

134

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(29,756,082)	15,667,131	19,156,750	(5,028,989)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	321,473,416	305,806,285	195,508,337	200,537,326
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	291,717,334	321,473,416	214,665,087	195,508,337
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ซื้ออุปกรณ์ตามสัญญาเช่าทางการเงิน	2,863,844	24,169,061	2,863,460	23,552,741
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามสัญญาเช่าทางการเงิน	649,490	1,937,520	649,490	1,937,520
ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ที่รวมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	43,146,609	41,304,796	38,298,766	32,753,238
ต้นทุนการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	63,111,500	3,510,861	63,111,500	3,510,861
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่บันทึกเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	290,948,357	290,329,986	295,737,665	274,800,812
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไปโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	52,145,603	-	52,145,603	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	6,080,339	-	6,080,339	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	1,616,662	-	1,616,662	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อาริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

1. ข้อมูลทั่วไป

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

บริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อเดือนเมษายน 2547

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในระหว่างงวด ได้แก่ กลุ่มเลาหพูนรังษี (ถือหุ้นร้อยละ 53.99) และกลุ่มพรเจริญชัยศิลป์ (ถือหุ้นร้อยละ 10.77)

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายละเอียดของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 5 และ 12

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวมและการดำเนินงาน

2.1 งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท อาริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยที่บริษัท อาริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ กิจการ จัดตั้ง	บริษัทถือหุ้นร้อยละ		
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	
บริษัทย่อย					
บริษัท อาริยา เซอร์วิส จำกัด	บริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99	
บริษัท วัน อีพ จำกัด	บริการรับเหมาก่อสร้าง	ไทย	99.99	99.99	
บริษัท อาริยา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหาร นิติบุคคลอาคารชุด	ไทย	99.99	99.99	
บริษัท คูสเปช จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99	
บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99	
บริษัท ซิลล์สเปช จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99	
บริษัท อาริยา ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด	ร้านอาหาร (เดิมค้าปลีก)	ไทย	99.97	99.97	
(เดิมชื่อ บริษัท อาริยา คอนวินิเยน สโตร์ จำกัด)					

การเปลี่ยนแปลงบริษัทย่อยที่สำคัญในระหว่างปี 2560

เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2560 บริษัท อาริยา คอนวินิเยน สโตร์ จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท อาริยา ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด โดยได้จดทะเบียนที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้าและกระทรวงพาณิชย์แล้ว และเปลี่ยนลักษณะธุรกิจเป็นร้านอาหาร จากเดิมที่ประกอบธุรกิจค้าปลีก

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

136

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท

2.3 สินทรัพย์และรายได้ของบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมคิดเป็นจำนวนประมาณร้อยละ ดังนี้

	อัตราร้อยละของยอดสินทรัพย์ของ บริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ใน งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		อัตราร้อยละของยอดรายได้ของ บริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ใน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2560	2559	2560	2559
บริษัทย่อย				
บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด	0.09	0.09	0.01	0.01
บริษัท วัน อีพ จำกัด	3.34	3.42	0.09	0.08
บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	9.90	10.30	9.15	11.60
บริษัท คูสเปช จำกัด	1.48	1.73	0.69	4.80
บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	5.99	3.82	5.62	9.51
บริษัท ซิลล์สเปซ จำกัด	2.91	3.91	3.59	5.98
บริษัท อารียา ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท อารียา คอนวิเนียน์ สโตร์ จำกัด)	0.01	0.01	-	-

- 2.4 ยอดค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการระหว่างกันที่เป็นสาระสำคัญ ยอดเงินลงทุนของบริษัทและทุนเรือนหุ้นของบริษัทย่อย ณ วันสิ้นงวดได้ตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- 2.5 บริษัทจัดทำงบการเงินรวมโดยรวมบริษัทย่อยดังกล่าวทั้งหมดในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ได้มา (วันที่มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย) จนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- 2.6 นโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยในส่วนของการบัญชีที่เหมือนกัน ใช้นโยบายบัญชีเช่นเดียวกันกับบริษัท
- 2.7 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมหมายถึงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยที่ไม่ได้เป็นของบริษัท ซึ่งได้แสดงเป็นรายการแยกต่างหากจากส่วนที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่

3. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและนำเสนองบการเงิน

3.1 หลักเกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กฎหมายกำหนดตามพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการแสดงรายการได้ทำขึ้นตามแบบกำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงินสำหรับบริษัทมหาชนจำกัด ที่กำหนดโดยประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมายงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยดังกล่าว

137

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2559)
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2559)
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2559)
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2559)

เรื่อง การนำเสนองบการเงิน
เรื่อง สินค้าคงเหลือ
เรื่อง งบกระแสเงินสด
เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2559)
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2559)
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2559)
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2559)
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2559)
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559)
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2559)
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2559)

เรื่อง เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
เรื่อง ภาษีเงินได้
เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
เรื่อง สัญญาเช่า
เรื่อง รายได้
เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน
เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2559)

เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2559)

เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2559)

เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26 (ปรับปรุง 2559)

เรื่อง การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2559)

เรื่อง งบการเงินเฉพาะกิจการ

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2559)

เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2559)

เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2559)

เรื่อง กำไรต่อหุ้น

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2559)

เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2559)

เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2559)

เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นและสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2559)

เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2559)

เรื่อง อดังหาวิธีทรัพย์เพื่อการลงทุน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 41 (ปรับปรุง 2559)

เรื่อง เกษตรกรรม

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 104 (ปรับปรุง 2559)

เรื่อง การบัญชีสำหรับการปรับโครงสร้างหนี้ที่มีปัญหา

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 105 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การรวมธุรกิจ
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง สัญญาประกันภัย
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 6 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง งบการเงินรวม
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การร่วมการงาน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง ความช่วยเหลือจากรัฐบาล-กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง สัญญาเช่าดำเนินงาน-สิ่งจูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 25 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง ภาษีเงินได้-การเปลี่ยนแปลงสภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่สร้างขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง รายได้-รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-ต้นทุนเว็บไซต์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะและหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2559)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2559)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2559)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2559)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2559)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2559)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ฉบับที่ 14 (ปรับปรุง 2559)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2559)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2559)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2559)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2559)

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้ประเมินแล้วเห็นว่ามาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความ
มาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ปรับปรุงใหม่ข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างเป็น
สาระสำคัญต่องบการเงินสำหรับปีปัจจุบัน

เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

เรื่อง สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุน การรื้อถอน การบูรณะและ
การปรับปรุงสภาพแวดล้อม

เรื่อง การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29
(ปรับปรุง 2559) เรื่องการรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจ
ที่เงินเฟ้อรุนแรง

เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า

เรื่อง ข้อตกลงสัมปทานบริการ

เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า

เรื่อง ข้อจำกัดสินทรัพย์ตามโครงการผลประโยชน์ ข้อกำหนด
เงินทุนขั้นต่ำและปฏิสัมพันธ์ของรายการเหล่านี้ สำหรับ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง ผลประโยชน์
ของพนักงาน

เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์

เรื่อง การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ

เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

เรื่อง ต้นทุนการเปิดหน้าดินในช่วงการผลิตสำหรับเหมืองผิวดิน

เรื่อง เงินที่นำส่งรัฐ

3.3 เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการดังต่อไปนี้

รายการ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
หนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

เกณฑ์การวัดมูลค่า

มูลค่ายุติธรรม
มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตามผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ ซึ่งได้เปิดเผยใน
หมายเหตุข้อ 4.13

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

140

3.4 สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

3.5 การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณ และข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนแปลงที่เริ่มต้นไป

ข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

- หมายเหตุข้อ 9 การวัดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเกี่ยวกับมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ
- หมายเหตุข้อ 17 การรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้ กำไรทางภาษีในอนาคตที่จะนำขาดทุนทางภาษีไปใช้ประโยชน์
- หมายเหตุข้อ 22 การวัดมูลค่าภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เกี่ยวกับข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย และ
- หมายเหตุข้อ 23 การรับรู้รายการและการวัดมูลค่าประมาณการหนี้สิน

การวัดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มบริษัทหลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์ทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่าซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางด้านการเงิน

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา กลุ่มผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่ารวมถึงการจัดระดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

ประเด็นปัญหาของการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญจะถูกรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัท

เมื่อวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

141

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

หากข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กลุ่มบริษัทรับรู้การไถ่ถอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการไถ่ถอน

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อสมมติที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม อยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินดังต่อไปนี้

- หมายเหตุข้อ 13 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ
- หมายเหตุข้อ 38 เครื่องมือทางการเงิน

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกระยะเวลาที่รายงาน

4.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อทวงถามถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด

