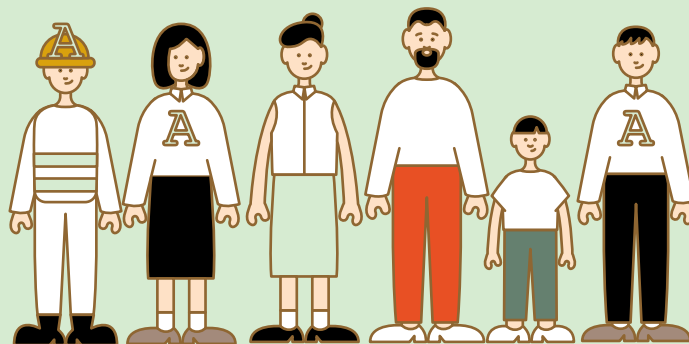


SUSTAINABLE HAPPINESS



WHY SUSTAINABILITY

เพราะ ‘บ้าน’... สบายอยู่บนพื้นฐานของคำว่า ‘ความสุข’... หากความสุขของแต่ละครอบครัวเริ่มต้นด้วยรากฐานที่มั่นคงแข็งแรงจากภายใน ความสุขนั้นก็พร้อมจะดำเนินต่อไปเพื่อเติบโตอย่างยั่งยืนสู่สังคมในที่สุด...

‘ความสุข’ ของเราจึงเริ่มต้นได้ที่... ที่บ้าน ที่ครอบครัว และตัวคุณ

SUSTAINABILITY STARTS WITH YOU

ความสูงที่ยั่งยืน เริ่มต้นจากความคิดสร้างสรรค์...
เริ่มจากความร่วมมือร่วมใจ กันจากคนหนึ่งสู่อีกคนหนึ่ง...
จากตัวคุณ ขยายสู่สังคม และสิ่งแวดล้อม...

อารียาฯ จึงนำแนวคิดนี้ ใช้อุทิศในการออกแบบกระเป๋า Reuse Bag
สำหรับใส่ Annual Report 2018 แทน Packaging ประเภทอื่นที่ใช้ได้
เพียงครั้งเดียว

เราเริ่มต้นแล้ว คุณก็เริ่มต้นได้เช่นกัน...
ด้วยการนำถุงนี้มาใช้ประโยชน์ซ้ำ
เพื่อสิ่งแวดล้อม... เพื่อความสูงที่ยั่งยืนตลอดไป



**BUY LESS, CHOOSE WELL, MAKE IT LAST.
QUALITY RATHER THAN QUANTITY: THAT
IS TRUE SUSTAINABILITY. IF PEOPLE ONLY
BOUGHT BEAUTIFUL THINGS RATHER
THAN RUBBISH, WE WOULDN'T HAVE
CLIMATE CHANGE!**

– VIVIENNE WESTWOOD –

6 ความสุข

ภายใต้สิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน

ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจอยู่บนพื้นฐานความรับผิดชอบต่อสังคม โดยมุ่งเน้นคุณภาพชีวิตที่ดี ซึ่งได้มาจาก ‘สังคมคุณภาพ’ ที่เกิดจากการอยู่ร่วมกันอย่างสามัคคีในชุมชนแห่งการเอื้อเฟื้อเผื่อแผ่ ภายใต้สิ่งแวดล้อมที่ดี สภาพภาพที่ดี ซึ่งเป็นหัวใจสำคัญสู่แนวคิดในการสร้าง ‘ความสุขและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน Sustainable Happiness’ โดยมุ่งมั่นสร้างความสุขสู่ทุกภาคส่วนทั้งหมด 6 กลุ่มในสังคม เพื่อสร้างสุขที่ยั่งยืนร่วมกัน..

6 สุข อันยั่งยืนตามแนวคิดของอารียาฯ ประกอบด้วย

1

สุขคนสร้าง

ความสุขของคนสร้างบ้าน ซึ่งเป็นแรงงานสำคัญของเรา

2

สุขเจ้าบ้าน

ความสุขของพนักงานอารียาฯ ผู้ทุ่มเททุกฝ้าย

3

สุขลูกบ้าน

ความสุขของครอบครัวอารียาฯ ที่อบอุ่นและยั่งยืน

4

สุขเพื่อนบ้าน

ความสุขของคู่ค้าและผู้รับเหมา มีมิตรภาพที่เราไว้วางใจ

5

สุขสังคม

ความสุขที่คำนึงถึงสังคมและชุมชนใกล้เคียง

6

สุขสิ่งแวดล้อม

ความสุรอบด้านจากพลังงานทางเลือก เพื่อทุกคนในสังคม



สูงคนสร้าง : ความสูงของ ‘คนสร้างบ้าน’ ซึ่งเป็นแรงงานสำคัญของเรา

3 กรอบแนวคิด



อารียาฯ เชื่อว่า... ถ้าคนงานมีชีวิตที่ดี มีความสุขกาย สบายใจ มีรายได้ที่มั่นคง ก็จะมีกำลังใจในการทำงาน และงานที่ได้ก็จะมีคุณภาพ เราจึงมีกรอบความคิดในการดูแล ‘คนสร้างบ้าน’ ของเราให้มีความสุขอย่างยั่งยืน รอบด้าน ทั้งการบริหารจัดการแรงงานต่างชาติอย่างเป็นระบบ ดูแลความเป็นอยู่ให้ถูกสุขลักษณะ มีที่พักที่ได้มาตรฐาน มีการฝึกอบรมพัฒนาฝีมือแรงงานที่ครอบคลุมงานทุกประเภท รวมถึงการเอาใจใส่ครอบครัวแรงงาน ด้วยการมีศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กในสถานที่ก่อสร้าง ‘Child Friendly Space’

รางวัลและความสำเร็จด้านการดูแลแรงงาน

1



Building Futures in Thailand: Support Children Living in Construction Site Camps

ซึ่งองค์การ Unicef ได้เชิญให้อารีયાฯ เข้าร่วมงานดังกล่าว พร้อมตีพิมพ์ผลงานไปสู่สาธารณชนในวงกว้าง

2



Asia Responsible Enterprise Awards 2018 สาขา Investment in People

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ผู้นำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบและแนวสูงในประเทศไทย ได้รับรางวัลเกียรติ Asia Responsible Enterprise Awards 2018 (AREA) สาขา ‘การลงทุนเพื่อทรัพยากรมนุษย์’ จากผลงานสร้างสรรค์ โครงการ ‘สุขคนสร้าง’ (Better Life for Our House Builders) ภายใต้แนวคิด ‘Sustainable Happiness’ ซึ่งโครงการนี้มุ่งเน้นการส่งเสริมและดูแลบุคลากรแรงงาน เพื่อการทำงานที่สร้าง ‘สุขที่ยั่งยืน’ ตลอดจนมีความรับผิดชอบต่อสังคม บนหลักสิทธิมนุษยชนและมาตรฐานสากล

นับเป็นรางวัลอันทรงเกียรติ ที่สร้างความภาคภูมิใจสูงสุด ในฐานะองค์กรไทยที่พัฒนาสินค้าและบริการเพื่อคนไทย ซึ่งได้รับการยอมรับในระดับภูมิภาคเอเชีย ทั้งยังช่วยส่งเสริมให้ผู้ประกอบการในเอเชียมีความคิดริเริ่ม เพื่อแสดงออกถึงความรับผิดชอบต่อสังคม พร้อมสานต่อโครงการของตนให้เกิดคุณประโยชน์สำหรับส่วนรวมต่อไป

3



Thailand Property Awards

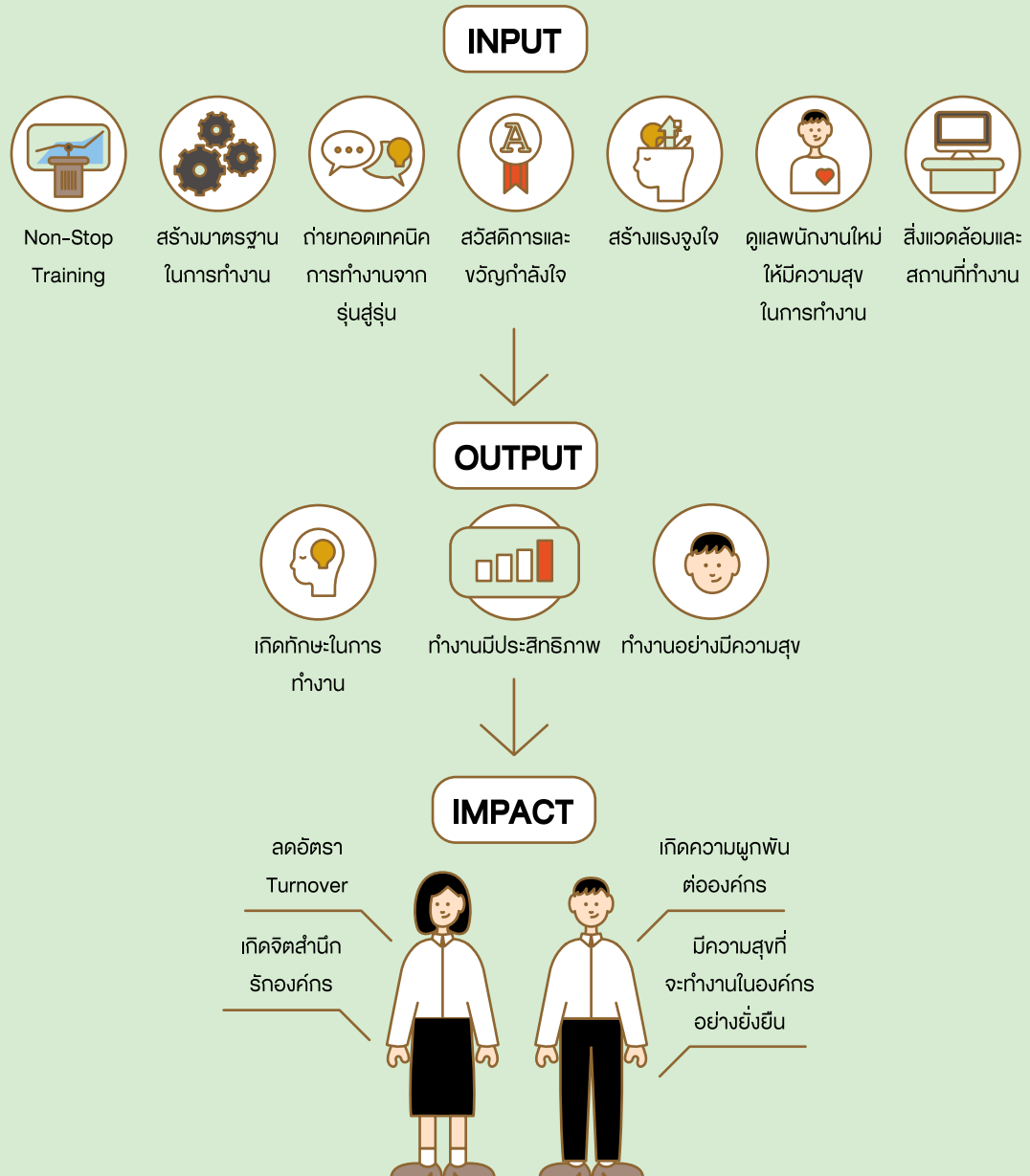
ประกาศความสำเร็จ 2 รางวัล จากเวที ‘พร็อพเพอร์ตี้สตาร์ ไทยแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ อวอร์ดส์’ ครั้งที่ 13 ตอกย้ำการเป็นผู้นำการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

Developer Award: The Special Recognition in CSR (โครงการที่ได้รับการจดจำด้านกิจกรรมเพื่อสังคม)

Special Awards: Rakthai Special Recognition for Community Project Award (รักไทย โครงการที่ได้รับการจดจำเพื่อชุมชน) ที่ได้ให้การสนับสนุนนโยบายเกี่ยวกับสิทธิของพนักงาน กิจกรรมเพื่อสังคม และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน



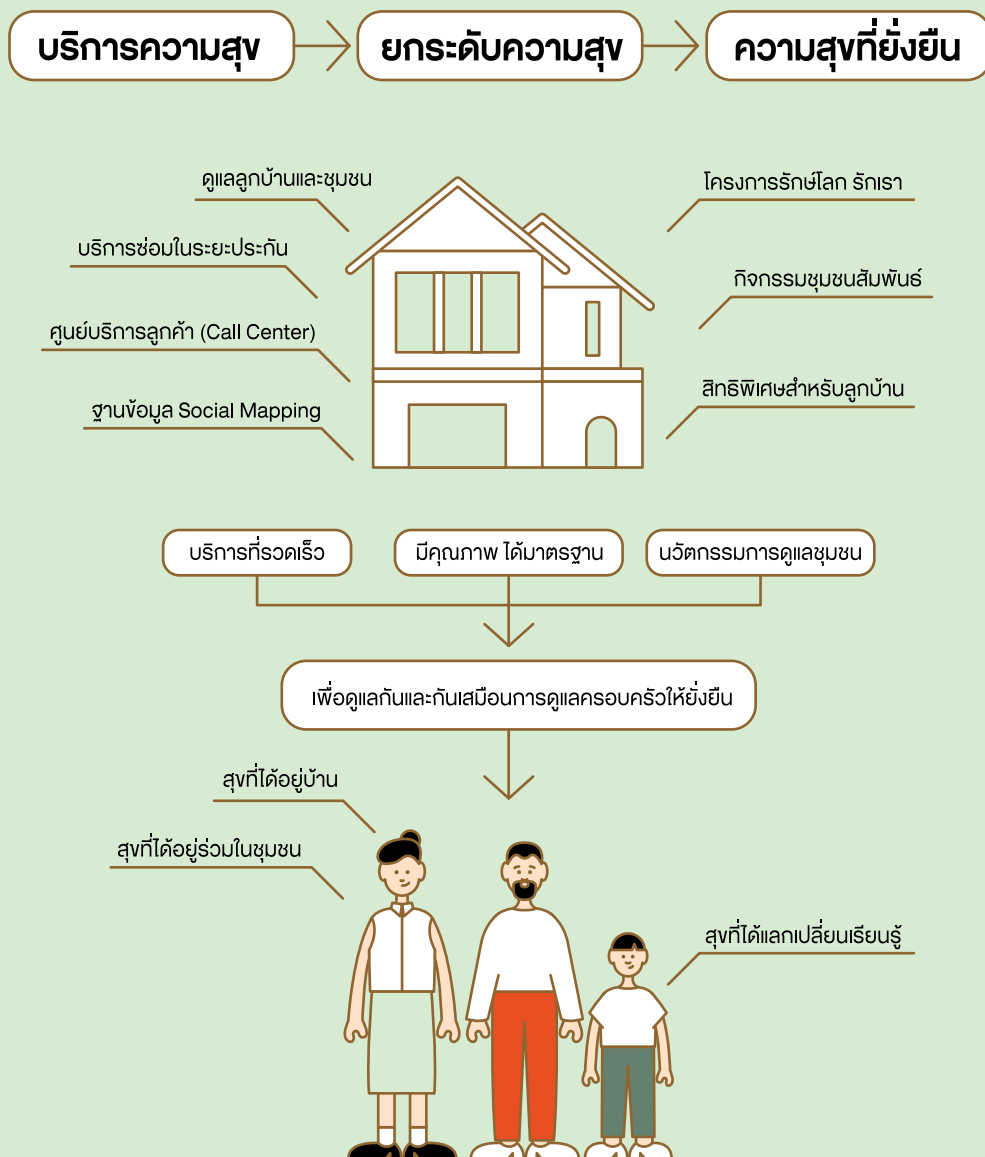
สุขเจ้าบ้าน: ความสุขของพนักงานอารีયાฯ ผู้ทุ่มเททุกฝ่าย



อารีયાฯ ดูแลพนักงานทุกคนที่เปรียบเสมือนเป็นเจ้าบ้าน ให้มีสวัสดิการ มีคุณภาพชีวิตที่ดีในการทำงาน เพื่อสร้างจิตสำนึกรักองค์กร และมีความผูกพันต่อองค์กร โดยเตรียมความพร้อมให้กับพนักงานตั้งแต่ก้าวแรก ได้แก่ การปฐมนิเทศสำหรับพนักงานใหม่ การจัดสถานที่ทำงานและการสร้างบรรยากาศในการทำงานที่ดี แบบ Happy Workplace มอบสวัสดิการพนักงานที่ครอบคลุม การสร้างแรงจูงใจ และให้ความสำคัญของพนักงานผู้ทุ่มเท จิตกิจกรรมพนักงาน เพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดี รวมถึงการฝึกอบรมพนักงาน พร้อมระบบการประเมินผลการปฏิบัติงาน และการเติบโตในสายงาน เพื่อยกระดับความสุขรอบด้านแก่เจ้าบ้านทุกคน



สุขลูกบ้าน: ความสุขของครอบครัวอารีયાฯ ที่อบอุ่นและยั่งยืน



‘เพราะความสุข... เริ่มต้นที่บ้าน’ เราจึงดูแลความสุขของลูกบ้านอย่างดีที่สุด ตั้งแต่ก้าวแรกที่เข้ามาเป็นครอบครัวเดียวกันกับอารียาฯ โดยเริ่มจากการออกแบบผลิตภัณฑ์ ไปจนถึงออกแบบการใช้ชีวิต โดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม พร้อมลดภาระค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในอนาคต... เป้าหมายที่สำคัญคือการมีคุณภาพชีวิตที่ดีมีความสุขอย่างยั่งยืนของลูกบ้านทุกคน

Community Services

ดูแลงานบริหารชุมชน ครอบคลุมตั้งแต่งานบริการพื้นฐาน อาทิ ด้าน ความสะอาด ความปลอดภัย ไปจนถึงงานบริการซ่อมแซมในระยะประชิด (After Sales Services) ผ่านแอปพลิเคชัน Areeya Family ที่สะดวก สมัย และมีศูนย์บริการลูกค้า (Call Center) ที่ให้บริการข้อมูลครบวงจร



กิจกรรมสร้างความสัมพันธ์ที่ส่งเสริม การพัฒนาที่ยั่งยืน

การจัดกิจกรรมลูกบ้านที่เน้นให้เกิดประโยชน์ 3 ด้าน คือ สัมพันธภาพ สุขภาพ และสิ่งแวดล้อม เพื่อสนับสนุนเป้าหมาย SDGs สู่การพัฒนา ไปสู่สังคมแห่งความยั่งยืน



กิจกรรมปลูกผัก ปลูกรัก

เกิดขึ้นจากการร่วมมือร่วมใจของเครือข่ายลูกบ้าน ในนาม A Hero ที่จะมาร่วมกันปลูก ร่วมกันดูแลแปลงผักปลอดสารพิษ ในพื้นที่ส่วน กลาง ช่วยสานความสัมพันธ์ระหว่างลูกบ้าน และสร้างสังคมที่มีความ สามัคคี เอื้อเฟื้อเผื่อแผ่ต่อไปในอนาคต นอกจากนี้ยังสามารถต่อยอดไป สู่กิจกรรม 'A Green Market' ตลาดนัดคนรุ่นใหม่ใส่ใจสุขภาพ อีกด้วย

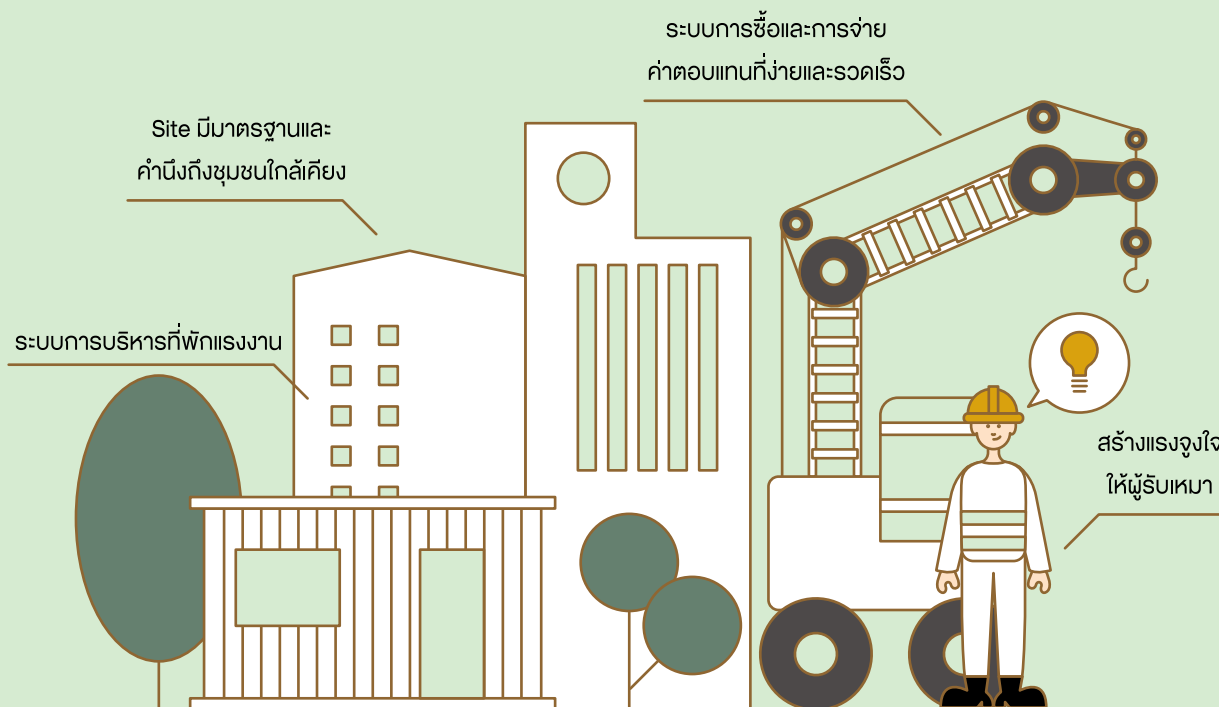


กิจกรรม DIY

กิจกรรมรณรงค์สร้างจิตสำนึกในการคัดแยกขยะ ตามหลักการ 3R Reuse Reduce Recycle ผ่านกิจกรรม DIY เพื่อเตรียมความพร้อม ไปสู่การคัดแยกขยะจริงในอนาคต อาทิ DIY ตกแต่งกระถางต้นไม้จาก เศษวัสดุเหลือใช้ภายในบ้าน DIY ตกแต่งกระเป๋าผ้ารักษ์โลก DIY นาฬิกา จากสะตัง เป็นต้น



สุขเพื่อนบ้าน: ความสุขของลูกค้าและผู้รับเหมา มิตรภาพที่เราไว้วางใจ



บริษัทฯ ดำเนินงานที่มีคุณภาพ เสร็จทันตามแผนงานก่อสร้างและการจ่าย
ส่งผลต่อการสร้างยอดรับรู้รายได้ของบริษัท



มีที่พักสะอาดปลอดภัย



มีแรงจูงใจในการทำงาน
ให้มีประสิทธิภาพ



ทำงานได้ต่อเนื่อง
ตามแผนงาน



มีความสุขในการ
ร่วมงานกับบริษัทฯ



เกิดแรงงานที่มีความชำนาญ
ในกลุ่มของผู้รับเหมา



ลดความผิดพลาด
ในการทำงาน

อาริยาฯ ดูแลความสุจริตรอบด้านให้กับผู้รับเหมา รวมถึงคู่ค้าวัสดุก่อสร้างทุกคน ซึ่งเป็นเสมือนเพื่อนบ้านของเรา โดยดูแลคุณภาพชีวิต ค่าตอบแทนที่เป็นธรรม เพื่อให้ได้งานที่มีคุณภาพสูงสุด ดังนี้

Construction Site Standards

จัดสรรสภาพแวดล้อมของโครงการให้มีความเป็นระเบียบ สะอาดปลอดภัย มีข้อกำหนดด้านมาตรฐานครอบคลุมทุกขั้นตอน ตั้งแต่เริ่มเข้าพื้นที่ จนถึงปิดโครงการ

A Subcontract

บริหารจัดการคุณภาพงานก่อสร้างอย่างมีคุณภาพ ตรงเวลา ลดความเสี่ยงในการล่าช้าของโครงการ ด้วยการดำเนินธุรกิจร่วมกับทีมผู้รับเหมารายอื่นๆ ที่มีความน่าเชื่อถือ มุ่งมั่น และมั่นคง ผ่านการคัดสรรเพื่อคุณภาพงานก่อสร้างที่ได้มาตรฐานอาริยาฯ

A Supplier Online System

ระบบการส่งของ-วางบิลแบบออนไลน์ ที่ช่วยลดขั้นตอน ลดเอกสาร ลดเวลา อำนวยความสะดวกให้กับลูกค้า สามารถวางบิลได้ทุกวัน

Safety

‘A Model for Better Life’ หนึ่งในกระบวนการพัฒนาคุณภาพชีวิตแรงงานอย่างมั่นคงครบวงจร ทั้งในด้านเศรษฐกิจและสังคม โดยมีเป้าหมายสำคัญเพื่อแก้ปัญหาการขาดแคลนแรงงานที่มีฝีมือ

Supplier ABC

ตลอดเวลาที่ผ่านมา อาริยาฯ ได้สั่งสมประสบการณ์และทีมงานที่มีคุณภาพเพื่อดำเนินการก่อสร้างที่ไว้วางใจได้ ด้วยคุณภาพมาตรฐานระยะเวลาในการทำงาน และการบริหารต้นทุนอันชาญฉลาด ซึ่งถือเป็นหัวใจสำคัญที่ส่งเสริมให้เราประสบความสำเร็จตามเป้าหมายที่กำหนดไว้

พร้อมด้วยมาตรการควบคุมมาตรฐานต่างๆ ทั้ง ระบบ ISO และระบบ QC เพื่อการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ตลอดจนยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ นำไปสู่ความเป็นสากล



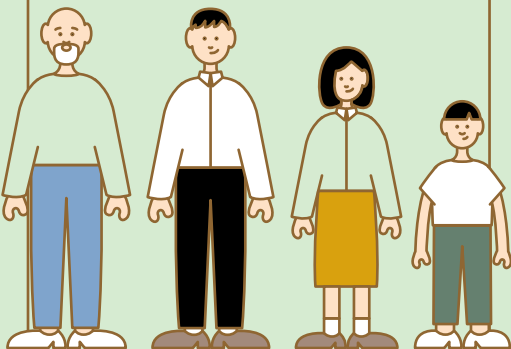
สูงสังคม: ความสูงที่คำนึงถึงสังคมและชุมชนใกล้เคียง

เป้าหมาย คือ การสร้างสังคมให้น่าอยู่ และมีความสุขที่ยั่งยืน



ส่วนของชุมชนในหมู่บ้าน

เตรียมความพร้อมในการ
จัดตั้งนิติบุคคล

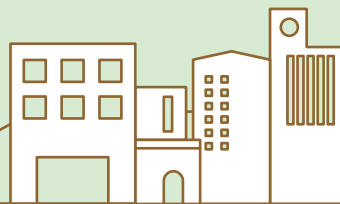


สร้างความสัมพันธ์ผ่าน
กิจกรรมในทุกกลุ่มเป้าหมาย



A Hero
ค้นหาผู้นำ / แก่นนำในชุมชน

คณะกรรมการนิติบุคคล
สามารถดูแลและบริหาร
หมู่บ้านได้อย่างยั่งยืน



ส่วนของชุมชนใกล้เคียง

ไม่ได้รับผลกระทบ
จากการก่อสร้าง

เกิดเป็นสังคมที่น่าอยู่
มีความสุขอย่างยั่งยืน
และปราศจากข้อร้องเรียน



อาริยาฯ ดูแลสังคมและชุมชนรอบโครงการเป็นอย่างดี ให้ความสำคัญกับทุกฝ่าย เพื่อสร้างความสุข ความสัมพันธ์ และความเข้มแข็ง สู่การเป็น ‘ชุมชนสุขยั่งยืน’ ตามหลัก Sustainable Happiness... เพราะอาริยาฯ เชื่อว่าการอยู่ร่วมกันอย่างเป็นมิตรในสังคม คือ จุดเริ่มต้นของการมีความสุขอย่างยั่งยืน อย่างแท้จริง

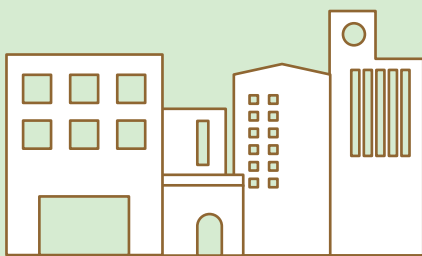
1



ดูแลชุมชนในโครงการ

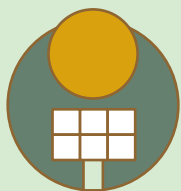
- เตรียมความพร้อมในการจัดตั้งนิติบุคคล โดยสร้างความสัมพันธ์ผ่านกิจกรรมสำหรับทุกกลุ่มเป้าหมาย
- A Hero ค้นหาผู้นำ / แก่นำในชุมชน
- คัดเลือกคณะกรรมการนิติบุคคล
- สามารถดูแลและบริหารหมู่บ้านได้อย่างยั่งยืน

2



ดูแลชุมชนใกล้เคียง

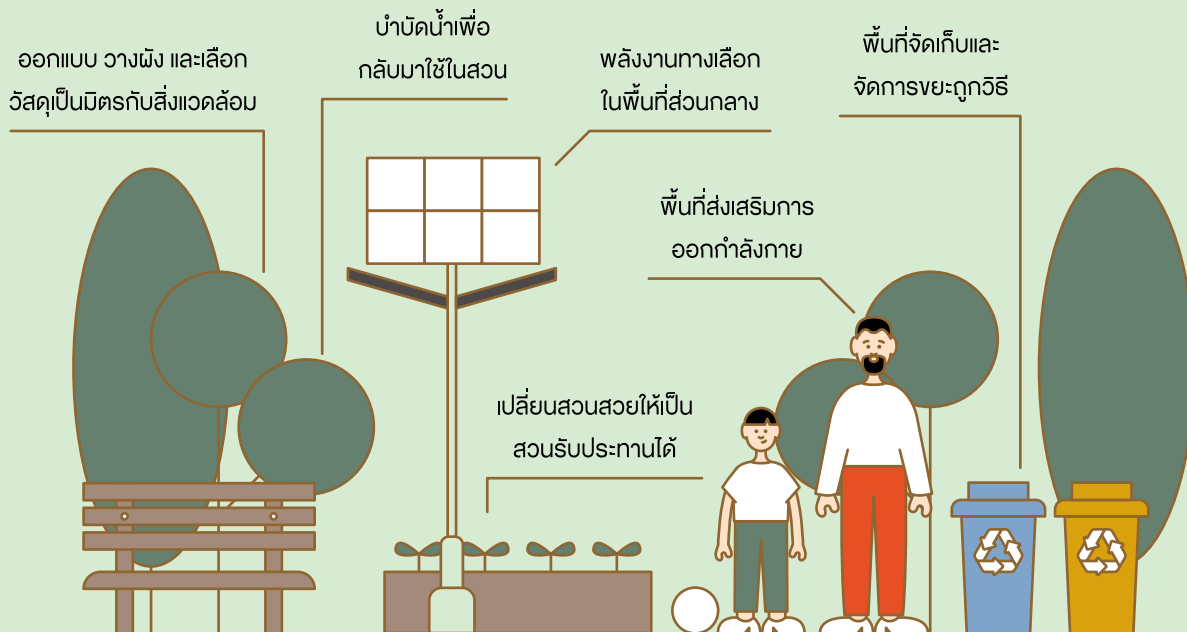
- ดำเนินงานก่อสร้างเชิงป้องกันความเสี่ยง ตั้งแต่ขั้นตอนแรกจนถึงขั้นตอนสุดท้าย ให้เป็นไปตามมาตรฐานงานที่กำหนด
- ไม่สร้างผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียง
- เกิดเป็นสังคมที่น่าอยู่ ปราศจากข้อร้องเรียนจากภายนอก



พลังงานทดแทน: ความสุขรอบด้านจากพลังงาน ทางเลือก เพื่อทุกคนในสังคม

นวัตกรรมออกแบบโครงการ

ภายนอกองค์กร



นวัตกรรมจัดการชุมชน

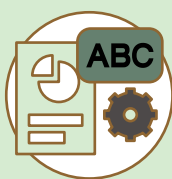
ภายในองค์กร



เสริมความรู้
สร้างความรักสิ่งแวดล้อม



รณรงค์สร้าง
การมีส่วนร่วม



พัฒนาเทคโนโลยี
บริหารโครงการ



พัฒนาสู่มาตรฐาน
ชุมชนเมือง



วิธีการ

- รณรงค์สร้างจิตสำนึก
- ให้อุปกรณ์เพื่อสร้างความตระหนัก
- ผู้บริหารทำตัวเป็นแบบอย่างแก่พนักงาน

ลดการใช้พลังงานในองค์กร

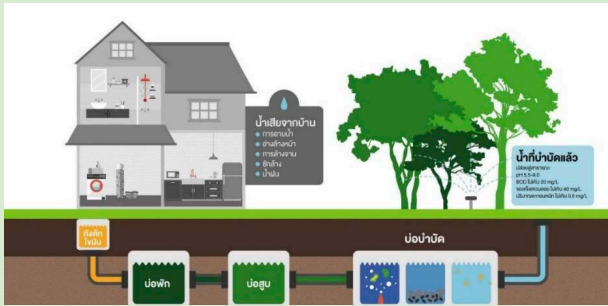
- ใช้เทคโนโลยีแทนการใช้กระดาษ
- เลือกใช้สินค้าและผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
- ประหยัดไฟฟ้าและการใช้น้ำภายในสำนักงาน

ผลลัพธ์

เกิดการลดใช้พลังงาน
ในองค์กรอย่างยั่งยืน

ด้วยตระหนักถึงปัญหาสิ่งแวดล้อม พร้อมมุ่งมั่นที่จะเป็นส่วนหนึ่งในการลดภาวะโลกร้อน อาริยาฯ จึงดำเนินนโยบาย Sustainable Happiness อย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2561 ได้ดำเนินการด้านความสูงและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน 5 เรื่อง ได้แก่





ระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อนำน้ำกลับมาใช้ใหม่

ดูแลคุณภาพของน้ำเสียแบบองค์รวมอย่างเหมาะสม ด้วยการจัดทำระบบระบายน้ำใหม่ทั้งโครงการ เพื่อนำน้ำเสียจากทุกบ้านมาผ่านการบำบัดเพื่อให้ได้ค่ามาตรฐาน แล้วนำกลับมาใช้ใหม่ในพื้นที่ส่วนกลาง เป็นการลดอัตราการใช้น้ำประปา และลดค่าใช้จ่ายส่วนกลางในอนาคตได้อย่างยั่งยืน



ไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์

การใช้พลังงานสะอาดอย่างยั่งยืน เป็นโจทย์สำคัญต่อการตอบสนองเป้าหมาย SDGs ในด้านสิ่งแวดล้อม อารีญา จึงเลือกใช้พลังงานธรรมชาติจากแสงอาทิตย์เข้ามาทดแทนพลังงานไฟฟ้าในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ เพื่อลดค่าใช้จ่ายของลูกบ้านในระยะยาว



ทางปั่นจักรยาน

เพิ่มพื้นที่เพื่อส่งเสริมการออกกำลังกายในโครงการ อาทิ มีเลนสำหรับปั่นจักรยาน พัฒนาผู้วิ่งให้ได้มาตรฐาน และพื้นที่ออกกำลังกายอื่นๆ เช่น สนามบาสเก็ตบอล



แปลงผักปลอดสารพิษ ‘โครงการปลูกผัก ปลูกรัก’

‘โครงการปลูกผัก ปลูกรัก’ เกิดจากความใส่ใจในสุขภาพที่ตึงตังลูกบ้าน อารีયાฯ จึงพัฒนาพื้นที่สีเขียวให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยจัดทำเป็นแปลง ปลูกผัก และปลูกไม้ยืนต้นที่สามารถนำมารับประทานได้ โดยมีเป้าหมาย ให้ลูกบ้านได้บริโภคผักปลอดสารพิษ และมีส่วนร่วมในสังคม ทั้งร่วมกัน ปลูก ร่วมกันดูแล สร้างสังคมที่มีความเอื้อเฟื้อเผื่อแผ่ เพื่อให้เกิดเป็น สังคมแห่งความยั่งยืนตลอดไป

ทั้งนี้ยังมีการต่อยอดสู่ กิจกรรม ‘A Green Market’ ตลาดนัดคนรุ่นใหม่ ใส่ใจสุขภาพ ภายในงานจำหน่ายสินค้าอุปโภค-บริโภคที่เป็นมิตรกับ สิ่งแวดล้อม ส่งเสริมการบริโภคผักปลอดสารพิษ งดการใช้ถุงพลาสติก และโฟมบรรจุอาหาร เพื่อให้ลูกบ้านและชุมชนรอบข้างตระหนักถึง การใส่ใจสุขภาพและสิ่งแวดล้อม เพื่อบ้านที่ดีอย่างยั่งยืน



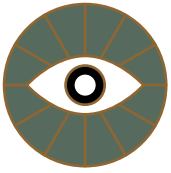
การจัดการขยะ

รณรงค์ให้ลูกบ้านในโครงการร่วมกันดำเนินการคัดแยกขยะ ลดปริมาณ ขยะ และนำขยะที่สามารถใช้ได้สู่กระบวนการรีไซเคิล เพื่อเป้าหมายของ การก้าวไปสู่ Zero Waste Society ในที่สุด อาทิ

- ส่งเสริมให้ลูกบ้านรู้จักคัดแยกขยะอย่างมีประสิทธิภาพ ผ่าน ‘คู่มือรณรงค์การคัดแยกขยะ’
- สร้างการรับรู้เกี่ยวกับเรื่องสิ่งแวดล้อมผ่านทาง ‘Facebook Fanpage อารียารักษ์โลก’
- โครงการรณรงค์คัดแยกขยะผ่านกิจกรรม DIY สนับสนุนให้นางยะ รีไซเคิลมาสร้างสรรค์ผลิตภัณฑ์ต่างๆ เพื่อส่งความสุขสู่สังคมต่อไป
- กิจกรรม Recycling Day (วันรับซื้อของ Recycle ถึงหน้าบ้านคุณ) ด้วยการนัดให้ไปรับซื้อถึงหน้าบ้านผ่านแอปพลิเคชัน Recycle Day

A

CORPORATE



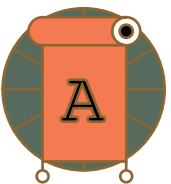
วิสัยทัศน์ และ พันธกิจองค์กร

วิสัยทัศน์

เป็นผู้นำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ที่มุ่งสร้างความ
สุขที่ยั่งยืน และสร้างความแตกต่างอย่างโดดเด่นในเรื่องการออกแบบ
คุณภาพการก่อสร้าง และการบริการ เพื่อให้ลูกบ้าน ชุมชน และสังคม
มีความเป็นอยู่ที่ดีและเปี่ยมสุข

พันธกิจ

ดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร เพื่อเป็นผู้นำใน
การทำธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยมีพันธกิจในการดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
ต่อทั้งพนักงาน ลูกค้า และต่อสังคม



ปรัชญาองค์กร

การสร้าง 'บ้าน' ไม่ใช่การพัฒนาเพียงสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งแวดล้อม
ภายในหมู่บ้าน แต่หมายถึงการเข้าไปมีส่วนร่วมพัฒนาสังคม ชุมชน
เพื่อการมีชีวิตที่ดี มีครอบครัวที่มั่นคงสมบูรณ์ และเพื่ออนาคตที่ยั่งยืน

「 เราไม่ได้ทำบ้านจัดสรร
แต่เราออกแบบสังคม ชีวิต
และความเป็นอยู่ 」



คุณค่าและค่านิยมขององค์กร



PIPICO คือ แนวทางที่ผู้บริหารและพนักงานทุกคน ทุกแผนก ของอาริยาฯ ปฏิบัติร่วมกันเพื่อสร้างวิถีและทิศทางในการทำงานที่สอดคล้อง โดยคำนึงถึงการสร้างสรรค์และพัฒนาให้เกิดสิ่งที่ดีที่สุด ซึ่งเป็นค่านิยมหลักหรือวัฒนธรรมองค์กรที่ถูกปลูกฝังจนเป็นหนึ่งใน DNA ของเรา

อาริยาฯ จึงพร้อมที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัย ให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าในทุกรูปแบบ และพร้อมที่จะก้าวสู่ความเป็นผู้นำด้าน Leading Boutique Developer อย่างแท้จริง



ประวัติที่มาขององค์กร

สำหรับอาริยาฯ ‘บ้าน’ คือที่อยู่อาศัย... คือ ที่ที่เราสร้างครอบครัว บนพื้นฐานของคำว่า ‘ความสุข’... ซึ่งความสุขของแต่ละคนก็แตกต่างกันไป ทั้งความหมาย ทั้งช่วงเวลา... อาริยาฯ จึงทำหน้าที่เป็นผู้สร้างพื้นฐานของความสุขที่แข็งแรงและยั่งยืนนั้น เป็นความสุขที่ได้สร้างสรรค์ ที่พร้อมจะส่งมอบให้กับลูกบ้านทุกคน เพื่อให้ความสุขดำเนินต่อไปอย่างไม่สิ้นสุด

ในวันนี้ อาริยาฯ ก้าวเข้าสู่ปีที่ 20 กับประสบการณ์ที่มากขึ้น เป็นเครื่องพิสูจน์ได้เป็นอย่างดีว่า เรามีความเข้าใจถึงความต้องการที่เปลี่ยนไปตามยุคสมัย โดยสามารถออกแบบสังคม และความเป็นอยู่ที่ตรงใจสำหรับผู้อยู่อาศัยทุกเจนเนอเรชัน

19 ปีแห่งความภาคภูมิใจ

19 ปี ของอาริยาฯ ที่เดินหน้าพัฒนาอย่างต่อเนื่อง

	*ปัจจุบัน ปี 2561		** อนาคต ปี 2562		รวม	
รูปแบบผลิตภัณฑ์	จำนวนโครงการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	จำนวนโครงการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)	จำนวนโครงการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)
บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด	14	7,634	1	700	15	8,334
ทาวน์โฮม	37	16,271	2	950	39	17,221
คอนโดมิเนียม	11	18,997	2	12,900	13	31,897
รวม	<u>62</u>	<u>42,902</u>	<u>5</u>	<u>14,550</u>	<u>67</u>	<u>57,452</u>



4 กลยุทธ์หลักในการพัฒนา ผลิตภัณฑ์และบริการ

‘สุนทรียะของการใช้ชีวิต’ (Aesthetic of Living) คือ แนวคิดหลักที่
อารียาฯ ส่งต่อให้ลูกบ้าน ได้สัมผัสกับความเป็นอยู่ที่ดี ผ่านความตั้งใจ
และความพิถีพิถันในการสร้างสรรค์แต่ละโครงการให้เปี่ยมไปด้วย
คุณภาพโดดเด่นด้วยดีไซน์ ลงตัวด้วยฟังก์ชันการใช้งาน รวมถึง
งานบริการ เพื่อสร้างสังคมแห่งความสุขที่สัมผัสได้ทุกวัน

โดยมี 4 กลยุทธ์สำคัญ ที่ถือเป็นโครงสร้างและเป็นหัวใจของการพัฒนา
ผลิตภัณฑ์และบริการ เพื่อส่งมอบให้กับลูกบ้านทุกโครงการ
ทุกครอบครัว

งานออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์โดดเด่นมาพร้อม กับคุณภาพ

- Glasshouse การออกแบบที่ช่วยให้บ้านประหยัดพลังงาน เปิดรับแสงจากแหล่ง
กำเนิดธรรมชาติ พร้อมนำความงามจากพื้นที่สีเขียวภายนอกให้เข้ามาเป็นส่วนร่วม
ในการใช้ชีวิต ให้ความรู้สึกใกล้ชิดเป็นหนึ่งเดียวกับธรรมชาติ
- Hybrid Kitchen เอาใจคนรักการทำอาหาร สร้างความสุขในการเข้าครัวแบบ
ไม่จำกัด ปรับเปลี่ยนการใช้งานได้ทั้งแบบครัวไทยและครัวฝรั่ง
- Water & Light System ระบบสาธารณูปโภคที่คัดสรรวัสดุดีมีคุณภาพ
เพื่อความปลอดภัย อุ่นใจในการอยู่อาศัย
- Quality Structure คุณภาพที่ได้มาตรฐาน ของการออกแบบโครงสร้าง
ที่เป็นเอกลักษณ์

นวัตกรรมที่ส่งเสริมความเป็นอยู่ทุกรูปแบบ

- Smart Home Intelligent System ระบบเทคโนโลยีควบคุมผ่านมือถือที่ช่วยให้การ
ใช้ชีวิตสะดวกสบายกว่าเดิม
- Double Gate & Security Guard Center ให้คุณได้อุ่นใจกับระบบรักษาความ
ปลอดภัยที่มากขึ้น
- Full HD CCTV 24 hrs. กล้องวงจรปิดที่ดูแลทุกการเข้า-ออกในโครงการตลอด
24 ชม.
- Easy Pass Access เข้า-ออกโครงการได้สะดวกและปลอดภัยด้วยระบบ Easy Pass

ความสุขและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน

- Areeya Clean Living Technology ระบบไถ่เวียนของอากาศ ที่สร้างพลังงาน
สะอาดและประหยัดพลังงานได้มากกว่าที่เคย
- Large Urban Green Space พื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่รายล้อมรอบโครงการ ไม่ว่าจะ
เป็นพื้นที่สนามเด็กเล่น ศาลาพักผ่อน ที่จอดรถยนต์
- Sustainable Concept แนวคิดในการออกแบบโครงการที่มีความสุขแบบยั่งยืน

การให้บริการดูแลลูกบ้านตั้งแต่เริ่มและ หลังการขายอย่างสุดความสามารถ

- Areeya Family Application แอปพลิเคชัน ที่เข้ามาช่วยตอบข้อสงสัยและอำนวยความสะดวก
สะดวกของลูกบ้านในการติดต่อร้องเรียนและรับข่าวสารข้อมูลต่างๆ
- Areeya Call Center ศูนย์กลางการติดต่อสอบถามข้อมูลโครงการ และรับเรื่องร้อง
เรียนจากลูกบ้าน
- Areeya & You Member สิทธิประโยชน์พิเศษๆ และกิจกรรมดีๆ ที่มีให้กับสมาชิกลูก
บ้านอารียา



รู้จักเรา ‘อารีયાฯ’

อารียาฯ คือ Leading Boutique Developer
การมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ไม่ใช่แค่การพัฒนาชีวิตลูกบ้านให้สะดวก
สบายมากขึ้นเท่านั้น แต่หมายรวมถึงการช่วยยกระดับจิตวิญญาณของ
ลูกบ้านผู้อยู่อาศัยไปพร้อมๆ กัน...

「การใช้ชีวิตที่ปราศจากสุนทรียภาพ เปรียบเหมือนการใช้ชีวิตที่ไม่มีจุดหมาย」

กลยุทธ์การสื่อสาร

ในวันวันนี้อารียาฯ ได้เติบโตขึ้นอีกก้าว นอกจากการมอบ ‘สุนทรียะ-ของ
การใช้ชีวิต’ เรายังตั้งใจที่จะส่งมอบ ‘ความสุขมีตัวตน’ ที่สัมผัสได้ในทุก
ช่วงเวลางงชีวิต เป็นความสุขเล็กๆ ที่เกิดจากสิ่งรอบตัว และเป็นความ
สุขที่เกิดขึ้นได้ในทุกๆ วัน

ดังนั้น ในปี 2561 อารียาฯ จึงส่งมอบแคมเปญ ‘ความสุขมีตัวตน’ ซึ่ง
เกิดจากสิ่งที่เรามองว่าอารียาฯ มีคาแรคเตอร์เฉพาะตัว ในแบบฉบับของ
ตัวเอง นั่นคือ ‘Boutique Developer’ ซึ่งเน้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยบน
ทำเลที่สะดวกสบาย ใจกลางเมือง อยู่ในสังคม และชุมชนใหญ่ ขนาดไม่ต่ำ
กว่า 2,500 ครัวเรือน โดยเน้นพัฒนาไปตามรูปแบบการใช้ชีวิตของ
ลูกบ้านเป็นสำคัญ

แคมเปญนี้ถูกสร้างสรรค์และทำการสื่อสารให้สอดคล้องกับรสนิยม และ
ความทันสมัยของผู้บริโภค ตลอดจนสื่อสารถึงความเอาใจใส่คุณภาพ
กาย สุนทรียภาพของสังคมเมือง ที่สำคัญ คือ ความสุข ที่มีอยู่รอบตัวเรา
โดยเฉพาะในบ้านของเราเอง

‘ความสุขมีตัวตน’ เปิดตัวแคมเปญไปเมื่อวันที่ 14 กันยายน ที่ผ่านมา
ผ่านช่องทางการสื่อสารทุกรูปแบบ อาทิ TVC, สื่อ OOH (Out of
Home) รวมถึงการปรับโฉมใหม่ของเว็บไซต์หลัก www.areeya.co.th
ให้มีความทันสมัย ใช้งานง่าย รวดเร็วในการค้นหาข้อมูล เพื่อให้เกิด
ประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ Facebook Areeya ยังมีการปรับ
คอนเทนต์ให้เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้ง่ายขึ้น มีความน่าสนใจ น่าติดตาม

OUR PRODUCT

To Grow with Thai Consumer
Lifestyle & Modern Living

โครงการใหม่ในปี 2561

อาริยาฯ ไม่หยุดพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการ เพื่อส่งมอบ 'บ้าน' ทุกแบบ ทุกสไตล์ที่สามารถตอบสนองจินตนาการในการใช้ชีวิตที่ทันสมัย มีระดับ ได้ อย่างตรงตามความต้องการของลูกค้าที่มีไลฟ์สไตล์เป็นของตัวเอง เพื่อ จุดมุ่งหมายสูงสุดคือ การมอบความสุขที่ยั่งยืนและส่งต่อสู่คนรุ่นต่อไป

โครงการและทำเลใหม่ ในปี 2561

Single House

—

AREEYA BUSABA

Ladprao – Serithai

BUSABA
by Areeya

อารียา บุษบา ลาดพร้าว-เสรีไทย
โครงการบ้านเดี่ยวแห่งเดียว
ติดถนนเสรีไทย ที่ออกแบบทุก
พื้นที่อย่างเอ็กซ์คลูซีฟ
เริ่ม 12.9 ล้านบาท



Single House

—

AREEYA COMO PRIMO

Bangna – Wongwaen

**COMO
PRIMO**
by Areeya

อารียา โคโม พรีเมโ
บางนา-วงแหวนฯ
เหนือระดับกับ
เทรนด์ดีไซน์บ้านยุคใหม่
เริ่ม 6.69 ล้านบาท*



Single House

—

THE VILLAGE

Bangna – Wongwaen 3



เดอะ วิลเลจ บางนา-วงแหวนฯ 3
แรงบันดาลใจสไตล์โคโลเนียล
เริ่ม 4.29 ล้านบาท



Home + Office

—

THE PARTI

Kaset – Nawamin



เดอะ पार्टी เกษตร – นวมินทร์
พื้นที่ความคิด รองรับทุกก้าว
ธุรกิจ และการใช้ชีวิตที่สร้างสรรค์
เริ่มต้นที่ 12.9 ล้านบาท



Premium Townhome

—

MANDARINA

Ekkamai – Ramintra

MANDARINA
by Areeya

แมนดาริน่า

เอกมัย – รามอินทรา

อิสระ...

จากจัดจำกักรูปแบบทาวน์โฮม

เริ่ม 6.69 ล้านบาท*



Townhome

—

THE COLORS

Bangna – Wongwaen



เดอะ คัลเลอร์ส

บางนา – วงแหวนฯ

เติมเต็มชีวิตให้มีสีสัน

เริ่ม 2.49 ล้านบาท*



Condo

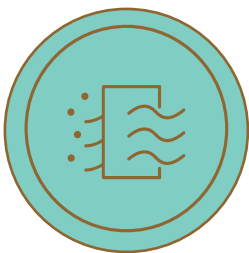
A SPACE MEGA 2



เอ สเปซ เมกา 2
ใช้ชีวิตไม่เหมือนใคร
ตอบครบในที่เดียว
เริ่ม 1.69 ล้านบาท*



สองเทคโนโลยีใหม่ สำหรับบ้านอารียา



Clean Air & Energy Saving Technology

สามารถด้วยเทคโนโลยี Clean Living ให้คุณสัมผัส
อากาศสดชื่นในบ้าน สดชื่น พร้อมประหยัดพลังงาน กับอากาศสด
ธรรมชาติในโครงการ



Self-Managed Home Automation at Fingertips

สามารถด้วยเทคโนโลยีควบคุมบ้านผ่านปลายนิ้วสัมผัส

งานบริการของเรา

อารียาฯ ให้ความสำคัญในงานบริการทุกด้าน โดยเฉพาะส่วนงานดูแลลูกค้า ฝ่ายที่ต้องทำหน้าที่ประจำที่บ้าน คอยดูแลต้อนรับและสร้างปฏิสัมพันธ์อันดีเป็นด่านแรกก็คือ ‘พนักงานฝ่ายขาย’ ที่มีความเป็นมืออาชีพของเราทุกคน ทุกโครงการ

พนักงานฝ่ายขายจะได้รับการฝึกอบรมเป็นอย่างดี ด้วยมาตรฐานเฉพาะตัวของอารียาฯ ทุกคนจะมีความเข้าใจในผลิตภัณฑ์และงานบริการ รวมถึงการประสานงาน และให้บริการหลังการขายชั้นเลิศ แม้จะปิดการขายไปแล้วก็ตาม

และที่อารียาฯ ให้ความสำคัญเป็นพิเศษ ก็คือพนักงานขายทุกคนของเรา ต้องเป็นตัวแทนที่สามารถถ่ายทอดบุคลิกภาพอันบ่งบอกถึงความเป็น Brand DNA ของอารียาฯ ได้อย่างชัดเจน นั่นคือ

- มีบุคลิกภาพดี
- มารยาทดี สุภาพ เรียบร้อย
- อารมณ์ดี ใบหน้ายิ้มแย้ม
- รู้จักกาลเทศะ
- ให้ความสำคัญลูกค้าทุกระดับ

After Sales Services

หนึ่งใน 4 หัวใจหลักในการดำเนินงานของอารียาฯ คือ Best in Class after Sales Services ความสำเร็จตั้งแต่แรกเริ่ม และหลังการขายอย่างสุดความสามารถ โดยในปีที่ผ่านมา อารียาฯ ได้ดำเนินโครงการต่างๆ อย่างหลากหลาย อาทิ นโยบายเปลี่ยนสเปคโซว์, แคมเปญ Knock Door และ Areeya Application

นโยบายเปลี่ยนสเปคโซว

เพื่อสร้างความเชื่อมั่นด้านคุณภาพงานก่อสร้าง ให้ลูกค้าเห็นจริงว่า
อารียาฯ เลือกสรรเฉพาะวัสดุชั้นดีมีคุณภาพจริง จึงเกิดเป็นนโยบาย
โซวสเปคงานก่อสร้างให้ลูกค้าทราบ ได้แก่

STRUCTURE

งานโครงสร้าง

ชั้นแบบโครงสร้างด้วย Aluminum Formwork System



ใช้ระบบการหล่อคอนกรีตโดย
Aluminium Forms
จึงมีความแข็งแรงกว่าโครงสร้างแบบ
การก่ออิฐที่ทั่วไปหลายเท่า
เนื่องจากมีการเสริมเหล็กภายในผนัง



ไม่มีปัญหาน้ำซึมตามรอยต่อของผนัง
เนื่องจากเป็นการหล่อคอนกรีตต่อเนื่องกัน
ของพื้นและผนัง



ช่วยกันเสียงจากภายนอกได้ดี

โครงสร้างหลังคาสำเร็จรูป เคลือบด้วยอลูซิงค์



ผลิตด้วยเหล็กกล้าสูง มีความแข็งแรง
และมีความทนทานต่อการกัดกร่อนมากกว่าโครงสร้างเหล็กทั่วไป
ที่ใช้วัสดุประเภท zinc หรือ เหล็ก จึงจะมีอายุการใช้งาน
ประมาณ 10 ปีเท่านั้น



รับประกันการรั่วของหลังคา 5 ปี
จาก บ. ผู้รับเหมาก่อสร้าง

การดองเสาเข็ม



ใช้วิธีนับ Blow Count ทุกต้น
เพื่อให้ได้ค่าดัชนีรับน้ำหนัก
จึงมั่นใจได้ในเรื่องการรับน้ำหนัก



ดองเข็มรองรับในส่วนของโรงจอดรถ
จึงทำให้พื้นของโรงจอดรถไม่ทรุด



ARCHITECTURE

งานสถาปัตยกรรม

พื้นลามิเนต ชั้น 2



ใช้แผ่นลามิเนตอย่างดี ที่ออกแบบเพื่อ
เพิ่มประสิทธิภาพรอยต่อระหว่างแผ่นไม่ให้
เป็นขั้น



มีการเคลือบสารป้องกันความชื้น
ป้องกันการรั่วซึมบริเวณรอยต่อ



อุปกรณ์ Stainless

อุปกรณ์ประตูและหน้าต่างเป็นสแตนเลส
จึงมั่นใจได้ว่าเป็นสนิม



ประตูห้องน้ำ UPVC

แข็งแรง ทนต่อการกัดกร่อนทุกสภาพ
แวดล้อม ไม่ดูดซับ บวม หรือ เปลี่ยนรูป



หน้าต่าง Aluminium

เคลือบด้วย Powder Coat สีขาว ทนต่อการกระแทก
และรอยขีดข่วน ทำความสะอาดง่าย



กระจกเขียวใส ตัดแสง 5 มม.

ช่วยลดความร้อนจากภายนอกเข้าสู่ตัวบ้าน

สีทาผนังภายนอก



มี UV PROTECTION
ช่วยลดอุณหภูมิภายในจากภายนอกได้



ลดการยืดเกาะของฝุ่น
ทำความสะอาดง่าย



ปราศจากสารระเหยที่เป็นอันตราย

พื้นกระเบื้อง ชั้น 1



ใช้กระเบื้องทอระแนง
เป็นกระเบื้องที่ทนทานและดูดซับน้ำได้
มีการเคลือบผิวอย่างดี



มีฉนวนกันความร้อนใต้
พื้นและ ทนต่อการขีดข่วน



ทำความสะอาดง่าย
ไม่ทิ้งคราบ

สีทาผนังภายใน



ใช้สีที่ทนทานต่อการขีดข่วน เพื่อสีเรียบเนียน



มี UV PROTECTION
ช่วยลดอุณหภูมิภายในจากภายนอกได้

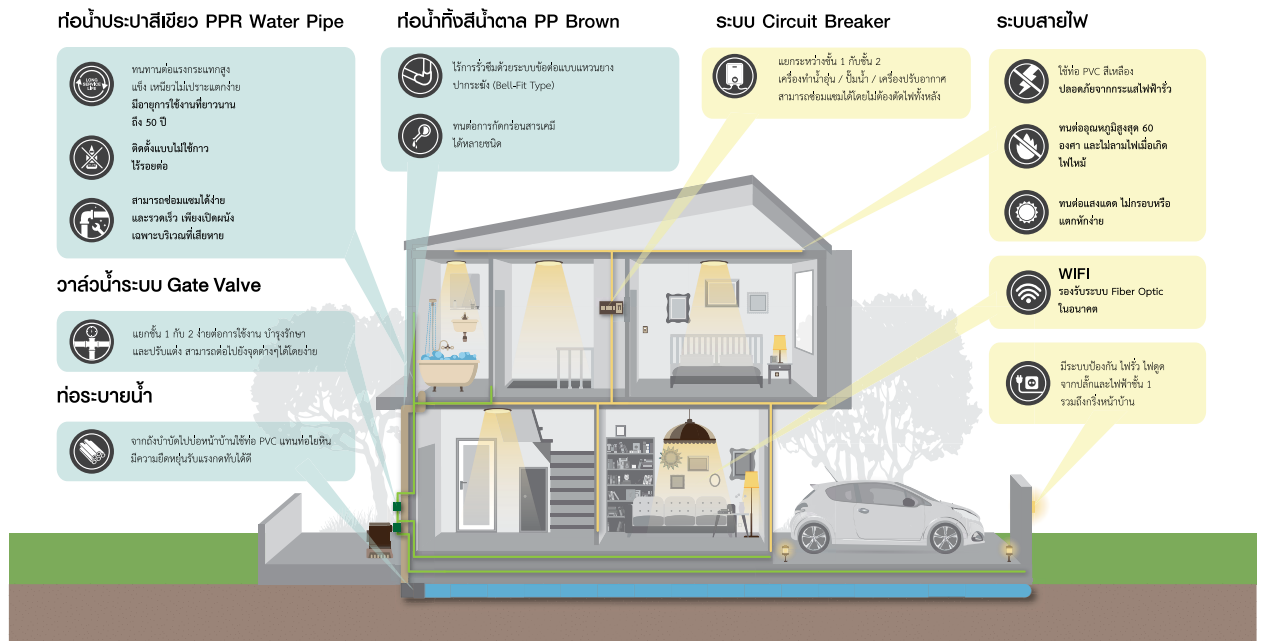


ป้องกันเชื้อรา เชื้อราที่ทำความสะอาดง่าย



WATER & LIGHTING SYSTEM

ระบบท่อน้ำและสายไฟ



งานโครงสร้าง

- การตอกเสาเข็ม ใช้วิธีการ นับ Blow Count ทุกต้น เพื่อให้เสาเข็มตอกลงถึงชั้นทรายรับน้ำหนัก อาทิ โครงการ The Colors มีการตอกเสาเข็มขนาดเท่าเสาเข็มตัวบ้าน เพื่อรองรับในส่วนของโรงจอดรถ ลูกบ้านจึงสามารถต่อเติมหลังคาลานจอดรถได้โดยไม่ต้องลงเสาเข็มใดๆ เพิ่มเติม



Aluminium-Zinc Roof Frame System

- โครงหลังคาสำเร็จรูป เคลือบด้วย อลูซิงค์ ทำให้หลังคาไม่เกิดสนิม ยืดอายุการใช้งานได้ยาวนานขึ้น แข็งแรง ทนทานมากกว่าโครงหลังคาทั่วไป รับประกันวัสดุยาวนานถึง 15 ปี และรับประกันหลังคารั่ว 5 ปี



ระบบวาล์วน้ำแบบ Gate Value แยกชั้น

- ง่ายต่อการใช้งานและการบำรุงรักษา สะดวกต่อการแยกซ่อมแซม โดยชั้นที่ไม่ชำรุดยังคงเปิดใช้งานได้ตามปกติ



ท่อน้ำสูงชนหลังคา (ก่อนกันห้อง)

- เพิ่มความปลอดภัยให้กับบ้านรูปแบบทาวนโฮม ทำให้บ้านที่ติดกันไม่สามารถข้ามผ่านฝ้าด้านบนหลังคาถึงกันได้



การขึ้นแบบโครงสร้างบ้านด้วย Aluminium Formworks System

- คือ การเทคอนกรีตผนังเป็นชั้นเดียวกันทั้งหลัง โครงสร้างบ้านที่หล่อคอนกรีตแบบ Aluminium Forms จึงมีความแข็งแรงกว่าโครงสร้างแบบการก่ออิฐทั่วไป เนื่องจากมีการเสริมเหล็กภายในผนัง ไร้รอยต่อ จึงลดปัญหาน้ำซึมจากผนัง และช่วยกันเสียงจากภายนอกได้ดี



ท่อน้ำประปาพลาสติก PPR Water Pipe

- ไร้สารก่อมะเร็ง ไร้ปัญหาการรั่วซึม เพราะใช้ความร้อนในการเชื่อมข้อต่อให้เป็นชั้นเดียวกัน ทนทานต่อแรงกระแทกสูง ไม่เปราะแตกง่าย



ท่อน้ำทึบสีน้ำตาล PP Brown

- แข็งแรง ทนทานต่อการกัดกร่อนของสารเคมีและอุณหภูมิที่สูงหรือต่ำ ไร้การรั่วซึม ด้วยระบบข้อต่อแบบแหวนยางปากกระดิ่ง (Bell-Fit Type) ง่ายต่อการติดตั้ง และสะดวกต่อการบำรุงรักษาในอนาคต



ระบบสายไฟแบบแยกชั้น

- เมื่อระบบไฟฟ้าขัดข้อง สามารถแยกซ่อมเฉพาะชั้นที่มีปัญหา โดยชั้นที่ไม่ชำรุดยังคงเปิดใช้งานได้ตามปกติ



แคมเปญ Knock Door

ตลอดปีที่ผ่านมา อาริยาฯ ได้จัดแคมเปญดูแลความพึงพอใจของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ 'โครงการนายอำเภอยอดรัก' ที่จะเข้าพบปะพูดคุยและสำรวจปัญหาของลูกค้า เพื่อเข้าไปช่วยเหลือแก้ไขให้ตรงจุด และแคมเปญ 'Knock Door' อีกหนึ่งแคมเปญ ที่ฝ่ายบริหารหลังการขายเนวราบ นำทีมนิติบุคคลเข้าพบลูกค้าเพื่อสำรวจความพึงพอใจ ด้วยการส่งจดหมายแจ้งลูกค้าก่อนเข้าพบ พร้อมมอบของที่ระลึก เพื่อแสดงให้เห็นว่า อาริยาฯ คำนึงถึงทุกบริบทที่เกี่ยวกับการใช้ชีวิตของลูกค้าเป็นสำคัญ

แอปพลิเคชัน Areeya Family

ด้วยความมุ่งมั่นในการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยเน้นเรื่องคุณภาพบ้านเป็นสำคัญ เพื่อตอกย้ำความเป็นผู้นำเรื่องบ้านในทุกมิติ อาริยาฯ จึงยกระดับด้านการบริการสู่ความเป็นเลิศ ด้วยการพัฒนาแอปพลิเคชัน Areeya Family ซึ่งถือเป็นอีกหนึ่งเรื่องที่ อาริยาฯ ให้ความสำคัญและสร้างสรรค์เพื่อมอบสิ่งอำนวยความสะดวกสูงสุดแก่ลูกค้า

แอปพลิเคชัน Areeya Family สามารถรองรับทั้งระบบปฏิบัติการ iOS และ Android เพื่อให้เข้าถึงลูกค้าทุกโครงการ โดยใช้เป็นช่องทางเสริมสำหรับรับข้อมูลสิทธิพิเศษต่างๆ ข้อเสนอแนะ ข้อติชม รวมถึงการแจ้งปัญหาร้องเรียนกับฝ่ายนิติบุคคลและฝ่ายบริการลูกค้า ซึ่งจุดเด่นของแอปพลิเคชัน Areeya Family มีดังนี้ คือ





AREEYA FAMILY

แอปพลิเคชัน
ที่จะช่วยให้ชีวิตคุณง่ายขึ้น

หมดกังวลเรื่องการแจ้งซ่อม
อัปเดตข้อมูลข่าวสาร จัดการเรื่องบ้าน
ได้ง่าย ครบ จบในแอปเดียว

FREE DOWNLOAD




ดูรายละเอียด **คลิก!**

CALL CENTER
☎ 1797



ทั้งนี้ อารีયાฯ ยังเดินทางพัฒนาซอฟต์แวร์แอปพลิเคชันเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความต้องการในอนาคตและเพื่อความสุขของลูกบ้านอย่างยั่งยืน โดยสามารถดาวน์โหลดแอปพลิเคชัน Areeya Family ได้ที่ www.areeya.co.th/AreeyaFamilyApplication



&

AREEYA & YOU



ลูกบ้านของเรา

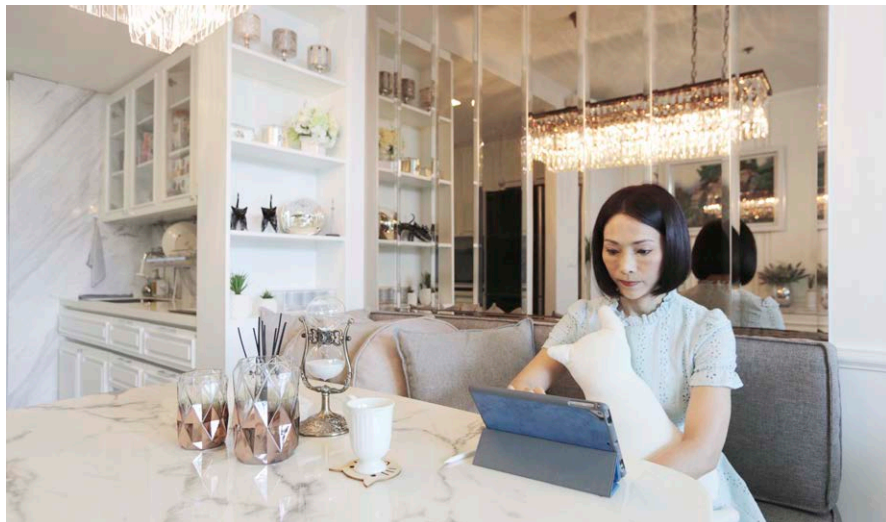
Areeya & You Activity

กิจกรรม Areeya & You กับ 'Areeya Kids on Ice' ครั้งที่ 4 ที่อารียาฯ ชวนน้องๆ หนูๆ มาฝึกทักษะการเล่น Ice Skate ให้แม่นยำ และกิจกรรมพิเศษที่น้องๆ ได้ระบายสีลงบนลานน้ำแข็ง ครั้งแรกในไทย ที่ Mega Bangna Sub-Zero Ice Skate



การสำรวจความพึงพอใจของลูกบ้าน

เปิดตัวต้นความสูงลูกบ้านอารียาฯ แบบ 360 องศา ผ่านการสำรวจความคิดเห็นและมุมมองที่บ่งบอกถึง ความสุขมีตัวตนในแบบที่คุณเป็น



「การทำทุกมุมในคอนโด
ให้เป็นโลกของเรา」

คุณนุจรี ตัญจพิพัฒน์กุล (คุณอ้อ)

25 ธ.ค. 2561

ลูกบ้าน เอ สเปซ ไอดี อโศก-รัชดา



「การมีพื้นที่พักผ่อนที่มากขึ้น ทำให้ผ่อนคลายได้มากกว่า」

คุณวรุฒม์ ศรีกิจ (คุณเข้ม)
25 ธ.ค. 2561
ลูกบ้าน อาเรีย โคโม ลาดกระบัง-สุพรรณภูมิ



「ส่วนที่เราชอบ คือ มุมพักผ่อน ที่ช่วยชาร์จพลังให้เรา」

คุณชลาลัย เวทยะธีรารักษ์ (คุณทราย)
25 ธ.ค. 2561
ลูกบ้าน อาเรีย โคโม บางนา-วงแหวนฯ



「บ้านต้องตอบโจทก์ทุกความ ต้องการของทุกคนในบ้าน」

คุณนาริสสา มีราศี (คุณนีน)

25 ธ.ค. 2561

ลูกบ้าน อารีญา กูบี เกษตร-นวมินทร์

สามารถดาวน์โหลดคลิปวิดีโอ ผ่าน QR Code

ด้านล่างนี้



ในปี 2561 ได้วางเป้าหมายความพึงพอใจสูงสุดของลูกค้า
บ้านที่ 95% ซึ่งประกอบด้วยแนวทาง ดังนี้

