

To Live More Sustainable, Starting Today

Thai Version Annual Report 2019

Celebrate Our 20th Year
Of Boutique Living Design
For A Sustainable
Tomorrow

Milestone

20th Year Of Boutique Living Design

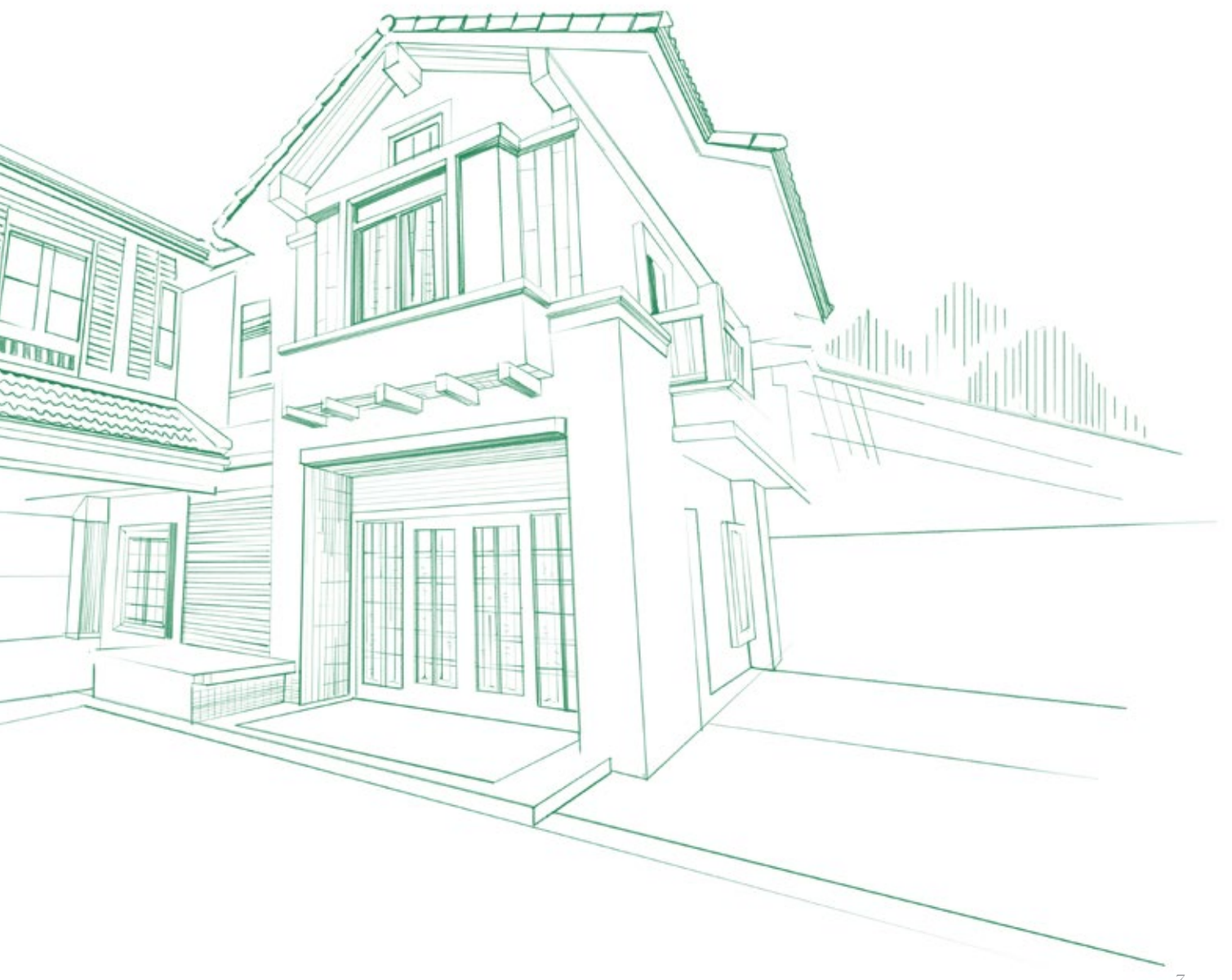
" We Not Only Design Houses.
We Create Design That Promote
A Better Life And Well-Being For
People While Also Improving
Life Of Our Planet "

2002

Baan Areeya

“ The First Resort
Style Modern
Tropical House ”

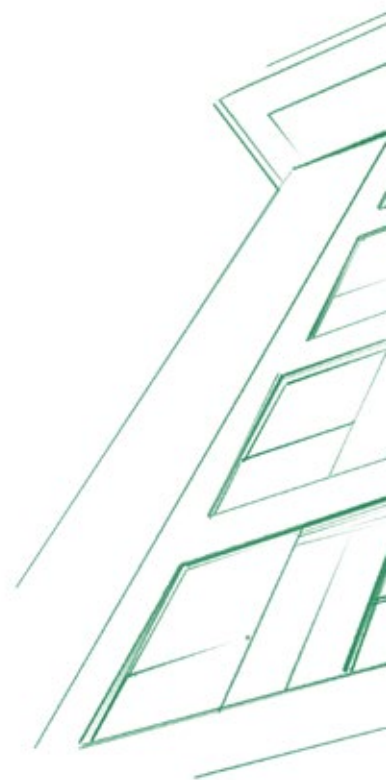


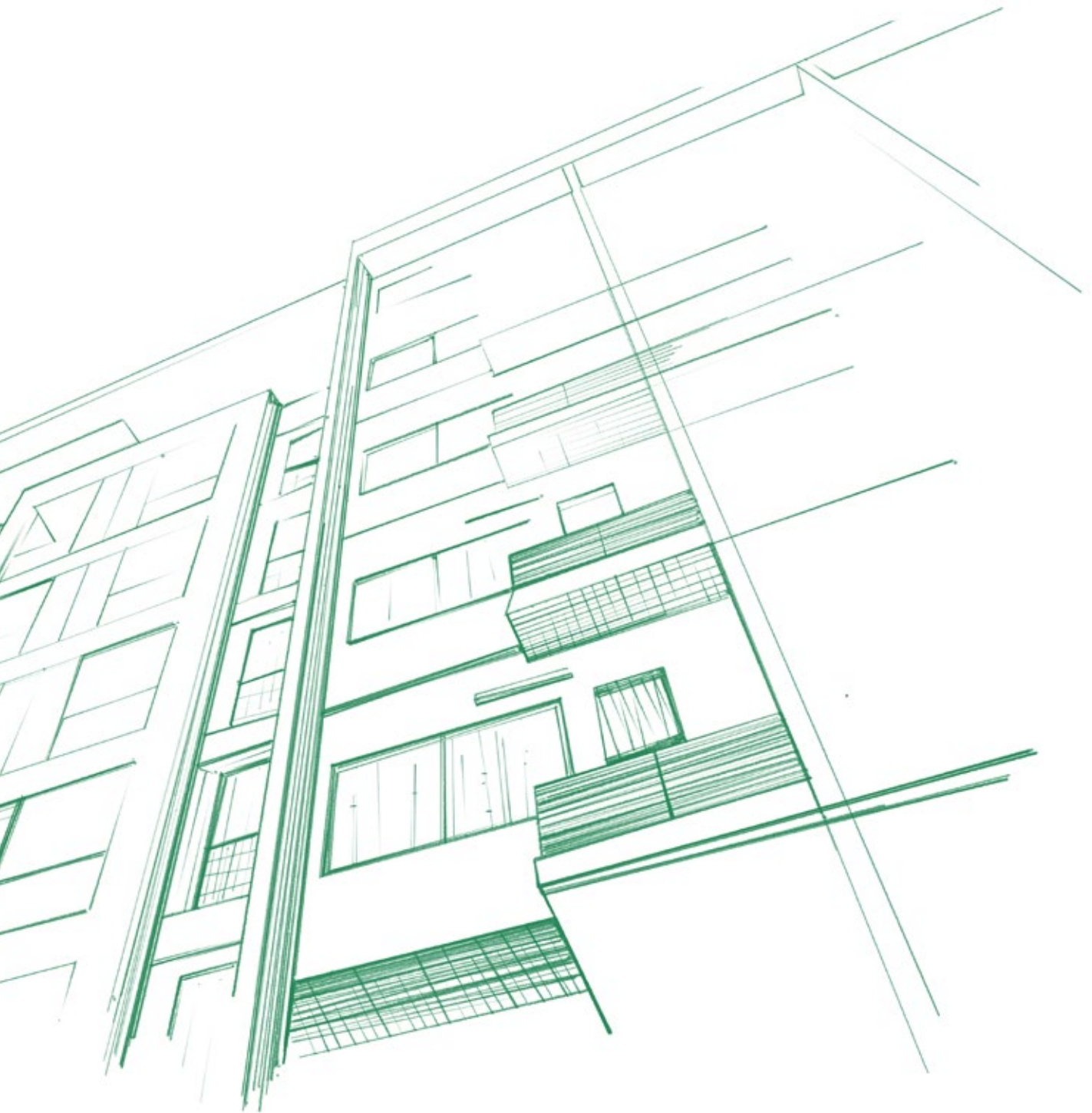


2006

A Space

“ The First
Fully Furnished
Condominium ”

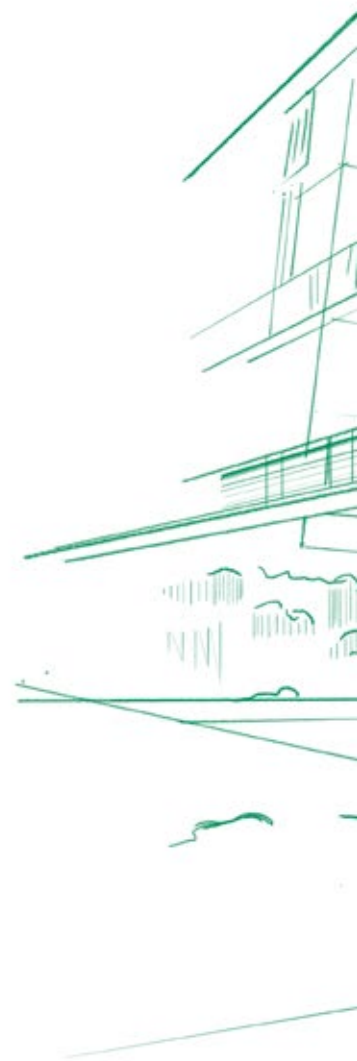


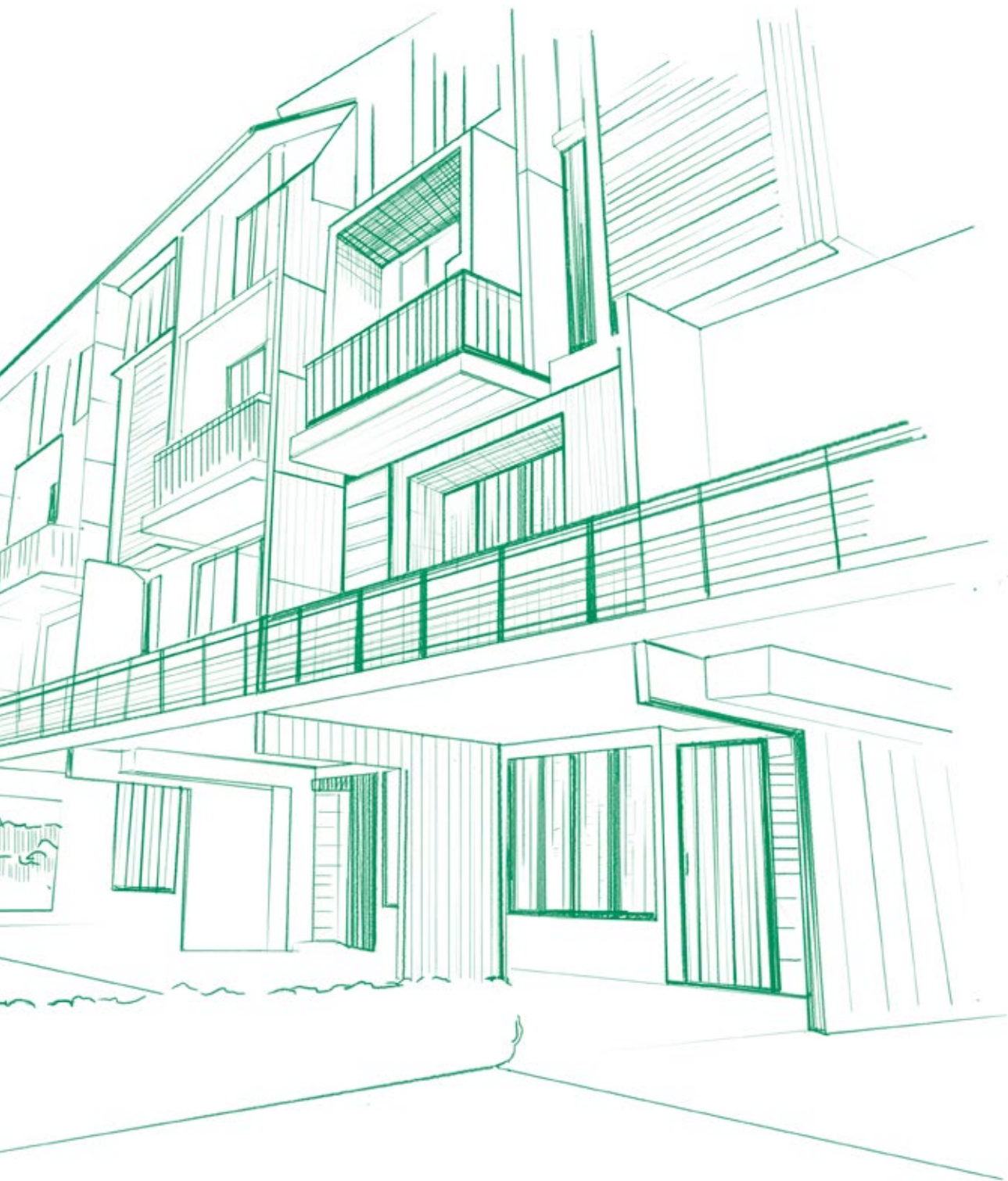


2012

Areeya Mandarina

“ The First Oriental
Boutique Living
Concept ”





2013 The Village

“ The First
Colonial Living
Village Town ”



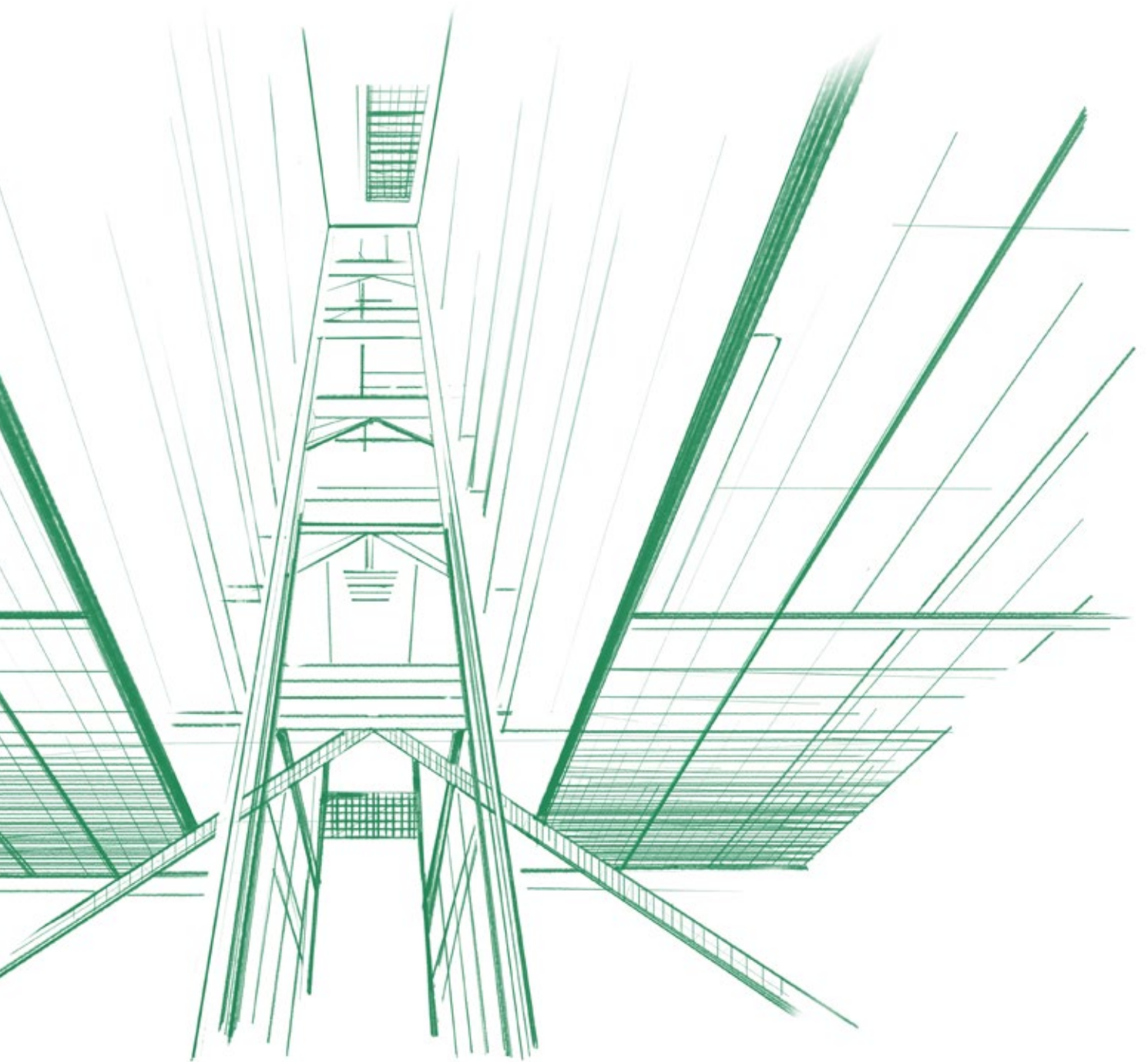


2016

A Space ID

“ The First
Condominium
with Smart
Mechanical
Parking System ”



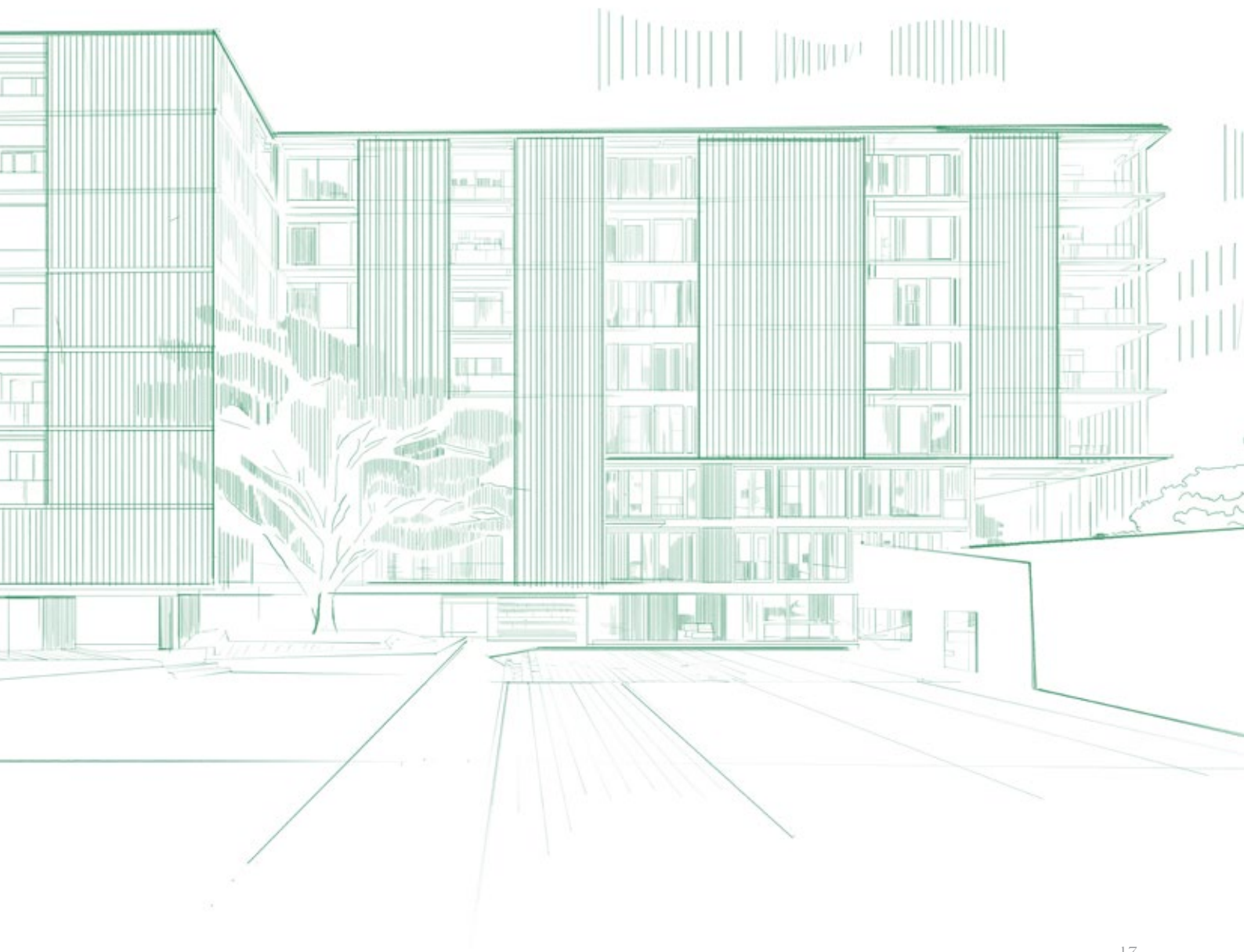


2017

Chalermnit Art De Maison

“ The First
Japanese - Inspired
Luxurious Living
Condominium ”





Vision & Mission



วิสัยทัศน์ และพันธกิจองค์กร

ผู้นำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
ที่มุ่งสร้างความสุขที่ยั่งยืน

วิสัยทัศน์

เป็นผู้นำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ที่มุ่งสร้างความสุขที่ยั่งยืน
และสร้างความแตกต่างอย่างโดดเด่นในเรื่องการออกแบบ คุณภาพ การก่อสร้าง
และการบริการ เพื่อให้ลูกบ้าน ชุมชน และสังคมมีความเป็นอยู่ที่ดี และเปี่ยมสุข

พันธกิจ

ดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร เพื่อเป็นผู้นำในการทำธุรกิจ
อย่างยั่งยืน โดยมีพันธกิจในการดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อทั้งพนักงาน ลูกค้า
และต่อสังคม

"เราไม่ได้ทำ
บ้านจัดสรร แต่เรา
ออกแบบบลังคม ชีวิต
และความเป็นอยู่ "



ปรัชญาองค์กร

การสร้าง “บ้าน” ไม่ใช่การพัฒนาเพียงสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน แต่หมายถึง การเข้าไปมีส่วนร่วมพัฒนาสังคม ชุมชน เพื่อการมีชีวิตที่ดี มีครอบครัว ที่มั่นคงสมบูรณ์ และเพื่อนาคที่เคียงยืน

คุณค่าและค่านิยมขององค์กร

PIPCO คือ แนวทางที่ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ทุกแผนกของ
อาริยาฯ ปฏิบัติร่วมกันเพื่อสร้างวิถี และทิศทางในการทำงานที่
สอดคล้อง โดยคำนึงถึงการสร้างสรรค์ และพัฒนาให้เกิดสิ่งที่ดีที่สุด
ซึ่งเป็นค่านิยมหลักหรือวัฒนธรรมองค์กรที่ถูกปลูกฝังจนเป็นหนึ่งใน
DNA ของเรา

อาริยาฯ จึงพร้อมที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัย ให้สามารถตอบสนองความ
ต้องการของลูกค้าในทุกรูปแบบ และพร้อมที่จะก้าวสู่ความเป็นผู้นำด้าน
Leading Boutique Developer อย่างแท้จริง



PIPCO

Proactive ทำงานเชิงรุก ด้วยความคิดบวก

Innovative กล้าแตกต่างอย่างสร้างสรรค์

Passionate กระหายความสำเร็จ

Collaboration ร่วมมือร่วมใจกันทำงาน

Sense of Ownership มีความรู้สึกเป็นเจ้าของ

Brand Background & Heritage



ประวัติที่มาขององค์กร

สำหรับอาริยาฯ ‘บ้าน’ คือที่อยู่อาศัย.. คือ ที่ที่เราสร้างครอบครัวบนพื้นฐานของคำว่า ‘ความสุข’.. ซึ่งความสุขของแต่ละคนก็แตกต่างกันไปทั้งความหมายทั้งช่วงเวลา.. อาริยาฯ จึงทำหน้าที่เป็นผู้สร้างพื้นฐานของความสุขที่แข็งแรงและยั่งยืนนั้น เป็นความสุขที่ได้สร้างสรรค์ที่พร้อมจะส่งมอบให้กับลูกบ้านทุกคนเพื่อให้ความสุขดำเนินต่อไปอย่างไม่สิ้นสุด

ในวันนี้ อาริยาฯ ก้าวเข้าสู่ปีที่ 21 กับประสบการณ์ที่มากขึ้นเป็นเครื่องพิสูจน์ได้เป็นอย่างดีว่า เรามีความเข้าใจถึงความต้องการที่เปลี่ยนไปตามยุคสมัย โดยสามารถออกแบบสังคม และความเป็นอยู่ที่ดีจริงใจสำหรับผู้อยู่อาศัยทุกเจนเนอเรชัน

20 ปีแห่งความภาคภูมิใจ

20 ปี ของอาริยาฯ ที่เดินทางพัฒนาอย่างต่อเนื่อง

*ปัจจุบัน ปี 2562

| รูปแบบผลิตภัณฑ์ | จำนวนโครงการ | มูลค่ารวม (ล้านบาท) |
|----------------------|--------------|---------------------|
| บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด | 11 | 6,310 |
| ทาวน์โฮม | 35 | 16,542 |
| คอนโดมิเนียม | 11 | 19,127 |
| รวม | <u>57</u> | <u>41,979</u> |

4 กลยุทธ์หลักในการพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการ

“สุนทรียะของการใช้ชีวิต” (Aesthetic of Living) คือ แนวคิดหลักที่อาเรียฯ ส่งต่อให้ลูกบ้านได้สัมผัสกับความเป็นอยู่ที่ดี ผ่านความตั้งใจและความพิถีพิถันในการสร้างสรรค์แต่ละโครงการ ให้เปี่ยมไปด้วยคุณภาพโดดเด่นด้วยดีไซน์ลงตัวด้วยฟังก์ชันการใช้งาน รวมถึงงานบริการเพื่อสร้างสังคมแห่งความสูงที่สัมผัสได้ทุกวัน โดยมี 4 กลยุทธ์สำคัญที่ถือเป็นโครงสร้าง และเป็นหัวใจของการพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการ เพื่อส่งมอบให้กับลูกบ้านทุกโครงการทุกครอบครัว

งานออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์โดดเด่นมาพร้อมกับคุณภาพ

- Glasshouse การออกแบบที่ช่วยให้บ้านประหยัดพลังงาน เปิดรับแสงจากแหล่งกำเนิดธรรมชาติ พร้อมนำความงามจากพื้นที่สีเขียวภายนอกให้เข้ามามีส่วนร่วมในการใช้ชีวิต ให้ความรู้สึกใกล้ชิดกับธรรมชาติ
- Hybrid Kitchen เอาใจคนรักการทำอาหาร สร้างความสูงในการเข้าครัวแบบไม่จำกัด ปรับเปลี่ยนการใช้งานได้ทั้งแบบครัวไทยและครัวฝรั่ง
- Water & Light System ระบบสาธารณูปโภคที่คัดสรรวัสดุที่มีคุณภาพเพื่อความปลอดภัย อุ่นใจในการอยู่อาศัย
- Quality Structure คุณภาพที่ได้มาตรฐาน ของการออกแบบโครงสร้างที่เป็นเอกลักษณ์

นวัตกรรมที่ส่งเสริมความเป็นอยู่ทุกรูปแบบ

- Smart Home Intelligent System ระบบเทคโนโลยีควบคุมผ่านมือถือที่ช่วยให้การใช้ชีวิตสะดวกสบายกว่าที่เคย
- Double Gate & Security Guard Center ให้คุณได้อุ่นใจกับระบบรักษาความปลอดภัยที่มากขึ้น
- Full HD CCTV 24 hrs. กล้องวงจรปิดที่ดูแลทุกการเข้า-ออก ในโครงการตลอด 24 ชม.
- Easy Pass Access เข้า-ออก โครงการได้สะดวกและปลอดภัยด้วยระบบ Easy Pass

ความสูงและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน

- Areeya Clean Living Technology ระบบโหลเวียนของอากาศ ที่สร้างพลังงานสะอาดและประหยัดพลังงานได้มากกว่าที่เคย
- Large Urban Green Space พื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่รายล้อมรอบโครงการ ไม่ว่าจะเป็นพื้นที่สนามเด็กเล่น ศาลาพักผ่อน ที่จอดรถจักรยาน
- Sustainable Concept แนวคิดในการออกแบบโครงการที่มีความสูงแบบยั่งยืน

การให้บริการดูแลลูกบ้านตั้งแต่เริ่ม และหลังการขายอย่างสุดความสามารถ

- Areeya Family Application แอปพลิเคชัน ที่เข้ามาช่วยตอบโต้ และอำนวยความสะดวกของลูกบ้านในการติดต่อร้องเรียน และรับข่าวสารข้อมูลต่างๆ
- Areeya Call Center ศูนย์กลางการติดต่อสอบถามข้อมูลโครงการ และรับเรื่องร้องเรียนจากลูกบ้าน
- Areeya & You Member สิทธิประโยชน์พิเศษๆ และกิจกรรมดีๆ ที่มีให้กับสมาชิกลูกบ้านอาเรียฯ



"การใช้ชีวิตที่
ปราศจากสุนทรียภาพ
เปรียบเหมือนการใช้
ชีวิตที่ไม่มีความหมาย"

รู้จักเรา "อาริยาฯ"

อาริยาฯ คือ Leading Boutique Developer การมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ไม่ใช่แค่การพัฒนาชีวิตลูกบ้านให้สะดวกสบายมากขึ้นเท่านั้น แต่หมายรวมถึง การช่วยยกระดับจิตวิญญาณของลูกบ้านผู้อยู่อาศัยไปพร้อมๆ กัน

ซึ่งในวันนี้ อาริยาฯ ได้เติบโตขึ้นอีกก้าว เรายังมุ่งมั่นและตั้งใจที่จะมอบ “สุนทรียะของการใช้ชีวิต” (Aesthetic of Living) ที่สัมผัสได้ในทุกช่วงเวลาของชีวิต เป็นความสูงเสียดฟ้า ที่เกิดจากสิ่งรอบตัว และเป็นความสูงที่เกิดขึ้นได้ในทุกๆ วัน

Our Product

"To Grow With Thai Consumer
Lifestyle & Modern Living"





A·EDITION

บ้านเดี่ยว

เอ อิตชั่น

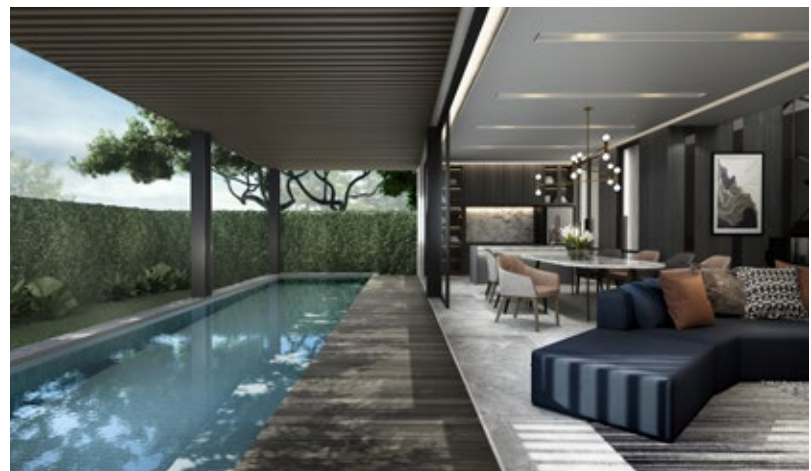
- สุขุมวิท 77 , พลโยธิน-เกษตร นวมินทร์, เอกมัย-รามอินทรา
- A New Definition of Fully Curated Living
- แบบฉบับชีวิตที่คุณกำหนดเอง
- เริ่มต้นที่ 30 ล้านบาท

THE AVA
RESIDENCE

บ้านเดี่ยว

ดี เอวา เรสซิเดนซ์

- สุขุมวิท 77
- The Finest Reflection of the Finest Living
- เริ่มต้นที่ 25 ล้านบาท



MANDARINA

ทาวน์โฮม

อารียา แมนดาริน่า

- เอกมัย-รามอินทรา
- ทาวน์โฮมฟังก์ชันใหม่ สไตล์ Modern 3 ชั้น 2 ที่จอดรถ
ให้คุณเลือกใช้ Space ได้
- เริ่มต้นที่ 6.69 ล้านบาท





THE PARTI

โฮมออฟฟิศ

เดอะ พาร์ตี

- เกษตร-นวมินทร์
- โฮม + ออฟฟิศ ดีไซน์ใหม่ ที่สามารถออกแบบได้เองตามสไตล์ของคุณ
- เริ่มต้นที่ 8.9 ล้านบาท

COMO

บ้านเดี่ยว

อารียา โคโม

- ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ
- บ้านเดี่ยวที่ให้คุณใช้ชีวิตอยู่ท่ามกลางธรรมชาติ
- เริ่มต้นที่ 6.69 ล้านบาท





COMO

BIANCA

บ้านเดี่ยว

อารียา โคโม เปียงกา

• บางนา-วงแหวนฯ

• บ้านเดี่ยวสไตล์ Minimal Eco Living

• เริ่มต้นที่ 6.69 ล้านบาท



COMO PRIMO

บ้านเดี่ยว

อารียา โคโมะ พรีเมียม

• บางนา-วงแหวนฯ

• บ้านเดี่ยวสไตล์ Modern Tropical Luxe Living พร้อมฟังก์ชัน

และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

• เริ่มต้นที่ 6.69 ล้านบาท

BUSABA

บ้านเดี่ยว

อารียา นุชบา

- ลาดพร้าว-เสรีไทย
- โครงการบ้านเดี่ยว ระดับพรีเมียม Contemporary Style
- เริ่มต้นที่ 11.9 ล้านบาท



The Village

วิลเลจทาวน์

เดอะ วิลเลจ

- บางนา-วงแหวน, รัชสิด-วงแหวนฯ, ทักษิณ-วงแหวนฯ, กาญจนนาถ-ราชพฤกษ์
- วิลเลจทาวน์ แนวคิดใหม่ สไตล์ Modern Colonial
- เริ่มต้นที่ 2.79 ล้านบาท





ทาวน์โฮม

เดอะ คัลเลอร์ส

- รามอินทรา-หทัยราษฎร์, กาญจนนาภิเษก-ราชพฤกษ์
บางนา-วงแหวนฯ, วงแหวน-ราชพฤกษ์, รังสิต-วงแหวน
- ทาวน์โฮมฟังก์ชันใหม่ ที่ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของคนยุคใหม่อย่างแท้จริง
- เริ่มต้นที่ 2.79 ล้านบาท



THE PLACE

ทาวน์โฮม

เดอะ เพลส

- กาญจนากิเขต-ราชพฤกษ์
- ทาวน์โฮม สำหรับคนรุ่นใหม่ ที่รักชื่นชอบใน
ความคุ้มค่าและการใช้ชีวิตอย่างลงตัว
- เริ่มต้นที่ 1.59 ล้านบาท

a space mega

คอนโดมิเนียม

เอ สเปซ เมกา

- บางนา
- ทำเลดีที่สุด คอนโดมิเนียมที่ให้คุณใช้ชีวิตในเมกาซิตีบางนา
พร้อมตอบสนองทุกไลฟ์สไตล์คนเมือง
- เริ่มต้นที่ 1.69 ล้านบาท



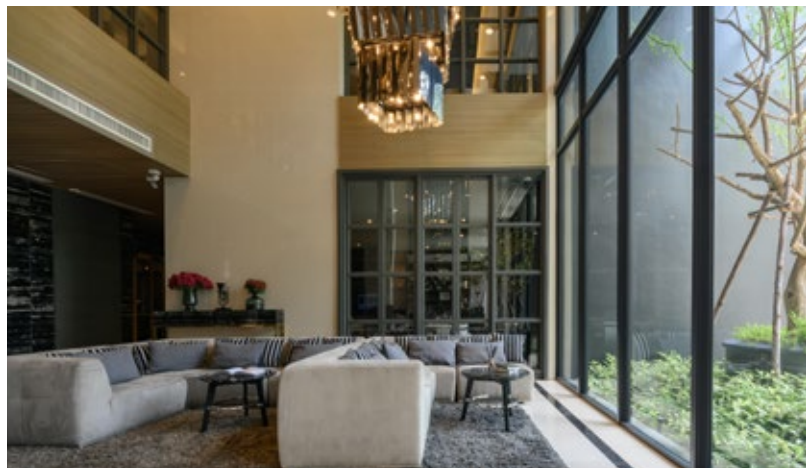


คอนโดมิเนียม

เวลิบิจ อาร์ต เดอ เมซอง

- สุขุมวิท 53
- The Novel Perspectives of Luxurious Japanese – Inspired Residence
- เริ่มต้นที่ 7.9 ล้านบาท





a space | I/D

คอนโดมิเนียม

เอ สเปซ ไอดี

- อโศก-รัชดา
- Be "More" You เป็นตัวเองได้มากกว่า
- เริ่มต้นที่ 3.69 ล้านบาท

"อาริยาฯ ไม่หยุดพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการ เพื่อส่งมอบ ‘บ้าน’
ทุกแบบทุกสไตล์ที่สามารถตอบสนองการใช้ชีวิตที่ทันสมัย
มีระดับ ได้อย่างตรงตามความต้องการของลูกค้าที่มีไลฟ์สไตล์เป็น
ของตัวเอง เพื่อจุดมุ่งหมายสูงสุดคือ การมอบความสุขที่ยั่งยืนและ
ส่งต่อสู่คนรุ่นต่อไป"

Corporate Sustainability Policy



นโยบายความยั่งยืนภายในองค์กร

เรื่อง การแต่งตั้ง คณะกรรมการอำนวยการ ด้านการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้แต่งตั้งคณะกรรมการอำนวยการ ด้านการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน ดำเนินการขับเคลื่อนตามนโยบายความยั่งยืน การจัดการพลังงาน ผลักดันอนุรักษ์และจัดการพลังงาน ให้เป็นไปอย่างต่อเนื่องมีประสิทธิภาพ ทั้งภายในอาคารสำนักงานและพื้นที่ดำเนินการของบริษัทฯ อย่างจริงจัง และเป็นรูปธรรม ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อด้านบวกทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ดังนี้

คณะกรรมการประกอบด้วย

| | | |
|------------------------------|---|---------------|
| คุณวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี | กรรมการบริษัท | ประธานกรรมการ |
| คุณอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์ | กรรมการบริษัทและรองกรรมการผู้จัดการ | กรรมการ |
| คุณจิรโรจน์ วงศ์เลิศธนกิจ | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ | กรรมการ |
| คุณวฤตดา วรรณาคม | ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายสื่อสารการตลาด และภาพลักษณ์องค์กร | กรรมการ |
| คุณสุเมธ จันทร์สมสุยศักดิ์ | ผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ | กรรมการ |
| คุณวีรยุทธ โพธารามิก | ผู้อำนวยการ ฝ่ายประสานงานราชการ | กรรมการ |
| คุณอำนาจ จันทร์กนุงศ์ | ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายสารสนเทศ | กรรมการ |

อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบ ดังนี้

กำหนดนโยบายเป้าหมายเพื่อขับเคลื่อนนโยบายสู่การปฏิบัติ และวัดผลสำเร็จได้

1. แต่งตั้งคณะทำงาน โดยมีองค์ประกอบ คือ 1.) กรรมการอำนวยการ 1 คน เป็นประธาน 2.) ผู้อำนวยการฝ่ายที่เกี่ยวข้อง เป็นกรรมการ 3.) ผู้จัดการฝ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นคณะทำงาน 4.) พนักงานฝ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นคณะทำงาน 5.) ให้ผู้จัดการที่รับผิดชอบงานเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนเป็นเลขานุการ
2. ดำเนินการจัดการ ประสานความร่วมมือ เพื่อปฏิบัติตามนโยบายการพัฒนาความยั่งยืน การอนุรักษ์พลังงานและวิธีการจัดการพลังงานของบริษัท
3. เสนอผู้บริหารระดับสูงเพื่อพิจารณากำหนดเป้าหมาย แผนการพัฒนาความยั่งยืนของบริษัทฯ วิธีการจัดการพลังงาน แผนการฝึกอบรม และกิจกรรมเพื่อสร้างจิตสำนึกแก่พนักงานให้เกิดความตระหนัก
4. ดำเนินการตามเป้าหมาย แผนการพัฒนาความยั่งยืนและการอนุรักษ์พลังงาน จัดการฝึกอบรม หรือกิจกรรมส่งเสริมแก่พนักงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจอันจะนำไปสู่การปฏิบัติตามนโยบายได้อย่างครบถ้วน

5. ควบคุมดูแลให้มีการตรวจสอบและวิเคราะห์การปฏิบัติตามเป้าหมายและแผนอนุรักษ์พลังงาน รวมทั้งควบคุม ตรวจสอบ ติดตาม และประเมินการดำเนินงาน รวมถึงการทบทวน วิเคราะห์ และแก้ไขข้อบกพร่องของการดำเนินงาน อย่างน้อยปีละครั้งตามช่วงเวลาที่เหมาะสม
6. ดำเนินการสื่อสารให้พนักงานรับทราบอย่างทั่วถึง เกี่ยวกับเป้าหมาย แผนการพัฒนาความยั่งยืน วิธีการจัดการพลังงาน ผลการดำเนินงาน ผลการประชุม และผลการทบทวน วิเคราะห์และแก้ไขข้อบกพร่อง
7. เสนอแนะเกี่ยวกับการกำหนดหรือทบทวนนโยบายการพัฒนาความยั่งยืน และวิธีการจัดการพลังงาน ให้ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ พิจารณาเป็นประจำทุกปี
8. ดำเนินงานอื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย

นโยบายการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน

1. บริษัทฯ จะดำเนินการ และพัฒนาระบบการจัดการอย่างเหมาะสม โดยกำหนดให้การอนุรักษ์และการจัดการพลังงานเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่สอดคล้องกับกฎหมายและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์และการจัดการพลังงาน อันจะนำไปสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืน
2. บริษัทฯ จะกำหนดแผน และเป้าหมายการพัฒนา และการอนุรักษ์พลังงานของบริษัทฯ ในแต่ละปี และสื่อสารให้พนักงานทุกคนเข้าใจ และปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง
3. บริษัทฯ จะกำหนดให้มีการตรวจสอบติดตาม และประเมินการจัดการพลังงาน รวมทั้งการทบทวน วิเคราะห์ และแก้ไขข้อบกพร่องของการจัดการพลังงาน อย่างน้อยปีละครั้งตามช่วงเวลาที่เหมาะสม เพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติสอดคล้อง และครบถ้วนตามกฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง
4. บริษัทฯ ถือกฎหมาย และข้อกำหนดว่าการอนุรักษ์พลังงานเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหารและพนักงานทุกระดับ ที่จะต้องให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด ติดตามตรวจสอบ และรายงานต่อคณะทำงานด้านการจัดการพลังงาน
5. บริษัทฯ จะให้การสนับสนุนทรัพยากรที่จำเป็น เพื่อให้การดำเนินงานอนุรักษ์และจัดการพลังงานมีประสิทธิภาพ ซึ่งรวมถึงบุคลากร งบประมาณ เวลาในการทำงาน รวมทั้งการฝึกอบรม เพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงานแก่พนักงาน และสนับสนุนการมีส่วนร่วมของพนักงานในการเสนอแนะข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาความยั่งยืน และจัดการพลังงานของบริษัทฯ
6. ผู้บริหารและคณะทำงานด้านการพัฒนาความยั่งยืนจะทบทวนและปรับปรุงนโยบาย เป้าหมาย และแผนการดำเนินงานด้านพลังงานเป็นประจำทุกปี

นโยบายด้านการอนุรักษ์พลังงานในสำนักงาน

1. บริษัทฯ จะดำเนินการและพัฒนาระบบการจัดการพลังงานอย่างเหมาะสม โดยกำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานของบริษัทฯ
2. บริษัทฯ จะดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรพลังงานขององค์กรอย่างต่อเนื่อง และเหมาะสมกับธุรกิจเทคโนโลยีที่ใช้ และแนวทางการปฏิบัติงานที่ดี

การกระจายนโยบายด้านการอนุรักษ์พลังงานสู่การปฏิบัติ

1. การผลักดันนโยบาย และแนวทางการดำเนินงาน

การสื่อสารนโยบายการอนุรักษ์พลังงานให้กับพนักงาน โดยการให้ความรู้ และสร้างความเข้าใจในองค์กร เพื่อให้มีเป้าหมายเดียวกัน รวมถึงส่งเสริมการมีส่วนร่วม เพื่อมุ่งสู่การใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ

2. การตั้งเป้าหมายการลดการใช้พลังงาน และผลสำเร็จโครงการ

การดำเนินธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยการบริหารจัดการกระบวนการเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมากขึ้น สร้างความตระหนักรู้ของพนักงานในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม

การจัดองค์กร / ทีมงานด้านอนุรักษ์พลังงาน

บริษัทฯ ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการด้านการอนุรักษ์พลังงาน ตั้งแต่เมื่อปี 2559 โดยปัจจุบัน มีประธานกรรมการผู้จัดการ เป็นประธาน มีกรรมการบริหาร และรองกรรมการผู้จัดการ ผู้อำนวยการ และผู้อำนวยการสายงานส่งเสริมและพัฒนามาตรฐานงาน เป็นคณะกรรมการและเลขานุการ มีผู้จัดการจากฝ่ายต่างๆ และเจ้าหน้าที่ฝ่ายจัดการอาคารและบริเวณเป็นคณะทำงาน โดยเป็นตัวแทนมาจากทุกฝ่ายงานมีหน้าที่ จัดทำนโยบายการอนุรักษ์พลังงาน กำหนดเป้าหมาย แผนการอนุรักษ์พลังงาน ดำเนินการจัดการพลังงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย

การส่งเสริมการดำเนินการด้านอนุรักษ์พลังงาน

1. การนำเทคโนโลยีดิจิทัลจิตต่อมาใช้ในการประชุมต่างๆ เพื่อลดปริมาณการพิมพ์และใช้กระดาษโดยบริษัทฯ ได้เริ่มใช้แท็บเล็ตในการประชุมคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และการประชุมต่างๆ

2. นำระบบ Microsoft Dynamic AX (ERP) มาใช้ในการบริหารงาน ทำให้ข้อมูลต่างๆ ของทุกฝ่ายเป็นระบบออนไลน์ ซึ่งทำให้การสืบค้นข้อมูลต่างๆ ทำได้สะดวก แม่นยำ ลดปริมาณการใช้กระดาษ ทำให้ลดต้นทุนค่าใช้จ่าย พร้อมทั้งส่งเสริมให้มีการเก็บข้อมูลด้วยการสแกนข้อมูลในรูปแบบ soft file แทนการจัดเก็บเอกสารด้วย hard copy โดยบริษัทฯ ได้เริ่มใช้การจัดเก็บเอกสารต่างๆ โดยเฉพาะการจัดเก็บสำเนาเอกสารต่างๆ ของลูกค้า

3. การส่งเสริมให้มีการสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์แก่ลูกค้าแทนการใช้กระดาษในการส่งเอกสารภายในองค์กร

4. การสนับสนุนและใช้ผลิตภัณฑ์ที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม โดยการใช้สินค้าและผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

5. การรณรงค์ประหยัดไฟฟ้า และการใช้น้ำภายในสำนักงาน

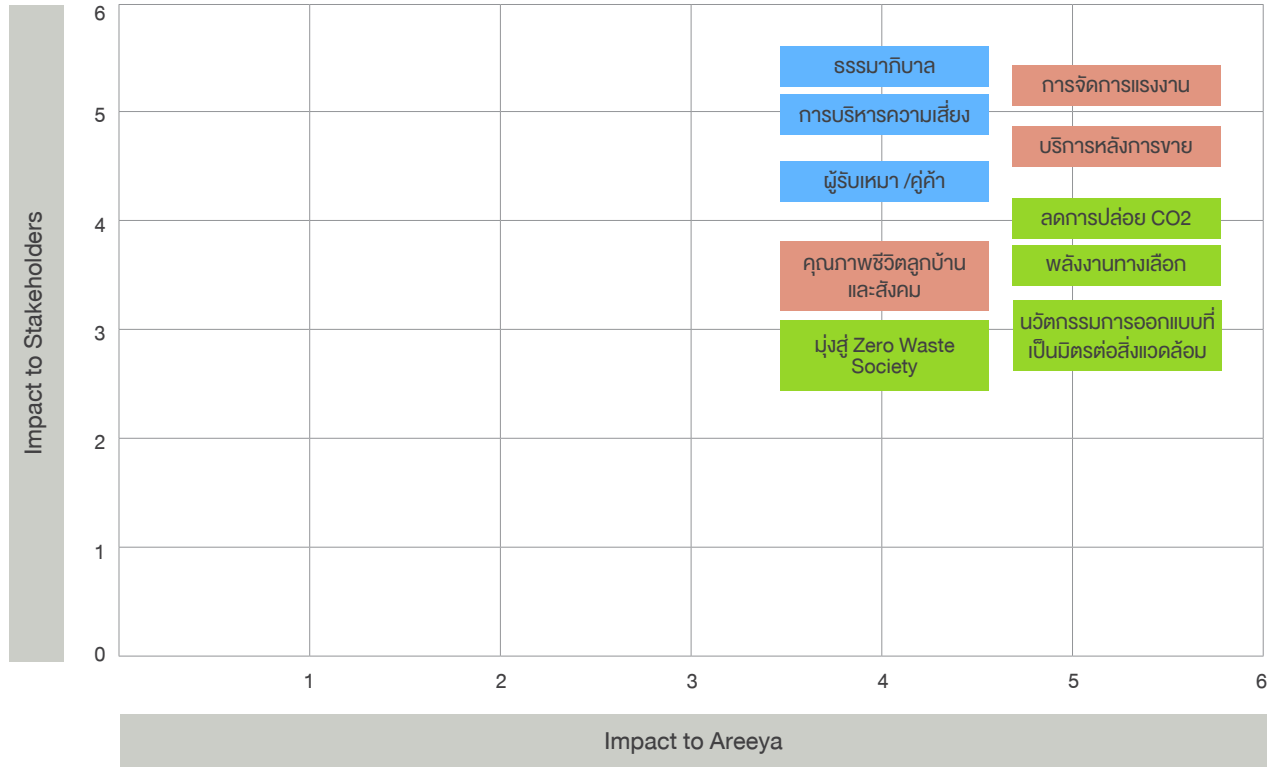
การจูงใจ / สร้างจิตสำนึก / การทำตัวเองเป็นแบบอย่างให้พนักงาน

การขับเคลื่อนระบบการอนุรักษ์พลังงานโดยใช้เครื่องมือ เข้ามาช่วย Key Performance Indicators (KPI) ในการสื่อสารกลยุทธ์ และทำให้สอดคล้องเป็นหนึ่งในตัวชี้วัดองค์กร รวมทั้งการประเมินผลองค์กรโดยให้เป้าหมายในการประหยัดพลังงานเป็นตัวชี้วัดหนึ่งของความสำเร็จ หรือการใช้แผนการมีส่วนร่วมในผลประโยชน์ในการเชื่อมโยงผลประโยชน์ให้พนักงานที่มีส่วนร่วมในการลดต้นทุนภายในให้กับองค์กร เช่น ค่าไฟ ค่ากระดาษ และปัจจัยอื่นๆ ที่ทำให้เกิดต้นทุนการผลิตและค่าใช้จ่ายขององค์กรลดลง

ให้ข้อมูลแก่พนักงานเพื่อให้เกิดความตระหนักในการประหยัดพลังงานด้วยตนเอง เช่น หากต้นทุนการใช้พลังงานในองค์กรเพิ่มขึ้น ผลกำไรย่อมน้อยลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการเงินเดือนหรือการได้โบนัสประจำปี เป็นต้น เพื่อให้บุคลากรควรร่วมมือกันในการเปลี่ยนพฤติกรรมที่เคยชิน ช่วยกันประหยัดไฟ ต้องทำอย่างจริงจัง โดยใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าเท่าที่จำเป็น ปิดทุกครั้งเมื่อไม่ได้ใช้ และใช้ให้เกิดความคุ้มค่ามากที่สุด

" จับเคลื่อนตามนโยบายความยั่งยืน
อย่างต่อเนื่อง และมีประสิทธิภาพ ทั้งภายใน
อาคารสำนักงาน และพื้นที่ดำเนินการ
ของบริษัทฯ "

การประเมินประเด็นที่มีสาระสำคัญ



- เศรษฐกิจ
- สังคม
- สิ่งแวดล้อม

ประเด็นด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนที่นำเสนอในรายงาน

| ประเด็น | หัวข้อที่นำเสนอในรายงาน |
|--|---|
| การจัดการแรงงาน | <p>สุขคนสร้าง : คนงาน หรือ แรงงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> • พัฒนาความเป็นอยู่ • การจ้างงานและสวัสดิการที่เป็นธรรม • พัฒนาฝีมือแรงงาน • พื้นที่ปลอดภัยสำหรับเด็ก (Child Friendly Space) |
| | <p>สุขที่บ้าน : พนักงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> • การปฐมนิเทศ และการฝึกอบรมพนักงาน • การจัดพื้นที่การทำงานและบรรยากาศในการทำงาน • การสร้างแรงจูงใจ และสวัสดิการ • การจัดกิจกรรมพนักงาน |
| บริการหลังการขาย | <p>สุขลูกค้า : ผู้บริโภค หรือ ลูกค้า</p> <ul style="list-style-type: none"> • Community Service |
| | กิจกรรมสร้างความสัมพันธ์ที่ส่งเสริมการพัฒนาที่ยั่งยืน |
| ผู้รับเหมา / คู่ค้า | <p>สุขเพื่อนบ้าน</p> <ul style="list-style-type: none"> • Construction Site Standards • A Subcontract • A Supplier Online System • Safety • Supplier ABC |
| คุณภาพชีวิตของลูกค้า และสังคม | <p>สุขสังคม : สังคมและชุมชนใกล้เคียง</p> <ul style="list-style-type: none"> • แปลงผักปลอดสารพิษ |
| นวัตกรรมการออกแบบที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม | <p>สุขสังคม : สังคมและชุมชนใกล้เคียง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Cell) • ระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ • พื้นที่ออกกำลังกาย • การจัดการของรีไซเคิล |
| มุ่งสู่ Zero Waste Society | <p>สุขสิ่งแวดล้อม : ทุกคนในสังคม</p> <ul style="list-style-type: none"> • การจัดการขยะ (Waste) |
| ธรรมาภิบาล | การกำกับดูแลกิจการ |
| การบริหารความเสี่ยง | ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและผลกระทบที่มีต่อการดำเนินงาน |

การปฏิบัติและตอบสนองกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ประเด็นที่มีสาระสำคัญซึ่งสัมพันธ์กับผู้มีส่วนได้เสีย และการดำเนินงาน ซึ่งถือได้ว่าเป็นมีความสำคัญต่อความสำเร็จในการบรรลุเป้าหมายนั้น ประกอบไปด้วยหลายส่วนที่เกี่ยวข้อง จึงได้นำมาพิจารณาคัดเลือกประเด็นหลักเพื่อดำเนินการในปีที่ผ่านมา โดยสามารถแบ่งกลุ่มได้ดังนี้

| กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย | วิธีการ | ความคาดหวัง | สิ่งที่บริษัทตอบสนอง | ผลลัพธ์ |
|-----------------------|---|---|---|---|
| ลูกค้า | ผู้ซื้อบ้าน/ห้องชุด (ลูกบ้าน) <ul style="list-style-type: none"> • เยี่ยมบ้าน • สำรวจข้อมูล • ประเมินความพึงพอใจในงานบริการทั้งแนวราบและแนวสูง • เพิ่มช่องทางสื่อสารหลากหลาย เป็นระบบ | <ul style="list-style-type: none"> • บ้าน/ห้องชุดดี มีคุณภาพ • โครงการสะอาด • การรักษาความปลอดภัยได้มาตรฐาน • งานบริการหลังการขายที่รวดเร็ว มีประสิทธิภาพ และได้มาตรฐาน | <ul style="list-style-type: none"> • ระบบ A ควบคุมงานก่อสร้างเป็นไปตามมาตรฐานการควบคุมคุณภาพ • ระบบประเมินผล supplier งานรักษาความปลอดภัย งานสวน และงานรักษาความสะอาด • ควบคุม 100% และนำผลประเมินความพึงพอใจเป็นเป้าหมายการให้บริการหลังการขาย • ระบบฐานข้อมูลและการให้บริการผ่าน Call Center • การจัดหาสิทธิประโยชน์แก่ลูกบ้านผ่านบัตร Areeya and You Card • จัดทำฐานข้อมูลลูกบ้านและชุมชน ในระบบ Master Plan | <ul style="list-style-type: none"> • เกิดบ้าน/ห้องชุด ที่ผ่านการตรวจรับจากผู้ซื้อแบบ 0 defect • ได้บริษัท สปก. ที่มีมาตรฐานการให้บริการสูงขึ้น ทำให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดได้ดี • ผลประเมินมีผลกระทบต่อการพัฒนางานรักษาความปลอดภัย งานสวน และงานรักษาความสะอาดให้ดีขึ้นต่อเนื่อง • ผลประเมินความพึงพอใจในภาพรวมสูงขึ้นต่อเนื่อง และได้ผลระดับดีและดีมาก >90% • ดูแลลูกบ้านด้านการแจ้งซ่อม/ร้องเรียน และให้ข้อมูลทั่วไปได้ตามมาตรฐานที่กำหนด • มีข้อมูลลูกบ้านและผู้ที่อาศัยที่เป็นปัจจุบันทราบปัญหาและความต้องการที่เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนางานหลังการขายได้จริง และนำไปสู่การพัฒนาการออกแบบบ้าน/ห้องชุด และพื้นที่ส่วนกลางของโครงการได้สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย |

| กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย | | วิธีการ | ความคาดหวัง | สิ่งที่บริษัทตอบสนอง | ผลลัพธ์ |
|-----------------------|--|---|--|---|--|
| ลูกค้า | ผู้บริโภคทั่วไป | สำรวจทางการตลาด | <ul style="list-style-type: none"> ผลิตภัณฑ์สอดคล้องกับความต้องการ promotion จูงใจ ส่งเสริมให้มีบ้าน/ห้องชุดได้ง่ายขึ้น มีข้อมูลให้ค้นง่าย รวดเร็ว | <ul style="list-style-type: none"> พัฒนางานออกแบบผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับกลุ่มต่างๆ ในบริบทพื้นที่ที่แตกต่างกัน เป็นทางเลือกที่หลากหลาย กำหนดราคาขายและ promotion ได้สอดคล้องกับความต้องการ และสร้างแรงจูงใจได้ สร้างพันธมิตรกับกลุ่มธนาคารเพื่อจัดทำโครงการร่วมในการให้เงินกู้ที่มีสิทธิประโยชน์ที่ดี เพิ่มช่องทางการสื่อสารด้วยเทคโนโลยีสมัยใหม่ | <ul style="list-style-type: none"> มีผลิตภัณฑ์เป็นทางเลือกที่หลากหลายทั้งในแง่ประเภทโครงการ ราคา และทำเล ลดต้นทุนซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายทางการตลาดผ่านสื่อเดิม เป็นสื่อสมัยใหม่ |
| คู่ค้า | <ul style="list-style-type: none"> บริษัทผู้รับเหมา Supplier | <ul style="list-style-type: none"> ประชุมย่อย/ใหญ่สม่ำเสมอ เป็นทางการ คะแนนประเมินผลจากผู้เกี่ยวข้องในขั้นตอนการปฏิบัติงาน สำรวจความจำเป็นเพื่อเป็นข้อมูลในการพัฒนาระบบงานและระบบฐานข้อมูล | <ul style="list-style-type: none"> รายละเอียดงานในสัญญาชัดเจน กำหนดวงเงินและรายละเอียดการชำระเงินชัดเจน เบิกจ่ายได้รวดเร็ว ตรงตามข้อตกลง ลดขั้นตอนการวางบิล การรับเงิน ให้มีระบบติดตามข้อมูล | <ul style="list-style-type: none"> พัฒนาระบบปฏิบัติการใหม่ โดยลดขั้นตอนเอกสาร และใช้ระบบฐานข้อมูลเป็นหลักในการบริหารโครงการก่อสร้าง และส่วนอื่นที่เกี่ยวข้อง พัฒนาระบบปฏิบัติการ A-Supplier / A-Supcontract ให้รองรับกระบวนการซื้อ-รับ-วางบิล-เบิกจ่าย online ระบบบริหารแรงงานต่างด้าว ที่ถูกกฎหมาย พร้อมระบบการดูแลเด็ก ซึ่งเป็นผู้ติดตามแรงงาน | <ul style="list-style-type: none"> จ่ายเงินได้ตรงเวลา ตามกำหนดและข้อตกลง ความพึงพอใจของบริษัทผู้รับเหมาและ Supplier เพิ่มขึ้น ยินดีรับงานอย่างต่อเนื่อง ลดปัญหาเอกสารล่าช้า/สูญหาย ทำให้ไม่มีผลกระทบต่อบริษัทผู้รับเหมา/Supplier มีแรงงานต่างด้าวปฏิบัติงานแบบถูกกฎหมาย ไม่ถูกระงับการก่อสร้าง หรือร้องเรียน ลดความเสี่ยงต่อการขาดแคลนคนงาน เด็กมีความปลอดภัยสูงขึ้น ลดความเสี่ยง และลดอัตราบาดเจ็บ/เสียชีวิตของเด็กในพื้นที่ก่อสร้าง และทำให้เด็กๆ ได้รับโอกาสในการพัฒนากิจกรรมวัย และเรียนรู้การอ่านการเขียนเบื้องต้นได้ เด็กบางส่วนสามารถเข้าศึกษาในโรงเรียนรัฐบาล |

| กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย | | วิธีการ | ความคาดหวัง | สิ่งที่บริษัทตอบสนอง | ผลลัพธ์ |
|-----------------------|--|---|---|---|--|
| ลูกค้า | <ul style="list-style-type: none"> ธนาคาร สถาบันการเงิน | <ul style="list-style-type: none"> พบผู้บริหารระดับสูงในระดับนโยบาย โครงการทวิ่ร่เย่ยมชมโครงการจริงระหว่าง การก่อสร้างและโครงการที่เสร็จสมบูรณ์ | <ul style="list-style-type: none"> บริษัทมีศักยภาพในการพัฒนาโครงการให้สำเร็จและทำกำไรได้ตามเป้าหมายในระยะเวลาตามแผนงาน สถานะทางการเงินของ บริษัทมั่นคง มีผลประกอบการที่ดี มีความสามารถในการแข่งขันได้ทั้งระยะสั้น และระยะยาว | <ul style="list-style-type: none"> เป็นภาคีที่ดีสม่ำเสมอ สร้างผลประโยชน์ที่ดีขึ้นต่อเนื่อง | <ul style="list-style-type: none"> มีอัตราการเติบโตของธุรกิจสูงขึ้นต่อเนื่อง |
| ผู้ถือหุ้น นักลงทุน | | <ul style="list-style-type: none"> การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ช่องทางการติดตามข่าวสาร online | <ul style="list-style-type: none"> ผลประโยชน์ตอบแทน จ่ายเงินปันผลสูงขึ้น และจ่ายสม่ำเสมอ มีศักยภาพและสร้างโอกาสที่จะแข่งขันได้อย่างต่อเนื่อง | <ul style="list-style-type: none"> จัดการประชุมและนำเสนอข้อมูลอย่างโปร่งใสตรงไปตรงมา เพื่อเป็นข้อมูลที่ให้ทราบถึงธุรกิจทิศทาง และผลประโยชน์การขยายไตรมาส จ่ายเงินปันผลในระดับที่น่าพอใจ สอดคล้องกับผลประกอบการ รายงานข้อมูลโครงการที่จะพัฒนาในอนาคตให้ได้รับทราบในหลายช่องทาง | <ul style="list-style-type: none"> ความเชื่อมั่นและความพึงพอใจสูงขึ้น นักลงทุนให้ความสนใจเพิ่มขึ้น |
| ชุมชน สังคม | <ul style="list-style-type: none"> เจ้าของที่ดินเดิม ชุมชนโดยรอบ | <ul style="list-style-type: none"> ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงตรงไปตรงมา ดำเนินการตามกฎหมาย/ระเบียบปฏิบัติอย่างเคร่งครัด | <ul style="list-style-type: none"> ได้รับสิทธิประโยชน์ตามข้อตกลงในสัญญาโดยสมบูรณ์ การพัฒนาโครงการไม่ส่งผลกระทบต่อชีวิตความเป็นอยู่และทรัพย์สิน แต่นำมาซึ่งประโยชน์แก่ชุมชนโดยรอบ | <ul style="list-style-type: none"> ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาโดยสมบูรณ์ พัฒนาโครงการตั้งแต่ขั้นตอนแรกจนถึงขั้นตอนสุดท้าย ด้วยความระมัดระวัง ให้เป็นไปตามมาตรฐานงานที่กำหนด เน้นการทำงานเชิงป้องกันความเสี่ยง เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น เปิดช่องทางร่วมประสานงานหรือร้องเรียนผ่าน Call Center | <ul style="list-style-type: none"> ไม่มีการคัดค้านในพื้นที่พัฒนาโครงการจนไม่สามารถพัฒนาโครงการได้ เกิดการสร้างรายได้ทางอ้อมแก่ชุมชนรอบโครงการ ในด้านที่พักอาศัย การเช่าที่ดิน ร้านค้า และการทำงานร่วมกัน ลดต้นทุนด้านการขนส่งหรือเวลาในการขนส่งสินค้าได้ เมื่อเทียบกับการขนส่งผ่านพื้นที่ กำกับ ติดตาม และแก้ไขกรณีเกิดปัญหาจากการร้องเรียน ให้สิ้นสุดทุกเรื่อง ไม่มีการเพิกเฉยหรือละเลย เพิ่มพันธมิตรคู่ค้าในพื้นที่รอบโครงการ |

| กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย | | วิธีการ | ความคาดหวัง | สิ่งที่บริษัทตอบสนอง | ผลลัพธ์ |
|-----------------------|------------------------------------|---|--|---|---|
| ผู้บริหาร พนักงาน | • คณะกรรมการบริหาร | • การประชุมคณะกรรมการบริหาร | • ผลประกอบการบรรลุตามเป้าหมายธุรกิจ | • ปรับโครงสร้างการบริหารงานภายใน และบริหารจัดการคนให้สอดคล้องงาน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน | • จำนวนปัญหาและระยะเวลาในการแก้ไขปัญหาลดลง เพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานได้สูงขึ้น |
| | • ผู้บริหารระดับสูง | • การประชุมผู้บริหารระดับสูง | • ผลประกอบการดี ในระดับที่น่าพอใจ และสูงขึ้นต่อเนื่องทุกไตรมาส | • กระจายอำนาจการบริหารงานและบริหารงบประมาณ พร้อมเพิ่มกลไกการกำกับติดตามเป้าหมายงานและเพิ่มความเข้มแข็งในการตรวจสอบภายใน | • มีข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจเชิงนโยบายที่ชัดเจน จากข้อมูลการสำรวจ วิจัย ประเมินผล และรายงานเพื่อการบริหาร |
| | • ผู้บริหาร | • การประชุมปฏิบัติการ (workshop) | • มีศักยภาพในการแข่งขันพร้อมที่จะเติบโต | • workshop เพื่อระดมความเห็นและหาข้อสรุปร่วมกันสม่ำเสมอ ในการแก้ปัญหาหรือหาแนวทาง/นวัตกรรมใหม่ในการทำงาน | • มีแนวปฏิบัติหรือขั้นตอนใหม่ๆ ที่ทำให้เกิดความคล่องตัวในการทำงาน ทำให้ลดระยะเวลาประสานงานในขั้นตอนต่างๆ ลดปริมาณเอกสาร ป้องกันความเสี่ยงเรื่องเอกสารสูญหายได้ และลดความขัดแย้งที่อาจมี ทำให้ไม่มีอุปสรรคในการทำงาน |
| | • พนักงาน | • การสำรวจความต้องการจำเป็น (needs assessment) | • สร้างโอกาสและต่อยอดธุรกิจให้มั่นคง ยั่งยืน | • นำเทคโนโลยีและระบบฐานข้อมูลเข้ามาทดแทนงานเอกสาร ลดขั้นตอน และสามารถจัดทำรายงานเพื่อการบริหารได้รวดเร็วและถูกต้อง | • ปรับอัตราเงินเดือน และตำแหน่ง ตามความเหมาะสมและตามความสามารถ โดยมีเกณฑ์การพิจารณาที่เป็นมาตรฐาน |
| | | • เป้าหมาย ตัวชี้วัด ความสำเร็จ และการประเมินผล (KPI) | • ผู้บริหารทุกระดับ และพนักงานทุกคนมีศักยภาพในการทำหน้าที่อย่างเต็มที่รักที่จะพัฒนาตนเองอย่างต่อเนื่อง | • สร้างให้ทุกคนคือ Areeya DNA | |
| | • การสรรหา อบรม และและความก้าวหน้า | • สร้างโอกาสเติบโตให้กับพนักงาน และผู้บริหาร เพื่อจะทำให้บริษัทเติบโตและขยายงานได้ตามเป้าหมาย | | | |

" ยังคงมุ่งมั่นในการ พัฒนาธุรกิจและ นวัตกรรมสร้าง ความสุข "

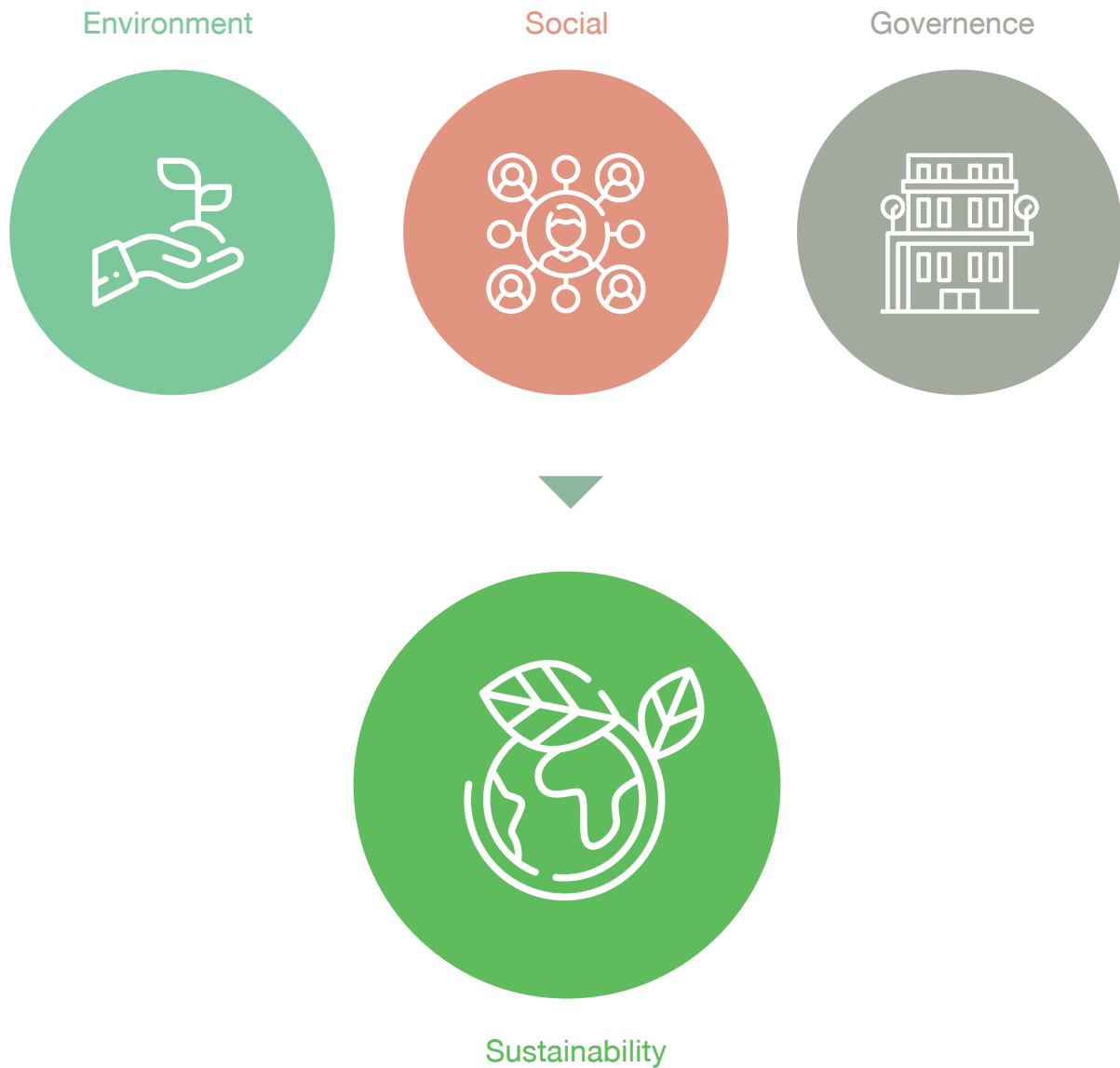


ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ยังคงมุ่งมั่นในการพัฒนาธุรกิจและนวัตกรรมสร้างความสุข โดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม โดยยึดกรอบในการดำเนินงานตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน และ ISO 26000 เพื่อพัฒนาไปสู่เป้าหมายระดับสากล SDGs

กรอบการดำเนินงาน

ทางบริษัทฯ ได้คำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในหลากหลายมิติ เพื่อสนับสนุนให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียได้รับความเป็นธรรม ตลอดจนผลประโยชน์จากการดำเนินงานอย่างยั่งยืน ตั้งแต่ปี 2561 จนถึงปัจจุบัน อารีญาฯ ใช้กรอบแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน และมาตรฐาน ISO 26000 : มาตรฐานแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคม เป็นกรอบในการดำเนินงานเพื่อให้การดำเนินงานครบถ้วนตามมาตรฐานสากล เพื่อให้ครอบคลุมทั้ง 3 มิติ ได้แก่ มิติทางสิ่งแวดล้อม มิติทางสังคม และมิติทางบรรษัทภิบาล



ISO 26000

สิ่งที่ดำเนินการ

1. การกำกับดูแลองค์กร (Organization Governance) คณะกรรมการ ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย สามารถดูการปฏิบัติงานขององค์กรได้ เพื่อแสดงถึงความโปร่งใส พร้อมรับการตรวจสอบ และสามารถชี้แจงให้ผู้มีส่วนได้เสียได้รับทราบถึงผลการปฏิบัติงานได้

- มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้น เป็นประจำทุกปี เพื่อแสดงถึงความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้
- มีผังองค์กร การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- มีนโยบายการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา และการต่อต้านการคอร์รัปชันทั้งภายในและภายนอกองค์กร

2. สิทธิมนุษยชน (Human Rights) เป็นสิทธิขั้นพื้นฐานที่พนักงานควรได้รับ โดยสิทธิดังกล่าวครอบคลุมถึงสิทธิความเป็นพลเมือง สิทธิทางการเมือง สิทธิทางเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม และสิทธิตามกฎหมายระหว่างประเทศ

- สวัสดิการพนักงานตามกฎหมายแรงงานกำหนดและนอกเหนือกฎหมายกำหนด
- มีการจ้างงานที่เป็นธรรมและถูกต้องตามกฎหมาย

3. การปฏิบัติด้านแรงงาน (Labor Practice) องค์กรต้องตระหนักว่าแรงงานไม่ใช่สินค้า ดังนั้น แรงงานจึงไม่ควรถูกปฏิบัติเสมือนเป็นปัจจัยการผลิต ควรมีสิทธิเท่าเทียมกัน และเป็นแรงงานที่ถูกต้องตามกฎหมาย

- มีการจ้างงานแรงงานที่เป็นธรรมและถูกต้องตามกฎหมาย
- มีมาตรฐานในการดูแลคุณภาพชีวิตแก่แรงงาน เน้นเรื่องสะดวก สะอาด และปลอดภัย
- จัดให้มีศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กในพื้นที่ก่อสร้าง

4. สิ่งแวดล้อม (Environment) องค์กรจำเป็นต้องคำนึงถึงหลักการป้องกันปัญหามลพิษ การบริโภคอย่างยั่งยืน (Sustainable Consumption) และการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพในการดำเนินการผลิตและบริการ

- นโยบายเรื่องความยั่งยืนขององค์กร “Sustainable Happiness : ความสุขและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน” ตระหนักเรื่องของสิ่งแวดล้อม ตั้งแต่การออกแบบโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับการใช้ชีวิตจริง ลดการค่าใช้จ่ายในส่วนของพลังงานสำหรับลูกบ้านในอนาคต ไปจนถึงการส่งเสริมให้รักษาสิ่งแวดล้อมและสุขภาพเมื่อได้เข้าพักอาศัยในโครงการ
- มีคณะกรรมการอำนวยความสะดวกด้านการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน

5. การปฏิบัติที่เป็นธรรม (Fair Operating) องค์กรต้องมีการแข่งขันกันอย่างเป็นธรรมและเปิดกว้าง ซึ่งจะช่วยส่งเสริมประสิทธิภาพในการลดต้นทุนสินค้าและบริการ นวัตกรรมพัฒนาสินค้าหรือกระบวนการใหม่ๆ รวมถึงจะช่วยขยายการเติบโตทางเศรษฐกิจ และมาตรฐานการครองชีพในระยะยาว

- การจัดซื้อจัดจ้างมีการเปรียบเทียบราคาจากผู้ค้าอย่างเป็นธรรม

6. ประเด็นผู้บริโภค (Consumer Issues) องค์กรจะต้องเปิดโอกาสให้ผู้บริโภคได้รับทราบข้อมูลและบริการอย่างเหมาะสม ทั้งยังต้องให้ความสำคัญกับการพัฒนาสินค้าและบริการ ที่เป็นประโยชน์ต่อสังคม โดยคำนึงถึงความปลอดภัยในการใช้งาน และสุขภาพของผู้บริโภค นอกจากนี้เมื่อพบว่าสินค้าไม่เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด องค์กรจะต้องมีกลไกในการเรียกคืนสินค้า พร้อมทั้งยังต้องให้ความสำคัญกับกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค และถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด

- มีนโยบายด้านงานบริการหลังการขายที่รองรับทั้งศูนย์บริการลูกค้า (call center) งานบริหารหมู่บ้าน และงานการรับประกัน โดยมีมาตรฐานในการดำเนินงานในทุกส่วนงาน

7. การมีส่วนร่วมและการพัฒนาชุมชน (Community Involvement and Development) องค์กรจะต้องให้ความสำคัญกับชุมชน มีการจัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างชุมชนกับองค์กร สร้างการเรียนรู้ที่ส่งผลต่อการดำเนินชีวิตของประชาชน โดยรอบองค์กร เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน

- มีกิจกรรมเพื่อสร้างความสัมพันธ์ระหว่างลูกบ้าน และสนับสนุนนโยบาย Sustainable Happiness

มิติทางสิ่งแวดล้อม (Environment)

ยึดมั่นปฏิบัติตามข้อกำหนดแห่งกฎหมายอย่างเคร่งครัด รวมทั้ง ศึกษาวิจัยเพื่อแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อมที่เคยเกิดขึ้น และหาแนวทางป้องกันเพื่อให้โครงการเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

มิติทางสังคม (Social)

คำนึงถึงผลกระทบทางสังคมต่อชุมชนในพื้นที่พัฒนาโครงการ พร้อมกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดีให้เกิดเป็นสังคมคุณภาพในโครงการของอารียา

มิติทางบรรษัทภิบาล (Governance)

มุ่งมั่นกับการกำกับดูแลกิจการอย่างมีประสิทธิภาพ และโปร่งใส มีจริยธรรมที่ดี และคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียของกิจการเป็นหลัก ด้วยการขยายโอกาสในการสร้างงาน การเพิ่มระดับความสำเร็จของผลประกอบการอย่างก้าวกระโดด และรองรับการเติบโตทางเศรษฐกิจของคู่ค้าและเศรษฐกิจของประเทศ



Community involvement and development

Consumer issues

Fair operating practices

Environment

Labour practices

Human rights

Organizational governance

เป้าหมายการดำเนินงาน

บริษัทฯ ในฐานะผู้พัฒนางานด้านอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนางานโดยได้คำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมนั้น ในปี 2562 มีเป้าหมายการดำเนินงานเพื่อให้เกิดความยั่งยืนสอดคล้องกับเป้าหมายในระดับสากล Sustainable Development Goals – SDGs โดยมุ่งเน้นเป้าหมายในส่วนของความยั่งยืน 10 ใน 17 เป้าหมาย ครอบคลุมผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ดังนี้



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
17 GOALS TO TRANSFORM OUR WORLD





Credit Images : United Nations

<https://www.un.org/sustainabledevelopment/sustainable-development-goals/>

1. NO POVERTY: จัดความยากจน

สิ่งที่ดำเนินการ

- มีสวัสดิการพนักงานตามกฎหมายแรงงานกำหนดและนอกเหนือกฎหมายกำหนด
- มีการจ้างงานที่เป็นธรรม ถูกต้องตามกฎหมาย
- ฝีมือแรงงานดีขึ้นได้เพิ่มขึ้น
- มีมาตรฐานในการสร้างที่พักพนักงานและแรงงาน เน้นเรื่องสะอาด และปลอดภัย

2. ZERO HUNGER : จัดความอดอยาก สร้างความมั่นคงทางอาหาร

สิ่งที่ดำเนินการ

- เปลี่ยนสวนสวยภายในโครงการให้เป็นไม้ยืนต้นที่รับประทานยอดหรือผลได้
- จัดให้มีแปลงผักในทุกโครงการเพื่อส่งเสริมให้ลูกบ้านบริโภคผักปลอดสารพิษ เพื่อให้เกิดความยั่งยืนจึงมีกระบวนการให้ลูกบ้านช่วยกันปลูก ช่วยกันเก็บ และช่วยกันดูแล

3. HEALTH AND WELL-BEING :

ส่งเสริมความเป็นอยู่ที่ดีของทุกคนสุขภาพ และความเป็นอยู่ที่ดี การเข้าถึงหลักประกันสุขภาพถ้วนหน้า สนับสนุนทุนวิจัย คิดค้นวัคซีน

สิ่งที่ดำเนินการ

- มีมาตรฐานในการสร้างที่พักพนักงานและแรงงาน เน้นเรื่องสะอาด และปลอดภัย

4. QUALITY EDUCATION :

การส่งเสริมโอกาสในการเรียนรู้

สิ่งที่ดำเนินการ

- อบรมพนักงานและแรงงานตามสายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน จัดให้มีศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กในพื้นที่ก่อสร้างส่งเสริมให้ลูกคนงานที่เป็นต่างชาติเข้าเรียนในโรงเรียนรัฐบาล



8. DECENT JOBS AND ECONOMIC GROWTH : ส่งเสริมการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจที่ยั่งยืน

11. SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES : สร้างเมืองและการตั้งถิ่นฐานที่ปลอดภัย

13. CLIMATE ACTION : ดำเนินการอย่างเร่งด่วนเพื่อแก้ปัญหาโลกร้อน

สิ่งที่ดำเนินการ

- นโยบายเรื่องความยั่งยืนขององค์กร “Sustainable Happiness : ความสุขและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน”
- นวัตกรรมการออกแบบที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
- ใช้พลังงานทางเลือก เช่น พลังงานแสงอาทิตย์
- สนับสนุนให้ลูกบ้านแยกของรีไซเคิล โดยใช้แอปพลิเคชัน Recycle Time เป็นเครื่องมือในการรับซื้อของรีไซเคิลถึงหน้าบ้าน

9.INDUSTRY INNOVATION AND INFRASTRUCTURE : ส่งเสริมอุตสาหกรรมที่ยั่งยืนและนวัตกรรม

สิ่งที่ดำเนินการ

- นวัตกรรมการออกแบบที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
- นวัตกรรมรูปแบบการบริการหลังการขาย



16. PEACE AND JUSTICE, STRONG INSTITUTION : ส่งเสริมสันติภาพและการเข้าถึงระบบยุติธรรมอย่างเท่าเทียมกัน

สิ่งที่ดำเนินการ

- มีนโยบายการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา และการต่อต้านการคอร์รัปชันทั้งภายในและภายนอกองค์กร
- การจัดซื้อจัดจ้างมีการเปรียบเทียบราคาจากผู้ค้าอย่างเป็นธรรม
- การจัดซื้อจัดจ้าง และจ่ายค่าจ้างผ่านระบบเพื่อป้องกันการทุจริต

17. PARTNERSHIP FOR THE GOALS : สร้างความร่วมมือระดับสากลต่อการพัฒนาที่ยั่งยืน

สิ่งที่ดำเนินการ

- ให้ความร่วมมือในงานวิจัยงานด้านเด็กในพื้นที่ก่อสร้างกับมูลนิธิเครือข่ายบ้านเด็กภายใต้การดำเนินงานของ UNICEF จากการที่ท่าโครงการ Child Friendly Space ซึ่งถือเป็นวาระในระดับสากล

Credit Images : United Nations

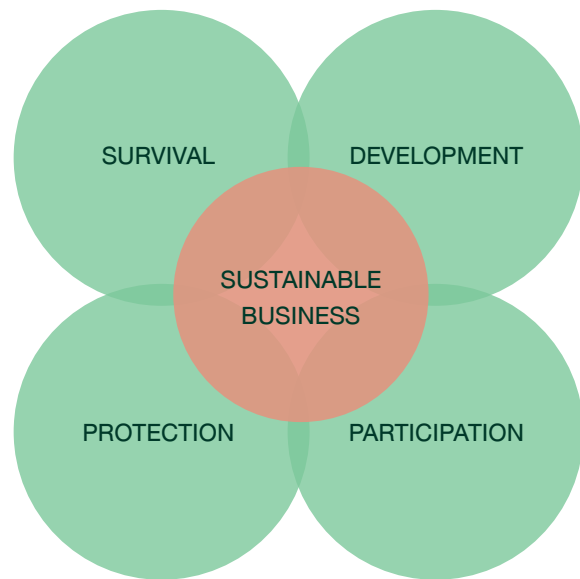
<https://www.un.org/sustainabledevelopment/sustainable-development-goals/>

นอกจากการดำเนินงานตามกรอบการดำเนินงานทั้ง 3 มิติ ที่กล่าวมาข้างต้นแล้ว บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญในเรื่องของ “สิทธิเด็กและหลักปฏิบัติทางธุรกิจ” (Children’s Rights and Business Principles - CRBP) ซึ่งได้รับการสนับสนุน โดยองค์การทุนเพื่อเด็กแห่งสหประชาชาติ (UNICEF) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสถาบันพัฒนาธุรกิจ อย่างยั่งยืน (SBDi) โดยนำมาปรับใช้ให้เหมาะสมกับโครงการ และการดำเนินงาน ดังนี้



Credit Images : United Nations

<https://childrenandbusiness.org/>



SURVIVAL

การให้ความสำคัญด้านสุขภาพ (Healthy) ของเด็ก จึงได้มีการมุ่งเน้นเรื่อง การเสริมสร้างพัฒนาของเด็ก และการส่งเสริมสุขภาพให้กับเด็กโดยได้มีการ จัดสร้างสโมสร (Club House) สนามเด็กเล่น สนามบาส และ Bicycle Lane เป็นต้น

DEVELOPMENT

การให้ความสำคัญในด้านการศึกษา บริษัทฯ มุ่งส่งเสริมโอกาสทางการ ศึกษาให้กับลูกหลานของแรงงานข้ามชาติ โดยได้มีการจัดตั้งโครงการ “Child Friendly Space” ศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กในสถานที่ก่อสร้างโดย ดำเนินงานร่วมกับมูลนิธิเครือข่ายส่งเสริมคุณภาพชีวิตแรงงาน (Labour Rights Promotion Network Foundation) จัดให้มีกิจกรรมสอนทักษะการ เรียนรู้และการสื่อสาร ภาษาไทย อังกฤษ คณิตศาสตร์ ศิลปะ กิจกรรมเสริม สร้างวินัย และสุนาณามัยให้กับลูกหลานของแรงงานข้ามชาติ เพิ่มทักษะใน การสื่อสาร และให้ความรู้ เพื่อสามารถเข้าศึกษาในระบบของภาครัฐได้ต่อไป

PROTECTION

การให้ความสำคัญทางด้านความปลอดภัยทั้งบุตรหลานของลูกบ้านและ บุตรหลานของแรงงานข้ามชาติ โดยการสร้าง Protection กันระหว่างพื้นที่ ก่อสร้างและที่อยู่อาศัยของลูกบ้าน เพื่อป้องกันความเสี่ยงและอันตรายที่จะ เกิดขึ้นกับเด็ก

PARTICIPATION

การจัดกิจกรรมให้ความรู้ สร้างสรรค์พัฒนาจินตนาการ เพื่อให้เด็กใน โครงการได้มีส่วนร่วม เช่น A Green Market ปลูกผักปลูกรัก Recycle Time และกิจกรรมพิเศษต่างๆ ตามเทศกาล

เราตั้งใจในการดำเนินธุรกิจอยู่บนพื้นฐาน
ความรับผิดชอบต่อสังคม โดยมุ่งเน้นสร้าง
ความสูงให้กับสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม
ภายใต้หัวใจสำคัญของนโยบาย

“ Sustainable
Happiness ”

6 ความสุข ภายใต้สิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน

ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ดำเนินธุรกิจอยู่บนพื้นฐานความรับผิดชอบต่อสังคม โดยมุ่งเน้นคุณภาพชีวิตที่ดีซึ่งได้มาจาก ‘สังคมคุณภาพ’ ที่เกิดจากการอยู่ร่วมกันอย่างสามัคคีในชุมชนแห่งการเอื้อเฟื้อเผื่อแผ่ ภายใต้สิ่งแวดล้อมที่ดี สุนภาพที่ดี ซึ่งเป็นหัวใจสำคัญสู่แนวคิดในการสร้าง ‘ความสุขและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน’ "Sustainable Happiness" โดยมุ่งมั่นสร้างความสุขสู่ทุกภาคส่วน ทั้งหมด 6 กลุ่มในสังคม เพื่อสร้างสุขที่ยั่งยืนร่วมกัน..

6 สุข อันยั่งยืนตามแนวคิดของอารีญาฯ ประกอบด้วย



1.สุขคนสร้าง

ความสุขของคนสร้างบ้าน ซึ่งเป็นแรงงานสำคัญของเรา



2.สุขเจ้าบ้าน

ความสุขของพนักงานอารีญาฯ ผู้ทุ่มเททุกฝัาย



3. สุขลูกบ้าน

ความสุขของครอบครัวอารีญาฯ ที่อบอุ่นและยั่งยืน



4. สุขเพื่อนบ้าน

ความสุขของคู่ค้าและผู้รับเหมา มีตราบภาพที่เราไว้วางใจ



5. สุขสิ่งแวดล้อม

ความสุขรอบด้านจากพลังงานทางเลือก เพื่อทุกคนในสังคม



6. สุขสังคม

ความสุขที่คำนึงถึงสังคมและชุมชนใกล้เคียง

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอยู่บนพื้นฐานความรับผิดชอบต่อสังคม โดยมุ่งเน้นคุณภาพชีวิตที่ดีซึ่งได้มาจากสังคมคุณภาพที่เกิดจากการอยู่ร่วมกันอย่างสามัคคีในชุมชนแห่งการเอื้อเฟื้อเผื่อแผ่ภายใต้สิ่งแวดล้อมที่ดี สุขภาพที่ดี จึงเป็นหัวใจสำคัญของการสร้างความสุขที่ยั่งยืน “Sustainable Happiness”



เราตั้งใจในการดำเนินธุรกิจอยู่บนพื้นฐานความรับผิดชอบต่อสังคม โดยมุ่งเน้นสร้างความสุขให้กับสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม ภายใต้หัวใจสำคัญของนโยบาย “Sustainable Happiness” ความสุขและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน โดยคำนึงถึงความสุขของกลุ่มเป้าหมาย และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียให้ครอบคลุมในทุกๆ ด้าน แบ่งเป็นกลุ่มความสุข 6 กลุ่ม ดังนี้



1 สุกคนสร้าง : คนงาน หรือ แรงงาน

ให้ความสำคัญในพัฒนา “คนสร้างบ้าน” ซึ่งได้แก่ คนงาน และแรงงาน เป็นการดูแลแรงงานให้อยู่ดีมีความสุข มีคุณภาพในทุกๆ ด้าน อย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความสุขอย่างยั่งยืนทั้งกายและใจ สอดคล้องกับนโยบาย Sustainable Happiness ซึ่งเป็นแนวทางการดำเนินการของบริษัทฯ ในการดำเนินกิจกรรมด้านความยั่งยืน ต่อเนื่องนับตั้งแต่ พ.ศ.2559 และยังเป็นไปตามหลักสิทธิมนุษยชน และมาตรฐานสากล ซึ่งเราดำเนินงานด้านพัฒนาคุณภาพชีวิตแรงงานในทุกมิติ ได้แก่

- พัฒนาความเป็นอยู่ จัดหาที่พักคนงานให้ได้มาตรฐาน รวมไปถึงการพัฒนาพื้นที่ปลอดภัยสำหรับเด็ก ส่งเสริมเด็กเข้าสู่ระบบการศึกษาของโรงเรียนได้
- พัฒนาการจ้างงานและสวัสดิการที่เป็นธรรม จ้างงานอย่างเป็นธรรม จ่ายค่าจ้างตรงเวลา ตรวจสอบได้ ให้คนงานได้รับสิทธิตามกฎหมายอย่างสมบูรณ์
- พัฒนาการเรียนรู้และการศึกษา มีการอบรมและพัฒนาฝีมือแรงงาน เพื่อลดขั้นตอนการทำงานและเพิ่มประสิทธิภาพ สร้างคุณภาพงานที่ดี

ซึ่งในอนาคตจะพัฒนาระบบจัดเกรด ฝีมือแรงงานเพื่อประกอบการพิจารณาการปรับขึ้นค่าแรงตามระดับคุณภาพฝีมือแรงงาน อีกทั้งยังเป็นความรู้ติดตัว ให้กับแรงงาน เป็นการเพิ่มทักษะและความชำนาญ นำไปสู่การสร้างรายได้เพิ่มขึ้นในอนาคต

- พัฒนาพื้นที่ปลอดภัยสำหรับเด็ก จัดให้มีศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็ก ในสถานที่ก่อสร้าง เพื่อดูแลคุณภาพชีวิตของผู้ติดตาม(บุตรหลาน) ให้ปลอดภัย ลดอุบัติเหตุ จากการนำเด็กติดตามไปในสถานที่ก่อสร้าง และลดความกังวลของผู้ปกครองที่ต้องออกไปทำงาน

Child Friendly Space ศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กในสถานที่ก่อสร้างเกิดขึ้นตั้งแต่ปี 2558 โดยผู้บริหารได้เล็งเห็นความสำคัญของชีวิตความเป็นอยู่ของคนงาน และต้องการให้สถานพักอาศัยมีมาตรฐานสากลที่พร้อมสำหรับการดำรงชีวิต จึงจัดทำมาตรฐานความเป็นอยู่ของคนงาน และผู้ติดตาม จึงได้จัดให้มีพื้นที่ปลอดภัยสำหรับเด็ก เพื่อป้องกันคนงานนำเด็กเข้าไปยังพื้นที่ก่อสร้างซึ่งมีความเสี่ยงที่จะเกิดอุบัติเหตุ ภายในพื้นที่ประกอบด้วยอาคารเรียนรู้ พื้นที่สีเขียว และมีรั้วปิดเพื่อความปลอดภัยของเด็กเป็นสำคัญ ซึ่งจะมีการดูแลรักษาความสะอาดทุกวันเพื่อสุขอนามัยที่ดีของเด็กๆ



การดำเนินงานตั้งแต่ปี 2558 ถึงปัจจุบัน มีศูนย์การเรียนรู้ 6 พื้นที่ ได้แก่ ไทรน้อย บางบัวทอง บางนา หทัยราษฎร์ รังสิตคลอง4 และรังสิตคลอง5 เปิดทำการวันจันทร์-ศุกร์ โดยมีผู้ดูแล และให้ความรู้จากมูลนิธิเครือข่ายส่งเสริมคุณภาพชีวิตแรงงาน ทำหน้าที่ดูแลเด็ก ทำกิจกรรมเสริมทักษะ ทั้งด้านการอ่าน การเขียน ให้ความรู้เรื่องการออมเงิน และอื่นๆ ตามปฏิทินกิจกรรมในแต่ละเดือน ได้จัดให้มีการตรวจสุขภาพเบื้องต้น บันทึกประวัติการเจริญเติบโต ประชุมผู้ปกครองเพื่อแลกเปลี่ยนความคิดเห็น แจ้งผลการเรียน และพัฒนาการของเด็กให้กับผู้ปกครองทราบ เนื่องจากทางศูนย์การเรียนรู้มีเด็กหลายสัญชาติ ทั้งเมียนมาร์ (กะเหรี่ยง, มอญ) และกัมพูชา ทำให้ทางศูนย์ต้องใช้ภาษาในการสื่อสารเป็นภาษาหลักคือภาษาไทย ผู้ปกครองและเด็กบางคนที่ไม่สามารถฟังและสื่อสารเป็นภาษาไทยได้ เด็กโตที่สามารถฟังและสื่อสารภาษาไทยได้ จะคอยเป็นล่ามแปลภาษาให้กับผู้ปกครอง และเด็กคนอื่นๆ ฟัง ซึ่งก็เป็นการเพิ่มทักษะให้กับเด็กในอนาคตอีกรูปแบบหนึ่ง เนื่องจากข้อจำกัดในการรับคนงานแบบ MOU และจำกัดพื้นที่การก่อสร้าง ส่งผลให้มีผู้ติดตาม หรือบุตรหลานของคนงานลดจำนวนลง ปี 2562 จึงเปิดให้มีศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กสำหรับ 2 พื้นที่ ได้แก่ ไทรน้อย และบางนา ปรับเปลี่ยนรูปแบบการเรียนการสอนตามความเหมาะสมของสถานการณ์ แต่ยังคงให้ความสำคัญด้านสิทธิเด็กตามหลักสากล และยังคงสนับสนุนให้เด็กได้เข้าเรียนในระบบการศึกษาของภาครัฐ ปีการศึกษา 2562 รวมจำนวน 26 คน

พื้นที่ไทรน้อย

โรงเรียนวัดคลองขวาง (เจริญชนม์ราษฎร์บำรุง)

จำนวน 15 คน

พื้นที่บางนา

โรงเรียนคลองปลัดเปรียง

จำนวน 11 คน



2

สู่เจ้าบ้าน : พนักงาน

ได้แก่ การฝึกอบรมพนักงาน การสร้างแรงจูงใจพนักงาน ตลอดจนถึงการมอบสวัสดิการที่เป็นสิทธิประโยชน์ต่างๆ ให้แก่พนักงานในทุกๆ ด้าน พนักงานถือเป็นกำลังสำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจ และเป็นทรัพยากรที่มีความสำคัญเป็นอย่างยิ่งโดยบริษัทฯ มั่นใจและดำเนินการด้านทรัพยากรบุคคลเพื่อสนับสนุนการทำงาน สร้างแรงจูงใจ พัฒนาศักยภาพ รวมถึงให้ความสำคัญต่อการดูแลพนักงานในด้านต่างๆ ทั้งนี้ก็เพื่อให้พนักงานทำงานได้อย่างมีความสุข และมีประสิทธิภาพไปพร้อมๆ กัน

บริษัทฯ ได้เตรียมความพร้อมให้กับพนักงานตั้งแต่ก้าวแรกที่เข้ามาร่วมงานกับบริษัทฯ ในเรื่องต่างๆ โดยเริ่มตั้งแต่ การปฐมนิเทศสำหรับพนักงานใหม่ การจัดสถานที่ทำงานและการสร้างบรรยากาศในการทำงานสวัสดิการพนักงาน การสร้างแรงจูงใจ กิจกรรมพนักงาน การฝึกอบรมพนักงาน ระบบการประเมินผล การปฏิบัติงาน และการเติบโตในสายงานดังรายละเอียดต่อไปนี้



การปฐมนิเทศสำหรับพนักงานใหม่

การปฐมนิเทศ (New Employee Orientation) ถือเป็นเรื่องที่สำคัญ โดยมิวัตุประสงค์เพื่อเสริมสร้างความพร้อมให้พนักงานใหม่ที่เข้ามาร่วมงานกับบริษัทฯ การปฐมนิเทศ ได้จัดขึ้นเป็นประจำ โดยมีกำหนดการเดือนละ 2 ครั้ง ตามรอบวันเริ่มงานของพนักงานใหม่ เพื่อให้พนักงานใหม่ได้เตรียมความพร้อมตั้งแต่วันแรกที่เข้ามาร่วมงานกับบริษัทฯ ทั้งนี้พนักงานใหม่จากทุกฝ่ายงานที่เริ่มงานในช่วงเดียวกัน จะได้เข้าร่วมการปฐมนิเทศและรับประทานอาหารร่วมกัน เป็นการเสริมสร้างความสัมพันธ์ระหว่างฝ่ายงาน อีกทั้งบริษัทฯ ยังเปิดโอกาสให้พนักงานสามารถแลกเปลี่ยนความคิดเห็นระหว่างกัน ท่ามกลางบรรยากาศที่เป็นกันเองตลอดการปฐมนิเทศอีกด้วย

การฝึกอบรมพนักงานในปีที่ผ่านมา

บริษัทฯ ได้มีการพัฒนาความรู้และทักษะของพนักงาน โดยนโยบายสำคัญคือการจัดให้มีการฝึกอบรมพัฒนาพนักงานอย่างต่อเนื่อง โดยมี Training Roadmap เป็นแนวทางในการพัฒนาพนักงานในระยะยาว บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการพัฒนาพนักงานในทุกระดับ ตั้งแต่พนักงานระดับปฏิบัติการจนถึงระดับบริหาร โดยจัดให้มีหัวข้อฝึกอบรมเพื่อพัฒนากิจกรรมต่างๆ อย่างชัดเจนเพื่อให้พนักงานมีความรู้ ความสามารถ และมีทักษะในการทำงาน ถ่ายทอดงาน นำไปสู่ประสิทธิภาพในการทำงานอย่างสูงสุด

การจัดสถานที่ทำงานและการสร้างบรรยากาศในการทำงาน

บริษัทฯ มีการปรับรูปแบบและจัดสถานที่ทำงานให้มีบรรยากาศที่ดี (Happy Workplace) ทั้งบรรยากาศภายนอก และการตกแต่งภายในสำนักงาน เพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจให้พนักงานทำงานอย่างมีความสุขโดยมีการตกแต่งพื้นที่ทำงานให้มีบรรยากาศที่เอื้อต่อการคิดสร้างสรรค์รวมถึงได้จัดสรรพื้นที่ส่วนกลางให้พนักงานมาใช้ประชุมหรือพูดคุยกันได้ในแบบทางการ และไม่เป็นการกีดกัน

นอกจากนี้บริษัทฯ ได้ส่งเสริมให้พนักงานมีกิจกรรมร่วมกันโดยการจัดสรรให้มีพื้นที่สำหรับกิจกรรมต่างๆ ได้แก่พื้นที่สำหรับรับประทานอาหารพร้อมจัดเตรียมอาหารกลางวันในราคาประหยัดสำหรับพนักงาน พื้นที่สำหรับเล่นกีฬาปิงปองในช่วงเวลาพักกลางวันและหลังเลิกงาน เพื่อให้พนักงานได้รู้สึกผ่อนคลาย และยังเป็นการกระชับความสัมพันธ์ทั้งในฝ่ายงานเดียวกัน และระหว่างฝ่ายงาน



การสร้างแรงจูงใจ

ในด้านการสร้างแรงจูงใจให้พนักงานที่มีผลการปฏิบัติงานได้ตามเป้าหมายนั้น มีการให้ incentive แก่พนักงานในฝ่ายขาย และงานก่อสร้างเป็นประจำทุกไตรมาส รวมถึงมีการให้โบนัสประจำปีแก่พนักงานทุกคนโดยพิจารณาตามผลประกอบการของบริษัทฯ และผลการประเมินรายฝ่ายงานและรายบุคคลนอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเห็นคุณค่าและความสำคัญของพนักงานที่ทุ่มเททำงานให้กับบริษัทฯ เป็นระยะเวลานาน โดยจะมีรางวัล Long Service Awards เป็นทองคำให้แก่พนักงานกลุ่มดังกล่าวในงานสังสรรค์ช่วงเทศกาลปีใหม่ท่ามกลางพนักงานทุกคน เพื่อเป็นเกียรติและส่งเสริมขวัญกำลังใจให้กับพนักงาน รวมถึงเป็นการสร้างแรงจูงใจในการทำงานของพนักงานคนอื่นด้วย

สวัสดิการพนักงาน

พนักงานถือเป็นทรัพยากรที่สำคัญต่อการดำเนินกิจการและต่อความสำเร็จของบริษัทฯ ดังนั้นนอกเหนือจากการจัดให้มีค่าตอบแทน สวัสดิการ รวมถึงผลประโยชน์ในการปฏิบัติงานให้กับพนักงานแล้ว ในแต่ละปี บริษัทฯยังมีการพิจารณาทบทวนค่าตอบแทนและสวัสดิการสำหรับพนักงานเพิ่มเติมเพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจ และเพื่อให้มีสวัสดิการที่เป็นมาตรฐานเมื่อเทียบกับกลุ่มธุรกิจเดียวกัน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อยกระดับความสุขของพนักงานอีกด้วยทั้งนี้ การจัดสรรสวัสดิการให้กับพนักงาน บริษัทฯได้คำนึงถึงคุณภาพชีวิตและความสุขของพนักงานในด้านต่างๆ ดังต่อไปนี้

สวัสดิการที่ช่วยเหลือในเรื่องค่าครองชีพ

- การให้เงินช่วยเหลืองานศพ กรณี พนักงาน บิดา มารดา คู่สมรส หรือบุตรของพนักงาน ถึงแก่กรรม
- การจัดชุดยูนิฟอร์มพนักงาน
- การจัดที่พักอาศัยให้พนักงาน
- การบริการอาหารกลางวันคุณภาพในราคาประหยัด

สวัสดิการที่สนับสนุนการออมของลูกจ้าง

- กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- กองทุนประกันสังคม
- กองทุนเงินทดแทน

สวัสดิการที่พัฒนาสถาบันครอบครัวของลูกจ้าง

- การประกันชีวิตให้กับลูกจ้าง
- การช่วยค่ารักษาพยาบาล
- การรับขวัญคลอดบุตร

สวัสดิการที่ส่งเสริมความมั่นคงในอนาคต

- เงินกู้ดอกเบี้ยต่ำ (T-Loan)
- สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
- Long Service Award สำหรับพนักงานที่ทำงานกับองค์กรมาอย่างยาวนาน



สวัสดิการที่ส่งเสริมสุขภาพ

- ประกันสุขภาพที่คุ้มครองทั้งกรณีผู้ป่วยนอก และผู้ป่วยใน
- การจัดของเยี่ยมกรณีพนักงานเจ็บป่วย
- ตรวจสุขภาพประจำปี
- การให้ความรู้เรื่องสุขภาพอนามัย
- หอพยาบาลและอุปกรณ์ปฐมพยาบาล
- การจัดฉีดวัคซีนไข้หวัดใหญ่ให้กับพนักงาน

สิทธิการลา

นอกเหนือจากสวัสดิการต่างๆ ที่กล่าวมา บริษัทฯ ได้จัดให้พนักงานสามารถลาได้ตามสิทธิและความจำเป็นต่างๆ ได้แก่ ลาพักร้อน ลาป่วย ลากิจ ลาคลอด ลาอุปสมบท ลารับราชการทหาร ลาทำหมัน และลาฝึกอบรม

กิจกรรมพนักงาน

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

3 สุขลูกบ้าน : ผู้บริโภค หรือ ลูกบ้าน

เราได้พยายามสร้างสรรค์นวัตกรรมความสุขแก่ผู้บริโภคหรือลูกบ้านโดยเริ่มต้นจากการสร้างความสุขด้วยการออกแบบผลิตภัณฑ์ และออกแบบการใช้ชีวิตเพื่อการอยู่อาศัยที่มีความสุขอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมคุณภาพชีวิตและการลดการค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในอนาคตมีการดำเนินงานดังนี้

Community Service

งานบริหารงานหลังการขายประกอบไปด้วย งานบริหารชุมชน งานบริการซ่อมแซมตามระยะประกัน ศูนย์บริการข้อมูลลูกบ้าน งานส่งมอบสาธารณูปโภคและจัดตั้งนิติบุคคล มีเป้าหมายเพื่อให้บริการอย่างดีที่สุดและให้ได้รับความพึงพอใจสูงสุดจากลูกบ้านอารียา ที่จะนำไปสู่การบอกต่อแนะนำเพื่อนตามโครงการ Friends Get Friends และสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้บริโภคได้ในระยะยาว ตามนโยบาย Best in Class After Sales Service การเอาใจใส่ดูแลลูกบ้านตั้งแต่รับโอนกรรมสิทธิ์ไปจนถึงบริการหลังการขายอย่างเต็มความสามารถ

งานบริหารชุมชน

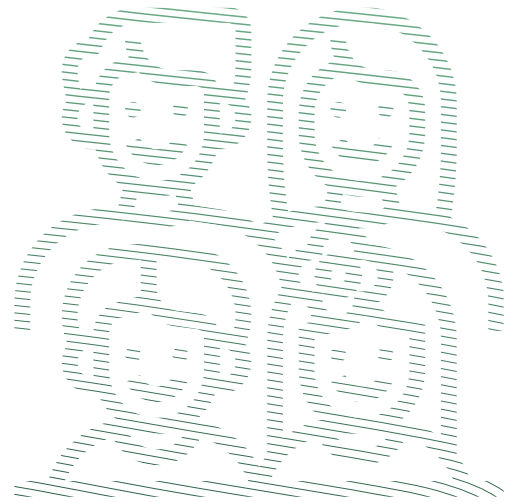
เริ่มต้นพัฒนางานตั้งแต่การบริการพื้นฐานให้มีความปลอดภัย สะอาด และน่าอยู่ เป็นมาตรฐาน โดยมีการใช้กรอบการดำเนินงานของ ISO หรือ ระบบบริหารงานคุณภาพตามมาตรฐานสากลเข้ามาปรับใช้ในการดำเนินงานบริหารชุมชน โดยมีการพัฒนาระเบียบปฏิบัติ(Quality Procedure) วิธีปฏิบัติงาน(Work Instruction) และเอกสารควบคุมต่างๆ เพื่อให้มีมาตรฐานในการดำเนินงาน โดยมีการควบคุมและตรวจสอบการทำงานอย่างสม่ำเสมอในทุกเดือน เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและคุณภาพในการบริการลูกบ้าน

นอกจากนั้นยังมีการพัฒนางานอย่างต่อเนื่องเพื่อสร้างระบบที่ดีที่สุดในการบริหารหมู่บ้าน เช่น การดูแลรักษาความปลอดภัยที่เพิ่มความเข้มงวดกับ

การปฏิบัติงานของบริษัทรักษาความปลอดภัยและพนักงาน สปก. โดยจัดให้มีเครื่องมือและอุปกรณ์ที่ทันสมัยสามารถบันทึกและตรวจสอบข้อมูลด้านความปลอดภัยในโครงการได้ตลอดเวลาแบบ Real Time ผ่านโทรศัพท์มือถือ

งานบริการซ่อมแซมในระยะประกัน (After Sales Service)

เป็นอีกงานหนึ่งที่ได้รับการยกระดับงานบริการและกำกับติดตามอย่างใกล้ชิด นอกจากศูนย์บริการลูกค้า หรือ Call Center แล้วเรายังได้พัฒนา Application Areeya Family มาเป็นช่องทางในการแจ้งซ่อมตั้งแต่ปี 2559 จนถึงปัจจุบัน นอกจากนั้นยังพัฒนาระบบการติดตามงานแบบ 100% เพื่อให้มีการควบคุมงานให้เป็นไปตามมาตรฐานงานที่กำหนด โดยได้นำข้อมูลรวมถึงข้อเสนอแนะต่างๆ มาปรับปรุงแก้ไขพัฒนาต่อยอด ทำให้ในปี 2562 ได้รับคะแนนประเมินความพึงพอใจในระดับ ดี และดีมาก เวลี่ยตลอดทั้งปีที่ร้อยละ 94.02





AREEYA FAMILY

แอปพลิเคชัน ที่จะช่วยให้ชีวิตคุณง่ายขึ้น
หมดกังวลเรื่องการแจ้งซ่อม อัปเดตข้อมูลข่าวสาร
จัดการเรื่องบ้านได้ง่าย ครบ จบในแอปเดียว

FREE DOWNLOAD

Available on the App Store | Get it on Google play

ดูรายละเอียด คลิก!