4.2 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

4.3 สินค้าคงเหลือ

วัสดุก่อสร้างวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนของสินค้าคำนวณโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ต้นทุนสินค้าประกอบด้วยราคาทุนที่ซื้อ หรือต้นทุนอื่นเพื่อให้สินค้าอยู่ในสถานที่และสภาพปัจจุบัน

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นโดยประมาณในการขาย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

142

4.4 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาคือโครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับคือราคาขายโดยประมาณหักด้วยค่าใช้จ่ายในการขาย

ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนารวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

4.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน

4.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์โดยจัดประเภทไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่มีการจัดประเภทใหม่ถือเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ต่อไป

4.7 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การรับรู้และการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกิจการ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์ เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะ สถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นให้ถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ส่วนประกอบของรายการอาคาร และอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันต้องบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากหากต่างกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ โดยรับรู้สุทธิในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ที่เช่า

การเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทได้รับส่วนใหญ่ของความเสียหายและผลตอบแทนจากการครอบครองทรัพย์สินที่เช่า นั้น ๆ ให้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน ส่วนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ค่าเช่าที่ชำระจะแยกเป็นส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน และส่วนที่จะหักจากหนี้ตามสัญญา เพื่อให้ทำให้อัตราดอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกโดยตรงในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชัยส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคาร และอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงอื่น หักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคามักเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อาคารและงานระบบ	10, 15 และ 20	ปี
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	5	ปี
อาคารคลับเฮ้าส์และอาคารชั่วคราว	20	ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	3, 5 และ 10	ปี
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	2 และ 5	ปี
ยานพาหนะ	5	ปี

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ ถูกทบทวนอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

144

4.8 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่กลุ่มบริษัทซื้อและมียอายุการใช้งานจำกัด แสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

รายการภายหลังการรับรู้รายการ

รายการภายหลังการรับรู้รายการจะรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต โดยรวมเป็นสินทรัพย์ที่สามารถระบุได้ที่เกี่ยวข้องนั้น ค่าใช้จ่ายอื่นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

การตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์หรือจำนวนอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือ

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงซึ่งโดยส่วนใหญ่จะสะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากสินทรัพย์นั้นตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์

ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์สำหรับปีปัจจุบันและปีเปรียบเทียบแสดงได้ดังนี้

ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ 5 และ 10 ปี

วิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ และ มูลค่าคงเหลือ จะได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

4.9 การด้อยค่า

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการจำหน่ายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การกลับรายการด้อยค่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกกลับรายการ เมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนจากการด้อยค่าที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมิน ณ ทุกวันที่ที่ออกรายงานว่ามีข้อสงสัยเรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

4.10 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าเป็นค่าก่อสร้างอาคารสำนักงานบนที่ดินเช่าโดยค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตัดจำหน่ายตามอายุที่คาดว่าจะให้ประโยชน์ 20 ปี

4.11 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยบันทึกในราคาทุน

4.12 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

4.13 ผลประโยชน์ของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อนๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน

การคำนวณภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เน้นจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาตโดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์รับรู้รายการในกำไรหรือขาดทุน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

146

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือ กำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

4.14 ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุमानที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งสามารถประมาณจำนวนของภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว

4.15 รายการทางบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่รายงาน แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น

สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งบันทึกตามเกณฑ์ราคาทุนเดิม แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่า ให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในปีบัญชีนั้น

4.16 รายได้

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีขายอื่น ๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า การขายสินค้า

รายได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินค้าที่มีนัยสำคัญไปให้กับผู้ซื้อแล้ว และจะไม่รับรู้รายได้ถ้าฝ่ายบริหารยังมีการควบคุมหรือบริหารสินค้าที่ขายไปแล้วนั้นหรือมีความไม่แน่นอนที่มีนัยสำคัญในการได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการขายสินค้านั้น ไม่อาจวัดมูลค่าของจำนวนรายได้และต้นทุนที่เกิดขึ้นได้อย่างน่าเชื่อถือ หรือมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่จะต้องรับคืนสินค้า

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เมื่อสัญญาเป็นไปตามเกณฑ์สำหรับการขายสินค้า หรือถ้าอำนาจในการควบคุม ความเสี่ยง และผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของของงานระหว่างก่อสร้างถูกโอนให้กับผู้ซื้อ ในคราวเดียว เช่น เมื่อก่อสร้างเสร็จ หรือหลังการส่งมอบ ในกรณีนี้รายได้จะรับรู้เมื่อเป็นไปตามเกณฑ์การขายสินค้านี้ดังกล่าวข้างต้น

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การลงทุน

รายได้จากการลงทุนประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เงินปันผลและดอกเบี๋ยรับจากการลงทุนและเงินฝากธนาคาร

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ค่าเช่านั้นเกิดขึ้น

ดอกเบี๋ยรับ

ดอกเบี๋ยรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

4.17 ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี๋ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

4.18 สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ได้รับตามสัญญาเช่า จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญาตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

การจำแนกประเภทสัญญาเช่า

ณ วันที่เริ่มต้นข้อตกลง กลุ่มบริษัทจะพิจารณาว่าข้อตกลงดังกล่าวประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือมีสัญญาเช่าเป็นส่วนประกอบหรือไม่ โดยพิจารณาจากสินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง ถ้าการปฏิบัติตามข้อตกลงนั้นขึ้นอยู่กับการใช้สินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง และข้อตกลงนั้นจะนำไปสู่สิทธิในการใช้สินทรัพย์ ถ้าทำให้กลุ่มบริษัทมีสิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์

ณ วันที่เริ่มต้นข้อตกลงหรือมีการประเมินข้อตกลงใหม่ กลุ่มบริษัทแยกค่าตอบแทนสำหรับสัญญาเช่า และส่วนที่เป็นองค์ประกอบอื่นโดยใช้มูลค่ายุติธรรมเป็นเกณฑ์ในการแยก หากกลุ่มบริษัทสรุปว่าเป็นสัญญาเช่าการเงินแต่ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนดังกล่าวได้อย่างน่าเชื่อถือ ให้รับรู้สินทรัพย์และหนี้สินในจำนวนที่เท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจงนั้น หลังจากนั้นจำนวนหนี้สินจะลดลงตามจำนวนที่จ่ายและต้นทุนทางการเงินตามนัยจากหนี้สินจะรับรู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

4.19 ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่รายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ ผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

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

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้กิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

4.20 กำไรต่อหุ้น

กลุ่มบริษัทแสดงกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับหุ้นสามัญ กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปี

4.21 รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัท (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล

5. รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการ ที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หากบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือ มีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน โดยที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมเดียวกันหรือการมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกัน การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

150

ความสัมพันธ์กับผู้บริหารสำคัญและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท คูสเปช จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท ซิลส์เปช จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท วัน อีพ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท อารียา ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท อารียา คอนเวเนียน สโตร์ จำกัด)	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท เดลี บาย อารียา จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เอ แอททิวด จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท แอทโฮม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เดอะ คัลเลอร์ส จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ดับบลิวไชลาร์ แอนด์ เพาเวอร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ดับบลิวเพาเวอร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เทวา ละไม จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
กลุ่มเลาหพูนรังษีและกลุ่มพรเจริญชัยศิลป์	ไทย	กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี	ไทย	ประธานกรรมการและกรรมการ ผู้จัดการของบริษัท/กลุ่มบริษัท
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการ วางแผน สั่งการและควบคุมกิจกรรม ต่าง ๆ ของ กิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้รวมถึง กรรมการของกลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ใน ระดับบริหารหรือไม่)

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

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

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 สรุปได้ดังนี้

151

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2560	2559	2560	2559
บริษัทย่อย				
ดอกเบี้ยรับ	-	-	76,169	75,908
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	8,535	12,300
ค่าบริการจัดการ	-	-	72,486	26,150
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	7,871	4,898
บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,034	50,032	3,034	50,032
ค่าเช่าที่ดิน	1,100	1,000	1,100	1,000
คำตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	64,643	59,648	31,253	30,071
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,320	1,193	188	189
รวม	65,963	60,841	31,441	30,260

ตลอดเวลาที่ผ่านมารวมการของกลุ่มกิจการหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซื้ออสังหาริมทรัพย์จากกลุ่มบริษัท การซื้อเหล่านี้มีระยะเวลาและเงื่อนไขเช่นเดียวกับรายการที่กลุ่มบริษัทมีกับพนักงานหรือลูกค้า

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม
	2560	2559	2560	2559
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	339,604	261,329
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งรวมอยู่ในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	152,077	75,908