1

ความเร็วในการบริการ

2

การบริการด้วยคุณภาพ

3

การบริการด้วยมาตรฐาน
และการจัดอบรม

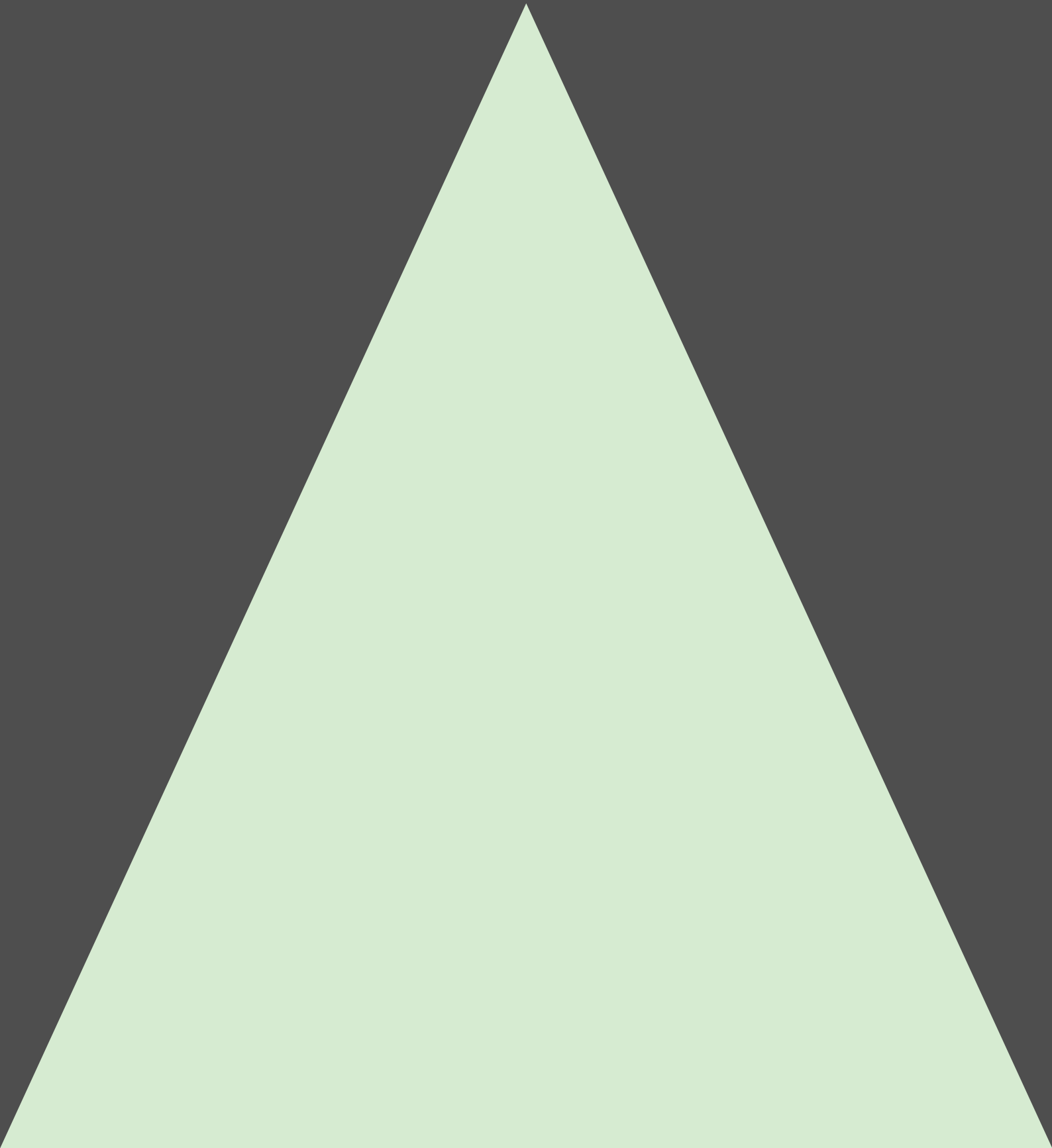
4

การเข้าถึงบริการด้วยคำสั่งจาก
ปลายนิ้ว ผ่านทางแอปพลิเคชัน
Areeya Family

นอกจากนี้ อาเรียฯ ยังคำนึงถึงคุณภาพการให้บริการ
โดยใช้เทคโนโลยีเข้ามาช่วยควบคุมคุณภาพงาน
ตรวจสอบ เช่น

- กล้องติดหมวก Foreman ระบบ GPS ตรวจสอบได้แบบ Real Time
- แผนบริหารจัดการมาตรฐานระบบรักษาความปลอดภัยภายใน
โครงการ อาทิ การตรวจสอบระบบความปลอดภัยขั้นพื้นฐานด้วย
กล้องวงจรปิดภายในดูยามและรอบๆ หมู่บ้าน พร้อมคอยติดตาม
ผลอย่างเป็นขั้นตอน
- 'โปรแกรมนายอำเภอยอดรัก' การเข้าเยี่ยมลูกบ้านในแต่ละเดือน เพื่อ
พบปะสังสรรค์ รับฟังประเด็นปัญหา เพื่อการให้บริการที่เกิดความ
พึงพอใจสูงสุด
- 'แผนงานเยี่ยมลูกบ้านก่อนหมดประกัน' ทั้งนี้เพื่อเป็นการตรวจสอบทุก
ขั้นตอน ให้แน่ใจว่าทางอาเรียฯ จะส่งมอบความพึงพอใจจนครบถ้วน

OUR STAKEHOLDER



ข่าวประชาสัมพันธ์ : 6 มีนาคม 2561

อารียา พรอพเพอร์ตี้ ตั้งเป้าโต 30% ปี 61 ชูกลยุทธ์ ‘สุนทรียะของการใช้ชีวิต’



อารียาฯ มอบทั้ง Function และ Emotional Engagement ให้ลูกค้าสัมพันธ์ ‘สุนทรียะของการใช้ชีวิต’ (Aesthetic of Living)

อารียา พรอพเพอร์ตี้ ผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย เผยในปี 2561 ตั้งเป้าเติบโต 30% ด้วยผลประกอบการรายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งแนวราบและแนวสูง ชี้ลูกค้าที่มองหาที่อยู่อาศัยมีความต้องการทั้งด้าน Function และ Emotional Engagement จึงนำเสนอผ่านแนวคิด ‘สุนทรียะของการใช้ชีวิต’ (Aesthetic of Living) และกลยุทธ์หลัก 4 ข้อ ซึ่งเป็นจุดเด่นของอารียาฯ

- งานออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์โดดเด่น มาพร้อมกับคุณภาพ (Aesthetic Design & Premium Quality) ตอกย้ำผู้นำด้านนวัตกรรมและระบบก่อสร้าง เพื่อสิ่งที่ดีสำหรับลูกค้า
- ความสุขและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน (Sustainable Happiness) อารียาฯ ยึดหลักสร้างความสุขในสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน ทั้งหมด 6 สุข ได้แก่ 1. สุขคนสร้าง 2. สุขเจ้าบ้าน 3. สุขลูกบ้าน 4. สุขเพื่อนบ้าน 5. สุขสิ่งแวดล้อม 6. สุขสังคม
- นวัตกรรมที่ส่งเสริมความเป็นอยู่ทุกรูปแบบ (Innovative Living) อารียาฯ มีแผนเปิดตัวแอปพลิเคชัน Areeya Family เวอร์ชัน 2 สำหรับลูกบ้าน เพื่ออำนวยความสะดวกด้านบริการหลังการขายในช่วงรับประกัน

- การให้บริการดูแลลูกบ้านตั้งแต่เริ่มและหลังการขายอย่างสุดความสามารถ (Best in Class after Sales Services)

ซึ่งในปี 2561 ได้วางเป้าหมายความพึงพอใจสูงสุดของลูกบ้านที่ 95% ซึ่งประกอบด้วยแนวทาง ดังนี้

1. ความรวดเร็วในการบริการ
2. การบริการด้วยคุณภาพ
3. บริการด้วยมาตรฐาน และการจัดอบรม
4. การเข้าถึงบริการด้วยคำสั่งจากปลายนิ้ว ผ่านทางแอปพลิเคชัน Areeya Family

ข่าวประชาสัมพันธ์ : 23 เมษายน 2561

อารียา พรอฟเฟอร์ตี้ ชูต้นแบบการพัฒนาความรู้
และทักษะบุคลากรแรงงาน นำร่อง ‘ศูนย์การเรียนรู้
สำหรับเด็กและเยาวชนในสถานที่ก่อสร้าง’



บริษัท อารียา พรอฟเฟอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ผู้นำด้านการพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์แนวราบและแนวสูง ในประเทศไทย ดำเนินธุรกิจบนพื้น
ฐานของธรรมาภิบาล เน้นการสร้างความสุขและสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน
มาตลอด 3 ปี (Sustainable Happiness) นำร่องสร้างศูนย์การเรียนรู้
ในสถานที่ก่อสร้าง มุ่งพัฒนาความรู้และทักษะให้กับบุคลากรแรงงาน
ส่งเสริมและดูแลด้านบุคลากรที่เป็นแรงงานในทุกระดับ เพื่อการทำงาน
ที่มีความสุข ‘สุขที่ยั่งยืน ตั้งแต่การสร้างบ้าน’ ส่งผลถึงการสร้างงานที่
มีประสิทธิภาพ โดยจัดมาตรฐานคุณภาพชีวิตแรงงาน ให้เกิดการดูแล
พนักงานอย่างครบวงจร ให้เด็กอยู่ในพื้นที่ปลอดภัย ไม่เสี่ยงต่ออุบัติเหตุ
ในพื้นที่ก่อสร้าง อีกทั้งยังได้รับการเรียนการสอนที่เป็นประโยชน์

ข่าวประชาสัมพันธ์ : 19 กันยายน 2561

อารียา พรอพเพอร์ตี้ เปิดตัว 8 โครงการใหม่ ในครึ่ง
ปีหลัง พร้อมเผย 5 เทรนด์ผู้บริโภคที่เหมาะสมกับธุรกิจ
อสังหาริมทรัพย์



อารียา พรอพเพอร์ตี้ ผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย เปิดตัว 8 โครงการใหม่ในครึ่งปีหลัง มูลค่ารวมกว่า 7,275 ล้านบาท พร้อมเปิดตัวแคมเปญใหม่ ‘ความสุขมีตัวตน’ เพื่อสื่อสารให้สอดคล้องกับ 5 เทรนด์ใหม่ของผู้บริโภค ที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องจับตามองในปี 2561

เพื่อการปรับขับเคลื่อนตามเทรนด์ของลูกค้า สรุปลอกมาได้เป็น 5 เทรนด์ดังนี้

1. สังคมไร้เงินสด (Cashless Society)
2. เทคโนโลยีการบริการในบ้านที่ออกแบบมาเพื่อลดขั้นตอน และเพื่อความสะดวกสบายที่ควบคุมได้ จนกลายเป็นเรื่องปกติของทุกคน (Automation Becoming the New Norm)

3. รสนิยมที่ยกระดับความหรูหราของสินค้าและบริการ (Ultra – High – Net – Worth – Individuals Meets Ultra Luxury Real Estate Market)
4. การมองหาชีวิตที่ดี เข้าใกล้ธรรมชาติ เน้นสุขภาพกายและใจที่ดีขึ้น (Seek for Green & Clean Living)
5. งานบริการหลังการขาย ที่กลายมาเป็นเรื่องหลักในการตัดสินใจซื้อบ้าน (Life at Home Begins After Sales)

ANNUAL REPORT

สารบัญ

1

มุ่งสู่อนาคต แห่งความยั่งยืน

สารจากประธานกรรมการ	53
โครงสร้างองค์กร	54
คณะกรรมการ	57
เป้าหมายเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน	66
สรุปภาพรวมการดำเนินงานปี 2561	67
สรุปข้อมูลทางการเงิน	68
รางวัลและความสำเร็จ	70

2

บริหารจัดการบนพื้นฐาน ความรับผิดชอบต่อสังคม

การดำเนินงานเพื่อความยั่งยืน	73
นโยบายความปลอดภัย	89

5

ยึดมั่นในหลักบรรษัทภิบาล

การควบคุมกำกับกิจการ	198
นโยบายการต่อต้าน	209
ทุจริตคอร์รัปชัน	
โครงสร้างการจัดการ	210
การควบคุมภายใน	217
และการบริหารความเสี่ยง	
ข้อพิพาททางกฎหมาย	219

6

ส่งเสริมบูรณาการ นวัตกรรมอย่างเป็นระบบ

แนวโน้มภาวะตลาด	221
อสังหาริมทรัพย์ในปี 2562	
ปัจจัยความเสี่ยง	222

3

ทุกอย่างก้าวของเรา... คือความมั่นคง

การลงทุน	91
ข้อมูลหลักทรัพ์และผู้ถือหุ้น	93
รายได้ของกิจการ	96
โครงสร้างรายได้ของกิจการ	97
สรุปสภาวะธุรกิจ	98
อสังหาริมทรัพย์ปี 2561	
สภาวะการแข่งขัน	100

4

ยื่นหยัดปฏิบัติหน้าที่ อย่างไรจึงใส

รายงานความรับผิดชอบของ	103
คณะกรรมการบริษัทฯ	
ต่อรายงานทางการเงิน	
รายงานของผู้สอบบัญชี	104
รับอนุญาต	
งบแสดงฐานะการเงิน	107
หมายเหตุประกอบงบการเงิน	117
คำอธิบายและการวิเคราะห์	167
ของฝ่ายจัดการ	
การกู้ยืมของบริษัทฯ	191
คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี	192
รายการระหว่างกัน	193
รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	195
และการควบคุมกำกับกิจการ	
รายงานคณะกรรมการบริหาร	196

7

มุ่งมั่นสู่การเป็น 'องค์กรสร้างมูลค่า'

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	227
การประกอบธุรกิจของ	229
แต่ละสายผลิตภัณฑ์	
การตลาดและการแข่งขัน	231
โครงการของบริษัทฯในปัจจุบัน	234
ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	239

มุ่งสู่นาคต แห่งความยั่งยืน

สารจากประธานกรรมการ

ปี 2561 ที่ผ่านมา ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยรวมยังอยู่ในภาวะชะลอตัว เนื่องจากมาตรการคุมเข้มสินเชื่อบ้านและการปรับขึ้นดอกเบี้ยของสถาบันการเงิน อีกทั้งหนี้สินภาคครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ตลอดจนการลดการลงทุนจากภายนอกประเทศ ปัจจัยดังกล่าวนี้ส่งผลให้เกิดการชะลอตัวในภาคธุรกิจ ซึ่งต่อเนื่องมาจากช่วงปลายปี 2560

แม้ยอดขายในปี 2561 ของบริษัทฯ จะปรับตัวลดลงจากปีก่อน ซึ่งเป็นผลในทางสอดคล้องกันกับภาพรวมของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอตัว แต่บริษัทฯ ก็มีโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการแนวราบ ที่ยังมียอดขายอยู่ในเกณฑ์ที่น่าพอใจ ในด้านการดำเนินงาน บริษัทฯ ยังมีการเปิดโครงการใหม่ 8 โครงการ เป็นโครงการคอนโดมิเนียม 1 โครงการ และโครงการแนวราบ 7 โครงการ มีมูลค่าการลงทุนรวม 5,662 ล้านบาท ซึ่งจากการเปิดโครงการใหม่ดังกล่าว บริษัทฯ ยังสามารถปิดการขาย 100 % ได้อย่างรวดเร็ว สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังยึดมั่นในพันธกิจหลัก 4 ประการ ที่ได้วางเป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืนเฉกเช่นเดิม โดยเริ่มเห็นเป็นรูปธรรมมากขึ้นจากปีที่ผ่านมา ทั้งในด้านการออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์โดดเด่นที่มาพร้อมคุณภาพ (Aesthetic Design & Premium Quality) การบริการที่ดีและการเอาใจใส่ทั้งก่อนและหลังการขาย (Best in Class After Sales Services) การดูแลชุมชนและลูกบ้านให้มีความสุขอย่างยั่งยืน (Sustainable Happiness) ตลอดจนการนำเสนอนวัตกรรมใหม่ๆ ที่เหมาะสมกับ Lifestyle ของ Smart Buyer (Innovative Living) เหล่านี้จะเป็นจุดแข็งให้บริษัทฯ สามารถเติบโตอย่างมั่นคงในธุรกิจต่อไปได้

บริษัทฯ ขอขอบคุณในความไว้วางใจและความเชื่อมั่นจากท่านผู้ถือหุ้น นักลงทุน สถาบันการเงิน พันธมิตรทางธุรกิจ ลูกค้าของบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ที่ได้ให้การสนับสนุนบริษัทฯ มาโดยตลอด ตลอดจนผู้บริหารและพนักงานทุกท่านที่ได้ร่วมแรงร่วมใจ ช่วยดำเนินธุรกิจด้วยความมุ่งมั่น

ผมในนามของประธานกรรมการบริษัทฯ ขอให้ทุกท่านมั่นใจว่าบริษัทฯ จะดำเนินธุรกิจ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี และรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืนของบริษัทฯ ต่อไป



นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี
ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ

โครงสร้างองค์กร

ประธานกรรมการ

คุณวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี

คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ

ฝ่ายตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริหาร

เลขานุการบริษัท
คุณอาณัติ ปิ่นรัตน์

กรรมการผู้จัดการ

สำนักงานเลขานุการ

หน่วยงานเชิงธุรกิจ

คุณวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี

สายงานออกแบบและ
พัฒนารูธุรกิจ

สายงานการตลาดและ
ภาพลักษณ์องค์กร

สายงานก่อสร้าง

**คุณอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์
(SFEVP)**

ฝ่ายพัฒนารูธุรกิจ

ฝ่ายสื่อสารการตลาดและ
ภาพลักษณ์องค์กร

ฝ่ายจัดซื้อ

ฝ่ายออกแบบและตกแต่ง
ภายใน

ฝ่ายธุรกิจต่างประเทศ

ฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง (แนวสูง)

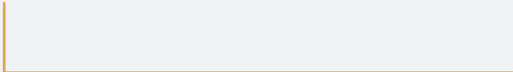
ฝ่ายการขายและการตลาด

ฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง (แนวราบ)

ฝ่ายประเมินราคาและออกแบบ
เทคนิคเชิงวิศวกรรม

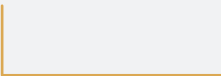
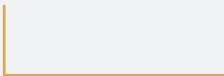
ฝ่ายตรวจสอบคุณภาพและจัดตั้ง
มาตรฐานโครงการ

สายงานบัญชีและการเงิน



**คุณสุชาญา
รัตนไชยพันธ์ (EVP)**

กรรมการดำเนินงาน
สายงานการเงิน



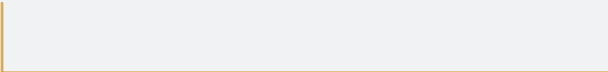
ฝ่ายบัญชีและการเงินปฏิบัติการ

ฝ่ายการเงิน

ฝ่ายสนับสนุนสินเชื่อและการโอน

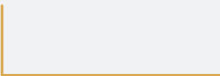
ฝ่ายธุรการและทรัพย์สิน

สายงานสนับสนุน



**คุณจิรโรจน์
วงศ์เลิศรณกิจ (EVP)**

ฝ่ายทรัพยากรบุคคล
ฝ่ายส่งเสริมประสิทธิภาพฯ



ฝ่าย Call Center
ฝ่าย Digital & Innovation

ฝ่ายกฎหมาย

ฝ่ายประสานงานราชการ

ฝ่ายบริหารงานหลัง
การขาย-แนวราบ

ฝ่ายบริหารงานหลัง
การขาย-แนวสูง

โครงสร้างองค์กรของกลุ่มบริษัท



ธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์



บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้

บจก. อารีญา แมนเนจเม้นต์

บจก. คูสสเปซ

บจก. ไวด์ลิฟวิ่ง

บจก. ซิลส์สเปซ

ธุรกิจก่อสร้าง



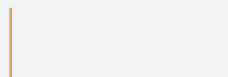
บมจ. วันอัฟ

ธุรกิจบริหารนิติบุคคล อาคารชุด



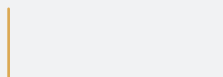
บมจ. อารีญา แมนเนจเม้นต์

ธุรกิจบริหารหลังการขาย และปล่อยเช่า



บมจ. อารีญา เซอร์วิส

ธุรกิจร้านอาหาร และบริการ



บมจ. อารีญา ฮอเทลลิสตี้

คณะกรรมการ



1

นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี

—

ประธานกรรมการ
และกรรมการผู้จัดการ

—



5

นายอาชวัน
เอี่ยมโพบูลย์พันธ์

—

กรรมการ

—



2

นายวิวัฒน์ เลาหพูนรังษี

—

กรรมการ

—



6

นายวันชัย ตันติกุล

—

กรรมการอิสระและ
ประธานกรรมการตรวจสอบ

—



3

นางนิภาพัฒน์
โรมรัตนพันธ์

—

กรรมการ

—



7

นายปรีชา บุณยภิตา

—

กรรมการอิสระและกรรมการ
ตรวจสอบ

—



4

นายกัน เทียนสุวรรณ

—

กรรมการ

—



8

นายสมพล เทียนสุวรรณ

—

กรรมการอิสระและกรรมการ
ตรวจสอบ

—

นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี

ประธานกรรมการ
และกรรมการผู้จัดการ



คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ (บัญชี) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการอบรม

- การอบรม Directors Accreditation Program (DAP) 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย

ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ:
ปี 2547

อายุ: 52

ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี จนถึงปัจจุบัน

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน
-ไม่มี-

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- กรรมการ บจก. เดลี บาย อาร์รียา
- กรรมการ บจก. เอ แอททิทูด
- กรรมการ บจก. แอทโฮม ดีเวลลอปเม้นท์
- กรรมการ บจก. เดอะ คัลเลอร์ส

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท
-ไม่มี-

กิจการของรัฐ
-ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

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

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา
-ไม่มี-

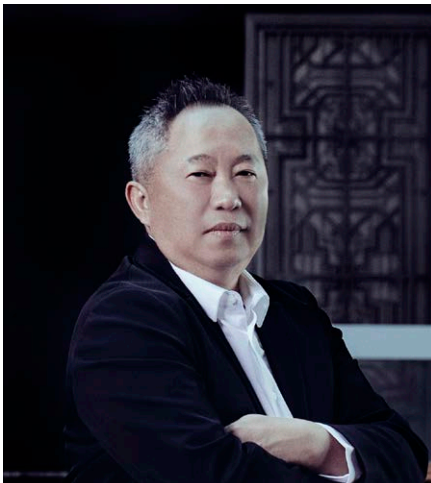
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส) (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)
320,897,000 หุ้น
คิดเป็นร้อยละ 32.7 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี

ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ:
ปี 2556

อายุ: 58

กรรมการ



คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิต วิชาเอก เศรษฐมิติ และการคลัง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการอบรม

- ประกาศนียบัตร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร 2548
- ประกาศนียบัตร วิทยาลัยตลาดทุน รุ่นที่ 11
- ประกาศนียบัตร นักบริหารระดับสูง “ธรรมศาสตร์เพื่อสังคม” รุ่นที่ 1 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ประกาศนียบัตร หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการค้าและการพาณิชย์ (TEPCoT) รุ่นที่ 8
- ประกาศนียบัตร หลักสูตรการบริหารการท่องเที่ยวสำหรับผู้บริหารระดับสูง (ททส.) รุ่นที่ 1

ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี จนถึงปัจจุบัน

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

-ไม่มี-

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- กรรมการ บจก. ดับบลิวโซลาร์ แอนด์ เพาเวอร์
- กรรมการ บจก. ดับบลิวเพาเวอร์
- กรรมการ บจก. เกวาละโม

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท

-ไม่มี-

กิจการของรัฐ

-ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- กรรมการผู้จัดการบริษัท เลค การ์เด็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ประธาน คณะกรรมการบริษัทฯ องค์การคลังสินค้า กระทรวงพาณิชย์
- กรรมการ การท่าเรือแห่งประเทศไทย
- เจ้าหน้าที่ฝ่ายสินเชื่อ ธนาคารเอเชีย จำกัด

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา

-ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส) (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)

132,031,096 หุ้น

คิดเป็นร้อยละ 13.5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

นางนิภาพัฒน์ ไรมรัตนพันธ์

กรรมการ

ปีที่ตั้งตำแหน่งกรรมการ:
ปี 2547

อายุ: 60



คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประวัติการอบรม

- การอบรม Directors Accreditation Program (DAP) 2547
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย

ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี จนถึงปัจจุบัน

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน
-ไม่มี-

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- กรรมการ บจก. แชนพ/888
- กรรมการ บจก. เดลี่ บาย อาร์ยา

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท
-ไม่มี-

กิจการของรัฐ
-ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- กรรมการบริหาร บจก.ริเวอร์ไซด์ การ์ดैन
- ผู้จัดการฝ่ายบุคคล บจก.มิตรภาพการค้า

ประวัติการฝ่าฝืนทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา
-ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส) (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)
19,400,000 หุ้น
คิดเป็นร้อยละ 2 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

นายกัณ เทียนสุวรรณ

กรรมการ



คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- เนติบัณฑิตไทย เนติบัณฑิตยสภา

ประวัติการอบรม

- การอบรม Directors Accreditation Program (DAP) 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย

ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ:
ปี 2547

อายุ: 87

ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี จนถึงปัจจุบัน

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

-ไม่มี-

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

-ไม่มี-

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท

-ไม่มี-

กิจการของรัฐ

-ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- กรรมการ บจก.เอส ที ซี คอร์ปอเรชั่น
- ผู้ชำนาญการของบริษัท บงล.รณสยาม
- หัวหน้าส่วนนิติกรรมสินเชื่อ ธนาคารไทยพาณิชย์
- เจ้าพนักงานที่ดิน กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

ประวัติการฝ่าฝืนทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา

-ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส) (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)

-ไม่มี-

นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์

กรรมการ

ปีที่ตั้งรกรากตำแหน่งกรรมการ:
ปี 2561

อายุ: 47



คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการอบรม

-ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี จนถึงปัจจุบัน

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

-ไม่มี-

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

-ไม่มี-

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท

-ไม่มี-

กิจการของรัฐ

-ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- กรรมการ บจก. วันอัพ

ประวัติการฝ่าฝืนทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา

-ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส) (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)

2,365,000 หุ้น

คิดเป็นร้อยละ 0.2 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

นายวันชัย ตันติกุล

ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ:
ปี 2547

อายุ: 69

กรรมการอิสระและ

ประธานกรรมการตรวจสอบ



คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการอบรม

- การอบรม Directors Accreditation Program (DAP) 2547
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย

ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี จนถึงปัจจุบัน

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

- กรรมการตรวจสอบ บมจ. ดีคอนโปรดักส์

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- กรรมการ บจก. ไดโซ (ประเทศไทย)
- กรรมการ บจก. คณิต อัญชัญ

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท

-ไม่มี-

กิจการของรัฐ

-ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- กรรมการ บจก. เทว

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา

-ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส) (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)

-ไม่มี-

นายปรีชา บุญยกิจดา

ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ :
ปี 2547

อายุ: 56

กรรมการอิสระและ
กรรมการตรวจสอบ



คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ประวัติการอบรม

- การอบรม Directors Accreditation Program (DAP) 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย
- ประกาศนียบัตรกฎหมายมหาชน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี จนถึงปัจจุบัน

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

- กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บมจ. เจเคเอ็น โกลบอล มีเดีย

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- กรรมการ บจก. ยิ่งถาวร อพาร์ทเมนต์
- กรรมการ บจก. ยิ่งถาวรปิโตรเลียม

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท

-ไม่มี-

กิจการของรัฐ

-ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

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

ประวัติการฝ่าฝืนทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา

-ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส) (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)

-ไม่มี-

นายสมพล เทียนสุวรรณ

กรรมการอิสระและ
กรรมการตรวจสอบ



คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- เนติบัณฑิตไทย

ประวัติการอบรม

-ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี จนถึงปัจจุบัน

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

- บริษัทกฎหมาย บริษัท อมรินทร์ พรินต์ติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน)

ปีที่ตั้งรกรากตำแหน่งกรรมการ :
ปี 2554

อายุ: 61

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- ที่ปรึกษา มูลนิธิเยาวชนสัมพันธ์ กองบัญชาการตำรวจนครบาล
- ที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท เซสอินเตอร์ไพรส์ (สยาม) จำกัด
- ที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท ทริพย์สิน ณ นคร จำกัด
- ผู้อำนวยการ สำนักกฎหมายคุณธรรมนายความ
- คณะกรรมการอุทธรณ์และร้องทุกข์ประจำมหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท

-ไม่มี-

กิจการของรัฐ

-ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

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

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา

-ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส) (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)

-ไม่มี-

เป้าหมายเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน

วัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัท

ระยะสั้น

- ดำเนินงานตามแผนธุรกิจประจำปี
 - มุ่งสร้างความสูงที่ยั่งยืน และสร้างความแตกต่างอย่างโดดเด่นในเรื่องการออกแบบ คุณภาพการก่อสร้างและการบริการ เพื่อให้ลูกบ้านชุมชนและสังคมมีความเป็นอยู่ที่ดีและเปี่ยมสุขโดยดำเนินธุรกิจตาม 4 คุณลักษณะหลัก:
1. Aesthetic Design & Premium Quality งานออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์โดดเด่นมาพร้อมกับคุณภาพ
 2. Sustainable Happiness ความสุขและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน
 3. Innovative Living นวัตกรรมที่เสริมความเป็นอยู่ทุกรูปแบบ
 4. Best in Class After Sale Services การเอาใจใส่ดูแลลูกบ้านตั้งแต่เริ่มและหลังการขายอย่างเต็มความสามารถ

ระยะกลาง

- พัฒนาโครงการทั้งแนวราบและแนวสูงในทำเลที่มีศักยภาพ อยู่กลางใจเมือง หรือแหล่งชุมชน มีการคมนาคมสะดวก มีระบบขนส่งมวลชนสมัยใหม่
- ดำเนินธุรกิจตาม 4 คุณลักษณะหลัก ข้างต้น เพื่อพันธกิจในการดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างสมดุล ต่อทั้งคู่ค้า พนักงาน ลูกค้า และต่อสังคม
- มุ่งสร้างให้อารีญาเป็นแบรนด์อันดับแรกๆที่อยู่ในใจลูกค้า

ระยะยาว

- ผลประกอบการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน สามารถปรับตัวเข้ากับสภาพเศรษฐกิจได้อย่างดี
- ให้อารีญาเป็นแบรนด์อันดับแรกๆที่อยู่ในใจลูกค้าเพื่อการเติบโตที่ยั่งยืน

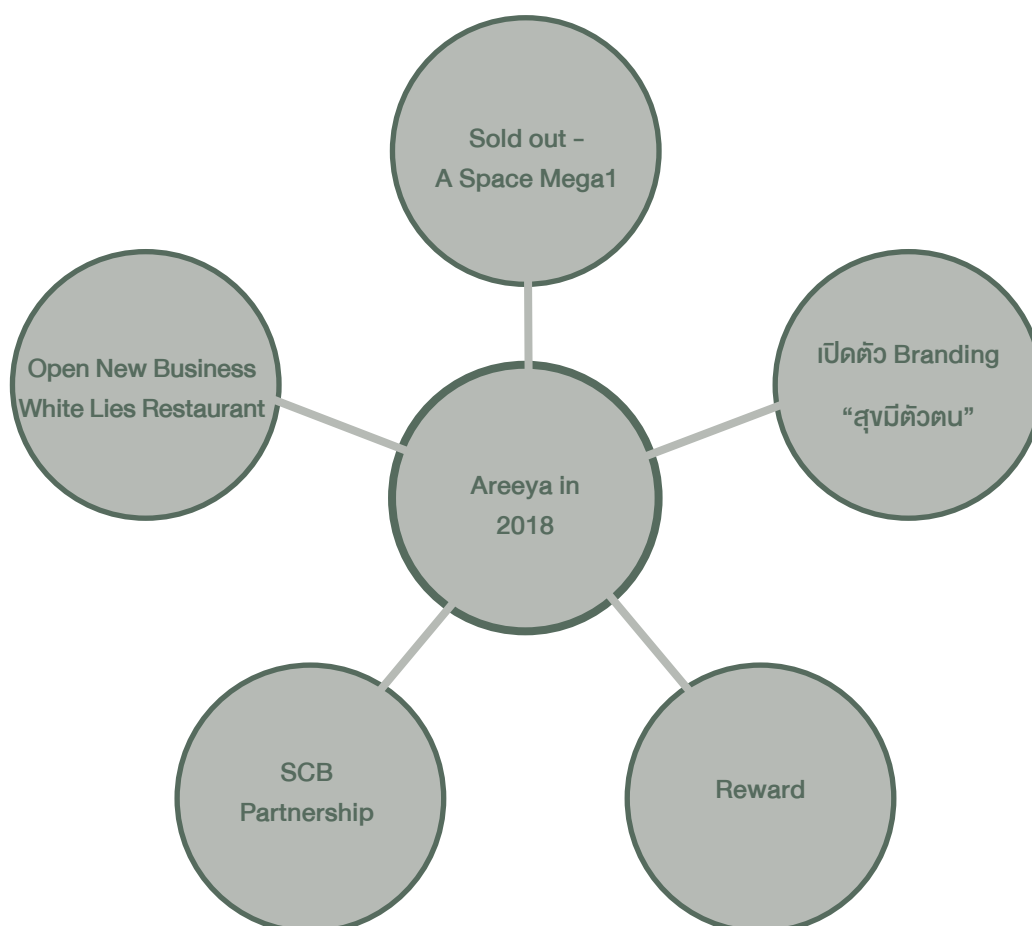
สรุปภาพรวมการดำเนินงานปี 2561

ปี 2561 ในภาคอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการปรับตัวปรับเปลี่ยนไปตามนโยบายรัฐที่ออกมาอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นเรื่องดอกเบี้ยที่มีการปรับตัวสูงขึ้น และมาตรการคุมเข้มในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ของแบงก์ชาติ ซึ่งมีผลกระทบตลอดช่วงปี 2561 ที่ผ่านมามากทั้งตลาด Luxury ไม่โตเท่าที่คาดการณ์ไว้ จึงส่งผลให้บริษัทได้รับผลพวงจากสถานการณ์ดังกล่าว แต่อย่างไรก็ตามบริษัทได้ปรับกลยุทธ์ในการขายโดยมุ่งเน้นตลาดระดับกลางและระดับล่าง โดยไล่เรียงเหตุการณ์ดังนี้

1. Sold out - A Space Mega1
2. เปิดตัว Branding สุมิตัวตน
3. เปิดธุรกิจร้านอาหารใจกลางเมือง - White Lies Restaurant
4. จับมือกับ SCB

5. รางวัลปี 2018

- 5.1 จากการดำเนินงานด้าน “สุขคนสร้าง” ของอารียา ทาง Unicef ได้เชิญให้ร่วมงาน Building Futures in Thailand : Support to Children Living in Construction Site Camps
- 5.2 Asia Responsible Enterprise Awards 2018 สาขา Investment in people
- 5.3 Thailand Property Awards (2 รางวัล)
 - Developer Award : The Special Recognition in CSR
 - Special Awards : Rakthai Special Recognition for Community Project Award



สรุปข้อมูลทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

สินทรัพย์	2561	2560	2559	2558	2557
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	11,491.6	10,716.9	11,396.0	10,930.7	9,841.7
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	451.7	454.2	494.2	535.2	510.2
สิทธิการเช่า	902.5	757.3	-	-	-
สินทรัพย์รวม	14,297.3	13,509.8	13,515.8	12,861.2	11,956.5

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
เงินกู้ยืมระยะสั้น	4,124.1	2,101.1	5,149.3	3,923.4	3,807.7
เงินกู้ยืมระยะยาว	5,215.1	6,976.7	4,203.3	4,929.2	4,414.8
หนี้สินรวม	10,965.2	10,169.3	10,201.3	9,770.9	9,082.9
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	980.0	980.0	980.0	980.0	980.0
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,332.1	3,340.5	3,314.5	3,090.3	2,873.6

ผลการดำเนินงาน					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,936.1	4,958.1	4,643.3	5,398.0	2,437.6
รายได้รวม	4,038.9	5,057.1	4,725.0	5,427.8	2,559.4
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,474.8	3,301.6	3,056.2	4,016.7	1,632.1
กำไรขั้นต้น	1,461.3	1,656.5	1,587.1	1,381.3	805.5
กำไรสุทธิ	30.8	97.7	263.4	216.7	41.3

อัตราส่วนทางการเงิน					
มูลค่าตามบัญชี (บาท/หุ้น) **	3.46	3.42	3.38	3.15	2.93
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น) **	0.03	0.10	0.27	0.22	0.04
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	0.76	1.93	5.57	3.99	1.61
อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น (%)	0.92	2.94	8.22	7.27	1.44
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	2.11	2.98	4.38	3.53	0.39
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	-	0.04	0.05	0.04	0.03

** คัดจากจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ย

หมายเหตุ : 1. เป็นข้อมูลจากงบการเงินรวม

2. การคำนวณอัตราส่วนทางการเงินใช้หลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในกลุ่มอุตสาหกรรม

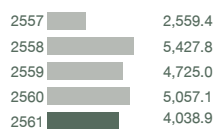
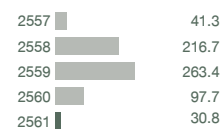
งบดุล 2561

หน่วย : ล้านบาท

สินทรัพย์รวม
14,297.3หนี้สินรวม
10,965.2ส่วนของผู้ถือหุ้น
3,332.1

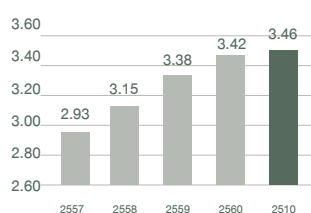
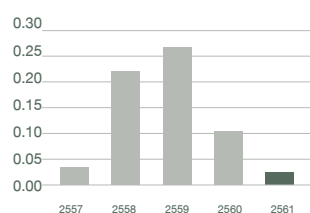
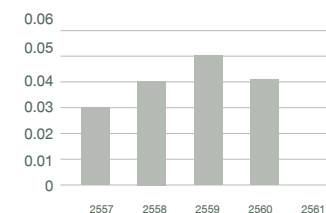
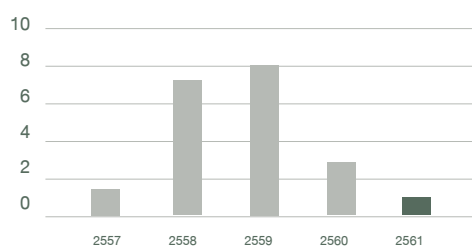
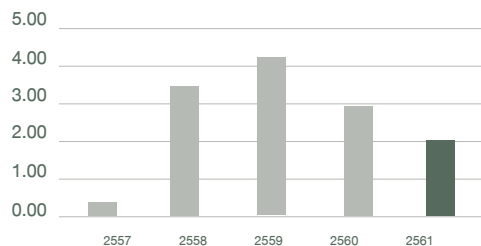
งบกำไรขาดทุน 2561

หน่วย : ล้านบาท

รายได้รวม
4,038.9รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์
3,936.1กำไรขั้นต้น
1,461.3กำไรสุทธิ
30.8

อัตราส่วนทางการเงิน 2561

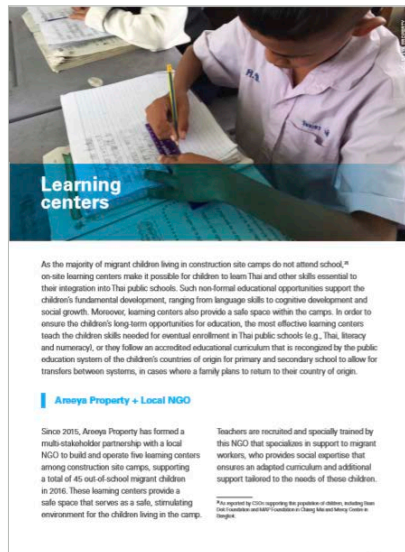
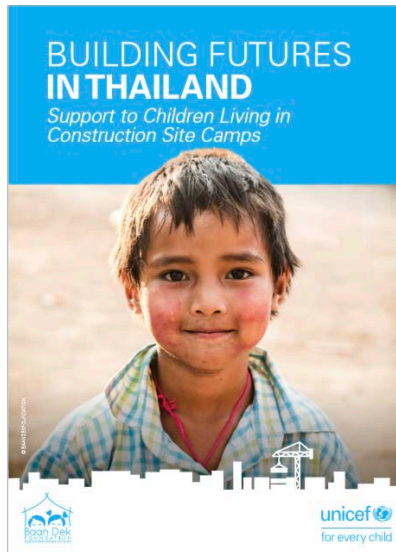
หน่วย : ล้านบาท

มูลค่าตามบัญชี
(บาท/หุ้น)**
3.46กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน
(บาท/หุ้น)**
0.03เงินปันผลต่อหุ้น
(บาท/หุ้น)**
-อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)
0.92อัตราผลตอบแทนจากทรัพย์สิน (%)
2.11

รางวัลและความสำเร็จ

1. Building Futures in Thailand : Support to Children Living in Construction Site Camps

จากการดำเนินงานด้าน “สุขคนสร้าง” ของอารียา ทาง Unicef ได้เชิญให้ร่วมงาน Building Futures in Thailand : Support to Children Living in Construction Site Camps ในวันที่ 29 มีนาคม 2561 และได้ตีพิมพ์ผลงานไปสู่สาธารณชนในวงกว้าง และทำให้สื่อมวลชนหลายสำนักให้ความสนใจ และติดตามทำข่าวอย่างต่อเนื่อง



2. Asia Responsible Enterprise Awards 2018 🏆 Investment in people



3. Thailand Property Awards (2 รางวัล)

Developer Award : The Special Recognition in CSR

Special Awards : Rakthai Special Recognition for Community Project Award



บริหารจัดการ บนพื้นฐาน ความรับผิดชอบต่อสังคม

การดำเนินการเพื่อความยั่งยืน

ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทอารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจอยู่บนพื้นฐานความรับผิดชอบต่อสังคม โดยมุ่งเน้นคุณภาพชีวิตที่ดีซึ่งได้มาจากสังคมคุณภาพที่เกิดจากการอยู่ร่วมกันอย่างสามัคคีในชุมชนแห่งการเอื้อเฟื้อเผื่อแผ่ ภายใต้สิ่งแวดล้อมที่ดี สภาพภาพที่ดี จึงเป็นหัวใจสำคัญของการสร้างความสุขที่ยั่งยืน “Sustainable Happiness” โดยดำเนินการนโยบายนี้มาตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นมากระทั่งในปี 2561 บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นพัฒนาในทุกกระบวนการทำงาน เพื่อสร้างความรับผิดชอบต่อสินค้าและบริการ โดยได้สานต่อกระบวนการเดิมและเพิ่มจุดเน้นเพื่อมุ่งสู่การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ตามนโยบาย “Sustainable Happiness” “ความสุขและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน” (Sustainable Happiness) แบ่งเป็น 6 สุข ดังนี้

1. สุขคนสร้าง : คนงาน หรือ แรงงาน
2. สุขเจ้าบ้าน : พนักงาน
3. สุขลูกบ้าน : ผู้บริโภค หรือ ลูกบ้าน
4. สุขเพื่อนบ้าน : ผู้รับเหมา และคู่ค้าวัสดุก่อสร้าง
5. สุขสังคม : สังคมและชุมชนใกล้เคียง
6. สุขสิ่งแวดล้อม : ทุกคนในสังคม



1. สุกคนสร้าง : คนงาน หรือ แรงงาน

อารียาให้ความสำคัญในการพัฒนา “คนสร้างบ้าน” ซึ่งได้แก่คนงานและแรงงาน จึงมีการดูแลแรงงานให้อยู่ดีมีความสุข มีคุณภาพในทุกๆ ด้านอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความสุขอย่างยั่งยืนทั้งกายและใจ สอดคล้องกับนโยบาย Sustainable Happiness ซึ่งเป็นแนวทางการดำเนินการของบริษัทฯ ในการดำเนินกิจกรรมด้านความยั่งยืน ต่อเนื่องนับตั้งแต่ พ.ศ.2559 และยังเป็นไปตามหลักสิทธิมนุษยชนและมาตรฐานสากล โดยเริ่มตั้งแต่การวิจัยภาคสนาม สำรวจสภาพชีวิตความเป็นอยู่ภายในที่พักคนงาน และพื้นที่ก่อสร้าง ผู้การนำมาปรับปรุงพัฒนาการดำเนินงาน ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นที่มาของโครงการ “Better Life” โดยมีมาตรการดังนี้

1) จ้างงานและให้สวัสดิการที่เป็นธรรม

ให้คนงานได้รับสิทธิตามกฎหมายอย่างสมบูรณ์ ทั้งเรื่องของสวัสดิการตามกฎหมายกำหนด และค่าแรงที่ไม่ต่ำกว่าที่กฎหมายกำหนด โดยอารียามีนโยบายให้ทุกบริษัทในเครือ ใช้แรงงานต่างชาติที่ถูกกฎหมายทำงานในทุกโครงการเท่านั้น

- จ่ายค่าแรงไม่น้อยกว่าค่าแรงขั้นต่ำตามที่กำหนด และใช้ระบบการโอนเงินเข้าบัญชี ให้สามารถเบิกจ่ายผ่านระบบ ATM ได้ เป็นการอำนวยความสะดวกให้คนงานได้รับค่าจ้างอย่างถูกต้องและเป็นธรรม ตรงเวลา และสามารถตรวจสอบได้
- จัดให้มีสวัสดิการตามที่กฎหมายกำหนด เช่น มีการประกันสังคม ให้คนงานไทย และคนงานต่างชาติที่ต้องตามกฎหมาย สิทธิการรักษาขั้นพื้นฐาน การตรวจสุขภาพ นอกจากนี้ ยังจัดที่พักอาศัยที่ดีและปลอดภัย



2) พัฒนามาตรฐานแคมป์คนงาน

เพื่อดูแลชีวิตความเป็นอยู่ ทั้งในเรื่อง ที่พักอาศัยที่มีสภาพสิ่งแวดล้อมที่ดี มีระบบจัดการภายในที่ดี เน้นความสะอาดและถูกสุขอนามัยพื้นฐาน ประกอบไปด้วย

- 2.1 มีรั้วรอบแคมป์
- 2.2 อาคารที่พักสะอาด ปลอดภัย ได้มาตรฐาน
- 2.3 สถานที่อาบน้ำ และห้องน้ำ แยกหญิงชาย ถูกสุขลักษณะ
- 2.4 สถานที่ล้างจาน มีการวางระบบระบายน้ำและทำความสะอาดทุกวัน
- 2.5 โรงคัดแยกขยะ พื้นที่คัดแยกขยะประเภทต่างๆ แยกเป็นสัดส่วน
- 2.6 ระบบสนับสนุนภายในแคมป์คนงาน บริษัทฯ จัดให้มีตู้น้ำดื่มและเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญให้บริการ
- 2.7 พื้นที่ออกกำลังกาย เป็นลานออกกำลังกาย มีอุปกรณ์กีฬาให้คนงานใช้เป็นที่พักผ่อน ออกกำลังกายร่วมกันหลังเลิกงาน
- 2.8 ระบบสาธารณูปโภค จัดให้มีระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานครบครัน ทั้งในเรื่องของ ถนน พื้นทางเดิน ภายในแคมป์คนงาน ระบบน้ำ-ไฟฟ้า ระบายน้ำ

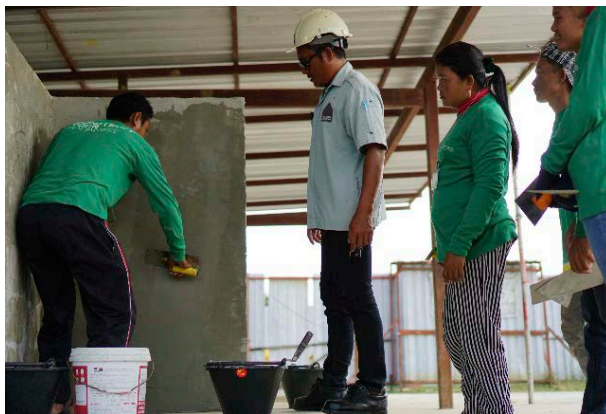


3) ระบบพัฒนาฝีมือแรงงาน

บริษัทฯ ได้เล็งเห็นความสำคัญสำหรับ “คนสร้าง” จึงได้จัดให้มีการอบรมและพัฒนาฝีมือแรงงานต่อเนื่องในทุกๆ ปี ในปี 2561 บริษัทฯ มีการจัดทำหลักสูตรอบรมพัฒนาฝีมือแรงงาน เพื่อเพิ่มทักษะและความเชี่ยวชาญในวิชาชีพให้แก่คนงาน จำนวน 2 หลักสูตร

หลักสูตร	
1	การใช้ผลิตภัณฑ์ปูนขาว ยาแนว กันซึม
2	งานสทิม (Skim Coat)

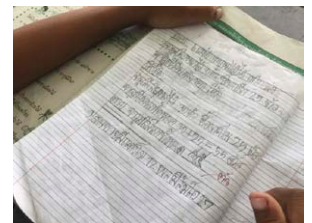
และในระยะยาว บริษัทฯได้ดำเนินการจัดตั้งศูนย์ฝึกอบรมฝีมือแรงงาน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการพัฒนาฝีมือแรงงานในปี 2562 เป็นการยกระดับขีดความสามารถของแรงงานในระยะยาว รวมถึงเสริมสร้างให้การฝึกอบรมเป็นมาตรฐาน ต่อยอดและขยายผลเป็นหลักสูตรเพิ่มเติมต่อไป



4) พัฒนาพื้นที่ปลอดภัยสำหรับเด็ก

ศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กเกิดขึ้นตั้งแต่ปี 2558 เพื่อป้องกันคนงานนำเด็กเข้าไปยังพื้นที่ก่อสร้างซึ่งมีความเสี่ยงที่จะเกิดอุบัติเหตุได้ โดยศูนย์ฯเปิดทำการวันจันทร์-ศุกร์ ซึ่งจะครูจากมูลนิธิเครือข่ายส่งเสริมคุณภาพชีวิตแรงงานมาประจำศูนย์ฯ ทำหน้าที่ดูแลเด็กฯ ทำกิจกรรมเสริมทักษะ ทั้งด้านการอ่าน การเขียน และอื่นๆ ตามปฏิทินกิจกรรมประจำวัน

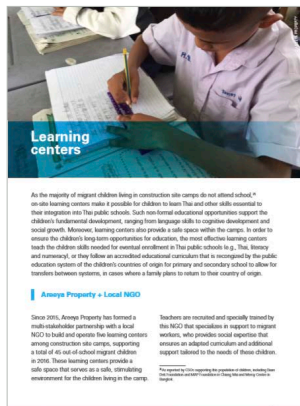
นับตั้งแต่ปี 2558 มีศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กแล้วทั้งสิ้น 6 แห่ง ได้แก่ หทัยราษฎร์ ไทรน้อย บางบัวทอง รังสิตคลอง 4 รังสิตคลอง 5 และบางนา มีเด็กเข้ามาเรียนรู้ที่ศูนย์ทั้งสิ้น 152 คน ซึ่งในปัจจุบันได้ดำเนินงานร่วมกับมูลนิธิเครือข่ายส่งเสริมคุณภาพชีวิตแรงงาน โดยได้ผลักดันเด็กเข้าสู่ระบบการศึกษาของรัฐบาล ผ่านโรงเรียนวัดคลองขวาง จำนวน 17 คน



รางวัลและความสำเร็จด้านการดูแลแรงงาน

1. Building Futures in Thailand : Support to Children Living in Construction Site Camps

จากการดำเนินงานด้าน “สุขคนสร้าง” ของอารียา ทาง Unicef ได้เชิญให้ร่วมงาน Building Futures in Thailand : Support to Children Living in Construction Site Camps ในวันที่ 29 มีนาคม 2561 และได้ตีพิมพ์ผลงานไปสู่สาธารณชนในวงกว้าง และทำให้สื่อมวลชนหลายสำนักให้ความสนใจ และติดตามทำข่าวอย่างต่อเนื่อง



2. Asia Responsible Enterprise Awards 2018 สาขา Investment in people



3. Thailand Property Awards (2 รางวัล)

- Developer Award : The Special Recognition in CSR
- Special Awards : Rakthai Special Recognition for Community Project Award



2. สู่เจ้าบ้าน : พนักงาน

พนักงาน ถือเป็นกำลังสำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจ บริษัทมีนโยบายและการดำเนินงานด้านทรัพยากรบุคคล เพื่อสนับสนุนการทำงาน สร้างแรงจูงใจ พัฒนาศักยภาพ รวมถึงให้ความสำคัญต่อการดูแลพนักงานในด้านต่างๆ ทั้งนี้เพื่อให้พนักงานทำงานได้อย่างมีความสุข และมีประสิทธิภาพไปพร้อมๆกัน ดังรายละเอียดต่อไปนี้

นโยบายด้านความปลอดภัยและสุขอนามัย

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในด้านความปลอดภัยและสุขอนามัยของบุคลากร รวมไปถึง กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน โดยกำหนดให้เป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของทุกคน โดยเฉพาะสำหรับกลุ่มพนักงานในระดับหัวหน้างานขึ้นไป ต้องปฏิบัติตามเป็นแบบอย่างที่ดีและจูงใจให้พนักงานปฏิบัติงานด้วยการให้ความสำคัญเรื่องความปลอดภัยมาเป็นอันดับแรก นอกจากนี้ยังยึดถือหลักปฏิบัติในเรื่องความปลอดภัยและสุขอนามัยในการทำงาน ดังต่อไปนี้

- ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงหลักปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยเรื่องความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม รวมถึงข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องต่างๆของภาครัฐ
- สนับสนุนให้มีกิจกรรมด้านความปลอดภัยในบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ทั้งการประชาสัมพันธ์และการฝึกซ้อมรับมือหากมีเหตุการณ์ไม่คาดคิดเกิดขึ้น รวมถึงสนับสนุนให้มีการฝึกอบรมพนักงานในด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัย
- จัดให้มีการอบรมเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในระดับหัวหน้างาน และระดับบริหาร
- จัดให้มีการรณรงค์เรื่องสุขอนามัยและการป้องกันโรคติดต่อตามฤดูกาลต่างๆ
- สนับสนุนให้บุคลากรทุกคนใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดลดปริมาณขยะ และกำหนดให้มีการบริหารจัดการขยะของเสียอย่างมีประสิทธิภาพ
- มุ่งมั่นในการป้องกันการเกิดอุบัติเหตุ โดยมีเป้าหมายลดการเกิดอุบัติเหตุให้เป็นศูนย์ (Zero Accident)

ตารางสรุปสถิติการเกิดอุบัติเหตุและการบาดเจ็บที่มีสาเหตุจากการทำงานในปี 2561

รายละเอียด	เพศ	จำนวน (ราย)
สายงานก่อสร้าง		
จำนวนพนักงาน	ชาย	7
เกิดอุบัติเหตุจากการทำงาน	หญิง	0
จำนวนพนักงาน	ชาย	0
เกิดโรคจากการทำงาน	หญิง	0
จำนวนวันขาดงาน	ชาย	14
สาเหตุจากการทำงาน	หญิง	0

รายละเอียด	เพศ	จำนวน (ราย)
จำนวนพนักงาน	ชาย	7
ที่ขาดงาน	หญิง	0
จำนวนผู้เสียชีวิต	ชาย	0
จากการทำงาน	หญิง	0

สำนักงานใหญ่

ไม่มีการเกิดอุบัติเหตุ โรค และการบาดเจ็บ ที่มีสาเหตุจากการทำงาน

การสร้างแรงจูงใจ และสวัสดิการพนักงาน

บริษัทจัดให้มีสวัสดิการที่เป็นมาตรฐานไว้ดังต่อไปนี้

- บริษัทได้จัดให้มีการจ่าย Incentive ให้พนักงานในสายงานขายและสายงานก่อสร้าง ที่มีผลการปฏิบัติงานได้ตามเป้าหมาย เพื่อเป็นการตอบแทนพนักงานที่ทุ่มเท และเป็นการจูงใจพนักงานคนอื่นให้ปฏิบัติตาม
- การให้ความสำคัญกับพนักงานที่ทำงานกับบริษัทเป็นระยะเวลานาน โดยจัดให้มีรางวัล Long Service Awards เพื่อเป็นเกียรติและส่งเสริมขวัญกำลังใจ รวมถึงเป็นการสร้างแรงจูงใจในการทำงานของพนักงานคนอื่นอีกด้วย

รางวัล Long Service Awards	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
อายุงาน 5 ปี	39 คน	26 คน	63 คน
อายุงาน 10 ปี	4 คน	13 คน	17 คน
อายุงาน 15 ปี	6 คน	3 คน	5 คน
รวมจำนวนผู้ได้รับรางวัล	49 คน	42 คน	85 คน

- การพิจารณาตอบแทนและสวัสดิการ เพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจ และให้มีสวัสดิการที่เป็นมาตรฐานเมื่อเทียบกับกลุ่มธุรกิจเดียวกัน ทั้งนี้บริษัทได้คำนึงถึงคุณภาพชีวิตและความสุขของพนักงานในด้านต่างๆ ดังต่อไปนี้

สวัสดิการที่ช่วยเหลือในเรื่องค่าครองชีพ ได้แก่ การให้เงินช่วยเหลือต่างๆ เช่น งานแต่งงาน งานอุปสมบท การให้เงินช่วยเหลืองานศพ กรณีพนักงาน บิดามารดา คู่สมรสหรือบุตรของพนักงานถึงแก่กรรม การจัดชุดยูนีฟอรมพนักงาน การจัดที่พักอาศัยให้พนักงาน และการบริการอาหารกลางวันคุณภาพในราคาประหยัด

สวัสดิการที่สนับสนุนการออมของลูกจ้าง ได้แก่ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งบริษัทได้จัดสรรทางเลือกไว้สำหรับให้พนักงานเลือกแผนกองทุน และสัดส่วนเงินสะสม ได้ตามความสมัครใจ

สวัสดิการที่พัฒนาสถาบันครอบครัวของลูกจ้าง ได้แก่ การประกันชีวิตให้กับลูกจ้าง การช่วยค่ารักษาพยาบาล และการรับขวัญคลอดบุตร

สวัสดิการที่ส่งเสริมความมั่นคงในอนาคต ได้แก่ เงินกุดอกเบี้ยต่ำ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และรางวัล Long Service Award สำหรับพนักงานที่ทำงานกับองค์กรมาอย่างยาวนาน

สวัสดิการที่ส่งเสริมสุขภาพ ได้แก่ การจัดให้มีการตรวจสุขภาพก่อนเริ่มงานเพื่อป้องกันโรคติดต่อร้ายแรง การประกันสุขภาพที่คุ้มครองทั้งกรณีผู้ป่วยนอกและผู้ป่วยใน การจัดของเยี่ยมกรณีพนักงานเจ็บป่วย การตรวจสุขภาพประจำปี การให้ความรู้ประชาสัมพันธ์เรื่องสุขภาพอนามัย การจัดให้มีห้องพยาบาลและแพทย์พยาบาลประจำ การรณรงค์และป้องกันโรคติดต่อโดยจัดให้มีบริการฉีดวัคซีนป้องกันโรคที่ระบาดตามฤดูกาล

สิทธิการลา นอกเหนือจากสวัสดิการต่างๆ ที่กล่าวมา บริษัทได้จัดให้พนักงานสามารถลาได้ตามสิทธิและความจำเป็นต่างๆ ได้แก่ ลาพักร้อน ลาป่วย ลากิจ ลาคลอด ลาอุปสมบท ลารับราชการทหาร ลาทำเหมือง และลาฝึกอบรม

กิจกรรมพนักงาน

กิจกรรมพนักงาน (Employee Relation Activity) ถือว่าเป็นสิ่งที่เชื่อมความสัมพันธ์อันดีในบริษัทฯ ส่งเสริมแรงบันดาลใจ และช่วยให้การทำงานร่วมกันระหว่างฝ่ายงานมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ได้จัดให้มีกิจกรรมต่างๆ แก่พนักงานตลอดทั้งปี เช่น

- กิจกรรมงานปีใหม่
- กิจกรรมทำบุญประจำปี
- Inspirational Talk ส่งเสริมให้พนักงานเกิดแรงบันดาลใจ
- Town Hall พบปะระหว่างพนักงานกับผู้บริหาร
- Areeyaism : The Journey ให้พนักงานทุกฝ่ายงานได้เยี่ยมชมการดำเนินงานในโครงการต่างๆ ไปพร้อมกันกับผู้บริหาร เพื่อให้นักพนักงานเกิดความรู้สึกเป็นเจ้าของ (Sense of Ownership)



- Areeya Go Green กิจกรรมรณรงค์ให้พนักงานตระหนักในเรื่องของสิ่งแวดล้อม โดยยึดหลัก 3R Reuse Reduce และ Recycle และเชิญชวนให้พนักงานแยกขยะ ด้วยการนำจุด Recycle Drop off ในแต่ละชั้น เพื่อนำเงินที่ได้จากการขายขยะไปทำบุญร่วมกัน



การจัดสถานที่ทำงานและการสร้างบรรยากาศในการทำงาน

บริษัทฯ มีการปรับปรุงแบบและจัดสถานที่ทำงานให้มีบรรยากาศที่ดี (Happy Workplace) ทั้งบรรยากาศภายนอก และการตกแต่งภายในสำนักงาน มีพื้นที่สำหรับรับประทานอาหารพร้อมจัดเตรียมอาหารกลางวันในราคาประหยัดสำหรับพนักงาน พื้นที่สำหรับเล่นกีฬาปิงปองในช่วงเวลาพักกลางวันและหลังเลิกงาน เพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจให้พนักงานทำงานอย่างมีความสุขและเกิดบรรยากาศที่เอื้อต่อการคิดสร้างสรรค์



นโยบายการประเมินผลปฏิบัติงานและการพิจารณา

คำตอบแทน

ในแต่ละปีบริษัทได้กำหนดให้มีระบบการพิจารณาประเมินผลการปฏิบัติงาน (Performance Appraisal) โดยหัวหน้างานจะพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานตามที่กำหนดในตัวชี้วัด (KPI) ของพนักงานในแต่ละตำแหน่งงาน โดยตัวชี้วัดนี้ได้สะท้อนมาจากเกณฑ์การชี้วัดผลการดำเนินงานของบริษัท โดยการพิจารณาดังกล่าวจะถูกนำมาประกอบกับผลประเมินคุณลักษณะเชิงพฤติกรรมของพนักงานตามที่บริษัทได้กำหนดความคาดหวังไว้ และมีการนำข้อมูลที่ได้มาใช้ในการให้ข้อมูลสะท้อนกลับ (Feedback) ให้พนักงานได้ทราบในสิ่งที่ต้องพัฒนาเพื่อให้ปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมถึงเพื่อเตรียมความพร้อมไปสู่ตำแหน่งงานที่สูงขึ้น ทั้งนี้ บริษัทมีการนำผลการประเมินที่ได้มาใช้งานแผนพัฒนาพนักงานเป็นรายบุคคล (IDP: Individual Development Plan)

ในการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทได้เปิดโอกาสให้พนักงานมีส่วนร่วมแสดงความคิดเห็น โดยพนักงานสามารถให้ข้อมูลสะท้อนกลับเกี่ยวกับหัวหน้างานของตนเอง และฝ่ายทรัพยากรบุคคลมีหน้าที่ในการเก็บรักษาข้อมูลไว้อย่างเหมาะสมเพื่อใช้ในการกำหนดแผนพัฒนาต่อไปในอนาคต

นอกจากนี้ บริษัทได้มีการนำผลการดำเนินงานธุรกิจทั้งในระยะสั้นและระยะยาวมาเป็นหลักเกณฑ์ตั้งต้นในการกำหนดนโยบายการจ่ายค่าตอบแทน และการปรับขึ้นเงินเดือน โดยพิจารณาส่วนร่วมกับการกำหนดอัตราการจ่ายค่าตอบแทนให้เหมาะสมตามโครงสร้างเงินเดือนอีกด้วย

นโยบายการพัฒนาบุคลากร

บุคลากร ถือเป็นรากฐานสำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน บริษัทจึงมีนโยบายในด้านการฝึกอบรมพัฒนา โดยในปี 2561 บริษัทได้มีการพัฒนาความรู้และทักษะของพนักงานด้วยการจัดให้มีการฝึกอบรมอย่างต่อเนื่อง มี Training Roadmap เป็นแนวทางในการพัฒนาพนักงานในระยะยาว และให้ความสำคัญกับบุคลากรในทุกๆระดับ ตั้งแต่พนักงานระดับปฏิบัติการจนถึงระดับบริหาร ทั้งนี้การจัดสรรงบประมาณเพื่อสนับสนุนเรื่องการฝึกอบรมพัฒนาบุคลากรทั้งในส่วนการฝึกอบรมภายในและการฝึกอบรมภายนอก ถือเป็นเรื่องที่บริษัทให้ความสำคัญเป็นอย่างมาก

การปฐมนิเทศสำหรับพนักงานใหม่

การปฐมนิเทศ (New Employee Orientation) ถือเป็นเรื่องที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเสริมสร้างความพร้อมให้พนักงานใหม่ที่เข้าร่วมงานกับบริษัทฯ

- สร้างความรู้สึกเป็นเจ้าของร่วมกันในองค์กร (Sense of Ownership)
- เสริมสร้างให้พนักงานได้ปรับตัวกับสิ่งแวดล้อมของงานใหม่อย่างมีความสุข
- เพื่อให้พนักงานใหม่เข้าใจการดำเนินงานของบริษัทฯ รูปแบบการทำงาน และวัฒนธรรมองค์กร
- เพื่อให้พนักงานใหม่ได้รับทราบถึงสวัสดิการ
- เพื่อให้พนักงานทราบถึงขอบเขตหน้าที่งานของตนเอง ความเกี่ยวข้องกับฝ่ายงานอื่น และสามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทได้จัดให้มีหลักสูตรการฝึกอบรมพนักงานตลอดปี 2561 รวมจำนวนทั้งสิ้น 54 หลักสูตร คิดเป็นจำนวนชั่วโมงฝึกอบรมเฉลี่ย 14 ชั่วโมง ต่อคนต่อปี โดยหลักสูตรการฝึกอบรมสามารถจำแนกได้เป็น หลักสูตรฝึกอบรมภายในเกี่ยวกับการปฏิบัติงาน หลักสูตรฝึกอบรมภายในเพื่อส่งเสริมการทำงาน หลักสูตรฝึกอบรมภายในเพื่อพัฒนากิจกรรมการบริหาร และหลักสูตรฝึกอบรมภายนอก โดยมีสาระสำคัญดังนี้

- หลักสูตรฝึกอบรมภายในเกี่ยวกับการปฏิบัติงาน เพื่อส่งเสริมให้การทำงานของพนักงานเกิดประสิทธิภาพตามมาตรฐานของบริษัท โดยมุ่งเน้นการพัฒนาความรู้และทักษะตามหน้าที่งานให้กับพนักงานในฝ่ายงานต่างๆ เช่น เทคนิคการก่อสร้าง เทคนิคการขาย การสร้างมาตรฐานบริหารงานหลังการขาย กฎหมายอาคารชุด ความปลอดภัยและอาชีวอนามัย เป็นต้น
- หลักสูตรฝึกอบรมภายในเพื่อส่งเสริมการทำงาน มีขึ้นเพื่อให้พนักงานทุกฝ่ายงานได้เข้าร่วมเพื่อเตรียมความพร้อม และส่งเสริมการทำงานของตนเองให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมไปถึง A-Home ซึ่งเป็นหลักสูตรปฐมนิเทศเพื่อเสริมสร้างความพร้อมให้พนักงานใหม่ในเรื่องต่างๆ และถือเป็นการต้อนรับพนักงานสู่ครอบครัวอารียา
- หลักสูตรฝึกอบรมภายในเพื่อพัฒนากิจกรรมการบริหาร มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อพัฒนากิจกรรมการบริหาร ทั้งการบริหารงานให้เกิดผลลัพธ์ตามเป้าหมาย และบริหารคนให้สามารถทำงานได้เต็มศักยภาพ โดยจัดให้มี One-on-One Coaching ให้แก่ผู้บริหารระดับสูง มีการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับการบริหารและการพัฒนา การให้ความรู้เกี่ยวกับวิธีการบริหารผลการปฏิบัติงาน รวมถึงมีการจัดสรรให้ทุนการศึกษาแก่ผู้บริหารเพื่อพัฒนาและส่งเสริมศักยภาพอีกด้วย
- หลักสูตรฝึกอบรมภายนอก (Public Training) นอกเหนือจากการจัดฝึกอบรมภายในแล้ว เพื่อให้พนักงานได้รับประสบการณ์เพิ่มมากขึ้นจากหน่วยงานภายนอก บริษัทจึงสนับสนุนให้พนักงานได้เข้าร่วมในหลักสูตรฝึกอบรมภายนอก เช่น หลักสูตรเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง มาตรฐานภาษี เทคโนโลยี กฎหมายและข้อบังคับการบริหารทรัพยากรสิน เป็นต้น

การเก็บรักษา Knowledge & Know-how บริษัทได้ส่งเสริมให้มีการจัดทำสื่อความรู้ต่าง ๆ เพื่อใช้ในการถ่ายทอดความรู้และเทคนิคให้กับพนักงานสำหรับพนักงานปัจจุบันและพนักงานใหม่ที่เพิ่งเข้าร่วมงานกับบริษัทฯ ให้สามารถเรียนรู้ กอบกวน และรักษาคุณภาพการปฏิบัติงานให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน ผ่านการจัดการองค์ความรู้ด้วยวิธีการต่างๆ ได้แก่

- จัดทำสื่อการสอน คู่มือการทำงาน เพื่อส่งต่อความรู้ให้พนักงานใหม่ของบริษัท และยังเป็นแหล่งความรู้สำหรับพนักงานปัจจุบันในการทบทวนเพิ่มเติม
- สนับสนุนให้พนักงานอาวุโสที่มีทักษะความสามารถของแต่ละฝ่ายงาน มาร่วมจัดทำหลักสูตร และเป็นวิทยากร โดยเฉพาะหลักสูตรที่เป็นเทคนิคเฉพาะ เช่น งานขายและงานก่อสร้าง

3. สุกлубบ้าน : ผู้บริโภค หรือ ลูกบ้าน

ผู้บริโภค หรือ ลูกบ้าน นับเป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่มีความสำคัญในทางด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันงานนวัตกรรมด้านการออกแบบ การก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อผู้บริโภคเกิดการแข่งขันกันสูง ไม่ว่าจะเป็นเรื่อง ความสวยงาม ความทันสมัยผลิตภัณฑ์ กระทั่งเรื่องของการติดตั้งโครงการ อย่างไรก็ตามทางบริษัทฯ ยังมุ่งหวังที่จะคิดค้นและสร้างความแตกต่างเพื่อให้เกิดความยั่งยืนในการอยู่อาศัย