CALL CENTER 1797

ศูนย์บริการข้อมูลลูกค้า (Call Center)

เป็นศูนย์บริการข้อมูลลูกค้า ที่ให้บริการข้อมูลครบวงจรเพื่ออำนวยความสะดวกตั้งแต่เป็นลูกค้าจนกระทั่งมาเป็นลูกบ้านผ่านหลากหลายช่องทาง โดยจะให้ข้อมูลต่างๆ เช่น ให้ข้อมูลสินค้า ท่าเลที่ตั้ง การเดินทาง รับแจ้งซ่อมแซมบ้านในประกัน รับเรื่องร้องเรียน พร้อมมีการติดตามผลการให้บริการและตรวจสอบการให้บริการ 100% เพื่อให้มีการควบคุมงานให้เป็นไปตามมาตรฐานงานที่กำหนด และได้มีการสำรวจความพึงพอใจต่องานบริการของ Call Center ตลอดปี 2562 พบว่าผู้ใช้บริการมีความพึงพอใจมากและพึงพอใจ ร้อยละ 95.64

- 1 Call Center 1797 และ 02-7989800
- 2 Application Areeya Family
- 3 www.facebook.com/areeyahome

งานบริหารกองทุน และการส่งมอบโครงการ

ในส่วนงานบริหารกองทุน และการส่งมอบโครงการแก่คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นงานสำคัญอีกงานหนึ่งที่ถูกกำหนดให้เป็นเป้าหมายเพื่อพัฒนางานบริการหลังการขาย ให้เกิดการบริหารเงินกองทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส ตรวจสอบได้ทุกโครงการ เน้นการบริหารกองทุนให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อลูกบ้าน คณะกรรมการนิติบุคคล และต่อบริษัทฯ โดยกระบวนการหนึ่งที่เป็นหัวใจคือการสร้างและดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการให้ครบถ้วน และอยู่ในสภาพสมบูรณ์พร้อมใช้งานอยู่เสมอ จึงทำให้ไม่กระทบต่อการอยู่อาศัยของลูกบ้าน และสามารถลดระยะเวลาความล่าช้าในการส่งมอบสาธารณูปโภคให้ตรงเวลาเมื่อครบกำหนดการดูแลตามกฎหมาย เป็นส่วนสำคัญที่ลดค่าใช้จ่าย และเพิ่มโอกาสให้บริษัทฯ ได้ โดยในปี 2562 สามารถจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมทั้งสิ้น 6 โครงการ





4

สุกเพื่อนบ้าน : ผู้รับเหมา และคู่ค้าวัสดุ ก่อสร้าง

มิได้เพียงคำนึงถึงผลกำไร และผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในภาคธุรกิจ แต่ยังคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมชุมชน และสิ่งแวดล้อมเพื่อมุ่งมั่นสู่ความเป็นเลิศด้านงานก่อสร้าง โดยมุ่งหวังให้บ้านเป็นจุดเริ่มต้น ของความสุข โดยดำเนินการดังนี้

1. Construction Site Standards

บริษัทฯ มุ่งเน้นให้เกิดสภาพแวดล้อมของโครงการให้มีความเป็นระเบียบ สะอาด และปลอดภัย โดยมีข้อกำหนดด้านมาตรฐานครอบคลุมตั้งแต่เริ่มเข้าพื้นที่พัฒนาโครงการ ระหว่างงานก่อสร้าง และเมื่อปิดโครงการก่อสร้าง

2. A Subcontract

การดำเนินการก่อสร้างโดย ว่าจ้างผู้รับเหมารายอื่นทั้งขนาดกลางและขนาดใหญ่ ที่มีคุณภาพ และมีความมั่นคงทางการเงิน เข้ามามีส่วนร่วมในการดำเนินการธุรกิจการก่อสร้าง การพัฒนาระบบงานก่อสร้าง มุ่งเน้นคุณภาพของการก่อสร้างเพื่อสร้างความเชื่อมั่น และความไว้วางใจ ในการบริหารจัดการ และสิ่งที่สำคัญคือลดความเสี่ยงที่ทำให้โครงการก่อสร้างล่าช้าและไม่ได้

คุณภาพ การพัฒนาระบบ A Subcontract ช่วยสนับสนุนการทำงานของผู้รับเหมา กับ บริษัทฯ ในเรื่องลดเวลาขั้นตอนการทำงาน และลดปริมาณเอกสาร บันทึกการก่อสร้าง ในแต่ละงานด้วยระบบ เพื่อสะท้อนคุณภาพการทำงานของผู้รับเหมาในแต่ละราย เป็นข้อมูลในการปรับราคาจ้างเหมาให้เหมาะสมตามอัตราตลาด วิเคราะห์จัดสรรผู้รับเหมา เพื่อสามารถปรับอัตราจ้างพิเศษให้แก่ผู้รับเหมาฝีมือดีที่ได้รับความไว้วางใจหลังจากที่ได้ร่วมงานกันมาระยะหนึ่งแล้ว

3. A Supplier Online System

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และในเครือทั้งหมด มีการซื้อขายกับ ผู้ขาย (Vendor) โดยมีการสั่งซื้อสินค้าและส่งของ ซึ่งในขั้นตอนการส่งของประกอบด้วยการวางบิล เพื่อเบิกเงินตามรายงานที่จัดส่งและตาม PO แนวคิดการพัฒนาระบบ A Supplier Online System จะช่วยอำนวยความสะดวกระหว่างบริษัทคู่ค้าของอารีญาฯ ในการส่งของวางบิลโดยผู้ขายจะควบคุมการส่งสินค้าให้ถูกต้องและสามารถตรวจสอบการส่งของ ลดความผิดพลาดในการส่งของระหว่าง ผู้ขายกับคลังเก็บของที่หน้างานของบริษัท ลดเวลา ลดเอกสาร ลดขั้นตอนในการวางบิล และขั้นตอนการตรวจสอบเอกสาร การใช้ระบบออนไลน์ทำให้ผู้ขายสามารถวางบิลได้ทุกวัน

4. Safety

A Model for Better Life เป็นหนึ่งในกระบวนการพัฒนาคุณภาพชีวิตแรงงานให้เกิดการดูแลแรงงานอย่างครบวงจร โดยมีเป้าหมายสำคัญเพื่อแก้ปัญหาการขาดแคลนแรงงานฝีมือ ด้วยการสร้างขวัญกำลังใจให้แก่แรงงานต่างด้าว การสร้างสุขภาพไว้ในชีวิตประจำวันให้มีสุขอนามัยที่ดี สร้างสภาพแวดล้อมและสิ่งแวดลอมที่ปลอดภัย และการลดความห่วงกังวลต่อบุตรหลาน โดยการสร้างศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กในพื้นที่ก่อสร้างให้เป็นพื้นที่ปลอดภัย ซึ่งบริษัทฯ ได้ดำเนินกระบวนการนี้บนพื้นฐานความคิดว่า เมื่อแรงงานมีสุขภาพกายดี สุขภาพใจดี ไม่มีห่วงกังวล จะมีความพร้อมในการทำงาน ทำให้งานมีประสิทธิภาพ และอยู่ร่วมกับอาริยาไปนานๆ

เมื่อแรงงานได้ทำงานแบบเต็มซ้ำๆ จะมีประสบการณ์เพิ่มพูนขึ้น เกิดเป็นความเชี่ยวชาญ เท่ากับมีฝีมือดีขึ้น จะได้รับค่าตอบแทนมากขึ้นตามระดับฝีมือ เป็นวงจรที่สร้างความมั่นคงให้กับแรงงานและครอบครัว ทั้งในด้านเศรษฐกิจ และสังคม ซึ่งส่งผลต่อบริษัทที่จะได้ผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพ ได้มาตรฐาน ส่งมอบแก่ลูกค้าได้ตรงเวลา ลดปัญหาการแก้ไขงานหรือทำซ้ำ จึงเป็นการลดต้นทุน ลดระยะเวลาที่สูญเสียไป และเป็นการเพิ่มศักยภาพการแข่งขันให้กับบริษัทฯ ได้

5. Supplier ABC

บริษัทฯ ได้มีการว่าจ้างผู้รับเหมารายอื่นทั้งขนาดกลางและขนาดใหญ่ ที่มีคุณภาพ และมีความมั่นคงทางการเงิน เข้ามามีส่วนร่วมในการดำเนินธุรกิจการก่อสร้าง โดยในระยะเวลาที่ผ่านมาทางบริษัทฯ ก็ได้สั่งสมประสบการณ์ และทีมงานที่มีคุณภาพเพื่อดำเนินการก่อสร้างด้วยตนเองเพื่อสร้างความเชื่อมั่น และความไว้วางใจ ในการบริหารจัดการ จึงลดความเสี่ยงที่ทำให้โครงการก่อสร้างล่าช้าและไม่ได้คุณภาพ ซึ่งบริษัทฯ จะกำหนดค่าจ้างเหมารวมค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างให้กับผู้รับเหมาและจะทำการควบคุมคุณภาพของงาน ระยะเวลาการทำงาน และต้นทุนการก่อสร้างให้เป็นไปตามที่บริษัทฯ กำหนดไว้

เนื่องจาก ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกิจมายาวนานเป็นระยะเวลาพอสมควร ทำให้ทีมงานสั่งสมแรงงาน และผู้รับเหมารายย่อยและรายกลางเป็นจำนวนพอสมควร แต่ความเป็นจริงสภาวะเศรษฐกิจนั้น มีทั้งงานขึ้นและลง ทางทีมงานจึงไม่ประมาทในการรับมือกับเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นได้ เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของทางบริษัทฯ กลยุทธ์ในการรับมือ คือ ต้องมีการปรับราคาจ้างเหมาให้เหมาะสมตามอัตราตลาด รวมทั้งจัดเกรตผู้รับเหมาเพื่อสามารถปรับอัตราจ้างพิเศษให้แก่ผู้รับเหมาฝีมือดีที่ได้รับความไว้วางใจหลังจากที่ได้ร่วมงานกันมาระยะหนึ่งแล้ว และประการสำคัญต้องใช้ระบบก่อสร้างที่สำเร็จรูปมากขึ้น ทั้งงานโครงสร้าง งานพื้นงานโครงสร้าง และงานก่อฉาบเพื่อลดอัตรา พังพาแรงงานให้น้อยลงเป็นวิธีที่จะช่วยแก้ปัญหาการขาดแคลนแรงงานให้บรรเทาลงได้แต่ในทางปฏิบัติ ทางทีมงานก็มีการเพิ่มจำนวนผู้รับเหมา และแรงงานฝีมือเพื่อลดผลกระทบดังกล่าว

คุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง ถือว่าเป็นส่วนสำคัญที่จะช่วยเสริมให้บริษัทฯ ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ได้ ดังนั้นบริษัทฯ จึงเข้มงวดทั้งในเรื่องของคุณภาพ มาตรฐานของงานก่อสร้าง ระยะเวลา และต้นทุน ให้เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ โดยทางบริษัทฯ ได้มีการนำระบบการบริหารคุณภาพ ISO เข้ามาใช้กับงานก่อสร้าง ซึ่งจะช่วยลดความซ้ำซ้อนในการใช้ทรัพยากร เพิ่มความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ นำไปสู่ความเป็นสากล อีกทั้งยังมีทีม QC ส่วนกลาง ที่ทำหน้าที่ตรวจสอบคุณภาพและปริมาณของงานก่อสร้างให้ถูกต้องตามแบบและตามมาตรฐานงานก่อสร้างของบริษัทฯ อันก่อให้เกิดการทำงานที่มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล นอกจากนี้ทางบริษัทฯ ยังได้ตั้งทีมงานหาจุดอ่อนของระบบการก่อสร้างทั่วไปและนำมาพัฒนาการก่อสร้างของทางบริษัทฯ อีกด้วย แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการก่อสร้างและพัฒนาโครงการจะมีปัจจัยภายนอกเข้ามา มีผลกระทบค่อนข้างมาก เช่น การขาดแคลนแรงงาน การขึ้นค่าแรงงานขึ้นต่ำ การปรับราคาของวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงใช้กลยุทธ์ในหลากหลายมิติ เพื่อลดปัญหาผลกระทบ เช่น การปรับกลยุทธ์เป็น “สร้างบ้านก่อนขาย” เพื่อสามารถวางแผนได้อย่างต่อเนื่อง



5 สิ่งแวดล้อม : ทุกคนในสังคม

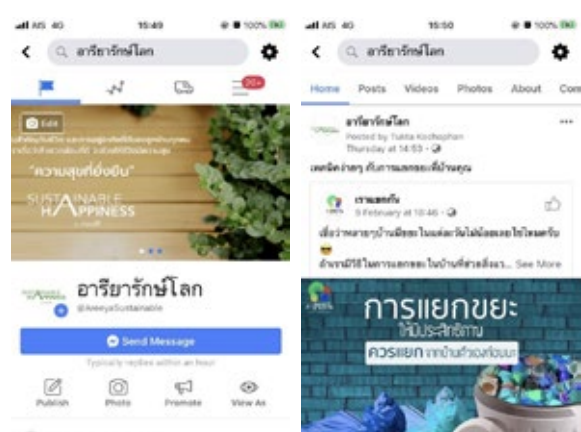
อารียาตระหนักถึงเรื่องสิ่งแวดล้อมอย่างจริงจัง และมุ่งมั่นในการเป็นนักพัฒนาองค์กรที่มีหัวใจสิ่งแวดล้อม เริ่มต้นด้วยการศึกษาวิจัยพฤติกรรม และปริมาณขยะของลูกบ้านอารียา ซึ่งพบว่าใน 1 หลัง มีปริมาณขยะเปียก และขยะ recycle ถึงร้อยละ 70 เราจึงได้วางรูปแบบการจัดการขยะ Recycle ที่เหมาะสมและสะดวกต่อลูกบ้านมากที่สุด อารียาจึงได้พัฒนา Application ชื่อ RecycleTime เป็นเครื่องมือในการนัดรับซื้อของรีไซเคิลซื้อถึงหน้าบ้าน โดยดำเนินการครั้งแรกในเดือนพฤษภาคม 2561 จนถึงปัจจุบันครอบคลุม 6 โซน ได้แก่ บางนา รังสิต หทัยราษฎร์ ลาดปลาเค้า ไทรน้อย บางบัวทอง มีโครงการเข้าร่วมทั้งหมด 35 โครงการ



ในปี 2562 (ข้อมูล ณ 27 ธ.ค. 62) สามารถรวบรวมของรีไซเคิลได้ 53,240 กิโลกรัม 3 อันดับแรก ได้แก่ ขวดแก้ว/เศษแก้ว 45% กระดาษลัง 18% และขวดพลาสติก PET ใส 14% โดยสามารถลดปริมาณก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ได้ถึง 73,966.90 Kg CO₂ เทียบเท่ากับการปลูกต้นไม้ (ต้นมะม่วง) ได้ถึง 8,219 ต้น หรือ 164 ไร่

โครงการจัดการของรีไซเคิลจึงเป็นโครงการที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญเป็นอย่างมาก โดยได้วางขั้นตอนของการนำไปสู่การแยกของรีไซเคิลที่มีประสิทธิภาพ ด้วยการให้ความรู้ผ่านคู่มือการคัดแยกขยะ การรณรงค์ให้เกิดการรับรู้ และตระหนักเรื่องการคัดแยกของรีไซเคิล

ในปี 2562 (ข้อมูล ณ 27 ธ.ค. 62) สามารถรวบรวมของรีไซเคิลได้ 53,240 กิโลกรัม 3 อันดับแรก ได้แก่ ขวดแก้ว/เศษแก้ว 45% กระดาษลัง 18% และขวดพลาสติก PET ใส 14% โดยสามารถลดปริมาณก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ได้ถึง 73,966.90 KgCO₂ เทียบเท่ากับการปลูกต้นไม้ (ต้นมะม่วง) ได้ถึง 8,219 ต้น หรือ 164 ไร่ โครงการจัดการของรีไซเคิล จึงเป็นโครงการที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญเป็นอย่างมาก โดยได้วางขั้นตอนของการนำไปสู่การแยกของรีไซเคิลที่มีประสิทธิภาพ ด้วยการให้ความรู้ผ่านคู่มือการคัดแยกขยะ การรณรงค์ให้เกิดการรับรู้ และตระหนักเรื่องการคัดแยกของรีไซเคิล



คู่มือรณรงค์การคัดแยกขยะ “ใครว่าโลกนี้มีขยะ” บอกเล่าเรื่องราววิธีการคัดแยกขยะภายในบ้าน เพื่อนำกลับมาใช้ใหม่ และนำไปสร้างสรรค์สิ่งดี ๆ ส่งต่อสู่สังคม โดยมี TIPMSE เป็นที่ปรึกษาทางด้านวิชาการนอกจากนั้นยังมีช่องทางการให้ความรู้ และสร้างการรับรู้เกี่ยวกับเรื่องสิ่งแวดล้อมผ่านทาง Facebook Fanpage อารียารักษ์โลก (www.facebook.com/AreeyaSustainable) เป็นอีกช่องทางในการสื่อสาร ประชาสัมพันธ์ข่าวสาร ภาพกิจกรรม และเกร็ดความรู้ต่าง ๆ

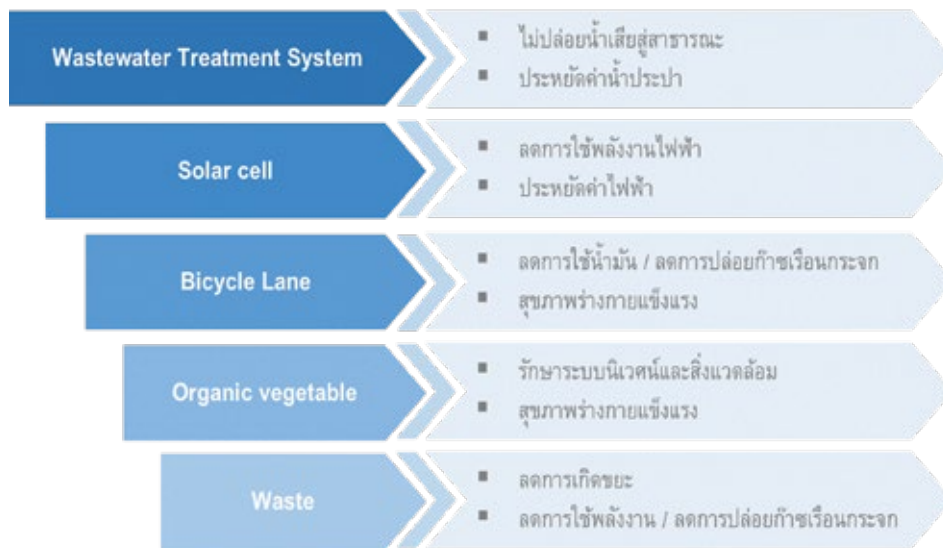
6 สุขสังคม : สังคมและชุมชนใกล้เคียงรอบโครงการ

การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีของลูกบ้านในโครงการ และชุมชนรอบข้าง เป็นความใส่ใจที่อารียายังคงให้ความสำคัญตลอดมา เพราะอารียาเชื่อว่าหากลูกบ้านและชุมชนมีความสุข มีความสัมพันธ์ที่ดีต่อกันจะส่งผลไปสู่ความสุขที่ยั่งยืน เราจึงมุ่งมั่นสู่การพัฒนาธุรกิจเพื่อสังคมอย่างแท้จริง และตั้งใจในการพัฒนา 2 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ชุมชนในโครงการ

เราพัฒนาชุมชนในโครงการให้มีความสุขตามนโยบาย “Sustainable Happiness” รักษ์โลก รักเรา โดยตระหนักถึงการใส่ใจสิ่งแวดล้อมและพัฒนาชุมชนยั่งยืน โดยมีหัวใจสำคัญ ดังนี้





แปลงผักปลอดสารพิษ “โครงการปลูกผัก ปลูกรัก”

จัดให้มีแปลงผักปลอดสารพิษที่สวนส่วนกลาง เพื่อให้ลูกบ้านได้บริโภคผักปลอดสารพิษที่สดใหม่และตรงความต้องการ โดยเน้นให้ลูกบ้านมีส่วนร่วมในการปลูกร่วมกัน ทำให้เกิดความสัมพันธ์ที่ดีในครอบครัวและระหว่างสมาชิกในหมู่บ้าน เกิดเป็นความเข้มแข็งของเครือข่ายลูกบ้านอย่างยั่งยืนต่อไป โดยเริ่มตั้งแต่ปี 2559 จนถึงปัจจุบันได้จัดให้มีแปลงผักมาตรฐานในทุกโครงการ

ไฟฟ้าส่องสว่างด้วยระบบ Solar Cell

จัดให้มีไฟส่องสว่างภายในสวนส่วนกลาง และถนนส่วนกลางระหว่างโครงการโดยใช้ไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar cell) เป็นการลดค่าใช้จ่ายในส่วนของไฟฟ้าส่องสว่างสำหรับสวนกลาง เป็นประโยชน์สำหรับลูกบ้านในอนาคต และมีส่วนร่วมในการลดใช้พลังงานจากกระแสไฟฟ้า เพิ่มการใช้พลังงานทดแทน เพื่อให้เกิดความยั่งยืนด้านพลังงาน

การใช้ไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar cell) นอกจากจะเป็นการใช้พลังงานสะอาดเพื่อให้เกิดความยั่งยืนด้านพลังงานแล้ว ยังเป็นการลดค่าใช้จ่ายในการลงทุนการเดินระบบไฟฟ้าและอุปกรณ์ต่างๆ รวมไปถึงลดค่าไฟฟ้าส่องสว่างสำหรับนิติบุคคลได้ในระยะยาวอีกด้วย



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

ระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อนำกลับมาใช้ใหม่

จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียที่สามารถนำน้ำสู่กระบวนการบำบัดพิเศษที่ได้พัฒนาขึ้นเพื่อให้ได้ค่ามาตรฐานสามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้ โดยมีการติดตั้งระบบให้น้ำน้ำโปรดน้ำที่ส่วนกลาง และใช้ประโยชน์อื่น เช่น การล้างถนนทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อลดอัตราการใช้น้ำประปาเป็นการรักษาสิ่งแวดล้อมและลดค่าใช้จ่ายส่วนกลางของโครงการได้

การทำงานของบ่อบำบัดแบ่งเป็น 3 ส่วน คือ ส่วนแรกเป็นส่วนเติมอากาศแบบตะกอนเร่ง ทำหน้าที่ย่อยสลายสารอินทรีย์ โดยในส่วนนี้จะมีการเติมอากาศตลอดเวลา จากนั้นจะถูกส่งไปยังส่วนที่สองคือ ส่วนตกตะกอน ทำหน้าที่ตกตะกอนจุลินทรีย์ที่หลุดออกมาจากส่วนแรก โดยมี tube settler ช่วยในการตกตะกอน น้ำที่ได้รับการตกตะกอนแล้วจะถูกส่งไปยังส่วนที่ 3 ทำหน้าที่รักษาคุณภาพน้ำโดยเครื่องเติมอากาศโดยกักเก็บน้ำบางส่วนไว้สำหรับรดน้ำต้นไม้ และน้ำบางส่วนปล่อยสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะตามค่ามาตรฐานของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

การจัดการของรีไซเคิล

อาเรียให้ความสำคัญกับปัญหาของรีไซเคิล เราเริ่มต้นด้วยการศึกษาวิจัยพฤติกรรมและปริมาณขยะของลูกบ้านอาเรีย พบว่า ใน 1 หลัง มีปริมาณขยะเปียกและขยะ recycle ถึงร้อยละ 70 เราจึงได้วางรูปแบบการจัดการขยะ Recycle ที่เหมาะสมและสะดวกต่อลูกบ้านมากที่สุด โดยได้พัฒนาแอปพลิเคชันชื่อ Recycle Time เริ่มต้นดำเนินงานครั้งแรกในเดือนพฤษภาคม 2561 จนถึงปัจจุบันครอบคลุม 6 โซน ได้แก่ บางนา รังสิต หทัยราษฎร์ ลาดปลาเค้า ไทรน้อย บางบัวทอง รวม 35 โครงการ

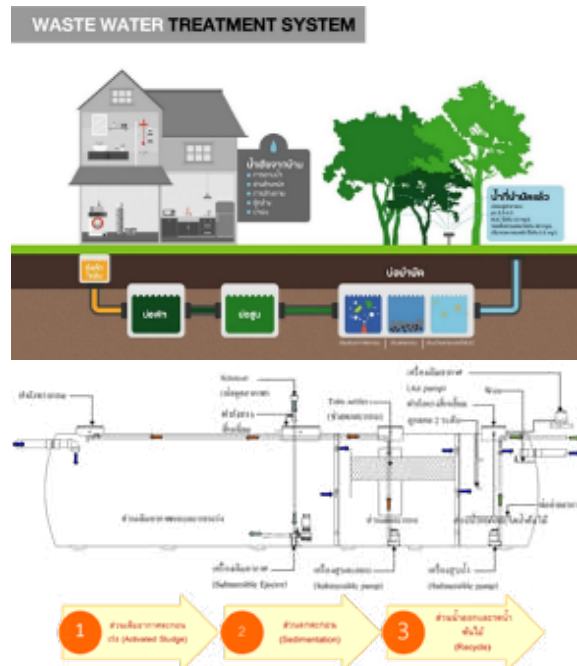
พื้นที่ออกกำลังกาย

นอกจากห้องออกกำลังกายและสระว่ายน้ำในสโมสรส่วนกลางแล้ว ได้จัดให้มีทางปั่นจักรยานในส่วนของถนนส่วนกลาง เป็นการรณรงค์และส่งเสริมให้ลูกบ้านใช้จักรยานเพื่อมีส่วนร่วมในการลดมลภาวะของโลก และพัฒนาพื้นที่สีเขียวในโครงการให้เป็นสนามบาสเก็ตบอล ลู่วิ่ง และสนามเด็กเล่น ให้เหมาะสมกับพื้นที่ส่วนกลางของแต่ละโครงการ

ส่วนที่ 2 ชุมชนใกล้เคียง

บริษัทฯ ตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อชุมชนใกล้เคียง และดำเนินการก่อสร้างโดยไม่ให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียง ด้วยมุ่งหวังให้เกิดความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างโครงการกับชุมชน เพื่อให้มีประสิทธิภาพ โดยมีหลักในการดำเนินงาน ดังนี้

- ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาโดยสมบูรณ์
- พัฒนาโครงการตั้งแต่ขั้นตอนแรกๆของงานก่อสร้างจนถึงขั้นตอนสุดท้ายด้วยความระมัดระวัง ให้เป็นไปตามมาตรฐานงานที่กำหนด
- เน้นการทำงานเชิงป้องกันความเสี่ยง เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น
- เปิดช่องทางร่วมประสานงานหรือร้องเรียนผ่าน Call Center
- กำกับ ติดตาม และแก้ไขกรณีเกิดปัญหาจากการร้องเรียน ให้สิ้นสุดทุกเรื่อง ไม่มีการเพิกเฉยหรือละเลย
- เพิ่มพันธมิตรคู่ค้าในพื้นที่รอบโครงการ



ผลที่เกิดขึ้น

- ไม่มีการคัดค้านในพื้นที่พัฒนาโครงการจนไม่สามารถพัฒนาโครงการได้
- เกิดการสร้างรายได้ทางอ้อมแก่ชุมชนรอบโครงการ ในด้านที่พื้ที่อาศัย การเช่าที่ดิน ร้านค้า และการทำงานร่วมกัน
- ลดต้นทุนด้านการขนส่งหรือเวลาในการขนส่งสินค้าได้ เมื่อเทียบกับการส่งข้ามพื้นที่

Corporate Social Responsibility



กิจกรรมสร้างความสุข ประจำปี 2562 ภายใต้นโยบาย "Sustainable Happiness"

การสร้างความสุขที่ยั่งยืน "Sustainable Happiness" เป็นอีกหนึ่งแกนหลักของนโยบายบริษัทฯ ที่มุ่งเน้นในการพัฒนาองค์กรที่มีประสิทธิภาพ ดำเนินงานภายใต้ความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมที่ดี ซึ่งเราคิดเสมอว่า การมีคุณภาพชีวิตที่ดี ได้มาจากสังคมคุณภาพที่เกิดจากการอยู่ร่วมกันอย่างสามัคคีของคนในชุมชน การมีสิ่งแวดล้อมที่ดี สภาพภาพที่ดี ซึ่งส่งผลให้คนในสังคมอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุขที่ยั่งยืน เราจึงมุ่งมั่นสานต่อในทุกกระบวนการทำงาน เพื่อรับผิดชอบต่อสินค้าและบริการของเรา ร่วมถึงการส่งมอบความสุขผ่านกิจกรรมต่างๆ ให้ทุกคนที่อยู่ภายใต้ครอบครัวของอาริยาฯ

Child Friendly Space

ศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กในสถานที่ก่อสร้าง จัดตั้งขึ้นจากความตั้งใจของผู้บริหารที่อยากให้คนงานได้มีมาตรฐานคุณภาพชีวิตที่ดี จึงมีนโยบายให้จัดมาตรฐานชีวิตแรงงาน โดยเริ่มจากการสำรวจความเป็นอยู่ของแรงงาน ซึ่งเราพบว่า มีเด็กซึ่งเป็นบุตรหลานของแรงงานก่อสร้างมาอยู่หน้าไซต์งาน ผู้บริหารจึงมีนโยบายให้มีพื้นที่ปลอดภัยสำหรับเด็กในทุกพื้นที่ ตั้งแต่ปี 2558 เป็นต้นมา

ปี 2562 มีศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็ก 2 พื้นที่ ได้แก่ ไทรน้อย และบางนา อาริยาส่งมอบความสุขให้กับบุตรหลานของแรงงานก่อสร้างเนื่องในวันเด็กแห่งชาติ โดยจัดให้มีกิจกรรมการแสดงความสามารถจากเด็กๆ มอบรางวัล แลกของขวัญ เลี้ยงอาหารและเครื่องดื่ม ให้กับเด็กๆ และผู้ปกครอง จากกิจกรรมในครั้งนี้แสดงให้เห็นถึงพัฒนาการด้านการเรียนรู้ของเด็กๆ ที่ดีขึ้น ทั้งเรื่ององภาษา ความมั่นใจและกล้าแสดงออก ที่สำคัญคือรอยยิ้ม ความสุขของทุกคนที่มาร่วมงาน





จากผลสำเร็จของการดำเนินงานทางด้านคุณภาพชีวิตแรงงาน และการดูแลบุตรหลานของแรงงาน ได้รับความสนใจจาก คณะอนุกรรมการประสานงานและติดตามการดำเนินงานการกำหนดสถาน-บุคคลในสถานศึกษา กระทรวงศึกษาธิการ พร้อมทั้งสื่อมวลชนจาก 4 สำนัก ได้แก่ กรุงเทพธุรกิจ บางกอกโพสต์ ไทยพีบีเอส และ บีบีซีนิวส์ เข้าติดตามผลการดำเนินงาน และรูปแบบการสนับสนุนการศึกษาให้กับเด็กที่เป็นลูกหลานแรงงานข้ามชาติ โดยเข้าเยี่ยมชมศูนย์การเรียนรู้ Child Friendly Space พื้นที่บางนา และเข้าติดตามผลการเรียนของเด็กที่สถานศึกษา โรงเรียนคลองปลัดเปรียง ซึ่งได้รับการต้อนรับและให้ความร่วมมือจากผู้บริหารสถานศึกษาเป็นอย่างดี



ปลูกผัก ปลูกรัก

กิจกรรมสร้างความสัมพันธ์ระหว่างลูกบ้านในโครงการ อาริยาจัดทำแปลงสวนกลางไว้สำหรับเป็นพื้นที่ปลูกผักสวนครัวปลอดสารพิษ โดยมุ่งหวังให้ลูกบ้านได้มีผักที่สดใหม่และตรงตามความต้องการได้ไว้สำหรับบริโภคได้ตลอดปี เริ่มโครงการด้วยการร่วมแรงร่วมใจจากลูกบ้าน มาร่วมกันปลูกผักปลอดสารพิษลงแปลง สร้างเครือข่ายความร่วมมือในการดูแลในนาม A Hero สร้างความสามัคคีให้เกิดขึ้น เพื่อส่งผลให้เกิดเป็นโครงการที่มีความสุขอย่างยั่งยืน ปี 2562 จัดขึ้นใน 2 โครงการ ได้แก่ เดอะวิลเลจ กาญจนนาภิเษก-ราชพฤกษ์2 และ เดอะคัลเลอร์ส บางนา-วงแหวน2

Recycle Time

อาริยาให้ความสำคัญกับการจัดการของรีไซเคิล เราเริ่มต้นด้วยการศึกษาวิจัยพฤติกรรมและปริมาณขยะของลูกบ้าน อาริยา ซึ่งพบว่าใน 1 หลัง มีปริมาณขยะเปียกและขยะ recycle ถึงร้อยละ 70 เราจึงได้วางรูปแบบการจัดการขยะ Recycle ที่เหมาะสมและสะดวกต่อลูกบ้านมากที่สุด อาริยาจึงได้พัฒนา Application ชื่อ Recycle Time เป็นเครื่องมือในการนัดรับซื้อของรีไซเคิลซื้อถึงหน้าบ้าน โดยในปี 2562 อาริยาได้จัดกิจกรรมเดินพาเหรดกระตุ้นยอดดาวน์โหลด Application แนะนำขั้นตอนการร่วมกิจกรรม และสร้างความรู้ความเข้าใจเรื่องการคัดแยกของรีไซเคิลให้ถูกต้อง โดยจัดขึ้น 5 โครงการ คือ อาริยา โคโม บางนา วงแหวน-บางนา, เดอะวิลเลจ บางนา-วงแหวน 2, เดอะวิลเลจ บางนา-วงแหวน 3, เดอะคัลเลอร์ บางนา-วงแหวน, และเดอะคัลเลอร์ บางนา-วงแหวน 2



" เป้าหมาย คือ การสร้างสังคมให้น่าอยู่
และมีความสุขที่ยั่งยืน "



Award And Achievements



รางวัล และเกียรติประวัติแห่งความสำเร็จ

- ปี 2562 Best Condominium Interior Design Bangkok จากโครงการ เฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เมซอง (Chalermnit Art De Maison) บนถนนสุขุมวิท 53 ภายในงาน Dot Property Thailand Awards 2019 ซึ่งรางวัล Best Condominium Interior Design Bangkok เป็นรางวัลที่คัดเลือกจากโครงการที่มีคอนเซ็ปต์การออกแบบภายในที่แตกต่างและโดดเด่น รวมทั้งมีคุณภาพ สิ่งอำนวยความสะดวก ซึ่งโครงการ Chalermnit Art De Maison โดดเด่นเรื่องการสรรสร้างพื้นที่อยู่อาศัย โดยผู้ออกแบบได้ผสมผสานการใช้งานทุกฟังก์ชันอย่างลงตัวภายในคอนเซ็ปต์ “New Luxurious Japanese Inspired Residences”
- ปี 2562 BCI Asia Top 10 Developers Awards 2019 ใส่ใจสิ่งแวดล้อม
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ผู้ประกอบการนอกจากจะให้ความสำคัญกับการออกแบบ มูลค่าโครงการ ยอดขายแล้ว ยังต้องเพิ่มความรับผิดชอบต่อด้านผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเข้าไปด้วย น่าจะเรียกได้ว่ากลายเป็นหนึ่งในจุดหมายในยุคนี้ทีเดียว
- โดยมีหลายสถาบันที่ส่งเสริมและให้ความสำคัญกับเรื่องเหล่านี้ พร้อมมอบรางวัลให้ จากตัวอย่างรางวัลระดับภูมิภาค **BCI Asia Top 10 Developers Awards** ซึ่งเป็นรางวัลสำคัญด้านสถาปัตยกรรมเป็นที่ต้องการของนักสถาปนิกในเอเชีย รางวัลอันทรงเกียรตินี้จะมอบให้แก่สถาปนิกที่มีผลงานดีเด่นและมีอิทธิพลต่อการพัฒนาอุตสาหกรรมการก่อสร้างในรอบปีที่ผ่านมานี้ 10 อันดับ
- สำหรับงานมอบรางวัล BCI Asia Awards จัดขึ้นทุกปีทั้งหมด 7 ประเทศ ได้แก่ ฮ่องกง, อินโดนีเซีย, มาเลเซีย, ฟิลิปปินส์, สิงคโปร์, เวียดนาม และประเทศไทย
- สำหรับโครงการที่ได้รับรางวัลมี 4 โครงการคือ โครงการ เดอะคัลเลอร์ส เปอติ บางนา – วงแหวนฯ , โครงการ เดอะคัลเลอร์ส กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ 2 ,โครงการ เดอะคัลเลอร์ส เปอติ วงแหวน – ราชพฤกษ์ และโครงการ เอ สเปซ เมกา 2
- ปี 2561 BCI Asia TOP 10 Developer Awards 2018 รางวัลสำคัญด้านสถาปัตยกรรมสำหรับนักสถาปนิกที่มีผลงานดีเด่นและมีอิทธิพลต่อการพัฒนาอุตสาหกรรมการก่อสร้าง เอเชีย เป็น 1 ใน 10 บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดีเด่นที่ได้รับรางวัล
- ปี 2561 Property Export Award Thailand 2018
- ปี 2560 The Best Brand Performance ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในงาน Thailand Zocial Awards ปี 2017 ที่ใช้ Social Media ด้วยผลงานการใช้โซเชียลมีเดีย ในการตลาด ได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด
- ปี 2560 ประกาศเกียรติคุณ จากสถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล ในโครงการ การพัฒนาสร้างเสริมความสูงคนทำงานเพื่อความยั่งยืนระดับประเทศ
- ปี 2560 รับรองมาตรฐานสากล ISO 9001:2015 ขอบเขตของการบริหารนิติบุคคลอาคารสูง (ระยะเวลาการรับรอง ปี 2560-2563)

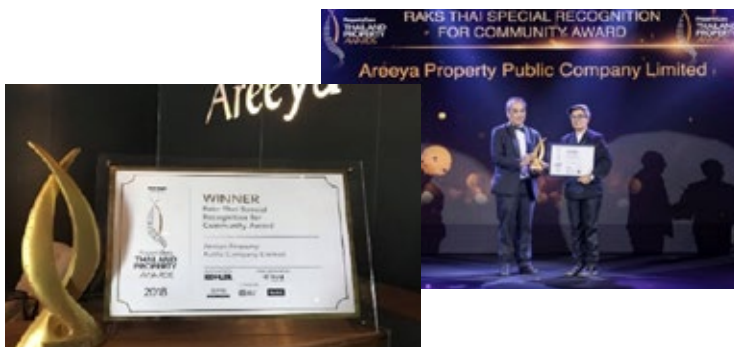


- ปี 2557 รับรองมาตรฐานสากล ISO 9001:2008 ขอบเขตของการบริหารนิติบุคคลอาคารสูง (ระยะเวลาการรับรอง ปี 2557-2560)
- ปี 2554 รับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001:2008 ขอบเขตกระบวนการก่อสร้าง
- ปี 2551 รับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001:2000 ขอบเขตกระบวนการก่อสร้าง

รางวัลที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม



- ปี 2561 Asia Responsible Enterprise Awards 2018 สาขา Investment in people



- ปี 2561 Thailand Property Awards (2 รางวัล)
- Developer Award : The Special Recognition in CSR
 - Special Awards : Rakthai Special Recognition for Community Project Award

- ปี 2561 เข้าร่วมงาน Building Futures in Thailand : Support to Children Living in Construction Site Camps โดย Unicef และมูลนิธิบ้านเด็ก ในวันที่ 29 มีนาคม 2561 และได้ตีพิมพ์ผลงานไปสู่สาธารณชนในวงกว้าง
- ปี 2559 โล่เชิดชูเกียรติจาก คณะกรรมการผู้สูงอายุแห่งชาติ และ กระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ที่เป็นหน่วยงาน องค์การภาคเอกชนที่สนับสนุนการดำเนินงานด้านผู้สูงอายุ ในวันผู้สูงอายุแห่งชาติ
- ปี 2559 ประกาศเกียรติคุณจากกรมกิจการผู้สูงอายุ และสถาบันไทยพัฒน์ ในฐานะเข้าร่วมเป็นเครือข่ายธุรกิจที่เป็นมิตรกับผู้สูงอายุ (Age-Friendly Business)





การสนับสนุนกิจกรรมเพื่อสังคม

- ปี 2560 มอบทุนสนับสนุน และร่วมเป็นภาคีเครือข่ายของกรุงเทพมหานคร ฟันฟูและบำรุงรักษาทะเลกรุงเทพ ให้กลับสู่ความสมดุลของระบบนิเวศน์ ในโครงการกองทุน “ปลูกป่าในใจคน ตามศาสตร์พระราชา”
- ปี 2560 มอบเงินสมทบทุนหลังหักค่าใช้จ่ายจากการจัดนิทรรศการรวมภาพในหลวง ร.9 และจำหน่ายเสื้อยืดที่ระลึก “รำลึกไว้ในความทรงจำ” เพื่อสร้างอาคารนวมินทรบพิตร 84 พรรษา ศิริราชมูลนิธิเพื่อผู้ป่วยด้วยโอกาส
- ปี 2560 คณะผู้บริหาร พร้อมด้วยพนักงาน และลูกบ้าน ร่วมมอบเงินสมทบทุนสร้างอาคารนวมินทรบพิตร 84 พรรษา โรงพยาบาลศิริราช เพื่อผู้ป่วยผู้ยากไร้ได้รับการรักษาอย่างครบวงจร
- ปี 2560 บริจาคเงินแก่สมาคมแม่บ้านทหารอากาศ เพื่อสมทบทุนสนับสนุนโครงการจำหน่ายดอกป๊อบบี้เนื่องในวันทหารผ่านศึก รายได้ส่วนหนึ่งนำไปช่วยเหลือครอบครัวทหารผ่านศึกของมูลนิธิสงเคราะห์ครอบครัวทหารผ่านศึกในพระบรมราชูปถัมภ์สมเด็จพระศรีนครินทราบรมราชชนนี
- ปี 2558 มอบทุนทรัพย์เพื่อสนับสนุนการศึกษา ให้แก่โรงเรียนอนุบาลราชบุรีคนด้อย อำเภอดำรงวิทยะ จังหวัดนครราชสีมา
- ปี 2558 มอบสื่อห้องสมุดดิจิทัล (E-Book) ให้แก่โรงเรียนห้วยแถลงพิทยาคม จังหวัดนครราชสีมา

Annual Report 2019



สารบัญ

1

มุ่งสู่อนาคตแห่งความยั่งยืน

| | |
|------------------------------------|-----|
| สารจากประธานกรรมการ | 98 |
| โครงสร้างองค์กร | 100 |
| คณะกรรมการ | 104 |
| เป้าหมายเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน | 108 |
| สรุปภาพรวมการดำเนินงานปี 2562 | 109 |
| สรุปข้อมูลทางการเงิน | 110 |

2

ทุกก้าวอย่างของเรา... คือความมั่นคง

| | |
|---------------------------------------|-----|
| การลงทุน | 114 |
| ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น | 117 |
| รายได้ของกิจการ | 120 |
| โครงสร้างรายได้ของกิจการ | 121 |
| สรุปสถานะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2562 | 122 |
| และสถานะการแข่งขัน | |

4

ยึดมั่นในหลักบรรษัทภิบาล

| | |
|--------------------------------------|-----|
| การควบคุมกำกับกิจการ | 242 |
| นโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน | 255 |
| โครงสร้างการจัดการ | 257 |
| การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง | 264 |
| รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ | 266 |
| ข้อพิพาททางกฎหมาย | 267 |

5

ก้าวอย่างอย่างมั่นคง ภายใต้การบริหารความเสี่ยง

| | |
|--------------------------|-----|
| แนวโน้มภาวะตลาด | |
| อสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 | 270 |
| ปัจจัยความเสี่ยง | 271 |

3

งบการเงินเปิดเผย โปร่งใส รับรองโดยไม่มีเงื่อนไข

| | |
|---|-----|
| รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อรายงานทางการเงิน | 126 |
| รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต | 127 |
| งบแสดงฐานะการเงิน | 132 |
| หมายเหตุประกอบงบการเงิน | 143 |
| คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ | 208 |
| การกู้ยืมของบริษัทฯ | 235 |
| คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี | 236 |
| รายการระหว่างกัน | 237 |
| รายงานคณะกรรมการบริหาร | 239 |

6

มุ่งมั่นสู่การเป็น ‘องค์กรสร้างมูลค่า’

| | |
|-------------------------------------|-----|
| ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น | 278 |
| การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์ | 281 |
| การตลาดและการแข่งขัน | 283 |
| โครงการของบริษัทฯ ในปัจจุบัน | 288 |
| ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ | 290 |

" มุ่งสู่อนาคต แห่งความยั่งยืน "



สารจากประธานกรรมการ

ในปีที่ผ่านมา ประเทศไทยยังคงประสบปัญหาการชะลอตัวของเศรษฐกิจจากหลายปัจจัย ได้แก่ ค่าเงินบาทแข็งค่า และปัญหาสงครามการค้า ที่ทำให้ภาคการส่งออก และกำลังซื้อจากต่างชาติชะลอตัว ปัญหาภัยแล้งที่ส่งผลกระทบต่อการผลิตในภาคอุตสาหกรรมเกษตร รวมถึงความล่าช้าในการอนุมัติ งบประมาณ และกำหนดนโยบายทางเศรษฐกิจเพื่อช่วยกระตุ้นกำลังซื้อ และกำลังการผลิตภายในประเทศ เหล่านี้ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค เมื่อกำลังซื้อจากภายนอกและภายในประเทศชะลอตัว ธุรกิจหลายประเภทรวมถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เองก็ยังคงได้รับผลกระทบอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

จากสถานการณ์เศรษฐกิจชะลอตัวดังกล่าวข้างต้น ภาคธุรกิจต่างๆ ยังคงต้องดำเนินงานต่อไป จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งยวดที่ต้องมีความพร้อมที่จะเปลี่ยนแปลงตนเองให้เข้ากับสถานการณ์ ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้ปรับแผนการดำเนินธุรกิจให้รัดกุม โดยชะลอการเปิดโครงการใหม่ ดังเห็นได้จากในปี 2562 บริษัทฯ เปิดตัวโครงการใหม่เพียง 5 โครงการ เท่านั้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้วางแผนพัฒนาโครงการที่มีอยู่เดิม โดยยึดมั่นตามพันธกิจหลัก 4 ประการ¹ ที่บริษัทฯ ใช้เป็นแนวทางในการดำเนินงานอย่างเคร่งครัดเพื่อเร่งระบายสินค้าคงค้างทั้งโครงการแนวราบและโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งก็ได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี อนึ่งในปี 2563 บริษัทฯ ยังคงดำเนินธุรกิจอย่างรัดกุมและรอบคอบตามภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยรายล้อม

ท้ายนี้ ผมในนามของประธานกรรมการบริษัทฯ ขอขอบคุณในความไว้วางใจและความเชื่อมั่นจากท่านผู้ถือหุ้น นักลงทุน สถาบันการเงิน พันธมิตรทางธุรกิจ ลูกค้าของบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ที่ได้ให้การสนับสนุนบริษัทฯ มาโดยตลอด ตลอดจนผู้บริหาร และพนักงานทุกท่าน ที่ได้ร่วมแรงร่วมใจ ช่วยดำเนินธุรกิจด้วยความมุ่งมั่น และขอให้ทุกท่านมั่นใจว่า บริษัทฯ จะดำเนินธุรกิจภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี และรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และยั่งยืนของบริษัทฯ ต่อไป



นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี
ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ

¹สุนทรียะในการใช้ชีวิต (Aesthetic of Living)

- งานออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์โดดเด่นมาพร้อมกับคุณภาพ (Aesthetic Design And Premium Quality)
- ความสุขและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน (Sustainable Happiness)
- นวัตกรรมที่ส่งเสริมความเป็นอยู่ทุกรูปแบบ (Innovative Living)
- ความเอาใจใส่ดูแลลูกค้าตั้งแต่เริ่มและหลังการขาย (Best in Class After Sales Service)

โครงสร้างองค์กร

ประธานกรรมการ
คุณวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี

คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ

ฝ่ายตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการบริหาร

เลขาธิการบริษัท
คุณอาทิตย์ ปันรัตน์

กรรมการผู้จัดการ
คุณวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี

สำนักงานเลขาธิการ

สายงานบริหารโครงการ
แนวสูง

สายงานบริหารโครงการ
แนวราบ

สายงานออกแบบและ
พัฒนารูทกิจ

สายงานก่อสร้าง
คุณอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์
(SFEVP)

ฝ่ายสื่อสารการตลาดและ
ภาพลักษณ์องค์กรแนวสูง

ฝ่ายสื่อสารการตลาดและ
ภาพลักษณ์องค์กรแนวราบ

ฝ่ายพัฒนารูทกิจ

ฝ่ายจัดซื้อ

ฝ่ายบริหารงานหลังการขาย
แนวสูง

ฝ่ายการขายและการตลาด
แนวราบ

ฝ่ายออกแบบและตกแต่ง
ภายใน

ฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง (แนวสูง)

ฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง (แนวราบ)

ฝ่ายการขายและการตลาด
แนวสูง และ International
Business

ฝ่ายประเมินราคาและออกแบบ
เทคนิคเชิงวิศวกรรม

ฝ่ายตรวจสอบคุณภาพและจัดตั้ง
มาตรฐานโครงการ

สายงานบัญชีและการเงิน

ฝ่ายบัญชีและการเงิน
ปฏิบัติการฝ่ายสนับสนุนสินเชื่อ
และการโอนCorporate Finance
Committee

ฝ่ายการเงิน

สายงานสนับสนุน

คุณจิรโรจน์
วงศ์เลิศรณกิจ (EVP)

ฝ่ายกฎหมาย

ฝ่ายบริหารงานหลัง
การขายแนวราบ

ฝ่ายทรัพยากรบุคคล

ฝ่ายส่งเสริมประสิทธิภาพฯ

ฝ่าย Call Center

ฝ่ายประสานงานราชการ

ฝ่าย Digital & Innovation

ฝ่ายธุรการและทรัพย์สิน

โครงสร้างองค์กรของกลุ่มบริษัท



ธุรกิจพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์

บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้

บจก. อารีญา แมนเนจเม้นต์

บจก. คูสสเปซ

บจก. ไวลีฟวิ่ง

บจก. ซิลส์สเปซ

ธุรกิจก่อสร้าง

บจก. วันอิฟ

ธุรกิจบริหารนิติบุคคล
อาคารชุด

บจก. อารีญา แมนเนจเม้นต์

ธุรกิจบริการ
หลังการขาย

บจก. อารีญา เซอร์วิส

ธุรกิจโรงแรม, ร้านอาหาร
และบริการ

บจก. อารีญา ฮอเทลลิสตี้

บจก. สุนทรียา เลเซอร์

ธุรกิจพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

บจก. สุนทรียา เรสซิเดนซ์

คณะกรรมการ

นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี

ประธานกรรมการ
และกรรมการผู้จัดการ
อายุ: 53
ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ:
ปี 2547



คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ (บัญชี) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการอบรม

- การอบรม Directors Accreditation Program (DAP) 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย

ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี จนถึงปัจจุบัน

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน -ไม่มี-

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- กรรมการ บจก. เดลี่ บาย อาเรีย
- กรรมการ บจก. เอ แอวกิวด
- กรรมการ บจก. แอโหม ดีเวลลอปเม้นท์
- กรรมการ บจก. เดอะ คลาสส์
- กรรมการ Progressive Opulent Holding (Singapore) Pte., Ltd.