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

152

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม
	2560	2559	2560	2559
ต้นทุนการกู้ยืม - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งรวมอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา)				
บริษัทย่อย	-	-	4,019	5,022
เงินมัดจำการเช่า ผู้บริหารสำคัญ				
	60,000	60,000	60,000	60,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	422,802	396,833
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งรวมอยู่ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	19,750	11,649
ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ ผู้บริหารสำคัญ				
	2,599	890	2,599	890
เงินประกันการก่อสร้าง - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	5,012	5,012
พันบาท				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท ซิลล์สเปซ จำกัด	-	-	180,043	264,557
บริษัท วัน อีพ จำกัด	-	-	202,500	202,500
บริษัท ไวด์ลิฟวิ่ง จำกัด	-	-	112,055	42,928
บริษัท อาเรีย แมนเนจเม้นต์ จำกัด	-	-	809,206	914,471
รวม	-	-	1,303,804	1,424,456

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
ยอดยกมาต้นปี	-	-	1,424,456	1,428,088
บวก เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	247,188	349,852
หัก ลดลงระหว่างปี	-	-	(367,840)	(353,484)
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	1,303,804	1,424,456

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท ซิลล์สเปซ จำกัด	-	-	-	78,766
บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	-	-	29,290	14,085
บริษัท คูลสเปซ จำกัด	-	-	50,988	80,778
บริษัท ไวด์ลิฟวิ่ง จำกัด	-	-	1,960	51
รวม	-	-	82,238	173,680

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

154

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
ยอดยกมาต้นปี	-	-	173,680	218,062
บวก เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	94,704	302,574
หัก ลดลงระหว่างปี	-	-	(186,146)	(346,956)
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	82,238	173,680

	พันบาท					
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อย

บริษัท อาริยา เซอร์วิส จำกัด	4.75	4.75	-	-	9,700	9,700
------------------------------	------	------	---	---	-------	-------

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม อย่างไรก็ตามบริษัทย่อย ตกลงที่จะไม่เรียกคืนเงินกู้ยืมภายใน 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2560

เนื่องจากข้อจำกัดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในระหว่างปี 2546 ถึง 2555 บริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนที่ใช้เป็นทางเข้าโครงการซึ่งมียอดสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 57.4 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 : 57.4 ล้านบาท) ให้แก่กรรมการท่านหนึ่งและบริษัทย่อยหลายแห่ง โดยไม่มีผลตอบแทน เพียงเพื่อให้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์แทนบริษัทตามสัญญาแต่งตั้งตัวแทนเข้าทำนิติกรรมเพื่อถือที่ดินแทนบริษัท ซึ่งข้อกำหนดตามสัญญาดังกล่าว กรรมการและบริษัทย่อยไม่สามารถดำเนินการใด ๆ บนที่ดินดังกล่าวได้ ทั้งนี้กรรมการและบริษัทย่อยได้พิจารณาจะจำยอมในที่ดินดังกล่าวทั้งหมดให้แก่โครงการของบริษัทแล้วเพื่อดำเนินการด้านสาธารณูปโภคโดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่มีกำหนดเวลา

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

นอกจากนี้ในปี 2552 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งยังได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินบางส่วนที่ใช้เป็นทางเข้าโครงการที่ดินจัดสรร ซึ่งมียอดสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 0.4 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 : 0.4 ล้านบาท) ให้แก่บริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่ง โดยไม่มีผลตอบแทนเพียงเพื่อให้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์แทนบริษัทย่อยดังกล่าว ทั้งนี้บริษัทย่อยดังกล่าวได้จัดการระจำยอมที่ดินดังกล่าวทั้งหมดให้แก่โครงการของบริษัทย่อยอีกแห่งดังกล่าวแล้วเพื่อดำเนินการด้านสาธารณูปโภคโดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่มีกำหนดเวลา

สัญญาสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

พันบาท

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
ภายในหนึ่งปี	1,100	1,100
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	4,730	4,620
หลังจากห้าปี	1,331	2,541
รวม	7,161	8,261

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีภาระผูกพันจนถึงวันสิ้นสุดสัญญาที่จะต้องจ่ายค่าเช่าดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 7.2 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 9.3 ล้านบาท) บริษัทได้จ่ายเงินประกันการเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 60 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันว่าทรัพย์สินที่เช่าจะไม่ถูกบังคับจำนองจากสถาบันการเงินที่ผู้เช่าได้ขอสินเชื่อ เนื่องจากผู้ให้เช่าได้ยอมนำทรัพย์สินที่เช่าเข้าจดทะเบียนจำนองเป็นหลักประกันปฏิบัติตามสัญญาขอสินเชื่อเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารสำนักงานต่อสถาบันการเงิน เงินประกันดังกล่าวจะจ่ายคืนแก่ผู้เช่าเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เมื่อครบกำหนดอายุการเช่าหรือครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่จะได้มีการต่ออายุกันออกไปไม่ว่าก็คราวก็ตาม หรือสัญญาได้เลิกกันโดยความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องจัดการทรัพย์สินที่เช่าให้กลับคืนสภาพเดิมเสมือนก่อนมีการเช่า และจะต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่สร้างบนทรัพย์สินที่เช่า หากครบกำหนดระยะเวลาแล้ว บริษัทไม่รื้อถอน บริษัทตกลงให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นส่วนควบของที่ดินและทรัพย์สินที่เช่าเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันทีโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายใด ๆ และหากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์รับสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไว้ ผู้เช่ายังต้องรับผิดชอบค่าเสียหายต่าง ๆ เช่น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง บริษัทรับรู้ค่าก่อสร้างดังกล่าวในบัญชีค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

บริษัทได้ทำข้อตกลงกับบริษัทย่อยหลายแห่ง เพื่อให้บริการบริหารจัดการ Back office โดยมีกำหนดระยะเวลาและอัตราค่าบริการตามที่ระบุในสัญญา

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

156

อื่น ๆ

บริษัทค้าประกันหนี้สินของบริษัทย่อยที่มีต่อธนาคารในประเทศบางแห่ง และบริษัทย่อยค้าประกันหนี้สินของบริษัท และบริษัทย่อยที่มีต่อธนาคารในประเทศ

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
เงินสดในมือ	1,814	1,835	1,814	1,835
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	1,917	18,724	1,570	14,485
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	261,106	260,104	186,959	155,371
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง	-	554	-	-
เช็คเชิย์รเช็คให้แก่ธนาคารเพื่อชำระเงินกู้				
เงินฝากระหว่างทาง	-	30,570	-	19,276
เช็คระหว่างทาง	26,880	9,686	24,322	4,541
รวม	291,717	321,473	214,665	195,508

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 เป็นสกุลเงินบาท

7. เงินลงทุนชั่วคราว

	พันบาท			
	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
หน่วยลงทุน	80	83	80	83

เงินลงทุนชั่วคราวเป็นเงินลงทุนประเภทเงินลงทุนเพื่อค้าและเป็นเงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุน

เงินลงทุนชั่วคราวทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 เป็นสกุลเงินบาท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

157

		พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
หมายเหตุ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ลูกหนี้การค้า					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	-	24
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ		11,621	12,888	10,837	12,042
รวม		11,621	12,888	10,837	12,066
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ		(5,524)	(4,409)	(5,405)	(4,351)
สุทธิ		6,097	8,479	5,432	7,715
ลูกหนี้อื่น					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	491,681	337,213
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ		95,116	36,709	84,423	24,082
รวม		95,116	36,709	576,104	361,295
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ		(6,949)	(5,898)	(5,968)	(4,973)
สุทธิ		88,167	30,811	570,136	356,322
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ		94,264	39,290	575,568	364,037

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญมีรายการเคลื่อนไหวดังนี้

		พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญต้นปี		(10,307)	(8,474)	(9,324)	(6,746)
บวก ตั้งเพิ่มระหว่างปี		(2,310)	(1,833)	(2,193)	(2,578)
หัก โอนกลับระหว่างปี		41	-	41	-
ตัดหนี้สูญในระหว่างปี		103	-	103	-
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญปลายปี		(12,473)	(10,307)	(11,373)	(9,324)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

158

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้การค้า มีดังนี้

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2559	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2559
ลูกหนี้การค้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
เกินกำหนดชำระ:				
มากกว่า 12 เดือน	-	-	-	24
	-	-	-	24
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	466	1,214	390	1,117
เกินกำหนดชำระ:				
น้อยกว่า 3 เดือน	613	805	458	785
3 - 6 เดือน	598	970	557	914
6 - 12 เดือน	196	2,006	144	1,721
มากกว่า 12 เดือน	9,748	7,893	9,288	7,505
	11,621	12,888	10,837	12,042
หัก ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ	(5,524)	(4,409)	(5,405)	(4,351)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	6,097	8,479	5,432	7,715
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	88,167	30,811	570,136	356,322
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	94,264	39,290	575,568	364,037

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม
	2560	2559	2560	2559
หนี้สงสัยจะสูญ	2,310	1,833	2,194	2,578
หนี้สูญ	103	-	103	-

ลูกหนี้ที่ค้างนานเกิน 12 เดือนมีเงินประกันและเงินมัดจำ บริษัทจึงไม่ได้ตั้งค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญโดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัท มีระยะเวลา 30 วัน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

9. โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

159

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	36,421,516	25,012,395	29,303,127	20,116,843
ที่ดินรอพัฒนาเพื่อขาย	4,429,397	4,230,113	3,490,318	3,303,292
บ้านตัวอย่าง	119,591	122,758	101,575	102,348
บ้านสำเร็จรูปหรือคอนโดสร้างเสร็จ	3,460,418	3,849,555	2,910,841	3,234,858
วัสดุก่อสร้าง	3,035	3,000	3,023	3,000
รวม	44,433,957	33,217,821	35,808,884	26,760,341
หัก ส่วนที่โอนเป็นต้นทุนขาย	(32,945,192)	(21,801,165)	(26,486,203)	(17,390,647)
	11,488,765	11,416,656	9,322,681	9,369,694
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(14,494)	(20,681)	(7,754)	(14,163)
สุทธิ	11,474,271	11,395,975	9,314,927	9,355,531

ในปี 2560 ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการลดลง 12.15 ล้านบาท เนื่องจากการขายในระหว่างปี

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่ง				
ของต้นทุนการพัฒนาระหว่างปี	290,948	290,330	295,738	274,801
อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม (ร้อยละต่อปี)	4.40 - 6.90	4.45 - 7.50	4.40 - 6.90	4.45 - 7.50
ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง				
การพัฒนาที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายและ				
ได้รวมในบัญชีต้นทุนขาย				
- ต้นทุนขาย	3,307,805	3,035,536	2,732,981	2,181,695
- การปรับมูลค่าเป็นมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ	(6,188)	20,681	(6,409)	14,163
รวม	3,301,617	3,056,217	2,726,572	2,195,858

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้จัดจ้างเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและสินเชื่ออื่นจากสถาบันการเงิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

160

10. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2559	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2559
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า	8,594	14,006	8,594	14,006
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	4,788	511	4,714	111
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าอื่น	41,990	17,018	35,257	15,785
เงินมัดจำ	16,181	24,119	15,361	23,664
เงินทดรองจ่าย	7,772	1,318	6,512	1,120
ภาษีซื้อและอื่น ๆ	10,880	4,722	4,594	4,605
รวม	90,205	61,694	75,032	59,291

11. สินทรัพย์ใช้เป็นหลักประกัน

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2559	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2559
เงินฝากธนาคารออมทรัพย์	13,772	5,488	13,772	5,488
เงินฝากธนาคารประเภทประจำ 12 เดือน	215,257	221,844	215,257	221,844
	229,029	227,332	229,029	227,332
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	10,147,760	7,042,936	8,203,965	5,486,809
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	454,183	494,236	416,583	456,094
	10,601,943	7,537,172	8,620,548	5,942,903

เงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากประจำ ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ใช้เป็นหลักประกันสำหรับวงเงินหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกเพื่อค้ำประกันกลุ่มบริษัทต่อหน่วยงานราชการ สำหรับการก่อสร้างงานสาธารณูปโภคภายในโครงการของกลุ่มบริษัทและเป็นหลักประกันหนี้สินที่มีต่อสถาบันการเงิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

162

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2559	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2559
ยอดยกมาต้นปี	494,236	535,231	456,094	495,634
ยอดเพิ่มขึ้นระหว่างปี	193	3,419	193	3,419
โอนออกระหว่างปี	(7,697)	-	(7,697)	-
หัก ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	(32,549)	(44,414)	(32,007)	(42,959)
ยอดคงเหลือปลายปี	454,183	494,236	416,583	456,094

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยศูนย์สรรพสินค้า พื้นที่สำหรับให้เช่าและงานระหว่างก่อสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ได้จัดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วนข้างต้นเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

การวัดมูลค่ายุติธรรม :-

ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจากภายนอก ซึ่งมีคุณสมบัติในวิชาชีพที่เหมาะสมและมีประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทดังกล่าว ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทเป็นประจำทุกปี

การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 420.70 ล้านบาท และ 383.10 ล้านบาท ตามลำดับ และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 453.25 ล้านบาท และ 415.11 ล้านบาท ตามลำดับ ถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรม อยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่นำมาใช้ในเทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรม

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

มูลค่ายุติธรรมระดับ 3

163

ตารางต่อไปนี้แสดงการกระทบยอดยกมาและยกไปสำหรับมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	453,249	497,663	415,107	458,066
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่ยังไม่รับรู้	(32,549)	(44,414)	(32,007)	(42,959)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	420,700	453,249	383,100	415,107

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทแสดงในตารางดังต่อไปนี้

เทคนิคการประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
การคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าที่คาดไว้ ระยะเวลาที่เลิกเช่า อัตราการครอบครอง ค่าใช้จ่ายเพื่อเป็นสิ่งที่มุ่งเน้นในการเช่า เช่น การยกเว้นค่าใช้จ่ายอื่นๆ แก่ผู้เช่า กระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว การประมาณอัตราคิดลดได้พิจารณาถึงคุณภาพของอาคารและสถานที่ตั้ง และระยะเวลาการเช่า	<ul style="list-style-type: none">• อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ (ร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 10)• อัตราการครอบครอง (ร้อยละ 37 ถึงร้อยละ 95)• อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว (ร้อยละ 8.02 และร้อยละ 9)• อัตราค่าเช่า อยู่ในช่วงประมาณ 400 - 650 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน	<ul style="list-style-type: none">• มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก• อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง)• อัตราการครอบครองเพิ่มขึ้น (ลดลง)• อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

164

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	งบการเงินรวม (พันบาท)				ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค.2559	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน (โอนออก)	
ราคาทุน					
ที่ดิน	69,895	-	-	6,080	75,975
อาคารและงานระบบ	46,824	-	-	-	46,824
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	2,727	-	-	-	2,727
อาคารคลังเก็บเข้าส์และอาคารชั่วคราว	39,118	-	-	(10,595)	28,523
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	149,469	6,724	(2,782)	-	153,411
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	266,310	6,901	(58,475)	5,455	220,191
ยานพาหนะ	116,588	-	(7,067)	-	109,521
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	42,656	15,513	-	(57,601)	568
รวม	733,587	29,138	(68,324)	(56,661)	637,740
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคารและงานระบบ	(10,721)	(3,730)	-	-	(14,451)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(865)	(545)	-	-	(1,410)
อาคารคลังเก็บเข้าส์และอาคารชั่วคราว	(17,131)	(1,956)	-	1,758	(17,329)
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	(82,014)	(15,930)	2,782	-	(95,162)
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	(147,308)	(63,085)	56,301	-	(154,092)
ยานพาหนะ	(75,665)	(12,456)	7,067	-	(81,054)
รวม	(333,704)	(97,702)	66,150	1,758	(363,498)
สุทธิ	399,883				274,242

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

	งบการเงินรวม (พันบาท)				ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2559
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2558	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน (โอนออก)	
ราคาทุน					
ที่ดิน	67,258	2,637	-	-	69,895
อาคารและงานระบบ	46,824	-	-	-	46,824
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	2,727	-	-	-	2,727
อาคารคลับเฮ้าส์และอาคารชั่วคราว	54,556	-	(15,438)	-	39,118
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	140,496	8,996	(23)	-	149,469
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	250,135	34,130	(17,955)	-	266,310
ยานพาหนะ	105,100	22,662	(11,174)	-	116,588
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	29,463	13,193	-	-	42,656
รวม	696,559	81,618	(44,590)	-	733,587
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคารและงานระบบ	(6,990)	(3,731)	-	-	(10,721)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(320)	(545)	-	-	(865)
อาคารคลับเฮ้าส์และอาคารชั่วคราว	(30,613)	(1,956)	15,438	-	(17,131)
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	(64,895)	(17,141)	22	-	(82,014)
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	(108,537)	(44,440)	5,669	-	(147,308)
ยานพาหนะ	(73,962)	(12,877)	11,174	-	(75,665)
รวม	(285,317)	(80,690)	32,303	-	(333,704)
สุทธิ	411,242				399,883

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

166

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2559	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน (โอนออก)	
ราคาทุน					
ที่ดิน	69,895	-	-	6,080	75,975
อาคารและงานระบบ	46,824	-	-	-	46,824
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	2,727	-	-	-	2,727
อาคารคลังเก็บเข้าสและอาคารชั่วคราว	39,118	-	-	(10,595)	28,523
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	140,495	5,684	(2,782)	-	143,397
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	180,962	3,702	(20,990)	3,961	167,635
ยานพาหนะ	89,352	-	(1,487)	-	87,865
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	42,656	13,952	-	(56,107)	501
รวม	612,029	23,338	(25,259)	(56,661)	553,447
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคารและงานระบบ	(10,721)	(3,730)	-	-	(14,451)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(865)	(545)	-	-	(1,410)
อาคารคลังเก็บเข้าสและอาคารชั่วคราว	(17,131)	(1,956)	-	1,758	(17,329)
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	(73,878)	(15,428)	2,782	-	(86,524)
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	(86,215)	(46,392)	19,699	-	(112,908)
ยานพาหนะ	(50,014)	(11,800)	1,487	-	(60,327)
รวม	(238,824)	(79,851)	23,968	1,758	(292,949)
สุทธิ	373,205				260,498