เราได้พยายามสร้างสรรค์นวัตกรรมความสูงแก่ผู้บริโภค หรือ ลูกบ้าน โดยเริ่มต้นจากการสร้างความสูงด้วยการออกแบบผลิตภัณฑ์ และออกแบบการใช้ชีวิตเพื่อการอยู่อาศัยที่มีความสูงอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม คุณภาพชีวิต และการลดการค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในอนาคต มีการดำเนินงานดังนี้

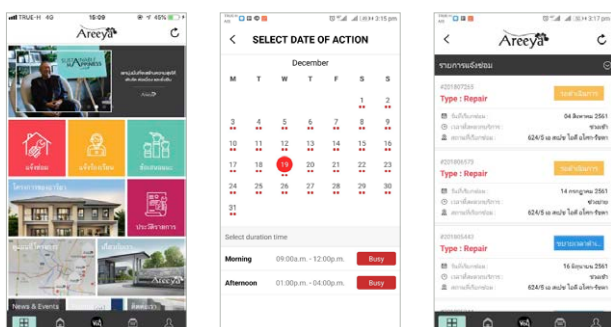
3.1 Community Service

• งานบริหารชุมชน

เริ่มต้นพัฒนางานตั้งแต่การบริการพื้นฐาน ให้ความสำคัญปลอดภัย สะอาด และน่าอยู่ เป็นมาตรฐาน โดยมีการใช้กรอบการดำเนินงานของ ISO หรือ ระบบบริหารงานคุณภาพตามมาตรฐานสากลเข้ามาปรับใช้ในการดำเนินงานบริหารชุมชน โดยมีการพัฒนาระบบปฏิบัติ (QP) วิธีปฏิบัติงาน (WI) และเอกสารควบคุมต่างๆ เพื่อให้มีมาตรฐานในการดำเนินงาน โดยจะมีการควบคุมและตรวจสอบการทำงานอย่างสม่ำเสมอในทุกเดือน เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและคุณภาพในการบริการลูกบ้าน

• งานบริการซ่อมแซมในระยะประกัน (After Sale Service)

ได้นำ Application Areeya Family มาเป็นช่องทางในการแจ้งซ่อม ตั้งแต่ปี 2559 และมีการปรับปรุงพัฒนาอยู่เสมอ โดยลูกบ้านสามารถเลือกวันที่สะดวกและติดตามสถานะในงานผ่าน Application ได้ด้วยตนเอง และเพื่อให้มีการควบคุมงานให้เป็นไปตามมาตรฐานงานที่กำหนด โดยได้นำข้อมูลรวมถึงข้อเสนอแนะต่างๆ มาปรับปรุงแก้ไขพัฒนาต่อยอด จนทำให้ในปี 2561 (ม.ค.-ต.ค.61) ได้รับคะแนนประเมินความพึงพอใจในระดับดีและดีมาก เฉลี่ยตลอดทั้งปีที่ร้อยละ 89.71



• ศูนย์บริการข้อมูลลูกบ้าน (Call Center)

เป็นศูนย์บริการข้อมูลลูกบ้าน ที่ให้บริการข้อมูลครบวงจรเพื่ออำนวยความสะดวกตั้งแต่เป็นลูกค้าจนกระทั่งมาเป็นลูกบ้าน ผ่านหลากหลายช่องทาง

1. โทรศัพท์ 1797 และ 02-7989800

2. Application Areeya Family

3. Live Chat ผ่าน website: www.areeya.co.th

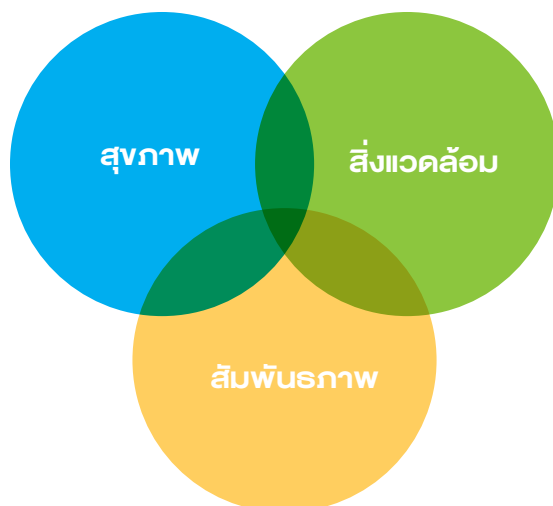
โดยจะให้ข้อมูลต่างๆ เช่น ให้อาหารสินค้า ทำเลที่ตั้ง การเดินทาง รับแจ้งซ่อมแซมบ้านในประกัน รับเรื่องร้องเรียน พร้อมมีการติดตามผลการให้บริการและตรวจสอบการให้บริการ 100% เพื่อให้มีการควบคุมงานให้เป็นไปตามมาตรฐานงานที่กำหนด และได้มีการสำรวจความพึงพอใจต่องานบริการของ Call Center เดือนมกราคม - ตุลาคม 2561 พบว่าผู้ใช้บริการมีความพึงพอใจมาก 73.97% รองลงมาได้แก่พึงพอใจ 22.23%

• งานบริหารกองทุนและการส่งมอบโครงการ

เน้นการบริหารกองทุนให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อลูกบ้าน คณะกรรมการนิติบุคคล และต่อบริษัทฯ โดยกระบวนการหนึ่งที่เป็นหัวใจ คือ การดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการให้ครบถ้วนและอยู่ในสภาพสมบูรณ์พร้อมใช้งานอยู่เสมอ ไม่กระทบต่อการอยู่อาศัยของลูกบ้าน ซึ่งสามารถระยะเวลาความล่าช้าในการส่งมอบสาธารณูปโภคให้ตรงเวลาเมื่อครบกำหนดการดูแลตามกฎหมาย ถือเป็นส่วนสำคัญที่ลดค่าใช้จ่ายของบริษัทได้ โดยในปี 2561 สามารถจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและส่งมอบได้ 5 โครงการ

3.2 กิจกรรมสร้างความสัมพันธ์ที่ส่งเสริมการพัฒนาที่ยั่งยืน

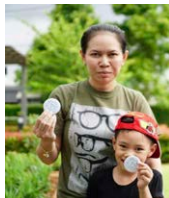
จากการดำเนินงานภายใต้เป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals-SDGs) มุ่งหวังให้เกิดความสูง เพื่อสนองความต้องการแก่ผู้มีส่วนได้เสีย ในส่วนของกิจกรรมสำหรับลูกบ้านนั้นเราจึงเน้นให้เกิดประโยชน์ใน 3 ส่วน คือ สัมพันธภาพ สุขภาพ และสิ่งแวดล้อม เพื่อสนับสนุนเป้าหมาย SDGs สู่การพัฒนาไปสู่สังคมแห่งความยั่งยืน



เราได้จึงได้ทำกิจกรรมที่สร้างความสัมพันธ์มาร่วมไว้กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับสุขภาพและสิ่งแวดล้อม ดังนี้

1) กิจกรรมปลูกผักปลูกรัก

กิจกรรมปลูกผัก ปลูกรัก เกิดขึ้นจากการร่วมมือร่วมใจของลูกบ้าน มา ร่วมกันปลูกผักปลอดสารพิษลงแปลงส่วนกลาง ส่งผลให้เกิดเป็นจุดเริ่มต้นของเครือข่ายลูกบ้าน ในนาม A Hero ที่จะมาช่วยกันปลูก และช่วยกันดูแลแปลงผักส่วนกลาง เกิดเป็นความสัมพันธ์ระหว่างลูกบ้านภายในโครงการ ตลอดจนเป็นการสร้างสังคมที่มีความเอื้อเฟื้อเผื่อแผ่และสามาถติดต่อไปในอนาคตและได้มีการต่อยอดกิจกรรมไปสู่ตลาดนัดคนรุ่นใหม่ใส่ใจสุขภาพ ภายใต้ชื่อ A Green Market



2) กิจกรรม DIY (รณรงค์สร้างจิตสำนึกในการคัดแยกขยะ)

จัดกิจกรรมรณรงค์ให้ความรู้และสร้างจิตสำนึกตามหลักการ 3R Reused Reduce Recycle ผ่านกิจกรรม DIY เป็นกิจกรรมสำหรับเตรียมความพร้อมไปสู่การคัดแยกขยะจริงในอนาคต โดยในปี 2561 ดำเนินการจัดกิจกรรมไปแล้วทั้งหมด 8 ครั้ง ลูกบ้านให้การตอบรับเป็นอย่างดี มีผู้เข้าร่วมกิจกรรม 318 คน จาก 5 โซน คือ โซนไทรน้อย โซนบางบัวทอง โซนบางนา โซนหทัยราษฎร์ และโซนรังสิต



4. สู่เพื่อนบ้าน : ผู้รับเหมา และคู่ค้าวัสดุ ก่อสร้าง

แนวคิดหลักในการดำเนินธุรกิจ บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) มิได้เพียงคำนึงถึงผลกำไร และผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในภาคธุรกิจเท่านั้น แต่ยังคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม เพื่อมุ่งมั่นสู่ความเป็นเลิศด้านงานก่อสร้าง โดยมุ่งหวังให้บ้านเป็นจุดเริ่มต้นของความสุข โดยดำเนินการดังนี้

1. Construction Site Standards

บริษัทฯ มุ่งเน้นให้เกิดสภาพแวดล้อมของโครงการให้เป็นระเบียบ สะอาด และปลอดภัย โดยมีข้อกำหนดด้านมาตรฐานครอบคลุมตั้งแต่เริ่มเข้าพื้นที่พัฒนาโครงการ ระหว่างงานก่อสร้าง และเมื่อปิดโครงการก่อสร้าง

2. A Subcontract

การพัฒนาระบบ A Subcontract ช่วยสนับสนุนการทำงานของผู้รับเหมา กับ บริษัทฯ ในเรื่องลดเวลาลดขั้นตอนการทำงาน และลดปริมาณเอกสาร บันทึกการก่อสร้าง ในแต่ละงานด้วยระบบ เพื่อสะท้อนคุณภาพการทำงานของผู้รับเหมาในแต่ละราย เป็นข้อมูลในการปรับราคาจ้างเหมา ให้เหมาะสมตามอัตราตลาด วิเคราะห์จัดเก็บบันทึกผู้รับเหมา เพื่อสามารถปรับอัตราจ้างพิเศษให้แก่ผู้รับเหมาฝีมือดีที่ได้รับความไว้วางใจหลังจากที่ได้ร่วมงานกันมาระยะหนึ่งแล้ว

3. A Supplier Online System

การพัฒนาระบบ A Supplier Online System จะช่วยอำนวยความสะดวกระหว่างบริษัทคู่ค้าของอารีญาฯ ในการส่งของวางบิล โดยผู้ขายจะควบคุมการส่งสินค้าให้ถูกต้องและสามารถตรวจสอบการส่งของ ลดความผิดพลาดในการส่งของระหว่าง ผู้ขายกับคลังเก็บของที่หน้างานของบริษัทฯ ลดเวลา ลดเอกสาร ลดขั้นตอนในการวางบิล และขั้นตอนการตรวจสอบเอกสาร การใช้ระบบออนไลน์ทำให้ผู้ขายสามารถวางบิลได้ทุกวัน

4. Safety

A Model for Better Life เป็นหนึ่งในกระบวนการพัฒนาคุณภาพชีวิตแรงงานให้เกิดการดูแลสุขภาพอย่างครบวงจร โดยมีเป้าหมายสำคัญเพื่อแก้ปัญหาการขาดแคลนแรงงานฝีมือ ด้วยการสร้างขวัญกำลังใจให้แก่แรงงานต่างด้าว การสร้างสุขภาพในชีวิตประจำวันให้มีสุขอนามัยที่ดี สร้างสภาพแวดล้อมและสิ่งแวดล้อมที่น่าอยู่ และการลดความห่วงกังวลต่อบุตรหลานโดยการสร้างศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กในพื้นที่ก่อสร้างให้เป็นพื้นที่ปลอดภัย

5. Supplier ABC

คุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง ถือว่าเป็นส่วนสำคัญที่จะช่วยเสริมให้บริษัทฯ ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ได้ ดังนั้นบริษัทฯ จึงเข้มงวดทั้งในเรื่องของคุณภาพ มาตรฐานของงานก่อสร้าง ระยะเวลา และต้นทุน ให้เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ โดยทางบริษัทฯ ได้มีการนำระบบ

การบริหารคุณภาพ ISO เข้ามาใช้กับงานก่อสร้าง และมีทีม QC ส่วนกลาง ที่ทำหน้าที่ตรวจสอบคุณภาพและปริมาณของงานก่อสร้างให้ถูกต้องตามแบบและตามมาตรฐานงานก่อสร้างของบริษัท อันก่อให้เกิดการทำงานที่มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล โดยได้ดำเนินการจัดสรรผู้รับเหมาในส่วนที่ได้ร่วมงานกันมาระยะหนึ่ง เพื่อรักษาความสัมพันธ์และการเป็นคู่ค้าที่ดีด้วยการปรับราคาค่าจ้างให้เหมาะสมตามคุณภาพงาน และปรับอัตราจ้างพิเศษให้แก่ผู้รับเหมาฝีมือดี ซึ่งเป็นวิธีที่จะช่วยแก้ปัญหาการขาดแคลนแรงงานได้อย่างยั่งยืน

5. สุขสังคม : สังคมและชุมชนใกล้เคียง

สิ่งที่บริษัทฯ ดำเนินงานมาตลอดคือการมุ่งมั่นพัฒนาในทุกกระบวนการทำงานบนพื้นฐานความรับผิดชอบต่อสังคมมาโดยตลอด ใส่ใจในทุกบริการและความต้องการของลูกค้าและชุมชนโดยรอบ เพื่อสร้างความสุข ความสัมพันธ์และความเข้มแข็ง นำไปสู่การพัฒนาและเกิดเป็น “ชุมชนสุขยั่งยืน” ตามหลัก Sustainable Happiness มุ่งสู่การพัฒนาธุรกิจเพื่อสังคมอย่างแท้จริง โดยมุ่งมั่นพัฒนา 2 ส่วน

1) ส่วนของชุมชนในโครงการ

จากนโยบาย “Sustainable Happiness” รักโลก รักเรา จึงได้จัดทำแนวทางพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและพัฒนาชุมชนยั่งยืนเป็นหลัก ดังนี้

- ปรับสวนในพื้นที่ส่วนกลาง ให้เป็นส่วนสวยงามปลอดสารพิษ ปลูกผักสวนครัวและไม้ยืนต้นที่สามารถนำมารับประทานได้
- การเลือกใช้พลังงานธรรมชาติจากแสงอาทิตย์เข้ามาทดแทนพลังงานไฟฟ้าในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ เพื่อลดค่าใช้จ่ายระยะยาวให้กับลูกค้า
- การออกแบบระบบจัดการน้ำให้สามารถนำน้ำที่ใช้แล้วผ่านกระบวนการคัดกรองบำบัดน้ำจนมีค่าที่ปลอดภัยตามมาตรฐาน และนำกลับมาใช้ในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการเพื่อลดปริมาณการใช้น้ำประปาและลดค่าใช้จ่าย

- รณรงค์ให้ลูกบ้านในโครงการร่วมกันดำเนินการคัดแยกขยะ เพื่อลดปริมาณขยะและนำขยะที่สามารถใช้ได้สู่กระบวนการรีไซเคิล
- เพิ่มพื้นที่เพื่อส่งเสริมการออกกำลังกายภายในโครงการ เช่น ทางปั่นจักรยาน และสนามบาสเก็ตบอล

2) ส่วนของชุมชนใกล้เคียง

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้นชุมชนใกล้เคียงโครงการนับว่ามีความอ่อนไหวค่อนข้างสูง ดังนั้นบริษัทต้องมีความรับผิดชอบต่อสังคมและดำเนินการก่อสร้างโดยไม่สร้างผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียง ดังนี้

- ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาโดยสมบูรณ์
- พัฒนาโครงการตั้งแต่ขั้นตอนแรกจนงานก่อสร้างจนถึงขั้นตอนสุดท้าย ด้วยความระมัดระวัง ให้เป็นไปตามมาตรฐานงานที่กำหนด
- เน้นการทำงานซึ่งป้องกันความเสี่ยง เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น
- เปิดช่องทางร่วมประสานงานหรือร้องเรียนผ่าน Call Center
- กำกับ ติดตาม และแก้ไขกรณีเกิดปัญหาจากการร้องเรียน ให้สิ้นสุดทุกเรื่อง ไม่มีการเพิกเฉยหรือละเลย
- เพิ่มพันธมิตรคู่ค้าในพื้นที่รอบโครงการ

ผลที่เกิดขึ้น

- ไม่มีการคัดค้านในพื้นที่พัฒนาโครงการจนไม่สามารถพัฒนาโครงการได้
- เกิดการสร้างรายได้ทางอ้อมแก่ชุมชนรอบโครงการ ในด้านที่พักอาศัย การเช่าที่ดิน ร้านค้า และการทำงานร่วมกัน
- ลดต้นทุนด้านการขนส่งหรือเวลาในการขนส่งสินค้าได้ เมื่อเทียบกับการสั่งข้ามพื้นที่

6. สิ่งแวดล้อม : ทุกคนในสังคม

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะเป็นส่วนหนึ่งในการลดภัยพิบัติจากธรรมชาติ ที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ หรือหรือภาวะโลกร้อน จึงบรรจุให้เป็นหนึ่งในนโยบายหลักในปี 2560 นั่นคือ Sustainable Happiness ความสุขและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน การพัฒนางานด้านสิ่งแวดล้อมนั้นดำเนินงานบนฐานของผู้มีส่วนได้เสีย ได้แก่ ลูกบ้าน สังคม ตลอดจนทุกคนที่อยู่บนโลกใบนี้ โดยในปี 2561 ได้ดำเนินการด้านความสุขและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน 5 เรื่อง ได้แก่

1. ระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ (Wastewater Treatment System)
2. ไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar cell)
3. ทางปั่นจักรยาน (Bicycle Lane) และพื้นที่ออกกำลังกายอื่นๆ
4. แปลงผักปลอดสารพิษ (Organic vegetable)
5. การจัดการขยะ (Waste)



1. ระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ (Wastewater Treatment System)

การพัฒนาให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวมที่สามารถนำน้ำทิ้งในส่วนของการซักล้างของแต่ละบ้านรวมถึงโครงการมาสู่กระบวนการบำบัดพิเศษที่แตกต่างจากระบบเดิมเพื่อให้ได้ค่ามาตรฐานจนสามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้ โดยมีการติดตั้งระบบให้น้ำที่บำบัดแล้วไปรดน้ำที่สวนและแปลงผักสวนกลาง นอกจากนั้นยังสามารถใช้ประโยชน์อื่นๆ ได้อีก เช่น การล้างถนน ทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง เป็นการลดอัตราการใช้น้ำประปา และลดค่าใช้จ่ายส่วนกลางของโครงการในอนาคตได้อย่างยั่งยืน จากการคำนวณจากปริมาณน้ำประปาที่ใช้รดน้ำต้นไม้ที่สวนส่วนกลางทั้งปี พบว่าสามารถลดค่าใช้จ่ายได้ถึง 21,600 บาท /ปี /โครงการ



2. ไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Cell)

บริษัทได้ผนวกแนวคิดการใช้พลังงานสะอาดไปควบคู่กับผลประโยชน์ของลูกบ้านในระยะยาว จึงได้ออกแบบโครงการโดยให้มีการใช้ไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar cell) สำหรับเป็นไฟส่องสว่างบริเวณถนนส่วนกลาง และภายในสวนส่วนกลางเป็นมาตรฐานทุกโครงการ



การใช้ไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar cell) นอกจากจะเป็นการใช้พลังงานสะอาดเพื่อให้เกิดความยั่งยืนด้านพลังงานแล้ว ยังเป็นการลดค่าใช้จ่ายในการลงทุนการเดินระบบไฟฟ้าและอุปกรณ์ต่างๆ รวมไปถึงลดค่าไฟฟ้าส่องสว่างสำหรับนิติบุคคลได้ในระยะยาวอีกด้วย

ประหยัดค่าไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณสวน	18,000 บาท/ปี/โครงการ
ประหยัดค่าเดินระบบไฟฟ้า	5,700 บาท/โครงการ

3. ทางปั่นจักรยาน (Bicycle Lane) และพื้นที่สำหรับออกกำลังกายอื่นๆ

ให้มีทางปั่นจักรยานในส่วนของถนนส่วนกลางและที่จอดรถจักรยานบริเวณด้านหน้าโครงการ เพื่อรณรงค์และส่งเสริมให้ลูกบ้านใช้จักรยานและมีส่วนร่วมในการลดมลภาวะของโลก ตลอดจนเสริมสร้างสุขภาพที่แข็งแรงจากการออกกำลังกายง่ายๆ ในโครงการ นอกจากนั้นในบางโครงการยังได้จัดให้มีพื้นที่ออกกำลังกายอื่นๆ ภายในโครงการ เช่น สนามบาสเก็ตบอล เป็นต้น โดยได้ดำเนินการแล้วที่โครงการกาญจนาภิเษก - ราชพฤกษ์ และโซนบางนา



4. แปลงผักปลอดสารพิษ “โครงการปลูกผัก ปลูกรัก”

นับตั้งแต่ปี 2559 ได้จัดให้มีแปลงผักมาตรฐานในทุกโครงการ และในปี 2560 จนถึงปัจจุบัน ได้จัดกิจกรรมให้ลูกบ้านมีส่วนร่วมในการปลูกและดูแลแปลงผักสวนครัวแล้ว 13 โครงการ ใน 5 โซน ได้แก่ โซนบางนา โซนกาญจนาภิเษก-ราชพฤกษ์, รังสิต-ลำลูกกา, รังสิต-วงแหวน และโซนวงแหวน-รามอินทรา

เริ่มต้นจากการปรับเปลี่ยนสวนสวยที่แต่เดิมจะเน้นปลูกต้นไม้ใหญ่ และไม้ประดับเพื่อความร่มรื่นและสวยงามเพียงอย่างเดียว มาเป็นปลูกต้นไม้ใหญ่ที่สามารถรับประทานผล หรือยอดได้ นอกจากนั้นยังได้มีการออกแบบแปลงผักปลอดสารพิษที่เป็นมาตรฐานไว้สำหรับทุกโครงการ เพื่อให้ลูกบ้านได้บริโภคผักปลอดสารพิษที่สดใหม่และตรงความต้องการ



แปลงผักปลอดสารพิษนั้นนอกจากลูกบ้านจะสามารถเก็บผักไปรับประทานได้แล้ว แปลงผักยังสามารถเป็นจุดศูนย์กลางในการสร้างความสัมพันธ์ระหว่างลูกบ้านได้อีกด้วย คือ จะมีกระบวนการสร้างความสัมพันธ์ผ่านกิจกรรม “ปลูกผัก ปลูกรัก” โดยเชิญชวนลูกบ้านมาพบปะเพื่อสร้างความสัมพันธ์กัน พร้อมกับสร้างความเป็นเจ้าของแปลงผักส่วนกลาง และมีส่วนร่วมในการปลูกและดูแลร่วมกัน

การต่อยอดกิจกรรม

ต่อเนื่องจากการมีโครงการปลูกผัก ปลูกรัก ได้มีแนวคิดสร้างการรับรู้ในเรื่องสุขภาพผนวกกับเรื่องสิ่งแวดล้อมให้เกิดการรับรู้เป็นวงกว้าง ผ่านการจัดกิจกรรม A Green Market เป็นตลาดนัดคนรุ่นใหม่ใส่ใจสุขภาพ และส่งเสริมการบริโภคผักปลอดสารพิษให้กับลูกบ้าน โดยภายในงานจำหน่ายสินค้าอุปโภค-บริโภคที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม งดการใช้โฟมบรรจุอาหาร ลดการใช้ถุงพลาสติก เพิ่มกิจกรรมที่น่าสนใจเพื่อกระตุ้นการตระหนักถึงการใส่ใจสิ่งแวดล้อม ปี 2561 จัดขึ้น 3 ครั้ง คือ พื้นที่กาญจนาภิเษก-ราชพฤกษ์ 2 ครั้ง และบางนา-วงแหวน 1 ครั้ง โดยจัดครั้งละ 2 วัน มีผู้เข้าร่วมเฉลี่ยวันละ 800 - 1,000 คน ได้รับความพึงพอใจเฉลี่ยทั้ง 3 ครั้งในระดับดีมาก คิดเป็นร้อยละ 95.60 โดยในอนาคตมุ่งหวังให้ครอบคลุมทุกพื้นที่ และปรับรูปแบบกิจกรรมให้มีความหลากหลาย เพื่อเป็นส่งเสริมให้ลูกบ้านและชุมชนรอบข้าง ตระหนักถึงการใส่ใจสุขภาพและสิ่งแวดล้อม เพื่ออนาคตที่ดีแก่สังคมที่ยั่งยืน



Objective

ลดปริมาณขยะ

จัดการขยะ Recycle

จัดการขยะเปียก

Tool

คู่มือการแยกขยะ

รณรงค์การคัดแยก

รับขยะ recycle
ถึงหน้าบ้าน

เครื่องกำจัดขยะเปียก

Impact & Outcome

ขยะลดลง / ลด CO2

เปลี่ยนขยะเป็นสิ่ง
สร้างสรรค์ ส่งต่อสู่สังคม

ลดปัญหาขยะเน่าเสีย



Zero Waste Society

5. การจัดการขยะ (Waste)

5.1 การจัดการขยะ Recycle

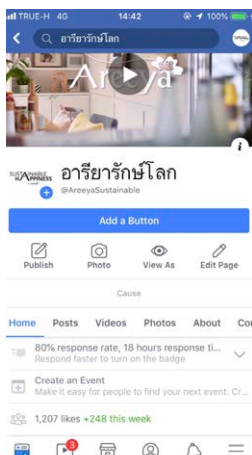


โครงการขยะจึงเป็นโครงการหนึ่งที่ทางบริษัทฯ เร่งดำเนินการ โดยมีภารกิจส่งเสริมให้ลูกบ้านรู้จักวิธีการคัดแยกขยะ ให้ความสำคัญกับการคัดแยกขยะรีไซเคิล นำขยะรีไซเคิลไปสร้างสรรค์สิ่งต่างๆ เพื่อนำกลับไปเป็นวัตถุดิบสำหรับสร้างสรรค์ผลิตภัณฑ์ต่างๆ เช่น เสื้อที่ทำจากขวดพลาสติก ชุดโต๊ะนักเรียนที่ทำจากกล่องนม เพื่อส่งต่อความสุขไปสู่สังคมต่อไป โดยได้วางขั้นตอนของการนำไปสู่การแยกขยะ recycle ที่มีประสิทธิภาพ ด้วยการให้ความรู้ผ่านคู่มือการคัดแยกขยะ การรณรงค์ให้เกิดการรับรู้และตระหนัก และการคัดแยกขยะ Recycle

1) คู่มือรณรงค์การคัดแยกขยะ และช่องทางสื่อสารทาง social Network

จัดทำคู่มือรณรงค์การคัดแยกขยะ บอกเล่าเรื่องราววิธีการคัดแยกขยะภายในบ้าน เพื่อนำกลับมาใช้ใหม่ และนำไปสร้างสรรค์สิ่งต่างๆ ส่งต่อสู่สังคมต่อไป โดยมี TIPMSE เป็นที่ปรึกษาทางด้านวิชาการ โดยเผยแพร่ผ่านทาง https://www.areeya.co.th/csr_news/ หรือโดยการสแกน QR Code

นอกจากนั้นยังมีช่องทางการให้ความรู้ และสร้างการรับรู้เกี่ยวกับเรื่องสิ่งแวดล้อมผ่านทาง Facebook Fanpage อาเรียรักษ์โลก (<https://www.facebook.com/AranyaSustainable/>) เป็นอีกช่องทางในการสื่อสาร ประชาสัมพันธ์ข่าวสาร ภาพกิจกรรม เกิดความรู้ต่างๆ

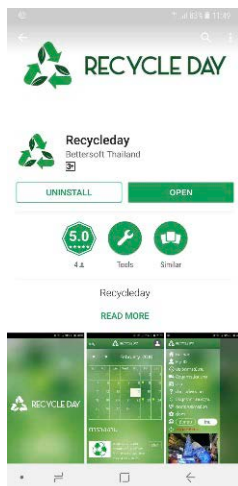


2) โครงการรณรงค์คัดแยกขยะผ่านกิจกรรม DIY



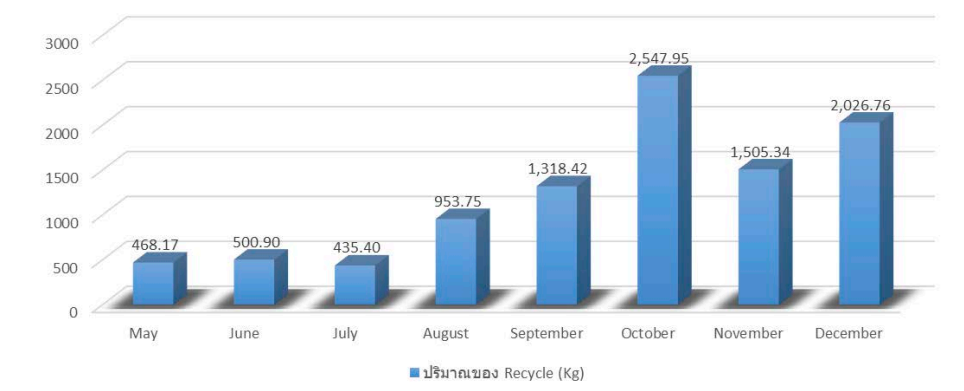
กิจกรรมรณรงค์การคัดแยกขยะผ่านกิจกรรม DIY นอกจากลูกบ้านจะได้สิ่งของที่ประดิษฐ์จากเศษวัสดุเหลือใช้ไปใช้ประโยชน์แล้ว เรายังสอดแทรกเรื่องราวของการคัดแยกขยะ recycle ไปพร้อมกับกิจกรรมด้วย เพื่อกระตุ้นจิตสำนึกให้ลูกบ้านรับผิดชอบต่อสังคมมากขึ้น โดยหันมาคัดแยกขยะก่อนทิ้ง เพื่อนำเข้าสู่กระบวนการรีไซเคิล และสร้างสรรค์เป็นผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ เป็นการเตรียมความพร้อมก่อนนำไปสู่การแยกขยะในโครงการ Recycling Day ในปี 2562 เรายังคงเดินหน้ารณรงค์เพื่อสร้างการรับรู้และความตระหนักเรื่องการคัดแยกขยะอย่างต่อเนื่อง ให้ครอบคลุมโครงการใหม่ของอาเรีย และโครงการที่ทางอาเรียส่งมอบพื้นที่ให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านดูแลแล้ว ผลักดันให้ทุกครัวเรือนเข้าร่วมกิจกรรม Recycling day

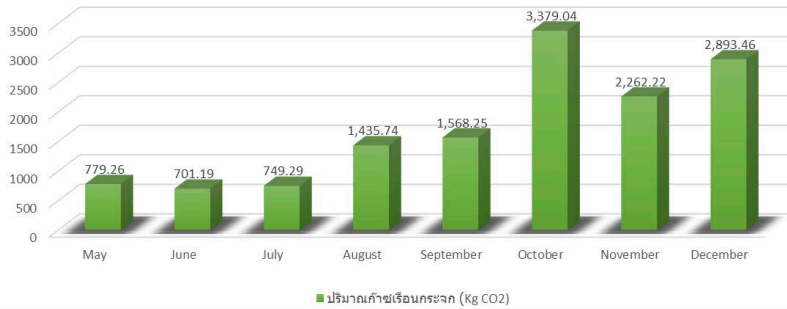
3) กิจกรรม Recycling Day (วันรับซื้อของ Recycle ถึงหน้าบ้านคุณ) เราได้ ร่วมกับ Application Recycle Day เป็นการไปรับซื้อถึงหน้าบ้านผ่าน Application เริ่มดำเนินงานครั้งแรกในเดือนพฤษภาคม 2561 นำร่องโครงการแนวราบที่โซนทรูน้อย บางบัวทองและบางนา แนวสูงที่คอนโด ID Asoke Ratchada โดยนับรับซื้อเดือนละ 1 ครั้ง กระทั่งพัฒนาวิธีการจัดเก็บเป็นสัปดาห์ละ 1 ครั้ง ที่โซนบางนาในช่วงเดือนตุลาคม 2561 เป็นต้นมา



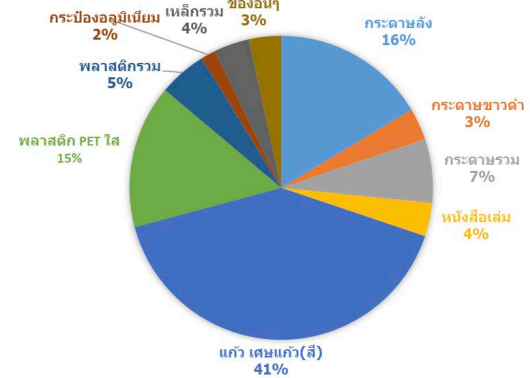
ในปี 2561 นี้(ข้อมูล ณ 31 ธ.ค. 61) จัดกิจกรรมไปทั้งหมดจำนวน 23 ครั้ง ได้ปริมาณขยะ Recycle ทั้งหมด 9,756.69 kg. 3 อันดับแรก ได้แก่ ขวดแก้ว กระดาษลัง และพลาสติกใส คิดเป็น 41% 16% และ 15% ตามลำดับ โดยสามารถลดปริมาณก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ได้ถึง 13,768.45 Kg CO2 เทียบเท่ากับการปลูกต้นไม้ได้ถึง 1,530 ต้น หรือเทียบเท่ากับการปลูกต้นไม้ 30.6 ไร่

ปริมาณของ Recycle (Kg)



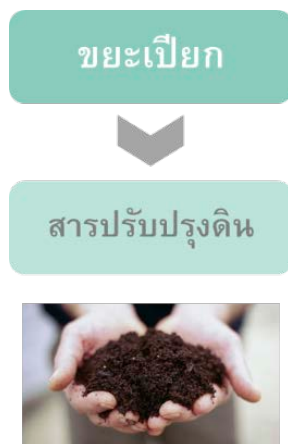
ปริมาณก๊าซเรือนกระจก (Kg CO₂)

สัดส่วนปริมาณของ RECYCLE



5.2 การจัดการขยะเปียก

บริษัทฯ มีแนวคิดที่จะศึกษาและพัฒนาเครื่องกำจัดขยะเปียกเพื่อลดปัญหาดังกล่าว ปัจจุบัน อยู่ในช่วงของการศึกษาเพื่อหาทางเลือกที่เหมาะสมในการกำจัดขยะเปียก



นอกจากนั้นขยะอื่นๆ หรือขยะทั่วไปที่เกิดจากผู้พักอาศัยภายในโครงการ ทั้ง ขยะแห้ง (ถุงขนมขบเคี้ยว, กล่องโฟม) และขยะอันตราย (ซากถ่านไฟฉาย, หลอดไฟ) ทางบริษัทได้จัดให้มีเจ้าหน้าที่เข้ามาดำเนินการจัดเก็บอย่างสม่ำเสมอ

ในส่วนของการก่อสร้าง ขยะที่เกิดจากงานก่อสร้าง จัดให้มีถังขยะแบบฝาปิดมิดชิด ตั้งวางไว้ตามจุดต่างๆ ของพื้นที่ก่อสร้างเพื่อให้สะดวกต่อการใช้งาน และจัดเตรียมให้เพียงพอกับปริมาณขยะที่เกิดขึ้น โดยแยกประเภทเป็นถังขยะเปียกและถังขยะรีไซเคิล โดยในแต่ละวันจะจัดให้มีคนงานรับผิดชอบในการขนย้ายเศษวัสดุก่อสร้างออกจากพื้นที่ หากยังไม่พร้อมที่จะขนย้ายเศษวัสดุดังกล่าวจะมีการปิดคลุมอย่างมิดชิด ป้องกันไม่ให้เป็นแหล่งเพาะพันธุ์แมลง เพื่อรอกเก็บขยะเข้ามาทำการจัดเก็บและนำไปกำจัดต่อไป



นโยบายความปลอดภัย

1. นโยบายความปลอดภัยในอาคาร

1. ระบบรักษาความปลอดภัย ภายในและรอบอาคาร
2. แผนฉุกเฉินสำหรับอาคารสำนักงาน
 - แผนฉุกเฉินกรณีระบบลิฟท์
 - แผนรองรับภาวะฉุกเฉินไฟฟ้าขัดข้อง
 - แผนฉุกเฉินกรณีไฟฟ้าช็อต และวิธีปฐมพยาบาลผู้ถูกไฟฟ้าดูดเบื้องต้น
 - แผนการเดินเครื่องสูบน้ำจ่ายท่อเมนในกรณีฉุกเฉิน
 - แผนฉุกเฉินระบบสาธารณูปโภค
3. อบรมและซ้อมอพยพหนีไฟประจำปี

2. นโยบายรักษาความปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ

1. การแบ่งแยกอำนาจหน้าที่ (Segregation of duties)
2. การควบคุมการเข้าออกห้อง server และการป้องกันความเสียหาย (Physical Security)
3. การรักษาความปลอดภัยข้อมูลระบบคอมพิวเตอร์และระบบเครือข่าย (Information and Network Security)
4. การควบคุมพัฒนา หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงระบบงานคอมพิวเตอร์ (Change Management)
5. การสำรองข้อมูลและระบบคอมพิวเตอร์ และเตรียมพร้อมกรณีฉุกเฉิน (Back up and IT Continuity Plan)
6. การควบคุมการปฏิบัติงานประจำด้านคอมพิวเตอร์ (Computer Operation)
7. การควบคุมการใช้บริการด้านงานเทคโนโลยีสารสนเทศจากผู้ให้บริการรายอื่น (IT Outsourcing)

3. มาตรฐานความปลอดภัยในงานก่อสร้าง

1. ปฏิบัติตามข้อกำหนด EIA
 - มาตรการด้านฝุ่นละออง
 - มาตรการด้านการบำบัดน้ำเสีย
 - มาตรการด้านเสียง
 - มาตรการด้านความสั่นสะเทือน
2. การจัดการด้านชีวอนามัยในงานก่อสร้าง
3. มาตรฐานความปลอดภัยในการก่อสร้างอาคาร
 - กันรั้วสูงไม่ต่ำกว่า 6 เมตร มีประตูเปิดปิดโครงการ มีรปภ. และไฟสว่างตามมาตรฐาน
 - Protection 100% เพื่อป้องกันอุบัติเหตุและฝุ่นละออง
 - กำหนดให้มีการแต่งกายเพื่อความปลอดภัย เช่น สวมหมวกนิรภัย รองเท้าหุ้มส้น ใส่ชุดฟอร์มที่กำหนด สวมกางเกงยาว และแว่นกันแดดพนักงาน เป็นต้น
 - มาตรฐานการป้องกันความปลอดภัยงานเฉพาะด้าน เช่น งานที่ต้องใช้เครื่องจักร งานไฟฟ้า เป็นต้น
 - มีป้ายความปลอดภัย ป้ายสถิติความปลอดภัย และป้ายข้อมูลโครงการ พร้อมเปิดไฟกระพริบตลอด 24 ชั่วโมง
 - แผนฉุกเฉินกรณีเกิดอุบัติเหตุในการก่อสร้างเพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้ที่ได้รับบาดเจ็บ

ทุกอย่างก้าวของเรา...
คือความมั่นคง

การลงทุน

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทมีนโยบายลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอาหารมกริพย์เป็นหลักและธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท หากมีธุรกิจใดที่น่าสนใจและมีผลตอบแทนดี บริษัทก็อาจพิจารณาเข้าลงทุน โดยการเข้าลงทุนดังกล่าวจะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมตามแต่ละประเภทของธุรกิจนั้นๆ อีกทั้งยังต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

บริษัทได้มีการลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 7 บริษัท และมีเป้าประสงค์ดังนี้

บริษัท	เป้าประสงค์
บริษัท อาเรีย เซอร์วิส จำกัด	เพื่อให้บริการหลังการขายด้านอาหารมกริพย์ และปล่อยเช่าถังนี้เพราะบริษัทตระหนักถึงความต้องการของลูกค้าที่ต้องการได้รับการบริการจากบุคลากรซึ่งได้มาตรฐาน
บริษัท วัน อีฟ จำกัด	เพื่อให้บริการรับเหมาก่อสร้างด้วยวิวัฒนาการที่ทันสมัยให้กับโครงการต่างๆของบริษัทและลูกค้าทั่วไป
บริษัท อาเรีย แมนเนจเม้นต์ จำกัด	เพื่อเสริมประสิทธิภาพในการทำงาน และรองรับการขยายตัวของบริษัท
บริษัท คูสสเปซ จำกัด	เพื่อเสริมประสิทธิภาพในการทำงาน และรองรับการขยายตัวของบริษัท
บริษัท ไวด์ลิฟวิ่ง จำกัด	เพื่อเสริมประสิทธิภาพในการทำงาน และรองรับการขยายตัวของบริษัท
บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด	เพื่อเสริมประสิทธิภาพในการทำงาน และรองรับการขยายตัวของบริษัท
บริษัท อาเรีย โฮลพิทอลลิสต์ จำกัด	เพื่อทำธุรกิจร้านอาหารและบริการ
(เดิมชื่อ บริษัท อาเรีย คอนวินีเยน สโตร์ จำกัด)	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย ดังนี้

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด	บริการหลังการขายด้าน อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 1,000,000 หุ้น 10 บาท 10,000,000 บาท	99.99
บริษัท วัน อีพ จำกัด	บริการรับเหมาก่อสร้าง	หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 1,000,000 หุ้น 10 บาท 10,000,000 บาท	99.99
บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และบริหารนิติบุคคล	หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 6,500,000 หุ้น 10 บาท 65,000,000 บาท	99.99
บริษัท คูสสเปซ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 6,000,000 หุ้น 10 บาท 60,000,000 บาท	99.99
บริษัท ไรต์ลิฟวิ่ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 6,500,000 บาท 10 บาท 65,000,000 บาท	99.99
บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 1,000,00 หุ้น 10 บาท 1,000,00 บาท	99.99
บริษัท อารียา โฮลพิทอลลิตี้ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท อารียา คอนวินีเยน สโตร์ จำกัด)	ร้านอาหารและบริการ	หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 1,000,00 หุ้น 100 บาท 10,000,000 บาท	99.99

โครงสร้างเงินลงทุนของกลุ่มบริษัท

ชื่อบริษัท	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	มูลค่าต้นทุนเงินทุน (ล้านบาท)
บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด	10.00	99.99	10.00
บริษัท วัน อีพ จำกัด	100.00	99.99	100.00
บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	65.00	99.99	65.00
บริษัท คูสสเปซ จำกัด	60.00	99.99	60.00
บริษัท ไรต์ลิฟวิ่ง จำกัด	65.00	99.99	65.00
บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด	1.00	99.99	1.00
บริษัท อารียา โฮลพิทอลลิตี้ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท อารียา คอนวินีเยน สโตร์ จำกัด)	10.00	99.99	10.00

ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,200,000,000 บาท ชำระแล้วจำนวน 980,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งสิ้นจำนวน มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 รายชื่อและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรกที่ปรากฏในสมุดจดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท (จำนวนหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ยังคงมีจำนวนหุ้นรวม 980,000,000 หุ้น) มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	กลุ่มตระกูลเลาหพูนรังษี ¹	539,264,696	55.0
2	กลุ่มตระกูลพรเจริญชัยศิลป์	105,522,600	10.8
3	PROGRESSIVE OPULENT HOLDING (SINGAPORE) PTE. LTD.	60,000,000	6.1
4	นางสาว จูติพร อัครราชวงศ์	48,825,000	5.0
5	นางพัชรนันท์ ภิญโญชัยอนันต์	46,310,000	4.7
6	นางสาวกัลยา ศรีเสมอ	46,223,900	4.7
7	นายฐกร นิตปัญญาวุฒิ	27,450,000	2.8
8	นายอำนาจ จันทรกนุพงศ์	21,179,000	2.2
9	นายวิรัชศักดิ์ คุณพลิน	20,000,000	2.0
10	นางนิภาพัดน์ โรมรัตน์พันธ์	19,400,000	2.0
รวม		934,175,196	95.3

¹กลุ่มตระกูลเลาหพูนรังษีประกอบด้วย (1) นายวิศิษฎ์ เลาหพูนรังษี ถือหุ้นจำนวน 320,897,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 32.7 ของทุนที่เรียกชำระแล้วของบริษัท (2) นายวิวัฒน์ เลาหพูนรังษี ถือหุ้นจำนวน 132,301,096 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 13.5 ของทุนที่เรียกชำระแล้วของบริษัท และ (3) นางสาวพัทธมล เลาหพูนรังษี ถือหุ้นจำนวน 86,336,600 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 8.8 ของทุนที่เรียกชำระแล้วของบริษัท

การออกหลักทรัพ์อื่น

1. หลักทรัพ์ตราสารหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ก่อนจำนวนรวม 6,382 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อหุ้นกู้	วันออกหุ้นกู้	อายุหุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย (ต่อปี)	วันครบกำหนดไถ่ก่อน	มูลค่า ณ วันออกหุ้นกู้ (ล้านบาท)
หุ้นกู้ของบริษัท อาริยา พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559	1 เมษายน 2559	3 ปี	5.45	1 เมษายน 2562	1,353
หุ้นกู้ของบริษัท อาริยา พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559	5 ตุลาคม 2559	3 ปี 11 เดือน 26 วัน	5.40	1 ตุลาคม 2563 หรือไถ่ก่อนก่อนครบกำหนด	1,000
หุ้นกู้ของบริษัท อาริยา พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2559	20 ตุลาคม 2559	2 ปี 9 เดือน	5.00	20 กรกฎาคม 2562	647
หุ้นกู้ของบริษัท อาริยา พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560	31 มกราคม 2559	3 ปี	5.25	31 มกราคม 2563	654
หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อาริยา พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560	5 เมษายน 2560	3 ปี	5.95	5 เมษายน 2563 หรือไถ่ก่อนก่อนครบกำหนด	1,500
หุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้นของบริษัท อาริยา พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560	31 ตุลาคม 2560	3 ปี 5 เดือน 30 วัน	5.95		
- ชุดที่ 2				31 ตุลาคม 2562	31
- ชุดที่ 3				2 พฤศจิกายน 2563	31
- ชุดที่ 4				30 เมษายน 2564	749
หุ้นกู้ของบริษัท อาริยา พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561	18 ตุลาคม 2561	3 ปี	5.95	19 ตุลาคม 2564	250
หุ้นกู้ของบริษัท อาริยา พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561	22 พฤศจิกายน 2561	3 ปี 3 เดือน	6.05	22 กุมภาพันธ์ 2565	167
รวม					6,382

2. ตัวแลกเงินระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมียอดคงค้างตัวแลกเงินระยะสั้นทั้งสิ้น 131 ล้านบาท

นโยบายการจ่ายปันผล

คณะกรรมการของบริษัทมีนโยบายที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราประมาณร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินรวมหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล และทุนเงินสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและบริษัทได้กำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลนั้นจะต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท สภาพคล่องของบริษัท การขยายธุรกิจ ความจำเป็น ความเหมาะสมอื่นใดในอนาคต และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท ตามที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรหรือเหมาะสมซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 พิจารณานุมัติจ่ายปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2560 เป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.04 เป็นจำนวนเงินรวม 39,200,000 บาท ในเดือนพฤษภาคม 2561

สำหรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยให้แก่บริษัทนั้น บริษัทไม่ได้กำหนดอัตราส่วนในการจ่ายไว้แต่อย่างใด ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลประกอบการของแต่ละบริษัทย่อยและคณะกรรมการของบริษัทย่อยนั้นๆ พิจารณาจ่ายเงินปันผลเป็นกรณีไป

รายได้จากการ

โครงสร้างรายได้จำแนกสายผลิตภัณฑ์หลักของบริษัทและบริษัทย่อย

แหล่งที่มาของรายได้	รายได้ปี 2561		รายได้ปี 2560		รายได้ปี 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
โครงการแนวราบ	2,936	72.69	3,387	66.98	3,313	70.12
โครงการแนวสูง	980	24.26	1,569	31.02	1,330	28.15
ที่ดิน	20	0.50	2	0.04	-	-
ยอดรวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,936	97.45	4,958	98.04	4,643	98.27
รายได้จากการรับสร้างบ้านและขายวัสดุก่อสร้าง ¹	-	-	-	-	4	0.08
กลับรายการประมาณการหนี้สินค้ำประกัน	-	-	12	0.24	5	0.11
รายได้อื่น ²	103	2.55	87	1.72	73	1.54
รวมทั้งสิ้น	4,039	100.00	5,057	100.00	4,725	100.00

โครงสร้างรายได้จำแนกสายผลิตภัณฑ์หลักของบริษัท

แหล่งที่มาของรายได้	รายได้ปี 2561		รายได้ปี 2560		รายได้ปี 2559	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
1.1 โครงการแนวราบ	2,206	64.56	2,510	58.22	1,876	55.93
1.2 โครงการแนวสูง	980	28.68	1,569	36.40	1,330	39.66
1.3 ที่ดิน	20	0.59	-	-	-	-
ยอดรวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,206	93.83	4,079	94.62	3,206	95.59
2) รายได้จากการรับสร้างบ้านและขายวัสดุก่อสร้าง ¹	-	-	-	-	4	0.12
3) กลับรายการประมาณการหนี้สินค้ำประกัน	-	-	12	0.28	5	0.15
4) รายได้อื่น ²	211	6.17	220	5.10	139	4.14
รวมทั้งสิ้น	3,417	100.00	4,311	100.00	3,354	100.00

หมายเหตุ : ¹ รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้างเป็นส่วนน้อยเมื่อเทียบกับรายได้รวมทั้งสิ้น

² รายได้อื่นประกอบด้วยรายได้จากการรับบริหารโครงการ และดอกเบี้ยรับธนาคาร

โครงสร้างรายได้ของกิจการ

โครงสร้างรายได้ของกิจการที่บริษัทถือหุ้น

(สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561, 2560 และ 2559)

ดำเนินการโดย	ลักษณะธุรกิจ	ร้อยละ การถือ หุ้นของ บริษัท	รายได้ปี 2561		รายได้ปี 2560		รายได้ปี 2559	
			ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	3,202	79.28	4,091	80.90	3,215	68.05
บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด	บริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์	99.99	-	-	1	0.02	1	0.02
บริษัท วัน อีพ จำกัด	บริการรับเหมาก่อสร้าง	99.99	9	0.22	4	0.08	4	0.09
บริษัท อารียา แบนเนจเมนต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารนิติบุคคล	99.99	379	9.38	462	9.13	546	11.56
บริษัท คูลสเปซ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	12	0.30	35	0.69	227	4.81
บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	381	9.43	283	5.60	449	9.50
บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	56	1.39	181	3.58	282	5.97
บริษัท อารียา โฮลพิทออลลิตี้ จำกัด	ร้านอาหารและบริการ	99.99	-	-	-	-	-	-
(เดิมชื่อ บริษัท อารียา คอนวินเนียน สโตร์ จำกัด)								
รวมทั้งสิ้น			4,039	100.00	5,057	100.00	4,725	100.00

สรุปสถานะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และสถานะการแข่งขันปี 2561

สำหรับภาพรวมในปี 2561 ทั้งปีสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทานปรับตัวเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2560 โดยเป็นผลจากการขยายตัวของปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจโดยรวมของทั้งประเทศ ทั้งภาคการส่งออก และการท่องเที่ยว รวมถึงการลงทุนในโครงการเมกาโปรเจกต์ของภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็นโครงการ รถไฟฟ้าสายต่างๆ รถไฟฟ้าความเร็วสูง นอกจากนี้เป็นผลจากมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อ ที่ได้ส่งผลให้ปลายปีมีอุปสงค์เพิ่มขึ้นมากเป็นพิเศษ และเกิดอุปทานใหม่ขึ้นทดแทนอุปทานเดิมที่ได้ขายออกไปแล้ว

ภาพรวมโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในปี 2561 มีจำนวนรวม 404 โครงการ มีหน่วยในผังรวม 118,271 หน่วย และมีมูลค่าโครงการรวม 538,767 ล้านบาท โดยจำนวนโครงการลดลงร้อยละ 2.7 แต่จำนวนหน่วยและมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 และ ร้อยละ 10.3 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 415 โครงการ 114,194 หน่วย และมีมูลค่าโครงการ 488,537 ล้านบาท สำหรับประเภทบ้านจัดสรรมีจำนวน 244 โครงการ ลดลงร้อยละ 9.0 และมีจำนวน 45,063 หน่วย ลดลงร้อยละ 8.5 แต่มีมูลค่าโครงการ 217,811 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 268 โครงการ 49,241 หน่วย และมีมูลค่าโครงการ 209,905 ล้านบาท ส่วนอาคารชุดมีจำนวน 160 โครงการ 73,208 หน่วย และมีมูลค่าโครงการ 320,956 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วย และมูลค่าโครงการ โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.8 ร้อยละ 12.7 และร้อยละ 15.2 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 147 โครงการ 64,953 หน่วย และมีมูลค่าโครงการ 278,632 ล้านบาท

ตารางโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ปี 2561

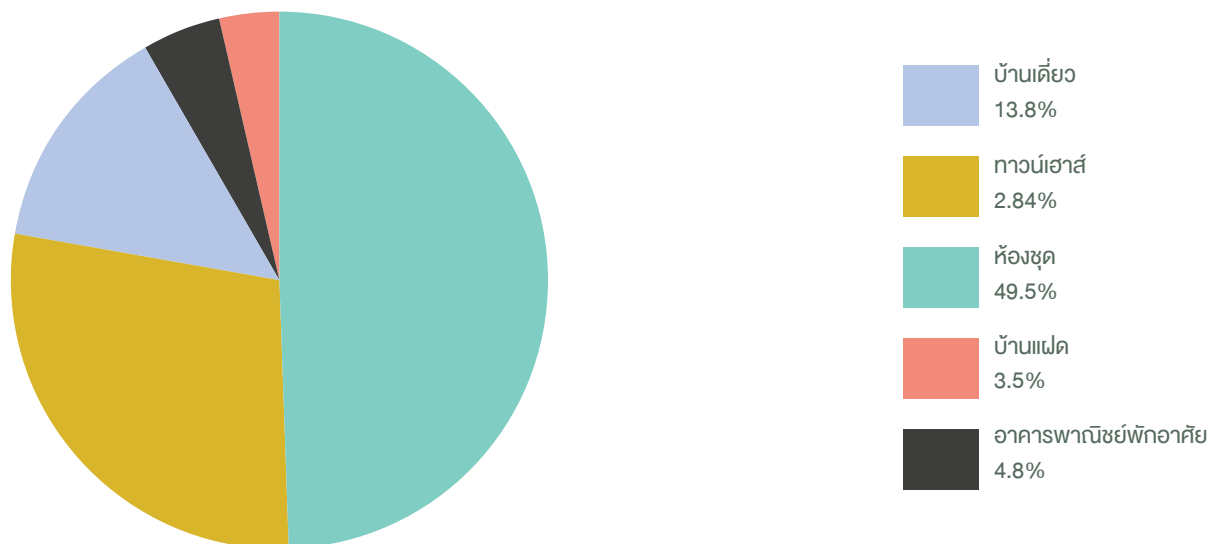
ประเภท	โครงการ			หน่วย			มูลค่า (ล้านบาท)		
	2560	2561	YoY	2560	2561	YoY	2560	2561	YoY
บ้านจัดสรร	268	244	-9.0%	49,241	45,063	-8.5%	209,905	217,811	3.8%
อาคารชุด	147	160	8.8%	64,953	73,208	12.7%	278,632	320,956	15.2%
	415	404	-2.7%	114,194	118,271	3.6%	488,537	538,767	10.3%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในปี 2561 โครงการบ้านจัดสรรที่เปิดขายใหม่ส่วนใหญ่เป็นประเภททาวน์เฮ้าส์ และเปิดขายในทำเลตามแนวรถไฟฟ้าและทางด่วนพิเศษ ซึ่งทำเลที่เปิดขายมากที่สุด ได้แก่ ทำเลแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วงที่ปัจจุบันเปิดให้บริการแล้ว รองลงมาเป็นทำเลแนวรถไฟฟ้าสีเขียวที่กำลังก่อสร้างอยู่ และบริเวณใกล้ทางด่วนพิเศษบูรพาวิถี สำหรับโครงการอาคารชุดที่เปิดใหม่ในปี 2561 ส่วนใหญ่เป็นห้องชุดประเภท 1 ห้องนอน และส่วนใหญ่เปิดขายในทำเลตามแนวรถไฟฟ้าเช่นกัน ซึ่งทำเลที่เปิดขายมากที่สุด ได้แก่ แนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (MRT) รองลงมาเป็นตามแนวรถไฟฟ้าบีทีเอส (สายสุขุมวิท)

สำหรับจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลของปี 2561 อยู่ที่ 196,630 หน่วย และมีมูลค่า 565,112 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.3 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.1 เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมียอดโอนกรรมสิทธิ์ 163,468 หน่วย และมีมูลค่า 427,728 ล้านบาท ทั้งนี้เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุด 97,319 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 49.5 รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 55,812 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 28.4 บ้านเดี่ยวมีการโอนจำนวน 27,153 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 13.8 อาคารพาณิชย์พักอาศัยมีการโอนจำนวน 9,414 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 4.8 และบ้านแฝดมีการโอนจำนวน 6,932 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.5%

สัดส่วนจำนวนหน่วยงานของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2561 แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย



และจากมาตรการควบคุมสินเชื่อบ้าน (LTV) ที่จะมีผลบังคับใช้ในเดือนเมษายน 2562 ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ชะลอการพัฒนาโครงการ เน้นการแข่งขันในการจัดโปรโมชั่นอย่างรุนแรง ในช่วงปลายปี เพื่อเร่งกระตุ้นยอดขายและยอดโอนก่อนมาตรการจะมีผลบังคับใช้ ทำให้ในปี 2561 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศทั้งปี มีมูลค่า 702,900 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.9 เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีมูลค่า 633,990 ล้านบาท และ ณ สิ้นปี 2561 มีสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั้งระบบทั่วประเทศมีมูลค่า 3,795,058 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีมูลค่า 3,525,103 ล้านบาท

สำหรับสถานการณ์ด้านราคาที่ดินและที่อยู่อาศัย ราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา และราคาที่อยู่อาศัยมีการปรับเพิ่มขึ้นทุกประเภท โดยเฉพาะที่ดินในทำเลที่อยู่ในแนวทางการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนและมีศักยภาพสูง ส่งผลให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ต้องประสบกับปัญหาการเพิ่มขึ้นของต้นทุนและต้องปรับเปลี่ยนกลุ่มเป้าหมายหลักจากกลุ่มกลางไปเป็น กลุ่มกลาง-บน และกลุ่มบน นอกจากนั้นผู้ประกอบการหลายรายมีการกระจายความเสี่ยงในการลงพัฒนาโครงการออกไปในรูปแบบอื่น เช่น โครงการมิกซ์ยูส (Mixed Use) หรือ อาคารเชิงพาณิชย์แทนการทำโครงการที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว รวมถึงการร่วมมือกันพัฒนาโครงการในรูปแบบ Joint Venture เพื่อมาช่วยเพิ่มศักยภาพให้กับโครงการ และเป็นการลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ

สภาะการแห่งัน

ผลจากปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ และมาตรการควบคุมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (LTV) ทำให้เกิดการชะลอการเปิดโครงการใหม่ในช่วงปลายปี 2561 อีกทั้งยังเป็นผลมาจากลักษณะทางสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป ขนาดครอบครัวที่มีขนาดเล็กลง ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องและอย่างมีนัยสำคัญ ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เน้นลงทุนในโครงการอาคารชุดประเภท 1 ห้องนอน และ โครงการจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์มากขึ้น โดยส่วนใหญ่เปิดขายโครงการใหม่ในทำเลตามแนวระบบขนส่งมวลชน

หากพิจารณาในด้านราคาขายของโครงการบ้านจัดสรรเปิดใหม่ในปี 2561 พบว่าราคาบ้านจัดสรรที่ครองส่วนแบ่งการตลาดมากที่สุดมีการปรับเพิ่มขึ้น เป็น 3.01 – 5.00 ล้านบาท จากเดิมอยู่ที่ 2.01 – 3.00 ล้านบาท ในปี 2560 โดยทำเลของโครงการบ้านจัดสรรที่เปิดขายใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรก ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2561 ได้แก่

- 1) บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย ซึ่งเป็นทำเลแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วงที่เปิดให้บริการแล้ว เปิดขายในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท

- 2) ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ ซึ่งเป็นทำเลที่มีแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียว (ช่วงหมอชิต-สะพานใหม่-คูคต) ที่กำลังอยู่ระหว่างก่อสร้าง จึงส่งผลให้ราคาปรับเพิ่มขึ้นอยู่ในระดับ 3.01 – 5.00 ล้านบาท จากเดิมอยู่ที่ 2.01 – 3.00 ล้านบาท
- 3) บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง ในทำเลนี้โครงการเปิดใหม่ส่วนใหญ่จะเป็นบริเวณที่ใกล้ทางด่วนบูรพาวิถี และราคาปรับเพิ่มขึ้นอยู่ในระดับ 3.01 – 5.00 ล้านบาท จากเดิมอยู่ที่ 2.01 – 3.00 ล้านบาท
- 4) เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก ซึ่งเป็นทำเลชุมชนที่อยู่อาศัยขยายตัวสูงเห็นได้ชัดในปี 2561 ที่มีโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายมากขึ้นอยู่ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท
- 5) คลองสามวา-มีนบุรี-หนองจอก-ลาดกระบัง ซึ่งเป็นทำเลที่มีรถไฟฟ้าสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) ที่กำลังอยู่ระหว่างก่อสร้าง จึงส่งผลให้ราคาปรับเพิ่มขึ้นอยู่ในระดับ 3.01 – 5.00 ล้านบาท จากเดิมอยู่ที่ 2.01 – 3.00 ล้านบาท

ตารางทำเลที่มีโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ปี 2561 มากที่สุด 5 อันดับแรก

ทำเล	จำนวน หน่วยที่เปิด ขายใหม่	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	ระดับราคาที่เปิดขายมากที่สุด (ล้านบาท)		ประเภทที่เปิด ขายมากที่สุด
			ปี 2561	ปี 2560	
1 บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย	6,643	25,148	3.01 – 5.00	3.01 – 5.00	ทาวน์เฮ้าส์
2 ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ	5,716	17,939	3.01 – 5.00	2.01 – 3.00	ทาวน์เฮ้าส์
3 บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง	4,715	22,287	3.01 – 5.00	2.01 – 3.00	ทาวน์เฮ้าส์
4 เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก	4,365	12,680	2.01 – 3.00	2.01 – 3.00	ทาวน์เฮ้าส์
5 คลองสามวา-มีนบุรี-หนองจอก-ลาดกระบัง	3,461	12,833	3.01 – 5.00	2.01 – 3.00	ทาวน์เฮ้าส์

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

และหากพิจารณาในด้านราคาขายของโครงการอาคารชุดเปิดใหม่ในปี 2561 พบว่าราคาอาคารชุดที่ครองส่วนแบ่งการตลาดมากที่สุดปรับเพิ่มขึ้น เป็น 5.01 – 7.50 ล้านบาท จากเดิมอยู่ที่ 2.01 – 3.00 ล้านบาท ในปี 2560 โดยทำเลของโครงการอาคารชุดที่เปิดขายใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรก ใน กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2561 ได้แก่

- 1) หัวขบวน-จตุจักร-ดินแดง ตามแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (MRT) ส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาท โดยราคาปรับตัวเพิ่มขึ้นจากเดิม 3.01 – 5.00 ล้านบาท
- 2) สุขุมวิท ตามแนวรถไฟฟ้าบีทีเอส (สายสุขุมวิท) ส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป
- 3) พระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ ส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท ราคาปรับตัวเพิ่มจากเดิม 2.01 – 3.00 ล้านบาท
- 4) พญาไท-ราชเทวี ตามแนวรถไฟฟ้าบีทีเอส (สายสุขุมวิท) ส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาท และ 7.51 – 10.00 ล้านบาท ราคาปรับตัวเพิ่มจากเดิม 2.01 – 3.00 ล้านบาท
- 5) ธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด ส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท

ตารางทำเลที่มีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ปี 2561 มากที่สุด 5 อันดับแรก

ทำเล	จำนวนหน่วย ที่เปิดขายใหม่	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	ระดับราคาที่เปิดขายมากที่สุด (ล้านบาท)		ประเภทที่เปิด ขายมากที่สุด
			ปี 2561	ปี 2560	
1 ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง	15,402	72,868	5.01 – 7.50	3.01 – 5.00	1 ห้องนอน
2 สุขุมวิท	8,675	89,189	10 ลบ. ขึ้นไป	10 ลบ. ขึ้นไป	1 ห้องนอน
3 พระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ	5,539	18,864	3.01 – 5.00	2.01 – 3.00	1 ห้องนอน
4 พญาไท-ราชเทวี	5,536	37,190	5.01 – 7.50	2.01 – 3.00	1 ห้องนอน
			และ 7.51 – 10.00		
5 ธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่- บางพลัด	4,265	12,776	2.01 – 3.00	2.01 – 3.00	1 ห้องนอน

จำนวนคู่แข่งโดยประมาณ

ปี 2561 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการบ้านจัดสรรและโครงการอาคารชุด ยังคงเป็นตลาดของผู้ประกอบการรายใหญ่ โดยผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ จำนวน 250 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 61.9 มีจำนวน 85,037 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 71.9 และมีมูลค่าโครงการรวม 389,315 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 72.3 ของโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ทั้งหมด โดยเปิดขายลดลงจากปี 2560 เล็กน้อย ทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วย และมูลค่าโครงการ ร้อยละ 0.8 ร้อยละ 4.6 และร้อยละ 0.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เปิดขายจำนวน 252 โครงการ 89,165 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 393,009 ล้านบาท

ในปี 2561 มีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ 122,877 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.3 เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 114,501 หน่วย โดยที่อยู่อาศัยแนวราบทั้งบ้านจัดสรรและบ้านที่ประชาชนสร้างเอง เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.5 ส่วนอาคารชุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9

จำนวนคู่แข่งโครงการบ้านจัดสรรแยกตามทำเลที่ตั้งโครงการ

ทำเล	ทาวน์เฮ้าส์	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด
ชัยพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ	12	10
บางนา - เทพารักษ์	29	17
ปิ่นเกล้า - จรัลสนิทวงศ์	23	13
พระราม 2 - เพชรเกษม	17	17
พระราม 3 - สุขสวัสดิ์	17	0
เพชรเกษม - บางแค	14	0
รังสิต	19	19
ราชพฤกษ์ - รัตนาธิเบศร์	23	27
รามอินทรา - หทัยราษฎร์	15	20
วัชรพล - จตุโชติ	0	11
ศรีนครินทร์ - บางนา	22	18
สุขุมวิท	10	13

จำนวนคู่แข่งโครงการอาคารชุดแยกตามทำเลที่ตั้งโครงการ

ทำเล	อาคารชุด
บางนา	4
สุขุมวิท 77	30
อโศก - รัชดา	9
รัตนาธิเบศร์	14

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ยื่นหยัด
ปฏิบัติหน้าที่
อย่างไรไปรุ่งใส

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมของ บริษัท อาริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ตลอดจนสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในแบบรายงาน 56-1 และรายงานประจำปี ทั้งนี้งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสม และถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ โดยใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำรวมกันได้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญในด้านความถูกต้องและโปร่งใสของงบการเงิน โดยจัดให้มีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ จัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน พร้อมทั้งคำอธิบายและการวิเคราะห์ เพื่อให้ความมั่นใจว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้องครบถ้วน เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและนักลงทุนในการใช้งบการเงิน

ในการนี้คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 มีกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 คน คือ นายวันชัย ตันติกุล นายปรีชา บุญยภักดา และนายสมพล เทียนสุวรรณ โดยมีกรรมการตรวจสอบจำนวน 1 คน คือ นายปรีชา บุญยภักดา เป็นบุคคลที่มีความรู้และประสบการณ์ในด้านบัญชีและการเงินทำหน้าที่สอบทานนโยบายการบัญชีและคุณภาพของรายงานทางการเงิน และระบบการควบคุมภายใน ซึ่งความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ และแสดงไว้ในแบบรายงาน 56-1 และรายงานประจำปี 2561 แล้ว

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า ระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความน่าเชื่อถือได้ของงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561



(นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี)

ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และผลการดำเนินงานรวมและกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

1. มูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ประกอบด้วย ที่ดินและโครงการระหว่างพัฒนา บ้านสำเร็จรูป ห้องชุดพร้อมขายและที่ดินรอพัฒนาเพื่อขาย ซึ่งแสดงมูลค่าราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า กลุ่มบริษัทต้องมีการประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน มูลค่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับกระบวนการราคาขายและประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ความไม่แน่นอนของประมาณการจะส่งผลกระทบต่อประเมินมูลค่าตามบัญชีของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา การประมาณการราคาขาย และประมาณการต้นทุนขึ้นอยู่กับเงื่อนไขสภาพตลาด การแข่งขัน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนกู้ยืม รวมถึงแผนดำเนินงานก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จ การประมาณการดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร ซึ่งขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยและสมมติฐานต่างๆ นอกจากนี้โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนามียอดคงเหลือที่มีนัยสำคัญในงบการเงินรวม อ้างถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 ตามงบการเงินรวม กลุ่มบริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาจำนวนเงิน 11,491.58 ล้านบาท ดังนั้นข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบเรื่องดังกล่าว

การตอบสนองความเสี่ยง

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าว รวมถึงการสอบถาม ทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาของผู้บริหาร ทดสอบระบบการควบคุมภายในการจัดทำต้นทุนประมาณการและต้นทุนเกิดขึ้นจริงจนถึงปัจจุบันและประมาณการของต้นทุนโครงการที่จำเป็นจนกระทั่งแล้วเสร็จกับเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ทดสอบการคำนวณ ตลอดจนเข้าร่วมสังเกตการณ์โครงการระหว่างพัฒนาช่วงสิ้นปี พิจารณาความสมเหตุสมผลของข้อสมมติที่สำคัญของราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระที่จ้างโดยกลุ่มบริษัท ประเมินมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับกับราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระเปรียบเทียบกับมูลค่าตามบัญชีของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา รวมถึงเปรียบเทียบรายการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนและหลังวันที่ในงบการเงิน ตลอดจนประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทมีบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวมจำนวนเงิน 451.65 ล้านบาท อ้างถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13 และนโยบายการบัญชีข้อ 4.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนและวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งรายการหลักคือ ศูนย์สรรพสินค้าให้เช่า ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรม โดยจ้างผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ที่เป็นกระแสเงินสดและคิดลดกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งวิธีดังกล่าวต้องใช้สมมติฐานหลายประการที่ต้องใช้ดุลยพินิจจากผู้บริหาร เช่น ประมาณการรายได้ ประมาณการรายจ่าย อัตราการเติบโตของรายได้ อัตราดอกเบี้ยที่ใช้ในการคิดลดกระแสเงินสด และการประมาณการมูลค่าสุดท้าย ความถูกต้องของการวัดมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีดังกล่าวขึ้นอยู่กับความสมเหตุสมผลของสมมติฐานที่ใช้ในการคำนวณการประเมินความถูกต้องและความเหมาะสมของสมมติฐานจึงเป็นเรื่องที่มีความยากในการตรวจสอบเนื่องจากเป็นเรื่องของอนาคตซึ่งอาจมีความไม่แน่นอน ดังนั้นข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบเรื่องดังกล่าว