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท -ไม่มี-

กิจการของรัฐ -ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

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

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา -ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

- ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 : 320,897,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 32.7 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : 320,897,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 32.7 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
- เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ลด) -

นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี

กรรมการ
อายุ: 59
ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ:
ปี 2556



คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์บัณฑิต 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 (ทกส.) รุ่นที่ 1
- Directors Certification Program (DCP) รุ่นที่ 125/2552
- ประกาศนียบัตร หลักสูตรวิทยาการผู้นำไทย-จีน รุ่นที่ 1
- ประกาศนียบัตร หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านวิทยาการพลังงาน (วพน) รุ่นที่ 13

ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี จนถึงปัจจุบัน

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน -ไม่มี-

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- กรรมการ บจก. ดับบลิวโซล่าร์ แอนด์ เพาเวอร์
- กรรมการ บจก. ดับบลิวเพาเวอร์
- กรรมการ บจก. เทวา-โม

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท -ไม่มี-

กิจการของรัฐ -ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- กรรมการผู้จัดการบริษัท เลค การ์เด็น ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ประธานคณะกรรมการบริษัทฯ องค์การคลังสินค้า กระทรวงพาณิชย์
- กรรมการ การท่าเรือแห่งประเทศไทย
- เจ้าหน้าที่ฝ่ายสินเชื่อ ธนาคารเอเซีย จำกัด
- กรรมการ บริษัท วิทยุการบินแห่งประเทศไทย จำกัด

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา -ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

- ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 : 237,553,596 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 24.2 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : 323,890,196 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 33.01 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
- เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ลด) 86,336,600 หุ้น

นางนิภาพัดน์ ไรมรัตนพันธ์

กรรมการ

อายุ: 61

ปีที่ตั้งรกรากตำแหน่งกรรมการ:

ปี 2547

**คุณวุฒิการศึกษา**

- ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประวัติการอบรม

- การอบรม Directors Accreditation Program (DAP) 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย

ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี จนถึงปัจจุบัน

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน -ไม่มี-

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- กรรมการ บจก. แซฟ888
- กรรมการ บจก. เดลี บาย อารีญา
- กรรมการ บจก. ทีเอฟ ทาวน์ดีโพร

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท -ไม่มี-

กิจการของรัฐ -ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- กรรมการบริหาร บจก.ริเวอร์ไซด์ การ์เด็น
- ผู้จัดการฝ่ายบุคคล บจก.มิตรภาพการค้า

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา -ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

- ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 : 19,400,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 2.0 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : 19,400,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 2.0 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
- เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ลด) -

นายกัน เทียนสุวรรณ

กรรมการ

อายุ: 88

ปีที่ตั้งรกรากตำแหน่งกรรมการ:

ปี 2547

**คุณวุฒิการศึกษา**

- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- เนติบัณฑิตไทย เนติบัณฑิตยสภา

ประวัติการอบรม

- การอบรม Directors Accreditation Program (DAP) 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย

ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี จนถึงปัจจุบัน

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน -ไม่มี-

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน -ไม่มี-

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท -ไม่มี-

กิจการของรัฐ -ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

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

ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา -ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

- ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 : -ไม่มี-
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : -ไม่มี-
- เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ลด) -

คณะกรรมการ

นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์

กรรมการ

อายุ: 48

ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ:

ปี 2561



คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการอบรม

-ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี จนถึงปัจจุบัน

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน -ไม่มี-

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

-ไม่มี-

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท -ไม่มี-

กิจการของรัฐ -ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- กรรมการ บจก. วันอัฟ

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา -ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

- ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 : 2,365,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.2 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : 2,365,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.2 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
- เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ลด) -

นายวันชัย ดันติกุล

กรรมการอิสระและ

ประธานกรรมการตรวจสอบ

อายุ: 70

ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ:

ปี 2547



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 ัญญักษ์

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท -ไม่มี-

กิจการของรัฐ -ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- กรรมการ บจก. เทพ

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา -ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

- ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 : -ไม่มี-
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : -ไม่มี-
- เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ลด) -

นายปรีชา บุญยทิศา

กรรมการอิสระและ
กรรมการตรวจสอบ
อายุ: 57
ปีที่ยดำรงตำแหน่งกรรมการ:
ปี 2547



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. ยิ่งถาวร ปีโตรเลียม

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท -ไม่มี-

กิจการของรัฐ -ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

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

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา -ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

- ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 : -ไม่มี-
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : -ไม่มี-
- เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ลด) -

นายสมพล เกียนสุวรรณ

กรรมการอิสระและ
กรรมการตรวจสอบ
อายุ: 62
ปีที่ยดำรงตำแหน่งกรรมการ:
ปี 2554



คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- เนติบัณฑิตไทย

ประวัติการอบรม

- อาจารย์พิเศษคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี จนถึงปัจจุบัน

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

- ปรีชากฎหมาย บริษัท อมรินทร์ พรินต์ติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน)
- ปัจจุบัน ; ไม่ได้ดำรงตำแหน่งใดๆ ในบริษัทจดทะเบียน

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- ที่ปรึกษา มูลนิธิเยาวชนสัมพันธ์ กองบัญชาการตำรวจนครบาล
- ที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท เซสอินเตอร์โพรส (สยาม) จำกัด
- ที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท ทรียสิน ณ นคร จำกัด
- ผู้อำนวยการ สำนักกฎหมายคุณธรรมนายความ
- คณะกรรมการอุทธรณ์และร้องทุกข์ประจำ มหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท -ไม่มี-

กิจการของรัฐ -ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- ที่ปรึกษาคณะอนุกรรมการการศึกษาการตั้งนิคมอุตสาหกรรมและการใช้พลังงานถ่านหิน สภาผู้แทนราษฎร
- ที่ปรึกษาคณะอนุกรรมการการศึกษาการไฟฟ้า และท่าเรือ สภาผู้แทนราษฎร
- กรรมการ บริษัท วันอีฟ จำกัด

ประวัติการทำผิดทางกฎหมายในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา -ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

- ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 : -ไม่มี-
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : -ไม่มี-
- เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ลด) -

เป้าหมายเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน

วัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัท

ระยะสั้น

- ดำเนินงานตามแผนธุรกิจประจำปี
- มุ่งสร้างความสุขที่ยั่งยืน และสร้างความแตกต่างอย่างโดดเด่นในเรื่องการออกแบบ คุณภาพการก่อสร้าง และการบริการเพื่อให้ลูกบ้านชุมชนและสังคมมีความเป็นอยู่ที่ดีและเปี่ยมสุขโดยดำเนินธุรกิจตาม

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 หรือแหล่งชุมชนมีการคมนาคมสะดวกมีระบบขนส่งมวลชนสมัยใหม่
 - ดำเนินธุรกิจตาม 4 คุณลักษณะหลักข้างต้น เพื่อพันธกิจในการดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างสมดุล ต่อทั้งลูกค้า พนักงาน ลูกค้า และต่อสังคม
 - มุ่งสร้างให้อาริยาเป็นแบรนด์อันดับแรกๆ ที่อยู่ในใจลูกค้า
-

ระยะยาว

- มีผลประกอบการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน สามารถปรับตัวเข้ากับสภาพเศรษฐกิจได้อย่างดี
- ให้อาริยาเป็นแบรนด์อันดับแรกๆ ที่อยู่ในใจลูกค้าเพื่อการเติบโตที่ยั่งยืน

สรุปภาพรวมการดำเนินงานปี 2562

ในภาคอสังหาริมทรัพย์นั้น ปี 2562 อยู่บนความท้าทายจากปัจจัยลบ ซึ่งถือเป็นอีกปีที่ค่อนข้างท้าทายสำหรับผู้ประกอบการในการปรับตัวรับมือกับปัจจัยลบต่างๆ ที่เข้ามากระทบ โดยเฉพาะสำหรับตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในส่วนของตลาดคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรร ทั้งในเรื่องของภาพรวมเศรษฐกิจภายในและภายนอกที่อยู่ในช่วงชะลอตัว กำลังซื้อทั้งชาวไทยและต่างชาติเกิดการชะลอตัว รวมถึงหลังจากมาตรการกำกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Loan to Value : LTV) มีการประกาศใช้อย่างเป็นทางการในวันที่ 1 เมษายน 2562 ความตึงเครียดทางการค้าและเศรษฐกิจจากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีนที่ยังคงยืดเยื้อ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่ รวมถึงค่าเงินบาทที่ยังแข็งค่า ซึ่งการที่เงินบาทแข็งค่ามาก กระทบต่อขีดความสามารถทางการแข่งขันของส่งออกไทย ล้วนแล้วแต่เป็นปัจจัยลบที่เข้ามากระทบต่อธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 ทั้งสิ้น แต่ก็ถือว่าเป็นปีทองของผู้ซื้อที่มีความพร้อมจริงๆ ที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในราคาที่ถูกลงทั้งในส่วนของโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมอยู่ รวมถึงโครงการเปิดขายใหม่ที่ผู้ประกอบการก็ไม่กล้าที่จะปรับราคามากขึ้น เนื่องจากเกรงว่าหากตั้งราคาขายที่สูงไปจะส่งผลให้โครงการแข่งขันได้ยากในภาวะที่ตลาดชะลอตัว รวมถึงอาจจะส่งผลให้กำลังซื้อไม่สามารถเข้าถึงได้ ถึงแม้ว่าโครงการจะตั้งอยู่บนทำเลที่เป็นที่ต้องการก็ตาม

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นหนึ่งในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ศึกษาและวิจัยถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นกับธุรกิจ ซึ่งบริษัทได้ปรับกลยุทธ์ในการขายให้เข้ากับสภาวะเศรษฐกิจโดยมุ่งเน้นตลาดระดับกลางและระดับล่างโดยไล่เรียงเหตุการณ์ดังนี้

- | | |
|--|----------|
| 1. เปิดตัวโครงการ เดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 3 | Jan'2019 |
| 2. เปิดตัวโครงการ อารีญา แมนดารินา เอกมัย-รามอินทรา | Jan'2019 |
| 3. เปิดตัวโครงการ เดอะ พาร์ที บาย อารีญา | Jan'2019 |
| 4. เปิดตัวโครงการ เดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 4 | Apr'2019 |
| 5. เปิดตัวโครงการ เดอะคัลเลอร์ส รามอินทรา-หทัยราษฎร์ | Oct'2019 |
| 6. เปิดตัวแอปพลิเคชัน RecycleTime | Nov'2019 |



สรุปข้อมูลทางการเงิน

สินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท

| | 2562 | 2561 | 2560 | 2559 | 2558 |
|---------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | 11,834.4 | 11,488.1 | 10,716.9 | 11,396.0 | 10,930.7 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 419.9 | 451.7 | 454.2 | 494.2 | 535.2 |
| สิทธิการเช่า | 1,375.5 | 902.5 | 757.3 | - | - |
| สินทรัพย์รวม | 15,279.3 | 14,297.3 | 13,509.8 | 13,515.8 | 12,861.2 |

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

หน่วย : ล้านบาท

| | 2562 | 2561 | 2560 | 2559 | 2558 |
|----------------------|----------|----------|----------|----------|---------|
| เงินกู้ยืมระยะสั้น | 4,514.5 | 4,124.1 | 2,101.1 | 5,149.3 | 3,923.4 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | 4,780.8 | 5,215.1 | 6,976.7 | 4,203.3 | 4,929.2 |
| หนี้สินรวม | 11,876.1 | 10,965.2 | 10,169.3 | 10,201.3 | 9,770.9 |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว | 980.0 | 980.0 | 980.0 | 980.0 | 980.0 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | 3,403.2 | 3,332.1 | 3,340.5 | 3,314.5 | 3,090.3 |

ผลการดำเนินงาน

หน่วย : ล้านบาท

| | 2562 | 2561 | 2560 | 2559 | 2558 |
|--------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 2,868.5 | 3,929.4 | 4,958.1 | 4,643.3 | 5,398.0 |
| รายได้รวม | 2,988.6 | 4,032.2 | 5,057.1 | 4,725.0 | 5,427.8 |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | 2,049.0 | 2,649.9 | 3,438.9 | 3,056.2 | 4,016.7 |
| กำไรขั้นต้น | 819.5 | 1,279.5 | 1,279.5 | 1,587.1 | 1,381.3 |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี | (280.6) | 30.8 | 97.7 | 263.4 | 216.7 |

อัตราส่วนทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

| | 2562 | 2561 | 2560 | 2559 | 2558 |
|--------------------------------------|--------|------|------|------|------|
| มูลค่าตามบัญชี (บาท/หุ้น) ** | 3.28 | 3.46 | 3.42 | 3.38 | 3.15 |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น) ** | (0.29) | 0.03 | 0.10 | 0.27 | 0.22 |
| อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%) | (9.39) | 0.76 | 1.93 | 5.57 | 3.99 |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%) | (8.33) | 0.92 | 2.94 | 8.22 | 7.27 |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%) | (0.07) | 2.11 | 2.98 | 4.38 | 3.53 |
| เงินปันผลต่อหุ้น (บาท/หุ้น) | - | | 0.04 | 0.05 | 0.04 |

** คัดจากจำนวนหุ้นที่เฉลี่ย

หมายเหตุ :

1. เป็นข้อมูลจากงบการเงินรวม

2. การคำนวณอัตราส่วนทางการเงินใช้หลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในกลุ่มอุตสาหกรรม

งบดุล 2562

หน่วย : ล้านบาท

สินทรัพย์รวม 15,279.3

| | |
|------|----------|
| 2558 | 12,861.2 |
| 2559 | 13,515.8 |
| 2560 | 13,509.8 |
| 2561 | 14,279.3 |
| 2562 | 15,279.3 |

หนี้สินรวม 11,876.1

| | |
|------|----------|
| 2558 | 9,770.9 |
| 2559 | 10,201.3 |
| 2560 | 10,169.3 |
| 2561 | 10,965.2 |
| 2562 | 11,876.1 |

ส่วนของผู้ถือหุ้น 3,403.2

| | |
|------|---------|
| 2558 | 3,090.3 |
| 2559 | 3,314.5 |
| 2560 | 3,340.5 |
| 2561 | 3,332.1 |
| 2562 | 3,403.2 |

งบกำไรขาดทุน 2562

หน่วย : ล้านบาท

รายได้รวม 2,988.6

| | |
|------|---------|
| 2558 | 5,427.8 |
| 2559 | 4,725.0 |
| 2560 | 5,057.1 |
| 2561 | 4,032.2 |
| 2562 | 2,988.6 |

รายได้จากการขาย
อสังหาริมทรัพย์ 2,868.5

| | |
|------|---------|
| 2558 | 5,398.0 |
| 2559 | 4,643.3 |
| 2560 | 4,958.1 |
| 2561 | 3,929.4 |
| 2562 | 2,868.5 |

กำไรขั้นต้น 819.5

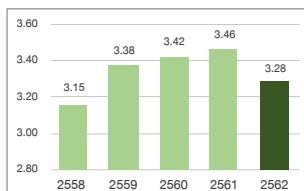
| | |
|------|---------|
| 2558 | 1,381.3 |
| 2559 | 1,587.1 |
| 2560 | 1,656.5 |
| 2561 | 1,461.3 |
| 2562 | 819.5 |

กำไรสุทธิ -280.6

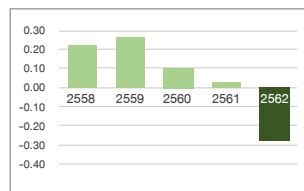
| | |
|------|--------|
| 2558 | 216.7 |
| 2559 | 263.4 |
| 2560 | 97.7 |
| 2561 | 30.8 |
| 2562 | -280.6 |

อัตราส่วนทางการเงิน 2562

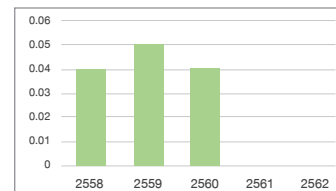
มูลค่าตามบัญชี (บาท/หุ้น)** 3.28



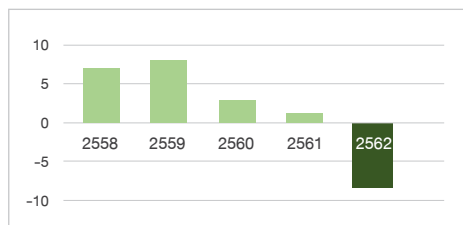
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)** - 0.29



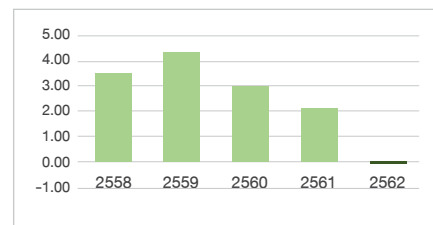
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท/หุ้น)** -



อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น -8.33



อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ - 0.07



" ทุกก้าวอย่าง
ของเรา...
คือความมั่นคง "

การลงทุน

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทมีนโยบายลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักและธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท หากมีธุรกิจใดที่น่าสนใจและมีผลตอบแทนดี บริษัทก็อาจพิจารณาเข้าลงทุน โดยการเข้าลงทุนดังกล่าวจะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมตามแต่ประเภทของธุรกิจนั้นๆ อีกทั้งยังต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

บริษัทได้มีการลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 7 บริษัท และมีเป้าประสงค์ดังนี้

| บริษัท | เป้าประสงค์ |
|---|---|
| บริษัท อารีญา เซอร์วิส จำกัด | เพื่อให้บริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์และปล่อยเช่า ทั้งนี้เพราะบริษัทตระหนักถึงความต้องการของลูกค้าที่ต้องการได้รับการบริการจากบุคลากรซึ่งได้มาตรฐาน |
| บริษัท วัน อีพ จำกัด | เพื่อให้บริการรับเหมาก่อสร้างด้วยวิวัฒนาการที่ทันสมัยให้กับโครงการต่างๆของบริษัทและลูกค้าทั่วไป |
| บริษัท อารีญา แมนเนจเม้นต์ จำกัด | เพื่อเสริมประสิทธิภาพในการทำงาน และรองรับการขยายตัวของบริษัท |
| บริษัท กูลสเปซ จำกัด | เพื่อเสริมประสิทธิภาพในการทำงาน และรองรับการขยายตัวของบริษัท |
| บริษัท ไวต์ลีฟ/อิง จำกัด | เพื่อเสริมประสิทธิภาพในการทำงาน และรองรับการขยายตัวของบริษัท |
| บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด | เพื่อเสริมประสิทธิภาพในการทำงาน และรองรับการขยายตัวของบริษัท |
| บริษัท อารีญา โฮลพิทออลลิตี้ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท อารีญา คอนวินีเยน สโตร์ จำกัด) | เพื่อทำธุรกิจร้านอาหารและบริการ |
| บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า |
| บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด | ธุรกิจโรงแรมและบริการอื่นๆ |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย ดังนี้

| ชื่อบริษัท | ประเภทธุรกิจ | ทุนจดทะเบียน | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) |
|---|---|---|-------------------------------|
| บริษัท อารีญา เซอร์วิส จำกัด | บริการหลังการขายด้าน อสังหาริมทรัพย์และปล่อยเช่า | หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 10,000,000 บาท | 99.99 |
| บริษัท วัน อีพ จำกัด | บริการรับเหมาก่อสร้าง | หุ้นสามัญ 10,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 100,000,000 บาท | 99.99 |
| บริษัท อารีญา แมนเนจเม้นต์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และบริหารนิติบุคคล | หุ้นสามัญ 6,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 65,000,000 บาท | 99.99 |
| บริษัท คูสสเปซ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | หุ้นสามัญ 6,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 60,000,000 บาท | 99.99 |
| บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | หุ้นสามัญ 6,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 65,000,000 บาท | 99.99 |
| บริษัท ซิลล์สเปซ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 1,000,000 บาท | 99.99 |
| บริษัท อารีญา โฮลพิทออลลิตี้ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท อารีญา คอนวินเนียน สโตร์ จำกัด) | ร้านอาหารและบริการ | หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 10,000,000 บาท | 99.99 |
| บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่า | หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 1,000,000 บาท | 99.97 |
| บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด | ธุรกิจโรงแรมและบริการอื่นๆ | หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นทุนทั้งสิ้น 1,000,000 บาท | 99.97 |

โครงสร้างเงินลงทุนของกลุ่มบริษัท

| ชื่อบริษัท | ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท) | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) | มูลค่าต้นทุนเงินลงทุน (ล้านบาท) |
|---|--------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| บริษัท อารีญา เซอร์วิส จำกัด | 10.00 | 99.99 | 10.00 |
| บริษัท วัน อีพ จำกัด | 100.00 | 99.99 | 100.00 |
| บริษัท อารีญา แมนเนจเม้นท์ จำกัด | 65.00 | 99.99 | 65.00 |
| บริษัท คูลสเปซ จำกัด | 60.00 | 99.99 | 60.00 |
| บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด | 65.00 | 99.99 | 65.00 |
| บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด | 1.00 | 99.99 | 1.00 |
| บริษัท อารีญา ฮอเทลทออลลิตี้ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท อารีญา คอนเวนียน สโตร์ จำกัด) | 10.00 | 99.99 | 10.00 |
| บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด | 1.00 | 99.97 | 1.00 |
| บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด | 1.00 | 99.97 | 1.00 |

ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,200,000,000 บาท ชำระแล้วจำนวน 980,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งจำนวน มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 รายชื่อและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรกที่ปรากฏในสมุดจดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท (จำนวนหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ยังคงมีจำนวนหุ้นรวม 980,000,000 หุ้น) มีดังนี้

| ลำดับ | ชื่อผู้ถือหุ้น | จำนวนหุ้น | ร้อยละ |
|-------|--|-------------|--------|
| 1 | กลุ่มตระกูลเลาหพูนรังษี ¹ | 452,928,096 | 46.2 |
| 2 | กลุ่มตระกูลพรเจริญชัยศิลป์ | 191,859,200 | 19.6 |
| 3 | PROGRESSIVE OPULENT HOLDING (SINGAPORE) PTE. .LTD. | 60,000,000 | 6.1 |
| 4 | นางสาว จูติพร อัครวิภาวรงค์ | 48,835,000 | 5.0 |
| 5 | นางสาวกัลยา ศรีเสมอ | 48,868,900 | 5.0 |
| 6 | นางพัชรนันท์ ภิญโญชัยอนันต์ | 46,350,000 | 4.7 |
| 7 | นายฐกร นิตปัญญาวุฒิ | 27,450,000 | 2.8 |
| 8 | นายอำนาจ จันทร์กนุพงศ์ | 21,179,000 | 2.2 |
| 9 | นายวิรัชศักดิ์ คุณพลิน | 20,000,000 | 2.0 |
| 10 | นางนิภาพิณณ์ โรมรัตน์พันธ์ | 19,400,000 | 2.0 |
| รวม | | 936,870,196 | 95.6 |

¹กลุ่มตระกูลเลาหพูนรังษีประกอบด้วย

- (1) นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี ถือหุ้นจำนวน 320,897,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 32.7 ของทุนที่เรียกชำระแล้วของบริษัท
- (2) นายวิวัฒน์ เลาหพูนรังษี ถือหุ้นจำนวน 132,031,096 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 13.5 ของทุนที่เรียกชำระแล้วของบริษัท

การออกหลักทรัพ์อื่น

1. หลักทรัพ์ตราสารหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอนจำนวนรวม 6,351 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

| ชื่อหุ้นกู้ | วันออกหุ้นกู้ | อายุหุ้นกู้ | อัตราดอกเบี้ย (ต่อปี) | วันครบกำหนดไถ่ถอน | มูลค่า ณ วันออกหุ้นกู้ (ล้านบาท) |
|--|-------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| หุ้นกู้ของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 | 5 ตุลาคม 2559 | 3 ปี 11 เดือน 26 วัน | 5.40 | 1 ตุลาคม 2563 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด | 1,000 |
| หุ้นกู้ของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 | 31 มกราคม 2559 | 3 ปี | 5.25 | 31 มกราคม 2563 | 654 |
| หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 | 5 เมษายน 2560 | 3 ปี | 5.95 | 5 เมษายน 2563 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด | 1,500 |
| หุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้นของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 | 31 ตุลาคม 2560 | 3 ปี 5 เดือน 30 วัน | 5.95 | | |
| • ชุดที่ 3 | | | | 2 พฤศจิกายน 2563 | 31 |
| • ชุดที่ 4 | | | | 30 เมษายน 2564 | 749 |
| หุ้นกู้ของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 | 18 ตุลาคม 2561 | 3 ปี | 5.95 | 19 ตุลาคม 2564 | 250 |
| หุ้นกู้ของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 | 22 พฤศจิกายน 2561 | 3 ปี 3 เดือน | 6.05 | 22 กุมภาพันธ์ 2565 | 167 |
| หุ้นกู้ของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 | 1 เมษายน 2562 | 2 ปี 6 เดือน 7 วัน | 6.75 | 8 ตุลาคม 2564 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด | 2,000 |
| รวม | | | | | 6,351 |

2. ตัวแลกเงินระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมียอดคงค้างตัวแลกเงินระยะสั้นทั้งสิ้น 62 ล้านบาท และตั๋วสัญญาใช้เงินทั้งสิ้น 200 ล้านบาท

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

คณะกรรมการของบริษัท มีนโยบายที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท พิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราประมาณร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินรวมหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล และทุนเงินสำรองต่างๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและบริษัทได้กำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลนั้นจะต้องไม่มีผลกระทบต่อการทำงานปกติของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท สภาพคล่องของบริษัท การขยายธุรกิจ ความจำเป็น ความเหมาะสมอื่นใดในอนาคต และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท ตามที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรหรือเหมาะสมซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น

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

สำหรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยให้แก่บริษัทนั้น บริษัทไม่ได้กำหนดอัตราส่วนในการจ่ายไว้แต่อย่างใด ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลประกอบการของแต่ละบริษัทย่อยและคณะกรรมการของบริษัทย่อยนั้นๆ จะพิจารณาจ่ายเงินปันผลเป็นกรณีไป

รายได้จากการ

โครงสร้างรายได้จำแนกสายผลิตภัณฑ์หลักของบริษัทและบริษัทย่อย

| แหล่งที่มาของรายได้ | รายได้ปี 2562 | | รายได้ปี 2561 | | รายได้ปี 2560 | |
|---|---------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| 1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | | | | | | |
| 1.1 โครงการแนวราบ | 2,442 | 81.70 | 2,929 | 72.69 | 3,387 | 66.98 |
| 1.2 โครงการแนวสูง | 398 | 13.32 | 980 | 24.26 | 1,569 | 31.02 |
| 1.3 ที่ดิน | 29 | 0.97 | 20 | 0.50 | 2 | 0.04 |
| ยอดรวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 2,869 | 95.99 | 3,929 | 97.45 | 4,958 | 98.04 |
| 2) รายได้จากการรับสร้างบ้านและขายวัสดุก่อสร้าง ¹ | - | - | - | - | - | - |
| 3) กลับรายการประมาณการหนี้สินคดีความ | - | - | - | - | 12 | 0.24 |
| 4) รายได้อื่น ² | 120 | 4.01 | 103 | 2.55 | 87 | 1.72 |
| รวมทั้งสิ้น | 2,989 | 100.00 | 4,032 | 100.00 | 5,057 | 100.00 |

หมายเหตุ :

¹. รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้างเป็นส่วนน้อยเมื่อเทียบกับรายได้รวมทั้งสิ้น

². รายได้อื่นประกอบด้วยรายได้จากการรับบริหารโครงการ และดอกเบี้ยรับธนาคาร

โครงสร้างรายได้ของกิจการ

โครงสร้างรายได้ของกิจการที่บริษัทถือหุ้น (สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562-2560)

| ดำเนินการโดย | ลักษณะธุรกิจ | ร้อยละการถือหุ้นของบริษัท | รายได้ปี 2562 | | รายได้ปี 2561 | | รายได้ปี 2560 | |
|---|---|---------------------------|---------------|--------|---------------|--------|---------------|--------|
| | | | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | - | 2,012 | 67.31 | 3,195 | 79.24 | 4,091 | 80.90 |
| บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด | บริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์และปล่อยเช่า | 99.99 | 5 | 0.17 | - | - | 1 | 0.02 |
| บริษัท วัน อีพ จำกัด | บริการรับเหมาก่อสร้าง | 99.99 | - | - | 9 | 0.22 | 4 | 0.08 |
| บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารนิติบุคคล | 99.99 | 427 | 14.29 | 379 | 9.40 | 462 | 9.13 |
| บริษัท คูลสเปซ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 99.99 | 130 | 4.35 | 12 | 0.30 | 35 | 0.69 |
| บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 99.99 | 402 | 13.45 | 381 | 9.45 | 283 | 5.60 |
| บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 99.99 | 13 | 0.43 | 56 | 1.39 | 181 | 3.58 |
| บริษัท อารียา โฮลพิทอลลิสตี้ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท อารียา คอนวินีเยนสโตร์ จำกัด) | ร้านอาหารและบริการ | 99.99 | - | - | - | - | - | - |
| รวมทั้งสิ้น | | | 2,989 | 100.00 | 4,032 | 100.00 | 5,057 | 100.00 |

สรุปภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และสถานการณ์แข่งขันปี 2562

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี 2562 เปรียบเทียบกับสถานการณ์ที่ท้าทาย

จากมาตรการกำกับดูแลสัดส่วนการปล่อยสินเชื่อต่อมูลค่าของสินทรัพย์ (Loan to Value: LTV) ของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่มีผลบังคับใช้ วันที่ 1 เมษายน 2562 โดยมาตรการดังกล่าว กำหนดให้ผู้ซื้อบ้านหลังที่สอง ที่ผ่อนบ้านหลังแรกมาแล้วเกิน 3 ปี ต้องวางเงินดาวน์ร้อยละ 10 ส่วนกรณีผู้ซื้อบ้านหลังที่สอง แต่ผ่อนบ้านหลังแรกไม่ถึง 3 ปี ต้องวางเงินดาวน์ร้อยละ 20 จากเดิมที่กำหนดวงเงินดาวน์ขั้นต่ำไม่เกินร้อยละ 10 ขณะที่ผู้ซื้อบ้านสัญญาที่ 3 ขึ้นไปในทุกระดับราคาต้องวางเงินดาวน์ขั้นต่ำ ร้อยละ 30 ส่วนผู้ซื้อบ้านราคา 10 ล้านบาทขึ้นไปในสัญญาแรก ต้องวางเงินดาวน์ร้อยละ 20 และสัญญาที่สองต้องวางเงินดาวน์ ร้อยละ 30

มาตรการดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการอาคารชุดพักอาศัยและโครงการบ้านพักอาศัย ทำให้การเปิดตัวโครงการในปี 2562 ลดลงจากปีก่อน

จากสถานการณ์ดังกล่าวทำให้ในช่วงปลายปี 2562 กระทรวงการคลังประกาศมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ 2 มาตรการหลักคือ

มาตรการแรก

คือการปรับลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์จากร้อยละ 2 เป็นร้อยละ 0.01 และค่าธรรมเนียมการจดจำนองอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 1 เป็นร้อยละ 0.01 สำหรับผู้ซื้อบ้านราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท มีผลตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 24 ธันวาคม 2563

มาตรการที่สอง

คือ มาตรการคืนเงินดาวน์ให้กับผู้ซื้อบ้านภายใต้โครงการ “บ้านดี มีดาวน์” เริ่มมีผลตั้งแต่วันที่ 27 พฤศจิกายน 2562 - 31 มีนาคม 2563 สำหรับผู้ซื้อบ้านที่มีรายได้ไม่เกิน 100,000 บาทต่อเดือนหรือ 1.2 ล้านบาทต่อปี ที่ได้รับการ

อนุมัติจากสถาบันการเงินแล้วจะได้รับเงินดาวน์คืน 50,000 บาท ต่อราย โดยไม่จำกัดราคาบ้าน เป้าหมายอยู่ที่ผู้ซื้อบ้าน 100,000 ราย

มาตรการทั้งสองประการมีส่วนในการกระตุ้นการซื้อ และการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จพร้อมขาย และโอนกรรมสิทธิ์ในช่วง 2 เดือนสุดท้ายของปี 2562 และมีผลต่อเนื่องในไตรมาสแรกของปี 2563 แต่ยังไม่สามารถที่จะกระตุ้นยอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2562 ให้กลับมาเป็นบวกได้ เนื่องจากผลกระทบจากมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัย กำลังซื้อจากต่างประเทศที่ลดลงไปมากกว่าร้อยละ 50 และกำลังซื้อภายในประเทศที่ลดลงจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว และความสามารถในการกักตุนที่ลดลง ยังคงมีอิทธิพลต่อกำลังซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อในระดับกลาง-ล่าง ภายใต้สถานการณ์ดังกล่าว ทำให้ในปี 2562 บริษัทอสังหาริมทรัพย์ทั้งที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ปรับแผนการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในปี 2562 ลดลงจากเดิมที่วางแผนไว้ เพื่อลดปริมาณสินค้าให้เหมาะสมกับสภาพตลาดโดยรวม โดยเฉพาะชะลอแผนเปิดตัวโครงการอาคารชุดในบางทำเล และหันมาให้ความสำคัญกับโครงการในแนวราบมากขึ้น เพื่อเพิ่มยอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์หลังจากที่ผลการดำเนินงานในช่วง 9 เดือนปี 2562 ของบริษัทอสังหาริมทรัพย์แต่ละบริษัทปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับระยะเดียวกันของปี 2561 มากไปกว่านั้น บริษัทยังเลื่อนเปิดไป 2 โครงการ คือ อารีญา โคไม่ บางนา-วงแหวนฯ 3 , เมโทร เกษตร 2

" งบประมาณเงิน
เปิดเผย ไปร่งใส
รับรองโดยไม่มี
เงื่อนไข "

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ต่อรายงานทางการเงิน

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

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญในด้านความถูกต้องและโปร่งใสของงบการเงิน โดยจัดให้มีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ จัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน พร้อมทั้งคำอธิบายและการวิเคราะห์ เพื่อให้ความมั่นใจว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้องครบถ้วน เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและนักลงทุนในการใช้งบการเงิน

ในการนี้คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 มีกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 คน คือ นายวันชัย ตันติกุล นายปรีชา บุญยิกิตา และ นายสมพล เทียนสุวรรณ โดยมีกรรมการตรวจสอบจำนวน 1 คน คือ นายปรีชา บุญยิกิตา เป็นบุคคลที่มีความรู้และประสบการณ์ในด้านบัญชีและการเงินทำหน้าที่สอบทานนโยบายการบัญชีและคุณภาพของรายงาน

ทางการเงิน และระบบการควบคุมภายใน ซึ่งความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ และแสดงไว้ในแบบรายงาน 56-1 และรายงานประจำปี 2562 แล้วคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า ระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความน่าเชื่อถือได้ของงบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562



นายวิศิษฐ์ เลาหพุนรังษี
ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ
บริษัท อารียา พรอฟีพอร์ตี จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของ บริษัท อารียา พรอฟีพอร์ตี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท อารียา พรอฟีพอร์ตี จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมของ บริษัท อารียา พรอฟีพอร์ตี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และผลการดำเนินงานรวมและกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท อารียา พรอฟีพอร์ตี จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจยังผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม และในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

1. มูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ประกอบด้วย ที่ดินและโครงการระหว่างพัฒนา บ้านสำเร็จรูป ห้องชุดพร้อมขายและที่ดินรอพัฒนาเพื่อขาย ซึ่งแสดงมูลค่าราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า กลุ่มบริษัทต้องมีการประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน มูลค่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับการประมาณการราคาขายและประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ความไม่แน่นอนของประมาณการจะส่งผลกระทบต่อประเมินมูลค่าตามบัญชีของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา การประมาณการราคาขาย และประมาณการต้นทุนขึ้นอยู่กับเงื่อนไขสภาพตลาด การแข่งขัน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนกู้ยืม รวมถึงแผนดำเนินงานก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จ การประมาณการดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร ซึ่งขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยและสมมติฐานต่างๆ นอกจากนี้โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนามียอดคงเหลือที่มีนัยสำคัญในงบการเงินรวม อ้างถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 ตามงบการเงินรวมกลุ่มบริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาจำนวนเงิน 11,834.38 ล้านบาท ดังนั้นเจ้าพนักงานจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบเรื่องดังกล่าว

การตอบสนองความเสี่ยง

วิธีการตรวจสอบของเจ้าพนักงานต่อเรื่องดังกล่าว รวมถึงการสอบถามทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาของผู้บริหาร ทดสอบระบบการควบคุมภายในการจัดทำต้นทุนประมาณการและต้นทุนเกิดขึ้นจริงจนถึงปัจจุบันและประมาณการของต้นทุนโครงการที่จำเป็นจนกระทั่งงานแล้วเสร็จกับเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ทดสอบการคำนวณ ตลอดจนเข้าร่วมสังเกตการณ์โครงการระหว่างพัฒนาช่วงสิ้นปี พิจารณาความเหมาะสมของข้อสมมติที่สำคัญของราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระที่จ้างโดยกลุ่มบริษัท ประเมินมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับกับราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระเปรียบเทียบกับมูลค่าตามบัญชีของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา รวมถึงเปรียบเทียบรายการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนและหลังวันที่ในงบการเงิน ตลอดจนประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทมีบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวมจำนวนเงิน 419.88 ล้านบาท อ้างถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12 และนโยบายการบัญชีข้อ 4.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนและวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งรายการหลักคือ ศูนย์สรรพสินค้าให้เช่า ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรม โดยจ้างผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ที่เป็นกระแสเงินสดและคิดลดกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งวิธีดังกล่าวต้องใช้สมมติฐานหลายประการที่ต้องใช้ดุลยพินิจจากผู้บริหาร เช่น ประมาณการรายได้ ประมาณการรายจ่าย อัตราการเติบโตของรายได้ อัตราดอกเบี้ยที่ใช้ในการคิดลดกระแสเงินสด และการประมาณการมูลค่าสุดท้าย ความถูกต้องของการวัดมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีดังกล่าวขึ้นอยู่กับความสมเหตุสมผลของสมมติฐานที่ใช้ในการคำนวณ การประเมินความถูกต้อง และความเหมาะสมของสมมติฐานจึงเป็นเรื่องที่มีสาระสำคัญในการตรวจสอบ เนื่องจากเป็นเรื่องของอนาคต ซึ่งอาจมีความไม่แน่นอน ดังนั้นเจ้าพนักงานจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบเรื่องดังกล่าว

การตอบสนองความเสี่ยง

วิธีการตรวจสอบของเจ้าพนักงานต่อเรื่องดังกล่าวรวมถึงการสอบถามทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของผู้บริหาร ประเมินผู้ประเมินอิสระกับเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง เข้าร่วมสังเกตการณ์สถานที่โครงการจริง และพิจารณาการประมาณมูลค่ายุติธรรมตามวิธีพิจารณารายได้ซึ่งได้รับการอนุมัติจากผู้บริหารและผู้ประเมินอิสระที่จ้างโดยกลุ่มบริษัท พิจารณาความสมเหตุสมผลของข้อสมมติที่สำคัญและวิธีการคำนวณประมาณการกระแสเงินสดรับและจ่ายในอนาคตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น การคาดการณ์การเติบโตของรายได้ค่าเช่ากับการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง นอกจากนี้ยังทดสอบกับสัญญาเช่า แผนดำเนินงานและเอกสารที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีแต่ไม่รวมถึงงบการเงินและ รายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงาน ประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้เจ้าพนักงานหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของเจ้าพนักงานต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และเจ้าพนักงานไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของเจ้าพนักงาน หรือปรากฏว่า ข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อเจ้าพนักงานได้อ่านรายงานประจำปี หากเจ้าพนักงานสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ เจ้าพนักงานต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง แต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของเจ้าพนักงานมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของเจ้าพนักงานอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของเจ้าพนักงานตามมาตรฐานการสอบบัญชี เจ้าพนักงานได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานรวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของเจ้าพนักงาน ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ผิดตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมี ประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้องหรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้านั้นขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเรื่องต่างๆที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีวันแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับ เรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นางสาววันนิสา งามบัวทอง



นางสาววันนิสา งามบัวทอง
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 6838
บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
กรุงเทพมหานคร
วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

บาท

| สินทรัพย์ | หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|----------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 6 | 65,927,785 | 85,918,113 | 42,486,127 | 60,966,204 |
| เงินลงทุนชั่วคราว | 7 | 85,210 | 84,138 | 85,210 | 84,138 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 8 | 265,972,782 | 235,650,547 | 1,109,618,297 | 1,025,242,112 |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | 9, 10 | 11,834,384,977 | 11,488,062,414 | 8,712,081,553 | 8,554,629,510 |
| เงินมัดจำค่าที่ดิน | 41 | 277,200,000 | 280,900,000 | 277,200,000 | 280,900,000 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 5 | - | - | 1,228,245,371 | 1,148,329,740 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | | 33,062,231 | 9,503,705 | 20,442,686 | 1,848,851 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | | 12,476,632,985 | 12,100,118,917 | 11,390,159,244 | 11,072,000,555 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | | | |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน | 10 | 300,018,273 | 194,843,762 | 294,008,517 | 188,667,144 |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | 11 | - | - | 312,998,639 | 310,999,239 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 10, 12 | 419,880,283 | 451,650,283 | 375,610,283 | 412,040,283 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 13 | 411,897,361 | 341,761,637 | 370,194,042 | 308,362,496 |
| ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า | 14 | 119,227,588 | 127,773,293 | 119,227,588 | 127,773,293 |
| สิทธิการเช่า | 15 | 1,375,504,865 | 902,548,891 | 1,375,504,865 | 902,548,891 |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | 16 | 13,964,581 | 18,675,308 | 11,810,941 | 16,405,989 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 17 | 71,764,051 | 49,894,085 | 30,776,510 | 6,090,997 |
| เงินประกันการเช่า | 5 | 60,000,000 | 60,000,000 | 60,000,000 | 60,000,000 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 18 | 30,432,021 | 50,038,655 | 22,824,369 | 39,892,291 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | 2,802,689,023 | 2,197,185,914 | 2,972,955,754 | 2,372,780,623 |
| รวมสินทรัพย์ | | 15,279,322,008 | 14,297,304,831 | 14,363,114,998 | 13,444,781,178 |

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

บาท

| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|----------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น | | | | | |
| จากสถาบันการเงิน | 19.1 | 270,179,951 | 417,156,304 | 270,179,951 | 407,337,134 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 20 | 931,300,749 | 401,155,915 | 1,201,495,973 | 790,562,660 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | | | | | |
| ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 19.3 | 1,058,556,523 | 1,564,230,801 | 765,993,174 | 1,224,236,761 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 5 | - | - | 19,545,235 | 2,800,000 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 19.2 | - | 111,493,133 | - | 111,493,133 |
| หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 19.6 | 3,185,715,000 | 2,031,215,000 | 3,185,715,000 | 2,031,215,000 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 19.7 | 10,049,162 | 90,281,194 | 9,565,739 | 89,544,916 |
| เงินประกันการก่อสร้าง | | 172,069,902 | 165,879,240 | 141,790,874 | 138,409,156 |
| ค่ามัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ | | 1,032,550,315 | 627,210,674 | 1,028,705,412 | 624,376,654 |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | | - | 3,074,911 | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 21 | 109,914,307 | 71,048,168 | 25,552,420 | 26,249,800 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | | 6,770,335,909 | 5,482,745,340 | 6,648,543,778 | 5,446,225,214 |

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

บาท

| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ) | หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|----------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 19.3 | 1,171,794,074 | 878,191,084 | 646,983,282 | 409,602,478 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น | 19.4 | 480,000,000 | - | 480,000,000 | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 5 | - | - | 9,700,000 | 9,700,000 |
| หุ้นกู้ | 19.6 | 3,128,980,004 | 4,336,922,298 | 3,128,980,004 | 4,336,922,298 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน | 19.7 | 12,896,798 | 23,188,348 | 10,407,803 | 20,215,931 |
| เงินประกันสาธารณูปโภค | | 680,215 | 1,053,342 | 680,215 | 1,053,342 |
| ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน | 22 | 103,946,336 | 56,768,722 | 47,065,461 | 24,002,022 |
| หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว | 23 | 112,923,359 | 87,355,806 | 112,923,359 | 87,355,806 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | 24 | 94,597,476 | 99,020,549 | 65,585,058 | 69,424,745 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | | 5,105,818,262 | 5,482,500,149 | 4,502,325,182 | 4,958,276,622 |
| รวมหนี้สิน | | 11,876,154,171 | 10,965,245,489 | 11,150,868,960 | 10,404,501,836 |
| ทุนเรือนหุ้น | 25 | | | | |
| ทุนจดทะเบียน | | 1,200,000,000 | 1,200,000,000 | 1,200,000,000 | 1,200,000,000 |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว | | 980,000,000 | 980,000,000 | 980,000,000 | 980,000,000 |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ | 26 | 669,209,894 | 669,209,894 | 669,209,894 | 669,209,894 |
| หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน | 27 | 300,000,000 | - | 300,000,000 | - |
| กำไรสะสม | | | | | |
| จัดสรรแล้ว | | | | | |
| สำรองตามกฎหมาย | 28 | 88,293,600 | 88,293,600 | 88,293,600 | 88,293,600 |
| ยังไม่ได้จัดสรร | | 1,306,547,661 | 1,594,555,848 | 1,115,625,862 | 1,302,775,848 |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | 13 | 59,116,682 | - | 59,116,682 | - |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | | 3,403,167,837 | 3,332,059,342 | 3,212,246,038 | 3,040,279,342 |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | | 15,279,322,008 | 14,297,304,831 | 14,363,114,998 | 13,444,781,178 |

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

บาท

| | หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|----------|---------------|---------------|----------------------|---------------|
| | | 2562 | 2561 | 2562 | 2561 |
| รายได้ | | | | | |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 5 | 2,868,503,092 | 3,929,369,508 | 1,883,298,182 | 3,201,037,079 |
| ดอกเบี้ยรับ | 5 | 4,929,160 | 2,712,532 | 86,015,850 | 75,280,766 |
| รายได้อื่น | 5, 31 | 115,133,973 | 100,117,953 | 120,821,292 | 136,005,212 |
| รวมรายได้ | | 2,988,566,225 | 4,032,199,993 | 2,090,135,324 | 3,412,323,057 |
| ค่าใช้จ่าย | | | | | |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | 9 | 2,049,026,292 | 2,649,890,764 | 1,323,078,308 | 2,134,600,360 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 32 | 262,647,932 | 384,750,476 | 197,964,218 | 315,306,288 |
| ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน | | 113,273,078 | 150,097,516 | 74,477,920 | 122,351,444 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 5, 33 | 542,272,562 | 551,995,903 | 389,243,149 | 418,455,413 |
| ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 12 | 31,770,000 | 2,340,000 | 36,430,000 | 4,350,000 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 5, 36 | 301,576,714 | 226,898,826 | 289,461,900 | 223,424,616 |
| รวมค่าใช้จ่าย | | 3,300,566,578 | 3,965,973,485 | 2,310,655,495 | 3,218,488,121 |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | | (312,000,353) | 66,226,508 | (220,520,171) | 193,834,936 |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ | 37 | (31,394,908) | 35,441,196 | (38,383,866) | 45,543,285 |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี | | (280,605,445) | 30,785,312 | (182,136,305) | 148,291,651 |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น : | | | | | |
| รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน | | | | | |
| กำไรจากการตีราคาที่ดิน-สุทธิจากภาษี | 13 | 59,116,682 | - | 59,116,682 | - |
| กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ | | | | | |
| ประกันภัย - สุทธิจากภาษี | 22 | (6,712,331) | - | (4,323,270) | - |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี | | 52,404,351 | - | 54,793,412 | - |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | | (228,201,094) | 30,785,312 | (127,342,893) | 148,291,651 |

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

บาท

| | หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|----------|---------------|------------|----------------------|-------------|
| | | 2562 | 2561 | 2562 | 2561 |
| การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) | | | | | |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ | | (280,605,445) | 30,785,312 | (182,136,305) | 148,291,651 |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | | - | - | - | - |
| | | (280,605,445) | 30,785,312 | (182,136,305) | 148,291,651 |
| การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม | | | | | |
| ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ | | (228,201,094) | 30,785,312 | (127,342,893) | 148,291,651 |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | | - | - | - | - |
| | | (228,201,094) | 30,785,312 | (127,342,893) | 148,291,651 |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น | 38 | | | | |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ | | (0.29) | 0.03 | (0.19) | 0.15 |

บริษัท อารีญา พรพเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

บาท

| | หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | | | | | |
|---|----------|---------------------------------------|-----------------------------|---|--------------------|-----------------|--|--------------------------|
| | | ทุนเรือน หุ้นที่ออก และชำระแล้ว | ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ | หุ้นกู้ด้วยสิทธิ ที่ลักษณะคล้าย กัน | กำไรสะสม | | องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนเกินจากการ ตีราคาที่ดิน (สุทธิ) | รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น |
| | | | | | สำรอง ตามกฎหมาย | ยังไม่ได้จัดสรร | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561 | | 980,000,000 | 669,209,894 | - | 80,873,600 | 1,610,388,136 | - | 3,340,471,630 |
| เงินปันผลจ่าย | 29 | - | - | - | - | (39,197,600) | - | (39,197,600) |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ | | - | - | - | - | - | - | - |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี | | - | - | - | - | 30,785,312 | - | 30,785,312 |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี | | - | - | - | - | - | - | - |
| รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | | - | - | - | - | 30,785,312 | - | 30,785,312 |
| 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 |
| ออกหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่ลักษณะคล้ายกัน | 27 | - | - | 300,000,000 | - | - | - | 300,000,000 |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ | | - | - | - | - | - | - | - |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี | | - | - | - | - | (280,605,445) | - | (280,605,445) |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี | | - | - | - | - | (6,712,331) | 59,116,682 | 52,404,351 |
| รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | | - | - | - | - | (287,317,776) | 59,116,682 | (228,201,094) |
| ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่ลักษณะคล้ายกัน | 27 | - | - | - | - | (690,411) | - | (690,411) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | | 980,000,000 | 669,209,894 | 300,000,000 | 88,293,600 | 1,306,547,661 | 59,116,682 | 3,403,167,837 |

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

บาท

| | | หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | | | | | |
|---|----|-------------|---------------------------------------|-----------------------------|---|--------------------|-----------------|--|--------------------------|
| | | | ทุนเรือน หุ้นที่ออก และชำระแล้ว | ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ | หุ้นกู้ด้วยสิทธิ ที่มีลักษณะคล้าย ทุน | กำไรสะสม | | องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนเกินจากการ ตีราคาที่ดิน (สุทธิ) | รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น |
| | | | | | | สำรอง ตามกฎหมาย | ยังไม่ได้จัดสรร | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561 | 29 | 980,000,000 | 669,209,894 | - | 80,873,600 | 1,201,101,797 | - | 2,931,185,291 | |
| เงินปันผลจ่าย | | - | - | - | - | (39,197,600) | - | (39,197,600) | |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ | | - | - | - | - | 148,291,651 | - | 148,291,651 | |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี | | - | - | - | - | - | - | - | |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี | | - | - | - | - | - | - | - | |
| รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | | - | - | - | - | 148,291,651 | - | 148,291,651 | |
| โอนไปสำรองตามกฎหมาย | | | | | | | | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | 27 | 980,000,000 | 669,209,894 | - | 88,293,600 | 1,302,775,848 | - | 3,040,279,342 | |
| ออกหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน | | - | - | 300,000,000 | - | - | - | 300,000,000 | |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ | | - | - | - | - | (182,136,305) | - | (182,136,305) | |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี | | - | - | - | - | (4,323,270) | 59,116,682 | 54,793,412 | |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี | | - | - | - | - | (186,459,575) | 59,116,682 | (127,342,893) | |
| รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | | - | - | - | - | - | - | - | |
| ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน | 27 | - | - | - | - | (690,411) | - | (690,411) | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | | 980,000,000 | 669,209,894 | 300,000,000 | 88,293,600 | 1,115,625,862 | 59,116,682 | 3,212,246,038 | |

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

บาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---------------|--------------|----------------------|--------------|
| | 2562 | 2561 | 2562 | 2561 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | | | | |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี | (280,605,445) | 30,785,312 | (182,136,305) | 148,291,651 |
| รายการปรับปรุงกระทบกำไรสำหรับปีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน | | | | |
| กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนชั่วคราว | (1,072) | (640) | (1,072) | (640) |
| หนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ) | 29,137,765 | (97,842) | 29,121,509 | 100,475 |
| หนี้สูญ | 2,610 | - | 2,610 | - |
| ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง การพัฒนา (โอนกลับ) | (395,958) | (12,505,049) | (395,958) | (5,986,633) |
| ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 31,770,000 | 2,340,000 | 36,430,000 | 4,350,000 |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 49,364,998 | 66,014,010 | 42,947,141 | 61,870,154 |
| ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายอุปกรณ์ | (5,347,661) | (827,099) | (1,992,525) | (593,455) |
| ขาดทุนจากการตัดจ่ายสินทรัพย์ | - | 5,004,673 | - | 5,004,673 |
| ขาดทุนจากการตัดจ่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน | 694,986 | - | 694,986 | - |
| ค่าตัดจ่ายส่วนเกินมูลค่าหุ้นกู้ | 20,572,706 | 8,916,229 | 20,572,706 | 8,916,229 |
| ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค และค่าซ่อมแซมโครงการ | 8,274,972 | 6,804,149 | 4,997,977 | 5,231,962 |
| ประมาณการผลขาดทุนจากการก่อสร้างบ้าน | 1,837,019 | - | - | - |
| การผูกพันผลประโยชน์พนักงาน | 38,787,199 | 6,222,845 | 17,659,352 | 2,921,398 |
| กำไรจากการตัดจ่ายเงินประกันการก่อสร้าง | (13,058,773) | (8,215,293) | (9,530,035) | - |
| ต้นทุนทางการเงิน | 301,576,714 | 226,898,826 | 289,461,900 | 223,424,616 |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ | (31,394,908) | 35,441,196 | (38,383,866) | 45,543,285 |
| ดอกเบี้ยรับ | (4,929,160) | (2,712,532) | (86,015,850) | (75,280,765) |

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

บาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------|---------------|----------------------|---------------|
| | 2562 | 2561 | 2562 | 2561 |
| กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง | | | | |
| ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน | 146,285,992 | 364,068,785 | 123,432,570 | 423,792,950 |
| การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง | | | | |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | (59,462,610) | (55,895,386) | (32,153,233) | (306,702,712) |
| โครงการรอส่งหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | (79,614,558) | (438,236,070) | 71,625,235 | 294,767,115 |
| เงินมัดจำค่าที่ดิน | 3,700,000 | 10,699,980 | 3,700,000 | 10,699,980 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | (1,586,890) | (3,516,770) | - | - |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 19,606,634 | 5,526,141 | 17,067,922 | 7,590,693 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 471,309,191 | 90,883,695 | 351,654,824 | 94,973,104 |
| เงินประกันการก่อสร้าง | 19,249,435 | (3,816,013) | 12,911,753 | (8,383,394) |
| ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ | 329,319,101 | 397,647,419 | 328,308,218 | 395,150,400 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 33,342,709 | 4,838,427 | (3,302,291) | 1,286,285 |
| เงินประกันสาธารณูปโภค | (373,127) | (1,431,438) | (373,127) | (1,431,438) |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | (9,702,045) | (33,615,229) | (6,923,164) | (31,567,024) |
| เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน | 872,073,832 | 337,153,541 | 865,948,707 | 880,175,959 |
| จ่ายภาษีเงินได้ | (28,622,691) | (64,534,971) | (18,593,835) | (54,120,502) |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน | 843,451,141 | 272,618,570 | 847,354,872 | 826,055,457 |