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2559
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2558	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน (โอนออก)	
ราคาทุน					
ที่ดิน	67,258	2,637	-	-	69,895
อาคารและงานระบบ	46,824	-	-	-	46,824
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	2,727	-	-	-	2,727
อาคารคลับเฮ้าส์และอาคารชั่วคราว	54,556	-	(15,438)	-	39,118
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	131,542	8,977	(24)	-	140,495
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	163,993	20,846	(3,877)	-	180,962
ยานพาหนะ	77,863	22,662	(11,173)	-	89,352
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	29,463	13,193	-	-	42,656
รวม	574,226	68,315	(30,512)	-	612,029
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคารและงานระบบ	(6,990)	(3,731)	-	-	(10,721)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(320)	(545)	-	-	(865)
อาคารคลับเฮ้าส์และอาคารชั่วคราว	(30,613)	(1,956)	15,438	-	(17,131)
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	(57,611)	(16,290)	23	-	(73,878)
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	(52,878)	(34,035)	698	-	(86,215)
ยานพาหนะ	(49,441)	(11,747)	11,174	-	(50,014)
รวม	(197,853)	(68,304)	27,333	-	(238,824)
สุทธิ	376,373				373,205

ราคาทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 จำนวนเงิน 128.14 ล้านบาท และ 130.03 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 จำนวนเงิน 79.50 ล้านบาท และ 73.00 ล้านบาท ตามลำดับ)

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าการเงินในการจัดหารถยนต์และอุปกรณ์ โดยสัญญาดังกล่าวจะทยอยสิ้นสุดลงจนถึงปี 2564 ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าดังกล่าว บริษัทและบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขบางประการในสัญญา

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

168

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2559	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2559
บันทึกใน				
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	43,146	41,305	38,299	32,753
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	54,556	39,385	41,552	35,551
รวม	97,702	80,690	79,851	68,304

15. ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

พันบาท

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2559	รายการเปลี่ยนแปลง		ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
ราคาทุน - ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	170,914	-	-	170,914
หัก ตัดจำหน่ายสะสม	(26,049)	(8,546)	-	(34,595)
สุทธิ	144,865			136,319

พันบาท

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดตามบัญชี	รายการเปลี่ยนแปลง		ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
ราคาทุน - ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	170,914	-	-	170,914
หัก ตัดจำหน่ายสะสม	(17,504)	(8,545)	-	(26,049)
สุทธิ	153,410			144,865

พันบาท

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2560	2559

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 8,546 8,545

บริษัทได้จัดจ้างองอาคารสำนักงานเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

16. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

169

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2559	รายการเปลี่ยนแปลง		
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
ราคาทุน - โปรแกรมซอฟต์แวร์	46,452	2,770	(1,170)	48,052
หัก ตัดจำหน่ายสะสม	(21,625)	(5,353)	-	(26,978)
สุทธิ	24,827			21,074

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2559
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2558	รายการเปลี่ยนแปลง		
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
ราคาทุน - โปรแกรมซอฟต์แวร์	42,747	4,374	(669)	46,452
หัก ตัดจำหน่ายสะสม	(16,543)	(5,453)	371	(21,625)
สุทธิ	26,204			24,827

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2559	รายการเปลี่ยนแปลง		
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
ราคาทุน - โปรแกรมซอฟต์แวร์	45,517	2,145	(1,170)	46,492
หัก ตัดจำหน่ายสะสม	(20,742)	(5,328)	-	(26,070)
สุทธิ	24,775			20,422

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2558	รายการเปลี่ยนแปลง		ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
ราคาทุน - โปรแกรมซอฟต์แวร์	41,827	4,359	(669)	45,517
หัก ตัดจำหน่ายสะสม	(15,692)	(5,421)	371	(20,742)
สุทธิ	26,135			24,775

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

170

17. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

17.1 สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังนี้

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	47,918	23,555	20,849	18,105
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(10,673)	(7,856)	(10,072)	(7,494)
สุทธิ	37,245	15,699	10,777	10,611

17.2 รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังนี้

พันบาท

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
		ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	4,060	(1,565)	-	2,495
ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างการพัฒนา	4,136	(1,237)	-	2,899
การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	1,530	6,510	-	8,040
สำรองโบนัส	3,742	592	-	4,334
ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	3,769	(2,551)	-	1,218
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	4,018	419	5,672	10,109
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	2,300	(2,300)	-	-
ยอดขาดทุนยกไป	-	17,887	-	17,887
ประมาณการค่าซ่อมแซม	-	935	-	935
รวม	23,555	18,690	5,672	47,917

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
		ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
หนี้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(7,802)	(2,757)	-	(10,559)
อื่นๆ	(54)	(59)	-	(113)
รวม	(7,856)	(2,816)	-	(10,672)
สุทธิ	15,699	15,874	5,672	37,245

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
		ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	3,694	366	-	4,060
ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง การพัฒนา	-	4,136	-	4,136
การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	-	1,530	-	1,530
สำรองโบนัส	2,546	1,196	-	3,742
ค่าคงที่ที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	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

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

172

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		
		ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
หนี้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การปรับมูลค่าธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน	(7,353)	7,353	-	-
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(5,040)	(2,762)	-	(7,802)
อื่นๆ	(103)	49	-	(54)
รวม	(12,496)	4,640	-	(7,856)
สุทธิ	13,641	2,058	-	15,699

	พันบาท			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	งบการเงินเฉพาะกิจการ		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
		รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	3,863	(1,588)	-	2,275
ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง การพัฒนา	2,833	(1,282)	-	1,551
การปรับมูลค่าธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	2,368	6,400	-	8,768
สำรองโบนัส	1,652	432	-	2,084
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	3,748	(2,530)	-	1,218
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1,341	100	2,775	4,216
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	2,300	(2,300)	-	-
ประมาณการค่าซ่อมแซม	-	737	-	737
รวม	18,105	(31)	2,775	20,849

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
		ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	
หนี้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(7,479)	(2,499)	-	(9,978)
อื่นๆ	(15)	(79)	-	(94)
รวม	(7,494)	(2,578)	-	(10,072)
สุทธิ	10,611	(2,609)	2,775	10,777

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
		ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	3,348	515	-	3,863
ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	-	2,833	-	2,833
การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	2,368	-	2,368
สำรองโบนัส	1,172	480	-	1,652
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	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

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

174

พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
		ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	
หนี้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(6,224)	6,224	-	-
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(4,975)	(2,504)	-	(7,479)
อื่นๆ	(95)	80	-	(15)
รวม	(11,294)	3,800	-	(7,494)
สุทธิ	5,779	4,832	-	10,611

17.3 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ยังไม่ได้รับรู้ เกิดจากรายการดังต่อไปนี้

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2560	2559	2560	2559
ยอดขาดทุนยกไป	15,927	14,346	-	-

ขาดทุนทางภาษีจะสิ้นอายุในปี 2561 ถึง 2565 ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีที่ยังไม่สิ้นอายุตามกฎหมายเกี่ยวกับภาษีเงินได้ปัจจุบันนั้น กลุ่มบริษัทยังมิได้รับรู้รายการดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากยังไม่มีความเป็นได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว

18. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	28,810	30,658	21,363	21,730
เงินประกัน	26,191	25,102	25,650	24,672
อื่นๆ	564	269	470	74
รวม	55,565	56,029	47,483	46,476

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

19.หนี้สินที่มีการระดมเงิน

175

19.1 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

พันบาท						
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	MOR, ดอกเบี้ยเงินฝาก บวกจำนวนคงที่	MOR, ดอกเบี้ยเงินฝาก บวกจำนวนคงที่	2,130	28,807	2,130	19,748
ตัวสัญญาใช้เงิน	MLR ลบจำนวนคงที่	MLR ลบจำนวนคงที่	275,000	115,000	275,000	115,000
ตัวแลกเงิน	อัตราผลตอบแทนของ พันธบัตรรัฐบาล บวกส่วนขาดเครดิตความเสี่ยง	อัตราผลตอบแทนของ พันธบัตรรัฐบาล บวกส่วนขาดเครดิตความเสี่ยง	72,000	1,444,000	72,000	1,444,000
หัก ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า			(2,113)	(41,917)	(2,113)	(41,917)
ตัวแลกเงิน - สุทธิ			69,887	1,402,083	69,887	1,402,083
รวม			347,017	1,545,890	347,017	1,536,831

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยกรรมการบางท่าน และการจำนองที่ดินของโครงการของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีกับธนาคารในประเทศ เป็นจำนวนเงิน 40 ล้านบาท และ 30 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีกับธนาคารในประเทศ เป็นจำนวนเงิน 60 ล้านบาท และ 50 ล้านบาท ตามลำดับ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