การตอบสนองความเสี่ยง

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าวรวมถึงการสอบถาม ทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของผู้บริหาร ประเมินผู้ประเมินอิสระกับเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง เข้าร่วมสังเกตการณ์สถานที่โครงการจริง และพิจารณาการประมาณมูลค่ายุติธรรมตามวิธีพิจารณารายได้ซึ่งได้รับการอนุมัติจากผู้บริหารและผู้ประเมินอิสระที่จัดจ้างโดยกลุ่มบริษัท พิจารณาความสมเหตุสมผลของข้อสมมติฐานที่สำคัญและวิธีการคำนวณประมาณการกระแสเงินสดรับและจ่ายในอนาคตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น การคาดการณ์การเติบโตของรายได้ค่าเช่า กับการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง นอกจากนี้ยังทดสอบกับสัญญาเช่า แผนดำเนินงานและเอกสารที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีแต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่า ข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนในการกำกับดูแล เพื่อให้ผู้มีส่วนในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีส่วนในการกำกับดูแลต่อการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีส่วนในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่อยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐานการตั้งใจจะฉ้อโกง การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมี ประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้องหรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับ เรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นางสาววันนิสา งามบัวทอง



(นางสาววันนิสา งามบัวทอง)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 6838

บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สินทรัพย์	หมายเหตุ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	85,918,113	291,717,334	60,966,204	214,665,087
เงินลงทุนชั่วคราว	7	84,138	83,498	84,138	83,498
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	8	56,415,540	94,264,090	862,162,878	575,567,891
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	9, 11	11,491,579,184	10,716,927,207	8,554,629,510	8,557,583,183
เงินมัดจำค่าที่ดิน	42	280,900,000	291,599,980	280,900,000	291,599,980
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	1,148,329,740	1,303,803,663
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	10	185,221,942	90,205,302	164,928,085	75,032,261
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		12,100,118,917	11,484,797,411	11,072,000,555	11,018,335,563
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีการค้าประกัน	11	194,843,762	229,029,066	188,667,144	229,029,066
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	310,999,239	301,999,239
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11, 13	451,650,283	454,182,883	412,040,283	416,582,883
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	341,761,637	274,242,150	308,362,496	260,497,850
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	15	127,773,293	136,318,998	127,773,293	136,318,998
สิทธิการเช่า	16	902,548,891	757,343,932	902,548,891	757,343,932
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	17	18,675,308	21,074,406	16,405,989	20,422,018
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	18	49,894,085	37,245,283	6,090,997	10,777,161
เงินประกันการเช่า	5	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	19	50,038,655	55,564,796	39,892,291	47,482,984
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		2,197,185,914	2,025,001,514	2,372,780,623	2,240,454,131
รวมสินทรัพย์		14,297,304,831	13,509,798,925	13,444,781,178	13,258,789,694

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

บาท

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	20.1	417,156,304	347,016,541	407,337,134	347,016,541
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	21	401,155,915	318,247,915	790,562,660	698,767,569
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20.3	1,564,230,801	611,432,597	1,224,236,761	501,151,857
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	2,800,000	82,238,430
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	20.2	111,493,133	111,493,133	111,493,133	111,493,133
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20.4	2,031,215,000	1,031,215,000	2,031,215,000	1,031,215,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	20.5	90,281,194	16,970,757	89,544,916	15,967,846
เงินประกันการก่อสร้าง		165,879,240	177,910,546	138,409,156	146,792,550
ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้		627,210,674	229,563,255	624,376,654	229,226,254
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		3,074,911	13,532,949	-	11,414,530
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	22	71,048,168	62,001,117	26,249,800	21,552,490
รวมหนี้สินหมุนเวียน		5,482,745,340	2,919,383,810	5,446,225,214	3,196,836,200

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

		บาท			
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	20.3	878,191,084	1,031,766,907	409,602,478	963,496,341
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	9,700,000	9,700,000
หุ้นกู้	20.4	4,336,922,298	5,944,849,879	4,336,922,298	5,944,849,879
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	20.5	23,188,348	23,633,427	20,215,931	23,363,387
เงินประกันสาธารณูปโภค		1,053,342	2,484,780	1,053,342	2,484,780
การผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	23	56,768,722	50,545,877	24,002,022	21,080,624
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว	24	87,355,806	66,622,361	87,355,806	66,622,361
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	25	-	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	26	99,020,549	130,040,254	69,424,745	99,170,831
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		5,482,500,149	7,249,943,485	4,958,276,622	7,130,768,203
รวมหนี้สิน		10,965,245,489	10,169,327,295	10,404,501,836	10,327,604,403
ทุนเรือนหุ้น	27				
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	28	669,209,894	669,209,894	669,209,894	669,209,894
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว					
สำรองตามกฎหมาย	29	88,293,600	80,873,600	88,293,600	80,873,600
ยังไม่ได้จัดสรร		1,594,555,848	1,610,388,136	1,302,775,848	1,201,101,797
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		3,332,059,342	3,340,471,630	3,040,279,342	2,931,185,291
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		14,297,304,831	13,509,798,925	13,444,781,178	13,258,789,694

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อาเรียยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

		บาท			
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2561	2560	2561	2560
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5	3,936,047,518	4,958,065,429	3,205,662,951	4,079,293,041
ดอกเบี้ยรับ	5	2,712,532	5,223,264	75,280,766	81,002,411
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ (โอนกลับ)	25	-	11,500,000	-	11,500,000
รายได้อื่น	5, 32	100,117,953	82,301,963	136,005,212	139,641,562
รวมรายได้		4,038,878,003	5,057,090,656	3,416,948,929	4,311,437,014
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	9	2,474,782,780	3,301,617,133	1,988,901,480	2,726,572,127
ค่าใช้จ่ายในการขาย	33	566,536,470	550,883,614	465,631,040	446,111,071
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน		150,097,516	191,878,382	122,351,444	158,304,003
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5, 34	551,995,903	577,687,480	418,455,413	450,631,570
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าดีดของ					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	2,340,000	32,549,000	4,350,000	32,007,000
ต้นทุนทางการเงิน	5, 37	226,898,826	259,855,998	223,424,616	263,274,987
รวมค่าใช้จ่าย		3,972,651,495	4,914,471,607	3,223,113,993	4,076,900,758
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		66,226,508	142,619,049	193,834,936	234,536,256
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	38	35,441,196	44,925,746	45,543,285	55,276,377
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		30,785,312	97,693,303	148,291,651	179,259,879
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น :					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปในกำไรหรือขาดทุน					
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์					
ประกันภัย - สุทธิจากภาษี	23	-	(22,690,378)	-	(11,099,318)
รายการที่อาจถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปในกำไรหรือขาดทุน		-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี - สุทธิจากภาษีเงินได้		-	(22,690,378)	-	(11,099,318)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		30,785,312	75,002,925	148,291,651	168,160,561

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

					บาท
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2561	2560	2561	2560
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		30,785,312	97,693,303	148,291,651	179,259,879
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-
		30,785,312	97,693,303	148,291,651	179,259,879
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		30,785,312	75,002,925	148,291,651	168,160,561
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-
		30,785,312	75,002,925	148,291,651	168,160,561
กำไรต่อหุ้น					
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	39	0.03	0.10	0.15	0.18

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม				
		ทุนเรือน หุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
				สำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560		980,000,000	669,209,894	71,903,600	1,593,352,211	3,314,465,705
เงินปันผลจ่าย	30	-	-	-	(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
เงินปันผลจ่าย	30	-	-	-	(39,197,600)	(39,197,600)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		-	-	-	30,785,312	30,785,312
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	-
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		980,000,000	669,209,894	80,873,600	1,601,975,848	3,332,059,342
โอนไปสำรองตามกฎหมาย		-	-	7,420,000	(7,420,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		980,000,000	669,209,894	88,293,600	1,594,555,848	3,332,059,342

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
หมายเหตุ	ทุนเรือน หุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น	
			สำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร		
ยอดคงเหลือณวันที่1มกราคม2560		980,000,000	669,209,894	71,903,600	1,090,908,236	2,812,021,730
เงินปันผลจ่าย	30	-	-	-	(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)	-
ยอดคงเหลือณวันที่31ธันวาคม2560		980,000,000	669,209,894	80,873,600	1,201,101,797	2,931,185,291
เงินปันผลจ่าย	30	-	-	-	(39,197,600)	(39,197,600)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี		-	-	-	148,291,651	148,291,651
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	-
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		980,000,000	669,209,894	80,873,600	1,310,195,848	3,040,279,342
โอนไปสำรองตามกฎหมาย		-	-	7,420,000	(7,420,000)	-
ยอดคงเหลือณวันที่31ธันวาคม2561		980,000,000	669,209,894	88,293,600	1,302,775,848	3,040,279,342

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	30,785,312	97,693,303	148,291,651	179,259,879
รายการปรับปรุงกระทบกำไรสำหรับงวดเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนชั่วคราว	(640)	(794)	(640)	(794)
หนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ)	(97,842)	2,311,176	100,475	2,194,901
ค่าเพื่อการลดมูลค่า โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง การพัฒนา (โอนกลับ)	(12,505,049)	(6,187,717)	(5,986,633)	(6,409,304)
ขาดทุนจากการตัดจ่ายสินทรัพย์	5,004,673	4,271,527	5,004,673	1,050,000
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสุทธิรวมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,340,000	32,549,000	4,350,000	32,007,000
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	66,014,010	68,455,407	61,870,154	55,426,432
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายอุปกรณ์	(827,099)	7,294,046	(593,455)	8,893,483
ขาดทุนจากการตัดจ่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	1,169,940	-	1,169,941
ค่าตัดจ่ายส่วนเกินมูลค่าหุ้นกู้	8,916,229	8,273,604	8,916,229	8,273,604
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค และค่าซ่อมแซมโครงการ	6,804,149	22,596,679	5,231,962	20,267,613
การผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	6,222,845	2,092,471	2,921,398	500,900
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ (โอนกลับ)	-	(11,500,000)	-	(11,500,000)
กำไรจากการตัดจ่ายเงินประกันการก่อสร้าง	(8,215,293)	(4,463,361)	-	(1,244,027)
ต้นทุนทางการเงิน	226,898,826	259,855,998	223,424,616	263,274,987
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	35,441,196	44,925,746	45,543,285	55,276,377
ดอกเบี้ยรับ	(2,712,532)	(5,223,264)	(75,280,765)	(81,002,411)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	364,068,785	524,113,761	423,792,950	527,438,581
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	33,134,318	(57,285,712)	(218,655,738)	(137,556,803)
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(441,752,840)	533,890,125	294,767,115	648,564,021
เงินมัดจำค่าที่ดิน	10,699,980	(17,209,980)	10,699,980	(17,209,980)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(89,029,704)	(29,037,436)	(88,046,974)	(16,791,464)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5,526,141	463,778	7,590,693	(1,006,961)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	90,883,695	80,012,297	94,973,104	86,066,431
เงินประกันการก่อสร้าง	(3,816,013)	(27,099,283)	(8,383,394)	(14,431,829)
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	397,647,419	139,805,818	395,150,400	139,798,826
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,838,427	2,822,214	1,286,285	2,021,388
เงินประกันสาธารณูปโภค	(1,431,438)	(3,929,043)	(1,431,438)	(3,929,043)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(33,615,229)	21,555,632	(31,567,024)	25,262,708
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	337,153,541	1,168,102,171	880,175,959	1,238,225,875
จ่ายภาษีเงินได้	(64,534,971)	(83,722,715)	(54,120,502)	(41,253,600)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	272,618,570	1,084,379,456	826,055,457	1,196,972,275
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
รับดอกเบี้ย	2,712,532	5,223,264	2,428,967	4,833,871
เงินฝากธนาคารที่มีการค้าประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	34,185,304	(1,697,480)	40,361,922	(1,697,480)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	-	155,473,923	120,652,089
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มทุน	-	-	(9,000,000)	-
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(192,599)	-	(192,599)
ซื้ออุปกรณ์	(29,740,080)	(26,273,681)	(6,826,575)	(20,474,064)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	827,103	3,716,224	593,458	1,233,981
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(2,785,371)	(2,120,954)	(916,188)	(1,494,897)
สิทธิการเช่า	(124,471,513)	(136,446,362)	(124,471,513)	(136,446,362)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(119,272,025)	(157,791,588)	57,643,994	(33,585,461)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(553,871,073)	(594,654,633)	(513,951,557)	(590,397,722)
จ่ายเงินปันผล	(39,197,600)	(48,997,000)	(39,197,600)	(48,997,000)
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	70,139,763	(1,198,873,166)	60,320,593	(1,189,814,562)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	(79,438,430)	(91,441,457)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,040,741,130	2,723,060,011	2,112,927,057	2,426,139,005
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(2,241,518,749)	(1,785,512,136)	(1,943,736,016)	(1,602,142,434)
เงินสดรับจากออกหุ้นกู้	416,600,000	2,996,800,000	416,600,000	2,996,800,000
ชำระคืนหุ้นกู้	(1,031,215,000)	(3,000,000,000)	(1,031,215,000)	(3,000,000,000)
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(2,228,810)	(18,504,688)	(2,228,810)	(18,504,688)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(18,595,427)	(29,662,338)	(17,478,571)	(25,871,206)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(359,145,766)	(956,343,950)	(1,037,398,334)	(1,144,230,064)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(205,799,221)	(29,756,082)	(153,698,883)	19,156,750
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	291,717,334	321,473,416	214,665,087	195,508,337
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	85,918,113	291,717,334	60,966,204	214,665,087

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาตามสัญญาเช่าทางการเงิน	75,627,600	-	75,627,600	-
ซื้ออุปกรณ์ตามสัญญาเช่าทางการเงิน	15,833,185	2,863,844	12,280,585	2,863,460
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามสัญญาเช่าการเงิน	-	649,490	-	649,490
ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ที่รวมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	19,173,605	43,146,609	16,253,948	38,298,766
ค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่า ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของสิทธิการเช่า	20,733,445	63,111,500	20,733,445	63,111,500
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่บันทึกเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	276,231,927	248,993,956	252,152,290	253,783,302
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่บันทึกเป็นงานระหว่างทำของสิทธิการเช่า	23,059,131	41,954,401	23,059,131	41,954,401
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไปโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	-	52,145,603	-	52,145,603
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	6,080,339	-	6,080,339
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	-	1,616,662	-	1,616,662
โอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาไป ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	93,403,668	-	93,403,668	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2561

1. ข้อมูลทั่วไป

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

บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อเดือนเมษายน 2547

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในระหว่างปี ได้แก่ กลุ่มเลาหพูนรังษี (ถือหุ้นร้อยละ 55.03) และกลุ่มพรเจริญชัยศิลป์ (ถือหุ้นร้อยละ 10.77)

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายละเอียดของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 5 และ 12

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวมและการดำเนินงาน

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

		บริษัทถือหุ้นร้อยละ		
ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
		กิจการจัดตั้ง	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560
บริษัทย่อย				
บริษัท อารีญา เซอร์วิส จำกัด	บริการหลังการขาย ด้านอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท วัน อีพ จำกัด	บริการรับเหมาก่อสร้าง	ไทย	99.99	99.99
บริษัท อารีญา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารนิติบุคคลอาคารชุด	ไทย	99.99	99.99
บริษัท คูสสเปซ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท ไรต์ลิฟวิ่ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท อารีญา โฮสพิทอลลิสตี้ จำกัด	ร้านอาหาร	ไทย	99.99	99.97

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”)

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อบรรยากาศการเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท

2.3 สินทรัพย์และรายได้ของบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมคิดเป็นจำนวนประมาณร้อยละ ดังนี้

	อัตราร้อยละของยอดสินทรัพย์ของ บริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ใน งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		อัตราร้อยละของยอดรายได้ของ บริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ใน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560	2561	2560
บริษัทย่อย				
บริษัท อารีญา เซอร์วิส จำกัด	0.11	0.09	0.05	0.01
บริษัท วัน อีฟ จำกัด	3.14	3.34	0.21	0.09
บริษัท อารีญา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	9.46	9.90	9.39	9.15
บริษัท คูสแปช จำกัด	5.67	1.48	0.30	0.69
บริษัท ไวต์ลิวอิง จำกัด	5.88	5.99	9.43	5.62
บริษัท ซิลส์แปช จำกัด	3.73	2.91	1.38	3.59
บริษัท อารีญา โฮสพิทอลลิสต์ จำกัด	0.16	0.01	(0.05)	-

- 2.4 ยอดค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการระหว่างกันที่เป็นสาระสำคัญ ยอดเงินลงทุนของ บริษัทและทุนเรือนหุ้นของบริษัทย่อย ณ วันสิ้นปีได้ตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- 2.5 บริษัทจัดทำงบการเงินรวมโดยรวมบริษัทย่อยดังกล่าวทั้งหมดในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ได้นำมา (วันที่มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย) จนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- 2.6 นโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยในส่วนของรายการบัญชีที่เหมือนกัน ใช้นโยบายบัญชีเช่นเดียวกันกับบริษัท
- 2.7 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม หมายถึง ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยที่ไม่ได้เป็นของบริษัทร่วม ซึ่งได้แสดงเป็นรายการแยกต่างหากจากส่วนที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่

3. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและนำเสนองบการเงิน

3.1 หลักเกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กฎหมายกำหนดตามพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการแสดงรายการได้ทำขึ้นตามแบบกำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงินสำหรับบริษัทมหาชน จำกัด ที่กำหนดโดยประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมายงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยดังกล่าว

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 ดังต่อไปนี้

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
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง งบการเงินเฉพาะกิจการ
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง กำไรต่อหุ้น
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นและสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 41 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง เกษตรกรรม
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การรวมธุรกิจ
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาประกันภัย
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อยาวและการดำเนินงานที่ยกเลิก
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 6 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง งบการเงินรวม
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การร่วมการงาน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ความช่วยเหลือจากรัฐบาล-กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาเช่าดำเนินงาน-สิ่งจูงใจให้แก่ผู้เช่า
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 25 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ภาษีเงินได้-การเปลี่ยนแปลงสภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่ทำขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้-รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-ต้นทุนเว็บไซต์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรีดถอน การบูรณะและหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะและการปรับปรุงสภาพแวดล้อม
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2560) เรื่องการรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ข้อตกลงสัมปทานบริการ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 14 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ข้อจำกัดสินทรัพย์ตามโครงการผลประโยชน์ ข้อกำหนดเงินทุนขั้นต่ำและปฏิสัมพันธ์ของรายการเหล่านี้ สำหรับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ต้นทุนการเปิดหน้าดินในช่วงการผลิตสำหรับเหมืองผิวดิน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง เงินที่นำส่งรัฐ

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้ประเมินแล้วเห็นว่ามาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชี และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ปรับปรุงใหม่ข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญ

3.3 เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการดังต่อไปนี้

รายการ	เกณฑ์การวัดมูลค่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	มูลค่ายุติธรรม
หนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	มูลค่าปัจจุบันของการผูกพันตามผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 4.14

3.4 สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

3.5 การใช้วิจารณ์ฐานะและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณ์ฐานะ การประมาณและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนกันที่เป็นต้นไป

ข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

หมายเหตุข้อ 9	การวัดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเกี่ยวกับมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ
หมายเหตุข้อ 18	การรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้ กำไรทางภาษีในอนาคตที่จะนำพาดทุนทางภาษีไปใช้ประโยชน์
หมายเหตุข้อ 23	การวัดมูลค่าการผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เกี่ยวกับข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย และ
หมายเหตุข้อ 25	การรับรู้รายการและการวัดมูลค่าประมาณการหนี้สิน

การวัดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มบริษัทหลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์ทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่าซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางด้านการเงิน

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา กลุ่มผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่ารวมถึงการจัดระดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

ประเด็นปัญหาของการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญจะถูกรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัท

เมื่อวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

หากข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกันการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อสมมติที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม อยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินดังต่อไปนี้

- หมายเหตุข้อ 13 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ
- หมายเหตุข้อ 40 เครื่องมือทางการเงิน

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกระยะเวลาที่รายงาน

4.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อทวงถามถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด

4.2 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้ ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

4.3 สินค้าคงเหลือ

วัสดุก่อสร้างวัตถุดิบด้วยราคาก่อนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนของสินค้าคำนวณโดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนัก ต้นทุนสินค้าประกอบด้วยราคาก่อนที่ซื้อ หรือต้นทุนอื่นเพื่อให้สินค้าอยู่ในสถานที่และสภาพปัจจุบัน

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินการธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นโดยประมาณในการขาย

4.4 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา คือ โครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาแสดงในราคาก่อนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับคือราคาขายโดยประมาณหักด้วยค่าใช้จ่ายในการขาย

ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาถือเป็นราคาก่อนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

4.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาก่อน

4.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาก่อนและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์โดยจัดประเภทไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่มีการจัดประเภทใหม่ถือเป็นราคาก่อนของสินทรัพย์ต่อไป

4.7 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การรับรู้และการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกิจการ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาก่อนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นให้ถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการอาคาร และอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันต้องบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ โดยรับรู้สุทธิในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ที่เช่า

การเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทได้รับส่วนใหญ่ของความเสี่ยงและผลตอบแทนจากการครอบครองทรัพย์สินที่เช่า นั้น ๆ ให้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน ส่วนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ค่าเช่าที่ชำระจะแยกเป็นส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน และส่วนที่หักจากหนี้ตามสัญญา เพื่อทำให้อัตราดอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกโดยตรงในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคาร และอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงอื่น หักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

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

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ ถูกทบทวนอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

4.8 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่กลุ่มบริษัทซื้อและมีการอายุการใช้งานจำกัด แสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการ

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการจะรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต โดยรวมเป็นสินทรัพย์ที่สามารถระบุได้ที่เกี่ยวข้องนั้น ค่าใช้จ่ายอื่นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

การตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์หรือจำนวนอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือ

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงซึ่งโดยส่วนใหญ่จะสะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากสินทรัพย์นั้นตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์

ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์สำหรับปีปัจจุบันและปีเปรียบเทียบแสดงได้ดังนี้

ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์

5 และ 10 ปี

วิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ และ มูลค่าคงเหลือ จะได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชีและปรับปรุงตามความเหมาะสม

4.9 การด้อยค่า

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิด เงินสดสูงกว่ามูลค่าที่ได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการจำหน่ายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

การกลับรายการด้อยค่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกกลับรายการ เมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนจากการด้อยค่าที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมิน ณ ทุกวันที่ออกรายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

4.10 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าเป็นค่าก่อสร้างอาคารสำนักงานบนที่ดินเช่าโดยค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตัดจำหน่ายตามอายุที่คาดว่าจะให้ประโยชน์ 20 ปี

4.11 สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าแสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

สิทธิการเช่า ประกอบด้วย ค่าเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาว งานระหว่างก่อสร้าง ดอกเบี้ยต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

4.12 หนี้สินที่มีการดอกรเบี้ย

หนี้สินที่มีการดอกรเบี้ยบันทึกในราคาทุน

4.13 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

4.14 ผลประโยชน์ของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

การผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

การผูกพันสิทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อน ๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน

การคำนวณการผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ขึ้นจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาต โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าการผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์รับรู้รายการในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือ กำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีการผูกพันตามกฎหมายหรือการผูกพันโดยอนุมาณที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานได้ในอดีตและการผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

4.15 การประมาณการค่าซ่อมแซมหลังการขาย

บริษัทประมาณการค่าซ่อมแซมหลังการขาย โดยพิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหลังการขายที่เกิดขึ้นจริงในอดีตและ/หรือข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับงานซ่อมแซมประเภทต่างๆ

4.16 ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีการผูกพันตามกฎหมายหรือการผูกพันจากการอนุมาณที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งสามารถประมาณจำนวนของการผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว

4.17 รายการทางบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่รายงาน แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น

สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งบันทึกตามเกณฑ์ราคาทุนเดิม แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่า ให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในปีบัญชีนั้น

4.18 รายได้

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีขายอื่น ๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

การขายสินค้า

รายได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินค้าที่มีนัยสำคัญไปให้กับผู้ซื้อแล้ว และจะไม่รับรู้รายได้ถ้าฝ่ายบริหารยังมีการควบคุมหรือบริหารสินค้าที่ขายไปแล้วนั้นหรือมีความไม่แน่นอนที่มีนัยสำคัญในการได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการขายสินค้านั้น ไม่อาจวัดมูลค่าของจำนวนรายได้และต้นทุนที่เกิดขึ้นได้อย่างน่าเชื่อถือ หรือมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่จะต้องรับคืนสินค้า

โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เมื่อสัญญาเป็นไปตามเกณฑ์สำหรับการขายสินค้า หรือถ้าอำนาจในการควบคุม ความเสี่ยง และผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของงานระหว่างก่อสร้างถูกโอนให้กับผู้ซื้อ ในคราวเดียว เช่น เมื่อก่อสร้างเสร็จ หรือ หลังการส่งมอบ ในกรณีนี้รายได้จะรับรู้เมื่อเป็นไปตามเกณฑ์การขายสินค้านี้ดังกล่าวข้างต้น

การลงทุน

รายได้จากการลงทุนประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เงินปันผลและดอกเบี้ยรับจากการลงทุนและเงินฝากธนาคาร

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น

รายได้จากการขายอาหาร

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งรับรู้รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม เมื่อได้ส่งมอบสินค้าแล้ว

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์ดังกล่าว

4.19 ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้หรือเพื่อขาย

4.20 สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ได้รับตามสัญญาเช่าจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญาตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

การจำแนกประเภทสัญญาเช่า

ณ วันที่เริ่มต้นข้อตกลง กลุ่มบริษัทจะพิจารณาว่าข้อตกลงดังกล่าวประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือมีสัญญาเช่าเป็นส่วนประกอบหรือไม่ โดยพิจารณาจากสินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง ถ้าการปฏิบัติตามข้อตกลงนั้นขึ้นอยู่กับการใช้สินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจงและข้อตกลงนั้นจะนำไปสู่สิทธิในการใช้สินทรัพย์ ถ้าทำให้กลุ่มบริษัทมีสิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์

ณ วันที่เริ่มต้นข้อตกลงหรือมีการประเมินข้อตกลงใหม่ กลุ่มบริษัทแยกค่าตอบแทนสำหรับสัญญาเช่า และส่วนที่เป็นองค์ประกอบอื่นโดยใช้อนุพัทธ์กรรมเป็นเกณฑ์ในการแยก หากกลุ่มบริษัทสรุปว่าเป็นสัญญาเช่าการเงิน แต่ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนดังกล่าวได้อย่างน่าเชื่อถือ ให้รับรู้สินทรัพย์และหนี้สินในจำนวนที่เท่ากับมูลค่าสุทธิของสินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจงนั้น หลังจากนั้นจำนวนหนี้สินจะลดลงตามจำนวนที่จ่ายและต้นทุนทางการเงินตามนิยามหนี้สินจะรับรู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท

4.21 ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนวันแต่รายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ ผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี กลุ่มบริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ กลุ่มบริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึงการตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติ และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ๆ อาจจะทำให้กลุ่มบริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้นกิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าทำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกยกทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

4.22 กำไรต่อหุ้น

กลุ่มบริษัทแสดงกำไรต่อหุ้นขึ้นพื้นฐานสำหรับหุ้นสามัญ กำไรต่อหุ้นขึ้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปี

4.23 รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัท (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการเป็นส่วนอย่างสมเหตุสมผล

5. รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หากบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือ มีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน โดยที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมเดียวกันหรือการมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกัน การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์กับผู้บริหารสำคัญและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท คูสสเปซ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท ซิลส์สเปซ 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 ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท เดลี บาย อารียา จำกัด	ไทย	มีกรรมกรรร่วมกัน
บริษัท เอ แอวกิฏดุ จำกัด	ไทย	มีกรรมกรรร่วมกัน
บริษัท แอโสม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกรรร่วมกัน
บริษัท เดอะ คัลเลอร์ส จำกัด	ไทย	มีกรรมกรรร่วมกัน
บริษัท ดับบลิวโซลาร์ แอนด์ เพาเวอร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกรรร่วมกัน
บริษัท ดับบลิวเพาเวอร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกรรร่วมกัน
บริษัท เทวา ละไม จำกัด	ไทย	มีกรรมกรรร่วมกัน
กลุ่มเลาหพูนรังษีและกลุ่มพรเจริญชัยศิลป์	ไทย	กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี	ไทย	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการของบริษัท/กลุ่มบริษัท บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สิ่งการและ ควบคุมกิจกรรมต่างๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้รวมถึงกรรมการของกลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับ บริหารหรือไม่)
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์
ดอกเบี้ยรับ
รายได้ค่าบริการจัดการ / ค่าบริหารจัดการ
ต้นทุนทางการเงิน
ค่าเช่าที่ดิน

นโยบายการกำหนดราคา

ราคาตลาด
ร้อยละ 5.45 - 6.05 ต่อปี
ราคาที่ตกลงร่วมกัน
ร้อยละ 5.45 - 6.05 ต่อปี
อัตราที่ตกลงกันตามสัญญา

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สรุปได้ดังนี้

พันบาท				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560	2561	2560
บริษัทย่อย				
ดอกเบี้ยรับ	-	-	72,852	76,169
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	72,035	81,021
ค่าบริหารจัดการ	-	-	44,320	41,930
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	2,944	4,312
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	3,034	-	3,034
ค่าเช่าที่ดิน	1,100	1,100	1,100	1,100
คำตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	79,536	64,643	40,391	31,253
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,742	1,320	723	188
รวม	81,278	65,963	41,114	31,441

ตลอดเวลาที่ผ่านมารวมการของกลุ่มกิจการหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซื้ออสังหาริมทรัพย์จากกลุ่มบริษัท การซื้อเหล่านี้มีระยะเวลาและเงื่อนไขเช่นเดียวกับรายการที่กลุ่มบริษัทมีกับพนักงานหรือลูกค้า

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

พันบาท				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	590,459	339,604
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งรวมอยู่ในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	224,929	152,077
ต้นทุนการกู้ยืม - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งรวมอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา)				
บริษัทย่อย	-	-	462	460
เงินมัดจำการเช่า				
ผู้บริหารสำคัญ	60,000	60,000	60,000	60,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	436,796	422,802

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งรวมอยู่ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	25,210	19,750
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้				
ผู้บริหารสำคัญ	5,093	2,599	5,093	2,599
เงินประกันการก่อสร้าง - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	5,012	5,012

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด	-	-	300,543	180,043
บริษัท วัน อีพ จำกัด	-	-	193,000	202,500
บริษัท ไวต์ลิวอิง จำกัด	-	-	69,718	112,055
บริษัท อาเรีย แมนเนจเม้นต์ จำกัด	-	-	326,222	809,206
บริษัท คูสสเปซ จำกัด	-	-	242,847	-
บริษัท อาเรีย โฮสพิทอลลิสต์ จำกัด	-	-	16,000	-
รวม	-	-	1,148,330	1,303,804

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
ยอดยกมาต้นปี	-	-	1,303,804	1,424,456
บวก เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	523,767	247,188
หัก ลดลงระหว่างปี	-	-	(679,241)	(367,840)
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	1,148,330	1,303,804

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท อาเรีย แมนเนจเม้นท์ จำกัด	-	-	-	29,290
บริษัท คูสสเปซ จำกัด	-	-	-	50,988
บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	-	-	-	1,960
บริษัท อาเรีย เซอร์วิส จำกัด	-	-	2,800	-
รวม	-	-	2,800	82,238

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
ยอดยกมาต้นปี	-	-	82,238	173,680
บวก เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	208,807	94,704
หัก ลดลงระหว่างปี	-	-	(288,245)	(186,146)
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	2,800	82,238

พันบาท

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
บริษัทย่อย						
บริษัท อาเรีย เซอร์วิส จำกัด	4.75	4.75	-	-	9,700	9,700

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม อย่างไรก็ตามบริษัทย่อย ตกลงที่จะไม่เรียกคืนเงินกู้ยืมภายใน 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2561

เนื่องจากข้อจำกัดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในระหว่างปี 2546 ถึง 2555 บริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนที่ใช้เป็นทางเข้าโครงการซึ่งมียอดสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 57.4 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 : 57.4 ล้านบาท) ให้แก่กรรมการท่านหนึ่งและบริษัทย่อยหลายแห่ง โดยไม่มีผลตอบแทนเพียงเพื่อให้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์แทนบริษัทตามสัญญาแต่งตั้งตัวแทนเข้าทำนิติกรรมเพื่อถือที่ดินแทนบริษัท ซึ่งข้อกำหนดตามสัญญาดังกล่าว กรรมการและบริษัทย่อยไม่สามารถดำเนินการใดๆ บนที่ดินดังกล่าวได้ ทั้งนี้กรรมการและบริษัทย่อยได้จดทะเบียนจำนองในที่ดินดังกล่าวทั้งหมดให้แก่โครงการของบริษัทแล้วเพื่อดำเนินการด้านสาธารณูปโภคโดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่มีกำหนดเวลา

นอกจากนี้ในปี 2552 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งยังได้ออกรวมสิทธิ์ที่ดินบางส่วนที่ใช้เป็นทางเข้าโครงการที่ดินจัดสรร ซึ่งมียอดสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 0.4 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 : 0.4 ล้านบาท) ให้แก่บริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่ง โดยไม่มีผลตอบแทน เพียงเพื่อให้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์แทนบริษัทย่อยดังกล่าว ทั้งนี้บริษัทย่อยดังกล่าวได้จัดการจ่ายอมในที่ดินดังกล่าวทั้งหมดให้แก่โครงการของบริษัทย่อยอีกแห่งดังกล่าวแล้วเพื่อดำเนินการด้านสาธารณูปโภคโดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่มีการกำหนดเวลา

สัญญาสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีการผูกพันจนถึงวันสิ้นสุดสัญญาที่จะต้องจ่ายค่าเช่าดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 6.06 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 7.2 ล้านบาท) บริษัทได้จ่ายเงินประกันการเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 60 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันว่าทรัพย์สินที่เช่าจะไม่ถูกบังคับจำหน่ายจากสถาบันการเงินที่ผู้เช่าได้ขอสินเชื่อ เนื่องจากผู้ให้เช่าได้ยอมนำทรัพย์สินที่เช่าเข้าจดทะเบียนจำนองเป็นหลักประกันปฏิบัติตามสัญญาขอสินเชื่อเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารสำนักงานต่อสถาบันการเงิน เงินประกันดังกล่าวจะจ่ายคืนแก่ผู้เช่าเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เมื่อครบกำหนดอายุการเช่าหรือครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่จะได้มีการต่ออายุกันออกไปไม่ว่าที่คราวก็ตาม หรือสัญญาได้เลิกกันโดยความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องจัดการทรัพย์สินที่เช่าให้กลับคืนสภาพเดิมเสมือนก่อนมีการเช่า และจะต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่สร้างบนทรัพย์สินที่เช่า หากครบกำหนดระยะเวลาแล้ว บริษัทไม่รื้อถอน บริษัทตกลงให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นส่วนควบของที่ดินและทรัพย์สินที่เช่าเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันทีโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายใดๆ และหากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์รับสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไว้ ผู้เช่ายังต้องรับผิดชอบค่าเสียหายต่าง ๆ เช่น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง บริษัทรับรู้ค่าก่อสร้างดังกล่าวในบัญชีค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

อื่น ๆ

1. บริษัทค้าประกันหนี้สินของบริษัทย่อยที่มีต่อธนาคารในประเทศบางแห่ง และบริษัทย่อยค้าประกันหนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีต่อธนาคารในประเทศ
2. บริษัทได้ทำข้อตกลงกับบริษัทย่อยหลายแห่ง เพื่อให้บริการบริหารจัดการ Back office โดยมีกำหนดระยะเวลาและอัตราค่าบริการตามที่ระบุในสัญญา

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
เงินสดในมือ	1,057	1,814	927	1,814
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	732	1,917	510	1,570
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	67,290	261,106	46,191	186,959
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง	392	-	392	-
ใช้ระหว่างทาง	16,447	26,880	12,946	24,322
รวม	85,918	291,717	60,966	214,665

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 เป็นสกุลเงินบาท

7. เงินลงทุนชั่วคราว

	พันบาท			
	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
หน่วยลงทุน	80	84	80	83

เงินลงทุนชั่วคราวเป็นเงินลงทุนประเภทเงินลงทุนเพื่อค้าและเป็นเงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุน

เงินลงทุนชั่วคราวทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 เป็นสกุลเงินบาท

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ลูกหนี้การค้า					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	-	-
บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ		10,247	11,621	9,471	10,837
รวม		10,247	11,621	9,471	10,837
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ		(5,515)	(5,524)	(5,397)	(5,405)
สุทธิ		4,732	6,097	4,074	5,432
ลูกหนี้อื่น					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	815,388	491,681
บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ		58,543	95,116	48,778	84,423
รวม		58,543	95,116	864,166	576,104
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ		(6,860)	(6,949)	(6,078)	(5,968)
สุทธิ		51,683	88,167	858,088	570,136
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ		56,415	94,264	862,162	575,568

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญมีรายการเคลื่อนไหวดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญต้นปี	(12,473)	(10,307)	(11,373)	(9,324)
บวก ตั้งเพิ่มระหว่างปี	(347)	(2,310)	(224)	(2,193)
หัก โอนกลับระหว่างปี	445	41	122	41
ตัดหนี้สูญในระหว่างปี	-	103	-	103
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญปลายปี	(12,375)	(12,473)	(11,475)	(11,373)

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้การค้า มีดังนี้

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ลูกหนี้การค้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
เกินกำหนดชำระ:				
มากกว่า 12 เดือน	-	-	-	-
	-	-	-	-
บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ:	596	466	369	390
เกินกำหนดชำระ:				
น้อยกว่า 3 เดือน	802	613	664	458
3 - 6 เดือน	643	598	618	557
6 - 12 เดือน	134	196	76	144
มากกว่า 12 เดือน	8,072	9,748	7,744	9,288
	10,247	11,621	9,471	10,837
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(5,515)	(5,524)	(5,397)	(5,405)
ลูกหนี้การค้า – สุทธิ	4,732	6,097	4,074	5,432
ลูกหนี้อื่น – สุทธิ	51,683	88,167	858,088	570,136
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น – สุทธิ	56,415	94,264	862,162	575,568

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560	2561	2560
หนี้สงสัยจะสูญ	347	2,310	224	2,193
หนี้สูญ	407	103	88	103

ลูกหนี้ที่ค้างนานเกิน 12 เดือนมีเงินประกันและเงินมัดจำ บริษัทจึงไม่ได้ตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัท มีระยะเวลา 30 วัน

9. โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	30,101,371	28,531,700	23,877,895	22,901,967
ที่ดินรอพัฒนาเพื่อขาย	5,321,916	3,672,053	3,925,407	2,732,974
บ้านตัวอย่าง	110,091	119,591	91,004	101,575
บ้านสำเร็จรูปหรือห้องชุดพร้อมขาย	3,444,692	3,460,418	2,699,268	2,910,841
วัสดุก่อสร้าง	6,541	3,035	3,014	3,023
รวม	38,984,611	35,786,797	30,596,588	28,650,380
หัก ส่วนที่โอนเป็นต้นทุนขาย	(27,491,043)	(25,055,376)	(22,040,192)	(20,085,043)
	11,493,568	10,731,421	8,556,396	8,565,337
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(1,988)	(14,494)	(1,767)	(7,754)
สุทธิ	11,491,580	10,716,927	8,554,629	8,557,583

ในปี 2561 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการลดลงเป็นจำนวนเงิน 13 ล้านบาท และ 6 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากมีการขายในระหว่างปี

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาในระหว่างปี	276,232	248,994	252,152	253,784
อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม (ร้อยละต่อปี)	1.00 - 6.25	1.00 - 6.90	1.00 - 6.25	1.00 - 6.90
ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายและได้รวมในบัญชีต้นทุนขาย				
- ต้นทุนขาย	2,487,288	3,307,805	1,994,888	2,732,981
- การปรับมูลค่าเป็นมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ	(12,505)	(6,188)	(5,987)	(6,409)
รวม	2,474,783	3,301,617	1,988,901	2,726,572

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการของกลุ่มบริษัทได้จัดจ้างเองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและสินเชื่ออื่นจากสถาบันการเงิน

10. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า	7,735	18,486	6,968	18,486
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	41,528	4,788	41,528	4,714
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าอื่น	108,228	41,990	101,092	35,257
เงินมัดจำ	5,136	6,289	4,123	5,469
เงินทดรองจ่าย	2,210	7,772	1,291	6,512
ภาษีซื้อและอื่น ๆ	20,385	10,880	9,926	4,594
รวม	185,222	90,205	164,928	75,032

11. สินทรัพย์ใช้เป็นหลักประกัน

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
เงินฝากธนาคารออมทรัพย์	35,474	13,772	29,297	13,772
เงินฝากธนาคารประเภทประจำ 12 เดือน	159,370	215,257	159,370	215,257
	194,844	229,029	188,667	229,029
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	8,016,857	8,927,377	6,337,603	6,983,583
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	378,750	383,293	378,750	383,293
	8,395,607	9,310,670	6,716,353	7,366,876

เงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากประจำ ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ใช้เป็นหลักประกันสำหรับวงเงินหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกเพื่อค้ำประกันกลุ่มบริษัทต่อหน่วยงานราชการ สำหรับการก่อสร้างงานสาธารณูปโภคภายในโครงการของกลุ่มบริษัทและเป็นหลักประกันหนี้สินที่มีต่อสถาบันการเงิน

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 และเป็นผลรับจากเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

		งบการเงินเฉพาะกิจการ										พันบาท
		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ (ร้อยละ)		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน - สุทธิ		เงินปันผลรับ
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
บริษัทย่อยทางตรง												2560
บริษัท อารีญา เซอร์วิส จำกัด	ประเภทธุรกิจ	99.99	99.99	10,000	10,000	10,000	10,000	-	-	10,000	10,000	-
	บริการหลังการขาย											
	ด้านอสังหาริมทรัพย์											
บริษัท อารีญา แอแนจเม้นต์ จำกัด	ประเภทธุรกิจ	99.99	99.99	100,000	100,000	100,000	100,000	-	-	100,000	100,000	-
	บริการรับเหมาก่อสร้าง											
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารที่ดินอาคารชุด											
บริษัท ภูเก็ต ออสเพล จำกัด	ประเภทธุรกิจ	99.99	99.99	60,000	60,000	60,000	60,000	-	-	60,000	60,000	-
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์											
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์											
บริษัท ภูเก็ต ออสเพล จำกัด	ประเภทธุรกิจ	99.99	99.99	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์											
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์											
บริษัท อารีญา ออสเทลล์ จำกัด	ประเภทธุรกิจ	99.99	99.97	10,000	10,000	10,000	1,000	-	-	10,000	1,000	-
	ร้านอาหาร											
	ร้านอาหาร											
รวม				311,000	302,000	311,000	302,000	-	-	311,000	302,000	-

ในระหว่างปี 2561 และ 2560 บริษัทย่อยไม่ได้ประกาศจ่ายเป็นผล

ในไตรมาส 2 ปี 2561 บริษัท อาเรีย ฮอสพิทอลลิสต์ จำกัด ได้เพิ่มทุนบริษัทโดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมจำนวนเงิน 9 ล้านบาท ทำให้หุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้วเพิ่มขึ้นจาก 1 ล้านบาท เป็น 10 ล้านบาท และได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ แล้วเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2561

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ยอดยกมาต้นปี	454,183	494,236	416,583	456,094
ยอดเพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	193	-	193
โอนออกระหว่างปี	(193)	(7,697)	(193)	(7,697)
หัก ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	(2,340)	(32,549)	(4,350)	(32,007)
ยอดคงเหลือปลายปี	451,650	454,183	412,040	416,583

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยศูนย์สรรพสินค้า พื้นที่สำหรับให้เช่าและงานระหว่างก่อสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ได้จดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วนข้างต้นเพื่อเป็นหลักประกันกู้ยืมและสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

การวัดมูลค่ายุติธรรม :-

ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกประเมินโดยผู้ประเมินราคาศักดิ์สิทธิ์อิสระจากภายนอก ซึ่งมีคุณสมบัติในวิชาชีพที่เหมาะสมและมีประสบการณ์ในการประเมินราคาศักดิ์สิทธิ์สินประเภทดังกล่าว ผู้ประเมินราคาศักดิ์สิทธิ์อิสระได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทเป็นประจำทุกปี

การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 418.36 ล้านบาท และ 378.75 ล้านบาท ตามลำดับ และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 420.70 ล้านบาท และ 383.10 ล้านบาท ตามลำดับ ถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรม อยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่ใช้ในเทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมระดับ 3

ตารางต่อไปนี้แสดงการกระทบยอดยกมาและยกไปสำหรับมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	420,700	453,249	383,100	415,107
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่ยังไม่รับรู้	(2,340)	(32,549)	(4,350)	(32,007)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	418,360	420,700	378,750	383,100

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทแสดงในตารางดังต่อไปนี้

เทคนิคการประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
การคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าที่คาดไว้ ระยะเวลาที่เลิกเช่า อัตราการครอบครอง ค่าใช้จ่ายเพื่อเป็นสิ่งจูงใจในการเช่า เช่น การยกเว้นค่าใช้จ่ายอื่นๆ แก่ผู้เช่า กระแสเงินสดสุทธิที่คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว การประมาณอัตราคิดลดได้พิจารณาถึงคุณภาพของอาคารและสถานที่ตั้ง และระยะเวลาการเช่า	<ul style="list-style-type: none"> ● อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ (ร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 10) ● อัตราการครอบครอง (ร้อยละ 52 ถึงร้อยละ 95) ● อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว (ร้อยละ 7.97 และร้อยละ 9) ● อัตราค่าเช่า อยู่ในช่วงประมาณ 456 - 1,145 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน 	<p>มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก</p> <ul style="list-style-type: none"> ● อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง) ● อัตราการครอบครองเพิ่มขึ้น (ลดลง) ● อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น)

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	งบการเงินรวม (พันบาท)				ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2561
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน (โอนออก)	
<u>ราคาทุน</u>					
ที่ดิน	75,975	-	-	93,904	169,879
อาคารและงานระบบ	46,824	-	-	-	46,824
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	2,727	-	-	-	2,727
อาคารคลับเฮ้าส์และอาคารชั่วคราว	28,523	-	-	-	28,523
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	153,411	8,615	-	8,094	170,120
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	220,191	1,308	-	11,914	233,413
ยานพาหนะ	109,521	14,581	(5,193)	-	118,909
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	568	21,069	-	(20,508)	1,129
รวม	637,740	45,573	(5,193)	93,404	771,524
<u>หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม</u>					
อาคารและงานระบบ	(14,451)	(3,730)	-	-	(18,181)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(1,410)	(546)	-	-	(1,956)
อาคารคลับเฮ้าส์และอาคารชั่วคราว	(17,329)	(1,426)	-	-	(18,755)
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	(95,162)	(16,375)	-	-	(111,537)
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	(154,092)	(35,870)	-	-	(189,962)
ยานพาหนะ	(81,054)	(13,510)	5,193	-	(89,371)
รวม	(363,498)	(71,457)	5,193	-	(429,762)
สุทธิ	274,242				341,762

	งบการเงินรวม (พันบาท)				ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2559	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน (โอนออก)	
<u>ราคาทุน</u>					
ที่ดิน	69,895	-	-	6,080	75,975
อาคารและงานระบบ	46,824	-	-	-	46,824
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	2,727	-	-	-	2,727
อาคารคลังเข้าสัและอาคารชั่วคราว	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
<u>หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม</u>					
อาคารและงานระบบ	(10,721)	(3,730)	-	-	(14,451)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(865)	(545)	-	-	(1,410)
อาคารคลังเข้าสัและอาคารชั่วคราว	(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

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2561
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน (โอนออก)	
<u>ราคาทุน</u>					
ที่ดิน	75,975	-	-	93,904	169,879
อาคารและงานระบบ	46,824	-	-	-	46,824
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	2,727	-	-	-	2,727
อาคารคลังเข้าสัและอาคารชั่วคราว	28,523	-	-	-	28,523
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	143,397	2,656	-	-	146,053
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	167,635	856	-	3,439	171,930
ยานพาหนะ	87,865	11,028	(1,903)	-	96,990
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	501	4,567	-	(3,939)	1,129
รวม	553,447	19,107	(1,903)	93,404	664,055
<u>หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม</u>					
อาคารและงานระบบ	(14,451)	(3,730)	-	-	(18,181)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(1,410)	(546)	-	-	(1,956)
อาคารคลังเข้าสัและอาคารชั่วคราว	(17,329)	(1,426)	-	-	(18,755)
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	(86,524)	(15,194)	-	-	(101,718)
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	(112,908)	(31,080)	-	-	(143,988)
ยานพาหนะ	(60,327)	(12,671)	1,903	-	(71,095)
รวม	(292,949)	(64,647)	1,903	-	(355,693)
สุทธิ	260,498				308,362

	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
อาคารกลับเข้าสและอาคารชั่วคราว	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)
อาคารกลับเข้าสและอาคารชั่วคราว	(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

ราคาทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 จำนวนเงิน 164.01 ล้านบาท และ 128.14 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 จำนวนเงิน 119.49 ล้านบาท และ 79.50 ล้านบาท ตามลำดับ)

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าการเงินในการจัดหารถยนต์และอุปกรณ์โดยสัญญาดังกล่าวจะทยอยสิ้นสุดลงจนถึงปี 2564 ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าดังกล่าว บริษัทและบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขบางประการในสัญญา

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
บันทึกใน				
โครงการก่อสร้างสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	19,173	43,146	16,254	38,299
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	52,284	54,556	48,393	41,552
รวม	71,457	97,702	64,647	79,851

15. ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

พันบาท

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560	รายการเปลี่ยนแปลง		ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2561
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
ราคาทุน – ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	170,914	-	-	170,914
หัก ตัดจำหน่ายสะสม	(34,595)	(8,546)	-	(43,141)
สุทธิ	136,319			127,773

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	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ		
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี		
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	8,546	8,546

บริษัทได้จดจำนองอาคารสำนักงานเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

16. สิทธิการเช่า

รายการเปลี่ยนแปลงค่าสิทธิการเช่าในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

พันบาท

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ยอดยกมาต้นปี	757,344	557,786
บวก เพิ่มขึ้น	145,205	199,558
หัก ลดลง	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	902,549	757,344

พันบาท

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ค่าสิทธิการเช่า ประกอบด้วย	494,900	441,003
ค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่า	407,649	316,341
งานระหว่างก่อสร้าง	902,549	757,344

สิทธิการเช่าเกิดจากบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่ากับกิจการอื่นเพื่อพัฒนาและก่อสร้างโครงการที่พักอาศัย และโรงแรม

17. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

พันบาท

	งบการเงินรวม			ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2561
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560	รายการเปลี่ยนแปลง		
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
ราคาทุน – โปรแกรมซอฟต์แวร์	48,052	2,786	-	50,838
หัก ตัดจำหน่ายสะสม	(26,978)	(5,185)	-	(32,163)
สุทธิ	21,074			18,675

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

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560	รายการเปลี่ยนแปลง		ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2561
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
ราคาทุน – โปรแกรมซอฟต์แวร์	46,492	916	-	47,408
หัก ตัดจำหน่ายสะสม	(26,070)	(4,932)	-	(31,002)
สุทธิ	20,422			16,406

พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			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

18. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

18.1 สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2560
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	63,315	47,917	18,672	20,849
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(13,421)	(10,672)	(12,581)	(10,072)
สุทธิ	49,894	37,245	6,091	10,777

พันบาท

18.2 รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
		ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	2,495	(20)	-	2,475
ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง การพัฒนา	2,899	(2,501)	-	398
การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	8,040	468	-	8,508
สำรองโบนัส	4,334	(4,334)	-	-
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	1,218	(44)	-	1,174
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	10,109	1,245	-	11,354
ยอดขาดทุนยกไป	17,887	21,002	-	38,889
ประมาณการค่าซ่อมแซม	935	(418)	-	517
รวม	47,917	15,398	-	63,315
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(10,559)	(2,758)	-	(13,317)
อื่น ๆ	(113)	9	-	(104)
รวม	(10,672)	(2,749)	-	(13,421)
สุทธิ	37,245	12,649	-	49,894

พันบาท

	งบการเงินรวม			
	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	4,060	(1,565)	-	2,495
ค่าเพื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	4,136	(1,237)	-	2,899
การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	1,530	6,510	-	8,040
สำรองโบนัส	3,742	592	-	4,334
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	3,769	(2,551)	-	1,218
การผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	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
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(7,802)	(2,757)	-	(10,559)
อื่น ๆ	(54)	(59)	-	(113)
รวม	(7,856)	(2,816)	-	(10,672)
สุทธิ	15,699	15,874	5,672	37,245

พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	2,275	20	-	2,295
ค่าเพื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	1,551	(1,198)	-	353
การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	8,768	871	-	9,639
สำรองโบนัส	2,084	(2,084)	-	-
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	1,218	(44)	-	1,174
การผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	4,216	585	-	4,801
ประมาณการค่าซ่อมแซม	737	(327)	-	410
รวม	20,849	(2,177)	-	18,672
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(9,978)	(2,500)	-	(12,478)
อื่น ๆ	(94)	(9)	-	(103)
รวม	(10,072)	(2,509)	-	(12,581)
สุทธิ	10,777	(4,686)	-	6,091

พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		
		ในไตรมาสก่อน	ในไตรมาสก่อน เปิดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	3,863	(1,588)	-	2,275
ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	2,833	(1,282)	-	1,551
การปรับมูลค่าที่ดินของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	2,368	6,400	-	8,768
สำรองโบนัส	1,652	432	-	2,084
ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	3,748	(2,530)	-	1,218
การผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1,341	100	2,775	4,216
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	2,300	(2,300)	-	-
ประมาณการค่าซ่อมแซม	-	737	-	737
รวม	18,105	(31)	2,775	20,849
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
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

18.3 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ยังไม่ได้รับรู้ เกิดจากรายการดังต่อไปนี้

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560	2561	2560
ยอดขาดทุนยกไป	14,377	15,927	-	-

ขาดทุนทางภาษีจะสิ้นสุดภายในปี 2562 ถึง 2566 ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีที่ยังไม่สิ้นสุดตามกฎหมายเกี่ยวกับภาษีเงินได้ปัจจุบันนั้น กลุ่มบริษัทยังมิได้รับรู้รายการดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเนื่องจากยังไม่มีความเป็นได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว

19. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	31,042	28,810	21,363	21,363
เงินประกัน	18,479	26,191	18,015	25,650
อื่นๆ	518	564	514	470
รวม	50,039	55,565	39,892	47,483

20. หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

20.1 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

พันบาท						
อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	MOR, ดอกเบี้ยเงินฝากบวกจำนวนคงที่	MOR, ดอกเบี้ยเงินฝากบวกจำนวนคงที่	39,060	2,130	29,242	2,130
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	MLR ลบจำนวนคงที่	MLR ลบจำนวนคงที่	247,000	275,000	247,000	275,000
ตั๋วแลกเงิน	อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลบวกส่วนชดเชยความเสี่ยง	อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลบวกส่วนชดเชยความเสี่ยง	136,000	72,000	136,000	72,000
หัก ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า			(4,904)	(2,113)	(4,904)	(2,113)
ตั๋วแลกเงิน - สุทธิ			131,096	69,887	131,096	69,887
รวม			417,156	347,017	407,338	347,017

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยกรรมการบางท่าน และการจำนองที่ดินของโครงการของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชีกับธนาคารในประเทศ เป็นจำนวนเงิน 40 ล้านบาท และ 30 ล้านบาท ตามลำดับ

20.2 เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมในระหว่างปีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
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 2561 และ 2560 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นจำนวน 111.49 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

20.3 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

		พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ส่วนที่หมุนเวียน					
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		1,564,231	611,433	1,224,237	501,152
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		878,191	1,031,767	409,602	963,496
รวม		2,442,422	1,643,200	1,633,839	1,464,648

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในระหว่างปีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ยอดยกมาต้นปี	1,643,200	705,652	1,464,648	640,652
บวก กู้ยืมเพิ่มในระหว่างปี	3,040,741	2,723,060	2,112,927	2,426,139
หัก จ่ายชำระคืนในระหว่างปี	(2,241,519)	(1,785,512)	(1,943,736)	(1,602,143)
ยอดคงเหลือปลายปี	2,442,422	1,643,200	1,633,839	1,464,648

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 รายละเอียดสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว แสดงได้ดังนี้

ล้านบาท

สัญญา	ยอดคงเหลือ		การชำระคืนเงินต้น
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2561	2560	
บริษัท			
กลุ่มที่ 1	777	954	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2564
กลุ่มที่ 2	621	238	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2565
กลุ่มที่ 3	117	173	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2565
กลุ่มที่ 4	119	99	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2564
บริษัทย่อย			
กลุ่มที่ 1	92	42	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2566
กลุ่มที่ 2	182	137	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2565
กลุ่มที่ 3	534	-	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2565

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบจำนวนคงที่ และสัญญาเงินกู้กำหนดให้มีการชำระคืนเป็น
สัดส่วนเมื่อกลุ่มบริษัทได้ขายสินทรัพย์และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2566

ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมข้างต้น กลุ่มบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนทาง
การเงินเกี่ยวกับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของ แต่ละโครงการ อาคารสำนักงาน และบางส่วน
ค้ำประกันโดยบริษัทย่อย กรรมการของบริษัทบางท่าน และการจดจำนองที่ดินของกรรมการบริษัทบางท่าน

วงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวน 3,528.80 ล้านบาท และ 2,182.83
ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวนเงิน 4,094.66 ล้านบาท และจำนวนเงิน 3,131.69 ล้านบาท ตามลำดับ)

20.4 หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทมีหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภที่ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้น กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ดังนี้

งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ										พันบาท	
หุ้นกู้	จำนวนหุ้นกู้ (พันหน่วย)	วันที่ออก	อายุหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนดดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	
						ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ครั้งที่ 2/2558	1,000	22 ตุลาคม 2558	2 ปี 11 เดือน 28 วัน	19 ตุลาคม 2561 หรือก่อนครบกำหนด	ปีที่ 1: 5.50 ปีที่ 2 - 3: 5.80	-	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
ครั้งที่ 2/2559	1,000	5 ตุลาคม 2559	3 ปี 11 เดือน 26 วัน	1 ตุลาคม 2563 หรือก่อนครบกำหนด	5.40	-	-	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
ครั้งที่ 3/2559	646.8	20 ตุลาคม 2559	2 ปี 9 เดือน	20 กรกฎาคม 2562	5.00	646,800	-	-	646,800	646,800	646,800
ครั้งที่ 1/2560	654.5	31 มกราคม 2560	3 ปี	31 มกราคม 2563	5.25	-	-	654,500	654,500	654,500	654,500
ครั้งที่ 2/2560 *	1,500	5 เมษายน 2560	3 ปี	5 เมษายน 2563 หรือก่อนครบกำหนด	5.95	-	-	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
ครั้งที่ 3/2560	842.3	31 ตุลาคม 2560	3 ปี 5 เดือน 30 วัน	31 ตุลาคม 2561	5.95	-	31,215	-	-	-	31,215
				31 ตุลาคม 2562		31,215	-	-	31,215	31,215	31,215
				2 พฤศจิกายน 2563		-	-	31,215	31,215	31,215	31,215
				30 เมษายน 2564		-	-	748,655	748,655	748,655	748,655
ครั้งที่ 1/2561	250	18 ตุลาคม 2561	3 ปี	19 ตุลาคม 2564	5.95	-	-	250,000	-	250,000	-
ครั้งที่ 2/2561	166.6	22 พฤศจิกายน 2561	3 ปี 3 เดือน	22 กุมภาพันธ์ 2565	6.05	-	-	166,600	-	166,600	-
รวมหุ้นกู้ - ราคาตามมูลค่า						2,031,215	1,031,215	4,350,970	5,965,585	6,382,185	6,996,800
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้หรือตัดจ่าย						-	-	(14,048)	(20,735)	(14,048)	(20,735)
หุ้นกู้ - สุทธิ						2,031,215	1,031,215	4,336,922	5,944,850	6,368,137	6,976,065

* เป็นหุ้นกู้ชนิดปีประกัน

20.5 หนังสือตามสัญญาเช่าการเงิน

หนังสือตามสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท					
	งบการเงินรวม					
	2561			2560		
	มูลค่าอนาคต ของจำนวนเงิน ขั้นต่ำที่ต้องจ่าย	ดอกเบี้ย	มูลค่าปัจจุบัน ของจำนวนเงิน ขั้นต่ำที่ต้องจ่าย	มูลค่าอนาคต ของจำนวนเงิน ขั้นต่ำที่ต้องจ่าย	ดอกเบี้ย	มูลค่าปัจจุบัน ของจำนวนเงิน ขั้นต่ำที่ต้องจ่าย
ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	93,053	(2,772)	90,281	18,779	(1,808)	16,971
ครบกำหนดชำระหลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	24,647	(1,458)	23,189	25,074	(1,441)	23,633
รวม	117,700	(4,230)	113,470	43,853	(3,249)	40,604

	พันบาท					
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2561			2560		
	มูลค่าอนาคต ของจำนวนเงิน ขั้นต่ำที่ต้องจ่าย	ดอกเบี้ย	มูลค่าปัจจุบัน ของจำนวนเงิน ขั้นต่ำที่ต้องจ่าย	มูลค่าอนาคต ของจำนวนเงิน ขั้นต่ำที่ต้องจ่าย	ดอกเบี้ย	มูลค่าปัจจุบัน ของจำนวนเงิน ขั้นต่ำที่ต้องจ่าย
ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	92,197	(2,652)	89,545	17,735	(1,808)	15,968
ครบกำหนดชำระหลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	21,394	(1,178)	20,216	24,801	(1,441)	23,363
รวม	113,591	(3,830)	109,761	42,536	(3,249)	39,331

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าการเงินเพื่อเช่ารถยนต์และอุปกรณ์ ซึ่งใช้ในการดำเนินงานของกิจการโดยมีกำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน อายุของสัญญามีระยะเวลา 1 - 5 ปีและสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้

หนังสือที่มีการดอกเบี้ยทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 เป็นสกุลเงินบาท

21. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	หมายเหตุ	พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	462,006	442,552
บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ		401,156	318,248	328,557	256,216
รวม		401,156	318,248	790,563	698,768

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 เป็นสกุลเงินบาท

22.หนี้สินหมุนเวียนอื่น

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ภาษีขายค้างพัก	55,546	47,258	13,968	9,786
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	10,008	8,938	7,571	7,068
เงินรับล่วงหน้า	557	557	557	557
อื่น ๆ	4,937	5,248	4,154	4,141
รวม	71,048	62,001	26,250	21,552

23. การผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

23.1 รายการกรรณบยอการะผูกพันผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 แสดงดังต่อไปนี้

พันบาท

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
การผูกพันของโครงการผลประโยชน์พนักงานต้นปี	50,546	20,090	21,081	6,706
ต้นทุนบริการและดอกเบี้ยงวดปัจจุบัน	6,223	2,093	2,921	501
ต้นทุนบริการในอดีต	-	-	-	-
การผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่จ่ายจริง	-	-	-	-
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	28,363	-	13,874
การผูกพันของโครงการผลประโยชน์พนักงานปลายปี	56,769	50,546	24,002	21,081

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นในกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทจัดการโครงการบำเหน็จบำนาญพนักงานตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้มีความเสี่ยงจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ได้แก่ ความเสี่ยงของช่วงชีวิต ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากตลาด (เงินลงทุน)

23.2 รายได้และค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีรายละเอียดดังนี้

พันบาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
รับรู้ในกำไรขาดทุน				
ต้นทุนขายอาหารริมทรัพย์	993	344	430	126
ค่าใช้จ่ายในการขาย	395	14	228	4
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,835	1,735	2,263	371
รวม	6,223	2,093	2,921	501
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	28,363	-	13,874
รวม	-	28,363	-	13,874
รวม	6,223	30,456	2,921	14,375

กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 เกิดขึ้นจาก

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

23.3 ข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่รายงาน (แสดงโดยวิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) ได้แก่

	ร้อยละต่อปี			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
อัตราคิดลด	2.39 - 3.12	2.39 - 3.12	3.11	3.11
อัตราเงินเฟ้อ	2.75	2.75	2.75	2.75
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	4.00 - 8.00	4.00 - 8.00	8.00	8.00
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (จำแนกตามอายุ)	1.91 - 42.98	1.91 - 42.98	5.73 - 34.38	5.73 - 34.38
อัตราภาระ:	ตารางภาระ:	ตารางภาระ:	ตารางภาระ:	ตารางภาระ:
	ไทยสามัญ	ไทยสามัญ	ไทยสามัญ	ไทยสามัญ
	ปี 2560	ปี 2560	ปี 2560	ปี 2560

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราภาระและอัตราการสูญภาพในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปอยู่ ณ ขณะนั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมีระยะเวลาถ่วงเฉลี่ยของการผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็น 8 - 20 ปี (งบการเงินเฉพาะกิจการ : 15 ปี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายในหนึ่งปีข้างหน้าเป็นจำนวนเงิน 5.20 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ : จำนวน 0.20 ล้านบาท)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องกับการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่น ๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
การผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	(2,289)	2,482	(1,372)	1,490
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1.0)	5,360	(4,653)	3,149	(2,724)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 20)	(6,147)	8,099	(4,166)	5,468

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
การผูกพันผลประโยชน์พนักงาน 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

แม้ว่าการวิเคราะห์นี้ไม่ได้คำนึงการกระจายตัวแบบเต็มรูปแบบของกระแสเงินสดที่คาดการณ์ภายใต้โครงการดังกล่าว แต่ได้แสดงประมาณการความอ่อนไหวของข้อสมมติต่าง ๆ

การผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2561 สภานิติบัญญัติแห่งชาติได้มีมติผ่านร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน ซึ่งกฎหมายดังกล่าวอยู่ในระหว่างรอประกาศในราชกิจจานุเบกษา โดยกำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วันสุดท้าย จากปัจจุบันอัตราค่าชดเชยสูงสุดคือ 300 วัน โดยหากกฎหมายดังกล่าวมีผลบังคับใช้ กลุ่มบริษัทจะรับรู้การผูกพันผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้นประมาณ 12.25 ล้านบาท และทำให้กำไรลดลงประมาณ 9.80 ล้านบาท

24. หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว

รายการเปลี่ยนแปลงหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

พันบาท

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ยอดยกมาต้นปี	66,622	3,511
บวก เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	20,734	63,111
หัก จ่ายชำระในระหว่างปี	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	87,356	66,622

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวเป็นหนี้สินเป็นค่าเช่าที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่าการปลูกสร้างและเช่าที่ดินกับอาคารที่ปลูกสร้างแล้วตามวิธีสันตรง ตั้งแต่วันที่บริษัทมีสิทธิในการใช้สินทรัพย์จนถึง ณ วันสิ้นปี และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาพื้นที่เพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต โดยรับรู้หนี้สินที่เพิ่มขึ้นเป็นส่วนหนึ่งของสิทธิการเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 16)

25. ประมาณการหนี้สินจากคดีความ

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีประมาณการหนี้สินจากคดีความในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

พันบาท

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ยอดยกมาต้นปี	-	11,500
บวก เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	-	-
หัก โอนกลับระหว่างปี	-	(11,500)
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-

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

26. หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
เงินรับล่วงหน้าค่าส่วนกลาง	68,355	103,723	43,212	74,999
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	21,583	17,918	17,946	16,583
เงินประกันรับ	9,083	8,399	8,266	7,588
รวม	99,021	130,040	69,424	99,170

27. ทุนเรือนหุ้น

	มูลค่าหุ้นต่อหุ้น (บาท)	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		2561		2560	
		จำนวนหุ้น (พันหุ้น)	จำนวนเงิน (พันบาท)	จำนวนหุ้น (พันหุ้น)	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

28. ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

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

29. สำรองตามกฎหมาย

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

ตามข้อตกลงแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจะต้องจัดสรรเงินจำนวนร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีที่มีการประกาศจ่ายเป็นเงินปันผลไว้เป็นสำรองตามกฎหมายจนกว่าสำรองตามกฎหมายนี้มีจำนวนเท่ากับร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายจะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

30. เงินปันผล

ในการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจ่ายปันผลเป็นเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 39 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในเดือน พฤษภาคม 2561

ในการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2560 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจ่ายปันผลเป็นเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 49 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในเดือน พฤษภาคม 2560

31. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

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

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้านายใหญ่

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้านายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

32. รายได้อื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560	2561	2560
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	72,035	81,021
รายได้ค่าเช่าและบริการ	26,690	22,384	23,106	18,875
รายได้ค่าบริการโครงการ	25,552	15,219	920	-
รายได้ค่าปฏิบัติงานล่าช้า	19,636	26,495	19,636	26,495
อื่น ๆ	28,240	18,204	20,308	13,251
รวม	100,118	82,302	136,005	139,642

33. ค่าใช้จ่ายในการขาย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560	2561	2560
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	290,728	339,821	269,862	300,198
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	71,789	73,751	23,467	27,502
อื่น ๆ	204,019	137,312	172,302	118,411
รวม	566,536	550,884	465,631	446,111

34. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560	2561	2560
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	242,935	225,268	124,101	109,647
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	65,430	57,487	61,870	52,793
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	43,045	50,676	36,175	47,672
ค่าบริหารจัดการ	-	-	44,320	41,930
ค่ารักษาความปลอดภัย	18,430	18,412	16,071	17,380
ค่าสาธารณูปโภค	20,218	22,065	17,384	19,224
ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง	20,145	12,722	14,255	5,509
ค่าซ่อมแซม	9,245	17,013	6,126	12,320
อื่น ๆ	132,548	174,044	98,153	144,157
รวม	551,996	577,687	418,455	450,632

35. ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน

พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560	2561	2560
เงินเดือนและค่าแรง	250,787	226,450	110,978	97,176
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	15,502	13,543	7,451	6,581
อื่น ๆ	49,428	59,370	29,569	33,517
รวม	315,717	299,363	147,998	137,274

กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทบนพื้นฐานความสมัครใจของพนักงานในการเป็นสมาชิกของกองทุน โดยพนักงานจ่ายเงินสะสมในอัตราร้อยละ 3 ถึง อัตราร้อยละ 15 ของเงินเดือนทุกเดือน และกลุ่มบริษัทจ่ายสมทบในอัตราร้อยละ 3 ถึง อัตราร้อยละ 7 ของเงินเดือนของพนักงานทุกเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้ได้จดทะเบียนเป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อกำหนดของกระทรวงการคลังและจัดการกองทุนโดยผู้จัดการกองทุนที่ได้รับอนุญาต

36. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560	2561	2560
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	66,014	68,455	61,870	55,426
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	290,728	339,821	269,862	300,198
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	315,517	299,363	147,998	137,274

37. ต้นทุนทางการเงิน

	หมายเหตุ	พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
		2561	2560	2561	2560
ดอกเบี้ยจ่าย					
บริษัทย่อย	5	-	-	5,460	7,871
หนี้สินที่มีการระดมดอกเบี้ย		521,492	535,062	488,741	535,831
รวมดอกเบี้ยจ่าย		521,492	535,062	494,201	543,702
ต้นทุนทางการเงินอื่น		4,698	15,742	4,435	15,311
รวม		526,190	550,804	498,636	559,013
หัก จำนวนที่รวมอยู่ในต้นทุนของ					
สินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข					
- โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	5, 9	(276,232)	(248,994)	(252,152)	(253,784)
- สิทธิการเช่า		(23,059)	(41,954)	(23,059)	(41,954)
รวม		(299,291)	(290,948)	(275,211)	(295,738)
สุทธิ		226,899	259,856	223,425	263,275

38. ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

38.1 ส่วนประกอบหลักของค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน :				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน :				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	48,090	60,799	40,857	52,667
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราวที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกและ ที่กลับรายการ	(12,649)	(15,874)	4,686	2,609
รวม	35,441	44,925	45,543	55,276
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัย	-	5,672	-	2,775

38.2 การกระทบยอดระหว่างจำนวนค่าใช้จ่าย (รายได้) และผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีสำหรับปี	66,227	142,619	193,835	234,536
อัตราภาษีที่ใช้	20%	20%	20%	20%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้คำนวณตามอัตราภาษีที่ใช้	13,245	28,524	38,767	46,907
รายการกระทบยอด				
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหัก ในการคำนวณกำไรทางภาษี				
- ค่าใช้จ่ายที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณ กำไรทางภาษี	13,111	11,166	7,460	10,658
ผลกระทบทางภาษีของรายได้หรือกำไรที่ไม่ต้องนำมาคำนวณ กำไรทางภาษี				
- รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(44)	(2,042)	(44)	(2,022)
- ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(711)	(872)	(640)	(267)
- ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอ การตัดบัญชี	1,831	1,516	-	-
- รายได้สุทธิที่ถูกตัดรายการ	8,009	6,633	-	-
รวมรายการกระทบยอด	22,196	16,401	6,776	8,369
รวมค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	35,441	44,925	45,543	55,276

38.3 การกระทบยอระหว่างอัตราภาษีที่แท้จริงถ่วงเฉลี่ยและอัตราภาษีที่ใช้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	2561		2560	
	จำนวนภาษี (พันบาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนภาษี (พันบาท)	อัตราภาษี (%)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี	66,227		142,619	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่ใช้	13,245	20.00	28,524	20.00
รายการกระทบยอ	22,196	33.51	16,401	11.50
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่แท้จริงถ่วงเฉลี่ย	35,441	53.51	44,925	31.50

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2561		2560	
	จำนวนภาษี (พันบาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนภาษี (พันบาท)	อัตราภาษี (%)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี	193,835		234,536	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่ใช้	38,767	20.00	46,907	20.00
รายการกระทบยอ	6,776	3.49	8,369	3.57
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่แท้จริงถ่วงเฉลี่ย	45,543	23.49	55,276	23.57

39. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท และจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วในระหว่างปี โดยแสดงการคำนวณดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560	2561	2560
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน) (พันบาท)	30,785	97,693	148,292	179,260
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว (พันหุ้น)	980,000	980,000	980,000	980,000
กำไรต่อหุ้น (ขั้นพื้นฐาน) (บาท/หุ้น)	0.03	0.10	0.15	0.18

40. เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของผู้สัญญา กลุ่มบริษัทไม่มีการถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษานักลงทุน เจ้าหนี้และความเชื่อมั่นของตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุน ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของเจ้าของรวม อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึงความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงอัตราดอกเบี้ยเกิดจากเงินกู้ยืม กลุ่มบริษัทไม่ได้ใช้เครื่องมือทางการเงิน เพื่อใช้ในการจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมเป็นการเฉพาะเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมเป็นไปตามอัตราตลาด

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัทตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้เมื่อครบกำหนด

ฝ่ายบริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของลูกค้าทุกรายที่ขอเงินสินเชื่อในระดับหนึ่ง ๆ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน อย่างไรก็ตามเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานลูกค้าจำนวนมาก ฝ่ายบริหารไม่ได้คาดว่าจะเกิดผลเสียหายที่มีสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ไม่ได้

ความเสี่ยงจากสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและเพื่อให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

การวัดมูลค่าธุรกรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีตลาดในการวัดมูลค่าธุรกรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่าธุรกรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มิตตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทและบริษัทย่อยจะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่าธุรกรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าธุรกรรมของหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่าธุรกรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงผลมูลค่าธุรกรรมสำหรับหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่าธุรกรรมหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่าธุรกรรมอย่างสมเหตุสมผล

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561				
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าธุรกรรม				
เงินลงทุนชั่วคราว				
- หน่วยลงทุน	-	84	-	84
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่าธุรกรรม				
- หุ้นกู้	-	6,378,727	-	6,378,727
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560				
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าธุรกรรม				
เงินลงทุนชั่วคราว				
- หน่วยลงทุน	-	83	-	83
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่าธุรกรรม				
- หุ้นกู้	-	7,020,653	-	7,020,653

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561				
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนชั่วคราว				
- หน่วยลงทุน	-	84	-	84
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
- หุ้นกู้	-	6,378,727	-	6,378,727

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (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

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 2

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่มีได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน

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

ในระหว่างปีปัจจุบันไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

41. การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังนี้

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	กระแสเงินสด เพิ่ม (ลด)*	รายการ ที่ไม่ใช่เงินสด เพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	347,017	70,139	-	417,156
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,643,200	799,222	-	2,442,422
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	111,493	-	-	111,493
หุ้นกู้	6,976,065	(616,844)	8,916	6,368,137
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	40,604	(18,595)	91,461	113,470
รวม	9,118,379	233,922	100,377	9,452,678

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ	กระแสเงินสด	รายการ	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2560		ที่ไม่ใช่เงินสด เพิ่มขึ้น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,545,890	(1,198,873)	-	347,017
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	705,652	937,548	-	1,643,200
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	111,493	-	-	111,493
หุ้นกู้	6,989,496	(21,705)	8,274	6,976,065
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	66,753	(29,662)	3,513	40,604
รวม	9,419,284	(312,692)	11,787	9,118,379

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ	กระแสเงินสด	รายการ	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2561		ที่ไม่ใช่เงินสด เพิ่มขึ้น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	347,017	60,320	-	407,337
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	82,238	(79,438)	-	2,800
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,464,648	169,191	-	1,633,839
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9,700	-	-	9,700
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	111,493	-	-	111,493
หุ้นกู้	6,976,065	(616,844)	8,916	6,368,137
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	39,331	(17,479)	87,909	109,761
รวม	9,030,492	(484,250)	96,825	8,643,067

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ	กระแสเงินสด	รายการ	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2560		ที่ไม่ใช่เงินสด เพิ่มขึ้น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,536,831	(1,189,814)	-	347,017
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	173,680	(91,442)	-	82,238
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	640,652	823,996	-	1,464,648
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9,700	-	-	9,700
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	111,493	-	-	111,493
หุ้นกู้	6,989,496	(21,705)	8,274	6,976,065
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	61,689	(25,871)	3,513	39,331
รวม	9,523,541	(504,836)	11,787	9,030,492

*กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิต่อรวมจำนวนเงินสดรับและเงินสดชำระคืนในงบกระแสเงินสด

42. การผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีการผูกพัน ดังนี้

- 42.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีการผูกพันที่จะต้องจ่ายเงินตามสัญญาเกี่ยวกับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 904.35 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 : 595.73 ล้านบาท)
- 42.2 ในปี 2554 บริษัททำสัญญาร่วมพัฒนาพื้นที่กับสมาคมแห่งหนึ่งโดยมีอายุสัญญาไม่น้อยกว่า 30 ปี โดยบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว
- 42.3 ในเดือนมกราคม 2559 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 228.00 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวนเงิน 114.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 : 114.00 ล้านบาท)
- 42.4 ในเดือนเมษายน 2560 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 414.89 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวนเงิน 30.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 : 70.00 ล้านบาท) และมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินบางส่วนจำนวน 218.32 ล้านบาท ในเดือนมกราคมและเมษายน 2561
- 42.5 ในเดือนเมษายน 2561 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 122.40 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวนเงิน 53.00 ล้านบาท
- 42.6 ในเดือนสิงหาคม 2561 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 295.11 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวนเงิน 63.90 ล้านบาท
- 42.7 ในเดือนธันวาคม 2561 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 175.82 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวนเงิน 20.00 ล้านบาท
- 42.8 การผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ภายในหนึ่งปี	45,083	28,668	42,695	28,668
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	125,927	115,001	123,539	115,001
หลังจากห้าปี	737,198	745,664	737,198	745,664
รวม	908,208	889,333	903,432	889,333

บริษัทมีสัญญาเช่าที่ดิน เช่าพื้นที่ในอาคารและเช่าคอมพิวเตอร์ โดยมีระยะเวลา 2 - 30 ปี ซึ่งจะสิ้นสุดในปี 2595

- 42.9 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนังสือค้ำประกันโดยธนาคารเป็นจำนวนเงินรวม 1,014.98 ล้านบาท และ 757.76 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวนเงิน 724.73 ล้านบาท และ 594.06 ล้านบาท ตามลำดับ)

43. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกบริษัทอื่นและบุคคลธรรมดาฟ้องร้องรวมสี่คดี จากการผิดสัญญาการเรียกร้องค่าเสียหายและอื่นๆ โดยมีทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องและอาจเรียกได้เป็นจำนวนเงิน 75.76 ล้านบาท ขณะนี้คดีความอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล โดยมีสองคดีที่ศาลชั้นต้นได้พิพากษาให้บริษัทชำระเงินเป็นจำนวนเงินรวม 15.03 ล้านบาท ซึ่งบริษัทอยู่ระหว่างอุทธรณ์คำพิพากษา

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของบริษัท คาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญ ดังนั้น บริษัทจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในงบการเงิน

44. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่และมีผลบังคับใช้ในอนาคต

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งลงประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้ มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่

โดยมีผลบังคับใช้กับปีบัญชีงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป มีดังนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การนำเสนองบการเงิน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง สินค้าคงเหลือ
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ภาษีเงินได้
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 26 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง งบการเงินเฉพาะกิจการ
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง กำไรต่อหุ้น
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นและสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 41 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง เกษตรกรรม
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 1	เรื่อง การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาใช้เป็นครั้งแรก
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การรวมธุรกิจ
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง สัญญาประกันภัย
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 6 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง งบการเงินรวม
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การร่วมดำเนินงาน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15	เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ความช่วยเหลือจากรัฐบาล-กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง สัญญาเช่าดำเนินงาน-สิ่งจูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า

การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 25 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ภาษีเงินได้-การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่สร้างขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ
การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-ต้นทุนเว็บไซต์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะและหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะและการปรับปรุงสภาพแวดล้อม
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2561) เรื่องการรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ข้อตกลงสัมปทานบริการ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 14 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ข้อจำกัดสินทรัพย์ตามโครงการผลประโยชน์ ข้อกำหนดเงินกู้ยืมขั้นต่ำและปฏิสัมพันธ์ของรายการเหล่านี้ สำหรับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง ต้นทุนการเปิดหน้าดินในช่วงการผลิตสำหรับเหมืองผิวดิน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2561)	เรื่อง เงินที่นำส่งรัฐ

โดยมีผลบังคับใช้ถือปฏิบัติกับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มีดังนี้

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

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่ามาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

45. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2562 มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 ในวันที่ 19 มีนาคม 2562 เพื่อพิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้วงเงินรวมไม่เกิน 5,000 ล้านบาท

46. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

รายการบัญชีบางรายการในงบการเงินปี 2560 ได้มีการจัดประเภทใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในงวดปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสำหรับปีหรือส่วนของผู้ถือหุ้น

	พันบาท					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ก่อนจัด ประเภทใหม่	จัดประเภทใหม่ เพิ่มขึ้น (ลดลง)	หลังจัด ประเภทใหม่	ก่อนจัด ประเภทใหม่	จัดประเภทใหม่ เพิ่มขึ้น (ลดลง)	หลังจัด ประเภทใหม่
งบแสดงฐานะการเงิน						
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	11,474,271	(757,344)	10,716,927	9,314,927	(757,344)	8,557,583
สิทธิการเช่า	136,319	757,344	893,663	136,319	757,344	893,663
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,000,000	31,215	1,031,215	1,000,000	31,215	1,031,215
หุ้นกู้	5,976,065	(31,215)	5,944,850	5,976,065	(31,215)	5,944,850
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	300,849	310,584	611,433	207,932	293,220	501,152
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,342,351	(310,584)	1,031,767	1,256,716	(293,220)	963,496

47. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562

คำอธิบายและการวิเคราะห์จากฝ่ายจัดการ

งบการเงิน

1. รายงานการตรวจสอบ

ผู้สอบบัญชี

ปี	ชื่อผู้สอบบัญชี	เลขที่	บริษัท
2559	นางสาววรรณพร จงพิระเดชานท์	4098	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
2560	นางสาววันนิสา งามบัวทอง	6838	บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
2561	นางสาววันนิสา งามบัวทอง	6838	บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562

* การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี ในปี 2559-2561 ตาม พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด *แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๕๔ มาตรา ๗ มาตรา ๑๒๐ ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนด จำนวนเงินค่าสอบบัญชีของบริษัททุกปี ในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีคนเดิมอีกก็ได้ นั้นตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัทนั้นกำหนดให้บริษัทมีการเปรียบเทียบค่าสอบบัญชีอย่างน้อย 3 รายทุกปีเพื่อเปรียบเทียบค่าธรรมเนียมในการสอบบัญชี นอกจากนั้นแล้ว ยังทำให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นอีกด้วย

2. ตารางสรุปงบการเงินรวม

(หน่วย : ล้านบาท)	31 - ธ.ค. 2561	ร้อยละ	31 - ธ.ค. 2560	ร้อยละ	31 - ธ.ค. 2559	ร้อยละ
รายการในงบแสดงฐานะการเงิน						
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	85.9	0.6	291.7	2.1	321.5	2.4
เงินลงทุนชั่วคราว	0.1	-	0.1	-	0.1	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	56.4	0.4	94.3	0.7	39.3	0.3
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	11,491.6	80.3	10,716.9	79.3	11,396.0	84.3
เงินมัดจำค่าที่ดิน	280.9	2.0	291.6	2.2	274.4	2.0
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	185.2	1.3	90.2	0.7	61.7	0.5
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	12,100.1	84.6	11,484.8	85.0	12,093.0	89.5
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	194.8	1.4	229.0	1.7	227.3	1.7
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	451.7	3.2	454.2	3.4	494.2	3.7
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	341.8	2.4	274.2	2.0	399.9	2.9
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า**	127.8	0.9	136.3	1.0	144.9	1.1
สิทธิการเช่า	902.5	6.3	757.3	5.6	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	18.7	0.1	21.1	0.2	24.8	0.2
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	49.9	0.4	37.3	0.3	15.7	0.1
เงินประกันการเช่า	60.0	0.4	60.0	0.4	60.0	0.4
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	50.0	0.3	55.6	0.4	56.0	0.4
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,197.2	15.4	2,025.0	15.0	1,422.8	10.5
รวมสินทรัพย์	14,297.3	100.0	13,509.8	100.0	13,515.8	100.0

**จัดประเภทรายการใหม่ จากรายการอาคารบนที่ดินเช่าเป็นค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า สามารถดูได้ที่ทรัพย์สินของบริษัท หัวข้อสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงาน หน้า 239

(หน่วย : ล้านบาท)	31 - ธ.ค. 2561	ร้อยละ	31 - ธ.ค. 2560	ร้อยละ	31 - ธ.ค. 2559	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและ						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	417.2	2.9	347.0	2.6	1,545.9	11.4
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	401.2	2.8	318.3	2.4	268.2	1.9
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,564.2	10.9	611.4	4.5	491.9	3.6
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	111.5	0.8	111.5	0.8	111.5	0.8
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,031.2	14.2	1,031.2	7.6	3,000.0	22.2
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน						
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	90.3	0.6	17.0	0.1	29.3	0.2
เงินประกันการก่อสร้าง	165.9	1.2	177.9	1.3	209.5	1.6
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	627.2	4.4	229.6	1.7	89.6	0.7
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	3.1	0.0	13.5	0.1	32.7	0.2
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	71.0	0.6	62.0	0.5	49.8	0.4
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5,482.8	38.4	2,919.4	21.6	5,828.4	43.0
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	878.2	6.1	1,031.8	7.6	213.8	1.6
หุ้นกู้	4,336.9	30.3	5,944.9	44.0	3,989.5	29.5
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	23.2	0.2	23.6	0.2	37.5	0.3
เงินประกันสาธารณูปโภค	1.0	0.0	2.5	0.0	6.4	0.1
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	56.8	0.4	50.5	0.4	20.1	0.2
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว	87.3	0.6	66.6	0.5		
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	-	0.0	-	0.0	11.5	0.1
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	99.0	0.7	130.0	1.0	94.1	0.7
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,482.4	38.3	7,249.9	53.7	4,372.9	32.5
รวมหนี้สิน	10,965.2	76.7	10,169.3	75.3	10,201.3	75.5
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	980.00	6.9	980.00	7.2	980.0	7.3
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	669.2	4.7	669.2	5.0	669.2	4.9
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้วสำรองตามกฎหมาย	88.3	0.6	80.9	0.6	71.9	0.5
ยังไม่ได้จัดสรร	1,594.6	11.1	1,610.4	11.9	1,593.4	11.8
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,332.1	23.3	3,340.5	24.7	3,314.5	24.5
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	14,297.3	100.0	13,509.8	100.0	13,515.8	100.0

(หน่วย : ล้านบาท)	31 - ธ.ค. 2561	ร้อยละ	31 - ธ.ค. 2560	ร้อยละ	31 - ธ.ค. 2559	ร้อยละ
รายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,936.1	97.5	4,958.1	98.0	4,643.3	98.3
รายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน						
และขายวัสดุก่อสร้าง ***	-	-	-	-	3.9	0.1
กลับรายการประมาณการหนี้สินจากคดีความ	-	-	11.5	0.2	5.1	0.1
รายได้อื่น	102.8	2.5	87.5	1.8	72.7	1.5
รวมรายได้	4,038.9	100.0	5,057.1	100.0	4,725.0	100.0
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,474.8	61.3	3,301.6	65.3	3,056.2	64.7
ต้นทุนรับจ้างสร้างบ้าน						
และขายวัสดุก่อสร้าง ***	-	-	-	-	3.2	0.1
ค่าใช้จ่ายในการขาย	716.7	17.7	742.8	14.7	519.3	10.9
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	552.0	13.7	577.7	11.4	523.9	11.1
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรม						
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2.3	0.1	32.5	0.7	44.4	0.9
ต้นทุนทางการเงิน	226.9	5.6	259.9	5.1	236.8	5.0
รวมค่าใช้จ่าย	3,972.7	98.4	4,914.5	97.2	4,383.8	92.7
กำไรก่อนภาษีเงินได้จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	66.2	1.6	142.6	2.8	341.2	7.3
ภาษีเงินได้	- 35.4	- 0.8	- 44.9	- 0.9	- 77.8	- 1.7
กำไรสำหรับปี	30.8	0.8	97.7	1.9	263.4	5.6
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี – สุทธิจากภาษี	-	-	- 22.7	- 0.5	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	30.8	0.8	75.0	1.4	263.4	5.6
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.03		0.10		0.27	

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

(หน่วย : ล้านบาท)	31 - ธ.ค. 2561	ร้อยละ	31 - ธ.ค. 2560	ร้อยละ	31 - ธ.ค. 2559	ร้อยละ
รายการในงบกระแสเงินสด						
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน						
กำไรสำหรับงวด	30.8	11.3	97.7	9.0	263.3	127.3
รายการปรับปรุง						
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	66.0	24.2	68.4	6.3	53.4	25.8
ค่าตัดจ่ายส่วนเกินมูลค่าหุ้นกู้	8.9	3.3	8.3	0.8	6.1	2.9
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	- 0.1	- 0.1	2.3	0.2	1.8	0.9
ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	- 12.5	- 4.6	- 6.2	- 0.6	20.7	10.0
กลับรายการประมาณหนี้สินคดีฟ้องร้อง	-	-	- 11.5	- 1.1	- 5.1	- 2.5
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายเครื่องใช้สำนักงาน	- 0.8	- 0.3	7.3	0.7	- 1.7	- 0.8
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	1.2	0.1	0.3	0.2
ขาดทุนจากการตัดจ่ายสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5	1.8	4.3	0.4	-	-
กำไรจากการตัดจ่ายเงินประกันการก่อสร้าง	- 8.2	- 3.0	- 4.5	- 0.4	-	-
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภคและ ค่าซ่อมแซมโครงการ	6.8	2.5	22.6	2.1	-	-
ขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่า ยุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2.3	0.9	32.5	3.0	44.4	21.5
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	6.2	2.3	2.1	0.2	1.9	0.9
ภาษีเงินได้	35.4	13.0	44.9	4.1	77.7	37.6
ดอกเบี้ยรับ	- 2.7	- 1.0	- 5.2	- 0.5	- 5.3	- 2.6
ต้นทุนทางการเงิน	226.9	83.2	259.9	24.0	236.8	114.5
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน						
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	33.2	12.2	- 57.3	- 5.3	- 6.1	- 2.9
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	- 441.8	- 162.0	533.9	49.2	- 138.6	- 66.9
เงินมัดจำที่ค่าที่ดิน	10.7	3.9	- 17.2	- 1.6	- 194.4	- 93.9
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	- 89.0	- 32.7	- 29.1	- 2.7	4.5	2.2
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5.5	2.0	0.4	0.0	- 3.5	- 1.7
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	90.9	33.3	80.2	7.4	- 36.7	- 17.7
เงินประกันการก่อสร้าง	- 3.8	- 1.4	- 27.1	- 2.5	1.1	0.5
ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	397.6	145.9	139.8	12.9	- 76.3	- 36.9
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4.8	1.8	2.8	0.3	0.7	0.3
เงินประกันสาธารณูปโภค	- 1.4	- 0.5	- 4.0	- 0.3	- 5.6	- 2.7
หนี้สินอื่น	- 33.6	- 12.3	21.5	2.0	18.6	8.8
จ่ายภาษีเงินได้	- 64.5	- 23.7	- 83.7	- 7.7	- 51.3	- 24.8
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน)						
กิจกรรมดำเนินงาน	272.6	100.0	1,084.3	100.0	206.9	100.0

(หน่วย : ล้านบาท)	31 - ธ.ค. 2561	ร้อยละ	31 - ธ.ค. 2560	ร้อยละ	31 - ธ.ค. 2559	ร้อยละ
รายการในงบกระแสเงินสด						
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน						
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	34.2	- 28.6	- 1.7	1.1	- 33.4	43.1
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	- 0.2	0.1	- 3.4	4.4
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	- 29.7	24.9	- 26.3	16.7	- 57.5	74.2
จำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	0.8	- 0.7	3.7	- 2.4	14.0	- 18.1
ดอกเบี้ยรับ	2.7	- 2.3	5.2	- 3.3	5.3	- 6.8
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	- 2.8	2.3	- 2.1	1.3	- 2.4	3.2
สิทธิการเช่า	- 124.5	104.4	- 136.4	86.5		
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	- 119.3	100.0	- 157.8	100.0	- 77.4	100.0
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	- 553.9	154.2	- 594.7	62.2	- 516.7	454.1
จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	- 39.2	10.9	- 49.0	5.1	- 39.2	34.5
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ระยะสั้น จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	70.1	- 19.5	- 1,198.8	125.4	- 64.4	56.6
หุ้นกู้เพิ่มขึ้น	416.6	- 116.0	2,996.8	- 313.4	3,000.0	- 2,636.4
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,040.7	- 846.6	2,723.0	- 284.7	1,173.9	- 1,031.6
ชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	- 2,241.5	624.1	- 1,785.5	186.7	- 2,093.2	1,839.5
ชำระคืนหุ้นกู้	- 1,031.2	287.1	- 3,000.0	313.7	- 1,511.0	1,327.9
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	- 2.2	0.6	- 18.5	1.9	- 11.5	10.1
ชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	- 18.5	5.2	- 29.6	3.1	- 51.7	45.3
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	- 359.1	100.0	- 956.3	100.0	- 113.8	100.0
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด						
เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	- 205.8		- 29.8		15.7	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	291.7		321.5		305.8	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นสุด	85.9		291.7		321.5	

อัตราส่วนทางการเงิน		ม.ค. - ธ.ค. 2561	ม.ค. - ธ.ค. 2560	ม.ค. - ธ.ค. 2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.21	4.75	2.07
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.08	0.23	0.11
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.07	0.22	0.04
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	52.24	74.25	124.95
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	6.99	4.92	2.92
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.22	0.29	0.27
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	1,693.59	1,264.17	1,331.84
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	6.84	11.17	11.19
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	53.05	32.67	32.62
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	37.13	33.41	34.17
อัตรากำไรสุทธิ	%	0.76	1.93	5.57
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	0.92	2.94	8.22
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	2.11	2.98	4.38
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	5.00	14.49	65.85
อัตราภาระหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.29	0.37	0.36
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	3.29	3.04	3.08
อัตราส่วนหนี้สินธนาคารต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.89	0.61	0.70
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น**	เท่า	2.77/2.69	2.68/2.53	2.79/2.62
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	1.29	1.55	2.44
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis)	เท่า	0.49	1.82	0.50
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	127.33	18.61	14.81

****อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio)** 2.77 เท่า คำนวณตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของ “หุ้นกู้ของ บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด” ข้อ 6.2 หน้า 6 ที่ผู้ออกหุ้นกู้ต้องปฏิบัติตาม 6.2.11 เงื่อนไขทางการเงิน

****อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio)** 2.69 เท่า คำนวณตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของ “หุ้นกู้ของ บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562”, “หุ้นกู้ของ บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด”, “หุ้นกู้ของ บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562”, “หุ้นกู้ของ บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563” , “หุ้นกู้ของ บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561 (“หุ้นกู้ชุดที่ 1”) และ หุ้นกู้ชนิดกึ่งยอชำระคืนเงินต้นของ บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562 (“หุ้นกู้ชุดที่ 2”)", “หุ้นกู้ของ บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 (“หุ้นกู้ชุดที่ 3”) และ หุ้นกู้ชนิดกึ่งยอชำระคืนเงินต้นของ บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 4 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 (“หุ้นกู้ชุดที่ 4”)", “หุ้นกู้ของ บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564” , “หุ้นกู้ของ บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565” , ข้อ 6.2 หน้า 6 ที่ผู้ออกหุ้นกู้ต้องปฏิบัติตาม 6.2.11 เงื่อนไขทางการเงิน และ “หุ้นกู้ที่มีประกันของ บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด” ข้อ 7.2 หน้า 7 ที่ผู้ออกหุ้นกู้ต้องปฏิบัติตาม 7.2.12 เงื่อนไขทางการเงิน ระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีการรับประกัน

3. ข้อมูลทั่วไป

บริษัทได้เริ่มก่อตั้งขึ้นเมื่อปี 2543 ต่อมาในปี 2546 บริษัทได้แปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชนและได้นำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในปี 2547 นอกจากนี้บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพื่อประกอบธุรกิจที่แตกต่างกันในปีต่างๆดังนี้

- ในปี 2547 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท อาเรีย เซอร์วิส จำกัด) โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 เพื่อดำเนินธุรกิจบริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2550 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท วัน อีพ จำกัด) โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 64.99 เพื่อดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการอาเรียและลูกค้าภายนอก
- ในปี 2551 บริษัทได้ซื้อหุ้นร้อยละ 35 ในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท วัน อีพ จำกัด) จากผู้ถือหุ้นเดิม ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นเปลี่ยนเป็นร้อยละ 99.99
- ในปี 2551 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ประกอบด้วย
 - บริษัท อาเรีย แมนเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารนิติบุคคลอาคารชุด
 - บริษัท คูลสเปซ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2552 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 คือ บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2553 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 คือ บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2557 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.97 คือ บริษัท อาเรีย คอนวินีเยน สโตร์ จำกัด เพื่อดำเนินการด้านธุรกิจค้าปลีก
- ในปี 2560 บริษัท อาเรีย คอนวินีเยน สโตร์ จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท อาเรีย ออสพิทอลลิสตี้ จำกัด โดยได้จดทะเบียนที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้าและกระทรวงพาณิชย์แล้ว และเปลี่ยนลักษณะธุรกิจเป็นร้านอาหาร จากเดิมที่ประกอบธุรกิจค้าปลีก
- ในไตรมาส 2 ปี 2561 บริษัท อาเรีย ออสพิทอลลิสตี้ จำกัด ได้เพิ่มทุนบริษัทโดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมจำนวนเงิน 9 ล้านบาท ทำให้ทุนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้วเพิ่มขึ้นจาก 1 ล้านบาท เป็น 10 ล้านบาท และได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2561

บริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อขายและรับจ้างปลูกสร้างบ้านซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวทั้งหมด ต่อมาในปี 2548 บริษัทเริ่มขายบ้านสร้างก่อนขาย ทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ 3 และ 4 ชั้น และในปี 2549 - 2554 บริษัทได้เพิ่มสินค้าหลักอีก 2 ประเภท คือ คอนโดมิเนียมตกแต่งพร้อมอยู่ และทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นตกแต่งพร้อมอยู่ 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 อาเรีย โคโม และในปี 2558 บริษัทได้ออกแบบทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น แบบใหม่ชื่อ บริกส์

ในปี 2556 บริษัทได้เริ่มดำเนินธุรกิจคอมมูนิตีมอลล์ แกวสุพุมวิท 77 ชื่อว่า พิกคาเดลี แบงค็อก และในปี 2558 ได้เปิดอีกแห่ง ชื่อไลฟ์สไตล์คลับ (Life Style Club) อยู่ย่านเกษตร - นวมินทร์

4. สรุปภาพรวมและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

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

ในวันที่ 10 กันยายน 2557 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2557 มีมติอนุมัติจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท อารีญา คอนเวเนียน สโตร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในประเทศไทยและมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำธุรกิจ ค้าปลีก

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

ในวันที่ 23 เมษายน พ.ศ. 2558 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 220,000,000 บาท จากเดิมทุนจดทะเบียน 980,000,000 ล้านบาท เป็น 1,200,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2559 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นทุกประเภท 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 และไม่มีการมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครอบคลุมกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2563 ทั้งนี้บริษัทสามารถไถ่ก่อนได้ก่อนครบกำหนด

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

ในวันที่ 20 ธันวาคม 2559 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2559 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นทุกประเภท ชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ วงเงินรวมไม่เกิน 5,000 ล้านบาท โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ได้

ในวันที่ 31 มกราคม 2560 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 654.5 ล้านบาท (จำนวน 654,500 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีการมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครอบคลุมกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2563

ในวันที่ 5 เมษายน 2560 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 1,500 ล้านบาท (จำนวน 1,500,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ที่มีประกันชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และไม่มีการมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครอบคลุมกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2563

ในวันที่ 31 ตุลาคม 2560 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 842.3 ล้านบาท (จำนวน 842,300 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดทยอยคืนเงินต้น ระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีการมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 4 ชุด ชุดที่ 1 ครอบคลุมกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2561 ชุดที่ 2 ครอบคลุมกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2562 ชุดที่ 3 ครอบคลุมกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2563 และชุดที่ 4 ครอบคลุมกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2564

ในไตรมาส 2 ปี 2561 บริษัท อารีญา ออสฟิโกลิสต์ จำกัด ได้เพิ่มทุนบริษัท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมจำนวนเงิน 9 ล้านบาท ทำให้ทุนสามัญที่เรียกชำระแล้วเพิ่มขึ้นจาก 1 ล้านบาท เป็น 10 ล้านบาท และได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2561

ในวันที่ 18 ตุลาคม 2561 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 250 ล้านบาท (จำนวน 250,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีการมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครอบคลุมกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2564

ในวันที่ 22 พฤศจิกายน 2561 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 166.6 ล้านบาท (จำนวน 166,600 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีการมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครอบคลุมกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทมีโครงการที่เปิดดำเนินการจำนวน 62 โครงการ และมีอีก 2 โครงการที่เป็นคอมมูนิตีโมดูลส์ รวมทั้งสิ้น 64 โครงการ ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า
1	อารียา บุขบา	ลาดพร้าว 130	บ้านเดี่ยว
2	อารียา สวนา 3	เกษตร - นวมินทร์	บ้านเดี่ยว
3	อารียา เมทโร	เกษตร - นวมินทร์	บ้านเดี่ยว
4	อารียา โคโม่ บางนา	บางนา	บ้านเดี่ยว
5	เดอะ วิลเลจ แจ้งวัฒนะ - ดิوانนท์	แจ้งวัฒนะ - ดิوانนท์	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด
6	เดอะ วิลเลจ คอทเทจ กาญจนนาภิเษก - ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	บ้านเดี่ยว
7	อารียา โคโม่ บางนา - วงแหวนฯ	บางนา	บ้านเดี่ยว
8	อารียา โคโม่ วงแหวนฯ - รามอินทรา	หทัยราษฎร์	บ้านเดี่ยว
9	อารียา คอนโดเมือง สรปประชา	ดอนเมือง - สรปประชา	บ้านเดี่ยว
10	อารียา โคโม่ ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ	ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว
11	อารียา โคโม่ วงแหวนฯ - ราชพฤกษ์	บางบัวทอง	บ้านเดี่ยว
12	ดี เอวา เรสซิเดนซ์	สุขุมวิท 77	บ้านเดี่ยว
13	อารียา บุขบา ลาดพร้าว - เสรีไทย	เสรีไทย	บ้านเดี่ยว
14	อารียา โคโม่ พรีเมียม บางนา - วงแหวนฯ	บางนา	บ้านเดี่ยว
15	อารียา แอโหม	เกษตร - นวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์
16	เดอะ คัลเลอร์ แจ้งวัฒนะ - ดิوانนท์	แจ้งวัฒนะ - ดิوانนท์	ทาวน์เฮ้าส์
17	เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม บางนา	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
18	เดอะ คัลเลอร์ส บางนา ก.ม. 10	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
19	เดอะ วิลเลจ บางนา	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
20	เดอะ คัลเลอร์ส เลเซอร์ บางนา ก.ม. 8	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
21	เดอะ วิลเลจ กาญจนนาภิเษก - ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
22	เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนนาภิเษก - ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
23	เดอะ คัลเลอร์ส กาญจนนาภิเษก - ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
24	เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม วงแหวนฯ - รามอินทรา	หทัยราษฎร์	ทาวน์เฮ้าส์
25	เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวนฯ - รามอินทรา	หทัยราษฎร์	ทาวน์เฮ้าส์
26	เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม บางนา - วงแหวนฯ	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
27	เดอะ คัลเลอร์ส บางนา - วงแหวนฯ	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
28	เดอะ วิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
29	เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม วงแหวนฯ - ราชพฤกษ์	บางบัวทอง	ทาวน์เฮ้าส์
30	เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวนฯ - ราชพฤกษ์	บางบัวทอง	ทาวน์เฮ้าส์
31	เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนนาภิเษก - ราชพฤกษ์ 2	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
32	เดอะ วิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ 2	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
33	เดอะ คัลเลอร์ส รังสิต - คลอง 4	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
34	เดอะ วิลเลจ กาญจนนาภิเษก - ราชพฤกษ์ 2	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า
35	เดอะ เฟลส กาญจนนาภิเษก - ราชพฤกษ์ 2	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
36	เดอะ คิลเลอร์ส กาญจนนาภิเษก - ราชพฤกษ์ 2	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
37	เดอะ คิลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนนาภิเษก - ราชพฤกษ์ 3	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
38	อารียา บริกค์ บางนา กม.10	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
39	อารียา บริกค์ บางนา - วงแหวนฯ	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
40	เดอะคิลเลอร์ส วงแหวนฯ - รามอินทรา 2	หทัยราษฎร์	ทาวน์เฮ้าส์
41	เดอะ คิลเลอร์ส มีกซ์ รังสิต - วงแหวนฯ	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
42	เดอะ วิลเลจ รังสิต - วงแหวนฯ	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
43	อารียา บริกค์ รังสิต - คลอง 4	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
44	อารียา บริกค์ รังสิต - วงแหวนฯ	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
45	เดอะ คิลเลอร์ส บางนา - วงแหวนฯ 2	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
46	เดอะ วิลเลจ เอ็กซ์คลูซีฟ บางนา กม.10	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
47	เดอะ วิลเลจ เอ็กซ์คลูซีฟ บางนา กม.10 - 2	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
48	เดอะ วิลเลจ หทัยราษฎร์ - วงแหวนฯ	วงแหวนฯ - รามอินทรา	ทาวน์เฮ้าส์
49	เดอะ วิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ 2	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
50	เดอะ คิลเลอร์ส วงแหวนฯ - ราชพฤกษ์ 2	บางบัวทอง	ทาวน์เฮ้าส์
51	อารียา บริกค์ รังสิต - วงแหวนฯ 2	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
52	เอ สเปซ อโศก - รัชดา	อโศก - รัชดา	คอนโดมิเนียม
53	เอ สเปซ เกษตร	เกษตร - นวมินทร์	คอนโดมิเนียม
54	เอ สเปซ เฟลย์ รัชดา - สุทธิสาร	รัชดา - สุทธิสาร	คอนโดมิเนียม
55	เอ สเปซ สุขุมวิท 77	สุขุมวิท 77	คอนโดมิเนียม
56	เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก - รัชดา	อโศก - รัชดา	คอนโดมิเนียม
57	เอ สเปซ มี บางนา	บางนา	คอนโดมิเนียม
58	เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77	สุขุมวิท 77	คอนโดมิเนียม
59	เอ สเปซ มี รัตนธิเบศร์	รัตนธิเบศร์	คอนโดมิเนียม
60	เอ สเปซ เมกา	บางนา	คอนโดมิเนียม
61	เดลิเมจ อาร์ต เดอ เมฆอง	สุขุมวิท	คอนโดมิเนียม
62	เอ สเปซ เมกา 2	บางนา	คอนโดมิเนียม
63	Pickadaily Bangkok	สุขุมวิท 77	คอมมูนิตี้ มอลล์
64	Life Style Club	เกษตร - นวมินทร์	คอมมูนิตี้ มอลล์

5. ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้ของบริษัทประกอบด้วยรายได้จากการขายที่ดินและบ้านซึ่งรับรู้เมื่อได้รับชำระครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อขายและได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว และรายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน ซึ่งรับรู้รายได้ตามสัดส่วนของงานที่ก่อสร้าง โดยรายได้ส่วนใหญ่ของบริษัทมาจากการขายที่ดินและบ้าน

ตารางยอดขายและรับรู้รายได้สำหรับปี 2561 - 2559 ของบริษัท โดยแยกตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์

ประเภท	ขาย					
	2561		2560		2559	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
คอนโด	1,559	3,966	1,881	4,246	491	1,030
บ้านเดี่ยว	148	751	159	845	161	780
ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด	1,774	4,874	2,255	6,035	1,205	3,075
ที่ดิน	1	20	1	2	-	-
ยอดรวม	3,482	9,611	4,296	11,128	1,857	4,885
% เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	- 19%	- 14%	131%	128%	6%	10%

ประเภท	โอน					
	2561		2560		2559	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
คอนโด	315	980	637	1,569	636	1,330
บ้านเดี่ยว	76	416	155	783	139	686
ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด	925	2,520	1,034	2,604	1,032	2,627
ที่ดิน	1	20	1	2	-	-
ยอดรวม	1,317	3,936	1,827	4,958	1,807	4,643
% เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	- 28%	- 21%	1%	7%	- 4%	- 14%

คอนโดมิเนียม

สำหรับปี 2561 ยอดขายคอนโดมิเนียมเท่ากับ 3,966 ล้านบาทโดยลดลงจากปี 2560 จำนวน 280 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2561 มีโครงการเปิดใหม่ในระหว่างปีเพียง 1 โครงการ คือ โครงการเอ สเปซ เมกา 2 ในขณะเดียวกันโครงการที่ต่อเนื่องมาจากปีที่แล้วก็ยังคงสร้างยอดขายได้อยู่

ยอดขายหลักมาจากโครงการ เอ สเปซ เมกา 2 และ เอ สเปซ เมกา ที่มียอดขายในปีนี้จำนวน 2,409 ล้านบาท โดยโครงการ เอ สเปซ เมกา 2 เป็นโครงการใหม่ที่เปิดตัวในปี 2561 และ โครงการ เอ สเปซ เมกา เป็นโครงการที่ดำเนินงานต่อเนื่องมาจากปลายปีก่อน ในขณะที่โครงการเอ สเปซ ไอ.ดี. โอโศก - รัชดา ที่ได้รับความนิยมอย่างมากในปีที่แล้ว มียอดขายลดลงจากปีที่แล้ว โดยปีนี้มียอดขายอยู่ที่ 600 ล้านบาท นอกจากนี้โครงการอื่นๆของบริษัทยังสามารถสร้างยอดขายได้ โดยเฉพาะโครงการเฉลิมนิมิต อาร์ต เดอ เม ซอง, เอ สเปซ มี รัตนาธิเบศร์, เอ สเปซ มี บางนา และ เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 ที่มียอดขายรวมกันในปีนี้ 954 ล้านบาท

ส่วนยอดโอนของคอนโดมิเนียมสำหรับปี 2561 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 นั้น บริษัทรับรู้รายได้จากคอนโดมิเนียมลดลงจากปีที่แล้วจำนวน 589 ล้านบาท โดยรายได้ส่วนใหญ่ยังคงมาจากโครงการเดิมที่ต่อเนื่องมาจากปีที่แล้วจำนวน 3 โครงการหลัก ได้แก่ เอ สเปซ ไอ.ดี. โอโศก - รัชดา, เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 และ เอ สเปซ มี รัตนาธิเบศร์ ที่มียอดรับรู้รายได้ในปี 2561 ที่ 568 ล้านบาท, 277 ล้านบาท และ 102 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนั้นเป็นรายได้จากคอนโดมิเนียมโครงการอื่นๆ จำนวน 33 ล้านบาท

สำหรับปี 2560 ยอดขายคอนโดมิเนียมเท่ากับ 4,246 ล้านบาทโดยเพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 3,216 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลมาจากรายได้โครงการที่เปิดใหม่ในระหว่างปี และการขยายตลาดไปสู่กลุ่มลูกค้าในต่างประเทศ ในขณะเดียวกันโครงการที่ต่อเนื่องมาจากปีที่แล้วก็ยังคงสร้างยอดขายได้อยู่

ยอดขายหลักมาจากโครงการ เอ สเปซ เมกา และ เอ สเปซ ไอ.ดี. โอโศก - รัชดา ที่มียอดขายในปีนี้จำนวน 2,808 ล้านบาท โดยโครงการ เอ สเปซ เมกา เป็นโครงการใหม่ที่เปิดตัวในปี 2560 ส่วนโครงการ เอ สเปซ ไอ.ดี. โอโศก - รัชดา เป็นโครงการที่ดำเนินงานต่อเนื่องมาจากปีก่อน ในระหว่างปียังมีโครงการที่เปิดตัวใหม่อีก 1 โครงการคือ เฉลิมนิมิต อาร์ต เดอ เม ซอง ซึ่งสร้างยอดขาย 312 ล้านบาทในปีนี้นอกจากนั้นโครงการอื่นๆของบริษัทก็ยังสามารถสร้างยอดขายเพิ่มขึ้นในงวดนี้เช่นกัน โดยเฉพาะโครงการ เอ สเปซ มี รัตนาธิเบศร์, เอ สเปซ มี บางนา และ เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 ที่มียอดขายรวมกันในงวดนี้กว่า 1,121 ล้านบาท ด้วยสาเหตุนี้ จึงทำให้ยอดขายรวมของงวดนี้สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน

ส่วนยอดโอนของคอนโดมิเนียมสำหรับปี 2560 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 นั้น บริษัทรับรู้รายได้จากคอนโดมิเนียมสูงขึ้นจากปีที่แล้วจำนวน 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 รัตนาธิเบศร์ ซึ่งรับรู้รายได้ในปีนี้จำนวน 215 ล้านบาท นอกจากนั้นเป็นรายได้จากคอนโดมิเนียมโครงการอื่นๆ

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาที่จำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ จะพบว่าจำนวนหน่วยไม่แตกต่างไปจากปีที่แล้ว แต่บริษัทสามารถทำรายได้ที่สูงขึ้นซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงการปรับตัวของราคาขายที่สูงขึ้นจากปีที่แล้ว

บ้านเดี่ยว

สำหรับปี 2561 ยอดขายบ้านเดี่ยวลดลงจากปี 2560 จำนวน 94 ล้านบาท เนื่องมาจากบริษัทเปิดตัวโครงการใหม่ 2 โครงการ ในช่วงปลายปี 2561 จึงทำให้ยังไม่มียอดขายจากโครงการใหม่เข้ามาในงวด โดยยอดขายที่เข้ามาส่วนใหญ่ยังคงเป็นของโครงการที่ดำเนินงานต่อเนื่องมาจากปีก่อน เช่น อารียา โคโม วังเหนือฯ - รามอินทรา, อารียา โคโม วังเหนือฯ - ราชพฤกษ์, เดอะวิลเลจ คอกเทล กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์ และ อารียา เมทโร เกษตร ที่มียอดขายรวมเป็นจำนวน 538 ล้านบาท

ส่วนของยอดโอนสำหรับปี 2561 ลดลงจากปี 2560 จำนวน 367 ล้านบาท เนื่องมาจากเนื่องมาจากบริษัทเปิดตัวโครงการใหม่ 2 โครงการ ในช่วงปลายปี 2561 จึงทำให้ยังไม่มียอดโอนมาจากโครงการใหม่ โดยยอดที่เข้ามายังคงเป็นของโครงการที่สร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ปีก่อน เช่น อารียา โคโม วังเหนือฯ - ราชพฤกษ์, เดอะวิลเลจ คอกเทล กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์, เดอะคัลเลอร์ส คอนโดเมือง สรวงประภา เฟส 2 และอารียา เมทโร เกษตร ที่มียอดขายรวมเป็นจำนวน 257 ล้านบาท

สำหรับปี 2560 ยอดขายบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 65 ล้านบาท เป็นผลมาจากบริษัทได้เปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2560 “ดี เอวา เรสซิเดนซ์” ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวบนทำเลสุขุมวิท 77 โดยมีราคาขายเริ่มต้นที่ 30 ล้านบาท การเปิดตัวโครงการนี้ ทำให้บริษัทได้รับยอดขายเพิ่มขึ้นจำนวน 123 ล้านบาท นอกเหนือจากยอดขายจากโครงการใหม่ข้างต้น โครงการที่ดำเนินงานต่อเนื่องมาจากปีก่อน เช่น อารียา โคโม บางนา - วังเหนือฯ และ อารียา โคโม วังเหนือฯ - รามอินทรา ก็สามารถทำยอดขายได้เพิ่มขึ้นในปีนี้ด้วย ด้วยสาเหตุนี้ จึงทำให้ยอดขายรวมของงวดนี้สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน

ส่วนของยอดโอนสำหรับปี 2560 ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 97 ล้านบาท เป็นผลมาจากโครงการใหม่ในปี 2560 “ดี เอวา เรสซิเดนซ์” ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2560 นี้ ทำให้ยอดโอนเพิ่มขึ้น 74 ล้านบาท ประกอบกับโครงการที่สร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปลายปี 2559 เช่น อารียา โคโม บางนา - วังเหนือฯ และ อารียา วังเหนือฯ - รามอินทรา ก็ยังคงโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องและเพิ่มมากขึ้นในปี 2560 ทำให้สามารถรับรู้รายได้กว่า 480 ล้านบาทในปีนี้ ด้วยสาเหตุนี้ จึงทำให้ยอดโอนของงวดนี้สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน

ทาวน์เฮ้าส์

เป็นสินค้าหลักของบริษัท โดยเน้นไปที่กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้น้อยถึงปานกลางค่อนข้างสูง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีโครงการอยู่ระหว่างดำเนินงานทั้งหมดรวม 37 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 16,271 ล้านบาท หรือจำนวน 6,398 หน่วย ซึ่งมีจำนวนโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 36 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 16,249 ล้านบาท และรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับปี 2561 เท่ากับ 2,520 ล้านบาท

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 2561 ลดลงจากปี 2560 จาก 3,302 ล้านบาทเป็น 2,475 ล้านบาท คิดเป็น ต้นทุนขายลดลงจำนวน 827 ล้านบาท หรือร้อยละ 25 โดยเป็นการลดลงในต้นทุนขายของบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์จำนวน 388 ล้านบาท และการลดลงของต้นทุนขายของคอนโดมิเนียมจำนวน 439 บาท ซึ่งต้นทุนขายที่ลดลงนี้เป็นสัดส่วนเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงในปีนี้ โดยอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2561 และ 2560 เท่ากับร้อยละ 37 และร้อยละ 33 ตามลำดับ

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

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปี 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 ดังนั้นเมื่อพิจารณาต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนที่เป็นของบ้านและคอนโดมิเนียม จะพบว่าต้นทุนจากการขายบ้านและคอนโดมิเนียมลดลงจากปีที่แล้วถึง 99 ล้านบาท เนื่องมาจากบริษัทมีการบริหารต้นทุนที่ดีขึ้นทำให้มีการรับรู้ต้นทุนจากการขายบ้านลดลง 317 ล้านบาท ส่วนต้นทุนของโครงการคอนโดมิเนียมมีมูลค่าที่รับรู้ต้นทุนขายเพิ่มจากปีก่อนประมาณ 218 ล้านบาท เนื่องจากได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการใหม่ในช่วงปลายปี 2558 และช่วงไตรมาส 2 ปี 2559เพิ่มเติมจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 และ เอ สเปซ โอ.ดี. โอโศก - รัชดา

อัตรากำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้นในสำหรับปี 2561 และปี 2560 จำนวน 1,460 ล้านบาท และ 1,656 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 37 และ 33 ตามลำดับ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2561 มีสาเหตุมาจากบริษัทมีการบริหารต้นทุนขายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้สามารถเพิ่มอัตรากำไรขั้นต้นได้มากกว่าปี 2560

บริษัทมีกำไรขั้นต้นในสำหรับปี 2560 และปี 2559 จำนวน 1,656 ล้านบาท และ 1,587 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 33 และ 34 ตามลำดับ ซึ่งไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญสำหรับอัตรากำไรขั้นต้นของทั้งสองปี โดยแนวโน้มในอนาคตบริษัทจะมีการบริหารต้นทุนขายให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้คาดว่าจะสามารถทำอัตรากำไรขั้นต้นได้เพิ่มขึ้นอีกในอนาคต

กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2 ล้านบาท บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเข้าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน นอกจากนั้นเป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้ประเภทอื่นๆของบริษัท ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 28 ธันวาคม 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 33 ล้านบาท บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเข้าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน นอกจากนั้นเป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้ประเภทอื่นๆของบริษัท ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 17 มกราคม 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 44 ล้านบาท บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 5 มกราคม 2560 และ 3 กุมภาพันธ์ 2560

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ประเภท	ค่าใช้จ่ายในการขาย								
	2561			2560			2559		
			%			%			%
	ล้านบาท	ยอดโอน	ต่อ ยอดโอน	ล้านบาท	ยอดโอน	ต่อ ยอดโอน	ล้านบาท	ยอดโอน	ต่อ ยอดโอน
ค่าใช้จ่ายในการขาย	716.7	3,936.1	18.2%	742.8	4,958.1	15.0%	519.3	4,643.3	11.2%
% เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	(26.1)		3.2%	223.5		3.8%	(16.5)		(1.6%)

ค่าใช้จ่ายในการขายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และค่าใช้จ่ายทางการตลาด และ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายอื่น ๆ โดยค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะจะแปรผันตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการรับประโยชน์ โดยในปี 2561 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 พบว่ายอดโอนลดลง จึงส่งผลให้ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ลดลงตามไปด้วย นอกจากนี้ยังลดลงจากค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของบริษัทโฆษณา แต่ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการสร้างแบรนด์เพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อยอดขายและกำไรของบริษัทที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต

สำหรับปี 2560 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 บริษัทมียอดโอนเพิ่มมากขึ้น จึงทำให้ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เพิ่มขึ้นด้วย นอกจากนั้น บริษัทมีการเพิ่มค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของบริษัทสื่อออนไลน์ และการจัด Event ต่างๆ และในปี 2560 บริษัทเริ่มขยายกลุ่มฐานลูกค้าไปยังต่างประเทศ จึงทำให้ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว จากการบุกเบิกตลาดต่างประเทศของบริษัทในครั้งนี้ ทำให้บริษัทได้รับยอดขายจากต่างประเทศกว่า 1,049 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็น 10% ของยอดโอนปี 2560

สำหรับปี 2559 มีการเพิ่มค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ โดยเฉพาะในส่วนของบริษัทสื่อออนไลน์ และการจัด Event ต่างๆ ทำให้ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว

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

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ประเภท	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร								
	2561			2560			2559		
			%			%			%
	ล้านบาท	ยอดโอน	ต่อ ยอดโอน	ล้านบาท	ยอดโอน	ต่อ ยอดโอน	ล้านบาท	ยอดโอน	ต่อ ยอดโอน
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	552.0	3,936.1	14.0%	577.7	4,958.1	11.7%	523.9	4,643.3	11.3%
% เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	(25.7)		2.3%	53.8		0.4%	87.9		0.9%

สำหรับปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารน้อยกว่าปี 2560 จำนวน 25.7 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการลดลงของค่าใช้จ่ายดูแลบ้านก่อนส่งมอบและค่าใช้จ่ายในการดูแลโครงการ เนื่องจากบริษัทมุ่งเน้นนโยบายในการควบคุมการก่อสร้าง รวมถึงการบริหารสินค้าคงเหลือ เพื่อลดค่าใช้จ่ายส่วนนี้

สำหรับปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารมากกว่าปี 2559 จำนวน 53.8 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้ ค่าใช้จ่ายดูแลบ้านก่อนส่งมอบ และค่าใช้จ่ายในการดูแลโครงการ ซึ่งเพิ่มขึ้นตามจำนวนยูนิตของบ้านที่สร้างเสร็จและจำนวนโครงการทั้งแนวราบและแนวสูงจาก 39 โครงการในปี 2559 เป็น 56 โครงการในปี 2560 และเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายพนักงานและค่าบริหารงาน เพื่อให้สามารถรองรับกับงานที่เพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของธุรกิจ อย่างไรก็ดี สัดส่วนค่าใช้จ่ายบริหารต่อยอดโอนระหว่างปี 2560 และ 2559 ไม่แตกต่างกันมากนักเมื่อเทียบกับปีที่แล้ว โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 ในขณะที่ยอดโอนเพิ่มขึ้นกว่า 315 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2561 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 227 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2560 มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 260 ล้านบาท โดยต้นทุนทางการเงินลดลง 33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13 ส่วนใหญ่ลดลงมาจากดอกเบี้ยตัวแลกเปลี่ยน ที่มีการลงทุนเพิ่มในช่วงปลายปี 2561 จำนวน 102 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2560 มีการลงทุนตัวแลกเปลี่ยนในช่วงต้นปี จึงส่งผลให้ในภาพรวมดอกเบี้ยตัวแลกเปลี่ยนเพิ่มขึ้น รวมถึงการลดลงของค่าธรรมเนียมธนาคาร และจำนวนคงค้างของหุ้นกู้ที่ลดลงจากปี 2560 จำนวน 608 ล้านบาท

สำหรับปี 2560 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 260 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2559 มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 237 ล้านบาท โดยต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นมาจากดอกเบี้ยหุ้นกู้ และค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้ในระหว่างปี 2560 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ จำนวน 2,997 ล้านบาท และมีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 3,000 ล้านบาท

สำหรับปี 2559 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 237 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2558 มีจำนวน 166 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 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 2561 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.8 ของรายได้รวม ในขณะที่ปี 2560 มีกำไรสุทธิจำนวน 98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 โดยมีกำไรสุทธิลดลง 67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 68 โดยหลักเป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายในการสร้างแบรนด์ที่เพิ่มขึ้น โดยบริษัทเล็งเห็นถึงระยะยาวต่อยอดขายและกำไรของบริษัทที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต แต่ในขณะเดียวกันก็สามารถบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในการบริหารได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

สำหรับปี 2560 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 ของรายได้รวม ในขณะที่ปี 2559 มีกำไรสุทธิจำนวน 263 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6 โดยมีกำไรสุทธิลดลง 165 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 63 โดยหลักเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขาย เช่น ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ค่าป้ายโฆษณาโดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของการซื้อออนไลน์ และการจัด Event ต่างๆ นอกจากนั้น ในปี 2560 บริษัทมีการขยายกลุ่มฐานลูกค้าไปยังต่างประเทศ จึงทำให้ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว อย่างไรก็ตามการเพิ่มการลงทุนในการโฆษณา และประชาสัมพันธ์ของบริษัทในปีนี้ บริษัทได้มีการวิเคราะห์ถึงกลุ่มลูกค้าอย่างละเอียด และเลือกใช้วิธีการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ไม่ว่าจะเป็นทางออนไลน์ หรือออฟไลน์ที่มุ่งเน้นไปที่ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายที่มีศักยภาพโดยตรง รวมถึงการเปิดตลาดในต่างประเทศมากขึ้น ซึ่งจะส่งระยะยาวต่อยอดขายและกำไรที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต

นอกจากนั้นในปี 2560 บริษัทมีผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์จำนวน 23 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนสมมติฐานในการคำนวณหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน โดยรายการนี้แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและไม่มีผลกระทบต่อกำไรต่อหุ้นของบริษัท

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

จากผลการดำเนินงานที่กล่าวมาข้างต้น เมื่อพิจารณาถึงอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไรของบริษัท (Profitability Ratio) สำหรับปี 2561, 2560 และ 2559 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 37, 33 และ 34 ตามลำดับ และบริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 0.8, 2 และ 6 ตามลำดับ ในขณะเดียวกัน บริษัทมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 4, 3 และ 8 สำหรับปี 2561, 2560 และ 2559 ตามลำดับ

6) ฐานะการเงิน

6.1 สินทรัพย์

	หน่วย: ล้านบาท		
	2561	2560	2559
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	14,297	13,510	13,516
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน (ล้านบาท)	787	(6)	655
ร้อยละที่เพิ่มขึ้น (ลดลง)	5.8	(0.0)	5.1
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา(ล้านบาท)	11,492	10,717	11,396
เพิ่มขึ้นจากปีก่อน(ล้านบาท)	775	78	465
ร้อยละที่เพิ่มขึ้น	7.2	0.7	4.2

สำหรับปี 2561 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น โดยหลักมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จากการซื้อที่ดินเพิ่มย่านบางนา และพัทยา อีกทั้งยังมีการพัฒนาโครงการแนวราบในโซนไทรน้อย บางนา และรังสิตซึ่งเป็นเฟสต่อเนื่องเพิ่มเติม รวมถึงพัฒนาโครงการแนวสูงในโซนราชดำริ บางนา และสุขุมวิท เพื่อรองรับการโอนกรรมสิทธิ์ในอนาคต

สำหรับปี 2560 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 สินทรัพย์รวมลดลงเล็กน้อย เนื่องมาจากการลดลงในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สุกกับรายการที่เพิ่มขึ้นในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา เงินมัดจำค่าที่ดิน และลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

โดยการลดลงในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีสาเหตุมาจากค่าเสื่อมราคาที่ได้รับรู้ระหว่างปี และขาดทุนจากการประเมินมูลค่ายุติธรรม จำนวน 98 ล้านบาท และ 33 ล้านบาทตามลำดับ ส่วนการเพิ่มขึ้นในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและเงินมัดจำค่าที่ดิน มีสาเหตุมาจากการพัฒนาโครงการแนวราบในโซนบางนา ไทรน้อย และรังสิตเพิ่มเติม และพัฒนาโครงการแนวสูงในโซนราชดำริ และรัตนานิเบศร์ รวมถึงการซื้อที่ดินเพิ่มเติมย่านบางนา ห้วยราชบุรี รังสิต และบางละมุง ส่วนการเพิ่มขึ้นในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นมีสาเหตุมาจากค่าปรับงานก่อสร้างล่าช้าจากผู้รับเหมาก่อสร้าง

ในปี 2559 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นจากปีก่อน ส่วนใหญ่เนื่องมาจากงานระหว่างพัฒนาการเปิดโครงการใหม่ในปี 2558 หลายพื้นที่ คือ โซนกาญจนาภิเษก - ราชพฤกษ์(ไทรน้อย), วงแหวนฯ - รามอินทรา, วงแหวนฯ - ราชพฤกษ์ (บางบัวทอง), รังสิต, ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิฯ และบางนาส่วนขยาย นอกจากนี้ยังมีการซื้อที่ดินรอการพัฒนาเพื่อพัฒนาคอนโดมิเนียม โซนสุขุมวิทเพิ่มเติม

• เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

กระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ถึง 2559 เป็นดังนี้

	หน่วย: ล้านบาท		
	2561	2560	2559
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	364	524	695
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน	- 27	644	- 437
จ่ายภาษีเงินได้	- 64	- 84	- 51
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	273	1,084	207
กระแสเงินสดจากการลงทุน	- 119	- 158	- 77
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	- 360	- 956	- 114
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น/ - ลดลง สุทธิ	- 206	- 30	16
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยกมาต้นงวด	292	321	306
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือปลายงวด	86	292	322

จากงบกระแสเงินสดข้างต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจากวันที่ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 206 ล้านบาท เกิดจากผลสุทธิของกิจกรรมการใช้เงินทั้ง 3 กิจกรรม (1) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 119 ล้านบาท (2) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 360 ล้านบาท และ (3) กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 273 ล้านบาท

เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนที่ลดลงนั้นเป็นผลมาจากเงินฝากธนาคารที่มีการค้าประกันลดลง และกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินลดลง เนื่องจากเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวและระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น สำหรับกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานลดลง สาเหตุหลักมาจากกำไรจากการดำเนินงานที่ลดลงจากปีที่แล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจากวันที่ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 30 ล้านบาท เกิดจากผลสุทธิของกิจกรรมการใช้เงินทั้ง 3 กิจกรรม (1) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 22 ล้านบาท (2) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 956 ล้านบาท และ (3) กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 1,084 ล้านบาท

เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนที่ลดลงนั้นเป็นผลมาจากบริษัทลงทุนในสินทรัพย์ถาวรลดลงจากปีที่แล้ว ส่วนกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินเพิ่มขึ้น เนื่องจากมีการจ่ายชำระหนี้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินในช่วงปี โดยเปลี่ยนมาใช้เงินกู้ยืมระยะยาวแทน สำหรับกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานที่ลดลง สาเหตุหลักมาจากกำไรจากการดำเนินงานที่ลดลงจากปีที่แล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 16 ล้านบาท เกิดจาก (1) การที่บริษัทมีกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงาน 207 ล้านบาท (ซึ่งเกิดจากการที่บริษัทลงทุนไปในโครงการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพัฒนา และโอนสินทรัพย์ดังกล่าวได้ในงวดบัญชี) (2) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 77 ล้านบาท เกิดจากการจ่ายเงินซื้อเครื่องจักรเครื่องมือก่อสร้าง และยานพาหนะ (3) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 114 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการมีการจ่ายชำระหนี้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน, จ่ายต้นทุนทางการเงินและชำระคืนเงินจากการไถ่ถอนหุ้นกู้รวมเป็นเงินจำนวน 4,132 ล้านบาท ชำระเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน, ชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินและจ่ายเงินปันผลรวมเป็นเงิน 155 (อย่างไรก็ดีบริษัทได้ออกหุ้นกู้เพิ่มและรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินระหว่างงวดจำนวน 4,174 ล้านบาท)

• เงินมัดจำที่ดิน

	หน่วย: ล้านบาท		
	2561	2560	2559
เงินมัดจำที่ดิน (ล้านบาท)	281	292	274
เพิ่มขึ้น/ - ลดลงจากปีก่อน	- 11	18	194

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินมัดจำที่ดินลดลงจำนวน 11 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างงวดมีการรับโอนที่ดินแปลงใหญ่ในโซนบางนาและบางละมุง แต่ในขณะเดียวกันก็มีการวางเงินมัดจำเพิ่มเติมสำหรับที่ดินใหม่ที่อยู่ในโซนบางนาส่วนต่อขยาย และบางละมุงเช่นกัน จึงส่งผลให้เงินมัดจำที่ดินลดลงเล็กน้อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีเงินมัดจำที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 18 ล้านบาท เนื่องมาจากการวางเงินมัดจำสำหรับที่ดินใหม่สำหรับพื้นที่โซนไทรน้อย และโซนบางละมุง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีเงินมัดจำเพิ่มขึ้น 194 ล้านบาทจากวันที่ 31 ธันวาคม 2558 เนื่องมาจากการมัดจำที่ดินใหม่สำหรับพื้นที่โซนรังสิต, โซนไทรน้อย, โซนบางนาส่วนเพิ่ม

• อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	หน่วย: ล้านบาท		
	2561	2560	2559
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ล้านบาท)	452	454	494
เพิ่มขึ้น/ - ลดลงจากปีก่อน (ล้านบาท)	- 2	- 40	- 41

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากปีก่อนเล็กน้อย เป็นจำนวน 2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.4 มีสาเหตุจากการปรับมูลค่าทรัพย์สินของกำไรที่เคยรับรู้มาในปีก่อนของคอมมิวนิตี้ออลล์

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากปีก่อนร้อยละ 8 ส่วนใหญ่เกิดจากการปรับมูลค่าทรัพย์สินของกำไรที่เคยรับรู้มาในปีก่อนของคอมมิวนิตี้ออลล์

ในงวดปัจจุบันอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซื้อ พิกาคเคส์ แบงค็อก และไลฟ์สไตล์ คลับ (Life Style Club) ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนข้างต้นเป็นศูนย์สรรพสินค้าโดยจัดแบ่งพื้นที่สำหรับให้เช่า บริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่าทรัพย์สินซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามรายงานของผู้ประเมินราคาในวันที่ 28 ธันวาคม 2561 ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเข้าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน

• ที่ดินอาคารและอุปกรณ์

	หน่วย: ล้านบาท		
	2561	2560	2559
ที่ดินอาคารและอุปกรณ์	342	274	400
เพิ่มขึ้น/ - ลดลงจากปีก่อน	68	- 126	- 11

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเนื่องจากการจัดประเภทรายการที่ดินใหม่จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 93 ล้านบาท รวมถึงมีการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรเพิ่มขึ้น ทั้งในส่วนของยานพาหนะและอุปกรณ์เครื่องครัวของร้านอาหาร แต่ในขณะเดียวกันก็ลดลงจากค่าเสื่อมราคาที่ได้รับรู้ในช่วงปี

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ลดลงจากปีก่อนเนื่องจากค่าเสื่อมราคาที่ได้รับรู้ในจำนวน 98 ล้านบาท รวมถึงการจัดประเภทรายการใหม่จากที่เคยบันทึกเป็นที่ดินอาคารและอุปกรณ์ไปบันทึกเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จำนวน 55 ล้านบาท ประกอบกับปี 2560 บริษัทลงทุนในสินทรัพย์ถาวรมากกว่าปีก่อนจึงทำให้ยอดสุทธิของที่ดินอาคารและอุปกรณ์ลดลง

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ลดลงจากปีก่อนเกิดจากค่าเสื่อมราคาสะสมและมีการขายทรัพย์สินเพิ่มขึ้นจากปีก่อน

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

ณ ปัจจุบัน บริษัทและผู้ให้เช่าที่ดินที่ตั้งสำนักงานใหญ่ได้มีข้อสรุปเป็นการชัดเจนว่าผู้ให้เช่าและผู้เช่ายินยอมตกลงต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 10 ปี ส่วนเรื่องการทำหนดราคาค่าเช่าในปีที่ 11 ถึงปี ที่ 20 จะตกลงค่าเช่ากันใหม่ในราคาตลาดหรือราคาที่เหมาะสมต่อไป และหากผู้เช่าประสงค์ที่จะเช่าที่ดินต่อไปอีก 10 ปี ผู้เช่าต้องแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง เมื่อครบกำหนดอายุการเช่าหรือครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่จะได้มีการต่ออายุกันออกไปไม่ว่าที่คราวก็ตาม หรือสัญญาได้เลิกกัน โดยความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องจัดการทรัพย์สินที่เช่าให้กลับคืนสภาพเดิมเสมือนก่อนมีการเช่า และจะต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่สร้างบนทรัพย์สินที่เช่า หากครบกำหนดระยะเวลาแล้ว ผู้เช่าไม่รื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินออกไป หรือรื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินยังไม่แล้วเสร็จภายในเวลาดังกล่าว ผู้เช่าตกลงให้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นส่วนควบของที่ดินทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงทรัพย์สินที่อยู่ในสิ่งปลูกสร้างและในทรัพย์สินที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันทีโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายใดๆ นอกจากนั้นหากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์รับสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไว้ ผู้เช่ายังต้องรับผิดชอบค่าเสียหายต่างๆ เช่น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง

การยินยอมต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวออกไปอีก 10 ปี มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดความชัดเจนและประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตามการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและอายุสัญญาเช่าของสัญญาเช่าดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินของบริษัท

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

ณ 31 ธันวาคม 2561 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตามงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มียอด 128 ล้านบาท และ 136 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 8 ล้านบาท ด้วยรายการค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตัดจำหน่ายในระหว่างปีซึ่งรวมอยู่ในหมวดค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยเปิดเผยรายการนี้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 15 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า และข้อที่ 34 ค่าใช้จ่ายในการบริหารโดยจัดประเภทเป็นค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย และบริษัทจะจัดประเภทรายการตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า เป็นค่าเช่าที่ถูกต้องตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานรายงานทางการเงินที่เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไปในงบการเงินประจำปี 2561

อย่างไรก็ตาม หากมีการแก้ไขปรับปรุงรายการจากค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่ายไปเป็นรายการค่าเช่า จำนวนของค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่ายที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 34 สำหรับปี 2561 จะเพิ่มขึ้นจาก 57 ล้านบาทเป็น 65 ล้านบาท และ สำหรับปี 2560 จะเพิ่มขึ้นจาก 53 ล้านบาทเป็น 57 ล้านบาท ส่วนรายการค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นด้วยจำนวนที่ปรับปรุง ทำให้กำไรขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จยังคงเท่าเดิม

สำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2561, ปี 2560 และปี 2559 มีรายการค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าดังตารางด้านล่างนี้ (โดยปรับลดลงจากการตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า)

	หน่วย: ล้านบาท		
	2561	2560	2559
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	128	136	145
เพิ่มขึ้น/ - ลดลงจากปีก่อน	- 8	- 9	- 8

• การตั้งสำรองและความเพียงพอของค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเสีย

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเสียประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าหนี้สูญ

• อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงานที่สำคัญ

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561, 2560 และ 2559 เท่ากับร้อยละ 2.11, 2.98 เท่า และ 4.38 เท่า ตามลำดับ เนื่องจากในปี 2561 บริษัทมีกำไรสุทธิลดลงจากปี 2560 จึงส่งผลให้อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ลดลง

6.2 หนี้สินและแหล่งที่มาของเงินทุน

	หน่วย: ล้านบาท		
	2561	2560	2559
หนี้สินรวม	10,965	10,169	10,201
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	796	(32)	430
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	417	347	1,546
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,564	611	492
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,031	1,031	3,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	878	1,032	214
หุ้นกู้	4,337	5,945	3,990

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 796 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นสุทธิ 799 ล้านบาท จากการกู้ยืมเพิ่มในระหว่างปี รวมถึงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนตั๋วแลกเงินในช่วงปลายปี ในขณะที่เดียวกันในระหว่างปี 2561 มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดเป็นจำนวน 1,031 ล้านบาท และออกหุ้นกู้ทดแทนในระหว่างปีเป็นจำนวน 417 ล้านบาท ส่งผลให้หุ้นกู้ลดลงจากปี 2560

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีหนี้สินรวมลดลงจากปี 2559 จำนวน 32 ล้านบาท โดยภาพรวมแล้วหนี้สินรวมของปี 2560 และ 2559 ไม่แตกต่างกันมาก แต่ในปี 2560 มีการเปลี่ยนแปลงแหล่งจัดหาเงินทุน โดยลดสัดส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเพิ่มส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวแทนเพราะสามารถบริหารสภาพคล่องทางการเงินได้ดีกว่า ด้วยสาเหตุนี้ทำให้ในระหว่างปีมีการจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเป็นจำนวนมากและเพิ่มการกู้ยืมในเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีหนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 430 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากในเดือน เมษายน 2559 มีการออกหุ้นกู้เพิ่มจำนวน 1,353 ล้านบาท (ครบกำหนดและไถ่ถอน 511 ล้านบาท) และในเดือนตุลาคม 2559 ออกหุ้นกู้เพิ่มจำนวน 1,647 ล้านบาท (ครบกำหนดและไถ่ถอน 1,000 ล้านบาท) อย่างไรก็ตามได้มีการชำระเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินทำให้หนี้สินลดลงจำนวน 64 ล้านบาท มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิลดลงจำนวน 919 ล้านบาท และมีการชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน จำนวน 52 ล้านบาท

• เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20 โดยหลักมาจากการลงทุนตั๋วแลกเงินทดแทนตั๋วแลกเงินเดิมที่ครบกำหนดไปในระหว่างปี

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงจากปีก่อนจำนวน 64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4 โดยส่วนใหญ่เกิดจากตั๋วสัญญาใช้เงินลดลง

• เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 799 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าสิ้นปีที่แล้ว เป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแหล่งจัดหาเงินทุน โดยมาลงทุนในส่วนเงินกู้ยืมระยะยาวแทน เพื่อการบริหารสภาพคล่องที่ดีขึ้น โดยมีการกู้ยืมเพิ่มในปีนี้จำนวน 3,041 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าการกู้ยืมในปีที่แล้ว และชำระคืนในระหว่างปีอีก 2,242 ล้านบาท ส่งผลให้เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิแล้วสูงขึ้นจากปีที่แล้ว

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิลดลงจำนวน 919 ล้านบาท จากปี 2558 หรือ ร้อยละ 57 เกิดจากการรับรู้อย่างได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่มากขึ้นทำให้สามารถนำเงินดังกล่าวมาจ่ายชำระเงินกู้ระยะยาวได้มากขึ้น อีกทั้งในเดือนเมษายน 2559 และเดือนตุลาคม 2559 บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวน 1,353 ล้านบาท และ 1,647 ล้านบาทตามลำดับ เพื่อนำมาชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอน และชำระเงินกู้ระยะยาวดังกล่าวบางส่วนเนื่องจากหุ้นกู้มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่า

• หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ยอดหุ้นกู้มีจำนวน 6,368 ล้านบาท ลดลงจากปีที่แล้ว 608 ล้านบาท โดยในระหว่างปีมีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดจำนวน 1,000 ล้านบาท และทยอยชำระคืนต้นของหุ้นกู้ชุดที่ 2 ซึ่งเป็นหุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้น ที่ออกในปี 2560 อีกจำนวน 31 ล้านบาท นอกจากนั้น บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้ในระหว่างปีอีก 2 รุ่น จำนวน 250 ล้านบาท และ 167 ล้านบาทในเดือน ตุลาคม และ พฤศจิกายน 2561 รวมเป็น 417 ล้านบาท สำหรับปี 2561 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2561 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 250 ล้านบาท (จำนวน 250,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครอบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 19 ตุลาคม 2564 ซึ่งเป็นการออกทดแทนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2561 จำนวน 1,000 ล้านบาท ที่ไถ่ถอนแล้วครบทั้งจำนวน

เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2561 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 166.6 ล้านบาท (จำนวน 166,600 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครอบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565 ซึ่งเป็นการออกใหม่

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 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 654.5 ล้านบาท (จำนวน 654,500 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครอบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 31 มกราคม 2563

เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2560 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 1,500 ล้านบาท (จำนวน 1,500,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ชนิดมีประกันและผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด ครอบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 5 เมษายน 2563

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ยอดหุ้นกู้มีจำนวน 6,990 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 จำนวน 1,484 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27 เนื่องจากวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2559 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2559 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทุกประเภทชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ วงเงินรวมไม่เกิน 3,000 ล้านบาท โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ได้

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

เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2559 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 1,000 ล้านบาท (จำนวน 1,000,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครอบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 1 ตุลาคม 2563 ทั้งนี้บริษัทสามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนดในขณะเดียวกันมีหุ้นกู้ที่จะถึงครบกำหนดชำระจำนวน 1 รุ่น ชื่อหุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2558 ครอบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2559 จำนวน 1,000 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้ไถ่ถอนครบทั้งจำนวนแล้ว ณ วันที่ 5 ตุลาคม 2559

โดยในวันที่ 1 เมษายน 2559 บริษัทได้มีการออกหุ้นเพิ่มจำนวน 1 รุ่น ชื่อหุ้นของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562 จำนวน 1,353 ล้านบาท ในขณะที่เดียวกันมีหุ้นที่จะถึงครบกำหนดชำระจำนวน 1 รุ่น ชื่อหุ้นของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2556 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2559 จำนวน 511 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้ไถ่ถอนครบทั้งจำนวนแล้ว ณ วันที่ 12 เมษายน พ.ศ. 2559

• ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น

	หน่วย: ล้านบาท		
	2561	2560	2559
ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น	131	70	1,402
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	61	(1,332)	122

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นมีจำนวน 131 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 61 ล้านบาท จากปี 2560 โดยหลักมาจากการลงทุนตัวแลกเปลี่ยนทดแทนตัวแลกเปลี่ยนเดิมที่ครบกำหนดไปในช่วงปี เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัท

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นเพิ่มขึ้นจำนวน 122 ล้านบาท จากปี 2558 หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 9 เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัท เนื่องจากตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น มีอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมธนาคารและเป็นการกู้ที่ไม่มีหลักประกัน

• ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทมีจำนวน 3,332 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจากปี 2560 จำนวน 8 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.2 เกิดจากการเพิ่มขึ้นของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีจำนวน 31 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องมาจากการจ่ายเงินปันผลระหว่างปี 2561 จำนวน 39 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทมีจำนวน 3,340 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 26 ล้านบาท หรือร้อยละ 1 เกิดจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสำหรับปี 2560 จำนวน 98 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องมาจากการจ่ายเงินปันผลระหว่างปี 2560 จำนวน 49 ล้านบาท และมีรายการผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์จำนวน 23 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนสมมติฐานในการคำนวณหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน อย่างไรก็ตาม โดยรายการนี้แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและไม่มีผลกระทบต่อกำไรต่อหุ้นของบริษัท

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

• สภาพคล่อง

	หน่วย: ล้านบาท		
	2561	2560	2559
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน			
ก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	364	524	695
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน	- 27	644	- 437
จ่ายภาษีเงินได้	- 64	- 84	- 51
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	273	1,084	207

กระแสเงินสดรวมจากการดำเนินงานปี 2561 ลดลงจากปีที่แล้ว สาเหตุหลักมาจากเงินสดรับจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ลดลง ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากปีก่อน ถึงแม้จะมีเงินสดรับจากลูกค้าหนี้การค้าและเงินมัดจำที่เพิ่มขึ้น แต่เป็นสัดส่วนที่น้อยกว่า จึงส่งผลให้ในภาพรวมของกระแสเงินสดรวมจากการดำเนินงานของลดลงจากปีที่แล้ว

	หน่วย: ล้านบาท		
	2561	2560	2559
กระแสเงินสดจากการลงทุน	- 119	- 158	- 77
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในปี 2561 ที่ลดลงจากปี 2560 มีสาเหตุหลักจากเงินฝากธนาคารที่ใช้ชำระหนี้สำหรับวงเงินหนังสือค้ำประกันถึงครบกำหนดและปลอดภาระในระหว่างปีกว่า 35 ล้านบาท จึงส่งผลให้กระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนลดลง			

	หน่วย: ล้านบาท		
	2561	2560	2559
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน)			
กิจกรรมจัดหาเงิน	- 3,560	- 956	- 114

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2561 ที่ลดลงจากปี 2560 มีสาเหตุหลักมาจากเงินสดรับสุทธิจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 799 ล้านบาท และเงินสดรับจากเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น 70 ล้านบาท อย่างไรก็ตามระหว่างปี สัดส่วนในการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้สูงกว่าเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ ส่งผลให้มีการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้สุทธิ 617 ล้านบาท จ่ายชำระต้นทุนทางการเงิน 554 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผล 39 ล้านบาท ซึ่งในภาพรวมเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินนั้นน้อยกว่าปี 2560

ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 956 ล้านบาท เกิดจากการจ่ายชำระหนี้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 1,200 ล้านบาท จ่ายชำระต้นทุนทางการเงินจำนวน 595 ล้านบาท และการจ่ายเงินปันผลจำนวน 49 ล้านบาท ในขณะที่สัดส่วนในการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้สูงกว่าเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ ส่งผลให้มีการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้สุทธิอยู่ที่ 21 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทมีเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 938 ล้านบาท ทำให้เงินสดสุทธิ ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินปีนี้สูงกว่าปีที่ผ่านมา

ณ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 114 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายชำระหนี้ระยะสั้น

ยาวจากสถาบันการเงิน, จ่ายต้นทุนทางการเงินและชำระคืนเงินจากการไถ่ถอนหุ้นกู้รวมเป็นเงินจำนวน 4,132 ล้านบาท ชำระเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน, ชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินและจ่ายเงินปันผลรวมเป็นเงิน 155 ล้านบาท (อย่างไรก็ดีบริษัทได้ออกหุ้นกู้เพิ่มและรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินระหว่างงวดจำนวน 4,174 ล้านบาท)

• อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินที่สำคัญ

การวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่อง

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 2.21 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 4.75 เท่า โดยลดลง 2.54 เท่า เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระในปี โดยหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในปีเพิ่มขึ้นจาก 1,031 ล้านบาทในปีก่อนมาเป็น 2,031 ล้านบาท ส่วนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระในปีเพิ่มขึ้นจาก 611 ล้านบาทในปีก่อนมาเป็น 1,564 ล้านบาท ด้วยสาเหตุดังกล่าว จึงทำให้หนี้สินหมุนเวียนปี 2561 เพิ่มขึ้นส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องลดลง

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 0.08 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 0.23 เท่า โดยลดลง 0.15 เท่า ด้วยสาเหตุที่กล่าวไว้ย่อหน้าข้างต้น ทำให้บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากเมื่อเปรียบเทียบกับปีที่แล้ว และส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วลดลงจากสิ้นปีที่แล้ว

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 4.75 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 2.07 เท่า โดยเพิ่มขึ้น 2.68 เท่า เนื่องมาจากบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนลดลง สาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในปี โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงจากการจ่ายชำระคืนในระหว่างปี และลดการกู้ยืมในส่วนนี้โดยใช้เงินทุนจากเงินกู้ยืมระยะยาวแทน ส่วนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในปีลดลงเนื่องมาจากมีหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนภายในหนึ่งปีของปี 2559 จำนวน 3,000 ล้านบาท ในขณะที่หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดภายในหนึ่งปีของปี 2560 นั้นมีเพียง 1,000 ล้านบาท ด้วยสาเหตุดังกล่าว จึงทำให้หนี้สินหมุนเวียนสำหรับปี 2560 ลดลง และส่งผลต่ออัตราส่วนสภาพคล่องที่เพิ่มขึ้น

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 0.23 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 0.11 เท่า โดยเพิ่มขึ้น 0.12

เท่า ด้วยสาเหตุที่กล่าวไว้ย่อหน้าข้างต้น ทำให้บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนลดลงจำนวนมากเมื่อเปรียบเทียบกับปีที่แล้ว และส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วดีขึ้นจากสิ้นปีที่แล้ว

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

การวิเคราะห์อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเป็น 1.29 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 1.55 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยลดลง 0.26 เท่า ทั้งนี้ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเกิดจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเงินได้จากการดำเนินงานหารด้วยต้นทุนทางการเงิน ซึ่งในปี 2561 มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเงินได้จากการดำเนินงานน้อยกว่าปี 2560 จำนวน 109 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 27 แม้ว่าต้นทุนทางการเงินปี 2561 น้อยกว่าปี 2560 จำนวน 33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13 ด้วยสัดส่วนของกำไรที่ลดลงมากกว่าต้นทุนการเงินที่ลดลงในปี ทำให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยในปี 2561 ลดลงจากปี 2560

ในกรณีที่บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis) เป็น 0.49 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 1.82 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยลดลง 1.33 เท่า เนื่องจากปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 273 ล้านบาท โดยลดลง 811 ล้านบาทจากปี 2560 โดยหลักกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่ลดลงมาจากเงินสดรับจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่ลดลง

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเป็น 1.82 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 0.50 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยเพิ่มขึ้น 1.32 เท่า ทั้งนี้ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเกิดจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเงินได้จากการดำเนินงานหารด้วยต้นทุนทางการเงิน ซึ่งในปี 2560 มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเงินได้จากการดำเนินงานน้อยกว่าปี 2559 จำนวน 175 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 30 ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินปี 2560 มากกว่าปี 2559 จำนวน 23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10 ด้วยสัดส่วนของกำไรที่ลดลงแต่ต้นทุนการเงินที่เพิ่มขึ้นในปี ทำให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยในปี 2560 ลดลงจากปี 2559

การวิเคราะห์อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 3.29 เท่า ณ วันที่

ที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 3.04 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุมาจากหนี้สินของบริษัทที่เพิ่มขึ้นและส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงเล็กน้อยในปี โดยหนี้สินของบริษัทที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 3.04 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 3.08 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ทั้งนี้ การลดลงของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุมาจากหนี้สินของบริษัทที่ลดลงและส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นในปี โดยหนี้สินของบริษัทที่ลดลงเป็นผลมาจากการลดลงของหนี้ระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน รวมทั้งหนี้จากสัญญาเช่าการเงินที่ลดลงจากการชำระคืนในระหว่างปี

- การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่ต่ำกว่า 3:1 เท่า เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 6.2 หน้าที่ที่ผู้ออกหุ้นกู้ต้องปฏิบัติ ข้อ 6.2.11 เมื่อเงินทางการเงินบริษัทได้ดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.69 เท่า สำหรับหุ้นกู้ของ บริษัท อาเรีย พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2561 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด ปัจจุบันหุ้นกู้ดังกล่าวได้ไถ่ถอนครบทั้งจำนวนแล้วในวันที่ 19 ตุลาคม 2561

ดังนั้น บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่ต่ำกว่า 3:1 เท่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 6.2 หน้าที่ที่ผู้ออกหุ้นกู้ต้องปฏิบัติ ข้อ 6.2.11 เมื่อเงินทางการเงินระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกัน สำหรับหุ้นกู้ ได้แก่

- 1) หุ้นกู้ของ บริษัท อาเรีย พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
- 2) หุ้นกู้ของ บริษัท อาเรีย พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2563 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด
- 3) หุ้นกู้ของ บริษัท อาเรีย พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2559

ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2562

- 4) หุ้นกู้ของ บริษัท อาเรีย พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2563
- 5) หุ้นกู้มีประกันของ บริษัท อาเรีย พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด
- 6) หุ้นกู้ของ บริษัท อาเรีย พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2564
- 7) หุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้นของ บริษัท อาเรีย พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
- 8) หุ้นกู้ของ บริษัท อาเรีย พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564
- 9) หุ้นกู้ของ บริษัท อาเรีย พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้ดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.69 เท่า สำหรับหุ้นกู้ ข้อ 1) – ข้อ 4) และ ข้อ 6) – ข้อ 12) ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 6.2.11) และสำหรับหุ้นกู้ข้อ 5) ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 7.2.12) เมื่อเงินทางการเงิน ระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกัน

อย่างไรก็ตามบริษัทได้เตรียมมาตรการทางการเงินรองรับดังนี้ คือ 1) แผนเพิ่มทุน 2) แผนการชำระคืนหนี้สถาบัน การเงินบางส่วน และ 3) แผนการคืนตราสารหนี้ทั้งระยะสั้นและหรือระยะยาวบางส่วน เพื่อดำรงอัตราส่วนดังกล่าว และบริษัท ยังมีนโยบายที่จะรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม 4) เร่งการขาย และการโอนกรรมสิทธิ์โครงการสร้างเสร็จพร้อมโอนทั้งโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง ด้วยการจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายและประชาสัมพันธ์โครงการเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้ามากขึ้น รวมถึงการควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างเหมาะสมบริษัทคาดว่ามาตรการดังกล่าวจะเพิ่มยอดขายรับรู้รายได้ และลดค่าใช้จ่ายลง ทำให้กำไรของบริษัทสูงขึ้นและอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวลดลงและโครงสร้างเงินทุนอยู่ในสัดส่วนที่เหมาะสม

การกู้ยืมของบริษัท

รายการกู้ยืม บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

	หน่วย: ล้านบาท		
	2561	2560	2559
ตัวสัญญาใช้เงิน	247	275	115
ตัวแลกเงินระยะสั้น	131	70	1,402
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	2,442	1,643	706
หุ้นกู้	6,368	6,976	6,990
รวม	9,188	8,964	9,213

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1. คำตอบแทนจากการสอบบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายคำตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีหรือสำนักงานที่ผู้สอบบัญชีสังกัด ในรอบปี 2559 ถึง ปี 2561 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	สำนักงานสอบบัญชี		
	บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด	บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
รายละเอียด	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
บริษัท อารีญา พรอวิเวอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	1,539,000	1,120,000	2,050,000
บริษัทย่อย	1,567,000	1,365,000	1,450,000
รวม	2,980,000	2,485,000	3,500,000

2. ค่าบริการอื่น

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการรับบริการอื่นจากสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด. บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานที่ผู้สอบบัญชีสังกัดในรอบปี 2559 ถึง ปี 2561

รายการระหว่างกัน

ในปี 2561 ที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

บุคคลที่อาจมี ความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์กับ บริษัทฯ	ลักษณะของรายการและ ความจำเป็น	มูลค่า ของรายการ เกี่ยวข้องกัน (ล้านบาท)	ราคาและรายละเอียด
นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี และ นายวิวัฒน์ เลาหพูนรังษี	กรรมการบริษัทฯ และ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	บริษัท อาริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เช่าที่ดินสำนักงานใหญ่ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกรรมการ เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1.1 ล้านบาท	- สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 10 ปี ผู้ให้เช่าจะให้บริษัทเช่าที่ดินต่อไปอีก 10 ปี โดยจะได้ตกลงค่าเช่ากันใหม่ ในราคาตลาดหรือราคาที่เหมาะ สมต่อไปและหากบริษัทประสงค์ที่ จะเช่าที่ดินต่อไปอีก 10 ปี บริษัท ต้องแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าตามที่ ระบุในบันทึกข้อตกลง ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีการผูกพัน จนถึงวันสิ้นสุดสัญญาที่จะต้องจ่าย ค่าเช่าดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 6.06 ล้านบาท
			60.0 ล้านบาท	- บริษัทได้จ่ายเงินประกันการเช่าแก่ กรรมการเป็นจำนวนเงิน 60 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันว่าทรัพย์สินที่เช่า จะไม่ถูกบังคับจำนองจากสถาบัน การเงินที่ผู้เช่าได้ขอสินเชื่อเนื่องจาก ผู้ให้เช่าได้ยอมนำทรัพย์สินที่เช่าเข้า จดทะเบียนจำนองเป็นหลักประกัน ปฏิบัติตามสัญญาขอสินเชื่อเกี่ยว กับการก่อสร้างอาคารสำนักงาน ต่อสถาบันการเงิน
บริษัท อาริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	บริษัทใหญ่ และบริษัทย่อย	บริษัท อาริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงิน	1,148.3 ล้านบาท	- เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน นโยบายการกำหนด ราคาร้อยละ 5.45 - 6.05 ต่อปี
			224.9 ล้านบาท 72.9 ล้านบาท	- ดอกเบี้ยค้างรับ - ดอกเบี้ยรับ
บริษัท อาริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	บริษัทใหญ่ และบริษัทย่อย	บริษัทย่อยให้บริษัท อาริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) กู้ยืมเงิน	2.8 ล้านบาท	- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน นโยบายการกำหนด ราคาร้อยละ 5.45 - 6.05 ต่อปี
			25.2 ล้านบาท	- ดอกเบี้ยค้างจ่าย
			0.5 ล้านบาท	- ต้นทุนการกู้ยืม - กิจการที่ เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งรวมอยู่ใน โครงการอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างการพัฒนา)
			2.9 ล้านบาท	- ต้นทุนทางการเงิน

บุคคลที่อาจมี ความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์กับ บริษัทฯ	ลักษณะของรายการและ ความจำเป็น	มูลค่า ของรายการ ที่เกี่ยวข้องกัน (ล้านบาท)	ราคาและรายละเอียด
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	บริษัทใหญ่ และบริษัทย่อย	รายได้ค่าบริหารจัดการ/ ค่าบริการจัดการ	72.0 ล้านบาท 44.3 ล้านบาท	- รายได้ค่าบริหารจัดการตามราคา ที่ตกลงร่วมกัน - ค่าบริหารจัดการตามราคา ที่ตกลงร่วมกัน
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	บริษัทใหญ่ และบริษัทย่อย	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นส่วนต้นทุนโครงการไป ยังบริษัทย่อย	590.5 ล้านบาท	- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่เกิดจาก การเป็นส่วนต้นทุนโครงการ
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	บริษัทใหญ่ และบริษัทย่อย	บริษัทย่อยชำระหนี้เงินกู้ยืมสถาบัน การเงินแทนบริษัทใหญ่	436.8 ล้านบาท	- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน
นายวิศิษฐ์ เลาหุพันธุ์ นายวิวัฒน์ เลาหุพันธุ์ และ นาย อาชวน เอี่ยมโพธิ์พันธ์	กรรมการบริษัทฯ และ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	กรรมการบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ จงกอนโดกับบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	5.1 ล้านบาท	- ค่ามัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท วันอวั จำกัด	บริษัทใหญ่ และบริษัทย่อย	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จ้างบริษัท วันอวั จำกัด ทำการก่อสร้างโครงการ	5.0 ล้านบาท	- บริษัทใหญ่จ่ายชำระเงินค่า มัดงานให้แก่บริษัท วันอวั จำกัด และหักเงินค่าประกันผลงานเอาไว้ 5% จากค่ามัดงานที่จ่ายชำระ

มูลค่ามาตรการและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกัน

กรณีที่มีรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทฯ กำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการ และความเหมาะสมทางด้านราคาของรายการนั้นๆ โดยพิจารณาเงื่อนไขต่างๆให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติในอุตสาหกรรมและมีการเปรียบเทียบกับราคาของบุคคลภายนอกหรือราคาตลาด หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณีโดยกรรมการผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการดังกล่าว อีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ

ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอื่นๆ บริษัทฯ จะปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่มีผลใช้บังคับอย่างเคร่งครัด

รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ผู้ถือหุ้น

บริษัท อารียา พรอฟีพอร์ตี จำกัด (มหาชน)

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

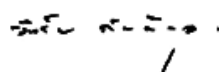
ในปี 2561 คณะกรรมการตรวจสอบจัดให้มีการประชุมรวม 12 ครั้ง โดยมีฝ่ายบริหาร หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน และฝ่ายบัญชี เข้าร่วมประชุมตามวาระที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจัดให้มีการประชุมอย่างน้อย 1 ครั้ง เพื่อหารือผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน โดยไม่มีฝ่ายบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถาม และให้ข้อเสนอแนะในวาระต่างๆ อย่างอิสระตามที่พึงจะเป็นสรุปสาระสำคัญ ได้ดังนี้

- **สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2561** โดยร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชี เห็นว่ารายงานทางการเงินรายการบัญชีกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง มีความเหมาะสมเพียงพอ โปร่งใส เชื่อถือได้ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป ระบบบัญชีและงบการเงินมีความเชื่อถือได้ มีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอทันเวลา พร้อมทั้งให้ข้อสังเกต และรับทราบแนวทางแก้ไขปัญหาลើกเกิดประโยชน์แก่บริษัท
- **สอบทานและประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน** คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบควบคุมภายในร่วมกับหน่วยงานตรวจสอบภายใน เห็นว่าบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ ไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ สามารถสร้างความมั่นใจได้อย่างสมเหตุสมผลว่าบริษัทสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ทั้งในด้านของควมมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินงาน รวมถึงการดูแลทรัพย์สิน ความเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินและการปฏิบัติตามกฎระเบียบและนโยบายบริษัท

- **การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน** คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายงานผลการตรวจสอบประจำปี 2561 ตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติ เพื่อให้การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีระบบการควบคุมภายในที่ดี มีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักกริพย์และตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท รวมถึงให้มีการติดตามแก้ไขประเด็นที่มีนัยสำคัญตามรายงานผลการตรวจสอบ นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแผนการตรวจสอบประจำปี 2562 ซึ่งจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของการประเมินการควบคุมภายในตามแนวทาง COSO
- **ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี** คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า บริษัท สอบบัญชีธรรมานิติ จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2561 เป็นผู้ที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท โดยไม่มีการถือหุ้นและไม่มี การให้บริกาอื่นแก่บริษัท นอกเหนือจากงานสอบบัญชี และได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความเหมาะสม โดยเป็นไปตามมาตรฐานการประกอบวิชาชีพการสอบบัญชี รวมทั้งมีความเข้าใจธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี
- **การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน** คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณา สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เห็นว่าเป็นรายการจริงทางการค้าอันเป็นธุรกิจปกติทั่วไป มีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยเป็นไปตามหลัก การกำกับดูแลกิจการที่ดี จัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบ มีเหตุผลและเป็นอิสระ ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน

โดยสรุปคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัท ท่อนโยบาย การกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นสำคัญ มีผลให้ระบบการควบคุมภายในมีประสิทธิภาพเพียงพอ ไม่มีข้อบกพร่องเป็นสาระสำคัญ มีระบบบริหาร ความเสี่ยงอย่างเหมาะสม การปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎเกณฑ์ภาครัฐเป็นไปโดยถูกต้อง สำหรับงบการเงินรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ไม่มีเหตุการณ์ที่แสดงถึงปัญหาหรือรายการที่มีผลกระทบต่อฐานะการเงิน การจัดการทางการเงิน จัดทำขึ้นอย่างถูกต้องตามที่ควรมีการเปิดเผยข้อมูลเพียงพอ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ



(นายวันชัย ตันติกุล)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562

รายงานคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัทเพื่อทำหน้าที่กำกับและดูแลบริหารจัดการและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทให้สอดคล้องกับนโยบาย และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ รวมทั้งการปฏิบัติให้เป็นไปตามจรรยาบรรณทางธุรกิจและกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

1. พิจารณาการวางแผนงาน กำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินงานร่วมกับกรรมการผู้จัดการและผู้บริหารของทุกสายงานของบริษัทและบริษัทย่อย
2. พิจารณาและให้ความเห็นชอบแผนธุรกิจของบริษัท งบประมาณประจำปี และการลงทุนของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทในเครือ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
3. พิจารณาและให้ความเห็นชอบในธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการซื้อที่ดินตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

4. พิจารณาและให้ความเห็นชอบในนโยบายการให้ผลตอบแทนและโครงสร้างเงินเดือนของพนักงานของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทในเครือ
5. พิจารณาและติดตามผลการดำเนินงานของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทในเครือเป็นรายสัปดาห์
6. พิจารณากำหนดบุคคลในการดำรงตำแหน่งผู้บริหารของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทในเครือ
7. ดำเนินการในเรื่องต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริหารมีความมุ่งมั่นในการปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถ เพื่อประโยชน์สูงสุดและความเท่าเทียมต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อนำพาองค์กรเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน



(นายวิศิษฐ์ เลหาพานัง)

ประธานกรรมการบริหาร

ยึดมั่นในหลัก บรรษัทภิบาล

การควบคุมกำกับกิจการ

วัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัท

ระยะสั้น

- ดำเนินงานตามแผนธุรกิจประจำปี
- มุ่งสร้างความสุขที่ยั่งยืน และสร้างความแตกต่างอย่างโดดเด่นในเรื่องการออกแบบ คุณภาพการก่อสร้างและการบริการ เพื่อให้ลูกบ้านชุมชนและสังคมมีความเป็นอยู่ที่ดีและเปี่ยมสุขโดยดำเนินธุรกิจตาม 4 คุณลักษณะหลัก:
 1. Aesthetic Design & Premium Quality งานออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์โดดเด่นมาพร้อมกับคุณภาพ
 2. Sustainable Happiness ความสุขและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน
 3. Innovative Living นวัตกรรมที่เสริมความเป็นอยู่ทุกรูปแบบ
 4. Best In Class After Sale Services การเอาใจใส่ดูแลลูกบ้านตั้งแต่เริ่มและหลังการขายอย่างเต็มความสามารถ

ระยะกลาง

- พัฒนาโครงการทั้งแนวราบและแนวสูงในทำเลที่มีศักยภาพ อยู่กลางใจเมือง หรือแหล่งชุมชน มีการคมนาคมสะดวก มีระบบขนส่งมวลชนสมัยใหม่
- ดำเนินธุรกิจตาม 4 คุณลักษณะหลัก ข้างต้น เพื่อพันธกิจในการดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างสมดุล ต่อทั้งคู่ค้า พนักงาน ลูกค้า และสังคม
- มุ่งสร้างให้อารีญาเป็นแบรนด์อันดับแรกๆที่อยู่ในใจลูกค้า

ระยะยาว

- มีผลประกอบการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน สามารถปรับตัวเข้ากับสภาพเศรษฐกิจได้อย่างดี
- ให้อารีญาเป็นแบรนด์อันดับแรกๆที่อยู่ในใจลูกค้าเพื่อการเติบโตที่ยั่งยืน

นโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทและบริษัทย่อย

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายที่ให้ความสำคัญในหลักการทำกิจการดูแลกิจการที่ดี เน้นความโปร่งใสของการดำเนินธุรกิจ เพื่อเพิ่มความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้มีส่วนได้เสีย โดยมีหลักการที่เป็นแนวทางสำคัญสำหรับการกำกับดูแลกิจการของบริษัทและบริษัทย่อย ดังนี้

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น
2. ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม
3. คำนิยามบทบาทของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างเปิดเผย เท่าเทียมและเป็นรูปธรรม
4. ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรอบคอบ โปร่งใสเพื่อประโยชน์สูงสุดต่อองค์กร ผู้ถือหุ้น นักลงทุนทั้งหมด
5. กำหนดจรรยาบรรณทางธุรกิจของคณะกรรมการบริษัทและพนักงาน เพื่อใช้แนวทางในการปฏิบัติงาน

การคำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน โดยได้คำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยให้ความสำคัญกับการประชุมผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่ง องค์ประกอบต่างๆ ของการประชุมเพื่อให้เกิดความเท่าเทียมกัน ในระหว่างผู้ถือหุ้น ในเรื่องสำคัญๆ ซึ่งมีแนวปฏิบัติดังต่อไปนี้

1. บริษัทได้แต่งตั้งให้บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัท เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นในการดำเนินงานเกี่ยวกับงานทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัท
2. การจัดประชุมผู้ถือหุ้น โดยกำหนดวัน เวลา และสถานที่ประชุมไม่เป็นอุปสรรคในการเข้าร่วมประชุม ข้อมูลทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทางบริษัทได้แจ้งให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าอย่างเพียงพอและทันเวลา นอกจากการارس่งหนังสือนัดประชุมที่มีวัตถุประสงค์และเหตุผลของแต่ละวาระการประชุม ตลอดจนความเห็นของคณะกรรมการประกอบในแต่ละวาระเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้นก่อนการประชุมอย่างน้อย 14 วัน ตามข้อบังคับของบริษัท ข้อที่ 29 เรื่องการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว และมีนโยบายให้จัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทางไปรษณีย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนการประชุมอย่างน้อย 21 วันก่อนการประชุม และให้นำเสนอหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นฉบับสมบูรณ์บนเว็บไซต์ (www.areeya.co.th) ล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ในปี 2561 บริษัทได้กำหนดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นจำนวน 1 ครั้ง คือ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561 สถานที่ประชุมคือ ห้องริชธิกา ชั้น 19 โรงแรมเดอะบাজার แบงค็อก (The Bazaar Hotel Bangkok) โดยเริ่มประชุมเวลา 10:00 น. โดยบริษัทได้ดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ว่าด้วยการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น และในปี 2561 ไม่มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นแต่อย่างใด

- ประธานในที่ประชุมจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ เหมาะสม และดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม โดยในระหว่างประชุม ประธานได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและซักถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเต็มที่
 - ประธานกรรมการ รวมทั้งกรรมการทุกคน (ยกเว้นแต่มีเหตุจำเป็น) จะเข้าร่วมประชุมและตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นด้วย
 - ดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ ด้วยความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอแก่ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย
3. บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ถามคำถามเป็นการล่วงหน้าผ่านช่องทางต่างๆ คือ Website และการส่งคำถามล่วงหน้ามายังหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ รวมทั้งการเสนอข้อซักถามและกรรมการตรวจสอบ ก่อนการประชุม
 4. บริษัทกำหนดนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารระดับสูงแจ้งต่อกรรมการหรือผู้ที่คณะกรรมการมอบหมายเกี่ยวกับการซื้อขายหุ้นบริษัทตนเองอย่างน้อย 1 วันล่วงหน้าก่อนทำการซื้อขาย

5. กรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถมาประชุมได้ด้วยตัวเอง บริษัทยังมีการเพิ่มทางเลือกให้กับผู้ถือหุ้น ให้สามารถเลือกที่จะแต่งตั้งกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ท่านจากกรรมการอิสระทั้งหมดของบริษัทเป็นผู้รับมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้น ซึ่งที่ผ่านมาก็ได้มีท่านผู้ถือหุ้นหลายท่านได้มอบอำนาจให้กับท่านกรรมการอิสระของบริษัทเป็นผู้ลงคะแนนแทนในหลายครั้งที่ผ่านมา ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ บริษัทสนับสนุนให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในวาระที่สำคัญ
6. ในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท มีคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และผู้บริหารที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุมด้วย โดยประธานกรรมการของบริษัทหรือบุคคลที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติให้เป็นประธานในที่ประชุมจะดำเนินการให้มีการพิจารณา วาระการประชุมและลงคะแนนเสียง เป็นไปตามลำดับวาระที่กำหนดในหนังสือนัดประชุม นอกจากนั้น บริษัทได้แจ้งคะแนนเสียงที่ต้องการในแต่ละวาระให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนลงคะแนนเสียง เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและความถูกต้องในการลงคะแนนเสียง นอกจากนี้ได้มีการจ้างสำนักงานทนายความอิสระมาเป็นผู้ตรวจนับคะแนน และขออาสาสมัครจากตัวแทนผู้ถือหุ้นร่วมเป็นสักขีพยานในการตรวจนับคะแนน และอำนวยความสะดวกในการนับคะแนนโดยใช้เครื่องอ่านแถบข้อมูล (Barcode)
7. คณะกรรมการบริษัทได้ดูแลให้มีการบันทึกรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น ให้มีสาระสำคัญครบถ้วนอันได้แก่ คำชี้แจงที่เป็นสาระสำคัญ คำถาม ข้อคิดเห็นต่างๆ รวมทั้งคะแนนเสียงที่ต้องการในแต่ละวาระ นอกจากนั้น ในส่วนของรายงานการประชุม บริษัทมีการจัดทำรายงานการประชุมให้เสร็จสมบูรณ์ในเวลาที่เหมาะสมที่กำหนด รวมทั้งมีระบบการจัดเก็บรายงานการประชุมที่ดี สามารถตรวจสอบและอ้างอิงได้ ทั้งนี้ เพื่อให้รายงานการประชุมมีความครบถ้วนสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น บริษัทได้จัดให้มีการบันทึกวิธีการลงคะแนนเสียง และวิธีนับคะแนนเสียงเพิ่มเติมในรายงานการประชุมด้วย
8. เปิดเผยมติการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นให้สาธารณชนทราบถึงผลการลงคะแนนในแต่ละวาระผ่าน ระบบ SET Portal ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทภายหลังเสร็จสิ้นการประชุม
9. บันทึกรายงานการประชุมอย่างครบถ้วน และจัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ให้แล้วเสร็จทั้ง ภาษาไทยและอังกฤษภายใน 14 วันนับแต่วันประชุม และส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกระทรวงพาณิชย์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งได้เผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัท

การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นเท่าเทียมกัน

1. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นรายย่อย

บริษัทได้มีการกำหนดให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยสามารถเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการตรวจสอบ หรือเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากนั้นบริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยได้ตั้งคำถามเป็นการล่วงหน้าผ่านช่องทางต่างๆ คือ Website และการส่งคำถามล่วงหน้ามายังหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์

2. นโยบายป้องกันการใช้อำนาจภายในของบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการป้องกันการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนเป็นอย่างยิ่ง จึงมีนโยบายให้มีการเก็บรักษาข้อมูลซึ่งยังมิได้เปิดเผยต่อประชาชนไว้เป็นความลับ โดยกำหนดให้ผู้รับรู้จำกัดเฉพาะผู้มีส่วนเกี่ยวข้องเท่านั้น

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

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

นอกจากนี้บริษัทยังได้มีนโยบายที่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ปฏิบัติตามจรรยาบรรณในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริตและยุติธรรมอย่างสม่ำเสมอ และไม่ให้เข้าไปมีส่วนร่วมในการกระทำความผิดปกติก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท ทั้งนี้ หากพบว่า บุคคลข้างต้นได้นำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน บริษัทถือว่าบุคคลดังกล่าวมีความผิดทางวินัยอย่างร้ายแรง และจะถูกลงโทษตามข้อบังคับพนักงานของบริษัทต่อไป

3. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายและการดำเนินการต่างๆ ดังนี้

1. จัดโครงสร้างการถือหุ้นที่ชัดเจน โปร่งใส ไม่มีการถือหุ้นไว้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เพื่อไม่ทำให้เกิด ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้แก่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และเปิดเผยโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท และบริษัทย่อยไว้ในรายงานประจำปี
2. กำหนดนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย โดย รายงานต่อเลขาธิการบริษัท และเลขาธิการบริษัทจะต้องส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียนี้ให้ประธานกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับ รายงาน
3. ในกรณีที่กรรมการบริษัทหรือผู้บริหารคนใดคนหนึ่งมีส่วนได้เสียกับผลประโยชน์ในเรื่องที่กำลังพิจารณา ผู้มีส่วนได้เสียนั้นต้องไม่เข้าร่วมประชุม และงดออกเสียง เพื่อให้การตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารเป็นไปอย่างยุติธรรม เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นอย่างแท้จริง

- กำหนดนโยบายการกำกับดูแลและการใช้ข้อมูลภายในไว้ในอำนาจดำเนินการ จรรยาบรรณและข้อบังคับพนักงานเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมีบทกำหนดโทษชัดเจนกรณีที่ผู้บริหารหรือพนักงานนำข้อมูลภายในไปเปิดเผยต่อสาธารณะหรือนำไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน

บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ดูแลสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มต่างๆ โดยเท่าเทียม มีแนวปฏิบัติดังต่อไปนี้

- 1. ผู้ถือหุ้น :** บริษัทมุ่งให้ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสม โดยดำเนินการให้มีผลประโยชน์ที่ต่ออย่างสม่ำเสมอ และมีการพัฒนาธุรกิจอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอที่จะปกป้องผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้น
- 2. ลูกค้า :** การดำเนินงานในปี 2561 ที่ผ่านมา บริษัทยังคงให้ความสำคัญในการกำกับดูแลลูกค้า ในฐานะ “ลูกบ้าน” ที่เปรียบเสมือนหนึ่งในสมาชิกครอบครัวอาเรีย โดยมีการให้บริการหลังการขายที่ประกอบไปด้วย ฝ่ายศูนย์บริการลูกค้า (Call Center) ฝ่ายบริการหลังการขาย (After Sales Service: AS) ฝ่ายบริหารนิติบุคคล (Customer Management: CM) และฝ่ายชุมชนสัมพันธ์ (Customer Relations Management: CmRM) ซึ่งมีเป้าหมายร่วมกันในการให้บริการหลังการขายที่รวดเร็วและได้มาตรฐาน เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกบ้าน
- 3. คู่ค้า :** บริษัทดำเนินนโยบายคัดเลือกผู้รับเหมา (คู่ค้า) อย่างยุติธรรมและโปร่งใส โดยปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการค้าอย่างเคร่งครัด และพิจารณาถึงปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้รับเหมาเสมอเพื่อร่วมกับแก้ปัญหาที่เกิดขึ้น อาทิเช่น จัดอบรมเพื่อเพิ่มความรู้ให้แก่ผู้รับเหมา จัดหาแหล่งเงินทุนให้โดยเจรจากับธนาคารเพื่อผู้รับเหมาสามารถนำใบส่งงานไปค้าประกันเงินกู้ และช่วยในการจัดหาวัสดุกรณีเกิดกรณีขาดแคลนหรือผู้รับเหมาขาดสภาพคล่อง
- 4. คู่แข่งทางการค้า :** บริษัทสนับสนุนและส่งเสริมนโยบายการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรมโดยปฏิบัติตามกติกาการแข่งขันที่ดีและเป็นที่ยอมรับทั่วไป หลักเสียงวิธีการที่ไม่สุจริตเพื่อความได้เปรียบทางการค้า
- 5. พนักงาน :** บริษัทสรรหาและรักษาพนักงานที่มีความสามารถและประสบการณ์ในการปฏิบัติงาน โดยมุ่งพัฒนาและเพิ่มพูนความสามารถของพนักงานอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งส่งเสริมพนักงานให้มีโอกาสในความก้าวหน้าและมั่นคงในอาชีพตลอดจนปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนอย่างเท่าเทียมกัน โดยจัดให้มีสวัสดิการและสิทธิประโยชน์ต่างๆ เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ประกันสุขภาพ การตรวจสุขภาพประจำปี เป็นต้น
- 6. ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม :** บริษัทมีนโยบายในการให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมในความรับผิดชอบต่อและเอาใจใส่สังคมอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง โดยบริษัทนั้นยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ คู่และใส่ใจต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งมุ่งปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะในเรื่องชุมชนน่าอยู่ ที่ส่งเสริมในเรื่องการคัดแยกขยะ ลดการใช้พลังงานและทรัพยากรน้ำ เป็นต้น

นโยบายการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา

บริษัทมุ่งดำเนินธุรกิจให้ประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืน ควบคู่ไปกับการดำรงอยู่ภายใต้บรรทัดฐานที่โปร่งใส โดยให้ความสำคัญกับนโยบายทรัพย์สินทางปัญญา และถือเป็นส่วนหนึ่งในข้อตกลงการจ้างพนักงาน ซึ่งมีสาระสำคัญครอบคลุมประเด็นดังนี้

- การไม่ละเมิดสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญาของบุคคลอื่นใด
- การตรวจสอบถึงการได้รับอนุญาตในชิ้นงานที่มีลิขสิทธิ์ หรือการได้รับการคุ้มครองโดยกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- การแจ้งให้บริษัททราบในทันที หากมีประเด็นเกี่ยวกับลิขสิทธิ์หรือทรัพย์สินทางปัญญา

นอกจากนี้ยังมีแนวทางการปฏิบัติที่เฉพาะเจาะจง เช่น การใช้ระบบคอมพิวเตอร์และเทคโนโลยีสารสนเทศ ที่ได้รับการคุ้มครองโดยลิขสิทธิ์ที่ถูกต้องแล้วเท่านั้น รวมไปถึงการไม่คัดลอก เผยแพร่ ผลิตภัณฑ์สารสนเทศที่ไม่ได้รับอนุญาตอย่างถูกต้องโดยเด็ดขาด

นโยบายทางด้านสิทธิมนุษยชน

บริษัทได้กำหนดหลักการในด้านสิทธิมนุษยชน ให้บุคลากรในทุกระดับยึดถือและปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด โดยเริ่มต้นตั้งแต่กระบวนการสรรหาคัดเลือก ซึ่งดำเนินการโดยไม่เลือกปฏิบัติ ไม่แบ่งแยกเพศ เชื้อชาติ ศาสนา สีผิว หรือปัจจัยใดๆ ที่ไม่ได้เกี่ยวข้องกับความสามารถในการปฏิบัติงาน รวมทั้งปฏิเสธการใช้แรงงานที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมายหรือผิดจริยธรรม โดยหลักการที่บริษัทใช้ในการดำเนินงานภายใต้หลักสิทธิมนุษยชนมีดังต่อไปนี้

- กำหนดคำตอบแบบอย่างเป็นธรรม ตามคุณสมบัติ ลักษณะงานความสามารถ และผลการปฏิบัติงานของพนักงาน รวมถึงตามหลักเกณฑ์ของโครงสร้างในการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัท
- ให้ความสำคัญด้านการฝึกอบรมอย่างเท่าเทียมและทั่วถึงกับบุคลากรทุกระดับ ตามแนวทางพัฒนาพนักงานในระยะยาว (Training Roadmap)
- ให้ความสำคัญต่อการให้เกียรติ และการเคารพความคิดเห็นซึ่งกันและกัน

บริษัทมุ่งดำเนินธุรกิจให้ประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืน ควบคู่ไปกับการดำรงอยู่ภายใต้บรรทัดฐานที่โปร่งใส โดยให้ความสำคัญกับนโยบายทรัพย์สินทางปัญญา และถือเป็นส่วนหนึ่งในข้อตกลงการจ้างพนักงาน ซึ่งมีสาระสำคัญครอบคลุมประเด็นดังนี้

- การไม่ละเมิดสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญาของบุคคลอื่นใด
- การตรวจสอบถึงการได้รับอนุญาตในชิ้นงานที่มีลิขสิทธิ์ หรือการได้รับการคุ้มครองโดยกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- การแจ้งให้บริษัททราบในทันที หากมีประเด็นเกี่ยวกับลิขสิทธิ์หรือทรัพย์สินทางปัญญา

นอกจากนี้ยังมีแนวทางการปฏิบัติที่เฉพาะเจาะจง เช่น การใช้ระบบคอมพิวเตอร์และเทคโนโลยีสารสนเทศ ที่ได้รับการคุ้มครองโดยลิขสิทธิ์ที่

ถูกต้องแล้วเท่านั้น รวมไปถึงการไม่ติดตั้ง เผยแพร่ ผลิตภัณฑ์สารสนเทศที่ไม่ได้รับอนุญาตอย่างถูกต้องโดยเด็ดขาด

การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

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

สารสนเทศที่สำคัญของบริษัท ประกอบด้วย รายงานทางการเงินและข้อมูลที่มีข้อมูลทางการเงินต่างๆตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และข้อมูลอื่นๆที่เกี่ยวข้อง โดยในส่วนของการเงินที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยนั้น ได้ผ่านการสอบทาน/ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท และผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการณที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน นอกจากนี้ คณะกรรมการได้จัดทำให้มีการดำรงไว้ซึ่งระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินและเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดพลาดอย่างมีสาระสำคัญ ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วย คณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานการเงินและระบบควบคุมภายใน และความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีและ 56-1 แล้ว

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ชี้แนะและกำหนดนโยบายและมีส่วนร่วมในการพิจารณาและให้ความเห็นชอบในกลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจและงบประมาณของบริษัท ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการไปตามที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลได้มีการกำหนดอำนาจอนุมัติวงเงินสำหรับใช้จ่ายเพื่อธุรกรรมตามปกติธุรกิจของบริษัทและในส่วนธุรกรรมทางการเงิน อาทิเช่น การกู้ยืมเงิน หรือการขอสินเชื่อใดๆจากสถาบันการเงิน รวมตลอดถึงการเข้าเป็นผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการมีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานต่างๆ โดยมีราย

ละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้ คณะกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจาก คณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทำกับบริษัท (ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด) ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบาย แนวทาง หรือหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้ และเป็นการมอบอำนาจในเรื่องเกี่ยวกับรายการที่เป็นไปตามการกำกับดูแลหรือเป็นการดำเนินงานตามปกติธุรกิจทั่วไปเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการกระทำอันไม่เป็นธรรมในด้านต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น บริษัทได้ออกแนวปฏิบัติเกี่ยวกับมาตรฐานความประพฤติและจริยธรรมทางธุรกิจ จรรยาบรรณของผู้บริหารและพนักงาน โดยเน้นถึงความซื่อสัตย์และมีจริยธรรมในการติดต่อกับลูกค้า ผู้ขายสินค้า คู่ค้า และกับบุคคลภายนอกทั้งหลาย ไม่มีผลประโยชน์กับช้อน ปกป้องและใช้ทรัพย์สินของบริษัทอย่างเหมาะสม ไม่เปิดเผยแจกจ่ายข้อมูลของบริษัทให้บุคคลอื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต และไม่ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท โดยใช้ข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยหรือรับรู้ต่อสาธารณะชน

นอกจากนี้ หากมีกรณีที่มีรายการระหว่างกัน บริษัทจะพิจารณาความเหมาะสมก่อนการเข้าทำรายการอย่างรอบคอบทุกครั้ง และจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีการเปิดเผยรายการดังกล่าวในรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

บริษัทมีประธานคณะกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ เป็นบุคคลคนเดียวกัน อย่างไรก็ตาม การทำรายการต่างๆ ที่ไม่ใช้การดำเนินงานตามปกติของบริษัท จะผ่านการพิจารณาจาก คณะกรรมการบริษัททุกครั้งซึ่งมีกรรมการที่เป็นอิสระร่วมอยู่ด้วย 3 ท่าน ซึ่งการตัดสินใจลงกฏในโครงการต่างๆ จะต้องผ่านการพิจารณาจาก คณะกรรมการบริษัททั้งสิ้น รวมถึงการอนุมัติซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ เพื่อให้มั่นใจว่าจะไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งในการประชุมแต่ละครั้งทางฝ่ายบริหารได้จัดเตรียมข้อมูล และรายละเอียดเพื่อให้ คณะกรรมการใช้ประกอบการพิจารณา และในระหว่างประชุม ประธานในที่ประชุมได้ให้เวลากับกรรมการในการพิจารณาหารือต่างๆ อย่างรอบคอบ รวมถึงการให้แสดงความคิดเห็นได้อย่างเต็มที่ และมีการจดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร รวมทั้งมีการจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองเพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบได้ ในปี 2561 มีการประชุม คณะกรรมการบริษัททั้งหมดจำนวน 5 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัทตามที่ระบุในหัวข้อคำตอบแบบกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งในการประชุม คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณา คัดเลือกและเสนอชื่อของผู้สอบ

บัญชีและคำตอบแทนผู้สอบบัญชี ให้ความเห็นในงบการเงินระหว่างกาลและการเงินประจำปีและผู้สอบบัญชีได้สอบทานหรือตรวจสอบ พิจารณาการปฏิบัติตามมาตรฐานทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา สอบทานการเปิดเผยรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน การพิจารณาความเหมาะสมของแผนการกำกับดูแลและตรวจสอบภายใน และพิจารณารายงานการตรวจสอบภายในที่ได้ตรวจสอบระบบงานต่างๆภายในองค์กร ที่จัดทำโดยฝ่ายตรวจสอบภายใน ตลอดจนการให้ข้อเสนอแนะในการปรับปรุงระบบการควบคุมภายใน เพื่อนำเสนอต่อฝ่ายบริหาร นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้นำเสนอแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในแก่คณะกรรมการบริษัทให้พิจารณาด้วย ในปี 2561 มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบทั้งหมดจำนวน 12 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ตามที่ระบุในหัวข้อคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในส่วนของคณะกรรมการสรรหากรรมการ และคณะกรรมการพิจารณา คำตอบแทนกรรมการ บริษัทยังไม่ได้มีการจัดตั้งขึ้น เนื่องจากเห็นว่า

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

ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

โครงสร้างการจัดการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ประกอบด้วย คณะกรรมการทั้งหมด 3 ชุด ได้แก่

1. คณะกรรมการบริษัท
2. คณะกรรมการตรวจสอบ
3. คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 8 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/ การประชุมทั้งหมดของปี 2561
1	นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ	5/5
2	นายวิวัฒน์ เลาหพูนรังษี	กรรมการ	5/5
3	นางนิภาพิพัฒน์ โรมรัตนพันธ์	กรรมการ	5/5
4	นายกัน เทียนสุวรรณ	กรรมการ	5/5
5	นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการ*	4/5*
6	นายวันชัย ตันตกุล	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	5/5
7	นายปรีชา บุณยทิศา	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	5/5
8	นายสมพล เทียนสุวรรณ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	5/5
จำนวนครั้งของการประชุมในปี 2561			5

*นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์ ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทคือ นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายวิวัฒน์ เลาหพูนรังษี และประทับตราสำคัญของบริษัท หรือ กรรมการหนึ่งในสองคนนี้ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นางนิภาพิพัฒน์ โรมรัตนพันธ์ หรือ นายกัน เทียนสุวรรณ หรือนายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบที่สำคัญของ คณะกรรมการบริษัท มีดังนี้

1. ต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการซื้อหรือขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎหมายกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่นๆ กำหนด เป็นต้น
2. กำหนด หรือเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท
3. กำหนดนโยบาย กลยุทธ์ และทิศทางการดำเนินงานของบริษัทและการกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบาย กลยุทธ์ และทิศทางที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นและการเติบโตอย่างยั่งยืน
4. พิจารณาตัดสินใจในเรื่องที่มีสาระสำคัญ เช่น แผนธุรกิจ งบประมาณ โครงการลงทุนขนาดใหญ่ อำนาจการบริหาร และรายการอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนด
5. ประเมินผลการปฏิบัติงานและกำหนดค่าตอบแทนของฝ่ายบริหาร
6. รับผิดชอบต่อผลประโยชน์และการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารโดยมีความตั้งใจและความระมัดระวังในการปฏิบัติงาน
7. จัดให้มีระบบบัญชี รายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ รวมทั้งดูแลให้มีกระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลการบริหารจัดการความเสี่ยง การรายงานทางการเงิน และการติดตามผล
8. ดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับบริษัท
9. กำกับดูแลกิจการให้มีการปฏิบัติงานอย่างมีจริยธรรม
10. กำหนดข้อบังคับหรือระเบียบภายในของบริษัทในเรื่องต่าง ๆ
11. รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ในการจัดทำรายงานทางการเงิน โดยแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีไว้ในรายงานประจำปี และครอบคลุมเรื่องสำคัญๆ ตามนโยบายข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการของบริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
12. คณะกรรมการอาจแต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินการของบริษัทภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจ และ/หรือภายในเวลาตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอำนาจ นั้น ๆ ได้

คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/ การประชุมทั้งหมดของปี 2561
1	นายวันชัย ดันติกุล	ประธานกรรมการตรวจสอบ	12/12
2	นายปรีชา บุญยทิศา	กรรมการตรวจสอบ	12/12
3	นายสมพล เทียนสุวรรณ	กรรมการตรวจสอบ	12/12
จำนวนครั้งของการประชุมในปี 2561			12

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้จัดตั้งขึ้นเพื่อเป็นองค์กรอิสระ ให้การสนับสนุน และเพื่อสอบถามข้อมูลทางการเงินที่เสนอแก่ผู้ถือหุ้น และผู้ที่เกี่ยวข้องอื่น

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ มีดังนี้

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในและระบบการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน

3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเลิกจ้าง บุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอค่าตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวเหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - (ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร
 - (ซ) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของบริษัทฯ
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการบริหารของบริษัท จำนวน 4 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/ การประชุมทั้งหมดของปี 2561
1	นายวิศิษฐ์ เลาหุพันธุ์	ประธานกรรมการบริหาร	16/17
2	นายวิวัฒน์ เลาหุพันธุ์	กรรมการบริหาร	16/17
3	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์	กรรมการบริหาร	16/17
4	นายกัน เทียนสุวรรณ	กรรมการบริหาร	17/17
5	นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการบริหาร	11/17*
จำนวนครั้งของการประชุมในปี 2561			17

*นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์ ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561

คณะกรรมการได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทำกับบริษัท (ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต.ประกาศกำหนด) ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบาย แนวทาง หรือหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร มีดังนี้

1. กำหนดนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และโครงสร้างการบริหารงานหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ที่กำหนดให้สอดคล้องและสนับสนุนต่อสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขันที่ได้กำหนดและตกลงไว้ต่อผู้ถือหุ้น เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ
2. กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจการบริหารต่างๆ ของบริษัท เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ
3. ตรวจสอบ ติดตามการดำเนินงานนโยบาย และแนวทางการบริหารงานด้านต่างๆ ของบริษัทที่กำหนดให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เอื้อต่อสภาพการดำเนินงาน
4. ตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทที่กำหนดให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่ได้รับอนุมัติไว้

5. พิจารณาโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของบริษัทที่กำหนด เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
6. ดำเนินการจัดทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงินในการเปิดบัญชี ถูยืม จำนำ จำนองค้ำประกัน และการอื่นรวมถึงการซื้อขายและจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินใดๆ ตามวัตถุประสงค์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของบริษัท
7. กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติของบริษัท และอาจมอบอำนาจให้ผู้บริหาร หรือบุคคลอื่นใดดำเนินการเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติประจำวันของบริษัท
8. ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
3. มีอำนาจกระทำการและแสดงตนเป็นตัวแทนของบริษัทต่อบุคคลภายนอกในกิจกรรมที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท
4. มีอำนาจออกประกาศ ระเบียบ คำสั่ง หรือบันทึก เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบายและผลประโยชน์ของบริษัท และเพื่อรักษาระเบียบวินัยการทำงานภายในองค์กร
5. อนุมัติการว่าจ้างบุคคลากร และการแต่งตั้งที่ปรึกษาด้านต่างๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานของบริษัท
6. ดำเนินการตามที่คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหารได้มอบหมาย ซึ่งอยู่ภายใต้กฎระเบียบและข้อบังคับของบริษัท

ทั้งนี้ การดำเนินการอนุมัติรายการ ตามขอบเขต อำนาจหน้าที่ดังกล่าวต้องอยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติวงเงินที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

การคัดเลือกบุคคลที่จะเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและกรรมการอิสระของบริษัทมิได้ผ่านขั้นตอนของคณะกรรมการสรรหา เนื่องจากในปัจจุบันบริษัทยังไม่มีคณะกรรมการสรรหา อย่างไรก็ตามคณะกรรมการจะเป็นผู้พิจารณาคัดสรรบุคคล ผู้มีคุณวุฒิ ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด โดยเฉพาะกรรมการอิสระ บริษัทให้ความสำคัญในเรื่องคุณสมบัติเป็นพิเศษ ดังจะเห็นได้ว่ากรรมการอิสระของบริษัท ไม่ได้เป็นถือหุ้นของบริษัท ไม่มีความสัมพันธ์ทางเครือญาติกับผู้ถือหุ้นใหญ่หรือผู้บริหาร และไม่เคยเป็นลูกจ้าง พนักงาน หรือที่ปรึกษา หรือมีส่วนได้เสียใดๆ กับบริษัทมาก่อน ทั้งนี้กรรมการอิสระต้องไม่ใช่ผู้บริหารของบริษัท ย่อย ข้อบังคับของบริษัทมีบทบัญญัติเกี่ยวกับการเลือกตั้งกรรมการบริษัท ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

1. การเลือกตั้งกรรมการโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ให้ใช้คะแนนเสียงข้างมากและให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
 - (2) ในกรณีที่บุคคลผู้ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการมีจำนวนไม่เกินกว่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีได้ในการเลือกตั้งครั้งนั้น ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการที่ได้รับการเสนอชื่อนั้น โดยกรรมการที่ผู้ถือหุ้นออกเสียงเลือกตั้งจะได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นนั้นมีอยู่ตาม (1) โดยจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากที่สุดเพียงใดไม่ได้
 - (3) ในกรณีที่บุคคลผู้ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการมีจำนวนเกินกว่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีได้ในการเลือกตั้งครั้งนั้น ให้ใช้วิธีการลงคะแนนเป็นรายบุคคล ทั้งนี้ ในการออกเสียงลงคะแนน บุคคลแต่ละคนที่ผู้ถือหุ้นออกเสียงเลือกตั้งจะได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นนั้นมีอยู่ตาม (1) โดยผู้ถือหุ้นดังกล่าวจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งมากที่สุดเพียงใดไม่ได้ โดยบุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับ ลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

ทั้งนี้ การอนุมัติดำเนินงานของบริษัทในเรื่องต่าง ๆ ตามขอบเขตที่คณะกรรมการบริษัทได้ให้ไว้ จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการอนุมัติรายการที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับรองอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด (ตามข้อบังคับของบริษัท และตามที่สำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด) กำกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นธุรกิจปกติของบริษัทที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไป เช่น การซื้อขายสินค้า หรือบริการ หรือผลิตภัณฑ์ของบริษัท เป็นต้น ซึ่งเป็นไปตามนโยบาย หลักเกณฑ์ และงบประมาณที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้ชัดเจนแล้ว

กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการของบริษัทคือ นายวิศิษฐ์ เลาหุพันธุ์

คณะกรรมการได้มอบหมายให้กรรมการผู้จัดการมีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการโดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ 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. ดำเนินการในการบริหารกิจการของบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ นโยบาย ระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่ง หรือมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท หรือมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหารทุกประการ

2. ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงจนเหลือน้อยกว่าจำนวนที่จะเป็นองค์ประชุม ให้กรรมการที่เหลืออยู่กระทำการแทนในนามของคณะกรรมการได้ แต่เฉพาะการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งกรรมการแทนตำแหน่งที่ว่างทั้งหมดเท่านั้น

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

มติของคณะกรรมการตามวรรคหนึ่งต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

ทั้งนี้บริษัทกำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระไว้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ.บริษัทใหญ่.บริษัทย่อย.บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ.บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่.หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของ บริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ.บริษัทใหญ่บริษัทย่อย.บริษัทร่วม.ผู้ถือหุ้นรายใหญ่.หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน.รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย.หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ.บริษัทใหญ่.บริษัทย่อย.บริษัทร่วม.ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ.บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย.บริษัทร่วม.ผู้ถือหุ้นรายใหญ่.หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ.บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่

6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือ ที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ.บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย

7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน.หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ภายหลังได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตามข้อ. (1).ถึง.(9).แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ.บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (collective decision) ได้

ทั้งนี้ นิยามกรรมการอิสระของบริษัทเป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1) คำตอบแทนจากการสอบบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายคำตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง พ้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานที่ผู้สอบบัญชีสังกัด ในรอบปี 2558 ถึง ปี 2560 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	สำนักงานสอบบัญชี		
	บริษัท สอบบัญชี ธรรมาธิ จำกัด	บริษัท สอบบัญชี ธรรมาธิ จำกัด	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
รายละเอียด	ปี 2561	ปี 2560	ปี 2559
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	1,539,000	1,120,000	2,050,000
บริษัทย่อย	1,567,000	1,365,000	1,450,000
รวม	2,980,000	2,485,000	3,500,000

2) ค่าบริการอื่น

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการรับบริการอื่นจากสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานที่ผู้สอบบัญชีสังกัดในรอบปี 2559 ถึง ปี 2561

จำนวนบริษัทที่กรรมการดำรงตำแหน่ง

บริษัทได้กำหนดนโยบายในการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทในบริษัทจดทะเบียนได้คนละไม่เกิน 5 แห่ง แต่ไม่ได้กำหนดนโยบายการจำกัด จำนวนการเป็นกรรมการบริษัทในบริษัทย่อยของบริษัทจดทะเบียนอื่น โดยสรุปดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	บริษัทจดทะเบียนอื่น	บริษัทย่อยของ บริษัทจดทะเบียนอื่น
1	นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ	ไม่มี	ไม่มี
2	นายวิวัฒน์ เลาหพูนรังษี	กรรมการ	ไม่มี	ไม่มี
3	นางนิภาพิพัฒน์ โรมรัตน์พันธ์	กรรมการ	ไม่มี	ไม่มี
4	นายกัน เทียนสุวรรณ	กรรมการ	ไม่มี	ไม่มี
5	นายอาชวัน เอี่ยมไพบุสยพันธ์	กรรมการ	ไม่มี	ไม่มี
6	นายวันชัย ตันติกุล	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	1	ไม่มี
7	นายปรีชา บุญยภักดา	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	1	ไม่มี
8	นายสมพล เทียนสุวรรณ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	1	ไม่มี

ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดเผยรายละเอียดข้อมูลการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นของกรรมการแต่ละคนไว้อย่างละเอียดในแบบรายงาน 56-1 และในรายงานประจำปี (56-2) ซึ่งบริษัทมั่นใจว่าจะไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติงานหน้าที่กรรมการบริษัท

โดยตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาคณะกรรมการบริษัทได้แสดงให้เห็นว่า คณะกรรมการบริษัทสามารถอุทิศเวลาในการปฏิบัติหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทได้รับคำปรึกษา คำแนะนำและข้อเสนอแนะที่มีประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ

การรายงานการถือหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่รายงานการถือหลักทรัพย์และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 3 วันทำการนับจากวันที่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือน ก่อนที่เผยแพร่ผลการเงินต่อสาธารณชน

นโยบายการดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่นของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer : CEO)

คณะกรรมการบริษัทเล็งเห็นว่า เพื่อให้บริษัทได้รับประโยชน์สูงสุดในการที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะสามารถอุทิศเวลาสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ จึงได้กำหนดเป็นนโยบายว่า ห้ามมิให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารในบริษัทจดทะเบียนอื่น

การประชุมพิเศษกรรมการใหม่

ในกรณีกรรมการเข้าใหม่ บริษัทได้กำหนดแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการเตรียมความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่กรรมการบริษัท เพื่อให้กรรมการเข้ารับตำแหน่งสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ทันที โดยมีเลขานุการบริษัทเป็นผู้ประสานงานในด้านต่างๆ ดังนี้

1. ประสานงานในการให้ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทในด้านกฎหมายและอื่นๆ เช่น ข้อบังคับบริษัท วัตถุประสงค์บริษัท โครงสร้างองค์กรจรรยาบรรณทางธุรกิจของคณะกรรมการบริษัท เป็นต้น
2. จัดให้มีการพบปะกับประธานกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารของบริษัท เพื่อรับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทด้านต่างๆ เพื่อให้ครอบคลุม
3. จัดให้มีการไปอบรมสัมมนาหลักสูตรพื้นฐานสำหรับกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ ในปี 2561 มีการประชุมพิเศษกรรมการใหม่ เนื่องจากการแต่งตั้งกรรมการใหม่จำนวน 1 ท่าน ได้แก่ นายอาชวิน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์

นโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

นิยามของทุจริตคอร์รัปชัน หมายถึงการกระทำที่ไม่ชอบด้วยจริยธรรม หรือกฎหมายซึ่งอาจเกิดขึ้นกับผู้ประกอบการกับหน่วยงานของรัฐเพื่อผลประโยชน์ในทางตรงหรือทางอ้อมของผู้ประกอบการ หรือกับคู่ค้าของบริษัท หรือบุคคลอื่นใด อันเป็นการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรมและยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตามหลักบรรษัทภิบาล เพื่อพัฒนาไปสู่องค์กรที่มีความยั่งยืน

นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดผู้รับผิดชอบในการจัดทำหลักเกณฑ์ วิธีการ การติดตาม การรายงาน อย่างเป็นลายลักษณ์อักษร โดยคณะกรรมการ บริษัท ได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้กำหนดกำกับดูแล การปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะทำการสอบทานประเมินความเสี่ยง การควบคุมภายในที่เกี่ยวข้อง และให้คำแนะนำต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

• นโยบายต่อต้านคอร์รัปชันภายในองค์กร

บริษัทยึดมั่นในการทำธุรกิจที่โปร่งใส ซื่อสัตย์ ต่อสังคม ลูกค้า คู่ค้า และพนักงานของบริษัท และไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชันทุกรูปแบบ โดยห้ามกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ใช้โอกาสจากการปฏิบัติหน้าที่ ตำแหน่ง แสวงหา ผลประโยชน์เพื่อการส่วนตัว หรือต่อครอบครัวหรือบุคคลอื่น

• นโยบายต่อต้านคอร์รัปชันภายนอกองค์กร

จากการที่บริษัทมีนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันภายในองค์กรแล้ว บริษัทยังคงมีนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันภายนอก องค์กรด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การต่อต้านคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายรัฐหรือเจ้าหน้าที่รัฐ เพื่อให้การกำกับดูแลกิจการที่ดีเกิดความเสียหายและส่งผลเสียให้กับการเติบโตทางเศรษฐกิจ รวมทั้งภาพลักษณ์ของประเทศ โดยบริษัทไม่สนับสนุนการให้สินบนทุกรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นการสนับสนุนคู่ค้า หรือให้สินบนแก่เจ้าหน้าที่รัฐ นอกจากนี้ บริษัทจะดำเนินธุรกิจตามกฎหมายระเบียบของกฎหมาย และขั้นตอนที่ถูกต้องเพื่อไม่ให้เกิดช่องทางอันก่อให้เกิดการคอร์รัปชัน