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

บาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---------------|---------------|----------------------|---------------|
| | 2562 | 2561 | 2562 | 2561 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน | | | | |
| รับดอกเบี้ย | 4,929,160 | 2,712,532 | 4,668,779 | 2,428,967 |
| เงินฝากธนาคารที่มีการค้าประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง | (105,174,511) | 34,185,304 | (105,341,373) | 40,361,922 |
| จ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | (488,060,010) | (523,766,972) |
| รับชำระคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | 408,144,379 | 679,240,895 |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | - | - | (1,999,400) | (9,000,000) |
| ซื้ออุปกรณ์ | (12,518,902) | (29,740,080) | (4,739,720) | (6,826,575) |
| เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์ | 6,718,561 | 827,103 | 3,363,421 | 593,458 |
| ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน | (395,112) | (2,785,371) | (395,112) | (916,188) |
| สิทธิการเช่า | (407,916,744) | (124,471,513) | (407,916,744) | (124,471,513) |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน | (514,357,548) | (119,272,025) | (592,275,780) | 57,643,994 |

| | | | | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน | | | | |
| จ่ายต้นทุนทางการเงิน | (605,347,684) | (553,871,073) | (548,332,119) | (513,951,557) |
| จ่ายเงินปันผล | - | (39,197,600) | - | (39,197,600) |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น | | | | |
| จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง) | (146,976,353) | 70,139,763 | (137,157,183) | 60,320,593 |
| เงินสดรับจากกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | 16,745,235 | 208,807,217 |
| ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | - | (288,245,647) |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 1,291,443,762 | 3,040,741,130 | 803,438,682 | 2,112,927,057 |
| ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | (1,503,515,050) | (2,241,518,749) | (1,024,301,465) | (1,943,736,016) |
| เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น | 480,000,000 | - | 480,000,000 | - |
| เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ | 2,000,000,000 | 416,600,000 | 2,000,000,000 | 416,600,000 |
| ชำระคืนหุ้นกู้ | (2,031,215,000) | (1,031,215,000) | (2,031,215,000) | (1,031,215,000) |
| ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ | (42,800,000) | (2,228,810) | (42,800,000) | (2,228,810) |

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

บาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---------------|---------------|----------------------|-----------------|
| | 2562 | 2561 | 2562 | 2561 |
| จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน | (90,673,596) | (18,595,427) | (89,937,319) | (17,478,571) |
| เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน | 300,000,000 | - | 300,000,000 | - |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน | (349,083,921) | (359,145,766) | (273,559,169) | (1,037,398,334) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ | (19,990,328) | (205,799,221) | (18,480,077) | (153,698,883) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม | 85,918,113 | 291,717,334 | 60,966,204 | 214,665,087 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 65,927,785 | 85,918,113 | 42,486,127 | 60,966,204 |

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

| | | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาตามสัญญา | | | | |
| เข้าทางการเงิน | - | 75,627,600 | - | 75,627,600 |
| ซื้ออุปกรณ์ตามสัญญาเข้าทางการเงิน | 150,014 | 15,833,185 | 150,014 | 12,280,585 |
| เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน | 392,998 | - | - | - |
| โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไปตั้งทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 5,118,170 | - | 5,118,170 | - |
| โอนตั้งทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 45,903,663 | 93,403,668 | 34,104,148 | 93,403,668 |
| ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ที่รวมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนา | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์ | 19,828,195 | 19,173,605 | 14,462,860 | 16,253,948 |
| ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่บันทึกเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ | | | | |
| ระหว่างการพัฒนา | 277,265,222 | 276,231,927 | 240,246,146 | 252,152,290 |
| ค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ | | | | |
| สิทธิการเช่า | 25,567,553 | 20,733,445 | 25,567,553 | 20,733,445 |
| ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่บันทึกเป็นงานระหว่างทำของสิทธิการเช่า | 39,471,677 | 23,059,131 | 39,471,677 | 23,059,131 |
| โอนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นไปเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 35,472,593 | - | 35,472,593 | - |
| โอนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นไปที่ค้างงวดที่ยังไม่รับรู้รายได้ | 76,020,540 | - | 76,020,540 | - |

บริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

1. การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท

บริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) “บริษัท” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และมีที่อยู่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 999

ถนนประดิษฐ์บุธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร

บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อเดือนเมษายน 2547

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในระหว่างปี ได้แก่ กลุ่มลาพูนรังษี (ถือหุ้นร้อยละ 46.22) และกลุ่มพรเจริญชัยศิลป์ (ถือหุ้นร้อยละ 19.58)

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายละเอียดของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 5 และ 11

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวมและการดำเนินงาน

2.1 งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ที่บริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมดังต่อไปนี้

| บริษัทถือหุ้นร้อยละ | | | | |
|-----------------------------------|--|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| ชื่อกิจการ | ลักษณะธุรกิจ | ประเทศที่ กิจการจัดตั้ง | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| บริษัทย่อย | | | | |
| บริษัท อาเรีย เซอร์วิส จำกัด | บริการหลังการขาย ด้านอสังหาริมทรัพย์ | ไทย | 99.99 | 99.99 |
| บริษัท วัน อีฟ จำกัด | บริการรับเหมาก่อสร้าง | ไทย | 99.99 | 99.99 |
| บริษัท อาเรีย แมนเนจเม้นต์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหาร นิติบุคคลอาคารชุด | ไทย | 99.99 | 99.99 |
| บริษัท คูสเปช จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย | 99.99 | 99.99 |
| บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย | 99.99 | 99.99 |
| บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย | 99.99 | 99.99 |
| บริษัท อาเรีย โฮสพิทอลลิตี้ จำกัด | ร้านอาหาร | ไทย | 99.99 | 99.99 |
| บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ไทย | 99.97 | - |
| บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด | โรงแรม | ไทย | 99.97 | - |

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”)

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อบรรยากาศการเงินของกลุ่มบริษัท

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

2.3 สินทรัพย์และรายได้ของบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมคิดเป็นจำนวนประมาณร้อยละ ดังนี้

| | อัตราร้อยละของยอดสินทรัพย์ ของบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ใน งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม | | อัตราร้อยละของยอดรายได้ ของบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ใน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | |
|-----------------------------------|---|------|---|--------|
| | 2562 | 2561 | 2562 | 2561 |
| บริษัทย่อย | | | | |
| บริษัท อารีญา เซอร์วิส จำกัด | 0.34 | 0.11 | 0.10 | 0.05 |
| บริษัท วัน อีฟ จำกัด | 2.91 | 3.14 | 0.06 | 0.21 |
| บริษัท อารีญา แมนเนจเม้นต์ จำกัด | 6.50 | 9.46 | 18.11 | 9.39 |
| บริษัท คูสสเปซ จำกัด | 6.97 | 5.67 | 4.82 | 0.30 |
| บริษัท ไรต์ลิฟวิ่ง จำกัด | 6.90 | 5.88 | 14.09 | 9.43 |
| บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด | 3.34 | 3.73 | 2.35 | 1.38 |
| บริษัท อารีญา โฮสพิทอลลิสต์ จำกัด | 0.14 | 0.16 | (0.03) | (0.05) |
| บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด | - | - | - | - |
| บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด | - | - | - | - |

2.4 ยอดค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการระหว่างกันที่เป็นสาระสำคัญ ยอดเงินลงทุนของบริษัทและทุนเรือนหุ้นของบริษัทย่อย ณ วันสิ้นปีได้ตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

2.5 บริษัทจัดทำงบการเงินรวมโดยรวมบริษัทย่อยดังกล่าวทั้งหมดในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ได้อำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย จนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

2.6 นโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยในส่วนงบรายการบัญชีที่เหมือนกัน ใช้นโยบายบัญชีเช่นเดียวกับบริษัท

2.7 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม หมายถึง ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยที่ไม่ได้เป็นของบริษัท ซึ่งได้แสดงเป็นรายการแยกต่างหากจากส่วนที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่

3. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงานการเงินและนำเสนองบการเงิน

3.1 หลักเกณฑ์การจัดทำงานการเงิน

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

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมายงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยดังกล่าว

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินของกลุ่มบริษัท ยกเว้นเรื่องการรับรู้รายได้เนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า มาถือปฏิบัติ

ซึ่งมาตรฐานฉบับนี้ไม่มีผลกระทบต่อส่วนของการทำหรือขาดทุนของกลุ่มบริษัทแต่อย่างใด เพียงแต่มีผลกระทบต่อการจัดประเภทรายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้

2561 (พันบาท)

| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ | งบการเงินรวม | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|--------------------------|---------------------------------------|------------------|---|---------------------------------------|------------------|---|
| | ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับเดิม | เพิ่มขึ้น (ลดลง) | ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 | ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับเดิม | เพิ่มขึ้น (ลดลง) | ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 |
| กำไรขาดทุน | | | | | | |
| รายได้จากการขาย | 3,936,048 | (6,678) | 3,929,370 | 3,205,663 | (4,626) | 3,201,037 |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | 2,474,783 | 175,108 | 2,649,891 | 1,988,901 | 145,699 | 2,134,600 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 566,536 | (181,786) | 384,750 | 465,631 | (150,325) | 315,306 |
| | 6,977,367 | (13,356) | 6,964,011 | 5,660,195 | (9,252) | 5,650,943 |

3.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างปี สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินและแนวปฏิบัติทางการบัญชีฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ยกเว้นมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วย มาตรฐานและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

- ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
- ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

- ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

- ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
- ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน มาตรฐานเหล่านี้จะนำมาแทนมาตรฐานและการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินเมื่อมีผลบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินลงทุนโดยใช้หลักการเช่นเดียวกับกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

3.4 เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการดังต่อไปนี้

| รายการ | เกณฑ์การวัดมูลค่า |
|--|---|
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | มูลค่ายุติธรรม |
| หนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ | มูลค่าปัจจุบันของการผูกพันตามผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 4.14 |
| ที่ดินภายใต้กลุ่มที่ดินอาคารและอุปกรณ์ | มูลค่ายุติธรรม |

3.5 สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

3.6 การใช้วิจารณ์ฐานะและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณ์ฐานะ การประมาณและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับปรุงประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนแปลงเป็นต้นไป

ข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

- หมายเหตุข้อ 9 การวัดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเกี่ยวกับมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ
- หมายเหตุข้อ 13 การวัดมูลค่าที่ดินในส่วนกองที่ดิน เกี่ยวกับมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ
- หมายเหตุข้อ 17 การรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้ กำไรทางภาษีในอนาคตที่จะนำขาดทุนทางภาษีไปใช้ประโยชน์
- หมายเหตุข้อ 22 การวัดมูลค่าการผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เกี่ยวกับข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

การวัดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มบริษัทหลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์ทางการเงินและไม่ใช้ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่าซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางด้านการเงิน

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา กลุ่มผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่ารวมทั้งการจัดระดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

ประเด็นปัญหาของการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญจะถูกรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัท

เมื่อวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

หากข้อมูลนำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อสมมติที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม อยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินดังต่อไปนี้

- หมายเหตุข้อ 12 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- หมายเหตุข้อ 39 เครื่องมือทางการเงิน

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับการเงินทุกระยะเวลาที่รายงาน ยกเว้นกรณีที่มีบริษัทมีการเปลี่ยนนโยบายการบัญชี ดังนี้

การเปลี่ยนนโยบายการบัญชีสำหรับการบันทึกมูลค่าที่ดินด้วยวิธีการตราค่าใหม่

บริษัทเปลี่ยนวิธีการวัดมูลค่าของที่ดินจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีการตราค่าใหม่ ตั้งแต่วันที่ 11 พฤศจิกายน 2562 เพื่อสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของที่ดิน บริษัทได้วัดมูลค่าที่ดินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมและรับรู้ส่วนเกินทุนจากการตราค่าสินทรัพย์ บริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตราค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากการตราค่าใหม่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและรับรู้จำนวนสะสมในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตราค่าสินทรัพย์” ในส่วนของผู้ถือหุ้น

4.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อทวงถามถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด

4.2 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้ ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

4.3 สินค้าคงเหลือ

วัสดุก่อสร้างวัตถุดิบด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนของสินค้าคำนวณโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ต้นทุนสินค้าประกอบด้วยราคาทุนที่ซื้อ หรือต้นทุนอื่นเพื่อให้สินค้าอยู่ในสถานที่และสภาพปัจจุบัน

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นโดยประมาณในการขาย

4.4 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา คือ โครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับคือราคาขายโดยประมาณหักด้วยค่าใช้จ่ายในการขาย

ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาถือเป็นราคารวมของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

4.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน

4.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์โดยจัดประเภทไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่มีการจัดประเภทใหม่ถือเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ต่อไป

4.7 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การรับรู้และการวัดมูลค่า

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาที่ดินใหม่ซึ่งถือตามการประเมินราคาของผู้ประเมินอิสระ บริษัท บันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา หลังจากนั้นบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวในราคาที่ดินใหม่ ทั้งนี้บริษัทจัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นครั้งคราวเพื่อมิให้ราคาตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

บริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้จำนวนสะสมในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ในส่วนของผู้ถือหุ้น

สินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกิจการ

อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นให้ถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการอาคาร และอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันต้องบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ โดยรับรู้สุทธิในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ที่เช่า

การเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทได้รับส่วนใหญ่ของความเสียหายและผลตอบแทนจากการครอบครองทรัพย์สินที่เช่านั้น ๆ ให้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน ส่วนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ค่าเช่าที่ชำระจะแยกเป็นส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน และส่วนที่จะหักจากหนี้ตามสัญญา เพื่อทำให้อัตราดอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกโดยตรงในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคาร และอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงอื่น หักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคามักเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

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

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ ถูกทบทวนอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

4.8 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่กลุ่มบริษัทซื้อและมียาอายุการใช้งานจำกัด แสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

รายการภายหลังการรับรู้รายการ

รายการภายหลังการรับรู้รายการจะรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต โดยรวมเป็นสินทรัพย์ที่สามารถระบุได้ที่เกี่ยวข้องกับนั้น ค่าใช้จ่ายอื่นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

การตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์หรือจำนวนอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือ

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงซึ่งโดยส่วนใหญ่จะสะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากสินทรัพย์นั้นตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์

ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์สำหรับปีปัจจุบันและปีเปรียบเทียบแสดงได้ดังนี้

- โปรแกรมซอฟต์แวร์ 5 และ 10 ปี

วิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ และ มูลค่าคงเหลือ จะได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชีและปรับปรุงตามความเหมาะสม

4.9 การด้อยค่า

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้ทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิด เงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืนขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการจำหน่ายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

การกลับรายการด้อยค่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกกลับรายการ เมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนจากการด้อยค่าที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมิน ณ ทุกวันที่ออกรายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่ายเสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

4.10 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าเป็นค่าก่อสร้างอาคารสำนักงานบนที่ดินเช่าโดยค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตัดจำหน่ายตามอายุที่คาดว่าจะให้ประโยชน์ 20 ปี

4.11 สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าแสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

สิทธิการเช่า ประกอบด้วย ค่าเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาว งานระหว่างก่อสร้าง ดอกเบี้ยต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

4.12 หนี้สินที่มีการดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีการดอกเบี้ยบันทึกในราคาทุน

4.13 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

4.14 ผลประโยชน์ของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

ภาระผูกพันในการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในช่วงปัจจุบันและงวดก่อนๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน

การคำนวณภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ขึ้นจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาต โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโครงการผลประโยชน์รับรายการในกำไรหรือขาดทุน

ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน (โครงการผลประโยชน์)

กลุ่มบริษัทมีการชำระผลประโยชน์ที่จ่ายจากการทำงานของพนักงานเป็นระยะเวลานาน บริษัทคำนวณหนี้สินผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย เพื่อกำหนดมูลค่าปัจจุบันของการผูกพันของผลประโยชน์ ณ วันสิ้นงวดที่รายงาน ทั้งนี้ หากมีผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) จะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือกำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีการผูกพันตามกฎหมายหรือการผูกพันโดยอนุมาณที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและการผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

4.15 การประมาณการค่าซ่อมแซมหลังการขาย

กลุ่มบริษัทประมาณการค่าซ่อมแซมหลังการขาย โดยพิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหลังการขายที่เกิดขึ้นจริงในอดีตและ/หรือข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับงานซ่อมแซมประเภทต่างๆ

4.16 ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทมีการผูกพันตามกฎหมายหรือการผูกพันจากการอนุมาณที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งสามารถประมาณจำนวนของการผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์ซึ่งเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว

4.17 หนี้กู้ยืมสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

หนี้กู้ยืมสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ผู้ถือหุ้นกู้จะชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกบริษัทหรือเมื่อผู้ถือหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวันใดๆ ก็ได้ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นกู้แต่เพียงผู้เดียวหนี้กู้ยืมสิทธิเป็นประเภทไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และการจ่ายชำระดอกเบี้ยนั้นขึ้นอยู่กับ

ดุลยพินิจของบริษัท ดังนั้นการจ่ายชำระดอกเบี้ยจะถือเสมือนการจ่ายเงินปันผลและจะรับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น เมื่อมีการในการจ่ายชำระดอกเบี้ยเกิดขึ้น การจ่ายชำระดอกเบี้ยจะรับรู้ในงบกระแสเงินสดในลักษณะเดียวกันกับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

4.18 รายการทางบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่รายงาน แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น

สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งบันทึกตามเกณฑ์ราคาทุนเดิม แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่า ให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในปีบัญชีนั้น

4.19 รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้อำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่จะได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลด

เงินค้างงวดส่วนที่เก็บก่อนการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อจะบันทึกเป็นรายได้รับล่วงหน้า

การจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า

กลุ่มบริษัทจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการโอน, ค่ามิเตอร์ไฟฟ้า ค่าน้ำประปา และค่าส่วนกลางนิติบุคคลของโครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ตาม TAS 18 กลุ่มบริษัทรับรู้จำนวนเงินดังกล่าวเป็นต้นทุนในการจัดจำหน่าย ตาม TFRS 15 กำหนดให้กลุ่มบริษัทต้องพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้รับสินค้าหรือบริการจากลูกค้าหรือไม่ หากได้รับสินค้าหรือบริการจากลูกค้ากลุ่มบริษัทบันทึกการจ่ายชำระดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อได้รับประโยชน์จากสินค้าหรือบริการนั้น ในทางกลับกัน หากกลุ่มบริษัทไม่ได้รับสินค้าหรือบริการจากลูกค้า กลุ่มบริษัทจะรับรู้การจ่ายชำระดังกล่าวเป็นส่วนหักจากรายได้ซึ่งส่งผลให้รายได้

รายได้จากงานก่อสร้าง

รายได้จากงานก่อสร้างคำนวณตามอัตราส่วนของต้นทุนก่อสร้างที่เกิดขึ้นจากงานที่สำเร็จจนถึงปัจจุบันกับประมาณการต้นทุนก่อสร้างทั้งสิ้น

สำรองเพื่อผลขาดทุนจากงานก่อสร้างตามสัญญาจะตั้งขึ้นทั้งจำนวนเมื่อทราบแน่ชัดว่างานก่อสร้างตามสัญญานั้นจะประสบผลขาดทุน

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าค่านายหน้าที่ยจ่ายไปเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าจะต้องบันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จะคำนวณตามต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณการว่าจะเกิดขึ้นจริงของโครงการ อย่างไรก็ตามต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จะถูกปรับปรุงให้ใกล้เคียงกับต้นทุนจริงในกรณีที่ปัจจัยต้นทุนจริงเปลี่ยนไปอย่างเป็นนัยสำคัญ ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและต้นทุนจากการขายอาคารชุด กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาที่ดินทั้งหมดตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขายและรับรู้เป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้

ต้นทุนงานก่อสร้าง

ต้นทุนในการรับเหมาก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนค่าวัสดุ ค่าแรง ค่ารับเหมาก่อสร้าง ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายอื่น ซึ่งคำนวณตามส่วนของงานที่แล้วเสร็จ

ต้นทุนงานก่อสร้างเป็นต้นทุนที่บริษัทย่อยรับเหมาก่อสร้างให้แก่กลุ่มบริษัทซึ่งได้ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น และค่าบริการที่เกี่ยวข้องรับรู้ตลอดช่วงเวลาให้บริการตามอายุสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

รายได้จากการขายอาหาร

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งรับรู้รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม เมื่อได้ส่งมอบสินค้าแล้ว

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้อื่น ตามเกณฑ์คงค้าง

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีขายอื่น ๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

4.20 ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลานานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

4.21 สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ได้รับตามสัญญาเช่า จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญาตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

การจำแนกประเภทสัญญาเช่า

ณ วันที่เริ่มต้นข้อตกลง กลุ่มบริษัทจะพิจารณาว่าข้อตกลงดังกล่าวประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือมีสัญญาเช่าเป็นส่วนประกอบหรือไม่ โดยพิจารณาจากสินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง ถ้าการปฏิบัติตามข้อตกลงนั้นขึ้นอยู่กับการใช้สินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง และข้อตกลงนั้นจะนำไปสู่สิทธิในการใช้สินทรัพย์ ถ้าทำให้กลุ่มบริษัทมีสิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์

ณ วันที่เริ่มต้นข้อตกลงหรือมีการประเมินข้อตกลงใหม่ กลุ่มบริษัทแยกค่าตอบแทนสำหรับสัญญาเช่า และส่วนที่เป็นองค์ประกอบอื่นโดยข้อมูลค่ายุติธรรมเป็นเกณฑ์ในการแยก หากกลุ่มบริษัทสรุปว่าเป็นสัญญาเช่าการเงิน แต่ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนดังกล่าวได้อย่างน่าเชื่อถือ ให้รับรู้สินทรัพย์และหนี้สินในจำนวนที่เท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจงนั้น หลังจากนั้นจำนวนหนี้สินจะลดลงตามจำนวนที่จ่ายและต้นทุนทางการเงินตามหนี้สินจะรับรู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท

4.22 ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่รายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ ผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

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

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อมีการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้นกิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสสูญเสียจริง

4.23 กำไรต่อหุ้น

กลุ่มบริษัทได้แสดงกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับหุ้นสามัญ กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่เฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปี

4.24 รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัท (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล

5. รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการ ที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หากบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือ มีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน โดยที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมเดียวกันหรือการมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกัน การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์กับผู้บริหารสำคัญและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

| ชื่อกิจการ | ประเทศที่จัดตั้ง / สัญชาติ | ลักษณะความสัมพันธ์ |
|--|----------------------------|--|
| บริษัท คูสสเปซ จำกัด | ไทย | บริษัทย่อย |
| บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด | ไทย | บริษัทย่อย |
| บริษัท อาเรียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด | ไทย | บริษัทย่อย |
| บริษัท วัน อีพ จำกัด | ไทย | บริษัทย่อย |
| บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด | ไทย | บริษัทย่อย |
| บริษัท อาเรียา เซอร์วิส จำกัด | ไทย | บริษัทย่อย |
| บริษัท อาเรียา โฮสพิทอลลิตี้ จำกัด | ไทย | บริษัทย่อย |
| บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด | ไทย | บริษัทย่อย |
| บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด | ไทย | บริษัทย่อย |
| บริษัท เคสึ บาย อาเรียา จำกัด | ไทย | มีกรรมกรรรมกร่วมกัน |
| บริษัท เอ แอวกิฏด จำกัด | ไทย | มีกรรมกรรรมกร่วมกัน |
| บริษัท แอโอม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | ไทย | มีกรรมกรรรมกร่วมกัน |
| บริษัท เดอะ คัลเลอร์ส จำกัด | ไทย | มีกรรมกรรรมกร่วมกัน |
| บริษัท ดับบลิวโซลาร์ แอนด์ เพาเวอร์ จำกัด | ไทย | มีกรรมกรรรมกร่วมกัน |
| บริษัท ดับบลิวเพาเวอร์ จำกัด | ไทย | มีกรรมกรรรมกร่วมกัน |
| บริษัท เทวา ละโม จำกัด | ไทย | มีกรรมกรรรมกร่วมกัน |
| Progressive Opulent Holding (Singapore) Pte., Ltd. | Singapore | มีกรรมกรรรมกร่วมกัน |
| กลุ่มเลาหพูนรังษีและกลุ่มพรเจริญชัยศิลป์ | ไทย | กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ |
| นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี | ไทย | ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการของ บริษัท / กลุ่มบริษัท |
| ผู้บริหารสำคัญ | | บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สิ่งการและควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้รวมถึงกรรมการของกลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) |

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

| รายการ | นโยบายการกำหนดราคา |
|---|--------------------------|
| รายได้จากการขายของสำหรับทรัพย์สิน | ราคาตลาด |
| ดอกเบี้ยรับ | ร้อยละ 5.45 - 6.75 ต่อปี |
| ซื้อที่ดิน | ราคาทุน |
| รายได้ค่าบริการจัดการ / ค่าบริหารจัดการ | ราคาที่ตกลงร่วมกัน |
| ต้นทุนทางการเงิน | ร้อยละ 5.45 - 6.75 ต่อปี |
| ค่าเช่าที่ดิน | อัตราที่ตกลงกันตามสัญญา |

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|----------------------------------|--------|----------------------------------|--------|
| | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | |
| | 2562 | 2561 | 2562 | 2561 |
| บริษัทย่อย | | | | |
| ดอกเบี้ยรับ | - | - | 81,347 | 72,852 |
| รายได้ค่าบริการจัดการ | - | - | 40,631 | 72,035 |
| ซื้อที่ดิน (ภายใต้โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา) | | | 101,716 | - |
| ค่าบริการจัดการ | - | - | 17,950 | 44,320 |
| ต้นทุนทางการเงิน | - | - | 443 | 2,944 |
| บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| ค่าเช่าที่ดิน | 1,100 | 1,100 | 1,100 | 1,100 |
| คำตอบแทนผู้บริหารสำคัญ | | | | |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น | 69,297 | 79,536 | 35,731 | 40,391 |
| ผลประโยชน์หลังจากออกจากงาน | 3,175 | 1,742 | 1,423 | 723 |
| รวม | 72,472 | 81,278 | 37,154 | 41,114 |

ตลอดเวลาที่ผ่านมามารมการของกลุ่มกิจการหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับซื้อสินค้าหรือบริการจากกลุ่มบริษัท การซื้อเหล่านี้มีระยะเวลาและเงื่อนไขเช่นเดียวกับรายการที่กลุ่มบริษัทมีกับพนักงานหรือลูกค้า

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 567,299 | 590,459 |
| ผู้บริหารสำคัญ | 37 | 37 | 37 | 37 |
| | 37 | 37 | 567,336 | 590,496 |
| ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งรวมอยู่ในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น) | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 306,276 | 224,929 |
| ต้นทุนการกู้ยืม - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งรวมอยู่ในโครงการก่อสร้างหรือทรัพย์สิน ระหว่างการพัฒนา) | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 852 | 462 |
| เงินมัดจำการเช่า | | | | |
| ผู้บริหารสำคัญ | 60,000 | 60,000 | 60,000 | 60,000 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 386,794 | 436,796 |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งรวมอยู่ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น) | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 26,043 | 25,210 |
| ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ | | | | |
| บริษัทย่อย | 70 | - | 70 | - |
| ผู้บริหารสำคัญ | 8,303 | 5,093 | 8,303 | 5,093 |
| | 8,373 | 5,093 | 8,373 | 5,093 |
| เงินประกันการก่อสร้าง- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 5,012 | 5,012 |

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| บริษัทย่อย | | | | |
| บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด | - | - | 355,672 | 300,543 |
| บริษัท วัน อีพ จำกัด | - | - | 194,421 | 193,000 |
| บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด | - | - | 160,440 | 69,718 |
| บริษัท อาเรียยา แมนเนจเม้นต์ จำกัด | - | - | 137,529 | 326,222 |
| บริษัท คูสสเปซ จำกัด | - | - | 359,165 | 242,847 |
| บริษัท อาเรียยา ออสฟิโทลลิสต์ จำกัด | - | - | 21,018 | 16,000 |
| รวม | | | 1,228,245 | 1,148,330 |

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| บริษัทย่อย | | | | |
| ยอดยกมาต้นปี | - | - | 1,148,330 | 1,303,804 |
| บวก เพิ่มขึ้นระหว่างปี | - | - | 488,060 | 523,767 |
| หัก ลดลงระหว่างปี | - | - | (408,145) | (679,241) |
| ยอดคงเหลือปลายปี | - | - | 1,228,245 | 1,148,330 |

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| บริษัทย่อย | | | | |
| บริษัท อาเรียยา เซอร์วิส จำกัด | - | - | 19,545 | 2,800 |

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| บริษัทย่อย | | | | |
| ยอดยกมาต้นปี | - | - | 2,800 | 82,238 |
| บวก เพิ่มขึ้นระหว่างปี | - | - | 16,745 | 208,807 |
| หัก ลดลงระหว่างปี | - | - | - | (288,245) |
| ยอดคงเหลือปลายปี | - | - | 19,545 | 2,800 |

พันบาท

| | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นที่เกี่ยวกับการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | | | |
| บริษัทย่อย | | | | | | |
| บริษัท อารีญา เซอร์วิส จำกัด | 4.75 | 4.75 | - | - | 9,700 | 9,700 |

เงินให้กู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม อย่างไรก็ตามบริษัทย่อย ตกลงที่จะไม่เรียกคืนเงินกู้ยืมภายใน 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2562

เนื่องจากข้อจำกัดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในระหว่างปี 2546 ถึง 2555 บริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินบางส่วนที่ใช้เป็นทางเข้าโครงการ ซึ่งมียอดสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 57.4 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 : 57.4 ล้านบาท) ให้แก่กรรมการท่านหนึ่งและบริษัทย่อยหลายแห่ง โดยไม่มีผลตอบแทนเพียงเพื่อให้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์แทนบริษัทตามสัญญาแต่งตั้งตัวแทนเข้าทำนิติกรรมเพื่อถือที่ดินแทนบริษัท ซึ่งข้อกำหนดตามสัญญาดังกล่าว กรรมการและบริษัทย่อยไม่สามารถดำเนินการใด ๆ บนที่ดินดังกล่าวได้ ทั้งนี้กรรมการและบริษัทย่อยได้จัดการระงับยอมที่ดินดังกล่าวทั้งหมดให้แก่โครงการของบริษัทแล้วเพื่อดำเนินการด้านสาธารณูปโภคโดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่มีกำหนดเวลา

นอกจากนี้ในปี 2552 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งยังได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินบางส่วนที่ใช้เป็นทางเข้าโครงการที่ดินจัดสรร ซึ่งมียอดสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 0.4 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 : 0.4 ล้านบาท) ให้แก่บริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่ง โดยไม่มีผลตอบแทนเพียงเพื่อให้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์แทนบริษัทย่อยดังกล่าว ทั้งนี้บริษัทย่อยดังกล่าวได้จัดการระงับยอมที่ดินดังกล่าวทั้งหมดให้แก่โครงการของบริษัทย่อยอีกแห่งดังกล่าวแล้วเพื่อดำเนินการด้านสาธารณูปโภคโดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่มีกำหนดเวลา

สัญญาสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีการผูกพันจนถึงวันสิ้นสุดสัญญาที่จะต้องจ่ายค่าเช่าดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 4.96 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 6.06 ล้านบาท) บริษัทได้จ่ายเงินประกันการเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 60 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันว่าทรัพย์สินที่เช่าจะไม่ถูกบังคับจำนองจากสถาบันการเงินที่ผู้เช่าได้ขอสินเชื่อ เนื่องจากผู้ให้เช่าได้ยอมนำทรัพย์สินที่เช่าเข้าจดทะเบียนจำนองเป็นหลักประกันปฏิบัติตามสัญญาขอสินเชื่อเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารสำนักงานต่อสถาบันการเงิน เงินประกันดังกล่าวจะจ่ายคืนแก่ผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เมื่อครบกำหนดอายุการเช่าหรือครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่จะได้มีการต่ออายุกันออกไปไม่ว่าที่คราวก็ตาม หรือสัญญาได้เลิกกันโดยความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องจัดการทรัพย์สินที่เช่าให้กลับคืนสภาพเดิมเสมือนก่อนมีการเช่า และจะต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่สร้างขึ้นบนทรัพย์สินที่เช่า หากครบกำหนดระยะเวลาแล้ว อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารได้มีการพิจารณาแล้วว่าบริษัทไม่รื้อถอน บริษัทตกลงให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นส่วนควบของที่ดินและทรัพย์สินที่เช่าเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายใด ๆ 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 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| เงินสดในมือ | 1,283 | 1,057 | 1,128 | 927 |
| เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน | 4,855 | 732 | 1,581 | 510 |
| เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์ | 59,609 | 67,290 | 39,690 | 46,191 |
| เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง | 2 | 392 | 2 | 392 |
| เช็คระหว่างทาง | 179 | 16,447 | 85 | 12,946 |
| รวม | 65,928 | 85,918 | 42,486 | 60,966 |

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 เป็นสกุลเงินบาท

7. เงินลงทุนชั่วคราว

พันบาท

| | งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|------------|-------------------------------------|----------------|--------------------------|----------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | |
| | ราคาทุน | มูลค่ายุติธรรม | ราคาทุน | มูลค่ายุติธรรม |
| หน่วยลงทุน | 80 | 85 | 80 | 84 |

เงินลงทุนชั่วคราวเป็นเงินลงทุนประเภทเงินลงทุนเพื่อค้าและเป็นเงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุน

เงินลงทุนชั่วคราวทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 เป็นสกุลเงินบาท

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

พันบาท

| | หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|----------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| ลูกหนี้การค้า | | | | | |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 5 | - | - | - | - |
| บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ | | 13,032 | 10,247 | 10,605 | 9,472 |
| รวม | | 13,032 | 10,247 | 10,605 | 9,472 |
| หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ | | (5,577) | (5,515) | (5,412) | (5,397) |
| สุทธิ | | 7,455 | 4,732 | 5,193 | 4,075 |
| ลูกหนี้อื่น | | | | | |
| บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 5 | 37 | 37 | 873,612 | 815,425 |
| ลูกหนี้ระยะสั้น | | 48,300 | 44,628 | 43,693 | 39,591 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า | | 37,905 | 7,735 | 37,886 | 6,968 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา | | 19,465 | 41,528 | 19,465 | 41,528 |
| ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา | | 122,299 | 90,280 | 117,785 | 86,549 |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าอื่น | | 19,932 | 17,948 | 18,482 | 14,543 |
| อื่น ๆ | | 46,515 | 35,622 | 28,687 | 22,641 |
| รวม | | 294,453 | 237,778 | 1,139,610 | 1,027,245 |
| หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ - ลูกหนี้ระยะสั้น | | (35,936) | (6,860) | (35,185) | (6,078) |
| สุทธิ | | 258,517 | 230,918 | 1,104,425 | 1,021,167 |
| รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ | | 265,972 | 235,650 | 1,109,618 | 1,025,242 |

ค่าเผ่อนี้สงสัยจะสูญมีรายการเคลื่อนไหวดังนี้

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| ค่าเผ่อนี้สงสัยจะสูญต้นปี | (12,375) | (12,473) | (11,475) | (11,373) |
| <u>บวก</u> ตั้งเพิ่มระหว่างปี | (29,174) | (347) | (29,127) | (224) |
| <u>หัก</u> โอนกลับระหว่างปี | 33 | 445 | 2 | 122 |
| ตัดหนี้สูญในระหว่างปี | 3 | - | 3 | - |
| ค่าเผ่อนี้สงสัยจะสูญปลายปี | (41,513) | (12,375) | (40,597) | (11,475) |

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| หนี้สงสัยจะสูญตั้งเพิ่ม | 29,174 | 347 | 29,127 | 224 |
| หนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ) | (36) | (445) | (5) | (122) |

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้การค้า มีดังนี้

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| ลูกหนี้การค้า | | | | |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| เกินกำหนดชำระ: | | | | |
| มากกว่า 12 เดือน | - | - | - | - |
| | - | - | - | - |
| บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ | | | | |
| ยังไม่ครบกำหนดชำระ: | 1,973 | 596 | 314 | 369 |
| เกินกำหนดชำระ: | | | | |
| น้อยกว่า 3 เดือน | 1,767 | 802 | 1,449 | 665 |
| 3 - 6 เดือน | 982 | 643 | 881 | 618 |
| 6 - 12 เดือน | 226 | 134 | 171 | 76 |
| มากกว่า 12 เดือน | 8,084 | 8,072 | 7,790 | 7,744 |
| | 13,032 | 10,247 | 10,605 | 9,472 |
| หัก ค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ | (5,577) | (5,515) | (5,412) | (5,397) |
| ลูกหนี้การค้า - สุทธิ | 7,455 | 4,732 | 5,193 | 4,075 |
| ลูกหนี้อื่น - สุทธิ | 258,517 | 230,918 | 1,104,425 | 1,021,167 |
| รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ | 265,972 | 235,650 | 1,109,618 | 1,025,242 |

ลูกหนี้ที่ค้างนานเกิน 12 เดือนมีเงินประกันและเงินมัดจำ บริษัทจึงไม่ได้ตั้งค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ
โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัท มีระยะเวลา 30 วัน

9. โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา | 35,512,277 | 30,143,968 | 27,722,960 | 23,906,169 |
| ที่ดินรอพัฒนาเพื่อขาย | 3,000,970 | 5,321,916 | 2,248,791 | 3,925,407 |
| บ้านตัวอย่าง | 246,768 | 259,704 | 200,125 | 222,352 |
| บ้านสำเร็จรูปและคอนโดสร้างเสร็จ | 2,694,769 | 3,444,692 | 2,003,200 | 2,699,268 |
| วัสดุก่อสร้าง | 3,107 | 3,023 | 3,035 | 3,014 |
| รวม | 41,457,891 | 39,173,303 | 32,178,111 | 30,756,210 |
| หัก ส่วนที่โอนเป็นต้นทุนขาย | (29,587,811) | (27,683,253) | (23,430,554) | (22,199,814) |
| ส่วนที่โอนเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | (34,104) | - | (34,104) | - |
| | 11,835,976 | 11,490,050 | 8,713,453 | 8,556,396 |
| หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการ | | | | |
| บ้านสำเร็จรูปและคอนโดสร้างเสร็จ | (1,592) | (1,988) | (1,371) | (1,767) |
| สุทธิ | 11,834,384 | 11,488,062 | 8,712,082 | 8,554,629 |

ในปี 2562 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการลดลงเป็นจำนวนเงิน 0.40 ล้านบาท เนื่องจากการขายในระหว่างปี

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่ง | | | | |
| ของต้นทุนการพัฒนาประจำปี | 277,265 | 276,232 | 240,246 | 252,152 |
| อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม (ร้อยละต่อปี) | 4.75 - 10.00 | 1.00 - 6.25 | 4.75 - 10.00 | 1.00 - 6.25 |
| ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายและได้รวมในบัญชีต้นทุนขาย | | | | |
| - ต้นทุนขาย | 1,913,443 | 2,487,288 | 1,233,738 | 1,994,888 |
| - การปรับมูลค่าเป็นมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ | (396) | (12,505) | (396) | (5,987) |
| รวม | 1,913,047 | 2,474,783 | 1,233,342 | 1,988,901 |

ลูกหนี้ที่ค้างนานเกิน 12 เดือนมีเงินประกันและเงินมัดจำ บริษัทจึงไม่ได้ตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ
โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัท มีระยะเวลา 30 วัน

10. สินทรัพย์ใช้เป็นหลักประกัน

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| เงินฝากธนาคารออมทรัพย์ | 139,249 | 35,474 | 133,239 | 29,297 |
| เงินฝากธนาคารประเภทประจำ 12 เดือน | 160,769 | 159,370 | 160,770 | 159,370 |
| | 300,018 | 194,844 | 294,009 | 188,667 |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | 10,644,156 | 8,016,857 | 8,028,806 | 6,337,603 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 342,320 | 378,750 | 342,320 | 378,750 |
| | 10,986,476 | 8,395,607 | 8,371,126 | 6,716,353 |

เงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากประจำ ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ใช้เป็นหลักประกันสำหรับวงเงินหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกเพื่อค้ำประกันกลุ่มบริษัท ต่อหน่วยงานราชการ สำหรับการก่อสร้างงานสาธารณูปโภคภายในโครงการของกลุ่มบริษัทและเป็นหลักประกันหนี้สินที่มีต่อสถาบันการเงิน

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำไปเป็นหลักประกันหนังสือค้ำประกันธนาคาร และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้จำนวนเงิน 294.01 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้น บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้จกจำนวนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินเปล่าบางส่วนของบริษัทเพื่อเป็นสัญญาหลักประกันการออกหุ้นกู้ โดยมีเงื่อนไขว่ากลุ่มบริษัทสามารถไถ่ถอนหรือปลอดจำนวนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินเปล่าดังกล่าวได้ และในกรณีที่มูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันมีมูลค่าลดลงต่ำกว่าที่กำหนดไว้ ผู้ถือหุ้นจะต้องเปลี่ยนหลักประกันหรือหาทรัพย์สินทดแทนมา เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้หุ้นกู้เพิ่มเติมภายในกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้ เพื่อการคงมูลค่าหลักประกันภายใต้สิทธิของผู้ถือหุ้น

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

| งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|--|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------|--------------|
| บริษัทย่อย ทางตรง | ประเภทธุรกิจ | สัดส่วนความเป็น เจ้าของ (ร้อยละ) | | ทุนชำระแล้ว | | ราคาทุน | | การด้อยค่า | | ราคาทุน - สุทธิ | | เงินปันผลรับ |
| | | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด | บริการหลังการขาย ด้าน อสังหาริมทรัพย์ | 99.99 | 99.99 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | - | - | 10,000 | 10,000 | - |
| บริษัท จัน อีพ จำกัด | บริการรับเหมา ก่อสร้าง | 99.99 | 99.99 | 100,000 | 100,000 | 100,000 | 100,000 | - | - | 100,000 | 100,000 | - |
| บริษัท อารียา แบนเนจเมคท์ จำกัด | พัฒนา อสังหาริมทรัพย์และ บริหารมีบุคคล อาคารชุด | 99.99 | 99.99 | 65,000 | 65,000 | 65,000 | 65,000 | - | - | 65,000 | 65,000 | - |
| บริษัท ดุลสเปซ จำกัด | พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ | 99.99 | 99.99 | 60,000 | 60,000 | 60,000 | 60,000 | - | - | 60,000 | 60,000 | - |
| บริษัท ไคตฟิว จำกัด | พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ | 99.99 | 99.99 | 65,000 | 65,000 | 65,000 | 65,000 | - | - | 65,000 | 65,000 | - |
| บริษัท ซิลอสเปซ จำกัด | พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ | 99.99 | 99.99 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | - | - | 1,000 | 1,000 | - |
| บริษัท อารียา ออฟฟิซอลิสต์ จำกัด | ร้านอาหาร | 99.99 | 99.99 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | - | - | 10,000 | 10,000 | - |
| บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด | พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ | 99.97 | - | 1,000 | 1,000 | - | - | - | - | 1,000 | - | - |
| บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด | โรงแรม | 99.97 | - | 1,000 | 1,000 | - | - | - | - | 1,000 | - | - |
| รวม | | | | 313,000 | 311,000 | 313,000 | 311,000 | - | - | 313,000 | 311,000 | - |

ในระหว่างปี 2562 และ 2561 บริษัทย่อยไม่ได้ประกาศจ่ายปันผล

เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2562 บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ ในนามบริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และบริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด ประกอบธุรกิจโรงแรม บริษัททั้งสองในสัดส่วนร้อยละ 99.97 โดยมีทุนหุ้นสามัญจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาท

12. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| ยอดยกมาต้นปี | 451,650 | 454,183 | 412,040 | 416,583 |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี | - | - | - | - |
| โอนออกระหว่างปี | - | (193) | - | (193) |
| หัก กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าสุทธิ | (31,770) | (2,340) | (36,430) | (4,350) |
| ยอดคงเหลือปลายปี | 419,880 | 451,650 | 375,610 | 412,040 |

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยศูนย์สรรพสินค้า พื้นที่สำหรับให้เช่าและงานระหว่างก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ได้จดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วนข้างต้นเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

การวัดมูลค่าสุทธิลำดับชั้นมูลค่าสุทธิ

มูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกประเมินโดยผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระจากภายนอก ซึ่งมีคุณสมบัติในวิชาชีพที่เหมาะสมและมีประสบการณ์ในการประเมินราคาสินทรัพย์ประเภทดังกล่าว ผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระได้ประเมินมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทเป็นประจำทุกปี

การวัดมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 386.59 ล้านบาท และ 342.32 ล้านบาท ตามลำดับ และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 418.36 ล้านบาท และ 378.75 ล้านบาท ตามลำดับ ถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่าสุทธิอยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่น่าเชื่อถือในการวัดมูลค่าสุทธิ

มูลค่ายุติธรรมระดับ 3

ตารางต่อไปนี้แสดงการกระขยดยกมาและยกไปสำหรับมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|--------------|--------------|----------------------|--------------|
| | 2562 (งวดปี) | 2561 (งวดปี) | 2562 (งวดปี) | 2561 (งวดปี) |
| ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม | 418,360 | 420,700 | 378,750 | 383,100 |
| การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่ยังไม่รับรู้ | (31,770) | (2,340) | (36,430) | (4,350) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 386,590 | 418,360 | 342,320 | 378,750 |

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทแสดงในตารางดังต่อไปนี้

| เทคนิคการประเมินมูลค่า | ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ | ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม |
|--|--|--|
| การคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าที่คาดหวัง ระยะเวลาที่เลิกเช่า อัตราการครอบครองค่าใช้จ่ายเพื่อเป็นสิ่งจูงใจในการเช่า เช่น การยกเว้นค่าใช้จ่ายอื่นๆ แก่ผู้เช่า กระแสเงินสดสุทธิที่คาดหวังจะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว การประมาณอัตราคิดลดได้พิจารณาถึงคุณภาพของอาคารและสถานที่ตั้ง และระยะเวลาการเช่า | <ul style="list-style-type: none"> • อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ (ร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 10) • อัตราการครอบครอง (ร้อยละ 52 ถึงร้อยละ 95) • อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว (ร้อยละ 8 และร้อยละ 9) • อัตราค่าเช่า อยู่ในช่วงประมาณ 439 - 1,317 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน | <p>มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก</p> <ul style="list-style-type: none"> • อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง) • อัตราการครอบครองเพิ่มขึ้น (ลดลง) • อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น) • อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง) |

13. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(พันบาท)

| งบการเงินรวม | | | | | | |
|---|----------------------------------|------------------------------|----------|-----------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2561 | รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี | | | ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2562 |
| | | เพิ่มขึ้น | ลดลง | รับโอน (โอนออก) | | |
| ราคาทุน | | | | | | |
| ที่ดิน* | - | - | - | 34,104 | 73,896 | 108,000 |
| ที่ดินกลับเข้าสั | 169,879 | - | - | 11,800 | - | 181,679 |
| อาคารและงานระบบ | 46,824 | - | - | 1,129 | - | 47,953 |
| ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า | 2,727 | - | - | 2,761 | - | 5,488 |
| อาคารกลับเข้าสัและอาคารชั่วคราว | 28,523 | - | - | - | - | 28,523 |
| เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน | 170,120 | 4,904 | - | - | - | 175,024 |
| เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง | 233,413 | 3,867 | (27,500) | (40,498) | - | 169,282 |
| ยานพาหนะ | 118,909 | - | (20,518) | - | - | 98,391 |
| สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง | 1,129 | 3,898 | - | (4,643) | - | 384 |
| รวม | 771,524 | 12,669 | (48,018) | 4,653 | 73,896 | 814,724 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม | | | | | | |
| อาคารและงานระบบ | (18,181) | (3,873) | - | - | - | (22,054) |
| ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า | (1,956) | (545) | - | (2,761) | - | (5,262) |
| อาคารกลับเข้าสัและอาคารชั่วคราว | (18,755) | (1,426) | - | - | - | (20,181) |
| เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน | (111,537) | (17,981) | - | - | - | (129,518) |
| เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง | (189,962) | (22,068) | 26,129 | 38,893 | - | (147,008) |
| ยานพาหนะ | (89,371) | (9,951) | 20,518 | - | - | (78,804) |
| รวม | (429,762) | (55,844) | 46,647 | 36,132 | - | (402,827) |
| สุทธิ | 341,762 | | | | | 411,897 |

*แสดงด้วยมูลค่าตามราคาที่เป็นใหม่

พันบาท

| งบการเงินรวม | | | | | |
|---|-------------------------------|------------------------------|---------|--------------------|-------------------------------|
| | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560 | รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี | | | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2561 |
| | | เพิ่มขึ้น | ลดลง | รับโอน (โอนออก) | |
| ราคาทุน | | | | | |
| ที่ดินกลับเข้าสั | 75,975 | - | - | 93,904 | 169,879 |
| อาคารและงานระบบ | 46,824 | - | - | - | 46,824 |
| ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า | 2,727 | - | - | - | 2,727 |
| อาคารกลับเข้าสัและอาคารชั่วคราว | 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 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม | | | | | |
| อาคารและงานระบบ | (14,45 | (3,730) | - | - | (18,181) |
| ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า | (1,410) | (546) | - | - | (1,956) |
| อาคารกลับเข้าสัและอาคารชั่วคราว | (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 |

พันบาท

| งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | |
|---|--------------------------------------|------------------------------|----------|--------------------|--|--------------------------------------|
| | ยอดตาม บัญชี ณ 31 ธ.ค. 2561 | รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี | | | ส่วนเกินทุน จากการตี ราคา สินทรัพย์ | ยอดตาม บัญชี ณ 31 ธ.ค. 2562 |
| | | เพิ่มขึ้น | ลดลง | รับโอน (โอนออก) | | |
| <u>ราคาทุน</u> | | | | | | |
| ที่ดิน* | - | - | - | 34,104 | 73,896 | 108,000 |
| ที่ดินกลับเข้าสั | 169,879 | - | - | - | - | 169,879 |
| อาคารและงานระบบ | 46,824 | - | - | 1,129 | - | 47,953 |
| ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า | 2,727 | - | - | 2,761 | - | 5,488 |
| อาคารกลับเข้าสัและอาคารชั่วคราว | 28,523 | - | - | - | - | 28,523 |
| เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน | 146,053 | 711 | - | - | - | 146,764 |
| เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง | 171,930 | 281 | (27,500) | (40,498) | - | 104,213 |
| ยานพาหนะ | 96,990 | - | (8,612) | - | - | 88,378 |
| สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง | 1,129 | 3,899 | - | (4,643) | - | 385 |
| รวม | 664,055 | 4,891 | (36,112) | (7,147) | 73,896 | 699,583 |
| <u>หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม</u> | | | | | | |
| อาคารและงานระบบ | (18,181) | (3,873) | - | - | - | (22,054) |
| ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า | (1,956) | (545) | - | (2,761) | - | (5,262) |
| อาคารกลับเข้าสัและอาคารชั่วคราว | (18,755) | (1,426) | - | - | - | (20,181) |
| เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน | (101,718) | (13,330) | - | - | - | (115,048) |
| เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง | (143,988) | (16,204) | 26,129 | 38,894 | - | (95,169) |
| ยานพาหนะ | (71,095) | (9,192) | 8,612 | - | - | (71,675) |
| รวม | (355,693) | (44,570) | 34,741 | 36,133 | - | (329,389) |
| สุทธิ | 308,362 | | | | | 370,194 |

*แสดงด้วยมูลค่าตามราคาที่เป็นใหม่

พันบาท

| งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | |
|---|-------------------------------|------------------------------|---------|--------------------|-------------------------------|
| | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560 | รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี | | | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2561 |
| | | เพิ่มขึ้น | ลดลง | รับโอน (โอนออก) | |
| ราคาทุน | | | | | |
| ที่ดินกลับเข้าสั | 75,975 | - | - | 93,904 | 169,879 |
| อาคารและงานระบบ | 46,824 | - | - | - | 46,824 |
| ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า | 2,727 | - | - | - | 2,727 |
| อาคารกลับเข้าสัและอาคารชั่วคราว | 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 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม | | | | | |
| อาคารและงานระบบ | (14,451) | (3,730) | - | - | (18,181) |
| ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า | (1,410) | (546) | - | - | (1,956) |
| อาคารกลับเข้าสัและอาคารชั่วคราว | (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 |

13.1 การจัดประเภทที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้มีการจัดประเภทที่ดินรอการพัฒนาอาคารจำนวนเงิน 34.10 ล้านบาท มาเป็นที่ดินเพื่อใช้ในการบริหารของ บริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการใช้งานที่แท้จริงและเกิดประโยชน์สูงสุดกับบริษัท อีกทั้งยังจัดประเภทในรายงานทางการเงินที่เหมาะสม (เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน) และมากกว่านั้นยังทำให้สินทรัพย์ดังกล่าวสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของสินทรัพย์ โดยฝ่ายบริหารได้เลือกใช้นโยบายบัญชี ในการวัดมูลค่าของที่ดินดังกล่าวด้วยวิธีการตีราคาใหม่ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ใช้งบการเงินและรายการดังกล่าวบริษัทได้รับอนุมัติให้ทำ รายการจากผู้รับผิดชอบแล้วตามรายงานการประชุมกรรมการผู้จัดการครั้งที่ 11/2562 ณ วันที่ 22 พฤศจิกายน 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทประเมินราคาสินทรัพย์ประเภทที่ดินเพื่อใช้ในการบริหารโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีเปรียบเทียบราคา ตลาด (Market Approach)

รายละเอียดของที่ดินดังกล่าวแสดงตามราคาที่ตีใหม่ ดังนี้

พันบาท

| | งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| ราคาทุน | 34,104 | - |
| ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ | 73,896 | - |
| ราคาที่ตีใหม่ | 108,000 | - |

การวัดมูลค่ายุติธรรม :-

ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของที่ดินถูกประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจากภายนอก ซึ่งมีคุณสมบัติในวิชาชีพที่เหมาะสม และมีประสบการณ์ในการ ประเมินราคาทรัพย์สินประเภทดังกล่าว

การวัดมูลค่ายุติธรรมของที่ดินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 108 ล้านบาท ถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 จาก เกณฑ์ข้อมูลที่ใช้ในเทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมระดับ 3

ตารางต่อไปนี้แสดงการทยอยดยกมาและยกไปสำหรับมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

พันบาท

| | งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|-------------------------------------|--|
| | 2562 | |
| ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม | - | |
| การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่ยังไม่รับรู้ | 108,000 | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 108,000 | |

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของที่ดินของกลุ่มบริษัทแสดงในตารางดังต่อไปนี้

| เทคนิคการประเมินมูลค่า | ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ | ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม |
|---|--|--|
| ราคาตลาดของทรัพย์สินอันพึงจะมีข้อมูลราคาซื้อขายเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน | • ราคาประเมินที่ดินต่อตารางวา (65,000 – 200,000) | มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) • ราคาประเมินที่ดินเพิ่มขึ้น (ลดลง) |

13.2 ข้อมูลเปิดเผยอื่นๆ

ราคาทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 จำนวนเงิน 233.17 ล้านบาท และ 164.01 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 จำนวนเงิน 192.64 ล้านบาท และ 119.49 ล้านบาท ตามลำดับ)

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าการเงินในการจัดหารถยนต์และอุปกรณ์ โดยสัญญาดังกล่าวจะทยอยสิ้นสุดลงจนถึงปี 2566 ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าดังกล่าว กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขบางประการในสัญญา

14. ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| บันทึกใน | | | | |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | 19,828 | 19,173 | 14,464 | 16,254 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 36,016 | 52,284 | 30,106 | 48,393 |
| รวม | 55,844 | 71,457 | 44,570 | 64,647 |

14. ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

พันบาท

| งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------|-------------------------------|
| | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2561 | รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี | | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2562 |
| | | เพิ่มขึ้น | ลดลง | |
| ราคาทุน - ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า | 170,914 | - | - | 170,914 |
| หัก ตัดจำหน่ายสะสม | (43,141) | (8,546) | - | (51,687) |
| สุทธิ | 127,773 | | | 119,227 |