176

19.2 เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมในระหว่างปีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังนี้

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
ยอดยกมาต้นปี	111,493	111,493	111,493	111,493
บวก กู้ยืมเพิ่มในระหว่างปี	-	-	-	-
หัก จ่ายชำระคืนในระหว่างปี	-	-	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	111,493	111,493	111,493	111,493

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นจำนวน 111.49 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

19.3 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
ส่วนที่หมุนเวียน				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	300,849	491,869	207,932-	491,869-
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,342,351-	213,783-	1,256,716	148,783
รวม	1,643,200	705,652	1,464,648	640,652

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในระหว่างปีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังนี้

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
ยอดยกมาต้นปี	705,652	1,624,909	640,652	1,431,039
บวก รับเงินกู้ยืมเพิ่มในระหว่างปี	2,723,060	1,173,897	2,426,139	925,645
หัก จ่ายชำระคืนในระหว่างปี	(1,785,512)	(2,093,154)	(1,602,143)	(1,716,032)
ยอดคงเหลือปลายปี	1,643,200	705,652	1,464,648	640,652

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 รายละเอียดสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว แสดงได้ดังนี้

177

	ล้านบาท		ร้อยละต่อปี	
	ยอดคงเหลือ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
สัญญา	2560	2559	อัตราดอกเบี้ยตามสัญญา	การชำระคืนเงินต้น
บริษัท				
กลุ่มที่ 1	-	151	MLR - 1	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2560
กลุ่มที่ 2	954	159	MLR - 1 ถึง MLR - 0.75	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2564
กลุ่มที่ 3	242	129	MLR - 0.25	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2564
กลุ่มที่ 4	173	201	MLR - 1 ถึง MLR - 0.5	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2565
กลุ่มที่ 5	99	-	MLR - 1	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2564
บริษัทย่อย				
กลุ่มที่ 1	42	65	MLR - 0.5	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2563
กลุ่มที่ 2	137	-	MLR - 1	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2564

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบจำนวนคงที่ และสัญญาเงินกู้กำหนดให้มีการชำระคืนเป็นสัดส่วนเมื่อบริษัทและบริษัทย่อยได้ขายสินทรัพย์และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2565

ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมข้างต้น บริษัทและบริษัทย่อยจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินเกี่ยวกับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้บางฉบับ เงินกู้ยืมบางส่วนได้ถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของแต่ละโครงการ อาคารสำนักงาน และบางส่วนค้ำประกันโดยบริษัทย่อย กรรมการของบริษัทบางท่าน และการจดจำนองที่ดินของกรรมการบริษัทบางท่าน

วงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 4,094.66 ล้านบาท และ 3,131.69 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวนเงิน 2,494.77 ล้านบาท และจำนวนเงิน 2,049.84 ล้านบาท ตามลำดับ)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

[illegible]

งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ												
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี												
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน												
รวม												
จำนวนหุ้นกู้ (พันหน่วย)			อายุหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนดก่อน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	
ครั้งที่ 1/2557	1,500	11 เมษายน 2557	3 ปี	11 เมษายน 2560	5.95	-	1,500,000	-	-	-	-	1,500,000
ครั้งที่ 2/2557	1,500	31 ตุลาคม 2557	3 ปี	31 ตุลาคม 2560 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	5.85	-	-	-	-	-	-	-
ครั้งที่ 2/2558	1,000	22 ตุลาคม 2558	2 ปี 11 เดือน 28 วัน	19 ตุลาคม 2561 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	ปีที่ 1: 5.50 ปีที่ 2 - 3: 5.80	1,000,000	-	-	1,000,000	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	1,353,200	1,353,200	1,353,200
ครั้งที่ 2/2559	1,000	5 ตุลาคม 2559	3 ปี 11 เดือน 26 วัน	1 ตุลาคม 2563 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	5.40	-	-	1,353,200	1,353,200	1,353,200	1,353,200	1,353,200
ครั้งที่ 3/2559	646.8	20 ตุลาคม 2559	2 ปี 9 เดือน	20 กรกฎาคม 2562	5.00	-	-	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
ครั้งที่ 1/2560	654.5	31 มกราคม 2560	3 ปี	31 มกราคม 2563	5.25	-	-	646,800	646,800	646,800	646,800	646,800
ครั้งที่ 2/2560 *	1,500	5 เมษายน 2560	3 ปี	5 เมษายน 2563 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	5.95	-	-	654,500	-	654,500	-	-
ครั้งที่ 3/2560	842.3	31 ตุลาคม 2560	3 ปี 5 เดือน 30 วัน	30 เมษายน 2564	5.95	-	-	1,500,000	-	1,500,000	-	-
รวมหุ้นกู้ - ราคาตามมูลค่า						-	-	842,300	-	842,300	-	-
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย						1,000,000	3,000,000	5,996,800	4,000,000	6,996,800	7,000,000	7,000,000
หุ้นกู้ - สุทธิ						-	-	(20,735)	(10,504)	(20,735)	(10,504)	(10,504)
						1,000,000	3,000,000	5,976,065	3,989,496	6,976,065	6,989,496	6,989,496

*เป็นหนี้สินมีประกัน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

19.5 หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

179

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีรายละเอียดดังนี้

พันบาท

	งบการเงินรวม					
	2560			2559		
	มูลค่าอนาคต ของจำนวน เงินขั้นต่ำที่ ต้องจ่าย	ดอกเบี้ย	มูลค่าปัจจุบัน ของจำนวนเงิน ขั้นต่ำที่ ต้องจ่าย	มูลค่าอนาคต ของจำนวน เงินขั้นต่ำที่ ต้องจ่าย	ดอกเบี้ย	มูลค่า ปัจจุบันของ จำนวนเงิน ขั้นต่ำที่ต้อง จ่าย
ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18,779	(1,808)	16,971	32,353	(3,086)	29,267
ครบกำหนดชำระหลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	25,074	(1,441)	23,633	40,501	(3,015)	37,486
รวม	43,853	(3,249)	40,604	72,854	(6,101)	66,753

พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2560			2559		
	มูลค่าอนาคต ของจำนวน เงินขั้นต่ำที่ ต้องจ่าย	ดอกเบี้ย	มูลค่า ปัจจุบัน ของจำนวนเงิน ขั้นต่ำที่ ต้องจ่าย	มูลค่าอนาคต ของจำนวน เงินขั้นต่ำที่ ต้องจ่าย	ดอกเบี้ย	มูลค่า ปัจจุบันของ จำนวนเงิน ขั้นต่ำที่ต้อง จ่าย
ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17,735	(1,767)	15,968	28,336	(2,860)	25,476
ครบกำหนดชำระหลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	24,801	(1,438)	23,363	39,184	(2,971)	36,213
รวม	42,536	(3,205)	39,331	67,520	(5,831)	61,689

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าการเงินเพื่อเช่ารถยนต์และอุปกรณ์ ซึ่งใช้ในการดำเนินงานของกิจการโดยมีกำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน อายุของสัญญามีระยะเวลา 3 - 5 ปีและสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 เป็นสกุลเงินบาท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

180

20. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2559	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2559
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	442,552	408,482
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ				
	322,926	268,181	259,900	225,094
รวม	322,926	268,181	702,452	633,576

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 เป็นสกุลเงินบาท

21. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2559	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2559
ภาษีขายค้างจ่าย	47,258	39,405	9,786	4,100
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	8,938	9,507	7,068	7,339
เงินรับล่วงหน้า	557	557	557	557
อื่นๆ	570	353	457	167
รวม	57,323	49,822	17,868	12,163

22. การผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

22.1 รายการกระทบยอดภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 แสดงดังต่อไปนี้

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2559	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2559
งบแสดงฐานะการเงิน				
ภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์พนักงานต้นปี	20,090	18,104	6,706	6,205
ต้นทุนบริการและดอกเบี้ยงวดปัจจุบัน	2,093	1,972	501	501
ต้นทุนบริการในอดีต	-	14	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่จ่ายจริง	-	-	-	-
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัย	28,363	-	13,874	-
ภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์พนักงานปลายปี	50,546	20,090	21,081	6,706

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

กลุ่มบริษัทย่อยรับรู้ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นในกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทจัดการโครงการบำเหน็จบำนาญพนักงานตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้มีความเสี่ยงจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ได้แก่ ความเสี่ยงของช่วงชีวิต ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากตลาด (เงินลงทุน)

22.2 รายได้และค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีรายละเอียดดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
รับรู้ในกำไรขาดทุน				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	344	1,324	126	359
ค่าใช้จ่ายในการขาย	14	14	4	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,735	648	371	142
รวม	2,093	1,986	501	501
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	28,363	-	13,874	-
รวม	28,363	-	13,874	-
รวม	30,456	1,986	14,375	501

กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 เกิดขึ้นจาก

รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	พันบาท	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
การปรับปรุงจากประสบการณ์	18,015	9,979
สมมติฐานประชากร	1,440	1,091
สมมติฐานทางการเงิน	8,908	2,804
รวม	28,363	13,874