บริษัทพร้อมให้ความร่วมมือปฏิบัติตามระเบียบของภาครัฐในการปราบปรามการทุจริตและคอร์รัปชันด้วยการสร้างจิตสำนึกให้กับบุคลากรขององค์กรในการต่อต้านประเด็นดังกล่าว โดยเริ่มตั้งแต่การกำหนดให้มีเนื้อหาเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริต ในการประชุมมีเอกสารสำหรับพนักงานใหม่ ไปจนถึงการให้ความรู้ต่อพนักงานทุกระดับผ่านช่องทางการสื่อสารภายในองค์กร นอกจากนี้ยังสนับสนุนให้มีการตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติงานให้ปราศจากการทุจริตคอร์รัปชัน ซึ่งรับผิดชอบโดยฝ่ายงานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานทุกฝ่าย นอกจากนี้ยังกำหนดหลักการปฏิบัติในประเด็นดังกล่าวไว้ดังนี้

- ห้ามมิให้บุคคลใดยื่นข้อเสนอหรือผลประโยชน์ เพื่อเป็นการจูงใจให้บุคคลอื่นเสี่ยงการปฏิบัติ หรือจูงใจให้ปฏิบัติหน้าที่ไปในทางมิชอบ
- ห้ามมิให้บุคคลใดรับผลประโยชน์หรือเรียกรับผลประโยชน์ ซึ่งนำมาด้วยการจูงใจให้เสี่ยงการปฏิบัติ หรือจูงใจให้ปฏิบัติหน้าที่ไปในทางมิชอบได้
- ห้ามมิให้มีการรับหรือการให้เงินสด พันธบัตร หุ้ น อัญมณี อสังหาริมทรัพย์ ทั้งในช่วงเทศกาลและไม่ใช่เทศกาล
- หลีกเลี่ยงการรับหรือให้ของขวัญหรือประโยชน์อื่นใดทั้งที่จับต้องได้ และจับต้องไม่ได้ จากผู้มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ยกเว้นแต่ของขวัญตามเทศกาล ซึ่งอยู่ในขอบเขตและมูลค่าที่เหมาะสม โดยพนักงานมีหน้าที่รายงานเพื่อขอคำแนะนำจากผู้บังคับบัญชาก่อนเสมอ

แนวทางในการติดตาม/ประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทได้จัดให้มีช่องทางรองรับ สำหรับกรณีที่พนักงานต้องการร้องเรียน หรือแจ้งเบาะแสการกระทำความผิด โดยสามารถแจ้งไปได้ที่ผู้บังคับบัญชาของตนเอง ฝ่ายทรัพยากรบุคคล หรือฝ่ายตรวจสอบภายใน ทั้งทางโทรศัพท์ ทาง email หรือทางโปษณีย์ตามที่อยู่ของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทจะนำประเด็นที่ได้รับแจ้งเข้าสู่กระบวนการพิจารณาโดยการจัดตั้งคณะกรรมการเฉพาะกิจ เพื่อให้ความเป็นธรรม และรักษาข้อมูลของผู้แจ้งเรื่องร้องเรียนดังกล่าวไว้เป็นความลับ

โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งหมด 3 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริหาร

นโยบายการสรรหากรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

บริษัทฯ มีนโยบายการสรรหากรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบโดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อคณะกรรมการล่วงหน้าได้ผ่านทาง website ของบริษัทฯ และการเสนอชื่อจากบุคคลอื่น โดยคณะผู้บริหารเป็นผู้เสนอ การพิจารณาคัดเลือกกรรมการนั้นจะพิจารณาจาก คุณสมบัติและประวัติการทำงานที่เหมาะสมกับตำแหน่ง และมีความเป็นอิสระเพียงพอในการทำหน้าที่กรรมการอิสระและ/หรือกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับหลักธรรมาภิบาลที่ดี

โดยข้อมูลของกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทและบริษัทย่อยที่เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก และแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อยตามเอกสารแนบ 2 และ 3 โดยผังโครงสร้างการจัดการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 8 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/ การประชุมทั้งหมดของปี 2561
1	นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ	5/5
2	นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี	กรรมการ	5/5
3	นางนิภาพัฒน์ โธมรัตน์พันธ์	กรรมการ	5/5
4	นายกัน เทียนสุวรรณ	กรรมการ	5/5
5	นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการ*	4/5*
6	นายวันชัย ดันติกุล	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	5/5
7	นายปรีชา บุญยภิดา	กรรมการอิสระ	5/5
8	นายสมพล เทียนสุวรรณ	กรรมการอิสระ	5/5
จำนวนครั้งของการประชุมในปี 2561			5

*นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์ ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทคือ นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี และประทับตราสำคัญของบริษัท หรือ กรรมการหนึ่งในสองคนนี้ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นางนิภาพัฒน์ โธมรัตน์พันธ์ หรือ นายกัน เทียนสุวรรณ หรือนายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/ การประชุมทั้งหมดของปี 2561
1	นายวันชัย ดันติกุล	ประธานกรรมการตรวจสอบ	12/12
2	นายปรีชา บุญยภิดา	กรรมการตรวจสอบ	12/12
3	นายสมพล เทียนสุวรรณ	กรรมการตรวจสอบ	12/12
จำนวนครั้งของการประชุมในปี 2561			12

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้จัดตั้งขึ้นเพื่อเป็นองค์กรอิสระ ให้การสนับสนุน และเพื่อสอบถามข้อมูลทางการเงินที่เสนอแก่ผู้ถือหุ้น และผู้ที่เกี่ยวข้องอื่น

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะกรรมการบริหารของบริษัท จำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/ การประชุมทั้งหมดของปี 2561
1	นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี	ประธานกรรมการบริหาร	16/17
2	นายวิวัฒน์ เลาหพูนรังษี	กรรมการบริหาร	16/17
3	นางนิภาพัฒน์ โรมิตนพันธ์	กรรมการบริหาร	16/17
4	นายกัน เทียนสุวรรณ	กรรมการบริหาร	17/17
5	นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการบริหาร	11/17*
จำนวนครั้งของการประชุมในปี 2561			17

*นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์ ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561

คณะกรรมการได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานต่างๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทำกับบริษัท (ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด) ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบาย แนวทาง หรือหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้

คณะกรรมการในบริษัทย่อย

บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2.	นายวิวัฒน์ เลาหพูนรังษี	กรรมการ
3.	นางนิภาพัฒน์ โรมิตนพันธ์	กรรมการ
4.	นายกัน เทียนสุวรรณ	กรรมการ
5.	นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการ

บริษัท วันอัพ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายวิวัฒน์ เลาหพูนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2.	นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี	กรรมการ
3.	นางนิภาพัฒน์ โรมิตนพันธ์	กรรมการ
4.	นายกัน เทียนสุวรรณ	กรรมการ
5.	นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการ

บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2.	นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี	กรรมการ
3.	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์	กรรมการ
4.	นายกัน เทียนสุวรรณ	กรรมการ
5.	นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการ

บริษัท กุลสเปซ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2.	นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี	กรรมการ
3.	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์	กรรมการ
4.	นายกัน เทียนสุวรรณ	กรรมการ
5.	นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการ

บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2.	นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี	กรรมการ
3.	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์	กรรมการ
4.	นายกัน เทียนสุวรรณ	กรรมการ
5.	นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการ

บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2.	นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี	กรรมการ
3.	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์	กรรมการ
4.	นายกัน เทียนสุวรรณ	กรรมการ
5.	นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการ

บริษัท อารียา โฮสพิทอลลิตี้ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายวิวัฒน์ เลาหพุนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2.	นายวิศิษฐ์ เลาหพุนรังษี	กรรมการ
3.	นางนิภาพัฒน์ ไรรัตน์พันธ์	กรรมการ
4.	นายกัน เทียนสุวรรณ	กรรมการ
5.	นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการ

ผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คณะผู้บริหารของบริษัทมี จำนวนทั้งสิ้น 13 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นายวิศิษฐ์ เลาหพุนรังษี	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ
2.	นายวิวัฒน์ เลาหพุนรังษี	กรรมการบริหาร
3.	นางนิภาพัฒน์ ไรรัตน์พันธ์	กรรมการบริหาร
4.	นายกัน เทียนสุวรรณ	กรรมการบริหาร
5.	นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการบริหาร และ รองกรรมการผู้จัดการสายงานก่อสร้าง
6.	นางสาวสุชาญา รัตนไชยพันธ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานบัญชีและการเงินปฏิบัติการ

หมายเหตุ : ผู้บริหาร (ตามนิยาม ก.ส.ด.) หมายถึง กรรมการผู้จัดการ หรือผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่รายชื่อแนบต่อจากกรรมการผู้จัดการลงมา ผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับ ผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายชื่อที่ส่งทุกราย และให้หมายรวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งในระดับบริหารในสายงานบัญชีและการเงิน ที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไป หรือเทียบเท่า

โครงสร้างองค์กร

ประธานกรรมการ

คุณวิศิษฐ์ เลหาพิรุณรังษี

คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ

ฝ่ายตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริหาร

เลขานุการบริษัท
คุณอรอนันต์ เป็นรัตน์

กรรมการผู้จัดการ

สำนักงานเลขานุการ

หน่วยงานเชิงธุรกิจ

คุณวิศิษฐ์ เลหาพิรุณรังษี

สายงานออกแบบและ
พัฒนาธุรกิจ

สายงานการตลาดและ
ภาพลักษณ์องค์กร

สายงานก่อสร้าง

คุณอาชวน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์
(SFEVP)

สายงานบัญชีและการเงิน

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

ฝ่ายสื่อสารการตลาดและ
ภาพลักษณ์องค์กร

ฝ่ายจัดซื้อ

ฝ่ายออกแบบและตกแต่ง
ภายใน

ฝ่ายธุรกิจต่างประเทศ

ฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง (แนวสูง)

ฝ่ายการขยายและการตลาด

ฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง (แนวราบ)

ฝ่ายประเมินราคาและออกแบบ
เทคนิคเชิงวิศวกรรม

ฝ่ายตรวจสอบคุณภาพและจัดตั้ง
มาตรฐานโครงการ

กรรมการกำกับงาน
สายงานการเงิน

คุณสุชาภา
รัตน์ไชยพันธ์ (EVP)

ฝ่ายบัญชีและการเงินปฏิบัติการ

ฝ่ายสนับสนุนสินเชื่อและการโอน

ฝ่ายธุรการและทรัพยากร

คุณจิรโรจน์
วงศ์เลิศธนกิจ (EVP)

ฝ่ายกฎหมาย

ฝ่ายบริหารงานหลัง
การขาย-แนวราบ

ฝ่ายบริหารงานหลัง
การขาย-แนวสูง

ฝ่ายทรัพยากรบุคคล

ฝ่ายส่งเสริมประสิทธิภาพ

ฝ่าย Call Center

ฝ่าย Digital & Innovation

ฝ่ายประสานงานราชการ

กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการของบริษัทคือ นายวิศิษฐ์ เลาหพูรังษี

คณะกรรมการได้มอบหมายให้กรรมการผู้จัดการมีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท (ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าว จะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาและอนุมัติรายการดังกล่าวตามข้อบังคับของบริษัทหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบาย แนวทาง หรือหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติไว้

เลขาธิการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้งให้ นายอาณัติ ปันรัตน์ ดำรงตำแหน่งเป็นเลขาธิการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2556 โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พร้อมทั้งทำหน้าที่รับผิดชอบในการดูแลและให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารในด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆที่คณะกรรมการต้องทราบและปฏิบัติ รวมไปถึงรับผิดชอบจัดประชุมคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชดเชย และการประชุมผู้ถือหุ้น ประสานงานกับหน่วยงานภายในบริษัทให้ปฏิบัติตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัท มติ คณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจนดูแลการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศตามข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ประวัติย่อและข้อมูลของเลขาธิการบริษัท ได้แสดงไว้ดังนี้

นายอาณัติ ปันรัตน์	ปีที่ย้ายตำแหน่งกรรมการ : ไม่มี อายุ : 57
--------------------	---

เลขาธิการบริษัท

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการอบรม ;

- CFO Training
- CFO Getting Together 2018
- Refreshment of the Role and Expectation of A CFO
- IA Clinic 11/2018

ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี จนถึงปัจจุบัน

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน ;

- ไม่มี

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน ;

- รองกรรมการผู้จัดการ บมจ. ศีรธร (เข้าตลาดหลักทรัพย์ปี 2562)

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท

กิจการของรัฐ

-ไม่มี-

-ไม่มี-



ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายงานการเงินและบัญชี บมจ. อารีญา พรพอเพอร์ตี
- กรรมการและผู้ช่วยกรรมการ-สายงานการเงินและบัญชี บมจ.ไทยโพลีคอนส์
- ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน บจก.กัญญารัตนา
- ผู้จัดการอาวุโส บจก.มิซูมิ (ประเทศไทย)

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

-ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส) (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561) :

-ไม่มี-

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

1. คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

1.1 คำตอบแทนในฐานะกรรมการ

ใน 2561 บริษัทจ่ายคำตอบแทนในฐานะกรรมการมีดังนี้

(หน่วย : บาท)

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวน
1.	นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี	ประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการ	-
2.	นายวิวัฒน์ เลาหพูนรังษี	กรรมการ และกรรมการบริหาร	-
3.	นางนิภาพัทธน์ โรมรัตนพันธ์	กรรมการ และกรรมการบริหาร	-
4.	นายกัน เทียนสุวรรณ	กรรมการ และกรรมการบริหาร	-
5.	นายอาชวัน เอี่ยมโพธิ์บุลย์พันธ์	กรรมการ และกรรมการบริหาร	-
6.	นายวันชัย ดันติกุล	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	660,000
7.	นายปรีชา บุณยภักดา	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	660,000
8.	นายสมพล เทียนสุวรรณ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	660,000

โดยคำตอบแทนดังกล่าวอยู่ในรูปเบี้ยประชุมและบำเหน็จกรรมการ ส่วนกรรมการที่ดำรงตำแหน่งคณะกรรมการบริหารจะมีเงินเดือนประจำ แต่จะไม่ได้รับเบี้ยประชุมและบำเหน็จกรรมการ

1.2 คำตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ในปี 2561 คณะกรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัท (คำตอบแทนในส่วนของการแสดงแยกไว้ต่างหาก. ส่วนคำตอบแทนในฐานะผู้บริหารได้รวมในหัวข้อนี้แล้ว). มีคำตอบแทนรวมเงินเดือน. โบนัสและเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพรวมทั้งสิ้น 81.3 ล้านบาท

2. คำตอบแทนอื่น

-ไม่มี-

การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง

บริษัทได้มีการวางระบบการควบคุมภายในและได้จัดให้มีแผนตรวจสอบภายในในการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในให้มีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างความเชื่อมั่น, เพิ่มประสิทธิภาพและลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในการดำเนินการขององค์กร

ผู้ตรวจสอบภายในมีหน้าที่วิเคราะห์ เสนอแนะ และให้คำปรึกษาจากกระบวนการตรวจสอบภายใน เพื่อแก้ไข้ให้งาน ทุกส่วนดำเนินไปสู่เป้าหมายขององค์กร ผู้ตรวจสอบภายในมีหน้าที่ต้องรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงแก่คณะกรรมการตรวจสอบ

การตรวจสอบภายในมีขั้นตอนการปฏิบัติงานที่สำคัญ 3 ส่วนดังต่อไปนี้

1. การวางแผนการตรวจสอบ 2. การปฏิบัติงานตรวจสอบ 3. การจัดทำรายงานและติดตามผล

1. การวางแผนการตรวจสอบ

1.1 ผู้ตรวจสอบภายในต้องกำหนดวัตถุประสงค์ของกิจกรรมการตรวจสอบ และวิธีการที่ใช้ในการควบคุมผลการดำเนินงานของงานนั้น

1.2 ผู้ตรวจสอบภายในต้องประเมินความเสี่ยงที่สำคัญของกิจกรรม และผลกระทบที่เกิดจากความเสี่ยง

การจัดลำดับความเสี่ยง (Prioritizes Risks)

ผลกระทบ (Impact)	สูงมาก (4)	สูง	สูง	สูงมาก	สูงมาก
	สูง (3)	ปานกลาง	สูง	สูง	สูงมาก
	ปานกลาง (2)	ต่ำ	ปานกลาง	สูง	สูง
	ต่ำ (1)	ต่ำ	ต่ำ	ปานกลาง	สูง
		ต่ำ (1)	ปานกลาง (2)	สูง (3)	สูงมาก (4)
		โอกาสเกิด (Likelihood)			

คำจำกัดความของพื้นที่เสี่ยงต่าง ๆ	แนวทางในการจัดการความเสี่ยง
สูงมาก	ระดับความเสี่ยงสูงมาก ความเสี่ยงที่มีความสำคัญสูงมาก จะต้องได้รับการบริหารจัดการทันที
สูง	ระดับความเสี่ยงสูง ความเสี่ยงที่มีความสำคัญสูง จะต้องได้รับการบริหารจัดการอย่างเร่งด่วน
ปานกลาง	ระดับความเสี่ยงปานกลาง ความเสี่ยงที่มีความสำคัญ จะต้องได้รับการบริหารจัดการ
ต่ำ	ระดับความเสี่ยงต่ำ ความเสี่ยงที่มีความสำคัญน้อย และอยู่ในระดับที่ผู้บริหารยอมรับได้ และต้องติดตามอย่างสม่ำเสมอ

2. การปฏิบัติงานตรวจสอบ ผู้ตรวจสอบจะดำเนินการตรวจสอบตามแผนการตรวจสอบที่ได้วางไว้และสรุปข้อตรวจพบหรือสิ่งที่ตรวจพบทั้งด้านดีและปัญหาข้อบกพร่องที่คิดว่ามีค่าควรแก่การตรวจสอบ

3. การจัดทำรายงานและติดตามผล ผู้ตรวจสอบจะนำเสนอรายงานให้ผู้เกี่ยวข้องทราบพร้อมข้อเสนอแนะ และหากพบข้อบกพร่องหรือข้อผิดพลาด อาจทำการตรวจสอบซ้ำเพื่อให้เกิดมั่นใจต่อกระบวนการนั้นๆ องค์กรนอกจากนี้ผู้ตรวจสอบภายในมีหน้าที่ต้องรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงแก่คณะกรรมการตรวจสอบอีกด้วย

คณะกรรมการตรวจสอบ

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินความเพียงพอ และเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน เพื่อเสนอรายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2561 จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัท ในด้านต่าง ๆ 5 องค์ประกอบ คือ

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

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอ โดยทุกองค์ประกอบมีการปฏิบัติตามอย่างมีประสิทธิภาพ และได้นำเสนอรายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2561 แก่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้ว ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

บริษัทได้มีการจัดการบริหารงานและระบบการควบคุมภายในที่ดีเพียงพอ โดยผู้บริหารได้สนับสนุนให้ตระหนักถึงความจำเป็นในการควบคุมภายใน โดยจัดให้ มีการกำกับดูแลองค์กรที่ดี กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างชัดเจน รวมทั้งได้กำหนดระเบียบ ข้อบังคับ นโยบาย ระดับอำนาจการบริหารและระดับการอนุมัติรายการที่เหมาะสมอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร

บริษัทได้จัดให้มีสำนักตรวจสอบภายใน ที่มีความเป็นอิสระในการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน ซึ่งรายงานโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อสอบทานระบบการปฏิบัติงานของกิจกรรมต่างๆ ให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายขององค์กรโดยรวม โดยผลการตรวจสอบที่ผ่านมาไม่พบว่ามีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในแต่ประการใด

นอกจากนี้ผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2561 ได้ประเมินประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของบริษัทฯ ตามที่เห็นว่าจำเป็น ซึ่งพบว่า ไม่มีจุดอ่อนของระบบการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญแต่ประการใด

รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ผู้ถือหุ้น

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

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

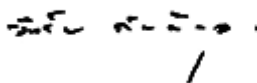
ในปี 2561 คณะกรรมการตรวจสอบจัดให้มีการประชุมรวม 12 ครั้ง โดยมีฝ่ายบริหาร หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน และฝ่ายบัญชี เข้าร่วมประชุมตามวาระที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจัดให้มีการประชุมอย่างน้อย 1 ครั้งเพื่อหารือกับผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน โดยไม่มีฝ่ายบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทาน และให้ข้อเสนอแนะในวาระต่างๆ อย่างอิสระตามที่พึงจะเป็นสรุปสาระสำคัญ ได้ดังนี้

- สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2561 โดยร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชี เห็นว่ารายงานทางการเงินรายการบัญชีกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง มีความเหมาะสมเพียงพอ โปร่งใส เชื่อถือได้ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป ระบบบัญชีและงบการเงินมีความเชื่อถือได้ มีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอทันเวลา พร้อมทั้งให้ข้อสังเกต และรับทราบแนวทางแก้ไขปัญหาก็เกิดประโยชน์แก่บริษัท
- สอบทานและประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบควบคุมภายในร่วมกับหน่วยงานตรวจสอบภายใน เห็นว่าบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ ไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ สามารถสร้างความมั่นใจได้อย่างสมเหตุสมผลว่าบริษัทสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ทั้งในด้านของความเป็นอิสระและประสิทธิภาพในการดำเนินงาน รวมถึงการดูแลทรัพย์สิน ความเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินและการปฏิบัติตามกฎระเบียบและนโยบายบริษัท
- การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายงานผลการตรวจสอบประจำปี 2561 ตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติ เพื่อให้การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีระบบการควบคุมภายในที่ดี มีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท รวมถึงให้มีการติดตามแก้ไขประเด็นที่มีนัยสำคัญตามรายงานผลการตรวจสอบ นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแผนการตรวจสอบประจำปี 2562 ซึ่งจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของการประเมินการควบคุมภายในตามแนวทาง COSO

- ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่าบริษัท สอบบัญชีธรรมานิติ จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ประจำปี 2561 เป็นผู้ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัท โดยไม่มีการถือหุ้นและไม่มีการให้บริการอื่นแก่บริษัท นอกเหนือจากงานสอบบัญชี และได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความเหมาะสม โดยเป็นไปตามมาตรฐานการประกอบวิชาชีพการสอบบัญชี รวมทั้งมีความเข้าใจธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี
- การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เห็นว่าเป็นรายการจริงทางการค้าอันเป็นธุรกิจปกติทั่วไป มีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบ มีเหตุผลและเป็นอิสระ ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน

โดยสรุปคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัท ถือนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นสำคัญ มีผลให้ระบบการควบคุมภายในมีประสิทธิภาพเพียงพอ ไม่มีข้อบกพร่องเป็นสาระสำคัญ มีระบบบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม การปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎหมายภาครัฐเป็นไปโดยถูกต้อง สำหรับงบการเงินรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ไม่มีเหตุการณ์ที่แสดงถึงปัญหาหรือรายการที่มีผลกระทบต่อการเงิน การจัดทำงบการเงิน จัดทำขึ้นอย่างถูกต้องตามที่ควรมีการเปิดเผยข้อมูลเพียงพอ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ



(นายวันชัย ตันติกุล)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562

ความเห็นของกรรมการต่อระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการของบริษัทได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน ว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทอยู่ในระดับที่พอใจและมีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพเพื่อให้ได้ข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วนและเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน ตลอดจนไม่ให้เกิดการทุจริตหรือดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

อ้างอิงถึง หมวด 4.1 รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีคดีที่อาจมีผลกระทบต่อส่วนต่อสัมพันธ์ของบริษัทหรือบริษัทย่อย ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของถือหุ้น รวมทั้งไม่มีคดีที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญที่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้

ในระหว่างปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกบริษัทอื่นและบุคคลธรรมดาฟ้องร้องรวมสี่คดี จากการเปิดเผยจากการเรียกร้องค่าเสียหายและอื่นๆ โดยมีทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องและอาจเรียกได้เป็นจำนวนเงิน 75.76 ล้านบาท ขณะนี้คดีความอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล โดยมีสองคดีที่ศาลชั้นต้นได้พิพากษาให้บริษัทชำระเงินเป็นจำนวนเงินรวม 15.03 ล้านบาท ซึ่งบริษัทอยู่ระหว่างอุทธรณ์คำพิพากษา

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของบริษัท คาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญ ดังนั้น บริษัทจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในงบการเงิน

ส่งเสริมบูรณาการ นวัตกรรม อย่างเป็นระบบ

แนวโน้มภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562

สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 จากการคาดการณ์ว่าแนวโน้มเศรษฐกิจโลกจะมีการชะลอตัว ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยจะต้องเผชิญกับการเปลี่ยนแปลงหลายประการด้วยกัน ในครึ่งปีแรกผู้ประกอบการจะเน้นระบาย Stock เก่าให้ได้มากที่สุด และจะไปเน้นเปิดตัวโครงการใหม่ได้ ในครึ่งปีหลัง 2562 สำหรับกลุ่มผู้ซื้อเพื่อเก็งกำไรหรือลงทุนมีแนวโน้มลดลงจากราคาสังหาริมทรัพย์ที่ปรับสูงขึ้น เนื่องจาก ต้นทุนที่ดิน อัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น และเงินคาวนที่เพิ่มมากขึ้น ตามกำหนดของธนาคารแห่งประเทศไทย ทำให้การสร้างผลกำไรจากการปล่อยเช่าและการขายต่อนั้นทำได้ยากขึ้นตลาดจะกลับมาให้ความสำคัญกับผู้ซื้อเพื่อพักอาศัยเอง

โดยภาพรวมแล้วมองว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2562 ยังอยู่ในลักษณะอ่อนไหวต่อปัจจัยภายนอกที่จะเข้ามามีผลกระทบ ได้แก่ สงครามการค้า มาตรการต่างๆ ที่ออกมาขัดกันทางการค้าของสหรัฐฯและจีน ,การชะลอตัวของจีน และดอกเบี้ยสหรัฐฯ ที่เป็นขาขึ้น ซึ่งจะมีผลต่อการลงทุนกับเศรษฐกิจภายในประเทศไทยเช่นกัน ส่วนปัจจัยภายใน ได้แก่ มาตรการควบคุมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่เข้มงวดมากขึ้น การขยายตัวทางเศรษฐกิจจากการ

บริโภคภายในประเทศ การลงทุนของภาคเอกชน การลงทุนและใช้จ่ายของภาครัฐบาล ที่จะทำให้เกิดการลงทุนของภาคเอกชนและการบริโภคภายในประเทศเพิ่มมากขึ้น การเลือกตั้งที่กำลังจะเกิดขึ้นในวันที่ 24 มีนาคม 2562 จะส่งผลต่อนโยบายเกี่ยวกับเศรษฐกิจในช่วงอนาคต

อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยบวกที่ส่งผลให้เศรษฐกิจในปี 2562 มีแนวโน้มที่ดีขึ้น คือ นโยบายบ้านล้านหลังที่จะมากระตุ้นที่อยู่อาศัยในตลาดล่าง โครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานในระยะเบี่ยงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) รวมไปถึงโครงการรถไฟฟ้าทั้งในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล การเร่งการใช้จ่ายการลงทุน การเบิกจ่ายในโครงการของรัฐตามแผนงานเมกะโปรเจกต์ด้านระบบสาธารณสุขโลกเพื่อสร้างความเชื่อมั่นของนักลงทุนและผู้บริโภค ในขณะเดียวกันรัฐบาลต้องดำเนินนโยบายการเงินและการคลัง เพื่อรักษาเสถียรภาพของอัตราแลกเปลี่ยนค่าเงินบาท และเงินทุนต่างประเทศที่ไหลเข้าออก และต้องปฏิรูปโครงสร้างกฎหมายและภาษี เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้มากขึ้น

ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทฯ ตระหนักถึงความจำเป็นในการบริหารความเสี่ยง ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีเป้าหมายที่จะบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้อยู่ในขอบเขตที่กำหนด จากลักษณะของธุรกิจของบริษัทฯ ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและผลกระทบที่จะมีต่อการดำเนินงานในอนาคตเป็นไปดังนี้

ความเสี่ยงในการเปลี่ยนแปลงนโยบาย ระเบียบข้อบังคับและกฎหมาย

ผลกระทบจากมาตรการการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทยที่มีผลในวันที่ 1 เมษายนนี้ เป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบอย่างมากต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวม ทางบริษัทมีการปรับตัวและสื่อสารทำความเข้าใจกับกลุ่มลูกค้าเพื่อเตรียมความพร้อมตั้งแต่ปลายปี 2560 อีกทั้งบริษัทจะมีกลุ่มสัดส่วนลูกค้าบ้านหลังแรกเป็นสัดส่วนประมาณ 80% ซึ่งจะไม่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากมาตรการนี้

ผลกระทบจากการเวนคืนที่ดินเพื่อพัฒนาสาธารณูปโภคพื้นฐานของประเทศ ที่ทางหน่วยงานรัฐยังไม่มีความชัดเจน มีผลกระทบต่อการวางแผนโครงการ แต่อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทได้เผื่อระยะขึ้น จากแนวเวนคืนออกมา เพื่อป้องกันปัญหาการถูกเวนคืนที่ดินกระทบต่อลูกค้าในอนาคต ซึ่งบริษัทคาดว่าแนวเวนคืนจะมีความชัดเจนภายในปี 2562

ความเสี่ยงในการจัดซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการในอนาคต

เนื่องจากในปีที่ผ่านมาราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากการพัฒนาโครงข่ายแนวมอเตอร์เวย์และถนนเป็นจำนวนมาก ที่ดินในทำเลต่างๆ โดยเฉพาะที่มีความต้องการในแหล่งชุมชนจึงมีการปรับตัวขึ้นสูง ซึ่งทำให้บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีต้นทุนที่สูงขึ้นและราคาตลาดที่อยู่อาศัยก็จะปรับตัวขึ้นสูงตามไปด้วย ซึ่งอาจไม่เหมาะสมกับความสามารถกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าทั่วไป บริษัทฯ จึงได้มีทีมสำรวจวิจัยตลาดอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่มีความคุ้มค่าอย่างสูงสุด

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการผลิต

ความผันผวนของราคาราคาวัสดุก่อสร้าง และการปรับเพิ่มค่าแรงขึ้นต่ำ จากความผันผวนของราคาราคาวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ซึ่งเป็นปัจจัยภายนอกที่บริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ความผันผวนของราคาน้ำมันในตลาดโลก ทำให้มีผลกระทบกับต้นทุนการผลิตวัสดุก่อสร้างที่สำคัญ อาจทำให้มีการปรับตัวสูงขึ้นหรือลดลงตามที่รัฐบาลประกาศ จึงเป็นปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุน และส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไร บริษัทฯ จึงบริหารจัดการความเสี่ยงนี้ โดยการศึกษาและวิเคราะห์แนวโน้มของราคาราคาวัสดุและค่าแรงก่อสร้างที่มีผลจากการเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันเชื้อเพลิง รวมทั้งติดตามข่าวสารเกี่ยวกับสถานการณ์ของราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกอย่างใกล้ชิด โดยการกำหนดคณิราคาราคาวัสดุก่อสร้างหลักไว้ล่วงหน้ากับคู่ค้าวัสดุก่อสร้างรายใหญ่ทั้งหมดทุกโครงการ เพื่อให้ผู้รับเหมาสามารถซื้อวัสดุจากผู้ค้าวัสดุที่บริษัทฯ ได้เจรจาต่อรองราคาไว้แล้ว ทำให้สามารถลดความผันผวนของราคาราคาวัสดุก่อสร้าง และราคาน้ำมันได้ในระยะหนึ่ง จึงสามารถควบคุมต้นทุนที่ใช้ในการก่อสร้างได้ และเพื่อเป็นการป้องกันผู้ค้าวัสดุรายเดิมขึ้นราคา บริษัทฯ ได้จัดตั้งคณะทำงานติดตามราคาราคาวัสดุก่อสร้างและจัดหาวัสดุ

ทดแทนจากผู้ผลิตรายใหม่ เพื่อให้สามารถกำหนดราคารับจ้างก่อสร้างที่ทันต่อสถานการณ์ และในระดับราคาที่แข่งขันได้ในตลาด นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดตั้งทีมวิจัยและพัฒนา เพื่อศึกษาเกี่ยวกับเทคโนโลยี และนวัตกรรมใหม่ๆ ที่สามารถลดต้นทุนในการก่อสร้าง และทำให้งานก่อสร้างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น อาทิเช่น ไม้ฝาเฌอร่า, ไม้ระแนงคอนกรีตที่นำมาใช้ทดแทนวัสดุไม้จากธรรมชาติ, Aluminum formwork system, Precast system, Bathroom pods, Solar cell system, Design Improvement เป็นต้น ส่งผลให้ระยะเวลาในการก่อสร้างบ้านแบบทาวนโฮม 2-3 ชั้น สามารถสร้างเสร็จทั้งโครงการภายใน 8-12 เดือน จึงสามารถควบคุมความเสี่ยงเรื่องความผันผวนของราคาราคาวัสดุ และการขาดแคลนวัสดุจากธรรมชาติได้เป็นอย่างดี ส่วนโครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ซึ่งต้องได้เวลาก่อสร้าง 2-3 ปี บริษัทฯ ได้คำนวณความผันผวนดังกล่าวรวมเข้าไปในต้นทุนการก่อสร้างตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้นอยู่แล้ว และหลังจากพัฒนางานก่อสร้างมาได้ระยะหนึ่ง บริษัทฯ ได้เอาประสบการณ์ที่ผ่านมาเพื่อปรับปรุงในส่วนที่มีผลกระทบต่อดัชนีมาก ทำให้ค่าก่อสร้างมีความชัดเจนมากขึ้น

ส่วนเรื่องค่าแรงขึ้นต่ำที่มีการปรับเพิ่มทุกปี อาทิเช่น 1 ม.ค.2560 ปรับค่าแรงขึ้นต่ำจาก 300 บาทต่อวันเป็น 310 บาทต่อวัน 1 เม.ย. 2561 ปรับค่าแรงขึ้นต่ำเป็น 325 บาทต่อวัน และคาดว่าจะการปรับค่าจ้างขึ้นต่ำประจำปี 2562 ซึ่งขณะนี้คณะอนุกรรมการค่าจ้างแต่ละจังหวัดได้สรุปตัวเลขส่งมาที่คณะอนุกรรมการวิชาการและกลั่นกรองแล้ว และอยู่ระหว่างพิจารณาอย่างรอบคอบ การปรับขึ้นอาจไม่มากนักเฉลี่ยอยู่ที่ 2 -10 บาท ซึ่งความเสี่ยงในเรื่องนี้ยังไม่ส่งผลกระทบกับการจ้างแรงงานมากนัก

ศักยภาพและประสิทธิภาพการทำงานของผู้รับเหมา

นับเป็นเวลานานแล้วที่ทางบริษัทฯ ได้มีการจ้างผู้รับเหมารายอื่นทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ ที่มีคุณภาพ และมีความมั่นคงทางการเงิน เข้ามามีส่วนร่วมในการดำเนินธุรกิจการก่อสร้าง โดยในระยะเวลาที่ผ่านมาทางบริษัทฯ ก็ได้สั่งสมประสบการณ์และทีมงานที่มีคุณภาพเพื่อดำเนินการก่อสร้างด้วยตนเองเพื่อสร้างความเชื่อมั่นและความไว้วางใจ ในการบริหารจัดการ จึงลดความเสี่ยงที่ทำให้โครงการก่อสร้างล่าช้าและไม่ได้คุณภาพ ซึ่งบริษัทฯ จะกำหนดค่าจ้างเหมารวมค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างให้กับผู้รับเหมา และจะทำการควบคุมคุณภาพของงาน ระยะเวลาการทำงาน และต้นทุนการก่อสร้างให้เป็นไปตามที่บริษัทฯ กำหนดไว้

นอกจากนี้บริษัทยังได้เริ่มพัฒนาบุคลากรให้ใช้ระบบ BIM (Building Information Modeling) เป็นเทคโนโลยีใหม่ที่ถูกพัฒนามาขึ้นสำหรับวงการก่อสร้าง ที่สามารถทำงานครอบคลุมการก่อสร้างได้ทั้งหมด เริ่มตั้งแต่การออกแบบอาคาร, การถอดบัญชีปริมาณวัสดุ (BOQ : Bill of quantity), การเขียน Shop drawing คือแบบที่เขียนขึ้นมาเพื่อใช้ทำงานจริงๆ ตลอดไปจนถึงการวางแผนงานก่อสร้าง

คุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง

หัวข้อดังกล่าวนี้ ถือเป็นหัวข้อสำคัญ ที่ทางบริษัทฯ มุ่งเน้นมาโดยตลอด โดยทางบริษัทฯ ได้ตั้งทีมงานเพื่อพัฒนาและศึกษาระบบการก่อสร้างรวมถึงการติดตามแก้ไขการก่อสร้างที่ผ่านมาว่ามีส่วนใดที่ต้องพัฒนาเพื่อให้บริษัทฯ ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ได้ ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ ได้มีการจัดฝึกอบรมพัฒนาความรู้, ความสามารถให้กับพนักงาน, ผู้รับเหมา และ แรงงาน เพื่อให้เข้าใจถึงขั้นตอนการทำงานที่ถูกต้องแม่นยำเป็นงาน

ที่ทำประจำอยู่แล้ว บริษัทฯ เพิ่มงวดทั้งในเรื่องของคุณภาพ มาตรฐานของงานก่อสร้าง ระยะเวลา และต้นทุน ให้เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ และเนื่องจากปัจจุบันทางบริษัทได้มีการเปิดโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก ทำให้ต้องมีการบริหารจัดการด้านจำนวนคนงาน, จำนวนผู้รับเหมา รวมถึงการปรับและกำหนดรูปแบบการทำงานให้ชัดเจนและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น จึงได้มีการจัดตั้งทีมงานที่เรียกว่าทีมงาน Troop ขึ้นมา และปรับเปลี่ยนรูปแบบการทำงาน โดยจัดกลุ่มของงานเพื่อลดจำนวนงานด้านเอกสารลง ลดจำนวนสัญญาการว่าจ้างลง ทั้งนี้ทีมงานจะต้องจัดทำสรุปและติดตามความคืบหน้าของงานในแต่ละงานเพื่อให้รู้แนวโน้มการทำงานว่าสามารถเป็นไปตามแผนงานหรือเร็วกว่า/ล่าช้ากว่าแผนงาน ซึ่งจะทำให้ง่ายต่อการบริหารจัดการและประเมินประสิทธิภาพการทำงานของทีมงานได้อีกด้วย อีกทั้งยังมีการจัดสรรคนงานโดยปรับให้คนงานทำงานเฉพาะด้านของตนเองเพื่อลดความผิดพลาดในการทำงานลง ทั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้มีการนำระบบการบริหารคุณภาพ ISO เข้ามาใช้กับงานก่อสร้าง ซึ่งจะช่วยลดความซ้ำซ้อนในการใช้ทรัพยากร เพิ่มความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ นำไปสู่ความเป็นสากล อีกทั้งยังมีทีม QC จากส่วนกลาง ที่ทำหน้าที่ตรวจสอบคุณภาพและปริมาณของงานก่อสร้างให้ถูกต้องตามแบบและตามมาตรฐานงานก่อสร้างของบริษัท อันก่อให้เกิดการทำงานที่มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล นอกจากนี้ทางบริษัทฯ ยังได้ตั้งทีมงานหาจุดอ่อนของระบบการก่อสร้างทั่วไปและนำมาพัฒนาการก่อสร้างของทางบริษัทฯ อีกด้วย แต่อย่างไรก็ตามเนื่องจากการก่อสร้างและพัฒนาโครงการจะมีปัจจัยภายนอกเข้ามามีผลกระทบค่อนข้างมาก เช่น การขาดแคลนแรงงาน การขึ้นค่าแรงงานขึ้นต่ำ การปรับราคาของวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น ดังนั้นบริษัทจึงใช้กลยุทธ์ในหลากหลายมิติ เพื่อลดปัญหาผลกระทบ เช่น การปรับกลยุทธ์เป็น “สร้างบ้านก่อนขาย” เพื่อสามารถวางแผนได้อย่างต่อเนื่อง

ความเสี่ยงของการขาดแคลนผู้รับเหมา

เนื่องด้วย ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกิจมายาวนานเป็นระยะเวลาพอสมควร ทำให้ทีมงานสั่งสมแรงงาน และผู้รับเหมารายย่อยและรายกลางเป็นจำนวนพอสมควร ซึ่งปัจจุบันจำนวนผู้รับเหมาที่บริษัทจ้าง มีเพียงพออยู่สำหรับรองรับการเปิดโครงการต่างๆ โดยเป็นไปในลักษณะของการจ้างเหมา และปัจจุบันนี้บริษัทได้รับความร่วมมือจากผู้จำหน่ายผลิตภัณฑ์ต่างๆ มาดำเนินการติดตั้งวัสดุต่างๆ ที่ผู้ผลิตจำหน่ายสินค้านั้นๆ อาทิเช่น จ้างเหมาโครงหลังคาพร้อมมุง, งานเหล็กพร้อมติดตั้ง, งาน Precast พร้อมติดตั้ง เป็นต้น จึงเป็นการพนักกำลังเพื่อสร้างกำลังการผลิตของบริษัทฯ แต่ความเป็นจริงสภาวะเศรษฐกิจนั้น มีทั้งขาขึ้นและขาลง ทางทีมงานจึงไม่ประมาทในการรับมือกับเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นได้ เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของทางบริษัทฯ กลยุทธ์ในการรับมือ คือ ต้องมีการปรับค่าแรงขึ้นต่ำให้เป็นไปตามกฎหมาย, ปรับราคาจ้างเหมาให้เหมาะสมตามอัตราตลาด รวมทั้งจัดสรรผู้รับเหมา เพื่อสามารถปรับอัตราจ้างพิเศษให้แก่ผู้รับเหมาฝีมือดีที่ได้รับความนิยมไว้วางใจหลังจากที่ได้ร่วมงานกันมาระยะหนึ่งแล้ว และประการสำคัญต้องใช้ระบบก่อสร้างที่สำเร็จรูปมากขึ้น ทั้งงานโครงสร้างงานพื้น งานโครงหลังคา และงานก่อฉาบ เพื่อลดอัตราพึ่งพาแรงงานฝีมือให้น้อยลง เป็นวิธีที่จะช่วยแก้ปัญหาการขาดแคลนแรงงานให้บรรเทาลงได้ แต่ในทางปฏิบัติ ทางทีมงานก็มีการเพิ่มจำนวนผู้รับเหมา และแรงงานฝีมือ (ดังที่เคยกล่าวมาข้างต้น) เพื่อลดผลกระทบดังกล่าว

อีกปัจจัยที่จะมองข้ามไม่ได้ คือกลุ่มผู้ประกอบการที่ปรับตัวด้วยการกระจายการลงทุน โดยเฉพาะกลุ่มที่พัฒนาคอนโดมิเนียม และหันมาลงทุนโครงการแนวราบ ที่จะต้องประสบปัญหาหางานก่อสร้าง เพราะตอนทำตึกสูงมีผู้รับเหมารายใหญ่สร้างให้จึงไม่มีปัญหาด้านคุณภาพ แต่เมื่อทำแนวราบผู้รับเหมาเป็นรายย่อย ควบคุมคุณภาพยาก แรงงานขาดแคลน งานก่อสร้างไม่ทันเวลา หรือไม่ได้คุณภาพ จึงอาจจะมีการแข่งขันสูงในการดึงตัวผู้รับเหมารายย่อยที่มีคุณภาพ

ความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างคอนโดมิเนียม

การเสนอขายคอนโดมิเนียมก่อนเริ่มการก่อสร้าง ยังคงมีความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้าง เนื่องจากการตั้งราคาขายก่อนเริ่มการก่อสร้าง จึงอาจเกิดมีความเสี่ยงที่อัตรากำไรขั้นต้นลดลงหากต้นทุนการก่อสร้างมีความผันผวน ดังนั้น บริษัทจึงลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยทำสัญญาจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จกับผู้รับเหมาและมีการเจรจาสิ่งจูงใจซื้อวัสดุที่สำคัญล่วงหน้าก่อนเปิดการขายเพื่อป้องกันการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุและลดความเสี่ยงที่อัตรากำไรขั้นต้นจะกระทบจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง อีกทั้งการเสนอขายคอนโดมิเนียมก่อนเริ่มการก่อสร้าง (Pre-sales) นอกจากจะช่วยลดความเสี่ยงด้านการตลาดและเพิ่มความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนและพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ที่เปลี่ยนไปแล้ว ยังช่วยให้บริษัทได้นำเงินรับค่างวดจากลูกค้ามาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนได้อีกด้วย และด้วยเวลาในการพัฒนาโครงการมากกว่า 10 ปี ทำให้การเปิดโครงการใหม่ มีการพัฒนาสินค้าโดยวางแผนคิดตั้งแต่วิธีการก่อสร้าง ซึ่งทำให้บริษัทมีความแม่นยำในต้นทุนสูง อย่างไรก็ตาม บริษัทเริ่มเปิดโครงการคอนโดมิเนียมตั้งแต่ปี 2549 จนถึงปัจจุบัน ภายใต้ชื่อ “เอ สเปซ” ทั้งหมด 10 โครงการ กว่า 10,000 ยูนิต เป็นสิ่งที่ยืนยันได้ถึงความเป็นผู้ประกอบการมืออาชีพในตลาดคอนโดมิเนียม

ความเสี่ยงจากการดำเนินงานอยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ปัจจุบันบริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่อยู่ 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มตระกูลเสลาพรรังษี และกลุ่มตระกูลพรเจริญชัยศิลป์ จะถือหุ้นอยู่ในบริษัทร้อยละ 55.03 และร้อยละ 10.77 ตามลำดับ ซึ่งถ้าหากในอนาคตกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ทั้งสองกลุ่มนี้มีการรวมตัวกันเกิดขึ้นจะสามารถควบคุมความเสี่ยงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกินครึ่งหนึ่ง ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการแต่งตั้งกรรมการ หรือ การขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นเรื่องกฎหมาย หรือ ข้อบังคับบริษัท ที่กำหนดต้องได้รับเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายอื่น จึงอาจจะไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบ และถ่วงดุลเรื่องที่ผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอได้ แต่อย่างไรก็ตามบริษัทได้ปฏิบัติตาม ข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียน โดยมุ่งเน้นในการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) มีจริยธรรมในการปฏิบัติงาน มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส มีหลักการอนุมัติรายการระหว่างกัน ซึ่งบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์จะไม่สามารถอนุมัติรายการที่เกี่ยวกับตนได้ คณะกรรมการตรวจสอบจะทำการพิจารณาถ่วงดุลให้ความเห็นก่อนทำรายงานดังกล่าวเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานโยบายต่อไป

ความเสี่ยงในด้านการเงิน

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 417.2 ล้านบาท แบ่งเป็น เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร จำนวน 39.1 ล้านบาท ตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 247.0 ล้านบาท และตั๋วแลกเงิน จำนวน 131.1 ล้านบาท ส่วนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 2,442.4 ล้านบาท จากสถาบันการเงินเพื่อลงทุนในโครงการคอนโดมิเนียม, ทาวน์เฮาส์ และบ้านเดี่ยวของบริษัท และหุ้นกู้จำนวน 6,368.1 ล้านบาท โดยปัจจุบันบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินธนาคารต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.68 เท่าในปี 2560 เป็น 2.77 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เพิ่มขึ้น 0.09 เท่าจากปี 2560 และในขณะเดียวกันอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น ปี 2560 เป็น 3.04 เท่าในปี 2560 เป็น 3.29 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สาเหตุหลักเกิดจากค่าวงคัตที่ยังไม่รับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 397 ล้านบาท ซึ่งบันทึกอยู่ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนในงบการเงิน ค่าวงคัตที่ยังไม่รับรู้รายได้ ส่วนใหญ่เป็นการรับเงินจองทำสัญญาและเงินค่านางจากลูกค้าของโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง แสดงให้เห็นถึงความสามารถในการขายของบริษัท และสาเหตุอีกประการหนึ่งจาก หนี้สินส่วนที่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 799 ล้านบาท จากการลงทุนโครงการในระหว่างปี รวมถึงการเปลี่ยนสัดส่วนจากการใช้หุ้นกู้มาเป็นใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มมากขึ้น เพื่อลดความเสี่ยงด้านบริหารแหล่งเงินทุน เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง จำนวน 206 ล้านบาทจากปี 2560 จากรายได้ที่ลดลงในปี 2561 ทำให้อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้นจาก 2.53 เท่า ในปี 2560 เป็น 2.69 เท่า ในปี 2561 บริษัทจึงมีความเสี่ยงในด้านหนี้สินสูงขึ้นกว่าปีก่อน

หากพิจารณาอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร ทำกำไรของบริษัท (Profitability Ratio) สำหรับปี 2561, 2560 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 37 เพิ่มขึ้น จากปี 2560 ที่อัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 33 เนื่องจากบริษัทสามารถบริหารและควบคุมต้นทุนขายได้อย่างมีประสิทธิภาพ แต่อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาที่อัตรากำไรสุทธิ บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 0.8 ลดลงจากปีที่แล้วร้อยละ 1.2 สาเหตุหลักจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียม โดยในส่วนที่เป็นโครงการทาวน์เฮาส์นั้น ลดลงจากมาตรการของภาครัฐ และการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจ รวมถึงโครงการบ้านเดี่ยวที่เปิดตัวในปลายปี 2561 อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ไม่สามารถส่งมอบให้ลูกค้าได้ทันภายในปี 2561 ส่วนโครงการคอนโดมิเนียมเป็นการทยอยรับรู้รายได้ต่อเนื่องช่วงท้ายๆของโครงการที่เสร็จในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา ทำให้ยอดขายรับรู้รายได้ลดลง แต่อย่างไรก็ตาม ในปี 2562 บริษัทจะมีการรับรู้รายได้โครงการคอนโดมิเนียมโครงการใหม่ ชื่อ โครงการ เวิลด์ นิจ อาร์ต เดอ เมซอง เพิ่มขึ้นอีก 1 โครงการ ปัจจุบันมียอดรับรู้รายได้แล้ว จำนวน 557 ล้านบาท นอกจากนี้ในปี 2561 บริษัทได้ลงทุนในเรื่องของการสร้างแบรนด์ ทำให้อำนาจในการสร้างแบรนด์ที่เพิ่มขึ้น โดยบริษัทเล็งเห็นถึงผลระยะยาวต่อยอดขายและกำไรของบริษัทที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต

จากอัตราส่วนกำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นแต่อัตรากำไรสุทธิที่ลดต่ำลง ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้น ในปี 2561 ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับ ปี 2560 บริษัทจึงมีความเสี่ยงในด้านการเงินที่เพิ่มขึ้นไม่น้อยนักเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน บริษัทลดความเสี่ยงในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนและสามารถควบคุมต้นทุนทางการเงินให้ต่ำลงได้ โดยการเข้าถึงแหล่งเงินทุนในหลายรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็น

เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ตั๋วแลกเงินระยะสั้น รวมถึง การออกหุ้นกู้แบบไม่ด้อยสิทธิและไม่มีการประกัน/มีประกัน การออกหุ้นกู้ดังกล่าวได้รับการตอบรับจากตลาดเป็นอย่างดี ทำให้บริษัทมีทางเลือกสำหรับการระดมทุนที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพต่อการพัฒนาโครงการในอนาคตมากยิ่งขึ้น จากการบริหารแหล่งเงินทุนดังกล่าวบริษัทสามารถลดต้นทุนทางการเงินได้จาก 260 ล้านบาท ในปี 2560 เหลือ 227 ล้านบาทในปี 2561 นอกจากนี้ บริษัทยังมีวงเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้อีกจำนวน 3,045 ล้านบาท ณ วันที่ 7 มีนาคม 2562

1) ความเสี่ยงในความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

จากการที่บริษัทต้องมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการและดำเนินงาน ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินจึงมีผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัท ถึงแม้ว่าการกู้ยืมเงินดังกล่าวของบริษัทจะคิดในอัตราดอกเบี้ยลอยตัวก็ตาม แต่เป็นการคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) หรือต่ำกว่านั้น ด้วยเหตุนี้บริษัทได้มีมาตรการลดความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ยที่มีความผันผวน โดยการออกหุ้นกู้ระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมเดิมบางส่วนที่คิดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวและมีต้นทุนดอกเบี้ยที่สูงกว่า รวมถึงการออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อให้สามารถควบคุมต้นทุนอัตราดอกเบี้ยของบริษัทให้อยู่ในระดับเหมาะสม

ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 471 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 2,442 ล้านบาท รวมทั้งสิ้น 2,913 ล้านบาท ที่เป็นการหนี้สินที่อาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย โดยถ้าอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 ต่อปี บริษัทอาจจะมีการดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นประมาณ 29 ล้านบาทต่อปี

สำหรับความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายของผู้บริโภค นั้น มีผลกระทบเพียงเล็กน้อย เนื่องจากการกู้ยืมเงินเป็นการกู้ยืมระยะยาว การปรับขึ้นลงของอัตราดอกเบี้ยจึงส่งผลกระทบต่อยอดผ่อนชำระรายเดือนไม่มากนัก อีกทั้งผู้บริโภคได้มีการชำระเงินค่านางไปแล้วส่วนหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทก็สามารถจัดข้อเสนอพิเศษด้านอัตราดอกเบี้ยร่วมกับธนาคารพาณิชย์ อีกทั้งการมีสินค้าหลายระดับราคาซึ่งเน้นที่กำลังซื้อจริงของผู้อยู่อาศัยจริงเป็นหลัก ก็เป็นส่วนที่ช่วยลดผลกระทบของความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่มีต่อผู้ซื้อด้วย

2) ความเสี่ยงจากการที่บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่ให้เป็น 3:1 เท่า เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 6.2 หน้าที่ที่ผู้ออกหุ้นกู้ต้องปฏิบัติ ข้อ 6.2.11 เงื่อนไขทางการเงินระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระจำประกัน สำหรับหุ้นกู้ ได้แก่

1. หุ้นกู้ของ บริษัท อาเรีย พรอฟเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2562
2. หุ้นกู้ของ บริษัท อาเรีย พรอฟเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2563 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ก่อนได้ก่อนครบกำหนด
3. หุ้นกู้ของ บริษัท อาเรีย พรอฟเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2559 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2562
4. หุ้นกู้ของ บริษัท อาเรีย พรอฟเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2563
5. หุ้นกู้มีประกันของ บริษัท อาเรีย พรอฟเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2563 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ก่อนได้ก่อนครบกำหนด
6. หุ้นกู้ของ บริษัท อาเรีย พรอฟเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี 2564
7. หุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้นของ บริษัท อาเรีย พรอฟเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2562
8. หุ้นกู้ของ บริษัท อาเรีย พรอฟเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2564
9. หุ้นกู้ของ บริษัท อาเรีย พรอฟเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้ชำระอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ออกหุ้น เท่ากับ 2.69 เท่า สำหรับหุ้นกู้ ข้อ 1) – ข้อ 4) และ ข้อ 6) – ข้อ 12) ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 6.2.11) และสำหรับหุ้นกู้ข้อ 5) ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 7.2.12) เงื่อนไขทางการเงินระบุให้หนี้สินสุทธินำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีการค้าประกัน

3) ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Rating Risk)

ผู้ออกหุ้นกู้มีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ได้รับชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้น ในกรณีที่ธุรกิจและผลการดำเนินงานของผู้ออกหุ้นกู้ไม่เป็นไปตามที่คาดหมายหรือทรัพย์สินของผู้ออกหุ้นกู้ มีไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ดังนั้น ก่อนการตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรพิจารณาฐานะการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้จากข้อมูลที่เกี่ยวข้องในหนังสือชี้ชวน ในการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของหุ้นกู้ ผู้ลงทุนสามารถดูการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ของผู้ออกหุ้นกู้ที่จัดทำโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือประกอบการตัดสินใจลงทุนได้ ถ้าการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ต่ำ แสดงว่าความเสี่ยง ด้านเครดิตของหุ้นกู้หรือผู้ออกหุ้นกู้สูง ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับควรจะสูงด้วยเพื่อชดเชยความเสี่ยงที่สูงของหุ้นกุดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม การจัดอันดับความน่าเชื่อถือมิได้เป็นการให้คำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือครองหุ้นกู้ที่เสนอขายแต่อย่างใด และการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออาจมีการยกเลิกหรือ เปลี่ยนแปลงได้ตลอดอายุของหุ้นกู้ ผู้ลงทุนควรติดตามข้อมูลข่าวสารของบริษัทผู้ออกหุ้นกู้รวมถึงการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ได้จากเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สกบบัน จัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เกี่ยวข้อง หรือสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

4) ความเสี่ยงด้านราคา (Price Risk)

ราคาตลาดของหุ้นกุนั้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กัปัจจัยหลายประการ ยกตัวอย่างเช่น ระดับอัตราดอกเบี้ยในตลาดการเงิน นโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย สภาพเศรษฐกิจโดยรวม อัตราเงินเฟ้อ อายุของหุ้นกู้ หรืออุปสงค์ส่วนเกินหรือส่วนขาดของหุ้นกู้ ดังนั้น ผู้ออกหุ้นกู้จะได้รับผลกระทบจากความผันผวนของราคาหุ้นกู้ ในกรณีที่มีการซื้อขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ก่อน ทั้งนี้ หุ้นกู้ที่มีอายุคงเหลือยาวกว่าจะได้รับผลกระทบจากความผันผวนดังกล่าวมากกว่า

5) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)

ผู้ออกหุ้นกู้ อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ก่อนหุ้นกู้ได้ทันทีในราคาที่ตนเองต้องการ เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของหุ้นกู้ในตลาดรอง อาจมีไม่มาก ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้จะนำหุ้นกู้ไปจดทะเบียนในสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (Thai Bond Market Association) และจะคงให้หุ้นกู้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย หรือศูนย์ซื้อขายอื่นใดที่ผู้ออกหุ้นกู้เห็นว่ามีความเหมาะสมเท่าเทียมกับตลอดอายุหุ้นกู้ อย่างไรก็ตาม ผู้ออกหุ้นกู้ อาจซื้อขายหุ้นกู้ได้ที่ ธนาคารพาณิชย์ บริษัทหลักทรัพย์ หรือ บิตูบุคคลอื่นใด ที่มีใบอนุญาตค้าหลักทรัพย์อันเป็นตราสารแห่งหนี้ หากมีผู้เสนอซื้อหรือขายหุ้นกู้ผ่านผู้มีใบอนุญาต ดังกล่าวข้างต้น นอกจากนี้ ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่สามารถขายหรือโอนหุ้นกู้ให้แก่บุคคลใดๆ โดยทั่วไปได้ แต่จะถูกจำกัดให้ขายหรือโอนหุ้นกู้ได้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น เนื่องจากผู้ออกหุ้นกู้ได้จดข้อจำกัดการโอนไว้กับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ให้จำกัดการโอนหุ้นกู้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ตามคำนิยามที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 5/2552 เรื่อง การกำหนดค่านิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายตราสารหนี้ทุกประเภท ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2552 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 4/2560 เรื่องการกำหนดค่านิยามผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่ ฉบับลงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก

มุ่งมั่นสู่การเป็น
“องค์กรสร้างมูลค่า”

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท	:	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107546000431
โทรศัพท์	:	02-798-9999
โทรสาร	:	02-798-9990
Call Center	:	1797
เว็บไซต์	:	http://www.areeya.co.th/
ทุนจดทะเบียน	:	1,200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	980,000,000 บาท

บริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	:	บริษัท อารีญา เซอร์วิส จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	บริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์และปล่อยเช่า
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105547117047
โทรศัพท์	:	02-798-9999
โทรสาร	:	02-798-9990
ทุนจดทะเบียน	:	10,000,000 บาท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99)

ชื่อบริษัท	:	บริษัท วัน อีฟ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	บริการรับเหมาก่อสร้าง
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105550125381
โทรศัพท์	:	02-798-9999
โทรสาร	:	02-798-9990
ทุนจดทะเบียน	:	100,000,000 บาท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99)

ชื่อบริษัท	:	บริษัท อารีญา แมนเนจเม้นต์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และบริหารนิติบุคคล
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105551013404
โทรศัพท์	:	02-798-9999
โทรสาร	:	02-798-9990
ทุนจดทะเบียน	:	65,000,000 บาท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99)

ชื่อบริษัท	:	บริษัท คูสสเปซ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105551096733
โทรศัพท์	:	02-798-9999
โทรสาร	:	02-798-9990
ทุนจดทะเบียน	:	60,000,000 บาท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99)

ชื่อบริษัท	:	บริษัท ไรต์ลิว จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105552008129
โทรศัพท์	:	02-798-9999
โทรสาร	:	02-798-9990
ทุนจดทะเบียน	:	65,000,000 บาท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99)
ชื่อบริษัท	:	บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105553039931
โทรศัพท์	:	02-798-9999
โทรสาร	:	02-798-9990
ทุนจดทะเบียน	:	1,000,000 บาท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99)
ชื่อบริษัท	:	บริษัท อาเรีย ฮอลพิทออลิสต์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท อาเรีย คอนวินเนียน สโตร์ จำกัด)
ประเภทธุรกิจ	:	ร้านอาหารและบริการ
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105557141625
โทรศัพท์	:	02-798-9999
โทรสาร	:	02-798-9990
ทุนจดทะเบียน	:	10,000,000 บาท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99)
นายทะเบียนหลักทรัพย์	:	
ชื่อบริษัท	:	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	:	02-009-9000
โทรสาร	:	02-009-9991
ที่ปรึกษาทางกฎหมาย	:	
ชื่อบริษัท	:	สำนักงานกฎหมายคุณธรรมทนายความ
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	72/2-3 ถนนสุทธิสารวินิจฉัย ซอยธรรมบุญสุข แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	:	02-274-7529-30
โทรสาร	:	02-274-7638
ผู้สอบบัญชี	:	
ชื่อบริษัท	:	บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	:	นางสาววันนิสา งามบัวทอง ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6838 หรือ นางสาวสุลลิต อาดสว่าง ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7517 หรือ นายพีระเดช พงษ์เสถียรศักดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4752 หรือ นางสาวธัญพร ตั้งโนปจัย ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9169 หรือ นายสุวัฒน์ มณีกนกสกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8134
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	178 อาคารธรรมนิติ ชั้น 6-7 ซอยเพิ่มทรัพย์ (ประชาชื่น 20) ถนนประชาชื่น แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร 10800
โทรศัพท์	:	02-596-0500
โทรสาร	:	02-596-0539

การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินงานใน 2 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่ กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มธุรกิจให้บริการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อขายและรับจ้างปลูกสร้างบ้านซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวทั้งหมด ต่อมาในปี 2548 บริษัทเริ่มขายบ้านสร้างก่อนขาย ทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ 3 และ 4 ชั้น และในปี 2549 - 2554 บริษัทได้เพิ่มสินค้าหลัก อีก 2 ประเภท คือ คอนโดมิเนียมตกแต่งพร้อมอยู่ และทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ตกแต่งพร้อมอยู่ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในตลาด นอกจากนี้ ในปี 2555 บริษัทได้ออกแบบทาวน์เฮ้าส์ 2 และ 3 ชั้นใหม่ โดยทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นแบบใหม่ชื่อ เดอะ วิลเลจ และทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้นแบบใหม่ชื่อ เคส ซึ่งทาวน์เฮ้าส์ทั้ง 2 แบบได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี และสำหรับแบบ เดอะ วิลเลจ บริษัทได้นำมาใช้ในการทำบ้านเดี่ยวด้วย รวมถึงในปี 2557 บริษัทได้ออกแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้นแบบใหม่ ชื่อ อารียา โฮม ในปี 2558 บริษัทได้ออกแบบทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น แบบใหม่ชื่อ บริก และในปี 2561 บริษัทได้ออกแบบทาวน์เฮ้าส์ 4 ชั้น แบบใหม่ชื่อ เดอะ พาร์ก เกษตร-นวนิธร

บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินธุรกิจ โดยแบ่งผลิตภัณฑ์ออกเป็น 3 ประเภท มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. โครงการบ้านเดี่ยว

บริษัทจะขายที่ดินเปล่า ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท และรับจ้างปลูกสร้างบ้านบนที่ดินในโครงการดังกล่าว หรือขายที่ดินพร้อมบ้านสร้างเสร็จ

2. โครงการทาวน์เฮ้าส์

บริษัทได้พัฒนาทาวน์เฮ้าส์ แบ่งออกเป็น 2 รูปแบบ

- **แบบ 2 ชั้น** เป็นโครงการจัดสรรทาวน์เฮ้าส์ หน้ากว้าง 5.7 เมตร 2 ชั้น เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มครอบครัวขนาดเล็กและครอบครัวใหม่ โดยปัจจุบัน มีอยู่ด้วยกัน 8 ท่าเล ได้แก่ เกษตร - นวนิธร, ติวานนท์, บางนา, รังสิต, สงขลา, ราชพฤกษ์, เสริไทยและวงแหวนฯ-รามอินทรา อีกทั้งบริษัทยังมีแผนในการเพิ่มจำนวนท่าเลเพื่อรองรับความต้องการในรูปแบบเดียวกัน ให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วกรุงเทพมหานครและปริมณฑล นอกจากนี้บริษัทได้พัฒนาทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นแบบใหม่ที่ชื่อ เดอะ วิลเลจ ซึ่งมีจุดเด่น เป็นทาวน์เฮ้าส์หน้าบ้านกว้าง มีบริเวณสวนรอบบ้าน สามารถจอดรถยนต์ได้ถึง 2 คัน อีกทั้งยังให้บรรยากาศ

เหมือนอยู่บ้านเดี่ยว






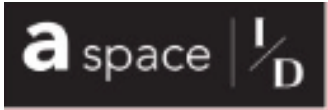





- **แบบ 3 ชั้น** เป็นโครงการจัดสรรทาวน์เฮ้าส์ หน้ากว้าง 5 เมตร และ 5.5 เมตร สูง 3 ชั้น เพื่อตอบสนองความต้องการกลุ่มลูกค้าครอบครัวที่มีขนาดเล็กถึงขนาดปานกลาง เพื่อเป็นทางเลือกสำหรับผู้บริโภค โดยในปัจจุบันมีอยู่ด้วยกัน 2 ท่าเล อันได้แก่ รังสิต - ลำลูกกา และ บางนา
- **แบบ 4 ชั้น** เป็นโครงการจัดสรรทาวน์เฮ้าส์ หน้ากว้าง 5 เมตร และ 5.5 เมตร สูง 4 ชั้น เพื่อตอบสนองความต้องการกลุ่มลูกค้าทาวน์เฮ้าส์ในกลุ่มพรีเมียมที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยจำนวนมาก นอกจากนี้ยังมีความโดดเด่นในเรื่องการออกแบบ ซึ่งตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่ต้องการความแตกต่าง ในปัจจุบันมี 2 โครงการ ได้แก่ อารียา แมนดารินา เอกมัย - รามอินทรา และ เดอะ พาร์ก เกษตร-นวนิธร

3. โครงการคอนโดมิเนียม

โดยจุดเด่นของผลิตภัณฑ์ของบริษัท จะตั้งอยู่ในทำเลใกล้ใจกลางเมือง ใกล้แหล่งระบบขนส่งสาธารณะ ห้างสรรพสินค้า และสถานที่อำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างเต็มที่ โดยโครงการ คอนโดมิเนียมเน้นพัฒนา เป็น 3 รูปแบบ ดังนี้

- **แบบ 8 ชั้น** เป็นโครงการคอนโดมิเนียมขนาดเล็ก 7-8 ชั้น พื้นที่ต่ออาคารไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร โดยในปัจจุบันมีอยู่ด้วยกัน 5 ท่าเล อันได้แก่ เกษตร - นวนิธร, อโศก - รัชดา, สุทธิสาร, สุขุมวิท 53 และสุขุมวิท 77 โดยบริษัทยังมีแผนในการเพิ่มจำนวนท่าเลเพื่อรองรับความต้องการในรูปแบบเดียวกันให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วกรุงเทพมหานคร
- **แบบเกิน 8 ชั้น แต่ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตรต่ออาคาร** เป็นโครงการคอนโดมิเนียมขนาดกลางเน้นความเป็นส่วนตัว และมีสาธารณูปโภคอื่นๆ เพิ่มขึ้น โดยปัจจุบัน มีอยู่ด้วยกัน 3 ท่าเล ได้แก่ อโศก-รัชดา, บางนา และรัตนาริพศร์
- **แบบเกิน 8 ชั้น และเกิน 30,000 ตารางเมตรต่ออาคาร** เป็นโครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ เน้นพัฒนาในพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ มีจุดขายในส่วน Private club เพื่อตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าที่ต้องการบริการระดับพรีเมียม โดยในปัจจุบันมีอยู่ด้วยกัน 1 ท่าเล ได้แก่ บางนา นอกจากนี้บริษัทยังมีแผนเพิ่มจำนวนท่าเลเพื่อรองรับความต้องการในรูปแบบเดียวกันให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วกรุงเทพมหานคร

บริษัทได้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หลากหลายรูปแบบภายใต้แบรนด์ต่างๆ โดยมีผลิตภัณฑ์ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม ครอบคลุมทุกระดับราคา เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่มที่แตกต่างกัน ซึ่งผลิตภัณฑ์ของบริษัท มีรายละเอียดดังนี้

ระดับราคา	ประเภทผลิตภัณฑ์		
	บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์/ โฮมออฟฟิศ	คอนโดมิเนียม
	> 20.00 ล้านบาทต่อหน่วย	> 7.00 ล้านบาทต่อหน่วย	> 250,000 บาทต่อตารางเมตร
สูง			
	8.01 – 20.00 ล้านบาทต่อหน่วย	3.00 – 7.00 ล้านบาทต่อหน่วย	150,000 – 250,000 บาทต่อตารางเมตร
ปานกลาง			
	3.50 – 8.00 ล้านบาทต่อหน่วย	< 3.00 ล้านบาทต่อหน่วย	< 150,000 บาทต่อตารางเมตร
ต่ำ		 	 

กลุ่มธุรกิจบริการ

1. ธุรกิจด้านบริการหลังการขายและปล่อยเช่า

เป็นธุรกิจที่ส่งเสริมกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้เป็นอย่างดี ทั้งนี้เพราะบริษัทตระหนักถึงความต้องการของลูกค้าที่ต้องการได้รับการบริการจากบุคลากรซึ่งได้มาตรฐาน รวมถึงรับผิดชอบในการบริหารทรัพย์สินประเภทห้องชุดพักอาศัยที่ผู้ซื้อ (นักลงทุน) ต้องการจัดหาผู้เช่าและผู้ซื้อ