พันบาท

| งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------|-------------------------------|
| | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560 | รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี | | 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 | | |
|-------------------------------------|-------|-------|
| สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | |
| | 2562 | 2561 |
| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ | | |
| ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี | | |
| - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 8,546 | 8,546 |

บริษัทได้จดจำนองอาคารสำนักงานเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

15. สัทธิการเช่า

รายการเปลี่ยนแปลงค่าสัทธิการเช่าในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

พันบาท

| | งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| ยอดยกมาต้นปี | 902,549 | 757,344 |
| บวก เพิ่มขึ้น | 472,956 | 145,205 |
| หัก ลดลง | - | - |
| ยอดคงเหลือปลายปี | 1,375,505 | 902,549 |

พันบาท

| | งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| ค่าสัทธิการเช่า ประกอบด้วย | | |
| ค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่า | 554,190 | 494,900 |
| งานระหว่างก่อสร้าง | 821,315 | 407,649 |
| | 1,375,505 | 902,549 |

พันบาท

| | งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|-------------------------------------|--------------------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนงานระหว่างก่อสร้าง | 39,472 | 23,059 |

สัทธิการเช่าเกิดจากบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่ากับกิจการอื่นเพื่อพัฒนาและก่อสร้างโครงการที่พักอาศัยและโรงแรม (ดูหมายเหตุข้อ 41.2)

16. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

พันบาท

| งบการเงินรวม | | | | |
|----------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------|-------------------------------|
| | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2561 | รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี | | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2562 |
| | | เพิ่มขึ้น | ลดลง | |
| ราคาทุน - โปรแกรมซอฟต์แวร์ | 50,838 | 788 | (695) | 50,931 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม | (32,163) | (4,803) | - | (36,966) |
| สุทธิ | 18,675 | | | 13,965 |

พันบาท

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

พันบาท

| งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | |
|----------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------|-------------------------------|
| | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2561 | รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี | | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2562 |
| | | เพิ่มขึ้น | ลดลง | |
| ราคาทุน - โปรแกรมซอฟต์แวร์ | 47,408 | 394 | (695) | 47,107 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม | (31,002) | (4,294) | - | (35,296) |
| สุทธิ | 16,406 | | | 11,811 |

พันบาท

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

17. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

17.1 สิ้นทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| สิ้นทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 101,562 | 63,315 | 60,574 | 18,672 |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | (29,798) | (13,421) | (29,797) | (12,581) |
| สุทธิ | 71,764 | 49,894 | 30,777 | 6,091 |

17.2 รายการเคลื่อนไหวของสิ้นทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในช่วงปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | | |
|--|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2561 | รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี | | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2562 |
| | | ในกำไรขาดทุน | ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น | |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | | | | |
| ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ | 2,475 | 5,828 | - | 8,303 |
| ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | 398 | (80) | - | 318 |
| การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 8,508 | 6,354 | - | 14,862 |
| ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ | 1,174 | - | - | 1,174 |
| การผูกพันผลประโยชน์พนักงาน | 11,354 | 7,757 | 1,678 | 20,789 |
| ผลขาดทุนสะสมทางภาษี | 38,889 | 16,555 | - | 55,444 |
| ประมาณการหนี้สิน | 517 | 155 | - | 672 |
| รวม | 63,315 | 36,569 | 1,678 | 101,562 |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | | | | |
| ส่วนเกินจากการตีราคาที่ดิน | - | - | (14,779) | (14,779) |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (13,317) | (1,635) | - | (14,952) |
| อื่น ๆ | (104) | 37 | - | (67) |
| รวม | (13,421) | (1,598) | (14,779) | (29,798) |
| สุทธิ | 49,894 | 34,971 | (13,101) | 71,764 |

พันบาท

| งบการเงินรวม | | | | |
|--|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560 | รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี | | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2561 |
| | | ในกำไรขาดทุน | ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น | |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | | | | |
| ค่าเผื่อน้ำสงสัยจะสูญ | 2,495 | (20) | - | 2,475 |
| ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | 2,899 | (2,501) | - | 398 |
| การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 8,040 | 468 | - | 8,508 |
| สำรองโบนัส | 4,334 | (4,334) | - | - |
| ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ | 1,218 | (44) | - | 1,174 |
| การระบุพันผลประโยชน์พนักงาน | 10,109 | 1,245 | - | 11,354 |
| ผลขาดทุนสะสมทางภาษี | 17,887 | 21,002 | - | 38,889 |
| ประมาณการหนี้สิน | 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

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|--|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2561 | รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี | | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2562 |
| | | ในกำไรขาดทุน | ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น | |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | | | | |
| ค่าเผื่อน้ำเสียจะสูญ | 2,295 | 5,824 | - | 8,119 |
| ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | 353 | (79) | - | 274 |
| การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 9,639 | 7,286 | - | 16,925 |
| ค่าคงที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ | 1,174 | - | - | 1,174 |
| การระบุผลประโยชน์พนักงาน | 4,801 | 3,531 | 1,081 | 9,413 |
| ผลขาดทุนสะสมทางภาษี | - | 24,466 | - | 24,466 |
| ประมาณการหนี้สิน | 410 | (207) | - | 203 |
| รวม | 18,672 | 40,821 | 1,081 | 60,574 |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | | | | |
| ส่วนเกินจากการตีราคาที่ดิน | - | - | (14,779) | (14,779) |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (12,478) | (2,474) | - | (14,952) |
| อื่น ๆ | (103) | 37 | - | (66) |
| รวม | (12,581) | (2,437) | (14,779) | (29,797) |
| สุทธิ | 6,091 | 38,384 | (13,698) | 30,777 |

พันบาท

| งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | |
|--|-------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560 | รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี | | ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2561 |
| | | ในท่าเรือลาดกุน | ในท่าเรือลาดกุน เบ็ดเสร็จอื่น | |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | | | | |
| ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ | 2,275 | 20 | - | 2,295 |
| ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | 1,551 | (1,198) | - | 353 |
| การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 8,768 | 871 | - | 9,639 |
| สำรองโบนัส | 2,084 | (2,084) | - | - |
| ค่าคงที่ที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ | 1,218 | (44) | - | 1,174 |
| การระบุพันผลประโยชน์พนักงาน | 4,216 | 585 | - | 4,801 |
| ประมาณการหนี้สิน | 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 |

17.3 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ยังไม่ได้รับรู้ เกิดจากรายการดังต่อไปนี้

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---------------------|----------------------------------|--------|----------------------------------|------|
| | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | |
| | 2562 | 2561 | 2562 | 2561 |
| ผลขาดทุนสะสมทางภาษี | 35,820 | 14,377 | - | - |

ขาดทุนทางภาษีจะสิ้นอายุในปี 2563 ถึง 2567 ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีที่ยังไม่สิ้นอายุตามกฎหมายเกี่ยวกับภาษีเงินได้ปัจจุบันนั้น กลุ่มบริษัทยังมิได้รับรู้รายการดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเนื่องจากยังไม่มีความเป็นได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว

18. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย | 11,528 | 31,042 | 4,602 | 21,363 |
| เงินประกัน | 18,576 | 18,479 | 17,894 | 18,015 |
| อื่นๆ | 328 | 518 | 328 | 514 |
| รวม | 30,432 | 50,039 | 22,824 | 39,892 |

19. หนี้สินที่มีการค้ำประกัน

19.1 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

| | วงเงิน (ล้านบาท) | | | | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | | | | พันบาท | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร | 39 | 40 | 39 | 30 | MOR, ดอกเบี้ยเงินฝากบวก จำนวนคงที่ | MOR, ดอกเบี้ยเงินฝากบวก จำนวนคงที่ | 9,985 | 39,060 | 9,985 | | 29,241 | |
| ตัวสัญญาใช้เงิน | 540 | 297 | 540 | 297 | MLR ลบจำนวนคงที่ | MLR ลบจำนวนคงที่ | 200,000 | 247,000 | 200,000 | | 247,000 | |
| ตัวแลกเงิน | 62 | 2,000 | 62 | 2,000 | อัตราผลตอบแทนของ พันธบัตรรัฐบาล บวกส่วน ชดเชยความเสี่ยง | อัตราผลตอบแทนของ พันธบัตรรัฐบาล บวกส่วน ชดเชยความเสี่ยง | 62,000 | 136,000 | 62,000 | | 136,000 | |
| | 641 | 2,337 | 641 | 2,327 | | | | | | | | |
| หัก ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า | | | | | | | (1,805) | (4,904) | (1,805) | | (4,904) | |
| ตัวแลกเงิน - สุทธิ | | | | | | | 60,195 | 131,096 | 60,195 | | 131,096 | |
| รวม | | | | | | | 270,180 | 417,156 | 270,180 | | 407,337 | |

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินมีค่าปรับกับโดยกรมการธนาคาร และการจำนองที่ดินของโครงการของกลุ่มบริษัท

19.2 เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมในระหว่างปีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| ยอดยกมาต้นปี | 111,493 | 111,493 | 111,493 | 111,493 |
| บวก กู้ยืมเพิ่มในระหว่างปี | - | - | - | - |
| หัก จ่ายชำระคืนในระหว่างปี | - | - | - | - |
| โอนออกไปจำหน่ายการค้าและเจ้าหนี้อื่น | (35,473) | - | (35,473) | - |
| โอนออกไปค้างวัดที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้ | (76,020) | - | (76,020) | - |
| ยอดคงเหลือปลายปี | - | 111,493 | - | 111,493 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นจำนวน 111.49 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

19.3 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| ส่วนที่หมุนเวียน | | | | |
| ส่วนที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 1,058,557 | 1,564,231 | 765,993 | 1,224,237 |
| ส่วนที่ไม่หมุนเวียน | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 1,171,794 | 878,191 | 646,983 | 409,602 |
| รวม | 2,230,351 | 2,442,422 | 1,412,976 | 1,633,839 |

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในระหว่างปีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| ยอดยกมาต้นปี | 2,442,422 | 1,643,200 | 1,633,839 | 1,464,648 |
| บวก รับเงินกู้ยืมเพิ่มในระหว่างปี | 1,291,444 | 3,040,741 | 803,438 | 2,112,927 |
| หัก จ่ายชำระคืนในระหว่างปี | (1,503,515) | (2,241,519) | (1,024,301) | (1,943,736) |
| ยอดคงเหลือปลายปี | 2,230,351 | 2,442,422 | 1,412,976 | 1,633,839 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 รายละเอียดสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว แสดงได้ดังนี้

ล้านบาท

| สัญญา | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม | | การชำระคืนเงินต้น |
|------------|-----------------------------------|------|--|
| | 2562 | 2561 | |
| บริษัท | | | |
| กลุ่มที่ 1 | 932 | 777 | ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2564 |
| กลุ่มที่ 2 | 367 | 621 | ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2565 |
| กลุ่มที่ 3 | 26 | 117 | ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2565 |
| กลุ่มที่ 4 | 88 | 119 | ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2564 |
| บริษัทย่อย | | | |
| กลุ่มที่ 1 | 66 | 92 | ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2566 |
| กลุ่มที่ 2 | 115 | 182 | ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2565 |
| กลุ่มที่ 3 | 368 | 534 | ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2565 |
| กลุ่มที่ 4 | 154 | - | ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2566 |
| กลุ่มที่ 5 | 114 | - | ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2565 |

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบจำนวนคงที่ และสัญญาเงินกู้กำหนดให้มีการชำระคืนเป็นสัดส่วนเมื่อกลุ่มบริษัทได้ขายสินทรัพย์และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2566

ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมข้างต้น กลุ่มบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินเกี่ยวกับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขสัญญาเงินกู้บางฉบับ เงินกู้ยืมบางส่วนได้ถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของ แต่ละโครงการ อาคารสำนักงาน และบางส่วนค้ำประกันโดยบริษัทย่อย กรรมการของบริษัทบางท่าน และการจดจำนองที่ดินของกรรมการบริษัทบางท่าน

19.4 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นในระหว่างปีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|----------------------------|--------------|------|----------------------|------|
| | 2562 | 2561 | 2562 | 2561 |
| ยอดยกมาต้นปี | - | - | - | - |
| บวก กู้ยืมเพิ่มในระหว่างปี | 480,000 | - | 480,000 | - |
| หัก จ่ายชำระคืนในระหว่างปี | - | - | - | - |
| ยอดคงเหลือปลายปี | 480,000 | - | 480,000 | - |

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยคงที่ และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2564

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นค้ำประกันโดยจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่มีในปัจจุบันและที่จะมีในภายหน้า

19.5 วงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 2,769.37 ล้านบาท และ 1,564.93 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวนเงิน 3,528.80 ล้านบาท และ 2,182.83 ล้านบาท ตามลำดับ)

19.6 หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทมีหุ้นกู้มีรายละเอียดไม่ได้อยู่ในบัญชีรายชื่อ และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ดังนี้

| หุ้นกู้ | จำนวน หุ้นกู้ (พัน หน่วย) | วันที่ออก | อายุหุ้นกู้ | วันที่ครบกำหนด ไถ่ถอน | อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ ต่อปี) | งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | พินบาท |
|--|------------------------------------|----------------------|----------------------------|---|--|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------|-----------|--------|
| | | | | | | ส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี | | ส่วนที่ไม่หมุนเวียน | | รวม | | |
| | | | | | | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | | | |
| ครั้งที่ 1/2559 | 1,353.2 | 1 เมษายน 2559 | 3 ปี | 1 เมษายน 2562 | 5.45 | - | 1,353,200 | - | - | - | 1,353,200 | |
| ครั้งที่ 2/2559 | 1,000 | 5 ตุลาคม 2559 | 3 ปี 11 เดือน 26 วัน | 1 ตุลาคม 2563 หรือไถ่ถอนก่อนครบ กำหนด | 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 | |
| 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 หรือไถ่ถอนก่อนครบ กำหนด | 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 2562 | 5.95 | - | 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 | 6.05 | - | - | 250,000 | 250,000 | 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 | 166,600 | 166,600 | |
| ครั้งที่ 1/2562 * | 2,000 | 1 เมษายน 2562 | 2 ปี 6 เดือน 7 วัน | 8 ตุลาคม 2564 หรือไถ่ถอนก่อนครบ กำหนด | 6.75 | - | - | 2,000,000 | - | 2,000,000 | - | |
| รวมหุ้นกู้ - ราคาตามมูลค่า | | | | | | 3,185,715 | 2,031,215 | 3,165,255 | 4,350,970 | 6,350,970 | 6,382,185 | |
| หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออก หุ้นกู้หรือตัดจ่าย | | | | | | - | - | (36,275) | (14,048) | (36,275) | (14,048) | |
| หุ้นกู้ - สุทธิ | | | | | | 3,185,715 | 2,031,215 | 3,128,980 | 4,336,922 | 6,314,695 | 6,368,137 | |

*เป็นหุ้นกู้ชนิดมีประกัน

หุ้นกู้ ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2563 และหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2564 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้ดังกล่าวมีหลักประกันโดยบริษัทในฐานะผู้ออกหุ้นกู้ได้จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินเปล่าบางส่วนของบริษัท และบริษัทมีสิทธิขายที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างและที่ดินเปล่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จำนองตามสัญญาหลักประกันและไถ่ถอนหรือปลอดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินเปล่าดังกล่าวได้ และ ในกรณีที่มูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันมีมูลค่าลดลงต่ำกว่าที่กำหนดไว้ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องเปลี่ยนหลักประกันหรือหาทรัพย์สินทดแทนมา เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้หุ้นกู้เพิ่มเติมภายในกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้

ภายใต้เงื่อนไขของหุ้นกู้ บริษัทต้องดำรงอัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนทุน ในอัตราไม่เกิน 3 : 1 และนิยามในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ และผู้ถือ หุ้นกู้คำนวณจากงบการเงิน ณ วันสิ้นสุดบัญชีรายไตรมาสหรือวันสิ้นสุดรอบปีบัญชี และบริษัทต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้น กู้และผู้ถือหุ้นกู้ตามข้อกำหนด

19.7 หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังนี้

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | | | | |
|---|---|----------|--|---|----------|--|
| | 2562 | | | 2561 | | |
| | มูลค่าอนาคต ของจำนวนเงิน ขั้นต่ำที่ต้องจ่าย | ดอกเบี้ย | มูลค่าปัจจุบัน ของจำนวนเงิน ขั้นต่ำที่ต้องจ่าย | มูลค่าอนาคต ของจำนวนเงิน ขั้นต่ำที่ต้องจ่าย | ดอกเบี้ย | มูลค่าปัจจุบัน ของจำนวนเงิน ขั้นต่ำที่ต้องจ่าย |
| ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 10,882 | (833) | 10,049 | 93,053 | (2,772) | 90,281 |
| ครบกำหนดชำระหลังจากหนึ่งปีแต่ไม่ เกินห้าปี | 13,525 | (628) | 12,897 | 24,647 | (1,458) | 23,189 |
| รวม | 24,407 | (1,461) | 22,946 | 117,700 | (4,230) | 113,470 |

พันบาท

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | |
|---|---|----------|--|---|----------|--|
| | 2562 | | | 2561 | | |
| | มูลค่าอนาคต ของจำนวนเงิน ขั้นต่ำที่ต้องจ่าย | ดอกเบี้ย | มูลค่าปัจจุบัน ของจำนวนเงิน ขั้นต่ำที่ต้องจ่าย | มูลค่าอนาคต ของจำนวนเงิน ขั้นต่ำที่ต้องจ่าย | ดอกเบี้ย | มูลค่าปัจจุบัน ของจำนวนเงิน ขั้นต่ำที่ต้องจ่าย |
| ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 10,299 | (733) | 9,566 | 92,197 | (2,652) | 89,545 |
| ครบกำหนดชำระหลังจากหนึ่งปีแต่ไม่ เกินห้าปี | 10,855 | (447) | 10,408 | 21,394 | (1,178) | 20,216 |
| รวม | 21,154 | (1,180) | 19,974 | 113,591 | (3,830) | 109,761 |

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าการเงินเพื่อเช่ารถยนต์และอุปกรณ์ ซึ่งใช้ในการดำเนินงานของกิจการโดยมีกำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน อายุของสัญญา มีระยะเวลา 1 - 5 ปีและสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้

หนี้สินที่มีการดอกเบี้ยทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 เป็นสกุลเงินบาท

20. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

พันบาท

| หมายเหตุ | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 5 | - | - | 412,837 | 462,006 |
| บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ | | 931,301 | 401,156 | 788,659 | 328,557 |
| รวม | | 931,301 | 401,156 | 1,201,496 | 790,563 |

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 เป็นสกุลเงินบาท

21. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| ภาษีขายค้างพัก | 63,306 | 55,546 | 16,713 | 13,968 |
| ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย | 5,613 | 10,008 | 3,407 | 7,571 |
| เงินรับล่วงหน้า | 726 | 557 | 726 | 557 |
| อื่น ๆ | 40,269 | 4,937 | 4,706 | 4,154 |
| รวม | 109,914 | 71,048 | 25,552 | 26,250 |

22. การผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

22.1 รายการการระบอบการผูกพันผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 แสดงดังต่อไปนี้

พันบาท

| งบแสดงฐานะการเงิน | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------|--------------|----------------------|--------------|
| | 2562 (งวดปี) | 2561 (งวดปี) | 2562 (งวดปี) | 2561 (งวดปี) |
| การผูกพันของโครงการผลประโยชน์พนักงานต้นปี | 56,769 | 50,546 | 24,002 | 21,081 |
| ต้นทุนบริการปัจจุบันและดอกเบี้ย | 11,779 | 6,223 | 5,162 | 2,921 |
| ต้นทุนบริการในอดีตและดอกเบี้ย | | | | |
| - การแก้ไขในโครงการผลประโยชน์พนักงานหลังจากออกจากงาน | 16,562 | - | 7,218 | - |
| - การแก้ไขในโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน | 10,446 | - | 5,279 | - |
| ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย | 8,390 | - | 5,404 | - |
| การผูกพันของโครงการผลประโยชน์พนักงานปลายปี | 103,946 | 56,769 | 47,065 | 24,002 |

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทจัดการโครงการบำเหน็จบำนาญพนักงานตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้มีความเสี่ยงจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ได้แก่ ความเสี่ยงของช่วงชีวิต ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากตลาด (เงินลงทุน)

22.2 รายได้และค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังนี้

พันบาท

| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|--------------|-------|----------------------|-------|
| | 2562 | 2561 | 2562 | 2561 |
| รับรู้ในกำไรขาดทุน | | | | |
| ต้นทุนบริการ | 8,496 | 993 | 2,965 | 430 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 3,528 | 395 | 1,739 | 228 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 26,763 | 4,835 | 12,955 | 2,263 |
| รวม | 38,787 | 6,223 | 17,659 | 2,921 |
| รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | | | | |
| ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย | 8,390 | - | 5,404 | - |
| รวม | 47,177 | 6,223 | 23,063 | 2,921 |

22.3 กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เกิดขึ้นจาก

พันบาท

| รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 | |
|---------------------------------|---------------------------------------|----------------------|
| | งบการเงินรวม | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| สมมติฐานทางการเงิน | 11,683 | 7,020 |
| สมมติฐานประชากร | (2,932) | (2,691) |
| การปรับปรุงจากประสบการณ์ | (361) | 1,075 |
| รวม | 8,390 | 5,404 |

22.4 ข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่รายงาน (แสดงโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก) ได้แก่

ร้อยละต่อปี

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | 2562 | 2561 | 2562 | 2561 |
| อัตราคิดลด | 2.10 - 3.19 | 2.39 - 3.12 | 2.30 - 3.13 | 3.11 |
| อัตราเงินเฟ้อ | 2.75 | 2.75 | 2.75 | 2.75 |
| อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต | 4.00 - 7.00 | 4.00 - 8.00 | 7.00 | 8.00 |
| อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (จำแนกตามอายุ) | 1.91 - 45.84 | 1.91 - 42.98 | 5.73 - 34.38 | 5.73 - 34.38 |
| อัตราบรรณ: | ตารางบรรณ-ไทย สามัญ ปี 2560 | ตารางบรรณ-ไทย สามัญ ปี 2560 | ตารางบรรณ-ไทย สามัญ ปี 2560 | ตารางบรรณ-ไทย สามัญ ปี 2560 |

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราบรรณและอัตราการสูญภาพในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปอยู่ ณ ขณะนั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทมีระยะเวลาถ่วงน้ำหนักของการผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็น 8 - 20 ปี (งบการเงินเฉพาะกิจการ : 16 ปี และ 15 ปี ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายในหนึ่งปีข้างหน้าเป็นจำนวนเงิน 71.56 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ : จำนวน 1.11 ล้านบาท)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่น ๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อการผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------|---------|----------------------|---------|
| | เพิ่มขึ้น | ลดลง | เพิ่มขึ้น | ลดลง |
| การผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | | | | |
| อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5) | (3,076) | 3,323 | (2,014) | 2,172 |
| อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1.0) | 6,946 | (6,053) | 4,429 | (3,860) |
| อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 20) | (8,213) | 10,248 | (5,921) | 7,376 |

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------|---------|----------------------|---------|
| | เพิ่มขึ้น | ลดลง | เพิ่มขึ้น | ลดลง |
| การผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | | | | |
| 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 |

แม้ว่าการวิเคราะห์หนี้ไม่ได้คำนึงการกระจายตัวแบบเต็มรูปแบบของกระแสเงินสดที่คาดหวังภายใต้โครงการดังกล่าว แต่ได้แสดงประมาณการความอ่อนไหวของข้อสมมติต่าง ๆ

พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานได้ลงราชกิจจานุเบกษาแล้ว เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 โดยกำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน จากปัจจุบันอัตราค่าชดเชยสูงสุดคือ 300 วัน โดยพระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการงาน โดยบริษัทรับรู้ต้นทุนบริการในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อัตราดอกเบี้ยระยะยาวปรับลดลงอย่างมาก ส่งผลต่ออัตราคิดลดที่นักคณิตศาสตร์ประเมินกันอยู่ตั้งสมมติฐานไว้จากอัตราร้อยละ 2.10 - 3.13 เป็น 1.25 - 1.91 (บริษัทจากอัตราร้อยละ 2.30 - 3.13 เป็น 1.32 - 1.80) กลุ่มบริษัทได้พิจารณาบันทึกการผูกพันผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนเงิน 9.65 ล้านบาท (บริษัท จำนวนเงิน 5.83 ล้านบาท) โดยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวนเงิน 9.24 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท 5.63 ล้านบาท) และรับรู้ในกำไรขาดทุนสำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงานระยะยาวอื่นจำนวนเงิน 0.41 ล้านบาท (เฉพาะบริษัท 0.21 ล้านบาท) และสำหรับข้อมูลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงที่ได้แสดงไว้ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลประโยชน์พนักงานโดยนักคณิตศาสตร์ประเมินกันใหม่

23. หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว

รายการเปลี่ยนแปลงหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

พันบาท

| | งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| ยอดยกมาต้นปี | 87,356 | 66,622 |
| บวก เพิ่มขึ้นในระหว่างปี | 25,567 | 20,734 |
| หัก จ่ายชำระในระหว่างปี | - | - |
| ยอดคงเหลือปลายปี | 112,923 | 87,356 |

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวเป็นหนี้สินเป็นค่าเช่าที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาสำหรับการปลูกสร้างและเช่าที่ดินกับอาคารที่ปลูกสร้างแล้ว ตามวิธีเส้นตรง ตั้งแต่วันที่บริษัทมีสิทธิในการใช้สินทรัพย์จนถึง ณ วันสิ้นปี และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาพื้นที่เพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต โดยรับรู้หนี้สินที่เพิ่มขึ้นเป็นส่วนหนึ่งของสิทธิการเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 15)

24. หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| เงินรับล่วงหน้าค่าส่วนกลาง | 62,280 | 68,355 | 39,880 | 43,212 |
| ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค | 22,242 | 21,583 | 16,464 | 17,946 |
| เงินประกันรับ | 10,075 | 9,083 | 9,241 | 8,266 |
| รวม | 94,597 | 99,021 | 65,585 | 69,424 |

25. กุณเรือนหุ้น

พันบาท

| | มูลค่าหุ้นต่อหุ้น (บาท) | งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|-----------------------|----------------------------|-------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | | 2562 | | 2561 | |
| | | จำนวนหุ้น (พันหุ้น) | จำนวนเงิน (พันหุ้น) | จำนวนหุ้น (พันหุ้น) | จำนวนเงิน (พันหุ้น) |
| ทุนจดทะเบียน | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | | | | | |
| - หุ้นสามัญ | 1 | 1,200,000 | 1,200,000 | 1,200,000 | 1,200,000 |
| ออกหุ้นใหม่ | 1 | - | - | - | - |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | | | | | |
| - หุ้นสามัญ | 1 | 1,200,000 | 1,200,000 | 1,200,000 | 1,200,000 |
| หุ้นที่ออกและชำระแล้ว | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | | | | | |
| - หุ้นสามัญ | 1 | 980,000 | 980,000 | 980,000 | 980,000 |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม | | | | | |
| - หุ้นสามัญ | 1 | 980,000 | 980,000 | 980,000 | 980,000 |

26. ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

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

27. หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ชื้อผู้ถือ และเป็นหุ้นกู้ประเภทด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกบริษัท ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ ไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เป็นจำนวนเงินรวม 300 ล้านบาท และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไปหรือตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวันใดๆ ก็ได้ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของผู้ออกหุ้นกู้แต่เพียงผู้เดียว

หากบริษัทเลื่อนการชำระดอกเบี้ย บริษัทจะไม่สามารถระทำการ ดังต่อไปนี้

- (1) ประกาศหรือจ่ายเงินปันผล
- (2) ชำระดอกเบี้ยหรือแจกจ่ายทรัพย์สินใด ๆ ให้แก่เจ้าหนี้ตามตราสารลำดับเดียวกัน หรือชำระหรือแจกจ่ายทรัพย์สินหรือผลประโยชน์อื่นใดตามหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นของผู้ออกหุ้นกู้
- (3) ชำระหนี้ หรือไถ่ถอน ลด ยกเลิก ชื้อ หรือซื้อคืน (โดยมีค่าตอบแทน) ซึ่งตราสารลำดับเดียวกัน หรือหุ้นที่ออกโดยผู้ออกหุ้นกู้

ในกรณีที่ผู้ออกหุ้นผู้ฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อห้ามนี้ ให้ถือว่าดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระทั้งหมดที่มีอยู่ในขณะนั้น เป็นอันถึงกำหนดชำระทันทีในวันที่ผู้ออกหุ้นผู้กระทำการฝ่าฝืนดังกล่าว และผู้ออกหุ้นผู้จะไม่สามารถเลื่อนการชำระดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระที่มีอยู่ในขณะนั้นออกไปได้อีก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 หุ้นจำนวน 300 ล้านบาท ระบุถึงเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทยังไม่ได้มีการเลื่อนการชำระดอกเบี้ยให้กับผู้ถือหุ้นผู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายกัน ดอกเบี้ยสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่ผู้ถือหุ้นผู้มีสิทธิได้รับหากมีการประกาศจ่ายดอกเบี้ย มีจำนวนเงิน 300 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทแสดงรายการหุ้นผู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายกันเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งนี้ มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน ที่จะมีผลบังคับใช้กับงบการเงินสำหรับระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 ได้อธิบายเกี่ยวกับการจัดประเภทรายการของหุ้นผู้ที่มีลักษณะคล้ายกันเป็นหนี้สินทางการเงิน อย่างไรก็ตาม สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชี เรื่อง การปฏิบัติในช่วงการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมสำหรับการจัดประเภทรายการของหุ้นผู้ที่มีลักษณะคล้ายกัน ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2562 สำหรับใช้เป็นแนวปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม บริษัทคาดว่าจะเลือกถือปฏิบัติตามประกาศดังกล่าว โดย ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 บริษัทจะเลือกจัดประเภทรายการของหุ้นผู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายกันเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งนี้ หาก ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 บริษัทจัดประเภทรายการหุ้นผู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายกันดังกล่าวเป็นหนี้สินทางการเงิน จะทำให้นี้สินรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นและลดลงเป็นจำนวน 300 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 มีมติอนุมัติการให้สัตยาบันการรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

28. อ้างอิงตามกฎหมาย

เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน พ.ศ. 2535 บริษัทต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีเป็นส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้มีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน อ้างอิงตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

ตามข้อตกลงแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทย่อยจะต้องจัดสรรเงินจำนวนร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีที่มีการประกาศจ่ายเงินปันผลไว้เป็นสำรองตามกฎหมายจนกว่าสำรองตามกฎหมายนี้มีจำนวนเท่ากับร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน อ้างอิงตามกฎหมายจะนำไปจ่ายเงินปันผลไม่ได้

29. เงินปันผล

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

30. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจทางเทคโนโลยีสารสนเทศไทย บริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเทคนิคแล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

31. รายได้อื่น

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--------------------------|-----------------------------------|---------|-----------------------------------|---------|
| | สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม | | สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม | |
| | 2562 | 2561 | 2562 | 2561 |
| รายได้ค่าบริการจัดการ | - | - | 40,631 | 72,035 |
| รายได้ค่าเช่าและบริการ | 29,342 | 26,690 | 24,973 | 23,106 |
| รายได้ค่าบริการโครงการ | 19,602 | 25,552 | - | 920 |
| รายได้ค่าบริการงานล่าช้า | 29,359 | 19,636 | 29,359 | 19,636 |
| อื่น ๆ | 36,831 | 28,240 | 25,858 | 20,308 |
| รวม | 115,134 | 100,118 | 120,821 | 136,005 |

32. ค่าใช้จ่ายในการขาย

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--------------------------------|-----------------------------------|---------|-----------------------------------|---------|
| | สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม | | สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม | |
| | 2562 | 2561 | 2562 | 2561 |
| ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด | 164,478 | 290,728 | 125,345 | 269,862 |
| ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน | 65,609 | 71,789 | 41,845 | 23,467 |
| อื่น ๆ | 32,561 | 22,233 | 30,774 | 21,977 |
| รวม | 262,648 | 384,750 | 197,964 | 315,306 |

33. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--------------------------------|-----------------------------------|---------|-----------------------------------|---------|
| | สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม | | สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม | |
| | 2562 | 2561 | 2562 | 2561 |
| ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน | 246,875 | 242,935 | 128,620 | 124,101 |
| ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย | 45,515 | 65,430 | 42,947 | 61,870 |
| ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง | 56,319 | 43,045 | 47,973 | 36,175 |
| ค่าบริหารจัดการ | - | - | 17,950 | 44,320 |
| ค่ารักษาความปลอดภัย | 11,746 | 18,430 | 9,351 | 16,071 |
| ค่าสาธารณูปโภค | 17,860 | 20,218 | 14,975 | 17,384 |
| ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง | 8,182 | 20,145 | 5,132 | 14,255 |
| ค่าซ่อมแซม | 6,247 | 9,245 | 4,779 | 6,126 |
| อื่น ๆ | 149,529 | 132,548 | 117,516 | 98,153 |
| รวม | 542,273 | 551,996 | 389,243 | 418,455 |

34. ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพ

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|------------------------------|-----------------------------------|---------|-----------------------------------|---------|
| | สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม | | สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม | |
| | 2562 | 2561 | 2562 | 2561 |
| เงินเดือนและค่าแรง | 253,978 | 250,787 | 118,985 | 110,978 |
| เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ | 14,947 | 15,502 | 6,934 | 7,451 |
| อื่น ๆ | 52,048 | 49,428 | 30,682 | 29,569 |
| รวม | 320,973 | 315,717 | 156,601 | 147,998 |

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

35. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--------------------------------|-----------------------------------|---------|-----------------------------------|---------|
| | สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม | | สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม | |
| | 2562 | 2561 | 2562 | 2561 |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 49,365 | 66,014 | 42,947 | 61,870 |
| ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด | 164,478 | 290,728 | 125,345 | 269,862 |
| ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน | 320,973 | 315,517 | 156,601 | 147,998 |

36. ต้นทุนทางการเงิน

พันบาท

| | มูลค่าหุ้น ต่อหุ้น (บาท) | งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|--|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | | 2562 | | 2561 | |
| | | จำนวนหุ้น (พันหุ้น) | จำนวนเงิน (พันหุ้น) | จำนวนหุ้น (พันหุ้น) | จำนวนเงิน (พันหุ้น) |
| ดอกเบี้ยจ่าย | | | | | |
| บริษัทย่อย | 5 | - | - | 833 | 5,460 |
| หนี้สินที่มีการระดมดอกเบี้ย | | 579,110 | 521,492 | 529,751 | 488,741 |
| รวมดอกเบี้ยจ่าย | | 579,110 | 521,492 | 530,584 | 494,201 |
| ต้นทุนทางการเงินอื่น | | 39,204 | 4,698 | 38,596 | 4,435 |
| รวม | | 618,314 | 526,190 | 569,180 | 498,636 |
| หัก จำนวนที่รวมอยู่ในต้นทุนของสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข | | | | | |
| - โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | 5, 9 | (277,265) | (276,232) | (240,246) | (252,152) |
| - สิทธิการเช่า | | (39,472) | (23,059) | (39,472) | (23,059) |
| รวม | | (316,737) | (299,291) | (279,718) | (275,211) |
| สุทธิ | | 301,577 | 226,899 | 289,462 | 223,425 |

37. ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

37.1 ส่วนประกอบหลักของค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------|----------|----------------------|--------|
| | 2562 | 2561 | 2562 | 2561 |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน : | | | | |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน : ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี | 3,576 | 48,090 | - | 40,857 |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี : | | | | |
| การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราวที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกและที่กลับรายการ | (34,971) | (12,649) | (38,384) | 4,686 |
| รวม | (31,395) | 35,441 | (38,384) | 45,543 |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น : | | | | |
| กำไรจากการตีราคาที่ดิน | 14,779 | - | 14,779 | - |
| ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ | | | | |
| ประกันภัย | (1,678) | - | (1,081) | - |
| รวม | 13,101 | - | 13,698 | - |

37.2 การกระทบยอดระหว่างจำนวนค่าใช้จ่าย (รายได้) และผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

พันบาท

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|--------------|--------|----------------------|---------|
| | 2562 | 2561 | 2562 | 2561 |
| กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีสำหรับปี | (312,000) | 66,227 | (220,520) | 193,835 |
| อัตราภาษีที่ใช้ | 20% | 20% | 20% | 20% |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้คำนวณตามอัตราภาษีที่ใช้ | (62,400) | 13,245 | (44,104) | 38,767 |
| รายการกระทบยอด | | | | |
| ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักใน การคำนวณกำไรทางภาษี | | | | |
| - ค่าใช้จ่ายที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณ กำไรทางภาษี | 9,952 | 13,111 | 5,823 | 7,460 |
| ผลกระทบทางภาษีของรายได้หรือกำไรที่ไม่ต้องนำมา คำนวณกำไรทางภาษี | | | | |
| - รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี | - | (44) | - | (44) |
| - ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น | (114) | (711) | (103) | (640) |
| - ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงิน ได้รอการตัดบัญชี | 20,041 | 1,831 | - | - |
| - รายได้สุทธิที่ถูกตัดรายการ | 1,126 | 8,009 | - | - |
| รวมรายการกระทบยอด | 31,005 | 22,196 | 5,720 | 6,776 |
| รวมค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ | (31,395) | 35,441 | (38,384) | 45,543 |

37.3 การกระทบยอดระหว่างอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ยและอัตราภาษีที่ใช้
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

| | งบการเงินรวม | | | |
|--|-----------------------|-----------|-----------------------|------------------|
| | 2562 | 2561 | 2562 | 2561 |
| | จำนวนภาษี (พันบาท) | อัตราภาษี | จำนวนภาษี (พันบาท) | อัตราภาษี (%) |
| กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี | (312,000) | | 66,227 | |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่ใช้ | (62,400) | 20.00 | 13,245 | 20.00 |
| รายการกระทบยอด | 31,005 | (9.94) | 22,196 | 33.51 |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ย | (31,395) | 10.06 | 35,441 | 53.51 |

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|--|-----------------------|-----------|-----------------------|------------------|
| | 2562 | 2561 | 2562 | 2561 |
| | จำนวนภาษี (พันบาท) | อัตราภาษี | จำนวนภาษี (พันบาท) | อัตราภาษี (%) |
| กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี | (220,520) | | 193,835 | |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่ใช้ | (44,104) | 20.00 | 38,767 | 20.00 |
| รายการกระทบยอด | 5,720 | (2.59) | 6,776 | 3.49 |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ย | (38,384) | 17.41 | 45,543 | 23.49 |

38. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ที่ถือหุ้นสามัญของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วในระหว่างปี โดยแสดงการคำนวณดังนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|-----------------------------------|---------|-----------------------------------|---------|
| | สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม | | สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม | |
| | 2562 | 2561 | 2562 | 2561 |
| กำไร (ขาดทุน) ที่เป็นส่วนของผู้ที่ถือหุ้นสามัญของบริษัท(ขั้นพื้นฐาน) (พันบาท) | (280,605) | 30,785 | (182,136) | 148,292 |
| จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว (พันหุ้น) | 980,000 | 980,000 | 980,000 | 980,000 |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (ขั้นพื้นฐาน) (บาท/หุ้น) | (0.29) | 0.03 | (0.19) | 0.15 |

39. เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของผู้สัญญา กลุ่มบริษัทไม่มีการถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสียหายและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยงการบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษานักลงทุน เจ้าหนี้และความเชื่อมั่นของตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุน ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของเจ้าของรวม อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึงความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืม กลุ่มบริษัทไม่ได้ใช้เครื่องมือทางการเงิน เพื่อใช้ในการจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมเป็นการเฉพาะเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมเป็นไปตามอัตราตลาด

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือผู้สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

ฝ่ายบริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวย่างสม่ำเสมอ โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของลูกค้าทุกรายที่ขอวงเงินสินเชื่อในระดับหนึ่ง ๆ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน อย่างไรก็ตามเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานลูกค้าจำนวนมาก ฝ่ายบริหารไม่ได้คาดว่าจะเกิดผลเสียหายนี้อันมีสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ไม่ได้

ความเสี่ยงจากสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและเพื่อให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | งบการเงินรวม (พันบาท) | | | |
|---|-----------------------|------------|------------|-----------|
| | ระดับที่ 1 | ระดับที่ 2 | ระดับที่ 3 | รวม |
| สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม เงิน ลงทุนชั่วคราว | | | | |
| - หน่วยลงทุน | - | 85 | - | 85 |
| หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่า ยุติธรรม | | | | |
| - หุ้นกู้ | - | 6,389,390 | - | 6,389,390 |

| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | งบการเงินรวม (พันบาท) | | | |
|---|-----------------------|------------|------------|-----------|
| | ระดับที่ 1 | ระดับที่ 2 | ระดับที่ 3 | รวม |
| สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม เงิน ลงทุนชั่วคราว | | | | |
| - หน่วยลงทุน | - | 84 | - | 84 |
| หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่า ยุติธรรม | | | | |
| - หุ้นกู้ | - | 6,378,727 | - | 6,378,727 |

| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท) | | | |
|---|-------------------------------|------------|------------|-----------|
| | ระดับที่ 1 | ระดับที่ 2 | ระดับที่ 3 | รวม |
| สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม เงิน ลงทุนชั่วคราว | | | | |
| - หน่วยลงทุน | - | 85 | - | 85 |
| หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่า ยุติธรรม | | | | |
| - หุ้นกู้ | - | 6,389,390 | - | 6,389,390 |

| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท) | | | |
|---|-------------------------------|------------|------------|-----------|
| | ระดับที่ 1 | ระดับที่ 2 | ระดับที่ 3 | รวม |
| สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม เงิน ลงทุนชั่วคราว | | | | |
| - หน่วยลงทุน | - | 84 | - | 84 |
| หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่า ยุติธรรม | | | | |
| - หุ้นกู้ | - | 6,378,727 | - | 6,378,727 |

เทคนิคการประเมินมูลค่าธุรกรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่าธุรกรรมระดับ 2

มูลค่าธุรกรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่มีได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน

| ประเภท | เทคนิคการประเมินมูลค่า |
|-------------------|--|
| เงินลงทุนชั่วคราว | เทคนิคการเปรียบเทียบราคา มูลค่าธุรกรรมอ้างอิงมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน |
| หุ้นกู้ | เทคนิคการเปรียบเทียบราคา มูลค่าธุรกรรมอ้างอิงราคาซื้อขายล่าสุดของสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (Thai Bond Market Association) |

ในระหว่างปีปัจจุบันไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่าธุรกรรม

40. การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

| งบการเงินรวม (พันบาท) | | | | |
|--|--|-------------------------------------|--|--|
| | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 | กระแสเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง)* | รายการที่ไม่ใช่เงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 417,156 | (146,976) | - | 270,180 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 2,442,422 | (212,071) | - | 2,230,351 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น | - | 480,000 | - | 480,000 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น | 111,493 | - | (111,493) | - |
| หุ้นกู้ | 6,368,137 | (74,015) | 20,573 | 6,314,695 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน | 113,470 | (90,674) | 150 | 22,946 |
| หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน | - | 300,000 | - | 300,000 |
| รวม | 9,452,678 | 256,264 | (90,770) | 9,618,172 |

| งบการเงินรวม (พันบาท) | | | | |
|--|--|-------------------------------------|--|--|
| | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561 | กระแสเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง)* | รายการที่ไม่ใช่เงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) | 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 |

| งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท) | | | | |
|--|--|-------------------------------------|--|--|
| | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 | กระแสเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง)* | รายการที่ไม่ใช่เงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 407,337 | (137,157) | - | 270,180 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 2,800 | 16,745 | - | 19,545 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 1,633,839 | (220,863) | - | 1,412,976 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น | - | 480,000 | - | 480,000 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 9,700 | - | - | 9,700 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น | 111,493 | - | (111,493) | - |
| หุ้นกู้ | 6,368,137 | (74,015) | 20,573 | 6,314,695 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน | 109,761 | (89,937) | 150 | 19,974 |
| หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน | - | 300,000 | - | 300,000 |
| รวม | 8,643,067 | 274,773 | (90,770) | 8,827,070 |

| งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท) | | | | |
|--|--|-------------------------------------|--|--|
| | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561 | กระแสเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง)* | รายการที่ไม่ใช่เงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) | ยอดคงเหลือ 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 |

*กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธรวมจำนวนเงินสดรับและเงินสดชำระคืนในงบกระแสเงินสด

41. การผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทมีการผูกพัน ดังนี้

41.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีการผูกพันที่จะต้องจ่ายเงินตามสัญญาเกี่ยวกับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวน 1,047.04 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 : 904.35 ล้านบาท)

41.2 ในปี 2554 บริษัททำสัญญาร่วมพัฒนาพื้นที่กับสมาคมแห่งหนึ่งโดยมีอายุสัญญาไม่น้อยกว่า 30 ปี โดยบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว

41.3 ในเดือนมกราคม 2559 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 228.00 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวนเงิน 118.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 : 114.00 ล้านบาท)

41.4 ในเดือนเมษายน 2560 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 414.89 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวนเงิน 30.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 : 30.00 ล้านบาท) และมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินบางส่วนจำนวน 218.32 ล้านบาท ในเดือนมกราคมและเมษายน 2561

41.5 ในเดือนเมษายน 2561 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 122.40 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวนเงิน 62.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 : 53.00 ล้านบาท)

41.6 ในเดือนสิงหาคม 2561 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 295.11 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวนเงิน 65.20 ล้านบาท และมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินบางส่วนจำนวน 115.13 ล้านบาท ในเดือน พฤษภาคม 2562 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : 63.90 ล้านบาท)

41.7 ในเดือนธันวาคม 2561 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 175.82 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งหมดในเดือน พฤษภาคม 2562 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 : 20.00 ล้านบาท)

41.8 ในเดือนธันวาคม 2562 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 10.00 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวนเงิน 2.00 ล้านบาท

41.9 การผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 |
| จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ภายในหนึ่งปี | 45,659 | 45,083 | 43,271 | 42,695 |
| หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี | 109,897 | 125,927 | 109,897 | 123,539 |
| หลังจากห้าปี | 711,630 | 737,198 | 711,630 | 737,198 |
| รวม | 867,186 | 908,208 | 864,798 | 903,432 |

บริษัทมีสัญญาเช่าที่ดิน เช่าพื้นที่ในอาคารและเช่าคอมพิวเตอร์ โดยมีระยะเวลา 2 - 33 ปี ซึ่งจะสิ้นสุดในปี 2595

41.10 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนังสือค้ำประกันโดยธนาคารเป็นจำนวนเงินรวม 837.05 ล้านบาท และ 496.22 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวนเงิน 1,014.98 ล้านบาท และ 757.76 ล้านบาท ตามลำดับ)

42. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกบริษัทอื่นและบุคคลธรรมดาฟ้องร้องรวมห้าคดี จากการเปิดเผย การเรียกร้องค่าเสียหายและอื่นๆ โดยมีทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องและอาจเรียกได้เป็นจำนวนเงิน 185.37 ล้านบาท ขณะนี้คดีความอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล โดยมีสี่คดีที่ศาลชั้นต้นได้พิพากษาให้บริษัทชำระเงินเป็นจำนวนเงินรวม 17.91 ล้านบาท ซึ่งบริษัทอยู่ระหว่างอุทธรณ์คำพิพากษา

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของบริษัท คาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญ ดังนั้น บริษัทจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในงบการเงิน

43. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2562 มีมติอนุมัติการจัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ จำนวน 3 บริษัท ซึ่งได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2563

44. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

รายการบัญชีบางรายการในงบการเงินปี 2561 ได้มีการจัดประเภทใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในงวดปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสำหรับปีหรือส่วนของผู้ถือหุ้น

45. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563

คำอธิบายและการวิเคราะห์จากฝ่ายจัดการ

งบการเงิน

1.รายงานการตรวจสอบ

| ผู้สอบบัญชี | | | |
|-------------|-------------------------|--------|-------------------------------|
| ปี | ชื่อผู้สอบบัญชี | เลขที่ | บริษัท |
| 2560 | นางสาววันนิสา งามบัวทอง | 6838 | บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด |
| 2561 | นางสาววันนิสา งามบัวทอง | 6838 | บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด |
| 2562 | นางสาววันนิสา งามบัวทอง | 6838 | บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด |

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563

* การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี ในปี 2559-2561 ตาม พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด *แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ มาตรา ๗

มาตรา ๑๒๐ ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนด จำนวนเงินค่าสอบบัญชีของบริษัททุกปี ในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีคนเดิมอีกก็ได้ นั้นตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัคนั้นกำหนดให้บริษัทมีการเปรียบเทียบค่าสอบบัญชีอย่างน้อย 3 รายทุกปีเพื่อเปรียบเทียบค่าธรรมเนียมในการสอบบัญชี นอกจากนั้นแล้วยังทำให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นอีกด้วย

2.ตารางสรุปงบการเงินรวม

| (หน่วย : ล้านบาท) | 31-ธ.ค. 2562 | ร้อยละ | 31-ธ.ค. 2561 | ร้อยละ | 31-ธ.ค. 2560 | ร้อยละ |
|---------------------------------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
| รายการในงบแสดงฐานะการเงิน | | | | | | |
| สินทรัพย์ | | | | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 65.9 | 0.4 | 85.9 | 0.6 | 291.7 | 2.1 |
| เงินลงทุนชั่วคราว | 0.1 | 0.0 | 0.1 | 0.0 | 0.1 | 0.0 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 266.0 | 1.8 | 235.6 | 1.6 | 94.3 | 0.7 |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | 11,834.4 | 77.5 | 11,491.6 | 80.3 | 10,716.9 | 79.3 |
| เงินมัดจำค่าที่ดิน | 277.2 | 1.8 | 280.9 | 2.0 | 291.6 | 2.2 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 33.0 | 0.2 | 6.0 | 0.1 | 90.2 | 0.7 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 12,476.6 | 81.7 | 12,100.1 | 84.6 | 11,484.8 | 85.0 |
| เงินฝากธนาคารที่มีการค้าประกัน | 300.0 | 2.0 | 194.8 | 1.4 | 229.0 | 1.7 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 419.9 | 2.6 | 451.7 | 3.2 | 454.2 | 3.4 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 411.9 | 2.7 | 341.8 | 2.4 | 274.2 | 2.0 |
| ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า | 119.2 | 0.8 | 127.8 | 0.9 | 136.3 | 1.0 |
| สิทธิการเช่า | 1,375.5 | 9.0 | 902.5 | 6.3 | 757.3 | 5.6 |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | 14.0 | 0.1 | 18.7 | 0.1 | 21.1 | 0.2 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 71.8 | 0.5 | 49.9 | 0.4 | 37.3 | 0.3 |
| เงินประกันการเช่า | 60.0 | 0.4 | 60.0 | 0.4 | 60.0 | 0.4 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 30.4 | 0.2 | 50.0 | 0.3 | 55.6 | 0.4 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 2,802.7 | 18.3 | 2,197.2 | 15.4 | 2,025.0 | 15.0 |
| รวมสินทรัพย์ | 15,279.3 | 100.0 | 14,297.3 | 100.0 | 13,509.8 | 100.0 |

* จัดประเภทรายการใหม่ เช่น ลูกหนี้เงินกู้ยืม ค่าใช้จ่ายล่วงหน้าอื่น เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา เงินมัดจำค่าสินค้า ฯลฯ ในประเภทสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นไปเป็นลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

| (หน่วย : ล้านบาท) | 31-ธ.ค. 2562 | ร้อยละ | 31-ธ.ค. 2561 | ร้อยละ | 31-ธ.ค. 2560 | ร้อยละ |
|--|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 270.2 | 1.8 | 417.2 | 2.9 | 347.0 | 2.6 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 931.3 | 6.1 | 401.2 | 2.8 | 318.3 | 2.4 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 1,058.6 | 6.9 | 1,564.2 | 10.9 | 611.4 | 4.5 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | 111.5 | 0.8 | 111.5 | 0.8 |
| หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 3,185.7 | 20.8 | 2,031.2 | 14.2 | 1,031.2 | 7.6 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 10.0 | 0.1 | 90.3 | 0.6 | 17.0 | 0.1 |
| เงินประกันการก่อสร้าง | 172.1 | 1.1 | 165.9 | 1.2 | 177.9 | 1.3 |
| ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ | 1,032.5 | 6.8 | 627.2 | 4.4 | 229.6 | 1.7 |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | - | - | 3.1 | 0.0 | 13.5 | 0.1 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 109.9 | 0.7 | 71.0 | 0.6 | 62.0 | 0.5 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 6,770.3 | 44.3 | 5,482.8 | 38.4 | 2,919.4 | 21.6 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 1,171.8 | 7.7 | 878.2 | 6.1 | 1,031.8 | 7.6 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น | 480.0 | 3.1 | - | - | - | - |
| หุ้นกู้ | 3,129.0 | 20.5 | 4,336.9 | 30.3 | 5,944.9 | 44.0 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน | 12.9 | 0.1 | 23.2 | 0.2 | 23.6 | 0.2 |
| เงินประกันสาธารณูปโภค | 0.7 | 0.0 | 1.0 | 0.0 | 2.5 | 0.0 |
| หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน | 103.9 | 0.7 | 56.8 | 0.4 | 50.5 | 0.4 |
| หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว | 112.9 | 0.7 | 87.3 | 0.6 | 66.6 | 0.5 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | 94.6 | 0.6 | 99.0 | 0.7 | 130.0 | 1.0 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | 5,105.8 | 33.4 | 5,482.4 | 38.3 | 7,249.9 | 53.7 |
| รวมหนี้สิน | 11,876.1 | 77.7 | 10,965.2 | 76.7 | 10,169.3 | 75.3 |
| ทุนเรือนหุ้น | | | | | | |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว | 980.00 | 6.4 | 980.00 | 6.9 | 980.00 | 7.2 |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ | 669.2 | 4.4 | 669.2 | 4.7 | 669.2 | 5.0 |
| หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน | 300.0 | 2.0 | - | - | - | - |
| กำไรสะสม | | | | | | |
| จัดสรรแล้วสำรองตามกฎหมาย | 88.3 | 0.6 | 88.3 | 0.6 | 80.9 | 0.6 |
| ยังไม่ได้จัดสรร | 1,306.6 | 8.5 | 1,594.6 | 11.1 | 1,610.4 | 11.9 |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | 59.1 | 0.4 | - | - | - | - |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | 3,403.2 | 23.3 | 3,332.1 | 23.3 | 3,340.5 | 24.7 |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | 15,279.3 | 100.0 | 14,297.3 | 100.0 | 13,509.8 | 100.0 |

| (หน่วย : ล้านบาท) | 31-ธ.ค. 2562 | ร้อยละ | 31-ธ.ค. 2561 | ร้อยละ | 31-ธ.ค. 2560 | ร้อยละ |
|---|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
| รายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ | | | | | | |
| รายได้ | | | | | | |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์* | 2,868.5 | 96.0 | 3,929.4 | 97.5 | 4,958.1 | 98.0 |
| กลับรายการประมาณการหนี้สินจากคดีความ | - | - | - | - | 11.5 | 0.2 |
| รายได้อื่น | 120.1 | 4.0 | 102.8 | 2.5 | 87.5 | 1.8 |
| รวมรายได้ | 2,988.6 | 100.0 | 4,032.2 | 100.0 | 5,057.1 | 100.0 |
| ค่าใช้จ่าย | | | | | | |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์* | 2,049.0 | 68.6 | 2,649.9 | 65.7 | 3,438.9 | 68.0 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย* | 375.9 | 12.6 | 534.9 | 13.3 | 605.5 | 12.0 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 542.3 | 18.1 | 552.0 | 13.7 | 577.7 | 11.4 |
| ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุดีธรรม ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 31.8 | 1.0 | 2.3 | 0.1 | 32.5 | 0.7 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 301.6 | 10.1 | 226.9 | 5.6 | 259.9 | 5.1 |
| รวมค่าใช้จ่าย | 3,300.6 | 110.4 | 3,966.0 | 98.4 | 4,914.5 | 97.2 |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้จากการดำเนินงานต่อเนื่อง | (312.0) | (10.4) | 66.2 | 1.6 | 142.6 | 2.8 |
| ภาษีเงินได้ | 31.4 | 1.0 | (35.4) | (0.8) | (44.9) | (0.9) |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี | (280.6) | (9.4) | 30.8 | 0.8 | 97.7 | 1.9 |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี – สุทธิจากภาษี | 52.4 | 1.8 | - | - | (22.7) | (0.5) |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | (228.2) | (7.6) | 30.8 | 0.8 | 75.0 | 1.4 |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน | | | | | | |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท) | (0.29) | | 0.03 | | 0.10 | |