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

182

22.3 ข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่รายงาน (แสดงโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) ได้แก่

	ร้อยละต่อปี			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
อัตราคิดลด	2.39 - 3.12	3.55 - 4.06	3.11	4.06
อัตราเงินเฟ้อ	2.75	2.50	2.75	2.50
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	4.00 - 8.00	3.33 - 7.22	8.00	7.22
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (จำแนกตามอายุ)	1.91 - 42.98	0 - 42.00	5.73 - 34.38	0 - 42.00
อัตรามรณะ	ตารางมรณะไทย ตารางมรณะไทย ตารางมรณะไทย ตารางมรณะไทย สามัญ ปี 2560 สามัญ ปี 2551 สามัญ ปี 2560 สามัญ ปี 2551			

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตรามรณะและอัตราการทุพพลภาพในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปอยู่ ณ ขณะนั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กลุ่มบริษัทมีระยะเวลาถัวเฉลี่ยของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็น 9 - 21 ปี (งบการเงินเฉพาะกิจการ : 16 ปี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายในหนึ่งปีข้างหน้าเป็นจำนวนเงิน 7.20 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ : จำนวน 0.98 ล้านบาท)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้ อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่นๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

	ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	(2,147)	2,331	(1,270)	1,382
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1.0)	4,562	(3,969)	2,704	(2,344)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 20)	(5,187)	6,788	(3,570)	4,661

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559				
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

แม้ว่าการวิเคราะห์นี้ไม่ได้คำนึงการกระจายตัวแบบเต็มรูปแบบของกระแสเงินสดที่คาดหวังภายใต้โครงการดังกล่าว แต่ได้แสดงประมาณการความอ่อนไหวของข้อสมมติต่างๆ

23. ประมาณการหนี้สินจากคดีความ

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีประมาณการหนี้สินจากคดีความในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
ยอดยกมาต้นปี	11,500	16,600
บวก ตั้งเพิ่มระหว่างปี	-	-
หัก โอนกลับระหว่างปี	(11,500)	(5,100)
ยอดคงเหลือปลายปี	-	11,500

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทได้บันทึกโอนกลับรายการประมาณการหนี้สินจากคดีความเป็นจำนวนเงิน 11.50 ล้านบาท เนื่องจากศาลฎีกาได้มีคำพิพากษาเป็นที่สิ้นสุดแล้ว โดยบริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องชดเชยค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินรวม 7.75 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้บันทึกค่าชดเชยค่าเสียหายจากคดีความดังกล่าวแล้วในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จภายใต้หัวข้อค่าใช้จ่ายบริหาร

24. หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
เงินรับล่วงหน้าค่าส่วนกลาง	103,723	81,858	74,999	49,556
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	17,918	-	16,583	-
เงินประกันรับ	8,399	8,708	7,588	7,769
รวม	130,040	90,566	99,170	57,325

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

184

25. ทุนเรือนหุ้น

		งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		2560		2559	
		มูลค่าหุ้นต่อหุ้น (บาท)	จำนวนหุ้น (พันหุ้น)	จำนวนเงิน (พันบาท)	จำนวนเงิน (พันบาท)
ทุนจดทะเบียน					
ณ วันที่ 1 มกราคม					
- หุ้นสามัญ	1	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
ออกหุ้นใหม่	1	-	-	-	-
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

26. ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

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

27. สำรองตามกฎหมาย

เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

ตามข้อตกลงแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทย่อยจะต้องจัดสรรเงินจำนวนร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิต่อปีที่มีการประกาศจ่ายเงินปันผลไว้เป็นสำรองตามกฎหมายจนกว่าสำรองตามกฎหมายนี้มีจำนวนเท่ากับร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายจะนำไปจ่ายเงินปันผลไม่ได้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

28. เงินปันผล

ในการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2560 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจ่ายกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 49 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในเดือนพฤษภาคม 2560

ในการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2559 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจ่ายกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 39.20 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในเดือนพฤษภาคม 2559

29. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย บริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

30. รายได้อื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2560	2559	2560	2559
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	81,021	12,300
รายได้ค่าเช่าและบริการ	22,384	16,419	18,875	12,706
รายได้ค่าบริหารโครงการ	15,219	13,575	-	-
อื่นๆ	44,699	38,184	39,746	33,529
รวม	82,302	68,178	139,642	58,535

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

186

31. ค่าใช้จ่ายในการขาย

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2560	2559	2560	2559
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	339,821	228,297	300,198	181,630
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	73,751	47,360	27,502	21,973
อื่นๆ	137,312	71,381	118,411	46,711
รวม	550,884	347,038	446,111	250,314

32. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2560	2559	2560	2559
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	225,268	242,414	109,647	106,641
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	57,487	53,384	52,793	49,517
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	50,676	45,405	47,672	43,313
ค่าบริหารจัดการ	-	-	41,930	26,150
ค่ารักษาความปลอดภัย	18,412	19,428	17,380	18,873
ค่าสาธารณูปโภค	22,065	16,943	19,224	15,220
ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง	12,722	22,167	5,509	10,769
ค่าซ่อมแซม	17,013	11,168	12,320	8,985
อื่นๆ	174,044	113,027	144,157	91,805
รวม	577,687	523,936	450,632	371,273

33. ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2560	2559	2560	2559
เงินเดือนและค่าแรง	226,450	206,261	97,176	81,573
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	13,543	11,372	6,581	5,342
อื่นๆ	59,370	72,127	33,517	41,699
รวม	299,363	289,760	137,274	128,614

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

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

187

34. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2560	2559	2560	2559
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	68,455	53,384	55,426	49,517
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	339,821	228,297	300,198	181,630
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	299,363	289,760	137,274	128,614

35. ต้นทุนทางการเงิน

พันบาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
		2560	2559	2560	2559
หมายเหตุ					
ดอกเบี้ยจ่าย					
บริษัทย่อย	5	-	-	7,871	9,920
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย		535,062	524,528	535,831	503,094
รวมดอกเบี้ยจ่าย		535,062	524,528	543,702	513,014
ต้นทุนทางการเงินอื่น		15,742	2,605	15,311	2,427
รวม		550,804	527,133	559,013	515,441
หัก จำนวนที่รวมอยู่ในต้นทุนของ					
สินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข					
- โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	5, 9	(290,948)	(290,330)	(295,738)	(274,801)
รวม		(290,948)	(290,330)	(295,738)	(274,801)
สุทธิ		259,856	236,803	263,275	240,640

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

188

36. ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

36.1 ส่วนประกอบหลักของค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน :				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน :				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	60,799	79,884	52,668	29,963
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้รายการตัดบัญชี :				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว				
ที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกและที่กลับรายการ	(15,874)	(2,058)	2,609	(4,832)
รวม	44,925	77,826	55,277	25,131
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัย	5,672	-	2,775	-

36.2 การกระทบยอดระหว่างจำนวนค่าใช้จ่าย (รายได้) และผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีสำหรับปี	142,619	341,165	234,536	129,688
อัตราภาษีที่ใช้	20%	20%	20%	20%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้คำนวณตามอัตราภาษีที่ใช้	28,524	68,233	46,907	25,938
รายการกระทบยอด				
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหัก				
ในการคำนวณกำไรทางภาษี				
- ค่าใช้จ่ายที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นรายจ่ายใน				
การคำนวณกำไรทางภาษี	11,166	1,727	10,658	769
ผลกระทบทางภาษีของรายได้หรือกำไรที่ไม่ต้องนำมา				
คำนวณกำไรทางภาษี				
- รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(2,042)	(1,054)	(2,022)	(1,107)
- ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(872)	(1,384)	(267)	(469)
- ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้				
รายการตัดบัญชี	1,516	1,892	-	-
- รายได้สุทธิที่ถูกตัดรายการ	6,633	8,412	-	-
รวมรายการกระทบยอด	16,401	9,593	8,369	(807)
รวมค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	44,925	77,826	55,276	25,131

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

36.3 การกระทบยอดระหว่างอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ยและอัตราภาษีที่ใช้
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 สรุปได้ดังนี้

189

	งบการเงินรวม			
	2560		2559	
	จำนวนภาษี (พันบาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนภาษี (พันบาท)	อัตราภาษี (%)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี	142,619		341,165	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่ใช้	28,524	20.00	68,233	20.00
รายการกระทบยอด	16,401	11.50	9,593	2.81
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ย	44,925	31.50	77,826	22.81

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2560		2559	
	จำนวนภาษี (พันบาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนภาษี (พันบาท)	อัตราภาษี (%)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี	234,536		129,688	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่ใช้	46,907	20.00	25,938	20.00
รายการกระทบยอด	8,369	3.57	(807)	(0.62)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ย	55,276	23.57	25,131	19.38

37. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วในระหว่างปี โดยแสดงการคำนวณดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2560	2559	2560	2559
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน) (พันบาท)	97,693	263,339	179,260	104,558
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว (พันหุ้น)	980,000	980,000	980,000	980,000
กำไรต่อหุ้น (ขั้นพื้นฐาน) (บาท/หุ้น)	0.10	0.27	0.18	0.11

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

190

38. เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา กลุ่มบริษัทไม่มีการถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษานักลงทุน เจ้าหนี้และความเชื่อมั่นของตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของเจ้าของรวม อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึงความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงอัตราดอกเบี้ยเกิดจากเงินกู้ยืม กลุ่มบริษัทไม่ได้ใช้เครื่องมือทางการเงิน เพื่อใช้ในการจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมเป็นการเฉพาะเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมเป็นไปตามอัตราตลาด

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

ฝ่ายบริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของลูกค้าทุกรายที่ขอวงเงินสินเชื่อในระดับหนึ่ง ๆ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน อย่างไรก็ตามเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานลูกค้าจำนวนมาก ฝ่ายบริหารไม่ได้คาดว่าจะเกิดผลเสียหายนที่มีสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ไม่ได้

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ความเสี่ยงจากสภาพคล่อง					191
กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและเพื่อทำให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง					
การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน					
กลุ่มบริษัทใช้วิธีตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทและบริษัทย่อยจะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน					
ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล					
					งบการเงินรวม (พันบาท)
					ระดับที่ 1 ระดับที่ 2 ระดับที่ 3 รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560					
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
เงินลงทุนชั่วคราว					
- หน่วยลงทุน					
					- 83 - 83
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
- หุ้นกู้					
					- 7,020,653 - 7,020,653
					งบการเงินรวม (พันบาท)
					ระดับที่ 1 ระดับที่ 2 ระดับที่ 3 รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559					
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
เงินลงทุนชั่วคราว					
- หน่วยลงทุน					
					- 83 - 83
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
- หุ้นกู้					
					- 6,994,018 - 6,994,018

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

192

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559				
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนชั่วคราว				
- หน่วยลงทุน	-	83	-	83
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
- หุ้นกู้	-	7,020,653	-	7,020,653

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559				
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนชั่วคราว				
- หน่วยลงทุน	-	83	-	83
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
- หุ้นกู้	-	6,994,018	-	6,994,018

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 2

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่มีได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน

ประเภท	เทคนิคการประเมินมูลค่า
เงินลงทุนชั่วคราว	เทคนิคการเปรียบเทียบราคา มูลค่ายุติธรรมอ้างอิงมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน
หุ้นกู้	เทคนิคการเปรียบเทียบราคา มูลค่ายุติธรรมอ้างอิงราคาซื้อขายล่าสุดของสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (The Thai Bond Market Association)

ในระหว่างปีปัจจุบันไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

39. การผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

193

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทและบริษัทย่อยมีการผูกพัน ดังนี้

- 39.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีการผูกพันที่จะต้องจ่ายเงินตามสัญญาเกี่ยวกับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 595.73 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 : 642.47 ล้านบาท)
- 39.2 ในปี 2554 บริษัททำสัญญาร่วมพัฒนาพื้นที่กับสมาคมแห่งหนึ่งโดยมีอายุสัญญาไม่น้อยกว่า 30 ปี โดยบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดต่างๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว
- 39.3 ในเดือนมกราคม 2559 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 228.00 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวนเงิน 114.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 : 73.00 ล้านบาท)
- 39.4 ในเดือนตุลาคม 2559 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 118.00 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวนเงิน 57.60 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 : 55.00 ล้านบาท)
- 39.5 ในเดือนเมษายน 2560 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 414.89 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวนเงิน 70.00 ล้านบาท
- 39.6 ในเดือนตุลาคม 2560 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 132.67 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวนเงิน 40.00 ล้านบาท
- 39.7 ในเดือนพฤศจิกายน 2560 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 101.43 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวนเงิน 10.00 ล้านบาท
- 39.8 การผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ภายในหนึ่งปี	28,668	2,731	28,668	2,731
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	115,001	12,391	115,001	12,391
หลังจากห้าปี	745,664	66,913	745,664	66,913
รวม	889,333	82,035	889,333	82,035

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

194

บริษัทมีสัญญาเช่าที่ดิน โดยมีระยะเวลา 1 ปีและ 30 ปี ซึ่งจะสิ้นสุดในปี 2592

39.9 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินต่อเจ้าหนี้โดยธนาคารเป็นจำนวนเงินรวม 724.73 ล้านบาท และ 594.06 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวนเงิน 838.3 ล้านบาท และ 679.6 ล้านบาท ตามลำดับ)

40. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกบริษัทอื่นและบุคคลธรรมดาฟ้องร้องรวมสี่คดี จากการผิดสัญญา การเรียกร้องค่าเสียหายและอื่น ๆ โดยมีทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องและอาจเรียกได้เป็นจำนวนเงิน 104 ล้านบาท ขณะนี้คดีความอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล โดยมีสองคดีที่ศาลชั้นต้นได้พิพากษาให้บริษัทชำระเงินเป็นจำนวนเงินรวม 14.75 ล้านบาท ซึ่งบริษัทอยู่ระหว่างอุทธรณ์คำพิพากษา

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของบริษัท คาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญ ดังนั้น บริษัทจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในงบการเงิน

41. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561 บริษัทได้ทำหนังสือสัญญาแก้ไขเพิ่มเติม สัญญาสนับสนุนทางการเงินกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อขยายวงเงินสินเชื่อเพิ่มเติมอีกจำนวน 120.31 ล้านบาท

42. มาตรฐานการบัญชีปรับปรุงใหม่ที่ยังไม่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งลงประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้ มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับปรับปรุงใหม่

โดยมีผลบังคับใช้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 เป็นต้นไป มีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การนำเสนองบการเงิน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สินค้าคงเหลือ
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ภาษีเงินได้
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2560)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2560)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2560)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2560)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26 (ปรับปรุง 2560)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2560)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2560)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2560)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2560)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2560)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2560)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2560)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2560)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2560)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 41 (ปรับปรุง 2560)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 2
(ปรับปรุง 2560)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3
(ปรับปรุง 2560)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4
(ปรับปรุง 2560)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5
(ปรับปรุง 2560)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 6
(ปรับปรุง 2560)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8
(ปรับปรุง 2560)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10
(ปรับปรุง 2560)

เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและการเปิดเผยข้อมูล
เกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล

เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา
ต่างประเทศ

เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม

เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เรื่อง การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน

เรื่อง งบการเงินเฉพาะกิจการ

เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง

เรื่อง กำไรต่อหุ้น

เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล

เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์

เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นและสินทรัพย์ที่อาจ
เกิดขึ้น

เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เรื่อง เกษตรกรรม

เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

เรื่อง การรวมธุรกิจ

เรื่อง สัญญาประกันภัย

เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่
ยกเลิก

เรื่อง การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่

เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน

เรื่อง งบการเงินรวม

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

196

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 11
(ปรับปรุง 2560)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 12
(ปรับปรุง 2560)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13
(ปรับปรุง 2560)

การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10
(ปรับปรุง 2560)

การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 15
(ปรับปรุง 2560)

การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 25
(ปรับปรุง 2560)

การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27
(ปรับปรุง 2560)

การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29
(ปรับปรุง 2560)

การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31
(ปรับปรุง 2560)

การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32
(ปรับปรุง 2560)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2560)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2560)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2560)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2560)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2560)

เรื่อง การร่วมการงาน

เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น

เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม

เรื่อง ความช่วยเหลือจากรัฐบาล-กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่าง
เฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน

เรื่อง สัญญาเช่าดำเนินงาน-สิ่งจูงใจให้แก่ผู้เช่า

เรื่อง ภาษีเงินได้-การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือ
ของผู้ถือหุ้น

เรื่อง การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่สร้างขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย

เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ

เรื่อง รายได้-รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา

เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-ต้นทุนเว็บไซต์

เรื่อง การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรีดถอน การบูรณะ
และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

เรื่อง สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรีดถอน การบูรณะและการ
ปรับปรุงสภาพแวดล้อม

เรื่อง การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29
(ปรับปรุง 2560) เรื่องการรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่
เงินเฟ้อรุนแรง

เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ข้อตกลงสัมปทานบริการ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 14 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ข้อจำกัดสินทรัพย์ตามโครงการผลประโยชน์ ข้อกำหนดเงินทุน ขั้นต่ำและปฏิสัมพันธ์ของรายการเหล่านี้ สำหรับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ต้นทุนการเปิดหน้าดินในช่วงการผลิตสำหรับเหมืองผิวดิน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง เงินที่นำส่งรัฐ

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่ามาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐาน การบัญชีและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ปรับปรุงใหม่ข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระ สำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

43. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561