2. ธุรกิจด้านบริหารโครงการ

ดำเนินการด้านบริหารโครงการหลังการโอนกรรมสิทธิ์ โดยบริษัทจะช่วยดำเนินการบริหารโครงการเป็นเวลา 1 ปี หรือจนกว่าผู้พักอาศัยจะจัดตั้งนิติบุคคลแล้วเสร็จ เพื่อรักษามาตรฐานการบริการ และสร้างความมั่นใจให้กับผู้อยู่อาศัย

3. โครงการคอมมูนิตีมอลล์

โครงการคอมมูนิตีมอลล์ของบริษัทมีอยู่ด้วยกัน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ Pickadaily Bangkok ซึ่งโครงการนี้ถูกก่อสร้างเป็นกลุ่มอาคารเก่าแก่สถาปัตยกรรมคลาสสิกโดยการจำลองบรรยากาศของ English old town และอีกโครงการ คือ Life Style Club ย่าน เกษตร – นวมินทร์

4. ธุรกิจร้านอาหาร

บริษัทมีธุรกิจร้านอาหารอยู่ 1 แห่ง ได้แก่ White lies ตั้งอยู่ที่ เพนินซูลา พลาซ่า เป็นร้านอาหารสไตล์ อิตาลีเลียน โอมาคาเซ (Italian Omakase) ที่ผสมผสานระหว่างการปรุงอาหารอิตาลีเลียนคลาสสิกกับแนวคิดการเสิร์ฟอาหารแบบญี่ปุ่น

การตลาดและการแข่งขัน

การตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัท มีการวางนโยบายและกลยุทธ์การตลาด เพื่อส่งเสริมการจำหน่าย ดังนี้

กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์

บริษัทยังคงมุ่งมั่นในการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้ตอบสนองต่อพฤติกรรมของ ผู้บริโภคเป็นสำคัญ เริ่มต้นตั้งแต่การออกแบบที่ดึงดูดใจมอบผลิตภัณฑ์ที่เสริม สร้างจินตนาการในแบบที่เป็นตัวตนของแต่ละคน ทั้งงานออกแบบภายนอก และภายในจึงถูกคิดเพื่อตอบโจทย์ความต้องการใหม่ๆ ให้กับผู้บริโภคทั้ง ทางทางและใจ โดยคำนึงถึงความสุขอย่างยั่งยืนของลูกค้า

นอกจากนี้บริษัทยังมีการนำ Feedback จากลูกค้ามาปรับปรุงแก้ไข เพื่อ พัฒนาผลิตภัณฑ์ให้ตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้ามากขึ้น และ เพื่อเตรียมความพร้อมในขยายโครงการไปยังทำเลใหม่ โดยเฉพาะในกลุ่ม ผลิตภัณฑ์ที่ได้รับการตอบรับดีจากลูกค้า อาทิเช่น โครงการ The Colors ทาวน์โฮม 2 ชั้น ที่ได้รับความนิยมอย่างยาวนาน เนื่องจากมีฟังก์ชันและ ระบบการก่อสร้างที่ดี อีกทั้งในปี 2561 บริษัทได้มีการพัฒนาปรับเปลี่ยนบ้าน ให้มีความหลากหลาย เพื่อตอบสนองใจการอยู่อาศัยของลูกค้าเป็นหลัก หรือ โครงการ The Village ที่มีสไตล์เป็นเอกลักษณ์ตอบโจทย์กลุ่มคนที่อยาก มีบ้านเดี่ยว แต่งบประมาณมีจำกัด ด้วยฟังก์ชันมีห้องนอนถึง 4 ห้องนอน และผนังบ้านไม่ติดกับใคร นอกจากนี้บริษัทยังได้มีการเปิดผลิตภัณฑ์ใหม่ ที่เน้นเจาะตลาดกลุ่มใหม่ เพื่อให้มีผลิตภัณฑ์ครอบคลุมในทุกกลุ่มตลาด อาทิเช่น โครงการอารียา บุขบา ลาดพร้าว - ศรีไทย บ้านเดี่ยว 2 ชั้นติด ถนนใหญ่ศรีไทย ซึ่งตั้งอยู่บนทำเลที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งในฝั่งกรุงเทพตะวันออก

กลยุทธ์ด้านราคา

บริษัทยังคำนึงถึงกำลังความสามารถในการซื้อของกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับต่ำถึงปานกลาง ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท และเป็นกลุ่ม ลูกค้าที่มีความกังวลกับค่าไม่มั่นใจในเสถียรภาพทางการเงินในการซื้อ ที่อยู่อาศัยของตนเอง บริษัทจึงให้ความสำคัญในการบริหารจัดการต้นทุน โดยการนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ๆ เข้ามาใช้ ไม่ว่าจะเป็น Aluminum formwork System, Precast System, Design Improvement เป็นต้น นอกจากนี้ทางบริษัท ยังได้เปิดโครงการใหม่ในทำเลเดียวกันเพื่อให้มี ผลิตภัณฑ์ครอบคลุมและตรงกับความต้องการทุกกลุ่มเป้าหมาย โดยมี ราคาเริ่มตั้งแต่ 1.50 – 6.00 ล้านบาท

กลยุทธ์ด้านการจัดจำหน่าย

บริษัทใช้วิธีการจำหน่ายโดยทีมงานขายของบริษัท ซึ่งประกอบด้วย พนักงานขายที่มีประสบการณ์ มีความรู้ความเข้าใจในผลิตภัณฑ์และบริการเป็นอย่างดี สามารถให้ข้อมูลและคำแนะนำเพื่อประกอบการตัดสินใจ ของลูกค้าได้ โดยพนักงานขายทุกคนจะได้รับการอบรมด้านเทคนิคการขายและข้อมูลด้านผลิตภัณฑ์อย่างสม่ำเสมอ และอีกสิ่งที่บริษัทให้ความสำคัญก็คือ การตกแต่งสำนักงานขาย การตกแต่งห้องตัวอย่าง และการ ตกแต่งบริเวณโครงการ ซึ่งถือเป็นช่องทางการจำหน่ายหลักของบริษัท ที่ แสดงถึงรายละเอียดของโครงการ อีกทั้งยังสร้างความประทับใจและความ เชื่อมั่นให้กับลูกค้าอีกด้วย

นอกจากนี้บริษัทได้เข้าร่วมการจัดงานของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ เช่น งานมหกรรมบ้านและคอนโด ที่ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ฯลฯ ส่วน การตลาดกระตุ้นยอดขายในต่างประเทศ บริษัทจะเน้นการออกบูท โดยได้ รับความร่วมมือจาก Agent ที่มีความเชี่ยวชาญในประเทศนั้นๆ

กลยุทธ์ด้านโฆษณาประชาสัมพันธ์

บริษัทยังคงที่จะมุ่งสร้างความสุขที่ยั่งยืนและสร้างความแตกต่างอย่างโดดเด่น ทั้งในเรื่องการออกแบบ คุณภาพการก่อสร้าง และการบริการ เพื่อให้ลูกค้า บ้าน ชุมชน และสังคม มีความเป็นอยู่ที่ดีและเปี่ยมสุข ด้วยแนวความคิด “สุนทรีย์-ในการใช้ชีวิต” (Aesthetic of Living) และในปี 2561 ได้มีนโยบายปรับเปลี่ยนภาพลักษณ์ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภค ยุคใหม่ที่ชื่นชอบความทันสมัยและการใส่ใจสุขภาพกายและใจ บริษัทเล็งเห็นว่าแต่ละคนมีความสุขในช่วงเวลาที่แตกต่างกัน ความสุขของแต่ละคนก็แตกต่างกัน บริษัทจึงมีหน้าที่สร้างพื้นฐานของความสุข ด้วยการสร้างพื้นที่ให้ สมาชิกในครอบครัวได้มีไลฟ์สไตล์ความสุขในแบบของตนเอง โดยข้อความหลักในการสื่อสาร (Key message) คือ “อารียาความสุขมีตัวตน” โดยแคมเปญนี้ต้องการสะท้อนให้เห็นถึงความหลากหลายของมนุษย์ที่แต่ละคนมีความสุขได้ไม่เหมือนกัน แต่ทุกคนสามารถมีความสุขวนเวียนอยู่รอบๆ ตัว ได้ เมื่อได้อาศัยอยู่ในบ้าน

สำหรับช่องทางการสื่อสารเป็นการบูรณาการทั้งแบบ offline และ online เพื่อให้แต่ละสื่อทำหน้าที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมาย ไม่ว่าจะเป็นการสร้างการรับรู้ (Awareness) เพื่อให้อารียา เป็นแบรนด์ที่ลูกค้านึกถึงเป็นตัวเลือกลำดับต้นๆ รวมถึงการสร้างความเข้าใจในเนื้อหาให้ตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าแต่ละกลุ่มด้วยวิดีโอคอร์ปอเรตแบรนด์ (Corporate Branding VDO) หรือผ่านสื่อ Online อื่นที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้อย่างรวดเร็ว ตรงกลุ่ม และสอดคล้องกับพฤติกรรมของลูกค้าในปัจจุบัน แต่ในขณะเดียวกันก็ยังไม่ทิ้ง Local media ได้แก่ Billboard & Cutout ที่ถือเป็นสื่อหลัก ที่ทำให้โครงการประสบผลสำเร็จ

การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัท มีนโยบายการจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ ดังนี้

นโยบายกำลังคน

การมีกำลังคนที่สามารถดำเนินการเองได้และพัฒนาคุณภาพฝีมือแรงงาน เพื่อการจ้างงานที่ยั่งยืน โดยบริษัทลดความเสี่ยงด้านงานก่อสร้างโดยจัดให้มีทีมงานของตนเองในการก่อสร้างจำนวนหนึ่ง อีกทั้งพัฒนาฝีมือแรงงานควบคู่ไปกับเทคโนโลยีที่บริษัท นำมาใช้ เพื่อให้คนงานเหล่านั้นสามารถทำงานกับบริษัทได้ในระยะยาวและมีความสามารถมากขึ้น

นโยบายด้านการจ้างผู้รับเหมารายใหญ่และรายย่อยที่มีคุณภาพ

เพื่อให้การส่งมอบสินค้ามีคุณภาพมากขึ้นอย่างต่อเนื่องนอกเหนือจากด้านกำลังคนแล้ว บริษัทมีนโยบายที่จัดจ้างผู้รับเหมาขนาดใหญ่ที่มีคุณภาพสูงและมีประวัติการทำงานที่เห็นได้ชัดมาร่วมเป็นส่วนหนึ่งของความสำเร็จด้านคุณภาพ

นโยบายการจ้างงานแรงงานต่างด้าว

ปัจจุบันบริษัทมีแรงงานต่างด้าวถูกต้องตามกฎหมาย สำหรับแรงงานที่อยู่ระหว่างการขออนุญาต ก็จะต้องอยู่ในเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดเท่านั้นเช่นกัน

นโยบายสร้างศูนย์ฝึกฝีมือแรงงาน

จากปัญหาการขาดแคลนแรงงานฝีมือ บริษัทมีนโยบายสร้างศูนย์ทดสอบฝีมือแรงงานเพื่อใช้ประกอบการพิจารณา เพิ่ม – ลด ค่าจ้างให้เหมาะสมกับทักษะฝีมือ และเพื่อเปิดโอกาสให้ช่างฝีมือได้พัฒนาทักษะฝีมือและพัฒนาตนเองไปสู่มาตรฐานที่สูงขึ้นให้สอดคล้องกับมาตรฐานและตรงกับความต้องการของบริษัท เพื่อให้งานก่อสร้างมีคุณภาพที่ดีมากยิ่งขึ้น

นโยบายการจัดซื้อวัสดุ อุปกรณ์ในงานก่อสร้างและการบริการหลังการขาย

เพื่อการส่งเสริมการขาย บริษัทมีนโยบายในการรับประกันคุณภาพสินค้าให้กับลูกค้ายาวนานขึ้น โดยการเจรจาต่อรองให้ผู้ผลิตสินค้า รับประกันคุณภาพสินค้าตั้งแต่ 3-5 ปี ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับชนิดของวัสดุ ตลอดจนมีนโยบายการเอาใจใส่ดูแลลูกค้าตั้งแต่เริ่ม และบริการหลังการขายอย่างเต็มความสามารถ

รายละเอียดขั้นตอนการจัดหาผลิตภัณฑ์และการบริการ

1. การจัดซื้อที่ดิน

ที่ดินเป็นต้นทุนหลักในการทำธุรกิจของบริษัท คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 30-40 % ของต้นทุนทั้งหมด ดังนั้นบริษัทจึงได้ให้ความสำคัญกับการจัดซื้อที่ดินเป็นอย่างมาก การจัดซื้อที่ดินเพื่อทำโครงการนั้น บริษัทจะมองหาที่ดินที่มีศักยภาพ และอยู่ในเขตเมือง ทั้งนี้ เพื่อให้ที่ดินดังกล่าวภายหลังการพัฒนาเป็นโครงการแล้วสามารถขายและปิดโครงการได้ภายในระยะเวลาอันสั้น และก่อนการจัดซื้อที่ดินในแต่ละครั้งจะต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โดยสำรวจสภาพการณ์ตลาดและสภาพการแข่งขัน รวมทั้งความต้องการของลูกค้าในพื้นที่เป้าหมายที่จะดำเนินโครงการ เพื่อหาโอกาสทางการตลาด และศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ จากนั้นจึงจะดำเนินการเจรจาซื้อที่ดิน โดยบริษัทจะติดต่อซื้อที่ดินผ่านนายหน้าขายที่ดินเป็นส่วนใหญ่ หรือบางกรณีบริษัทอาจติดต่อซื้อจากเจ้าของที่ดินเอง ในราคาที่เปรียบเทียบกับราคาประเมิน หรือราคาตลาดแล้วเห็นว่าเหมาะสม และบริษัทไม่มีนโยบายซื้อที่ดินเพื่อสะสมเป็นสต็อกไว้ก่อนการพัฒนาโครงการเป็นระยะเวลานาน

2. การจัดหาผู้รับเหมาและการก่อสร้าง

บริษัทจะเป็นผู้คัดเลือกผู้รับเหมาขนาดกลางและรายย่อยที่มีอยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งบริษัทจะกำหนดค่าจ้างเหมารวมค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างให้กับผู้รับเหมา และจะทำการควบคุมคุณภาพของงานและต้นทุนการก่อสร้างให้ได้ตามที่บริษัทกำหนดไว้ โดยความเสี่ยงในเรื่องการขาดแคลนผู้รับเหมาของบริษัทจะสามารถลดลงได้ ดังนี้

- 2.1 บริษัทมีการเจรจาราคาค่าวัสดุก่อสร้างหลักส่วนใหญ่กับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างให้ผู้รับเหมาและกำหนดขึ้น ราคาไว้ให้กับผู้รับเหมาสำหรับช่วงระยะเวลาหนึ่ง และให้ผู้รับเหมาไปซื้อวัสดุจากผู้ค้าที่ได้เจรจาค่าวัสดุไว้ให้แล้ว ส่งผลให้ผู้รับเหมาที่รับงานจากทางบริษัทสามารถกำหนดและควบคุมต้นทุนของตนเองได้แน่นอนขึ้น ทำให้ผู้รับเหมาต้องการที่จะทำธุรกิจกับบริษัท
- 2.2 ปัจจุบันบริษัทมีผู้รับเหมาที่รับทำงานให้กับบริษัทอย่างต่อเนื่องมากกว่า 20 ราย ซึ่งหากผู้รับเหมารายใดไม่สามารถรับงานที่ทำกับบริษัทไว้ได้ บริษัทก็สามารถจัดให้ผู้รับเหมารายอื่นทดแทนได้ทันที
- 2.3 มีการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่แทนกำลังคน เช่น แบบบอลูมิเนียมสำหรับหล่อคอนกรีต (Aluminum formwork) หรือระบบหล่อสำเร็จ เป็นต้น โดยระบบทั้งสองดังกล่าว จะช่วยลดการพึ่งพาแรงงานฝีมือลงได้

- 2.4 ปัจจุบันบริษัทฯ มีการวางแผนล่วงหน้า โดยประสานงานบริษัทจัดหาแรงงาน นำแรงงานต่างด้าวจากประเทศต้นทาง อย่างถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งเป็นแรงงานต่างด้าวแบบมีการรับประกัน ผ่านกระบวนการนำเข้าแรงงานจากประเทศต้นทาง และมีสัญญาค้ำประกันรับรองคุณภาพแรงงาน เป็นระยะเวลาตั้งแต่ 3 เดือน - 1 ปี และสามารถนำเข้าแรงงานได้ตลอดปี ทำให้มั่นใจได้ว่าหากมีภาวะไม่ปกติ ทางบริษัทฯ ยังคงดำเนินการก่อสร้างได้อย่างราบรื่น
- 2.5 บริษัทให้ความสำคัญกับเรื่องของคุณภาพทั้งแนวราบและแนวสูง โดยบางโครงการได้จัดหาจัดจ้างผู้รับเหมาที่มีคุณภาพสูงเข้ามาดำเนินการ และจัดให้มีการประเมินคุณภาพของผู้รับเหมาเป็นประจำทุกปี

3. การส่งมอบงาน

บริษัทจะชำระเงินค่าก่อสร้างให้กับผู้รับเหมาตามงวดความสำเร็จของงานที่ได้ระบุไว้ในสัญญาการก่อสร้างและหลังจากที่ได้มีการตรวจรับงวดงานร่วมกับลูกค้าแล้วเท่านั้น ซึ่งในการชำระเงินให้กับผู้รับเหมา บริษัทจะหักเงินค่าประกันผลงานไว้ในแต่ละงวดงานร้อยละ 2.5 - 5.0 ของมูลค่างานที่ส่งมอบ โดยผู้รับเหมาที่บริษัทว่าจ้างเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างขนาดกลางที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการก่อสร้าง มีคุณภาพของงานที่ดี มีฐานะทางการเงินที่มั่นคงและเครดิตทางการค้าที่ดี จึงทำให้มั่นใจได้ว่างานของผู้รับเหมาที่มีคุณภาพในระดับหนึ่ง บริษัทยังได้กำหนดให้มีคณะทำงานตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้าง โดยว่าจ้างที่ปรึกษาภายนอกมาเป็นผู้ควบคุมคณะทำงาน มีการจัดฝึกอบรมผู้ควบคุมงานและวิศวกรก่อสร้างของทั้งบริษัทและของผู้รับเหมา จัดทำคู่มือว่าด้วยมาตรฐานการก่อสร้างและมาตรฐานการตรวจรับบ้าน ในส่วนของการติดตามความก้าวหน้างานก่อสร้าง ผู้ควบคุมงานก่อสร้างจะคอยรายงานความคืบหน้างานก่อสร้าง เมื่อมีเหตุล่าช้าจะเข้าแก้ปัญหาได้ทันเวลา ในกรณีที่ผู้รับเหมารายเดิมไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนด ก็จะจัดหาผู้รับเหมารายอื่นเข้าทำงานแทน

4. การจัดการผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

นโยบายด้านสิ่งแวดล้อม

ทุกโครงการของบริษัทจะต้องถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม เป็นอย่างน้อย ซึ่งส่วนใหญ่จะเกี่ยวข้องกับสภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อบุคคลภายนอก รวมทั้งกำกับดูแลด้านสิ่งแวดล้อมภายในองค์กร และรวมถึง สภาพแวดล้อมโครงการ ที่ทำงาน ที่พักคนงาน โดยจะต้องอยู่ภายใต้หลักการของ Health Safety and Environment (HSE)

ในการพัฒนาโครงการและขออนุญาตจัดสรรที่ดิน บริษัทจะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบขององค์กรกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายการจัดสรรที่ดิน ซึ่งได้คำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ในการพัฒนาโครงการบริษัทได้มีการดูแลการขุดดิน โดยให้ล้างทำความสะอาดและถนนเมื่อทำงานแล้วเสร็จ นอกจากนี้ยังให้มีการฉีดน้ำกันฝุ่นฟุ้งกระจาย และจำกัดเวลาทำงานอีกด้วย

ในส่วนการทำการพัฒนาโครงการและงานก่อสร้างขนาดใหญ่ จะต้องทำรายงานศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม บริษัทจะต้องดำเนินการแก้ไขปรับปรุงงานเพื่อลดผลกระทบที่มีต่อสิ่งแวดล้อม และ บริษัทจะสามารถเริ่มพัฒนาโครงการได้ เมื่อได้หนังสือรับรองจากหน่วยงานดังกล่าว นอกจากนั้นบริษัทยังได้ร่วมมือกับชุมชนทำความสะอาดถนนนอกโครงการและปลูกต้นไม้เพื่อดูดซับฝุ่นละออง และสำหรับอุปกรณ์ไฟฟ้าที่ใช้ภายในบ้าน ทั้งที่ทางบริษัทเลือกติดตั้งให้กับลูกค้า หรือที่จัดเตรียมเป็นของสมนาคุณหรือการส่งเสริมการขายให้ลูกค้า ล้วนเป็นแบบประหยัดไฟฟ้าทั้งสิ้น และที่ผ่านมาบริษัทยังไม่เคยมีข้อพิพาททางกฎหมายในเรื่องของสิ่งแวดล้อม

ในทำนองเดียวกันบริษัทยังคำนึงถึงผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมหลังจากโครงการแล้วเสร็จ โดยบริษัทมีนโยบายการจัดการด้านความสะอาดของโครงการให้สะอาดอย่างสม่ำเสมอ เพื่อสภาพแวดล้อมที่ดีในโครงการตลอดจนสภาพแวดล้อมในบริเวณที่พักคนงาน เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบในการใช้ชีวิตประจำวันของคนงาน

โครงการของบริษัทในปัจจุบัน

ปีที่เปิดโครงการ	ผู้ดำเนินการ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ประเภทโครงการ	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	จำนวนยูนิตที่ขายได้/จำนวนยูนิตทั้งโครงการ	มูลค่าขาย (ล้านบาท)	ขายแล้ว (ล้านบาท)	ความคืบหน้าการก่อสร้าง (%)
บ้านเดี่ยว									
มี.ย. 2546	ARY	อารียา บุษบา (หัวหมาก)	ซอยลาดพร้าว 130	บ้านเดี่ยว	AB	143/143	867	867	100
ก.ค. 2547	ARY	อารียา สวนา 3	ถนน เกษตร นวมินทร์	บ้านเดี่ยว	AA	25/48	524	252	100
ต.ค. 2547	ARY	อารียา เมทโร (เกษตร)	ถนนลาดปลาเค้า	บ้านเดี่ยว	AB	32/35	393	346	90
ก.ค. 2555	ARY	เดอะวิลเลจ แจ้งวัฒนะ - ตีวานนท์	ถนนตีวานนท์	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	AC	115/150	601	444	100
ต.ค. 2557	ARY	อารียา โคโม บางนา	ถนนคู่ขนาน - วงแหวนฯ	บ้านเดี่ยว	AB,AA	60/61	341	334	100
พ.ย. 2557	ARY	เดอะวิลเลจ ดอกเทก กาญจนนาภิเษก - ราชพฤกษ์	ถนนราชพฤกษ์	บ้านเดี่ยว	AB,AC	48/86	354	182	100
มี.ค. 2558	ARY	อารียา โคโม บางนา - วงแหวนฯ	บางนา กม.10	บ้านเดี่ยว	AB	128/128	625	625	100
มี.ค. 2558	ARY	อารียา โคโม วงแหวน-รามอินทรา	วงแหวนฯ - รามอินทรา	บ้านเดี่ยว	AB	106/124	550	449	100
ม.ค. 2559	ARY	อารียา ดอนเมือง สรงประภา (บ้านเดี่ยว)	ถนน รพช. ตำบลหลักหก	บ้านเดี่ยว	AB,AA	20/20	141	141	100
ก.พ. 2559	ARY	อารียา โคโม ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ	ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว	AB	24/73	549	146	45
พ.ค. 2559	AMM	อารียา โคโม วงแหวนฯ - ราชพฤกษ์	วงแหวนฯ - ราชพฤกษ์	บ้านเดี่ยว	AC	34/115	453	125	83
ก.พ. 2560	ARY	ดี เอวา เรสซิเดนซ์	ถนนสุขุมวิท 77	บ้านเดี่ยว	AA	4/20	801	104	65
ก.ย. 2561	ARY	อารียา บุษบา ลาดพร้าว - เสรีไทย	เสรีไทย	บ้านเดี่ยว	AA	1/20	310	14	50
พ.ย. 2561	COL	อารียา โคโม พรีเมียม บางนา - วงแหวนฯ	ถนนคู่ขนาน - วงแหวนฯ	บ้านเดี่ยว	AA, AB	3/144	1,125	20	25
รวม							7,634	4,049	

ปีที่เปิด โครงการ	ผู้ดำ เนินการ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ประเภท โครงการ	กลุ่ม ลูกค้าเป้า หมาย	จำนวนยูนิต ที่ขายได้/ จำนวนยูนิตทั้ง โครงการ	มูลค่าขาย (ล้านบาท)	ขายแล้ว (ล้านบาท)	ความคืบ หน้าการ ก่อสร้าง (%)
ทาวน์เฮ้าส์									
ก.พ. 2550	ARY	อารียา แอกอฮอล์	ถนน เกษตร นวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์	BA	103/104	247	245	100
มี.ย. 2550	ARY	เดอะคัลเลอร์ส แฉ่งวัฒนะ - ติวานนท์	ถนนติวานนท์	ทาวน์เฮ้าส์	BB	186/187	345	342	100
ต.ค. 2553	ARY	เดอะคัลเลอร์ส พริ้นเซียม บางนา	ถนนคู่งาน - วงแหวนฯ	ทาวน์เฮ้าส์	BB	179/181	426	418	100
ม.ค. 2555	ARY	เดอะคัลเลอร์ส บางนา กม.10	ถนนคู่งาน - วงแหวนฯ	ทาวน์เฮ้าส์	BB, BA	271/272	584	582	100
ก.ค. 2555	ARY	เดอะวิลเลจ บางนา	ถนนคู่งาน - วงแหวนฯ	ทาวน์เฮ้าส์	BA	104/105	313	308	100
ก.ย. 2557	ARY	เดอะคัลเลอร์ส เลช เซอร์ บางนา กม.8	ถนนคู่งาน - วงแหวนฯ	ทาวน์เฮ้าส์	BA,AC	214/214	570	570	100
พ.ย. 2557	ARY	เดอะวิลเลจ กาญจนาภิเษก - ราชพฤกษ์	ถนนราชพฤกษ์	ทาวน์เฮ้าส์	AC,BA	114/133	398	330	100
พ.ย. 2557	WHL	เดอะคัลเลอร์ส พริ้นเซียม กาญจนา ภิเษก-ราชพฤกษ์	ถนนราชพฤกษ์	ทาวน์เฮ้าส์	BB,BA	261/262	513	510	100
พ.ย. 2557	COL	เดอะคัลเลอร์ส กาญจนาภิเษก - ราชพฤกษ์	ถนนราชพฤกษ์	ทาวน์เฮ้าส์	BB,BA	262/263	472	470	100
มี.ค. 2558	ARY	เดอะคัลเลอร์ส พริ้นเซียม วงแหวนฯ - รามอินทรา	วงแหวนฯ - รามอินทรา	ทาวน์เฮ้าส์	BB,BA	267/267	641	641	100
มี.ค. 2558	WHL	เดอะคัลเลอร์ส วงแหวนฯ - รามอินทรา	วงแหวนฯ - รามอินทรา	ทาวน์เฮ้าส์	BB,BA	269/269	592	592	100
ก.ย. 2558	ARY	เดอะคัลเลอร์ส พริ้นเซียม บางนา - วงแหวนฯ	ถนนคู่งาน - วงแหวนฯ	ทาวน์เฮ้าส์	BB	190/191	555	550	100
ก.ย. 2558	AMM	เดอะคัลเลอร์ส บางนา - วงแหวนฯ	ถนนคู่งาน - วงแหวนฯ	ทาวน์เฮ้าส์	BA	177/178	468	463	100
ม.ค. 2558	AMM	เดอะวิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ	ถนนคู่งาน - วงแหวนฯ	ทาวน์เฮ้าส์	BA	113/113	411	411	100
เม.ย. 2559	ARY	เดอะ คัลเลอร์ส พริ้นเซียม วงแหวนฯ - ราชพฤกษ์	วงแหวนฯ - ราชพฤกษ์	ทาวน์เฮ้าส์	BB,BA	177/265	574	371	100
เม.ย. 2559	AMM	เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวนฯ - ราชพฤกษ์	วงแหวนฯ - ราชพฤกษ์	ทาวน์เฮ้าส์	BB,BA	118/225	479	226	100

ปีที่เปิด โครงการ	ผู้ดำเนินการ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ประเภท โครงการ	กลุ่ม ลูกค้าเป้าหมาย	จำนวนยูนิต ที่ขายได้/ จำนวนยูนิตทั้ง โครงการ	มูลค่าขาย (ล้านบาท)	ขายแล้ว (ล้านบาท)	ความคืบ หน้าการ ก่อสร้าง (%)
ทาวน์เฮ้าส์									
พ.ค. 2559	ARY	เดอะ คัสเลอร์ส พรีเมียม กาญจนนา ภิเษก - ราชพฤกษ์ 2	ถนนราชพฤกษ์	ทาวน์เฮ้าส์	BA	113/115	249	243	100
พ.ค. 2559	ARY	เดอะ วิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ 2	ถนนคู่งนน - วงแหวนฯ	ทาวน์เฮ้าส์	AC	160/167	685	649	100
ก.ค. 2559	ARY	เดอะคัสเลอร์ส รังสิต - คลอง 4	ตำบลลาดสวาย	ทาวน์เฮ้าส์	BB,BA, AC	164/342	831	360	90
ส.ค. 2559	ARY	เดอะวิลเลจ กาญจนนาภิเษก - ราชพฤกษ์ 2	ถนนราชพฤกษ์	ทาวน์เฮ้าส์	BB,BA	100/128	393	299	95
ส.ค. 2559	ARY	เดอะ เพลส กาญจนนาภิเษก - ราชพฤกษ์ 2	ถนนราชพฤกษ์	ทาวน์เฮ้าส์	BB,BA	80/117	201	138	100
ร.ค. 2559	ARY	เดอะคัสเลอร์ส กาญจนนาภิเษก - ราชพฤกษ์ 2	ถนนราชพฤกษ์	ทาวน์เฮ้าส์	BB,BA	131/215	418	246	100
มี.ค. 2560	AMM	เดอะ คัสเลอร์ส พรีเมียม กาญจนนา ภิเษก - ราชพฤกษ์ 3	ถนนราชพฤกษ์	ทาวน์เฮ้าส์	BB,BA	124/219	460	263	100
พ.ค. 2560	ARY	อารียา บริกซ์ บางนา กม.10	ถนนคู่งนน - วงแหวนฯ	อาคาร พาณิชย์	AC	6/6	27	27	100
พ.ค. 2560	AMM	อารียา บริกซ์ บางนา - วงแหวนฯ	ถนนคู่งนน - วงแหวนฯ	อาคาร พาณิชย์	AC	1/4	23	6	100
มี.ย. 2560	WHL	เดอะ คัสเลอร์ส วงแหวนฯ - รามอินทรา 2	วงแหวนฯ รามอินทรา	ทาวน์เฮ้าส์	BA	118/179	476	292	100
พ.ค. 2560	WHL	เดอะ คัสเลอร์ส มีกซ์ รังสิต - วงแหวนฯ	รังสิตคลอง 5	ทาวน์เฮ้าส์	BB,BA, AC	91/481	1,071	188	60
พ.ค. 2560	ARY	เดอะ วิลเลจ รังสิต - วงแหวนฯ	รังสิตคลอง 5	ทาวน์เฮ้าส์	BA	56/319	1,046	178	64
ร.ค. 2560	ARY	อารียา บริกซ์ รังสิต-คลอง 4	รังสิตคลอง 4	อาคาร พาณิชย์	AC	1/7	32	4	100
ต.ค. 2560	ARY	เดอะคัสเลอร์ส บางนา - วงแหวนฯ 2	ถนนคู่งนน - วงแหวนฯ	ทาวน์เฮ้าส์	BB,BA	216/270	684	547	92
ส.ค. 2560	ARY	เดอะวิลเลจ เอ็กซ์ คลูซ์/ บางนา ก.ม. 10	ถนนคู่งนน - วงแหวนฯ	ทาวน์เฮ้าส์	AC,AB	19/19	79	79	100

ปีที่เปิด โครงการ	ผู้ดำ เนินการ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ประเภท โครงการ	กลุ่ม ลูกค้าเป้าหมาย	จำนวนยูนิต ที่ขายได้/ จำนวนยูนิตทั้ง โครงการ	มูลค่าขาย (ล้านบาท)	ขายแล้ว (ล้านบาท)	ความคืบ หน้าการ ก่อสร้าง (%)
ทาวน์เฮ้าส์									
ส.ค. 2560	ARY	เดอะวิลเลจ เอ็กซ์ คลูซีฟ บางนา ก.ม. 10-2	ถนนคู่งนาน - วงแหวนฯ	ทาวน์เฮ้าส์	AC,AB	11/11	62	62	100
มี.ค. 2561	ARY	เดอะวิลเลจ หทัย ราษฎร์ - วงแหวนฯ	หทัยราษฎร์ - วงแหวนฯ	ทาวน์เฮ้าส์	AC,AB	17/130	635	73	60
ก.ค. 2561	ARY	อารียา บริกซ์ รังสิต - วงแหวนฯ	รังสิตคลอง 5	อาคาร พาณิชย์	AC	4/8	32	16	100
ส.ค. 2561	ARY	เดอะ วิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ 2	ถนนคู่งนาน - วงแหวนฯ	ทาวน์เฮ้าส์	AC,AB	32/152	674	139	74
ต.ค. 2561	CHS	เดอะคิลเลอร์ วงแหวนฯ - ราชพฤกษ์ 2	วงแหวนฯ - ราชพฤกษ์	ทาวน์เฮ้าส์	BB,BA	1/272	573	2	54
ธ.ค. 2561	WHL	อารียา บริกซ์ รังสิต - วงแหวนฯ 2	รังสิตคลอง 5	อาคาร พาณิชย์	AC	0/8	32	-	-
รวม							16,271	10,840	
คอนโดมิเนียม									
ต.ค. 2549	ARY	เอ สเปซ เกษตร	ถนนเกษตร นวมินทร์	คอนโด	BB	199/205	326	313	100

ปีที่เปิด โครงการ	ผู้ดำเนินการ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ประเภท โครงการ	กลุ่ม ลูกค้าเป้าหมาย	จำนวนยูนิต ที่ขายได้/ จำนวนยูนิตทั้ง โครงการ	มูลค่าขาย (ล้านบาท)	ขายแล้ว (ล้านบาท)	ความคืบ หน้าการ ก่อสร้าง (%)
พ.ย. 2549	ARY	เอ สเปซ อโศก-รัชดา	ถนนอโศก - ดินแดง	คอนโด	BB	2,176/2,178	4,209	4,206	100
ม.ค. 2551	ARY	เอ สเปซ เพลย์	ถนน สุทธิสารวินิจฉัย	คอนโด	BB	483/485	800	792	100
มี.ย. 2553	ARY	เอ สเปซ สุขุมวิท 77	ถนนสุขุมวิท 77	คอนโด	BB,BA	391/443	789	660	100
มี.ค. 2555	ARY	เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77	ถนนสุขุมวิท 77	คอนโด	BB	666/832	1,501	1,165	100
มี.ค. 2555	ARY	เอ สเปซ มี บางนา	ถนนคู่งาน - วงแหวนฯ	คอนโด	BB	927/960	1,221	1,190	100
มี.ค. 2555	ARY	เอ สเปซ โอ.ดี. อโศก - รัชดา	ถนนอโศก - ดินแดง	คอนโด	AC,AB	448/547	2,433	2,028	100
ส.ค. 2556	ARY	เอ สเปซ มี รัตนาริเบศร์	ตำบลบางกระสอ นนทบุรี	คอนโด	BB,BA	159/406	885	317	100
พ.ค. 2560	ARY	เอ สเปซ เมกา	ถนนคู่งาน - วงแหวนฯ	คอนโด	BB,BA, AC	1,325/1,366	2,552	2,504	-
ส.ค. 2560	ARY	เฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เมซอง	สุขุมวิท	คอนโด	AA	39/124	2,000	557	16
ก.ค. 2561	ARY	เอ สเปซ เมกา 2	ถนนคู่งาน - วงแหวนฯ	คอนโด	BB,BA, AC	687/1,003	2,281	1,536	-
รวม							18,997	15,268	

¹บริษัทและบริษัทย่อยของอาเรีย

ARY	หมายถึง	บริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
AMM	หมายถึง	อาเรีย แมนเนจเม้นต์ จำกัด
COL	หมายถึง	บริษัท คูสสเปซ จำกัด
CHS	หมายถึง	บริษัท ซิลล์สเปซ จำกัด
WHL	หมายถึง	บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด

²คำจำกัดความของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย

AA	= โครงการที่มีระดับราคา 8 ล้านบาทขึ้นไป
AB	= โครงการที่มีระดับราคา 5-8 ล้านบาทขึ้นไป
AC	= โครงการที่มีระดับราคา 3-5 ล้านบาทขึ้นไป
BA	= โครงการที่มีระดับราคา 2-3 ล้านบาทขึ้นไป
BB	= โครงการที่มีระดับราคา 1-2 ล้านบาทขึ้นไป

* ยอดขายแล้วที่ระบุในตาราง หมายถึง ยอดขายให้กับลูกค้าที่ได้ทำสัญญาซื้อแล้ว ทั้งที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วและยังไม่ได้โอน

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินของบริษัทฯ

สินทรัพย์สำคัญของบริษัท ได้แก่ ที่ดินในโครงการต่าง ๆ รวมทั้งสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงานประเภทที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สินค้ำคงเหลือในโครงการต่างๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยระบุรายละเอียดโครงการ สถานที่ตั้ง เป็นไปดังตารางต่อไปนี้

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคงเหลือตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ราคาประเมินที่ดิน ณ 31ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ประเมินโดยวันที่ประเมิน	เงินกู้คงเหลือ ณ. 31ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)
บุษบา	ซอยลาดพร้าว130 แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ	0 - 1 - 9.9	14	14	บจก. กรุงเทพมหานคร ประเมินค่าทรัพย์สิน ณ 30ธ.ค. 2559	-
เอ สเปซ เกษตร เอกไฮม สวนา 9ไร่ เอ สเปซ มี เกษตร - นวมินทร์	ถนนเกษตร - นวมินทร์ แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	12 - 0 - 54.5	155	198	บจก. กรุงเทพมหานคร ประเมินค่าทรัพย์สิน ณ. 30ธ.ค. 2557, และบจก. กรุงเทพมหานคร ประเมินค่าทรัพย์สิน ณ. 30ธ.ค. 2559	190
สวนา 4	ถนนเกษตร - นวมินทร์ แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	60 - 0 - 39.92	303	364	บจก. เข้าส่อฮือฮือฮือ อินเทอร์เน็ตชั้นแนล จำกัด ณ 30ธ.ค. 2559	-
สวนา 5	ถนนเกษตร - นวมินทร์ แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	22 - 0 - 57.3	417	500	บจก. เข้าส่อฮือฮือฮือ อินเทอร์เน็ตชั้นแนล จำกัด ณ 30ธ.ค. 2559	-
แมนดารินา เอ สเปซ เพลย์	ถนน สุทธิสารวิจิตร แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ	0 - 2 - 38.56	14	21	บจก. กรุงเทพมหานคร ประเมินค่าทรัพย์สิน ณ 30ธ.ค. 2559	-
เดอะ คลาสเซอร์ส ติวานนท์ ที่ดินโครงการใน อนาคต	ถนนติวานนท์ อ.ปากเกร็ด นนทบุรี	4 - 1 - 90	40	50	บริษัท กรุงเทพมหานคร ประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ณ วันที่ 30ธ.ค. 2557 และ บจก. แอดวานซ์ แอฟไพร์ฮิล ณ วันที่ 25ธ.ค.2559และ 29ธ.ค. 2560	-

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและ ต้นทุนพัฒนาที่ดิน คงเหลือตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ราคาประเมินที่ดิน ¹ ณ 31ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ประเมินโดย วันที่ประเมิน	เงินกู้คงเหลือ ณ. 31ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)
เมทโร (เกษตร) เดอะพาร์ก บาย อารียา	ถนนวัดลาดปลาเค้า แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	12 - 1 - 53.9	386	467	บจก. แอดวานซ์ แอฟโฟรซ์ ณ วันที่ 30ธ.ค. 2559และ 29ธ.ค. 2560	-
เดอะ คัลเลอร์ส พรี เมียม บางนา	ถนนคู่งาน - วงแหวนฯ แขวงบางพลีใหญ่ สมุทรปราการ	0 - 0 - 59.7	8	8	บจก. กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30ธ.ค. 2559	-
เดอะ คัลเลอร์ส บางนา กม.10 เดอะ วิลเลจ บางนา เดอะ คัลเลอร์ส เลช เซอร์ บางนา กม.8 เดอะ คัลเลอร์ส เลชเซอร์ บางนา กม.10 อารียา โคโมะบางนา อารียา บริก บางนา กม.10 เดอะวิลเลจ เอ็กซ์ คลูซีฟ บางนา เดอะวิลเลจ เอ็กซ์ คลูซีฟ บางนา2	ถนนคู่งาน - วงแหวนฯ แขวงบางพลีใหญ่ สมุทรปราการ	22 - 3 - 58.3	52	65	บจก. กรุงสยาม ประเมินค่าสินทรัพย์ ณ วันที่ 21 ก.ย. 2554และ บจก. กรุง สยามประเมินค่า ทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2559	-
เอ สเปซ มี สุนัข 77 เฟส2	ถนนสุขุมวิท 77 เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ	9 - 0 - 87.6	424	443	บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30ธ.ค. 2557	-
อารียา เมทโร ดอนเมือง สงประภา (บางส่วน)	สงประภา	1 - 3 - 12.4	122	104	บริษัท เข้าท์อีเอสเอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ณ วันที่ 29 ธ.ค. 2560	-
เอ สเปซ มี รัตนานิเบศร์	ถนนรัตนานิเบศร์ ตำบลบางกระสอ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี	2 - 1 - 33.8	474	639	บจก.เอเจนซี่ ฟอรั เอ ยลเอสเตท แอฟโฟรซ์ สน ณ วันที่ 26ธ.ค. 25560	-

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและ ต้นทุนพัฒนาที่ดิน คงเหลือตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ราคาประเมินที่ดิน ¹ ณ 31ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ประเมินโดย วันที่ประเมิน	เงินกู้คงเหลือ ณ. 31ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)
สุขุมวิท 53	ถนนสุขุมวิท 53 แขวงคลองตัน เหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	1 - 1 - 77.2	368	440	บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เร็ ยลอสเตก แอฟเฟร์ ส ณ วันที่ 12 ก.พ. 2559	134
ดิ เอวา เรสซิเดนซ์ (บางส่วน) ที่ดินโครงการใน อนาคต	ถนนสุขุมวิท 77 (ซอยอ่อนนุช) แขวงสวนหลวง, เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร	3 - 3 - 20.5	240	269	บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เร็ ยลอสเตก แอฟเฟร์ ส ณ วันที่ 24 ก.พ. 2560	-
อารียา โคโม ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ	ถนนร่วมพัฒนา แขวงขุนทอง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	19 - 0 - 47.1	114	155	บริษัท โกร เอสทิม ชั่น จำกัด ณ 11 ม.ค. 2556	-

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและ ต้นทุนพัฒนาที่ดิน คงเหลือตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ราคาประเมินที่ดิน ¹ ณ 31ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ประเมินโดย วันที่ประเมิน	เงินกู้คงเหลือ ณ. 31ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)
เดอะวิลเลจ คอกเทล กาญจนนาภิเษก – ราชพฤกษ์ (บางส่วน) เดอะวิลเลจ กาญจนนาภิเษก – ราชพฤกษ์ (บางส่วน) เดอะคัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนนา ภิเษก – ราชพฤกษ์ เดอะคัลเลอร์ส กาญจนนาภิเษก – ราชพฤกษ์ เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนนาภิเษก – ราชพฤกษ์ 2 เดอะวิลเลจ กาญจนนาภิเษก – ราชพฤกษ์ 2 เดอะ คัลเลอร์ กาญจนนาภิเษก – ราชพฤกษ์ 2 เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนนาภิเษก – ราชพฤกษ์ 3 ที่ดินโครงการใน อนาคต	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย, อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	237 - 2 - 1.5	985	1,300	บริษัท เซาท์อีสเอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด , บริษัท เพ็ชรสยาม แอฟโพรซัล ณ วันที่ 3 มี.ค. 2557 และ 27 ก.ย. 2556 , บริษัท แอดวานซ์ แอฟโพร ซัล จำกัด ณ วันที่ 15ธ.ค. 2558, บจก. แอดวานซ์ แอฟโพรซัล ณ วัน ที่ 30มี.ย. 2558 และ บจก. เซาท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล ณ วันที่ 22 ธ.ค. 2557	231
เดอะเพลส กาญจนนาภิเษก – ราชพฤกษ์ 1 เดอะ เพลส กาญจนนาภิเษก – ราชพฤกษ์ 2	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	37 - 3 - 29.9	95	125	บจก. แอดวานซ์ แอฟโพรซัล ณ วันที่ 15 ม.ค. 2559	-

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและ ต้นทุนพัฒนาที่ดิน คงเหลือตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ราคาประเมินที่ดิน ¹ ณ 31ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ประเมินโดย วันที่ประเมิน	เงินกู้คงเหลือ ณ. 31ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)
อารียา โคโม วงแหวนฯ - รามอินทรา เดอะคิลเลอร์ส พรีเมียม วงแหวนฯ - รามอินทรา (บางส่วน) เดอะคิลเลอร์ส วงแหวนฯ - รามอินทรา (บางส่วน) เดอะคิลเลอร์ส วงแหวนฯ - รามอินทรา เฟส 2	สุเหล้าคลองหนึ่ง ช. 15 ถนนสุเหล้า คลองหนึ่ง แยกจาก ถนนหทัยราษฎร์ กรุงเทพมหานคร	53 - 1 - 71.3	378	498	บจก.เข้าที่อีสานเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล ณ 3 มี.ค. 2557	-
เดอะ คิลเลอร์ส พรีเมียม วงแหวนฯ - ราชพฤกษ์ (บางส่วน) เดอะ คิลเลอร์ส วงแหวนฯ - ราชพฤกษ์ อารียา โคโม วงแหวนฯ - ราชพฤกษ์ (บางส่วน) ที่ดินโครงการใน อนาคต	ตำบลละหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	32 - 1 - 89.1	391	508	บริษัท ฟิวเจอร์ แอฟโพรซัล จำกัด ณ วันที่ 17 เมษายน 2558	-

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและ ต้นทุนพัฒนาที่ดิน คงเหลือตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ราคาประเมินที่ดิน ¹ ณ 31ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ประเมินโดย วันที่ประเมิน	เงินกู้คงเหลือ ณ. 31ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)
อารียา โคโม บางนา - วงแหวนฯ เดอะ คลิเอร์ส พรีเมียม บางนา - วงแหวนฯ เดอะ วิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ เดอะ คลิเอร์ส บางนา - วงแหวนฯ เดอะ วิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ 2 เดอะคลิเอร์ส บางนา - วงแหวนฯ 2 อารียา บริกค์ บางนา - วงแหวนฯ ที่ดินโครงการใน อนาคต	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ	38 - 1 - 21.3	380	695	บริษัท เซาท์อีสเอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ณ วันที่ 25ก.ย. 2557, บจก. กรุงเทพมหานคร ประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 21 กันยายน 2558	116
เดอะ คลิเอร์ส รังสิต - คลอง 4 อารียา บริกค์ รังสิต - คลอง 4	เวตริงสิต คลอง 4กรุงเทพฯ	27 - 3 - 87.3	301	342	บริษัท แอดวานซ์ แอพไพร์ซ จำกัด ณ วันที่ 16ต.ค. 2558	126
กาญจนาภิเษก - ราชพฤกษ์ โซน 3	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	109 - 3 - 3.2	394	446	บจก. แอดวานซ์ แอพไพร์ซ ณ วันที่ 15มี.ค. 2559	-
อารีน่า การ์เดนส์ เสรีไทย วงแหวนฯ	ถนนเสรีไทย ตำบล คลองกุ่ม อำเภอบึง กุ่ม กรุงเทพฯ	4 - 0 - 9.2	77	218	บจก. จี.พี.วี. โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 13 ม.ค. 2559	-
เดอะ วิลเลจ หนิย ราษฎร์ - วงแหวนฯ	แขวงสามวาตะวันออก ตล. เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร	27 - 3 - 55	179	225	บจก. กรุงเทพมหานคร ประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 11 ก.ค. 2560	99

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและ ต้นทุนพัฒนาที่ดิน คงเหลือตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ราคาประเมินที่ดิน ¹ ณ 31 ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ประเมินโดย วันที่ประเมิน	เงินกู้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)
เดอะ วิลเลจ รังสิต วงแหวนฯ เดอะ คลาสเอร์ส มีกซ์ รังสิต - วงแหวนฯ อารียา บริกซ์ รังสิต - วงแหวนฯ	ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	86 - 3 - 13.6	605	820	บจก. กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 9 พ.ย. 2559	178
อารียา โคโม บางนา วงแหวนฯ 2 เดอะ คลาสเอร์ส บางนา วงแหวนฯ 2 ที่ดินโครงการใน อนาคต	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี บางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัด สมุทรปราการ	43 - 3 - 0.5	381	470	บจก. กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 23 ก.พ. 2560	89
เอ สเปซ เมกา	ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัด สมุทรปราการ	4 - 1 - 16.1	177	222	บจก. กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 9 ต.ค. 2560	90
หมู่บ้านอารียา สงนา 3 ดี เอวา เรสซิเดนซ์ (ส่วนที่เหลือ) ที่ดินโครงการใน อนาคตโซนลาด ปลาเค้า	ถนนเกษตร - นวมินทร์ แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ, ถนนสุขุมวิท 77 (ซอยอ่อนนุช) แขวงสวนหลวง, เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร, ถนนวัดลาดปลาเค้า แขวงลาดพร้าว เขต ลาดพร้าว กรุงเทพฯ	59 - 0 - 25.5 ²	1,622	1,660	บจก.เข้าส์อีเอสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ณ 30ธ.ค. 2559, บจก.เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส ณ วัน ที่ 24 ก.พ.2560และ บจก.เข้าส์อีเอสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ณ 25ธ.ค. 2559	1,500 ⁵
รวมมูลค่า โครงการ/สินทรัพย์ ทั้งสิ้น		10,756 ³	13,590		3,354 ⁴	

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและ ต้นทุนพัฒนาที่ดิน คงเหลือตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ราคาประเมินที่ดิน ¹ ณ 31ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ประเมินโดย วันที่ประเมิน	เงินกู้คงเหลือ ณ. 31ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)
เอ สเปซ เกษตร เอกโฮม สวนา 9 ไร่ ที่ดินโครงการใน อนาคต	ถนนเกษตร - นวมินทร์ แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	12 - 0 - 54.5	168	198	บจก. กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน ณ. 30 ธ.ค. 2557, และบจก. กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน ณ. 30 ธ.ค. 2559, บจก.แอคววนซ์ แอฟ ไพรัชส์ ณ วันที่ 20 ธ.ค. 2561	190
สวนา 4	ถนนเกษตร - นวมินทร์ แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	60 - 0 - 39.9 ²	266	362	บจก. เข้าส์อีเอสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ณ. 25 ธ.ค. 2560	-
สวนา 5 (บางส่วน)	ถนนเกษตร - นวมินทร์ แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	6 - 0 - 26.0	135	170	บจก. เข้าส์อีเอสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ณ. 25 ธ.ค. 2560	-
อารียา แมนดารินา เอกมัย - รามอินทรา	ถนนเกษตร - นวมินทร์ แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	11 - 2 - 67.3	323	385	บจก. เรย์ล เอสเตท แอฟไพรัชส์ ณ. 29 เม.ย. 2561	306
แมนดารินา เอ สเปซ เพลย์	ถนน สุทธิสารวินิจชัย แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ	0 - 2 - 38.56	14	21	บจก. กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน ณ. 30 ธ.ค. 2559 และบจก.แอคววนซ์ แอฟไพรัชส์ ณ วันที่ 20 ธ.ค. 2561	-
เดอะ คลิเอร์ส ติวานนท์ ที่ดินโครงการใน อนาคต	ถนนติวานนท์ อ.ปากเกร็ด นนทบุรี	4 - 1 - 11.2	40	53	บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2557 และ บจก. แอคววนซ์ แอฟไพรัช ส์ ณ วันที่ 25 ธ.ค. 2559 และ 29 ธ.ค. 2560	-

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและ ต้นทุนพัฒนาที่ดิน คงเหลือตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ราคาประเมินที่ดิน ¹ ณ 31 ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ประเมินโดย วันที่ประเมิน	เงินกู้คงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)
เมกโทร (เกษตร) เดอะพาร์ก บาย อารียา	ถนนวัดลาดปลาเค้า แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	20 - 1 - 83.2	487	530	บจก. แอดวานซ์ แอฟโพรซึล ณ วันที่ 23 ธ.ค. 2560, บจก. เอเจนซีฟอรั เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส ณ วันที่ 11 พ.ค. 2561	252
เดอะ คลิเอร์ส พรี เมียม บางนา	ถนนคู่งาน - วงแหวนฯ แขวงบางพลีใหญ่ สมุทรปราการ	0 - 0 - 59.7	8	8	บจก. กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2559	-
เดอะ คลิเอร์ส บางนา กม.10 เดอะ วิลเลจ บางนา อารียา โคโม บางนา	ถนนคู่งาน - วงแหวนฯ แขวงบางพลีใหญ่ สมุทรปราการ	7 - 3 - 53.7	34	56	บจก. กรุงสยาม ประเมินค่าสินทรัพย์ ณ วันที่ 21 ก.ย. 2554 และ บจก. กรุง สยามประเมินค่า ทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2559	-
เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 เฟส2	ถนนสุขุมวิท 77 เขต สวนหลวง กรุงเทพฯ	9 - 0 - 87.6	430	443	บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2557	-
เอ สเปซ มี รัตนานิเบศร์	ถนนรัตนานิเบศร์ ตำบลบางกระสอ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี	2 - 1 - 33.8	442	639	บจก. เอเจนซี ฟอรั เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส ณ วันที่ 26 ธ.ค. 2560	-
สุขุมวิท 53	ถนนสุขุมวิท 53 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	1 - 1 - 77.2	648	798	บจก. เอเจนซี ฟอรั เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส ณ วันที่ 12 ก.พ. 2559	146
ดี เอวา เรสซิเดนซ์ (บางส่วน) ที่ดินโครงการใน อนาคต	ถนนสุขุมวิท 77 (ซอยอ่อนนุช) แขวงสวนหลวง, เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร	2 - 3 - 50.6	89	150	บจก. เอเจนซี ฟอรั เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส ณ วันที่ 24 ก.พ. 2560	-
อารียา โคโม ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ	ถนนร่วมพัฒนา แขวงขุนทอง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	16 - 3 - 96.4	145	185	บริษัท โกร เอสทิม ชั่น จำกัด ณ 11 ม.ค. 2556	-

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและ ต้นทุนพัฒนาที่ดิน คงเหลือตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ราคาประเมินที่ดิน ¹ ณ 31ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ประเมินโดย วันที่ประเมิน	เงินกู้คงเหลือ ณ. 31ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)
เอ เอสเปซ โอ.ดี. เอ เอสเปซ บี สุขุมวิท 77 เฟส 1 เอ เอสเปซ สุขุมวิท 77 เอ เอสเปซ บี บางนา อารียา โคโม วงแหวนฯ – ราชพฤกษ์ (บางส่วน) เดอะ คลิเอร์ส พรีเมียม วงแหวนฯ – ราชพฤกษ์ (บางส่วน) เดอะ คลิเอร์ส วงแหวนฯ – ราชพฤกษ์ (บางส่วน) เดอะ วิลเลจ แจ้งวัฒนะ ติวานนท์ เดอะ วิลเลจ กาญจนาภิเษก – ราชพฤกษ์ (บางส่วน) เดอะ วิลเลจ คองเกจ กาญจนา ภิเษก – ราชพฤกษ์ (บางส่วน) อารียา แมกโคร เกษตร	ถนนดินแดง แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ถนนสุขุมวิท 77 แขวง สวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ ถนนคู่งานาน – วงแหวนฯ แขวงบางพลีใหญ่ สมุทรปราการ, ถนนบางบัวทอง – สุพรรณบุรี (ถล.340) ตำบลละหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัด นนทบุรี ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย, อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ถนนวัดลาดปลาเค้า แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ คองเกจ กาญจนา ภิเษก – ราชพฤกษ์ (บางส่วน) อารียา แมกโคร เกษตร	17 – 0 – 93.2	1,103	2,324	บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2559, ¹ มี.ค. 2560, 2 มี.ค. 2560 และ 3 มี.ค.2560 บจก. เอเจนซี่ ฟอรั เรียลเอสเตท แอฟ แฟร์ส ณ วันที่ 23 ก.ย. 2560, 25 ก.ย. 2560	349

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและ ต้นทุนพัฒนาที่ดิน คงเหลือตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ราคาประเมินที่ดิน ¹ ณ 31ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ประเมินโดย วันที่ประเมิน	เงินกู้คงเหลือ ณ. 31ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)
เดอะวิลเลจ คอกเทล กาญจนนาภิเษก – ราชพฤกษ์ (บางส่วน)	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย, อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	225 - 0 - 69.1	932	1,380	บริษัท เข้าอีเอสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด , บริษัท เพ็ชรสยาม แอฟไพร์ซิล ณ วันที่ 3 มี.ค. 2557 และ 27 ก.ย. 2556 , บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ ซิล จำกัด ณ วันที่ 15 ธ.ค. 2558, , วันที่ 30 มี.ย. 2558, วันที่ 20 ธ.ค. 2561 และ บจก. เซา ท์อีส เอเชีย อินเตอร์ เนชั่นแนล ณ วันที่ 22 ธ.ค. 2557	151
เดอะ วิลเลจ กาญจนนาภิเษก – ราชพฤกษ์ (บางส่วน)						
เดอะ คัสเลอร์ส พรี เมียม กาญจนนา ภิเษก - ราชพฤกษ์						
เดอะคัสเลอร์ส กาญจนนาภิเษก - ราชพฤกษ์						
เดอะ คัสเลอร์ส พรี เมียม กาญจนนา ภิเษก - ราชพฤกษ์ 2						
เดอะ วิลเลจ กาญจนนาภิเษก - ราชพฤกษ์ 2						
เดอะ คัสเลอร์ กาญจนนาภิเษก - ราชพฤกษ์ 2						
เดอะ คัสเลอร์ส พรี เมียม กาญจนนา ภิเษก - ราชพฤกษ์ 3						
เดอะ คัสเลอร์ส กาญจนนาภิเษก - ราชพฤกษ์ 3						
เดอะ วิลเลจ กาญจนนาภิเษก - ราชพฤกษ์ 3						
เดอะ คัสเลอร์ส กาญจนนาภิเษก - ราชพฤกษ์ 4						
เดอะ คัสเลอร์ส กาญจนนาภิเษก - ราชพฤกษ์ 3						
เดอะ คัสเลอร์ส กาญจนนาภิเษก - ราชพฤกษ์ 4						
เดอะ วิลเลจ กาญจนนาภิเษก - ราชพฤกษ์ 3						
ที่ดินโครงการใน อนาคต						

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและ ต้นทุนพัฒนาที่ดิน คงเหลือตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ราคาประเมินที่ดิน ¹ ณ 31ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ประเมินโดย วันที่ประเมิน	เงินกู้คงเหลือ ณ. 31ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)
เดอะเพลส กาญจนนา ภิเษก - ราชพฤกษ์ 1 เดอะ เพลส กาญจนนาภิเษก - ราชพฤกษ์ (บางส่วน)	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	33 - 3 - 85.8	87	120	บจก. แอดวานซ์ แอพ ไพรัชส์ ณ วันที่ 15 ม.ค. 2559 , 5 เม.ย. 2561	-
อารียา โคโม งแหวนฯ - รามอินทรา (บางส่วน) เดอะคัลเลอร์ส งแหวนฯ - รามอินทรา 2 (บางส่วน)	สุเหล่าคลองหนึ่ง ซ. 15 ถนนสุเหล่า คลองหนึ่ง แยกจาก ถนนหทัยราษฎร์ กรุงเทพมหานคร	40 - 1 - 55.4	171	280	บจก. เข้าท์อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล ณ 3 มี.ค. 2557	-
อารียา โคโม งแหวนฯ - รามอินทรา (บางส่วน) เดอะคัลเลอร์ส งแหวนฯ - รามอินทรา 2 (บางส่วน) เดอะ คัลเลอร์ส งแหวนฯ - ราชพฤกษ์ (บางส่วน) เดอะ เพลส กาญจนนาภิเษก - ราชพฤกษ์ 2 (บาง ส่วน)	สุเหล่าคลองหนึ่ง ซ. 15 ถนนสุเหล่า คลองหนึ่ง แยกจาก ถนนหทัยราษฎร์ กรุงเทพมหานคร ตำบลละหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย, อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	8 - 2 - 64.3	265	298	บจก. อัลทิมา แอพ ไพรัชส์ ณ 2 ส.ค. 2561	132

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและ ต้นทุนพัฒนาที่ดิน คงเหลือตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ราคาประเมินที่ดิน ¹ ณ 31ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ประเมินโดย วันที่ประเมิน	เงินกู้คงเหลือ ณ. 31ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)
เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม วงแหวนฯ - ราชพฤกษ์ (บางส่วน)	ตำบลละหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	30 - 0 - 19.2	360	558	บริษัท พีวเจอร์ แอฟ ไพร์ซิล จำกัด ณ วันที่ 17 เม.ย. 2558	-
เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวนฯ - ราชพฤกษ์ (บางส่วน)						
เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวนฯ - ราชพฤกษ์ 2						
อารียา โคโม วงแหวนฯ - ราชพฤกษ์ (บางส่วน)						
ที่ดินโครงการใน อนาคต						
เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม บางนา - วงแหวนฯ	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	33 - 3 - 40.5	480	682	บริษัท เข้ากัฮิเอสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ณ วันที่ 25 ก.ย. 2557, บจก. กรุงเทพมหานคร ประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 21 กันยายน 2558	-
เดอะ คัลเลอร์ส บางนา - วงแหวนฯ						
เดอะ วิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ 2						
อารียา บริกซ์ บางนา - วงแหวนฯ						
ที่ดินโครงการใน อนาคต						
เดอะ คัลเลอร์ส รังสิต - คลอง 4	เขตรังสิต คลอง 4 กรุงเทพฯ	24 - 1 - 88	261	314	บริษัท แอดวานซ์ แอฟ ไพร์ซิล จำกัด ณ วันที่ 16 ต.ค. 2558	91
อารียา บริกซ์ รังสิต - คลอง 4						
ที่ดินอนาคต ไทรน้อยโซน3	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	109 - 3 - 3.2	401	446	บจก. แอดวานซ์ แอฟ ไพร์ซิล ณ วันที่ 5 ต.ค. 2560, 25 มี.ค. 2560	-

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและ ต้นทุนพัฒนาที่ดิน คงเหลือตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ราคาประเมินที่ดิน ¹ ณ 31ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ประเมินโดย วันที่ประเมิน	เงินกู้คงเหลือ ณ. 31ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)
อารียา บุษบา ลาดพร้าว - เสรีไทย	ถนนเสรีไทย ตำบลคลองกุ่ม อำเภอเมือง กรุงเทพฯ	4 - 0 - 9.2	110	218	บจก. จี.พี.วี. โกลบอล พร็อพเพอ อร์ตส์ ณ วันที่ 13 ม.ค. 2559	-
เดอะ วิลเลจ หทัยราษฎร์ - วงแหวนฯ	แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร	26 - 0 - 57	260	315	บจก. กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 11 กรกฎาคม 2560	126
เดอะ วิลเลจ รังสิต - วงแหวนฯ อารียา บริกซ์ รังสิต - วงแหวนฯ เดอะ คัลเลอร์ส มีกซ์ รังสิต - วงแหวนฯ อารียา บริกซ์ รังสิต - วงแหวนฯ 2	ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	80 - 0 - 43.8	672	792	บจก. กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 9 พ.ย. 2559	110
อารียา โคโม บางนา - วงแหวนฯ 2 เดอะ คัลเลอร์ บางนา - วงแหวนฯ 2 ที่ดินโครงการใน อนาคต	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี บางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	33 - 2 - 78	109	209	บจก. กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 23 ก.พ. 2560	
เดอะ วิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ 3 เดอะ คัลเลอร์ บางนา - วงแหวนฯ 3 เดอะ คัลเลอร์ บางนา - วงแหวนฯ 4 ที่ดินโครงการใน อนาคต	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี บางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	60 - 1 - 7	331	362	บจก. เซาส์อีเอสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ณ 19 ต.ค. 2560, 12 มี.ค. 2561	320
อารียา โคโม พรีเมียม บางนา - วงแหวนฯ ที่ดินโครงการใน อนาคต	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	42 - 0 - 35	288	326	บริษัท แอดวานซ์ แอฟโฟรวิล จำกัด ณ วันที่ 12 มี.ค. 2561, 27 มี.ย. 2561	103
เอ สเปซ เมกา	ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	4 - 1 - 16.1	294	325	บจก. กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 9 ต.ค. 2560	131

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและ ต้นทุนพัฒนาที่ดิน คงเหลือตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ราคาประเมินที่ดิน ¹ ณ 31ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)	ประเมินโดย วันที่ประเมิน	เงินกู้คงเหลือ ณ. 31ธ.ค. 2560 (ล้านบาท)
เอ สเปซ เมกา 2	ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	3 - 2 - 0	201	275	บจก. เอเจนซี ฟอรั เรียลเอสเตท แอฟ แฟร์ส ณ วันที่ 20 ก.พ. 2561	102
หมู่บ้านอารียา สวนา 3 ดี เอวา เรสซิเดนซ์ (ส่วนที่เหลือ) ที่ดินโครงการใน อนาคต โซนลาด ปลาเค้า	ถนนเกษตร - นวมินทร์ แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ, ถนนสุขุมวิท77 (ซอยอ่อนนุช) แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯนคร, ถนนวัดลาดปลาเค้า แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	58 - 3 - 53.8 ²	1,712	1,971	บจก. เซ้าส์อีเอสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ณ 25 ธ.ค. 2560, บจก. เอเจนซี ฟอรั เรียลเอสเตท แอฟ แฟร์ส ณ วันที่ 24 ก.พ. 2560 และ บจก. เซ้าส์อีเอสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ณ 25 ธ.ค. 2560	1,5003
ที่ดินโครงการใน อนาคต โซนพิกษา	ตำบลห้วยใหญ่ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี	37 - 2 - 49.9	226	250	บจก. โกร เอสทิมชั่น ณ วันที่ 29 ก.ย. 2560	158
รวมมูลค่าโครงการ/ สินทรัพย์ทั้งสิ้น		11,492	15,443		4,167 ⁴	

หมายเหตุ :

¹ราคาประเมินเป็นราคาที่ปรับปรุงมาจากราคาประเมินที่ดิน ตามที่ผู้ประเมินราคาได้ประเมินตามสภาพ ณ วันประเมิน ด้วยค่าพัฒนาที่จ่ายเพิ่มเติมตั้งแต่วันที่ประเมินจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 หักด้วยมูลค่าที่ดินที่โอนให้ลูกค้าแล้วตามราคาประเมินที่ปรับปรุงใหม่¹ราคาประเมินเป็นราคาที่ปรับปรุงมาจากราคาประเมินที่ดิน ตามที่ผู้ประเมินราคาได้ประเมินตามสภาพ ณ วันประเมิน ด้วยค่าพัฒนาที่จ่ายเพิ่มเติมตั้งแต่วันที่ประเมินจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หักด้วยมูลค่าที่ดินที่โอนให้ลูกค้าแล้วตามราคาประเมินที่ปรับปรุงใหม่

²มีพื้นที่รวม 59 - 0 - 25.5 ไร่ ซึ่งรวมบ่อน้ำประมาณ 45 ไร่

³เป็นหลักประกันหุ้นกู้บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2563 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 1,500 ล้านบาท

⁴เงินกู้คงเหลือหมายถึงหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยคงเหลือของบริษัจากการนำสินทรัพย์ที่ระบุในตารางดังกล่าวไปใช้เป็นหลักประกันสำหรับสินเชื่อธนาคาร และหุ้นกู้ เงินกู้คงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2561 ในตารางไม่เท่ากับมูลค่าเงินกู้คงเหลือ ณ วันที่ ณ 31 ธันวาคม 2561 ในงบการเงินของ บริษัท เนื่องจากรวมเงินกู้ยืมระยะสั้นโครงการจากสถาบันการเงินในรูปตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 247 ล้านบาท เพื่อให้เกิดความครบถ้วนและถูกต้องของข้อมูล ซึ่งรายการตั๋วสัญญาใช้เงินดังกล่าวแสดงไว้ในงบการเงินของบริษัท ในรายการเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และมีการรวมหุ้นกู้ 1,500 ล้านบาท แต่ไม่รวมเงินกู้ค่าก่อสร้างสำนักงานใหญ่จำนวน 43 ล้านบาท และไม่ได้หักบัญชีพักเงินจำนวน 21 ล้านบาท

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หลักประเภท ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 แสดงไว้ในตารางดังต่อไปนี้

สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการดำเนินงาน

หน่วย : ล้านบาท					
รายการ	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์ กลุ่มบริษัท ส่วนที่ปลอดภาระผูกพัน	ภาระผูกพันเป็น หลักประกันกับ สถาบันการเงิน	ภาระผูกพัน ตาม สัญญาเช่าการเงิน	ราคาทุน สุทธิ
ที่ดิน ¹	บริษัทและบริษัทย่อย	170	-	-	170
อาคารและงานระบบ	บริษัทและบริษัทย่อย	28	-	-	28
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	บริษัทและบริษัทย่อย	1	-	-	1
อาคารคลังสินค้าและอาคาร ชั่วคราว	บริษัทและบริษัทย่อย	10	-	-	10
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ เครื่องใช้สำนักงาน	บริษัทและบริษัทย่อย/ สถาบันการเงิน	50	-	9	59
เครื่องจักรและเครื่องมือ ก่อสร้าง	บริษัทและบริษัทย่อย/ สถาบันการเงิน	42	-	1	43
ยานพาหนะ	บริษัทและบริษัทย่อย/ สถาบันการเงิน	-	-	30	30
งานระหว่างก่อสร้าง	บริษัท	1	-	-	1
รวม		302	-	40	342²

หมายเหตุ : ที่ดิน¹ หมายถึง ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของคลังสินค้าโครงการต่างๆของบริษัท เป็นส่วนที่ปลอดภาระผูกพันทั้งหมด

² 31 ธันวาคม 2561 สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทมีราคาทุนสุทธิรวม 342 ล้านบาท โดยมีส่วนที่ปลอดภาระผูกพันจำนวน 302 ล้านบาท
และมีการผูกพันตามสัญญาเช่าการเงิน 40 ล้านบาท