* จัดประเภทรายการใหม่ จากค่าใช้จ่ายในการขาย ไปเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ตามตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (TFRS 15) คือ รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

| (หน่วย : ล้านบาท) | 31-ธ.ค. 2562 | ร้อยละ | 31-ธ.ค. 2561 | ร้อยละ | 31-ธ.ค. 2560 | ร้อยละ |
|---|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
| รายการในงบกระแสเงินสด | | | | | | |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | | | | | | |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด | (280.6) | (33.3) | 30.8 | 11.3 | 97.7 | 9.0 |
| รายการปรับปรุง | | | | | | |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 49.4 | 5.9 | 66.0 | 24.2 | 68.4 | 6.3 |
| ค่าตัดจ่ายส่วนเกินมูลค่าหุ้นกู้ | 20.6 | 2.4 | 8.9 | 3.3 | 8.3 | 0.8 |
| ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ | 29.1 | 3.5 | (0.1) | (0.1) | 2.3 | 0.2 |
| ค่าเพื่อการลดมูลค่าโครงการ | | | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | (0.4) | (0.1) | (12.5) | (4.6) | (6.2) | (0.6) |
| กลับรายการประมาณหนี้สินคดีฟ้องร้อง | - | - | - | - | (11.5) | (1.1) |
| ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายเครื่องใช้สำนักงาน | (5.4) | (0.6) | (0.8) | (0.3) | 7.3 | 0.7 |
| ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน | 0.7 | 0.1 | - | - | 1.2 | 0.1 |
| ขาดทุนจากการตัดจ่ายสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | - | - | 5.0 | 1.8 | 4.3 | 0.4 |
| กำไรจากการตัดจ่ายเงินประกันการก่อสร้าง | (13.1) | (1.6) | (8.2) | (3.0) | (4.5) | (0.4) |
| ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภคและค่า ซ่อมแซมโครงการ | 8.3 | 1.0 | 6.8 | 2.5 | 22.6 | 2.1 |
| ประมาณการผลขาดทุนจากการก่อสร้างบ้าน | 1.8 | 0.2 | - | - | - | - |
| ขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่า ยุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 31.8 | 3.8 | 2.3 | 0.9 | 32.5 | 3.0 |
| ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | 38.8 | 4.6 | 6.2 | 2.3 | 2.1 | 0.2 |
| ภาษีเงินได้ | (31.4) | (3.7) | 35.4 | 13.0 | 44.9 | 4.1 |
| ดอกเบี้ยรับ | (4.9) | (0.6) | (2.7) | (1.0) | (5.2) | (0.5) |
| ต้นทุนทางการเงิน | 301.6 | 35.8 | 226.9 | 83.2 | 259.9 | 24.0 |
| กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน | 146.3 | 17.4 | 364.0 | 133.5 | 524.1 | 48.3 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | (59.4) | (7.1) | (55.9) | (20.5) | (57.3) | (5.3) |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | (79.6) | (9.4) | (438.2) | (160.7) | 533.9 | 49.2 |
| เงินมัดจำที่ค่าที่ดิน | 3.7 | 0.4 | 10.7 | 3.9 | (17.2) | (1.6) |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | (1.6) | (0.2) | (3.5) | (1.3) | (29.1) | (2.7) |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 19.6 | 2.3 | 5.5 | 2.0 | 0.4 | 0.0 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 471.3 | 55.9 | 90.9 | 33.3 | 80.2 | 7.4 |
| เงินประกันการก่อสร้าง | 19.3 | 2.3 | (3.8) | (1.4) | (27.1) | (2.5) |
| ค้างงวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ | 329.3 | 39.0 | 397.6 | 145.9 | 139.8 | 12.9 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 33.3 | 4.0 | 4.8 | 1.8 | 2.8 | 0.3 |
| เงินประกันสาธารณูปโภค | (0.4) | (0.0) | (1.4) | (0.5) | (4.0) | (0.3) |
| หนี้สินอื่น | (9.7) | (1.2) | (33.6) | (12.3) | 21.5 | 2.0 |
| จ่ายภาษีเงินได้ | (28.6) | (3.4) | (64.5) | (23.7) | (83.7) | (7.7) |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน | 843.5 | 100.0 | 272.6 | 100.0 | 1,084.3 | 100.0 |

| (หน่วย : ล้านบาท) | 31-ธ.ค. 2562 | ร้อยละ | 31-ธ.ค. 2561 | ร้อยละ | 31-ธ.ค. 2560 | ร้อยละ |
|---|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน | | | | | | |
| เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง | (105.2) | 20.5 | 34.2 | (28.6) | (1.7) | 1.1 |
| ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | - | - | - | (0.2) | 0.1 |
| ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | (12.5) | 2.4 | (29.7) | 24.9 | (26.3) | 16.7 |
| จำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 6.7 | (1.3) | 0.8 | (0.7) | 3.7 | (2.4) |
| ดอกเบี้ยรับ | 4.9 | (1.0) | 2.7 | (2.3) | 5.2 | (3.3) |
| ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน | (0.4) | 0.1 | (2.8) | 2.3 | (2.1) | 1.3 |
| สิทธิการเช่า | (407.9) | 79.3 | (124.5) | 104.4 | (136.4) | 86.5 |
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน | (514.4) | 100.0 | (119.3) | 100.0 | (157.8) | 100.0 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน | | | | | | |
| จ่ายต้นทุนทางการเงิน | (605.3) | 173.4 | (553.9) | 154.2 | (594.7) | 62.2 |
| จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท | - | - | (39.2) | 10.9 | (49.0) | 5.1 |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น (ลดลง) | (147.0) | 42.1 | 70.1 | (19.5) | (1,198.8) | 125.4 |
| หุ้นกู้เพิ่มขึ้น | 2,000.0 | (572.9) | 416.6 | (116.0) | 2,996.8 | (313.4) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 1,291.4 | (370.0) | 3,040.7 | (846.6) | 2,723.0 | (284.7) |
| ชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | (1,503.5) | 430.7 | (2,241.5) | 624.1 | (1,785.5) | 186.7 |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น | 480.0 | (137.5) | - | - | - | - |
| ชำระคืนหุ้นกู้ | (2,031.2) | 581.9 | (1,031.2) | 287.1 | (3,000.0) | 313.7 |
| ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ | (42.8) | 12.2 | (2.2) | 0.6 | (18.5) | 1.9 |
| ชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน | (90.7) | 26.0 | (18.5) | 5.2 | (29.6) | 3.1 |
| เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะ คล้ายหุ้น | 300.0 | (85.9) | - | - | - | - |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน | (349.1) | 100.0 | (359.1) | 100.0 | (956.3) | 100.0 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ | (20.0) | | (205.8) | | (29.8) | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม | 85.9 | | 291.7 | | 321.5 | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นสุด | 65.9 | | 85.9 | | 291.7 | |

| อัตราส่วนทางการเงิน | | ม.ค. - ธ.ค. 2562 | ม.ค. - ธ.ค. 2561 | ม.ค. - ธ.ค. 2560 |
|--|------|---------------------|---------------------|---------------------|
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio) | | | | |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง | เท่า | 1.84 | 2.21 | 4.75 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว | เท่า | 0.09 | 0.06 | 0.23 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด | เท่า | 0.25 | 0.06 | 0.22 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า | เท่า | 17.80 | 52.24 | 74.25 |
| ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย | วัน | 20.51 | 6.99 | 4.92 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ | เท่า | 0.18 | 0.22 | 0.29 |
| ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย | วัน | 2,077.57 | 1,693.59 | 1,264.17 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ | เท่า | 3.08 | 6.84 | 11.17 |
| ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย | วัน | 118.63 | 53.05 | 32.67 |
| อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio) | | | | |
| อัตรากำไรขั้นต้น | % | 28.57 | 32.56 | 30.64 |
| อัตรากำไรสุทธิ | % | (9.39) | 0.76 | 1.93 |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น | % | (8.33) | 0.92 | 2.94 |
| อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio) | | | | |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ | % | (0.07) | 2.11 | 2.98 |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร | % | 4.32 | 5.00 | 14.49 |
| อัตราการใช้ทุนของสินทรัพย์ | เท่า | 0.20 | 0.29 | 0.37 |
| อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio) | | | | |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น | เท่า | 3.49 | 3.29 | 3.04 |
| อัตราส่วนหนี้สินธนาคารต่อส่วนของผู้ถือหุ้น | เท่า | 0.74 | 0.89 | 0.61 |
| อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น** | เท่า | 2.73/2.62 | 2.77/2.69 | 2.68/2.53 |
| อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย | เท่า | 0.13 | 1.58 | 1.81 |
| อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis) | เท่า | 1.44 | 0.61 | 1.96 |
| อัตราการใช้เงินปันผล | % | N/A | 40.13 | 18.61 |

**อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio) 2.73 เท่า คำนวณตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของ “หุ้นกู้ของ บริษัท อารีญา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด” ข้อ 6.2 หน้า 62 ที่ผู้ออกหุ้นกู้ต้องปฏิบัติตาม 6.2.11 เมื่อไม่ทางการเงิน

**อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity Ratio) 2.62 เท่า คำนวณตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของ “หุ้นกู้ของ บริษัท อารีญา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562”, “หุ้นกู้ของ บริษัท อารีญา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด”, “หุ้นกู้ของ บริษัท อารีญา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562”, “หุ้นกู้ของ บริษัท อารีญา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563”, “หุ้นกู้ของ บริษัท อารีญา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561 (“หุ้นกู้ชุดที่ 1”) และ หุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้นของ บริษัท อารีญา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562 (“หุ้นกู้ชุดที่ 2”), “หุ้นกู้ของ บริษัท อารีญา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 (“หุ้นกู้ชุดที่ 3”) และ หุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้นของ บริษัท อารีญา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 4 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 (“หุ้นกู้ชุดที่ 4”), “หุ้นกู้ของ บริษัท อารีญา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564”, “หุ้นกู้ของ บริษัท อารีญา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565”, ข้อ 6.2 หน้า 62 ที่ผู้ออกหุ้นกู้ต้องปฏิบัติตาม 6.2.11 เมื่อไม่ทางการเงิน และ “หุ้นกู้ประเภทพันธบัตรของ บริษัท อารีญา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด”, หุ้นกู้ประเภทพันธบัตรของ บริษัท อารีญา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด” ข้อ 7.2 หน้า 72 ที่ผู้ออกหุ้นกู้ต้องปฏิบัติตาม 7.2.12 เมื่อไม่ทางการเงิน ระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าปรับ

3.ข้อมูลทั่วไป

บริษัทได้เริ่มก่อตั้งขึ้นเมื่อปี 2543 ต่อมาในปี 2546 บริษัทได้แปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชนและได้นำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในปี 2547 นอกจากนี้ บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพื่อประกอบธุรกิจที่แตกต่างกันในปีต่างๆดังนี้

- ในปี 2547 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท อาเรีย เซอร์วิส จำกัด) โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 เพื่อดำเนินธุรกิจบริการหลังการขาย ด้านอสังหาริมทรัพย์
- ในปี 2550 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท วัน อีฟ จำกัด) โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 64.99 เพื่อดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างสำหรับ โครงการอาเรียและลูกค้าภายนอก
- ในปี 2551 บริษัทได้ซื้อหุ้นร้อยละ 35 ในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท วัน อีฟ จำกัด) จากผู้ถือหุ้นเดิม ทำให้สัดส่วนในการถือหุ้นเปลี่ยนเป็นร้อยละ 99.99
- ในปี 2551 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ประกอบด้วย
 - บริษัท อาเรีย แมนเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารนิติบุคคลอาคารชุด
 - บริษัท กุลสเปซ 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 คอนวินเนียน สโตร์ จำกัด เพื่อดำเนินการด้านธุรกิจค้าปลีก
- ในปี 2560 บริษัท อาเรีย คอนวินเนียน สโตร์ จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท อาเรีย ฮอสพิทอลลิสต์ จำกัด โดยได้จดทะเบียนที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า และกระทรวงพาณิชย์แล้ว และเปลี่ยนลักษณะธุรกิจเป็นร้านอาหาร จากเดิมที่ประกอบธุรกิจค้าปลีก
- ในไตรมาส 2 ปี 2561 บริษัท อาเรีย ฮอสพิทอลลิสต์ จำกัด ได้เพิ่มทุนบริษัทโดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมจำนวนเงิน 9 ล้านบาท ทำให้ทุนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้วเพิ่มขึ้นจาก 1 ล้านบาท เป็น 10 ล้านบาท และได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2561
- ปี 2562 จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ จำนวน 2 บริษัท คือ บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด เพื่อรองรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า กุญแจจดทะเบียน 1,000,000 บาท และ บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด เพื่อรองรับธุรกิจโรงแรม และบริการอื่นๆ กุญแจจดทะเบียน 1,000,000 บาท

บริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อขายและรับจ้างปลูกสร้างบ้านซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวทั้งหมด ต่อมาในปี 2548 บริษัทเริ่มขายบ้านสร้างก่อนขาย ทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ 3 และ 4 ชั้น และในปี 2549-2554 บริษัทได้เพิ่มสินค้าหลัก อีก 2 ประเภท คือ คอนโดมิเนียมตกแต่งพร้อมอยู่ และทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ตกแต่งพร้อมอยู่ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในตลาด นอกจากนี้ในปี 2555 บริษัทได้ออกแบบทาวน์เฮ้าส์ 2 และ 3 ชั้นใหม่ โดทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นแบบใหม่ชื่อ เดอะ วิลเลจ และทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้นแบบใหม่ชื่อ เดลี่ ซึ่งทาวน์เฮ้าส์ทั้ง 2 แบบได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี และสำหรับแบบ เดอะ วิลเลจ บริษัทได้นำมาใช้ในการทำบ้านเดี่ยวด้วย รวมถึงในปี 2557 บริษัทได้ออกแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้นแบบใหม่ ชื่อ อาเรีย โดโม และในปี 2558 บริษัทได้ออกแบบทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น แบบใหม่ชื่อ บริกส์

ในปี 2556 บริษัทได้เริ่มดำเนินธุรกิจคอมมูนิตีมีมอลล์ แกวสุภูมิ 77 ชื่อว่า พิคคาเคสี้ 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 อาเรีย คอนวินเนียน 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 และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2563 ทั้งนี้บริษัทสามารถไถ่ก่อนได้ก่อนครบกำหนด

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

ในวันที่ 20 ธันวาคม 2559 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2559 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นทุกประเภทชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ 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 และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2563

ในวันที่ 5 เมษายน 2560 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 1,500 ล้านบาท (จำนวน 1,500,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้มีประกันชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2563

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

ในไตรมาส 2 ปี 2561 บริษัท อารีญา ออสฟิโวลิสต์ จำกัด ได้เพิ่มทุนบริษัทโดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมจำนวนเงิน 9 ล้านบาท ทำให้ทุนหุ้นสามัญที่เรียกชำระแล้วเพิ่มขึ้นจาก 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 และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2564

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

ในวันที่ 19 มีนาคม 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นทุกประเภทชนิดระบุชื่อผู้ถือหรือไม่ระบุชื่อ มีหรือไม่มีหลักประกัน มีหรือไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ด้อยสิทธิหรือไม่ด้อยสิทธิ วงเงินรวมไม่เกิน 5,000 ล้านบาท โดยจะออกและเสนอขายเพียงชุดเดียวหรือหลายชุดในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ได้

ในวันที่ 1 เมษายน 2562 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 2,000 ล้านบาท (จำนวน 2,000,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2564

ในวันที่ 18 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 300 ล้านบาท (จำนวน 300,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนไถ่ก่อนเมื่อเลิกบริษัท ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ก่อนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด และมีสิทธิเลื่อนชำระดอกเบี้ยโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทมีโครงการที่เปิดดำเนินการจำนวน 57 โครงการ และมีอีก 2 โครงการที่เป็นคอมมูนิตีมอลล์ รวมทั้งสิ้น 59 โครงการ ดังนี้

| ลำดับ | โครงการ | ที่ตั้ง | ประเภทสินค้า |
|-------|--|------------------------|--------------------|
| 1 | อารียา สวนา 3 | เกษตร - นวมินทร์ | บ้านเดี่ยว |
| 2 | อารียา แมกโร เกษตร | เกษตร - นวมินทร์ | บ้านเดี่ยว |
| 3 | อารียา โคโม บางนา | บางนา | บ้านเดี่ยว |
| 4 | เดอะ วิลเลจ แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์ | แจ้งวัฒนะ - ตีวานนท์ | บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด |
| 5 | เดอะวิลเลจ คอกเทล กาญจนากิเชก - ราชพฤกษ์ | ไทรน้อย | บ้านเดี่ยว |
| 6 | อารียา โคโม วงแหวน - รามอินทรา | หทัยราษฎร์ | บ้านเดี่ยว |
| 7 | อารียา โคโม ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ | ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ | บ้านเดี่ยว |
| 8 | อารียา โคโม วงแหวน - ราชพฤกษ์ | บางบัวทอง | บ้านเดี่ยว |
| 9 | ดี เอวา เรสซิเดนซ์ | สุขุมวิท 77 | บ้านเดี่ยว |
| 10 | อารียา บุษบา ลาดพร้าว-เสรีไทย | เสรีไทย | บ้านเดี่ยว |
| 11 | อารียา โคโม ฟรีโม บางนา-วงแหวนฯ | บางนา | บ้านเดี่ยว |
| 12 | อารียา แอทโฮม | เกษตร - นวมินทร์ | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 13 | เดอะ คิลเลอร์ แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์ | แจ้งวัฒนะ - ตีวานนท์ | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 14 | เดอะ คิลเลอร์ส พรีเมียม บางนา | บางนา | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 15 | เดอะ คิลเลอร์ส บางนา ก.ม.10 | บางนา | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 16 | เดอะ วิลเลจ บางนา | บางนา | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 17 | เดอะวิลเลจ กาญจนากิเชก - ราชพฤกษ์ | ไทรน้อย | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 18 | เดอะคิลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนากิเชก - ราชพฤกษ์ | ไทรน้อย | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 19 | เดอะคิลเลอร์ส กาญจนากิเชก - ราชพฤกษ์ | ไทรน้อย | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 20 | เดอะคิลเลอร์ส พรีเมียม บางนา - วงแหวนฯ | บางนา | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 21 | เดอะคิลเลอร์ส บางนา - วงแหวนฯ | บางนา | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 22 | เดอะวิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ | บางนา | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 23 | เดอะ คิลเลอร์ส พรีเมียม วงแหวน - ราชพฤกษ์ | บางบัวทอง | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 24 | เดอะ คิลเลอร์ส วงแหวน - ราชพฤกษ์ | บางบัวทอง | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 25 | เดอะ คิลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนากิเชก - ราชพฤกษ์ 2 | ไทรน้อย | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 26 | เดอะวิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ 2 | บางนา | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 27 | เดอะคิลเลอร์ส ริงไซด์ - คลอง 4 | รังสิต | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 28 | เดอะวิลเลจ กาญจนากิเชก - ราชพฤกษ์ 2 | ไทรน้อย | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 29 | เดอะเพลส กาญจนากิเชก - ราชพฤกษ์ 2 | ไทรน้อย | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 30 | เดอะ คิลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนากิเชก - ราชพฤกษ์ 3 | ไทรน้อย | ทาวน์เฮ้าส์ |

| ลำดับ | โครงการ | ที่ตั้ง | ประเภทสินค้า |
|-------|--------------------------------------|------------------|------------------|
| 31 | เดอะคัลเลอร์ส วงแหวน-รามอินทรา 2 | หทัยราษฎร์ | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 32 | เดอะ คัลเลอร์ส มีกซ์ รังสิต-วงแหวน | รังสิต | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 33 | เดอะ วิลเลจ รังสิต-วงแหวน | รังสิต | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 34 | เดอะคัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 2 | บางนา | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 35 | เดอะวิลเลจ หทัยราษฎร์-วงแหวน | วงแหวน รามอินทรา | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 36 | เดอะวิลเลจ บางนา – วงแหวนฯ 2 | บางนา | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 37 | เดอะคัลเลอร์ส วงแหวน – ราชพฤกษ์ 2 | บางบัวทอง | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 38 | เดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 3 | บางนา | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 39 | อารียา บริกซ์ บางนา – วงแหวนฯ | บางนา | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 40 | อารียา บริกซ์ รังสิต – คลอง 4 | รังสิต | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 41 | อารียา บริกซ์ รังสิต-วงแหวนฯ | รังสิต | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 42 | อารียา บริกซ์ รังสิต-วงแหวนฯ 2 | รังสิต | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 43 | อารียา แมนดารีน้า เอกมัย – รามอินทรา | เกษตร - นวมินทร์ | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 44 | เดอะ พาร์ก เกษตร-นวมินทร์ | ลาดปลาเค้า | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 45 | เดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 4 | บางนา | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 46 | เดอะคัลเลอร์ส รามอินทรา-หทัยราษฎร์ | หทัยราษฎร์ | ทาวน์เฮ้าส์ |
| 47 | เอ สเปซ อโศก – รัชดา | อโศก – รัชดา | คอนโดมิเนียม |
| 48 | เอ สเปซ เกษตร | เกษตร - นวมินทร์ | คอนโดมิเนียม |
| 49 | เอ สเปซ สุขุมวิท 77 | สุขุมวิท 77 | คอนโดมิเนียม |
| 50 | เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 | สุขุมวิท 77 | คอนโดมิเนียม |
| 51 | เอ สเปซ เพลย์ รัชดา – สุทธิสาร | รัชดา – สุทธิสาร | คอนโดมิเนียม |
| 52 | เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก – รัชดา | อโศก – รัชดา | คอนโดมิเนียม |
| 53 | เอ สเปซ มี บางนา | บางนา | คอนโดมิเนียม |
| 54 | เอ สเปซ มี รัตนธิเบศร์ | รัตนธิเบศร์ | คอนโดมิเนียม |
| 55 | เฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เมฆอง | สุขุมวิท | คอนโดมิเนียม |
| 56 | เอ สเปซ เมกา | บางนา | คอนโดมิเนียม |
| 57 | เอ สเปซ เมกา 2 | บางนา | คอนโดมิเนียม |
| 58 | Pickadaily Bangkok | สุขุมวิท 77 | คอมมิวนิตี โมดัล |
| 59 | Life Style Club | เกษตร - นวมินทร์ | คอมมิวนิตี โมดัล |

5. ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้ของบริษัทประกอบด้วยรายได้จากการขายที่ดินและบ้านซึ่งรับรู้เมื่อได้รับชำระครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อขายและได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว และรายได้จากการรับจ้างสร้างบ้าน ซึ่งรับรู้รายได้ตามสัดส่วนของงานที่ทำเสร็จ โดยรายได้ส่วนใหญ่ของบริษัทมาจากการขายที่ดินและบ้าน

ตารางยอดขายและรับรู้รายได้สำหรับปี 2562 - 2560 ของบริษัท โดยแยกตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์

| ประเภท | ขาย | | | | | |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| | 2562 | | 2561 | | 2560 | |
| | หน่วย | ล้านบาท | หน่วย | ล้านบาท | หน่วย | ล้านบาท |
| คอนโด | 407 | 1,315 | 1,559 | 3,966 | 1,881 | 4,246 |
| บ้านเดี่ยว | 74 | 503 | 148 | 751 | 159 | 845 |
| ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด | 774 | 2,494 | 1,774 | 4,874 | 2,255 | 6,035 |
| ที่ดิน | 2 | 29 | 1 | 20 | 1 | 2 |
| รับจ้างสร้างบ้าน | 1 | 5 | - | - | - | - |
| ยอดรวม | 1,258 | 4,346 | 3,482 | 9,611 | 4,296 | 11,128 |
| % เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน | (64%) | (55%) | (19%) | (14%) | 131% | 128% |

| ประเภท | โอน | | | | | |
|------------------------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2562 | | 2561 | | 2560 | |
| | หน่วย | ล้านบาท | หน่วย | ล้านบาท | หน่วย | ล้านบาท |
| คอนโด | 144 | 384 | 315 | 980 | 637 | 1,569 |
| บ้านเดี่ยว | 53 | 348 | 76 | 423 | 155 | 783 |
| ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด | 714 | 2,103 | 925 | 2,506 | 1,034 | 2,604 |
| ที่ดิน | 2 | 29 | 1 | 20 | 1 | 2 |
| รับจ้างสร้างบ้าน | 1 | 5 | - | - | - | - |
| ยอดรวม | 914 | 2,869 | 1,317 | 3,929 | 1,827 | 4,958 |
| % เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน | (31%) | (27%) | (28%) | (21%) | 1% | 7% |

คอนโดมิเนียม

สำหรับปี 2562 ยอดขายคอนโดมิเนียมเท่ากับ 1,315 ล้านบาท โดยลดลงจากปี 2561 จำนวน 2,651 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2562 ไม่มีการเปิดโครงการใหม่ในระหว่างปี โดยโครงการที่สร้างยอดขายในปีนี้ยังคงเป็นโครงการที่เปิดขายต่อเนื่องมาจากปีก่อนๆ

ยอดขายหลักในปี 2562 มาจากโครงการ เอ สเปซ เมกา 2 และ โครงการเฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เม ซอง ที่มียอดขายในปีนี้เป็นจำนวน 608 ล้านบาท และ 280 ล้านบาท ตามลำดับ ในขณะที่โครงการอื่นๆ ก็ยังคงได้รับความนิยม และยังคงสร้างยอดขายได้อยู่ ไม่ว่าจะเป็นโครงการเอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 ที่มียอดขาย 174 ล้านบาท โครงการเอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก-รัชดา ที่มียอดขายอยู่ที่ 139 ล้านบาท นอกจากนั้นเป็นโครงการอื่นๆ ที่ยังสร้างยอดขายได้ โครงการ เอ สเปซ เมกา, เอ สเปซ มี รัตนาริเบร์, เอ สเปซ มี บางนา และ เอ สเปซ สุขุมวิท 77 ยอดขายรวมกันในงวดนี้ 114 ล้านบาท

ในส่วนของยอดโอนของคอนโดมิเนียมสำหรับปี 2562 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 นั้น บริษัทรับรู้รายได้จากคอนโดมิเนียมลดลงจากปีที่แล้วจำนวน 596 ล้านบาท โดยมีรายได้อยู่ที่ 384 ล้านบาท จาก 980 ล้านบาทในปีก่อน โดยรายได้ส่วนใหญ่ยังคงเป็นโครงการเดิมที่ต่อเนื่องมาจากปีก่อนๆ 3 โครงการหลัก ได้แก่ เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77, เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก-รัชดา และ เอ สเปซ มี รัตนาริเบร์ ที่มียอดรับรู้รายได้ในปี 2562 ที่ 170 ล้านบาท, 149 ล้านบาท และ 44 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนั้นเป็นรายได้จากคอนโดมิเนียมโครงการอื่นๆ จำนวน 21 ล้านบาท

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

ยอดขายหลักมาจากโครงการ เอ สเปซ เมกา 2 และ เอ สเปซ เมกา ที่มียอดขายในปีนี้เป็นจำนวน 2,409 ล้านบาท โดยโครงการ เอ สเปซ เมกา 2 เป็นโครงการใหม่ที่เปิดตัวในปี 2561 และ โครงการ เอ สเปซ เมกา เป็นโครงการที่ดำเนินงานต่อเนื่องมาจากปลายปีก่อน ในขณะที่โครงการเอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก-รัชดา ที่ได้รับความนิยมอย่างมากในปีที่แล้ว มียอดขายลดลงจากปีที่แล้ว โดยปีนี้มียอดขายอยู่ที่ 600 ล้านบาท นอกจากนั้นโครงการอื่นๆ ของบริษัทยังสามารถสร้างยอดขายได้ โดยเฉพาะโครงการเฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เม ซอง, เอ สเปซ มี รัตนาริเบร์, เอ สเปซ มี บางนา และ เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 ที่มียอดขายรวมกันในงวดนี้ 954 ล้านบาท

ส่วนยอดโอนของคอนโดมิเนียมสำหรับปี 2561 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 นั้น บริษัทรับรู้รายได้จากคอนโดมิเนียมลดลงจากปีที่แล้วจำนวน 589 ล้านบาท โดยรายได้ส่วนใหญ่ยังคงมาจากโครงการเดิมที่ต่อเนื่องมาจากปีที่แล้วจำนวน 3 โครงการหลัก ได้แก่ เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก-รัชดา, เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 และ เอ สเปซ มี รัตนาริเบร์ 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. อโศก-รัชดา ที่มียอดขายในปีนี้เป็นจำนวน 2,808 ล้านบาท โดยโครงการ เอ สเปซ เมกา เป็นโครงการใหม่ที่เปิดตัวในปี 2560 ส่วนโครงการ เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก-รัชดา เป็นโครงการที่ดำเนินงานต่อเนื่องมาจากปีก่อน ในระหว่างปียังมีโครงการที่เปิดตัวใหม่อีก 1 โครงการคือ เฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เม ซอง ซึ่งสร้างยอดขาย 312 ล้านบาทในปีนั้น นอกจากนั้นโครงการอื่นๆของบริษัทก็ยังสามารถสร้างยอดขายเพิ่มขึ้นในงวดนี้เช่นกัน โดยเฉพาะโครงการ เอ สเปซ มี รัตนาริเบร์, เอ สเปซ มี บางนา และ เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 ที่มียอดขายรวมกันในงวดนี้กว่า 1,121 ล้านบาท ด้วยสาเหตุนี้ จึงทำให้ยอดขายรวมของงวดนี้สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน

บ้านเดี่ยว

สำหรับปี 2562 ยอดขายบ้านเดี่ยวลดลงจากปี 2561 จำนวน 248 ล้านบาท เนื่องจากไม่มีการเปิดตัวโครงการใหม่ในปี นี้ โดยยอดขายที่เกิดขึ้นยังคงมาจากโครงการที่ดำเนินงานต่อเนื่องมาจากปีก่อน ไม่ว่าจะเป็น อารียา โคโมะ ปริโม บางนา-วงแหวนฯ ที่เปิดตัวในช่วงปลายปี 2561 รวมถึง อารียา โคโมะ วงแหวน-รามอินทรา, อารียา โคโมะ วงแหวน-ราชพฤกษ์, เดอะวิลเลจ คอกเทล กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ และ อารียา เมทโร เกษตร ที่มียอดขายรวมเป็นจำนวน 503 ล้านบาท

ส่วนของยอดโอนสำหรับปี 2562 ลดลงจากปี 2561 จำนวน 75 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักลดลงจากสินค้าบ้านเดี่ยวในโซนหทัยราษฎร์ใกล้เคียงหมดโครงการ และยังไม่มีการเปิดโครงการบ้านเดี่ยวในโซนนั้น รายได้ส่วนใหญ่ในปี นี้ยังคงมาจากโครงการอารียา โคโมะ วงแหวน-รามอินทรา ที่ต่อเนื่องมาจากปีก่อน และโครงการบ้านเดี่ยว โครงการอื่นๆ เช่น โครงการเดอะวิลเลจ คอกเทล กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์ โครงการ อารียา โคโมะ วงแหวน - ราชพฤกษ์ และโครงการ อารียา โคโมะ ปริโม บางนา-วงแหวนฯ ที่เปิดตัวแทนโครงการเดิมในช่วงปลายปี 2561

สำหรับปี 2561 ยอดขายบ้านเดี่ยวลดลงจากปี 2560 จำนวน 94 ล้านบาท เนื่องมาจากบริษัทเปิดตัวโครงการใหม่ 2 โครงการ ในช่วงปลายปี 2561 จึงทำให้ยังไม่มียอดขายจากโครงการใหม่เข้ามาในงวด โดยยอดขายที่เข้ามาส่วนใหญ่ยังคงเป็นของโครงการที่ดำเนินงานต่อเนื่องมาจากปีก่อน เช่น อาริยา โคโม่วังหลวง-รามอินทรา, อาริยา โคโม่วังหลวง-ราชพฤกษ์, เดอะวิลเลจ คอกเทล กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ และ อาริยา เมกโทร เกษตร ที่มียอดขายรวมเป็นจำนวน 538 ล้านบาท

ส่วนของยอดโอนสำหรับปี 2561 ลดลงจากปี 2560 จำนวน 360 ล้านบาท เนื่องมาจากเนื่องมาจากบริษัทเปิดตัวโครงการใหม่ 2 โครงการ ในช่วงปลายปี 2561 จึงทำให้ยังไม่มียอดโอนมาจากโครงการใหม่ โดยยอดขายที่เข้ามายังคงเป็นของโครงการที่สร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ปีก่อน เช่น อาริยา โคโม่วังหลวง-ราชพฤกษ์, เดอะวิลเลจ คอกเทล กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์, เดอะคัลเลอร์ส คอนโดเมือง สรวงประภา เฟส 2 และอาริยา เมกโทร เกษตร ที่มียอดขายรวมเป็นจำนวน 257 ล้านบาท

สำหรับปี 2560 ยอดขายบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 65 ล้านบาท เป็นผลมาจากบริษัทได้เปิดโครงการใหม่ในปี 2560 “ดี เอลา เรสซิเดนซ์” ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวบนทำเลสุขุมวิท 77 โดยมีราคาขายเริ่มต้นที่ 30 ล้านบาท การเปิดตัวโครงการนี้ ทำให้บริษัทได้รับยอดขายเพิ่มขึ้นจำนวน 123 ล้านบาท นอกเหนือจากยอดขายจากโครงการใหม่ข้างต้น โครงการที่ดำเนินงานต่อเนื่องมาจากปีก่อน เช่น อาริยา โคโม่วังหลวง-บางนา-วงหลวงฯ และ อาริยา โคโม่วังหลวง-รามอินทรา ก็สามารถขายยอดขายได้เพิ่มขึ้นในปีด้วย ด้วยสาเหตุนี้ จึงทำให้ยอดขายรวมของงวดนี้สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน

ส่วนของยอดโอนสำหรับปี 2560 ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 97 ล้านบาท เป็นผลมาจากโครงการใหม่ในปี 2560 “ดี เอลา เรสซิเดนซ์” ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2560 นี้ ทำให้ยอดโอนเพิ่มขึ้น 74 ล้านบาท ประกอบกับโครงการที่สร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปลายปี 2559 เช่น อาริยา โคโม่วังหลวง-บางนา-วงหลวงฯ และ อาริยา วงหลวง-รามอินทรา ก็ยังคงโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องและเพิ่มมากขึ้นในปี 2560 ทำให้สามารถรับรู้รายได้กว่า 480 ล้านบาทในปีนี้ ด้วยสาเหตุนี้ จึงทำให้ยอดโอนของงวดนี้สูงกว่างวดเดียวกันของปีก่อน

ทาว์นเฮ้าส์

เป็นสินค้าหลักของบริษัท โดยเน้นไปที่กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้น้อยถึงปานกลางค่อนข้างสูง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีโครงการอยู่ระหว่างดำเนินงานทั้งหมดรวม 35 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 16,541 ล้านบาท หรือจำนวน 6,189 หน่วย ซึ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์แล้วทั้ง 35 โครงการ และในปี 2562 มีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์เท่ากับ 2,103 ล้านบาท

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 2,506 ล้านบาท

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

• ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2562 ลดลงจากปี 2561 จาก 2,650 ล้านบาท เป็น 2,049 ล้านบาท คิดเป็นต้นทุนขายลดลงจำนวน 601 ล้านบาท หรือร้อยละ 23 โดยเป็นการลดลงในต้นทุนขายของบ้านเดี่ยวและทาว์นเฮ้าส์จำนวน 304 ล้านบาท และการลดลงของต้นทุนขายของคอนโดมิเนียมจำนวน 314 ล้านบาท แต่ในขณะเดียวกันมีต้นทุนขายของที่ดิน เพิ่มขึ้น 10 ล้านบาท และ ต้นทุนจากการรับก่อสร้างบ้านเพิ่มขึ้นอีก 7 ล้านบาท ซึ่งต้นทุนขายที่ลดลงนี้เป็นสัดส่วนเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ส่งผลอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2562 และปี 2561 โดยอยู่ที่ร้อยละ 29 และ 33 ตามลำดับ

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2561 ลดลงจากปี 2560 จาก 3,439 ล้านบาทเป็น 2,650 ล้านบาท คิดเป็น ต้นทุนขายลดลงจำนวน 789 ล้านบาท หรือร้อยละ 23 โดยเป็นการลดลงในต้นทุนขายของบ้านเดี่ยวและทาว์นเฮ้าส์จำนวน 339 ล้านบาท และการลดลงของต้นทุนขายของคอนโดมิเนียมจำนวน 450 ล้านบาท ซึ่งต้นทุนขายที่ลดลงนี้เป็นสัดส่วนเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงในปี โดยอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2561 และ 2560 เท่ากับร้อยละ 33 และร้อยละ 31 ตามลำดับ

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2560 เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จาก 3,128 ล้านบาทเป็น 3,439 ล้านบาท คิดเป็น ต้นทุนขายเพิ่มขึ้นจำนวน 311 ล้านบาท หรือร้อยละ 10 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นในต้นทุนขายของบ้านเดี่ยวและทาว์นเฮ้าส์จำนวน 153 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นในต้นทุนขายของคอนโดมิเนียมที่ 158 ล้านบาท ซึ่งต้นทุนขายนี้ปรับเพิ่มขึ้นในสัดส่วนเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นปี โดยอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2560 และ 2559 เท่ากับร้อยละ 33 และร้อยละ 33ตามลำดับ

• อัตรากำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2562 และปี 2561 จำนวน 819 ล้านบาท และ 1,279 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 29 และ 33 ตามลำดับ โดยเป็นผลจากการลดลงของอัตรากำไรขั้นต้นทั้ง บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ รวมถึงคอนโดมิเนียม เนื่องจากการแข่งขันในเรื่องของราคา อีกทั้งรายได้ส่วนใหญ่ยังคงมาจากโครงการเดิมที่ต่อเนื่องมาจากปีก่อนๆ

บริษัทมีกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2561 และปี 2560 จำนวน 1,279 ล้านบาท และ 1,519 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 33 และร้อยละ 31 ตามลำดับ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2561 มีสาเหตุมาจากบริษัทมีการบริหารต้นทุนขายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้สามารถเพิ่มอัตรากำไรขั้นต้นได้มากกว่าปี

บริษัทมีกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2560 และปี 2559 จำนวน 1,656 ล้านบาท และ 1,515 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 33 และ 33 ตามลำดับ ซึ่งไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญสำหรับอัตรากำไรขั้นต้นของทั้งสองปี โดยแนวโน้มในอนาคตบริษัทจะมีการบริหารต้นทุนขายให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้คาดว่าจะสามารถทำอัตรากำไรขั้นต้นได้เพิ่มขึ้นอีกในอนาคต

• กำไร(ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 32 ล้านบาท บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่าธุรกรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเข้าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน นอกจากนั้นเป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้ประเภทอื่นๆของบริษัท ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 30 ธันวาคม 2562

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

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

• ค่าใช้จ่ายในการขาย

| ประเภท | ค่าใช้จ่ายในการขาย | | | | | | | | |
|----------------------------|--------------------|---------|-------------|---------|---------|-------------|---------|---------|-------------|
| | 2562 | | | 2561 | | | 2560 | | |
| | ล้านบาท | ยอดโอน | % ต่อยอดโอน | ล้านบาท | ยอดโอน | % ต่อยอดโอน | ล้านบาท | ยอดโอน | % ต่อยอดโอน |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 375.9 | 2,868.5 | 13.1% | 534.8 | 3,929.4 | 13.6% | 605.5 | 4,958.1 | 12.2% |
| % เพิ่มขึ้น(ลดลง)จากปีก่อน | (158.9) | | (0.5%) | (208.0) | | (1.4%) | 157.6 | | 3.2% |

ค่าใช้จ่ายในการขายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายอื่นๆ สำหรับปี 2562 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 พบว่ายอดโอนลดลง ส่งผลให้ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่แปรผันตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงตามไปด้วย นอกจากนี้ ยังลดลงจากค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนงบปีโฆษณา

สำหรับ ปี 2561 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 พบว่ายอดโอนลดลง ส่งผลให้ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่แปรผันตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงตามไปด้วย นอกจากนี้ ยังลดลงจากค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนงบปีโฆษณา แต่ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการสร้างแบรนด์เพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบยาวต่อยอดขายและกำไรของบริษัทที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต

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

• ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

| ประเภท | ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | | | | | | | | |
|----------------------------|-----------------------|---------|--------------|---------|---------|--------------|---------|---------|--------------|
| | 2562 | | | 2561 | | | 2560 | | |
| | ล้านบาท | ยอดโอน | % ต่อ ยอดโอน | ล้านบาท | ยอดโอน | % ต่อ ยอดโอน | ล้านบาท | ยอดโอน | % ต่อ ยอดโอน |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 542.3 | 2,868.5 | 18.9% | 552.0 | 3,936.1 | 14.0% | 577.7 | 4,958.1 | 11.7% |
| % เพิ่มขึ้น(ลดลง)จากปีก่อน | (9.7) | | 4.9% | (25.7) | | 2.3% | 53.8 | | 0.4% |

สำหรับปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 542 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 10 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในการบริหารดีขึ้น โดยหลักเป็นการลดลงของค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

สำหรับปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารน้อยกว่าปี 2560 จำนวน 26 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 อย่างไรก็ตาม สัดส่วนค่าใช้จ่ายบริหารต่อยอดโอนระหว่างปี 2560 และ 2559 ไม่แตกต่างกันมากนักเมื่อเทียบกับปีที่แล้ว โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 ในขณะที่ยอดโอนเพิ่มขึ้นกว่า 315 ล้านบาท

• ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2562 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 302 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2561 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 227 ล้านบาท โดยต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 33 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นมาจากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมธนาคาร ดอกเบี้ยตั๋วสัญญาใช้เงิน ดอกเบี้ยตั๋วแลกเงิน และค่าธรรมเนียมธนาคาร

สำหรับปี 2561 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 227 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2560 มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 260 ล้านบาท โดยต้นทุนทางการเงินลดลง 33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13 ส่วนใหญ่ลดลงมาจากดอกเบี้ยตั๋วแลกเงิน ที่มีการลงทุนเพิ่มในช่วงปลายปี 2561 จำนวน 102 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2560 มีการลงทุนตั๋วแลกเงินในช่วงต้นปี จึงส่งผลให้ในภาพรวมดอกเบี้ยตั๋วแลกเงินลดลง รวมถึงการลดลงของค่าธรรมเนียมธนาคาร และจำนวนวงค้ำของหุ้นกู้ที่ลดลงจากปี 2560 จำนวน 608 ล้านบาท

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

• กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2562 บริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน (281) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (9) ของรายได้รวม ในขณะที่ปี 2561 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.8 โดยกำไรสุทธิลดลง 311 ล้านบาท โดยหลักๆ เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการชะลอการพัฒนาโครงการ อีกทั้งโครงการส่วนใหญ่ของบริษัทที่ปิดขายอยู่เป็นโครงการเดิมที่เปิดต่อเนื่องมาหลายปี โดยเฉพาะรายได้ของคอนโดมิเนียมลดลง จากโครงการ เอสเปซ โอ.ดี โอ.โศก รัชดา รวมถึงรายได้จากทาวน์เฮ้าส์ที่ลดลงจากโครงการในโซนกาญจนาภิเษก-ราชพฤกษ์(ไทรน้อย) และ วงแหวน-ราชพฤกษ์ (บางบัวทอง) และโซนบางนา ที่ลดลงเนื่องจากโครงการส่วนใหญ่ในโซนนี้อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้า ที่ยังคงได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ยังเป็นผลมาจากการบันทึกค่าใช้จ่ายของผลประโยชน์พนักงานที่เพิ่มขึ้นในงบกำไรขาดทุน ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 และต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2561 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.8 ของรายได้รวม ในขณะที่ปี 2560 มีกำไรสุทธิจำนวน 98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 โดยมีกำไรสุทธิลดลง 67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 68 โดยหลักเป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายในการสร้างแบรนด์ที่เพิ่มขึ้น โดยบริษัทเล็งเห็นถึงผลระยะยาวต่อยอดขายและกำไรของบริษัทที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต แต่ในขณะเดียวกันก็สามารถบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในการบริหารให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

สำหรับปี 2560 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2 ของรายได้รวม ในขณะที่ปี 2559 มีกำไรสุทธิจำนวน 263 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6 โดยมีกำไรสุทธิลดลง 165 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 63 โดยหลักเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขาย เช่น ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าป้ายโฆษณาโดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของการซื้อออนไลน์ และการจัด Event ต่างๆ นอกจากนั้น ในปี 2560 บริษัทมีการขยายกลุ่มฐานลูกค้าไปยังต่างประเทศ จึงทำให้ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามการเพิ่มการลงทุนในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ของบริษัทในปี 2560 บริษัทได้มีการวิเคราะห์ถึงกลุ่มลูกค้าอย่างละเอียด และเลือกใช้วิธีการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ไม่ว่าจะเป็นทางออนไลน์ หรือออฟไลน์ที่มุ่งเน้นไปที่ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายที่มีศักยภาพโดยตรง รวมทั้งการเปิดตลาดในต่างประเทศมากขึ้น ซึ่งจะส่งผลระยะยาวต่อยอดขายและกำไรที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต นอกจากนั้นในปี 2560 บริษัทมีผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์จำนวน 23 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนสมมติฐานในการคำนวณหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน โดยรายการนี้แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและไม่มีผลกระทบต่อกำไรต่อหุ้นของบริษัท

จากผลการดำเนินงานที่กล่าวมาข้างต้น เมื่อพิจารณาถึงอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไรของบริษัท (Profitability Ratio) สำหรับปี 2562, 2561, และ 2560 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 29, 33 และ 31 ตามลำดับ และบริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ (9) , 0.8 และ 2 ตามลำดับ ในขณะเดียวกัน บริษัทมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ (8), 1 และ 3 สำหรับปี 2562, 2561 และ 2560 ตามลำดับ

6. ฐานะการเงิน

6.1 สินทรัพย์

| หน่วย: ล้านบาท | | | |
|------------------------------------|--------|--------|--------|
| | 2562 | 2561 | 2560 |
| สินทรัพย์รวม | 15,279 | 14,297 | 13,510 |
| เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน | 982 | 787 | (6) |
| ร้อยละที่เพิ่มขึ้น (ลดลง) | 6.9 | 5.8 | (0.0) |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา | 11,834 | 11,492 | 10,717 |
| เพิ่มขึ้นจากปีก่อน | 342 | 775 | 78 |
| ร้อยละที่เพิ่มขึ้น | 3.0 | 7.2 | 0.7 |

สำหรับปี 2562 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น โดยหลักเป็นการเพิ่มขึ้นจากสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น 473 ล้านบาท โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา เพิ่มขึ้น 342 ล้านบาท เงินฝากธนาคารที่มีการค้าประกัน เพิ่มขึ้น 105 ล้านบาท และที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ ที่เพิ่มขึ้น 70 ล้านบาท

สำหรับปี 2561 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น โดยหลักมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จากการซื้อที่ดินเพื่อย่านบางนา และพักอาศัย อีกทั้งยังมีการพัฒนาโครงการแนวราบในโซนไทรน้อย บางนา และรังสิตซึ่งเป็นเฟสต่อเนื่องเพิ่มเติม รวมถึงพัฒนาโครงการแนวสูงในโซนราชดำริ บางนา และสุขุมวิท เพื่อรองรับการโอนกรรมสิทธิ์ในอนาคต

สำหรับปี 2560 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 สินทรัพย์รวมลดลงเล็กน้อย เนื่องมาจากการลดลงในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สรุปรายการที่เพิ่มขึ้นในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา เงินมัดจำค่าที่ดิน และลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

โดยการลดลงในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีสาเหตุมาจากค่าเสื่อมราคาที่ได้รับรู้ในระหว่างปี และขาดทุนจากการประเมินมูลค่ายุติธรรม จำนวน 98 ล้านบาท และ 33 ล้านบาทตามลำดับ ส่วนการเพิ่มขึ้นในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและเงินมัดจำค่าที่ดิน มีสาเหตุมาจากการพัฒนาโครงการแนวราบในโซนบางนา ไทรน้อย และรังสิตเพิ่มเติม และพัฒนาโครงการแนวสูงในโซนราชดำริ และรัตนนิรามัย รวมถึงการซื้อที่ดินเพิ่มเติมย่านบางนา หทัยราษฎร์ รังสิต และบางละมุง ส่วนการเพิ่มขึ้นในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นมีสาเหตุมาจากค่าปรับงานก่อสร้างล่าช้าจากผู้รับเหมาก่อสร้าง

• เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

กระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ถึง 2560 เป็นดังนี้

| หน่วย: ล้านบาท | | | |
|--|--------------|--------------|--------------|
| | 2562 | 2561 | 2560 |
| กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน | 146 | 364 | 524 |
| การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน | 726 | (27) | 644 |
| จ่ายภาษีเงินได้ | (29) | (64) | (84) |
| รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน | 843 | 273 | 1,084 |
| กระแสเงินสดจากการลงทุน | (514) | (119) | (158) |
| กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน | (349) | (360) | (956) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น/ (ลดลง) สุทธิ | (20) | (206) | (30) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยกมาต้นงวด | 86 | 292 | 321 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือปลายงวด | 66 | 86 | 292 |

จากงบกระแสเงินสดข้างต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสด ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 20 ล้านบาท เกิดจากผลสุทธิของกิจกรรมการใช้เงินทั้ง 3 กิจกรรม (1) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 514 ล้านบาท (2) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 349 ล้านบาท (3) กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 843 ล้านบาท

เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนนั้นเพิ่มขึ้น โดยหลักเกิดจากการลงทุนในสิทธิการเช่า และกระแสเงินสดจากการจัดหาเงินลดลงเล็กน้อย จากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน สำหรับกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น จากการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน ที่ลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาลดลง และการจ่ายชำระหนี้แก่เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลง อย่างไรก็ตามกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงานมีน้อยกว่ากระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนและกิจกรรมจัดหาเงิน ทำให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือปลายงวดลดลง

จากงบกระแสเงินสดข้างต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสดลดลงจากวันที่ 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 กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนที่ลดลงนั้น เป็นผลมาจากเงินฝากธนาคารที่มีการค้าประกันลดลง และกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินลดลง เนื่องจากเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวและระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น สำหรับกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานลดลง สาเหตุหลักมาจากการดำเนินการดำเนินงานที่ลดลงจากปีที่แล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสดลดลงจากวันที่ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 30 ล้านบาท เกิดจากผลสุทธิของกิจกรรมการใช้เงินทั้ง 3 กิจกรรม (1) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 158 ล้านบาท (2) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 956 ล้านบาท และ (3) กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 1,084 ล้านบาท

เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนที่ลดลงนั้น เป็นผลมาจากบริษัทลงทุนในสินทรัพย์ถาวรลดลงจากปีที่แล้ว ส่วนกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินเพิ่มขึ้น เนื่องจากการจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินในระหว่างปี โดยเปลี่ยนมาใช้วงเงินกู้ยืมระยะยาวแทน สำหรับกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานที่ลดลง สาเหตุหลักมาจากการดำเนินการดำเนินงานที่ลดลงจากปีที่แล้ว

• เงินมัดจำที่ดิน

| หน่วย: ล้านบาท | | | |
|-----------------------------|------|------|------|
| | 2562 | 2561 | 2560 |
| เงินมัดจำที่ดิน | 277 | 281 | 292 |
| เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน | (4) | (11) | 18 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินมัดจำที่ดินลดลงจำนวน 4 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างงวดมีการรับโอนที่ดินแปลงใหญ่ในโซนบางนาและโซนไทรบุรี แต่ในขณะเดียวกันก็มีการวางเงินมัดจำเพิ่มเติมตามสัญญาสำหรับที่ดินใหม่ที่อยู่ในโซนบางนาส่วนต่อขยายและโซนหทัยราษฎร์ จึงส่งผลให้เงินมัดจำที่ดินลดลงเล็กน้อย

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีเงินมัดจำที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 18 ล้านบาท เนื่องมาจากการวางเงินมัดจำสำหรับที่ดินใหม่สำหรับพื้นที่โซนไทรบุรีน้อย และโซนบางละมุง

• อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

| หน่วย: ล้านบาท | | | |
|------------------------------|------|------|------|
| | 2562 | 2561 | 2560 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 420 | 452 | 454 |
| เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน | (32) | (2) | (40) |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากปีก่อน เป็นจำนวน 32 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7 มีสาเหตุจากการปรับมูลค่าธุรกรรมของท่าเรือที่เคยรับรู้มาในปีก่อนของคอมมิวนิตีมีอลล์

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

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

ในงวดปัจจุบันอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนชื่อ พิกาดเล่ย์ แบงค็อก และไลฟ์สไตล์คลับ (Life Style Club) ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนข้างต้นเป็นศูนย์สรรพสินค้าโดยจัดแบ่งพื้นที่สำหรับให้เช่า บริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่าธุรกรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 30 ธันวาคม 2562 ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน

• ที่ดินอาคารและอุปกรณ์

| | หน่วย: ล้านบาท | | |
|-----------------------------|----------------|------|-------|
| | 2562 | 2561 | 2560 |
| ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ | 412 | 342 | 274 |
| เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน | 70 | 68 | (126) |

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว โดยหลักเพิ่มจากการรับรู้กำไรจากการตีราคามูลค่ายุติธรรม ส่วน 2 ไร่ ซึ่งเป็นคลังเก็บของและเอกสาร

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากการจัดประเภทรายการที่ดินใหม่จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 93 ล้านบาท รวมถึงมีการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรเพิ่มมากขึ้น ทั้งในส่วนของยานพาหนะ และอุปกรณ์เครื่องครัวของร้านอาหาร แต่ในขณะเดียวกันก็ลดลงจากค่าเสื่อมราคาที่ได้รับในระหว่างปี

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ลดลงจากปีก่อนเนื่องจากค่าเสื่อมราคาที่ได้รับในปีจำนวน 98 ล้านบาท รวมถึงการจัดประเภทรายการใหม่จากที่เคยบันทึกเป็นที่ดินอาคารและอุปกรณ์ ไปบันทึกเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จำนวน 55 ล้านบาท ประกอบกับปี 2560 บริษัทลงทุนในสินทรัพย์ถาวรมากขึ้นจากปีก่อนจึงทำให้ยอดสุทธิของที่ดินอาคารและอุปกรณ์ลดลง

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

ณ ปัจจุบัน บริษัทและผู้ให้เช่าที่ดินที่ตั้งสำนักงานใหญ่ได้มีข้อสรุปเป็นการชัดเจนว่าผู้ให้เช่าและผู้เช่ายินยอมตกลงต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 10 ปี ส่วนเรื่องการกำหนดราคาค่าเช่าในปีที่ 11 ถึงปีที่ 20 จะตกลงค่าเช่ากันใหม่ในราคาตลาดหรือราคาที่เหมาะสมต่อไป และหากผู้เช่าประสงค์ที่จะเช่าที่ดินต่อไปอีก 10 ปี ผู้เช่าต้องแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง เมื่อครบกำหนดอายุการเช่าหรือครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่จะได้มีการต่ออายุกันออกไปไม่ว่าที่คราวก็ตาม หรือสัญญาได้เลิกกันโดยความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องจัดการทรัพย์สินที่เช่าให้กลับคืนสภาพเดิมเสมือนก่อนมีการเช่า และจะต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่สร้างบนทรัพย์สินที่เช่า หากครบกำหนดระยะเวลาแล้ว ผู้เช่าไม่รื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินออกไป หรือรื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินยังไม่แล้วเสร็จภายในเวลาดังกล่าว ผู้เช่าตกลงให้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นส่วนควบของที่ดินทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงทรัพย์สินที่อยู่ในสิ่งปลูกสร้างและในทรัพย์สินที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันทีโดยไม่ได้คิดค่าใช้ใดๆ นอกจากนี้หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์รับสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไว้ ผู้เช่ายังต้องรับผิดชอบค่าเสียหายต่างๆ เช่น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง

การยินยอมต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวออกไปอีก 10 ปี มีวัตถุประสงค์เพื่อให้เกิดความชัดเจนและประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม การแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและอายุสัญญาเช่าของสัญญาเช่าดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินของบริษัท

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

ณ 31 ธันวาคม 2562 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตามงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มียอด 119 ล้านบาท และ 128 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 9 ล้านบาท ด้วยรายการค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตัดจำหน่ายในระหว่างปีซึ่งรวมอยู่ในหมวดค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยเปิดเผยรายการนี้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 14 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า และข้อที่ 33 ค่าใช้จ่ายในการบริหารโดยจัดประเภทเป็นค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย และบริษัทจะจัดประเภทรายการตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า เป็นค่าเช่าให้ถูกต้องตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานรายงานทางการเงินที่เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไปในงบการเงินประจำปี 2562

สำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2562, ปี 2561 และปี 2560 มีรายการค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าดังตารางด้านล่างนี้ (โดยปรับลดลงจากการตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า)

| หน่วย: ล้านบาท | | | |
|-----------------------------|------|------|------|
| | 2562 | 2561 | 2560 |
| ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า | 119 | 128 | 136 |
| เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน | (9) | (8) | (9) |

• การตั้งสำรองและความเพียงพอของค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

• อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงานที่สำคัญ

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562, 2561 และ 2560 เท่ากับร้อยละ (0.07) , 2.11 เท่า และ 2.98 เท่า ตามลำดับ เนื่องจากในปี 2562 บริษัทมีผลการดำเนินงานที่ขาดทุนสุทธิ ในขณะที่ปี 2561 และ 2560 มีกำไรจากการดำเนินงาน จึงส่งผลให้อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ลดลง

6.2 หนี้สินและแหล่งที่มาของเงินทุน

| หน่วย: ล้านบาท | | | |
|---|--------|--------|--------|
| | 2562 | 2561 | 2560 |
| หนี้สินรวม | 11,876 | 10,965 | 10,169 |
| เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน | 911 | 796 | (32) |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 270 | 417 | 347 |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 1,059 | 1,564 | 611 |
| หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 3,186 | 2,031 | 1,031 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 1,172 | 878 | 1,032 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น | 480 | - | - |
| หุ้นกู้ | 3,129 | 4,337 | 5,945 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 911 ล้านบาท โดยหลักมาจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ที่เพิ่มขึ้น 530 ล้านบาท เงินกู้ระยะยาวจากบริษัทอื่นเพิ่มขึ้น 480 ล้านบาท และค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้เพิ่มขึ้น 405 ล้านบาท ในขณะที่เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง 147 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 212 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นลดลง 111 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 796 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นสุทธิ 799 ล้านบาท จากการกู้ยืมเพิ่มในระหว่างปี รวมถึงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนตัวแลกเปลี่ยนในช่วงปลายปี ในขณะที่เดียวกันในระหว่างปี 2561 มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ครบกำหนดเป็นจำนวน 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 และเพิ่มส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวแทนเพราะสามารถ

บริหารสภาพคล่องทางการเงินได้ดีกว่า ด้วยสาเหตุนี้ทำให้ในช่วงปีมีการจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเป็นจำนวนมากและเพิ่มการกู้ยืมในเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ส่วนของหุ้นกู้ ในช่วงปี 2560 มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดจำนวน 3,000 ล้านบาท แต่มีการออกหุ้นกู้ทดแทนในช่วงปีอีก 2,997 ล้านบาท ดังนั้นยอดหุ้นกู้ของปี 2560 และ 2559 จึงไม่มียอดแตกต่างกัน

• เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 147 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 35 โดยหลักลดลงจากการชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินในรูปของตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20 โดยหลักมาจากการลงทุนตั๋วแลกเงินทดแทนตั๋วแลกเงินเดิมที่ครบกำหนดไปในระหว่างปี

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

• เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 212 ล้านบาท จากสิ้นปี 2561 หรือคิดเป็นร้อยละ 9 ทั้งนี้เป็นผลมาจากการชำระเงินกู้ยืมระยะยาว อีกทั้งมีการเปลี่ยนแปลงแหล่งจัดหาเงินทุน โดยมาลงทุนในเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 799 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าสิ้นปีที่แล้ว เป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแหล่งจัดหาเงินทุน โดยมาลงทุนในส่วนเงินกู้ยืมระยะยาวแทน เพื่อการบริหารสภาพคล่องที่ดีขึ้น โดยมีการกู้ยืมเพิ่มในปีนี้จำนวน 3,041 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าการกู้ยืมในปีที่แล้ว และชำระคืนในช่วงปีอีก 2,242 ล้านบาท ส่งผลให้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิแล้วสูงขึ้นจากปีที่แล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 937 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าสิ้นปีที่แล้ว เป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแหล่งจัดหาเงินทุน โดยลดสัดส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลง และเพิ่มส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวแทนเพื่อการบริหารสภาพคล่องที่ดีขึ้น โดยมีการกู้ยืมเพิ่มในปีนี้จำนวน 2,723 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าการกู้ยืมในปีที่แล้ว และชำระคืนในช่วงปีอีก 1,786 ล้านบาท เป็นผลให้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิแล้วสูงขึ้นจากปีที่แล้ว

• หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ยอดหุ้นกู้มีจำนวน 6,315 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 53 ล้านบาท เนื่องจากค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่ายสำหรับปี 2562 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 2,000 ล้านบาท (จำนวน 2,000,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ค่อยเสียภาษี มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้น โดยจะครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 8 ตุลาคม 2564 ซึ่งเป็นการออกทดแทนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2562 จำนวน 2,000 ล้านบาท (ปัจจุบันไถ่ถอนแล้วครบทั้งจำนวน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ยอดหุ้นกู้มีจำนวน 6,368 ล้านบาท ลดลงจากปีที่แล้ว 608 ล้านบาท โดยในช่วงปีมีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดจำนวน 1,000 ล้านบาท และทยอยชำระเงินต้นของหุ้นกู้ชุดที่ 2 ซึ่งเป็นหุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้น ที่ออกในปี 2560 อีกจำนวน 31 ล้านบาท นอกจากนั้นบริษัทได้มีการออกหุ้นกู้ในช่วงปีอีก 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 ไม่ค่อยเสียภาษี ไม่มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้น ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 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 ไม่ค่อยเสียภาษี ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้น ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565 ซึ่งเป็นการออกใหม่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ยอดหุ้นกู้มีจำนวน 6,976 ล้านบาท ลดลงจากปีที่แล้วเล็กน้อยที่ 14 ล้านบาท โดยในช่วงปีมีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดจำนวน 3,000 ล้านบาท และมีการออกหุ้นกู้ทดแทนในช่วงปีอีก 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 ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 31 มกราคม 2563

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

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

• ตัวเลขเงินระยะสั้น

| หน่วย: ล้านบาท | | | |
|----------------------------|------|------|---------|
| | 2562 | 2561 | 2560 |
| ตัวเลขเงินระยะสั้น | 60 | 131 | 70 |
| เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน | (71) | 61 | (1,332) |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ตัวเลขเงินระยะสั้นมีจำนวน 60 ล้านบาท ลดลง 71 ล้านบาท จากปี 2561 จากตัวเลขเงินระยะสั้นที่ครบกำหนดไถ่ถอนระหว่างปีมากกว่า ตัวเลขเงินที่ออกใหม่ทดแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ตัวเลขเงินระยะสั้นมีจำนวน 131 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 61 ล้านบาท จากปี 2560 โดยหลักมาจากการลงทุนตัวเลขเงินทดแทนตัวเลขเงินเดิมที่ครบกำหนดไถ่ถอนในระหว่างปี เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ตัวเลขเงินระยะสั้นมีจำนวน 70 ล้านบาท ลดลง 1,332 ล้านบาทจากสิ้นปีที่แล้ว เป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแหล่งจัดหาเงินทุน โดยลดสัดส่วนของเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินลง และเพิ่มส่วนของเงินกู้ระยะยาวแทนเพื่อการบริหารสภาพคล่องที่ดีขึ้น ทำให้ในระหว่างปีมีการชำระคืนตัวเลขเงินระยะสั้นจำนวนมาก และลดการกู้ยืมในส่วนนี้ลง

• ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทมีจำนวน 3,403 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 71 ล้านบาท หรือร้อยละ 2 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น 300 ล้านบาท องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น เพิ่มขึ้น 59 ล้านบาท แต่ในขณะเดียวกันก็ลดลงจากผลขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีจำนวน 288 ล้านบาท

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 โดยรายการนี้แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัท

• สภาพคล่อง

| | หน่วย: ล้านบาท | | |
|--|----------------|------|-------|
| | 2562 | 2561 | 2560 |
| กระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน | 146 | 364 | 524 |
| การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สิน | 726 | (27) | 644 |
| จ่ายภาษีเงินได้ | (29) | (64) | (84) |
| รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน | 843 | 273 | 1,084 |

กระแสเงินสดรวมจากการดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 571 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานลดลง 218 ล้านบาท จากการที่ผลขาดทุนสำหรับปี นอกจากนี้เป็นผลมาจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น และผลมาจากการชะลอการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

กระแสเงินสดรวมจากการดำเนินงานปี 2561 ลดลงจากปีที่แล้ว สาเหตุหลักมาจากเงินสดรับจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาลดลง ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากปีก่อน ถึงแม้จะมีเงินสดรับจากลูกหนี้การค้าและเงินมัดจำที่เพิ่มขึ้น แต่เป็นสัดส่วนที่น้อยกว่า จึงส่งผลให้ในภาพรวมของกระแสเงินสดรวมจากการดำเนินงานของลดลงจากปีที่แล้ว

กระแสเงินสดรวมจากการดำเนินงานปี 2560 เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว สาเหตุหลักมาจากเงินสดรับจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้น และเงินสดใช้ไปสำหรับค่ามัดจำที่ดินลดลง เนื่องจากในปี 2559 บริษัทมุ่งเน้นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงซื้อที่ดินและมีการจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินเป็นจำนวนมากเพื่อรองรับโครงการใหม่ๆที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจึงมีการใช้เงินลงทุนในส่วนนี้สูง ดังนั้นในปี 2560 บริษัทจึงควบคุมการลงทุนในส่วนนี้ และยังเพิ่มนโยบายการควบคุมสินค้าคงเหลือ โดยควบคุมทั้งการก่อสร้างโครงการใหม่และเร่งระบายสินค้าคงเหลือที่มีอยู่ทำให้ในปี 2560 นี้บริษัทมีเงินสดรับจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาจำนวนมาก และส่งผลให้กระแสเงินสดรวมจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น

| | หน่วย: ล้านบาท | | |
|------------------------|----------------|-------|-------|
| | 2562 | 2561 | 2560 |
| กระแสเงินสดจากการลงทุน | (514) | (119) | (158) |

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสำหรับปี 2562 จำนวน 514 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 395 ล้านบาท โดยหลักเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในสิทธิการเช่า และเงินฝากธนาคารที่ใช้ค้ำประกันสำหรับวงเงินหนังสือค้ำประกันถึงครบกำหนดและปลอดการไต่ระหว่างปีน้อยกว่าปีก่อน จึงส่งผลให้กระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนเพิ่มขึ้น

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในปี 2561 ที่ลดลงจากปี 2560 มีสาเหตุหลักจากเงินฝากธนาคารที่ใช้ค้ำประกันสำหรับวงเงินหนังสือค้ำประกันถึงครบกำหนดและปลอดการไต่ระหว่างปีกว่า 35 ล้านบาท จึงส่งผลให้กระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนลดลง

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในปี 2560 ที่ลดลงจากปี 2559 มีสาเหตุหลักมาจากบริษัทลงทุนในสินทรัพย์ถาวรลดลง รวมถึงเงินฝากธนาคารที่ใช้ค้ำประกันสำหรับวงเงินหนังสือค้ำประกันถึงครบกำหนดและปลอดการไต่ระหว่างปีกว่า 32 ล้านบาท จึงส่งผลให้กระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนลดลง

| | หน่วย: ล้านบาท | | |
|--|----------------|-------|-------|
| | 2562 | 2561 | 2560 |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน | (349) | (359) | (956) |

กระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 349 ล้านบาท โดยลดลงจากปี 2561 จำนวน 10 ล้านบาท โดยหลักลดลงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงินทั้งระยะสั้นและระยะยาว 1,228 ล้านบาท จ่ายชำระต้นทุนทางการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินลดลง 51 ล้านบาท และ 72 ล้านบาท ตามลำดับ อย่างไรก็ตามระหว่างปีสัดส่วนในการเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้สูงกว่าการจ่ายชำระคืน ส่งผลให้มีเงินสดรับจากหุ้นกู้สุทธิ 543 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น 480 ล้านบาท เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 300 ล้านบาท และลดลงจากการที่ปี 2561 มีการจ่ายเงินปันผล 39 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2562 ไม่มีการจ่ายเงินปันผล

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2561 ที่ลดลงจากปี 2560 มีสาเหตุหลักมาจากเงินสดรับสุทธิจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 799 ล้านบาท และเงินสดรับจากเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น 70 ล้านบาท อย่างไรก็ตามระหว่างปี สัดส่วนในการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้สูงกว่าเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ ส่งผลให้มีการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้สุทธิอยู่ที่ 617 ล้าน 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

• อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินที่สำคัญ

การวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่อง

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 1.84 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 2.21 เท่า โดยลดลง 0.37 เท่า เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่มากกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนที่เพิ่มขึ้น โดยสาเหตุหลักของหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นมาจากค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ และหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนที่เพิ่มขึ้น มาจากโครงการก่อสร้างริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 0.09 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 0.06 เท่า ซึ่งถึงแม้หนี้สินหมุนเวียนสำหรับปี 2562 จะเพิ่มขึ้นตามย่อหน้าข้างต้น แต่บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียน (ยกเว้นโครงการก่อสร้างริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนามัดจำค่าที่ดินและสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น) เพิ่มขึ้น จึงส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเพิ่มขึ้น

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 ล้านบาทในปีก่อน มาเป็น 2,031 ล้านบาท ส่วนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระในปีเพิ่มขึ้นจาก 611 ล้านบาทในปีก่อน มาเป็น 1,564 ล้านบาท ด้วยสาเหตุดังกล่าว จึงทำให้หนี้สินหมุนเวียนปี 2561 เพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องลดลง

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 เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนลดลง สาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในปี โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงจากการจ่ายชำระคืนในระหว่างปี และลดการกู้ยืมในส่วนนี้โดยใช้เงินทุนจากเงินกู้ยืมระยะยาวแทน ส่วนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในปีหนึ่งปีลดลงเนื่องจากมีหุ้นกู้ที่ครบกำหนดก่อนภายในหนึ่งปีของปี 2559 จำนวน 3,000 ล้านบาท ในขณะที่หุ้นกู้ที่จะครบกำหนดภายในหนึ่งปีของปี 2560 นั้นมีเพียง 1,000 ล้านบาท ด้วยสาเหตุดังกล่าว จึงทำให้หนี้สินหมุนเวียนสำหรับปี 2560 ลดลง และส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องที่เพิ่มสูงขึ้น

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

การวิเคราะห์อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย 0.13 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 1.58 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยลดลง 1.45 เท่า ทั้งนี้ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเกิดจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย หากรด้วยดอกเบี้ยจ่าย เนื่องจากในปี 2562 ผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวลดลงจำนวน 311 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 10 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีผลจากต้นทุนสุทธิจำนวน

281 ล้านบาท ปรับตัวลดลงจากปี 2561 ที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 31 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของการรับรู้รายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง

ในขณะที่บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis) เป็น 1.44 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 0.61 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยเพิ่มขึ้น 0.83 เท่า เนื่องจาก ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับงวดปี 2561

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเป็น 1.58 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 1.81 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยลดลง 0.23 เท่า ทั้งนี้ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเกิดจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเงินได้จากการดำเนินงานหารด้วยต้นทุนทางการเงิน ซึ่งในปี 2561 มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเงินได้จากการดำเนินงานน้อยกว่าปี 2560 จำนวน 109 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 27 แม้ว่าที่ต้นทุนทางการเงินปี 2561 น้อยกว่าปี 2560 จำนวน 33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13 ด้วยสัดส่วนของกำไรที่ลดลงมากกว่าต้นทุนการเงินที่ลดลงในปี ทำให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ในปี 2561 ลดลงจากปี 2560

ในขณะที่บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis) เป็น 0.61 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 1.96 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยลดลง 1.35 เท่า เนื่องจากปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 273 ล้านบาท โดยลดลง 811 ล้านบาทจากปี 2560 โดยหลักกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่ลดลงมาจากเงินสดรับจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่ลดลง

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเป็น 1.81 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 0.50 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยเพิ่มขึ้น 1.31 เท่า ทั้งนี้ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเกิดจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเงินได้จากการดำเนินงานหารด้วยต้นทุนทางการเงิน ซึ่งในปี 2560 มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเงินได้จากการดำเนินงานน้อยกว่าปี 2559 จำนวน 175 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 30 ในขณะที่ต้นทุนทางการเงินปี 2560 มากกว่าปี 2559 จำนวน 23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10 ด้วยสัดส่วนของกำไรที่ลดลงแต่ต้นทุนการเงินที่เพิ่มขึ้นในปี ทำให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ในปี 2560 ลดลงจากปี 2559

การวิเคราะห์อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 3.49 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 3.29 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุมาจาก หนี้สินของบริษัทที่เพิ่มขึ้นและส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงในปี โดยหนี้สินของบริษัทที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการค้างงวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 3.29 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 3.04 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุมาจาก หนี้สินของบริษัทที่เพิ่มขึ้นและส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงเล็กน้อยในปี โดยหนี้สินของบริษัทที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 3.04 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 3.08 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ทั้งนี้การลดลงของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุมาจาก หนี้สินของบริษัทที่ลดลงและส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นในปี โดยหนี้สินของบริษัทที่ลดลงเป็นผลมาจากการลดลงของหนี้ระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน รวมทั้งหนี้สินจากสัญญาเช่าการเงินที่ลดลงจากการชำระคืนในระหว่างปี

• การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่ให้เป็น 3:1 เท่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิหรือเงื่อนไขทางการเงิน ระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีการรับประกันสำหรับหุ้นกู้ ได้แก่

- 1) หุ้นกู้ของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด
- 2) หุ้นกู้ของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563
- 3) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด
- 4) หุ้นกู้ของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2564
- 5) หุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้นของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2562
- 6) หุ้นกู้ของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564
- 7) หุ้นกู้ของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565
- 8) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.62 เท่า ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิฯ เรื่อง เงื่อนไขทางการเงิน

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

การกู้ยืมของบริษัท

รายการกู้ยืม บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

| | หน่วย: ล้านบาท | | |
|--------------------------------|----------------|-------|-------|
| | 2562 | 2561 | 2560 |
| ตัวสัญญาใช้เงิน | 200 | 247 | 275 |
| ตัวแลกเงินระยะสั้น | 60 | 131 | 70 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 2,230 | 2,442 | 1,643 |
| หุ้นกู้ | 6,315 | 6,368 | 6,976 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น | 480 | - | - |
| รวม | 9,285 | 9,188 | 8,964 |

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีหรือสำนักงานที่ผู้สอบบัญชีสังกัด ในรอบปี 2560 ถึง ปี 2562 มีดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

| รายละเอียด | สำนักงานสอบบัญชี | | |
|---|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | บริษัท สอบบัญชี ธรรมดา จำกัด | บริษัท สอบบัญชี ธรรมดา จำกัด | บริษัท สอบบัญชี ธรรมดา จำกัด |
| | 2562 | 2561 | 2560 |
| บริษัท อารียา พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | 1,510,000 | 1,539,000 | 1,120,000 |
| บริษัทย่อย | 1,590,000 | 1,567,000 | 1,365,000 |
| รวม | 3,100,000 | 2,980,000 | 2,485,000 |

2. ค่าบริการอื่น

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการรับบริการอื่นจากสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานที่ผู้สอบบัญชีสังกัดในรอบปี 2560 ถึง ปี 2562

รายการระหว่างกัน

ในปี 2562 ที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

| บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ | ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ | ลักษณะของรายการและความจำเป็น | มูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกัน (ล้านบาท) | ราคาและรายละเอียด |
|--|---|--|--|---|
| นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี และนายวิวัฒน์ เลาหพูนรังษี | กรรมการ บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ | บริษัท อารียา พรอฟเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เข้าที่ดินสำนักงานใหญ่ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกรรมการเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | 1.1 ล้านบาท 60.0 ล้านบาท | - สัญญาเช่านี้ระยะเวลา 10 ปี ผู้ให้เช่าจะให้บริษัทเช่าที่ดินต่อไปอีก 10 ปี โดยจะได้ตกลงค่าเช่าที่ใหม่ในราคาตลาดหรือราคาที่เหมาะสมต่อไปและหากบริษัทประสงค์ที่จะเช่าที่ดินต่อไปอีก 10 ปี บริษัทต้องแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีการผูกพันจนถึงวันสิ้นสุดสัญญาที่จะต้องจ่ายค่าเช่าดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 4.96 ล้านบาท - บริษัทได้จ่ายเงินประกันการเช่าแก่กรรมการเป็นจำนวนเงิน 60 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันว่าทรัพย์สินที่เช่าจะไม่ถูกบังคับจำนองจากสถาบันการเงินที่ผู้เช่าได้ขอสินเชื่อ เนื่องจากผู้ให้เช่าได้ยอมนำทรัพย์สินที่เช่าเข้าจดทะเบียนจำนองเป็นหลักประกันปฏิบัติตามสัญญาขอสินเชื่อเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารสำนักงานต่อสถาบันการเงิน |
| บริษัท อารียา พรอฟเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย | บริษัทใหญ่และบริษัทย่อย | บริษัท อารียา พรอฟเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงิน | 1,228.2 ล้านบาท 306.3 ล้านบาท 81.3 ล้านบาท | - เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน นโยบายการกำหนดราคาร้อยละ 5.45 - 6.75 ต่อปี - ดอกเบี้ยค้างรับ - ดอกเบี้ยรับ |
| บริษัท อารียา พรอฟเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย | บริษัทใหญ่และบริษัทย่อย | บริษัทย่อยให้บริษัท อารียา พรอฟเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) กู้ยืมเงิน | 19.5 ล้านบาท 26.0 ล้านบาท 0.9 ล้านบาท 0.4 ล้านบาท | - เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน นโยบายการกำหนดราคาร้อยละ 5.45 - 6.75 ต่อปี - ดอกเบี้ยค้างจ่าย - ต้นทุนการกู้ยืม - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งรวมอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา) - ต้นทุนทางการเงิน |

| บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ | ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ | ลักษณะของรายการและความจำเป็น | มูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกัน (ล้านบาท) | ราคาและรายละเอียด |
|---|---|--|---|--|
| บริษัท อารีญา พรพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย | บริษัทใหญ่ และบริษัทย่อย | รายได้ค่าบริหารจัดการ / ค่าบริหารจัดการ | 40.6 ล้านบาท 18.0 ล้านบาท | - รายได้ค่าบริหารจัดการตามราคาที่ตกลงร่วมกัน - ค่าบริหารจัดการตามราคาที่ตกลงร่วมกัน |
| บริษัท อารีญา พรพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย | บริษัทใหญ่ และบริษัทย่อย | บริษัท อารีญา พรพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นส่วนต้นทุนโครงการไปยังบริษัทย่อย | 567.3 ล้านบาท | - ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่เกิดจากการเป็นส่วนต้นทุนโครงการ |
| บริษัท อารีญา พรพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย | บริษัทใหญ่ และบริษัทย่อย | บริษัทย่อยชำระหนี้เงินกู้ยืมสถาบันการเงินแทนบริษัทใหญ่ | 386.8 ล้านบาท | - เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน |
| นายวิศิษฐ์ เลหาพูบรังษี นายวิวัฒน์ เลหาพูบรังษี และนาย อาชวน อี่ยมโพธิ์บุญพันธ์ | กรรมการบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ | กรรมการบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ จอคอนโดกับ บริษัท อารีญา พรพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | 8.4 ล้านบาท | ค่ามัดจำที่ยังไม่รู้เป็นรายได้ |
| บริษัท อารีญา พรพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท วันอ็พ จำกัด | บริษัทใหญ่ และบริษัทย่อย | บริษัท อารีญา พรพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จำบริษัท วันอ็พ จำกัด ทำการก่อสร้างโครงการ | 5.0 ล้านบาท | - บริษัทใหญ่จ่ายชำระเงินค่ามัดจำให้แก่บริษัท วันอ็พ จำกัด และหักเงินค่าประกันผลงานเอาไว้ 5% จากค่ามัดจำที่จ่ายชำระ |
| บริษัท อารีญา พรพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท อารีญา แมนเนจเม้นท์ จำกัด | บริษัทใหญ่ และบริษัทย่อย | บริษัท อารีญา พรพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซื้อที่ดินจาก บริษัท อารีญา แมนเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อทำการก่อสร้างโครงการ | 101.7 ล้านบาท | - ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ตามราคาทุน (ภายใต้โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา) |

มูลค่ามาตรการและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกัน

กรณีที่มีรายการระหว่างกันของ บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทฯ กำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการ และความเหมาะสมทางด้านราคาของรายการนั้นๆ โดยพิจารณาเงื่อนไขต่างๆให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติในอุตสาหกรรมและมีการเปรียบเทียบกับราคาของบุคคลภายนอกหรือราคาตลาด หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี โดยกรรมการผู้มีส่วนได้ส่วนเสียไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการดังกล่าว อีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ

ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่างกันของ บริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอื่นๆ บริษัทฯ จะปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่มีผลใช้บังคับอย่างเคร่งครัด

รายงานคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัทเพื่อกำหน้าที่กำกับและดูแลบริหารจัดการและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทให้สอดคล้องกับนโยบาย และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ รวมทั้งการปฏิบัติให้เป็นไปตามจรรยาบรรณทางธุรกิจและกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

1. พิจารณาการวางแผนงาน กำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินงานร่วมกับกรรมการผู้จัดการและผู้บริหารของทุกสายงานของบริษัทและบริษัทย่อย
2. พิจารณาและให้ความเห็นชอบแผนธุรกิจของบริษัท งบประมาณประจำปี และการลงทุนของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทในเครือ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
3. พิจารณาและให้ความเห็นชอบในธุรกรรมที่เกี่ยวกับการซื้อที่ดินตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
4. พิจารณาและให้ความเห็นชอบในนโยบายการให้ผลตอบแทนและโครงสร้างเงินเดือนของพนักงานของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทในเครือ
5. พิจารณาและติดตามผลการดำเนินงานของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทในเครือเป็นรายสัปดาห์
6. พิจารณากำหนดบุคคลในการดำรงตำแหน่งผู้บริหารของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทในเครือ
7. ดำเนินการในเรื่องต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริหารมีความมุ่งมั่นในการปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถ เพื่อประโยชน์สูงสุดและความเท่าเทียมต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อนำพาองค์กรเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน



นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี
ประธานกรรมการบริหาร

" ยึดมั่นในหลัก
บรรษัทภิบาล "

การควบคุมกำกับกิจการ

วัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัท

จากสภาวะถดถอยของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทเองยังมีจุดแข็งในหลายๆด้าน เช่น แบบบ้านและฟังก์ชันการใช้งานที่มีประสิทธิภาพ ยังมีบ้านพร้อมขาย คุณภาพบ้านสูง แต่ในเวลาเดียวกัน ก็มีจุดอ่อนในบางด้าน เช่น โซนขายดี ลูกค้ามีศักยภาพสูง สร้างไม่ทัน โซนขายช้า ลูกค้าศักยภาพน้อย มีบ้านเหลือ ประกอบกับปัญหาเศรษฐกิจโดยรวมไม่เอื้ออำนวย ปัญหา COVID19 ปัญหาความไม่มั่นคงในหน้าที่การงานทำให้ลูกค้าไม่กล้าที่จะสร้างภาระ

บริษัทจึงวาง **แผนระยะสั้น** ด้วยการลดภาระของลูกค้าย โดยจัดโปรแกรมพิเศษที่มีความยืดหยุ่น และสามารถให้คำปรึกษา และหาทางช่วยเหลือลูกค้าที่ต้องการมีบ้าน ให้สามารถมีบ้านได้ ทั้งแนวราบ และ คอนโดมิเนียม โดยที่บริษัท อาจจะต้องลดอัตราค่าโง่บ้าง แต่ทั้งนี้จะทำให้รายได้เพิ่มมากขึ้น จำนวนกำไร ไม่ได้ลดลงมากนัก เป็นแนวทางเน้นขายให้มาก รักษาจำนวนกำไรขั้นต้น ด้วยวิธีนี้จะทำให้มีกระแสเงินสดเข้ามามากขึ้น ซึ่งกระแสเงินสดที่ได้มา จะเน้นไปในการลงทุนเร่งความเร็ว ในการก่อสร้างของโครงการที่ยากดี ในขณะที่ยังมี คอนโดมิเนียม ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และมี Backlog เกินร้อยละ 90 อีก 2 อาคาร กระแสเงินสดที่ได้มาจะนำมาใช้ ในการเร่งการก่อสร้างเพิ่มให้รับรู้อย่างได้และทำให้เร็วที่สุด ซึ่งทั้งสองอาคารควรจะรับรู้รายได้เพิ่มในปี 2564 และ 2565 ปีละกว่า 2,000 ล้านบาท จากผลการปรับกลยุทธ์อีกครั้งเมื่อต้นปี 2563 ทำให้บริษัทมียอดขายรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้นกว่าปลายปี 2562 ประมาณร้อยละ 10

ระยะกลาง การขยายจำนวนโครงการแนวราบ ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน โดยปรับกลยุทธ์ทางการตลาด และทำเลของโครงการให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น สำหรับส่วนนี้ บริษัทจะคำนึงถึงอัตราการดูดซับที่ทำให้เกิดการหมุนเวียนของสินค้าสูงที่สุดเป็นหลัก พร้อมกันนี้โครงการคอนโดมิเนียมที่จะเข้ามาใหม่ เพื่อรองรับการรับรู้รายได้ต่อเนื่อง ในปี 2566 เป็นต้นไป

ระยะยาว เป็นการกำหนดกลยุทธ์ ให้เกิดการรับรู้รายได้ต่อเนื่อง และมีอัตราการเติบโตแบบประจักษ์

กลยุทธ์ด้านค่าใช้จ่าย เป็นแนวทางทั้งระยะสั้น กลางและระยะยาว โดยมีความเข้มงวดในการใช้จ่ายของบริษัทมากขึ้น ทั้งนี้ได้เริ่มทำมาตั้งแต่ปี 2561 – 2562 ต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทสามารถลดค่าใช้จ่ายลงไปได้ กว่า 70 - 160 ล้านบาท ต่อปี การจัดและใช้งบประมาณให้มีประสิทธิภาพ โดยมีเป้าหมายจะลดลงไปอีกอย่างต่อเนื่อง

กลยุทธ์ด้านการก่อสร้าง บริษัทยังใช้นโยบายเดิมในการก่อสร้างซึ่งเป็นวิธีการที่มีประสิทธิภาพสูงอยู่แล้ว คือ การใช้ระบบการก่อสร้างด้วยวิธี Aluminum Form ที่มีคุณภาพสูง ไม่มีรอยเชื่อมต่อที่ทำให้เกิดการรั่วซึม และประหยัดเวลา แต่ว่าการก่อสร้างในโครงการแนวราบจะถูกลดปริมาณลงให้สมดุลกับยอดขายและยอดโอน ทั้งนี้ได้เริ่มทำมาเกินกว่า 3 ปีแล้ว ทำให้บริษัทสามารถลดค่าใช้จ่ายคงที่ของฝ่ายก่อสร้างได้ด้วย

กลยุทธ์ด้านสภาพคล่อง จากกรณีที่บริษัทมีที่ดินที่ถืออยู่จำนวนหนึ่ง แต่ยังไม่สามารถเปิดโครงการเนื่องจากสภาพตลาด ลักษณะสินค้า ช่วงราคาขายที่ยังไม่สอดคล้องและสามารถขึ้นโครงการได้ภายในระยะเวลาอันสั้น อาจจะถูกพิจารณาขายออกไปเพื่อเสริมสภาพคล่องและ หรือลด ภาระหนี้ ดอกเบี้ยจ่าย และเปิดโอกาสในการลงทุนในโครงการที่มีศักยภาพดีกว่าในระยะกลาง ซึ่งเท่าที่ความสามารถสร้างจำนวนรอบของกระแสเงินสดและกำไรได้มากกว่าเดิมในระยะกลางและระยะยาว ในขณะที่การลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่ต่อเนื่องมาอย่างสม่ำเสมอจะทำให้บริษัทรักษาสภาพคล่องได้ดีขึ้น ทั้งนี้การเร่งยอดขายโครงการที่มีสินค้าพร้อมขายยังคงเป็นปัจจัยที่ต้องเฝ้าระวังต่อไป

กลยุทธ์ด้านสังคม แม้ว่าสภาพธุรกิจอาจทำได้ไม่มากเท่าที่ต้องการ บริษัท ยังคงรักษาระดับความพึงพอใจลูกค้า การปรับปรุงโครงการ และเพิ่มสมรรถนะด้านสิ่งแวดล้อม ยังคงดำเนินต่อไป อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการที่เพิ่มขึ้นใหม่ในปี 2562 คือโครงการจัดการขยะในโครงการ ที่ทำให้มีส่วนช่วยสนับสนุน นิตินบุคคลที่จัดตั้งแล้วและกำลังจะจัดตั้ง ให้มีรายได้เพิ่ม จากความร่วมมือกันของชุมชน และมีแผนจะขยายออกไปในเชิงธุรกิจมากขึ้น ทั้งนี้บริษัทไม่ได้เน้นทำกำไรในรูปของเงินมากนักแต่ให้ความสำคัญด้านทำประโยชน์สังคมและคุณภาพชีวิตโดยรวม สำหรับโครงการที่กำลังดำเนินการอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ โครงการบ้านคุณภาพ โครงการดูแลสุขภาพลูกบ้านด้วยการจัดพื้นที่ออกกำลังกาย โครงการที่รักษาสิ่งแวดล้อม โครงการโรงเรียนของลูกคนงานต่างดาว และโครงการที่เป็น Sustainable ยังคงดำเนินการอย่างต่อเนื่องเพื่อให้สังคมโดยรวม โครงการเป็นชุมชนที่น่าอยู่ ซึ่งจะสังเกตจากผลลัพธ์ของ โครงการ Friend Get Friend ที่ลูกค้าแนะนำผู้ซื้อใหม่เข้ามาได้ลดน้อยถอยลงแต่อย่างไร

นโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทและบริษัทย่อย

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายที่ให้ความสำคัญในหลักการทำกับดูแลกิจการที่ดี เน้นความโปร่งใสของการดำเนินงานธุรกิจ เพื่อเพิ่มความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้มีส่วนได้เสีย โดยมีหลักการที่เป็นแนวทางสำคัญสำหรับการกำกับดูแลกิจการของบริษัทและบริษัทย่อย ดังนี้

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น
2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
3. การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
5. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน โดยได้คำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยให้ความสำคัญกับการประชุมผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่ง องค์ประกอบต่างๆ ของการประชุมเพื่อให้เกิดความเท่าเทียมกันในระหว่างผู้ถือหุ้น ในเรื่องสำคัญๆ ซึ่งมีแนวปฏิบัติดังต่อไปนี้

1. บริษัทได้แต่งตั้งให้บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัท เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้น ในการดำเนินงานเกี่ยวกับงานทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัท

2. การจัดประชุมผู้ถือหุ้น โดยกำหนดวัน เวลา และสถานที่ประชุมไม่เป็นอุปสรรคในการเข้าร่วมประชุม ข้อมูลทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทางบริษัทได้แจ้งให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าอย่างเพียงพอและทันเวลา นอกจากการส่งหนังสือนัดประชุมที่มีวัตถุประสงค์และเหตุผลของแต่ละวาระการประชุม ตลอดจนความเห็นของคณะกรรมการประกอบในแต่ละวาระเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้นก่อนการประชุมอย่างน้อย 14 วัน ตามข้อบังคับของบริษัท ข้อที่ 29 เรื่องการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว และมีนโยบายให้จัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทางไปรษณีย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนการประชุมอย่างน้อย 21 วันก่อนการประชุม และให้นำเสนอหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นฉบับสมบูรณ์บนเว็บไซต์ (www.areeya.co.th) ล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ในปี 2562 บริษัทได้กำหนดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นจำนวน 2 ครั้ง คือ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 และการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 เมื่อวันอังคารที่ 19 มีนาคม 2562 และวันที่ 23 เมษายน 2562 โดยบริษัทได้ดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ว่าด้วยการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น

- ประธานในที่ประชุมจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ เหมาะสม และดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม โดยในระหว่างประชุม ประธานได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและซักถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเต็มที่
- ประธานกรรมการ รวมทั้งกรรมการทุกคน (ยกเว้นแต่มีเหตุจำเป็น) จะเข้าร่วมประชุมและตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นด้วย
- ดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ ด้วยความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอแก่ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

3. บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ถามคำถามเป็นการล่วงหน้าผ่านช่องทางต่างๆ คือ Website และการส่งคำถามล่วงหน้ามายังหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ รวมทั้งการเสนอข้อซักถามและกรรมการตรวจสอบก่อนการประชุม

4. บริษัทกำหนดนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารระดับสูงแจ้งต่อกรรมการหรือผู้ที่คณะกรรมการมอบหมายเกี่ยวกับการซื้อขายหุ้นบริษัทตนเองอย่างน้อย 1 วันล่วงหน้าก่อนทำการซื้อขาย

5. กรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถมาประชุมได้ด้วยตัวเอง บริษัทยังมีการเพิ่มทางเลือกให้กับผู้ถือหุ้น ให้สามารถเลือกที่จะแต่งตั้งกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ท่านจากกรรมการอิสระทั้งหมดของบริษัทเป็นผู้รับมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้น ซึ่งท่านมากก็ได้มีท่านผู้ถือหุ้นหลายท่านได้มอบอำนาจให้กับท่านกรรมการอิสระของบริษัทเป็นผู้ลงคะแนนแทนในหลายครั้งที่ผ่านมา ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้

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

7. คณะกรรมการบริษัทได้ดูแลให้มีการบันทึกรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น ให้มีสาระสำคัญครบถ้วนอันได้แก่ คำชี้แจงที่เป็นสาระสำคัญ คำถาม ข้อคิดเห็นต่างๆ รวมทั้งคะแนนเสียงที่ต้องการในแต่ละวาระ นอกจากนั้น ในส่วนของรายงานการประชุม บริษัทมีการจัดทำรายงานการประชุมให้เสร็จสมบูรณ์ในเวลาที่เหมาะสมที่กำหนด รวมทั้งมีระบบการจัดเก็บรายงานการประชุมที่ดี สามารถตรวจสอบและอ้างอิงได้ ทั้งนี้ เพื่อให้รายงานการประชุมมีความครบถ้วนสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น บริษัทได้จัดทำมีการบันทึกวิธีการลงคะแนนเสียง และวิธีนับคะแนนเสียงเพิ่มเติมในรายงานการประชุมด้วย

8. เปิดเผยมติการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นให้สาธารณชนทราบถึงผลการลงคะแนนในแต่ละวาระผ่าน ระบบ SET Portal ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทภายหลังเสร็จสิ้นการประชุม

9. บันทึกรายงานการประชุมอย่างครบถ้วน และจัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นให้แล้วเสร็จทั้ง ภาษาไทยและอังกฤษภายใน 14 วันนับแต่วันประชุม และส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกระทรวงพาณิชย์ภายในระยะเวลาที่กำหนด พร้อมทั้งได้เผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท

การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นเท่าเทียมกัน

1. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นรายย่อย

บริษัทได้มีการกำหนดให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยสามารถเสนอข้อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการตรวจสอบ หรือเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากนี้บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยได้ตั้งคำถามเป็นการล่วงหน้าผ่านช่องทางต่างๆ คือ Website และการส่งคำถามล่วงหน้ามายังหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์

2. นโยบายป้องกันการใช้ข้อมูลภายในของบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการป้องกันการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนเป็นอย่างยิ่ง จึงมีนโยบายให้มีการเก็บรักษาข้อมูลซึ่งยังมิได้เปิดเผยต่อประชาชนไว้เป็นความลับ โดยกำหนดให้ผู้รับรู้จำกัดเฉพาะผู้มีส่วนเกี่ยวข้องเท่านั้น

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

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

นอกจากนี้บริษัทยังได้มีนโยบายที่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานปฏิบัติตามจรรยาบรรณในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริตและยุติธรรมอย่างสม่ำเสมอ และไม่ให้นำไปมีส่วนร่วมในการกระทำความผิดหรือปกปิดการกระทำใดๆ ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท ทั้งนี้ หากพบว่า บุคคลข้างต้นได้นำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน บริษัทถือว่าบุคคลดังกล่าวมีความผิดทางวินัยอย่างร้ายแรง และจะถูกลงโทษตามข้อบังคับพนักงานของบริษัทต่อไป

3. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบาย ดังนี้

1. จัดโครงสร้างการถือหุ้นที่ชัดเจน โปร่งใส ไม่มีการถือหุ้นไว้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เพื่อไม่ให้เกิด ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้แก่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และเปิดเผยโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท และบริษัทย่อยไว้ในรายงานประจำปี
2. กำหนดนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความ เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย โดย รายงานต่อเลขาธิการบริษัท และเลขาธิการบริษัทจะต้องส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียนี้ให้ประธานกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับ รายงาน
3. ในกรณีที่กรรมการบริษัทหรือผู้บริหารคนใดคนหนึ่งมีส่วนได้เสียกับผลประโยชน์ในเรื่องที่กำลัง พิจารณา ผู้มีส่วนได้เสียนั้นต้องไม่เข้าร่วมประชุม และงดออกเสียง เพื่อให้การตัดสินใจของ คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารเป็นไปอย่างยุติธรรม เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นอย่างแท้จริง
4. กำหนดนโยบายการกำกับดูแลและการใช้ข้อมูลภายในไว้ในอำนาจดำเนินการ จรรยาบรรณและข้อบังคับพนักงานเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมีบทกำหนดโทษชัดเจนกรณีที่ผู้บริหารหรือ พนักงานนำข้อมูลภายในไปเปิดเผยต่อสาธารณะหรือนำไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน

การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทได้ดูแลสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มต่างๆ โดยเท่าเทียม มีแนวปฏิบัติดังต่อไปนี้

1. **ผู้ถือหุ้น** : บริษัทมุ่งให้ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสม โดยดำเนินการให้มีผลประโยชน์ตอบแทนที่ดีอย่างสม่ำเสมอ และมีการพัฒนารูทกิจอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม และเพียงพอที่จะปกป้องผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้น
2. **ลูกค้า** : การดำเนินงานในปี 2562 ที่ผ่านมา บริษัทยังคงให้ความสำคัญในการกำกับดูแลลูกค้า ในฐานะ “ลูกบ้าน” ที่เปรียบเสมือนหนึ่งในสมาชิกครอบครัวอาริยา โดยมีทีมงานบริการหลังการขายที่ประกอบไปด้วย ฝ่ายศูนย์บริการลูกค้า (Call Center) ฝ่ายบริการหลังการขาย (After Sales Service: AS) ฝ่ายบริหารนิติบุคคล (Customer Management: CM) และฝ่ายชุมชนสัมพันธ์ (Customer Relations Management: CRM) ซึ่งมีเป้าหมายร่วมกันในการให้บริการหลังการขายที่รวดเร็วและได้มาตรฐาน เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกค้า

3. คู่ค้า : บริษัทดำเนินนโยบายคัดเลือกผู้รับเหมา (คู่ค้า) อย่างยุติธรรม และโปร่งใส โดยปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการค้าอย่างเคร่งครัด และพิจารณาถึงปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้รับเหมาเสมอเพื่อร่วมกันแก้ปัญหาที่เกิดขึ้น อาทิเช่น จัดอบรมเพื่อเพิ่มความรู้ให้แก่ผู้รับเหมา จัดหาแหล่งเงินทุนให้โดยเจรจากับธนาคารเพื่อผู้รับเหมาสามารถนำใบส่งงานไปค้าประกันเงินกู้ และช่วยในการจัดหาวัสดุกรณีเกิดการขาดแคลนหรือผู้รับเหมาขาดสภาพคล่อง

4. เจ้าหนี้ : บริษัทมีนโยบายและแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับเจ้าหนี้ โดยยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างเป็นธรรม เพื่อสร้างความน่าเชื่อถือและรักษาสัมพันธภาพที่ดีและยั่งยืนกับเจ้าหนี้ ไม่ว่าจะเป็นเจ้าหนี้ทางการค้า หรือเจ้าหนี้สถาบันการเงิน โดยเฉพาะในเรื่องของเงื่อนไขการชำระเงิน การบริหารเงินทุน และการชำระหนี้ บริษัทมีการปฏิบัติตามเงื่อนไขอย่างเคร่งครัด ส่วนกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไข ต้องรีบแจ้งให้เจ้าหนี้ทราบโดยเร็ว เพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญห โดยใช้หลักความสมเหตุสมผล และไม่ดำเนินการที่ทุจริตในการค้ากับเจ้าหนี้

5. คู่แข่งทางการค้า : บริษัทสนับสนุนและส่งเสริมนโยบายการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรมโดยปฏิบัติตามกติกการแข่งขันที่ดีและเป็นที่ยอมรับทั่วไป หลีกเลี่ยงวิธีการที่ไม่สุจริตเพื่อความได้เปรียบทางการค้า

6. พนักงาน : บริษัท สรรหาและรักษาพนักงานที่มีความสามารถและประสบการณ์ในการปฏิบัติงานโดยมุ่งเน้นพัฒนาและเพิ่มพูนความสามารถของพนักงานอย่างต่อเนื่องพร้อมทั้งส่งเสริมให้พนักงานมีโอกาสในความก้าวหน้าและมั่นคงในอาชีพและปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนโดยเท่าเทียมกัน บริษัทได้จัดให้มีสวัสดิการและสิทธิประโยชน์ตามมาตรฐานหรือมากกว่า เช่น ประกันสุขภาพ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และอื่นๆ

7. ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม : บริษัทมีนโยบายในการให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมในความรับผิดชอบต่อและเอาใจใส่สังคมอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง โดยบริษัทนั้นยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ ชุมชน และใส่ใจต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งมุ่งปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะในเรื่องชุมชนอยู่ใกล้แหล่งผลิต การจัดการของเสีย การจัดการน้ำ เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทยังมุ่งเน้นการปลูกจิตสำนึกแก่พนักงานในการใช้ทรัพยากรให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด ผลักดันให้พนักงาน ทุกคนตระหนักถึงคุณค่า เอาใจใส่สิ่งแวดล้อมรอบตัว โดยให้มีการฝึกอบรมและรณรงค์ในเรื่องสิ่งแวดล้อม เช่น การประหยัดพลังงานของบริษัท การแยกขยะอย่างสร้างสรรค์เป็นรายได้สู่สังคม เป็นต้น

นโยบายการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา

บริษัทมุ่งดำเนินธุรกิจให้ประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืน ควบคู่ไปกับการดำรงอยู่ภายใต้บรรทัดฐานที่โปร่งใส โดยให้ความสำคัญกับนโยบายทรัพย์สินทางปัญญา และถือเป็นส่วนหนึ่งในข้อตกลงการจ้างพนักงาน ซึ่งมีสาระสำคัญครอบคลุมประเด็นดังนี้

- การไม่ละเมิดสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญาของบุคคลอื่นใด
- การตรวจสอบถึงการได้รับอนุญาตในชิ้นงานที่มีลิขสิทธิ์ หรือการได้รับการคุ้มครองโดยกฎหมายที่อื่นที่เกี่ยวข้อง
- การแจ้งให้บริษัททราบในทันที หากมีประเด็นเกี่ยวกับลิขสิทธิ์หรือทรัพย์สินทางปัญญา

นอกจากนี้ยังมีแนวทางการปฏิบัติที่เฉพาะเจาะจง เช่น การใช้ระบบคอมพิวเตอร์และเทคโนโลยีสารสนเทศ ที่ได้รับการคุ้มครองโดยลิขสิทธิ์ที่ถูกต้องแล้วเท่านั้น รวมไปถึงการไม่คัดลอก เผยแพร่ ผลิตกันที่สารสนเทศที่ไม่ได้รับอนุญาตอย่างถูกต้องโดยเด็ดขาด

นโยบายทางด้านสิทธิมนุษยชน

บริษัทได้กำหนดหลักการในด้านสิทธิมนุษยชน ให้บุคลากรในทุกระดับยึดถือและปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด โดยเริ่มต้นตั้งแต่กระบวนการสรรหาคัดเลือก ซึ่งดำเนินงานโดยไม่เลือกปฏิบัติ ไม่แบ่งแยกเพศ เชื้อชาติ ศาสนา สีผิว หรือปัจจัยใดๆ ที่ไม่ได้เกี่ยวข้องความสามารถในการปฏิบัติงาน รวมทั้งปฏิเสธการใช้แรงงานที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมายหรือผิดจริยธรรม โดยหลักการที่บริษัทใช้ในการดำเนินงานภายใต้หลักสิทธิมนุษยชนมีดังต่อไปนี้

- กำหนดค่าตอบแทนอย่างเป็นธรรม ตามคุณสมบัติ ลักษณะงาน ความสามารถ และผลการปฏิบัติงานของพนักงาน รวมถึงตามหลักเกณฑ์ของโครงสร้างในการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัท
- ให้ความสำคัญด้านการฝึกอบรมอย่างเท่าเทียมและทั่วถึงกับบุคลากรทุกระดับ ตามแนวทางพัฒนาพนักงานในระยะยาว (Training Roadmap)
- ให้ความสำคัญต่อการให้เกียรติ และการเคารพความคิดเห็นซึ่งกันและกัน

นอกจากนี้ยังมีแนวทางการปฏิบัติที่เฉพาะเจาะจง เช่น การใช้ระบบคอมพิวเตอร์และเทคโนโลยีสารสนเทศ ที่ได้รับการคุ้มครองโดยลิขสิทธิ์ที่ถูกต้องแล้วเท่านั้น รวมไปถึงการไม่คัดลอก เผยแพร่ ผลิตกันที่สารสนเทศที่ไม่ได้รับอนุญาตอย่างถูกต้องโดยเด็ดขาด

การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทให้ความสำคัญในการให้ข้อมูลข่าวสารของบริษัทอย่างเพียงพอและทันเวลา อันได้แก่ การส่งข้อมูลข่าวสารของบริษัท ผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในระบบ SCP (SET Community Portal หรือ ELCID) การลงข่าวสารทางหนังสือพิมพ์ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด นอกจากการส่งข่าวสารผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลข่าวสารรวมทั้งแบบแสดงรายการข้อมูล

ประจำปี (แบบ 56-1) งบการเงิน และรายงานประจำปีทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษในเว็บไซต์ของบริษัท (www.areeya.co.th)

สารสนเทศที่สำคัญของบริษัท ประกอบด้วย รายงานทางการเงินและข้อมูลที่มีข้อมูลทางการเงินต่างๆตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นๆที่เกี่ยวข้อง โดยในส่วนของงบการเงินที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยนั้น ได้ผ่านการสอบทาน/ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท และผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการณที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน นอกจากนี้ คณะกรรมการได้จัดทำมีการดำรงไว้ซึ่งระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางการเงินมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินและเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยคณะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานการเงินและระบบควบคุมภายใน และความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีและ 56-1 แล้ว

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ชี้แนะและกำหนดนโยบายและมีส่วนร่วมในการพิจารณาและให้ความเห็นชอบในกลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจและงบประมาณของบริษัท ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการไปตามที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลได้มีการกำหนดอำนาจอนุมัติวงเงินค่าใช้จ่ายเพื่อธุรกรรมตามปกติธุรกิจของบริษัทและในส่วนธุรกรรมทางการเงิน อาทิเช่น การกู้ยืมเงิน หรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน รวมตลอดถึงการเข้าเป็นคู่ค้าประกัน

คณะกรรมการได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการมีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานต่างๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องมีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ให้แก่คณะกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท (ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด) ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบาย แนวทาง หรือหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้ และเป็นการมอบอำนาจในเรื่องเกี่ยวกับรายการที่เป็นไปตามการกำกับดูแลหรือเป็นการดำเนินงานตามปกติธุรกิจทั่วไปเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการกระทำอันไม่เป็นธรรมในด้านต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น บริษัทได้ออกแบบปฏิบัติเกี่ยวกับมาตรฐานความประพฤติและจริยธรรมทางธุรกิจ จรรยาบรรณของผู้บริหารและพนักงาน โดยเน้นถึงความซื่อสัตย์และมีจริยธรรมในการติดต่อกับลูกค้า ผู้ขายสินค้า คู่ค้า และกับบุคคลภายนอกทั้งหลาย ไม่มีผลประโยชน์กับชื้อน ปกป้องและใช้ทรัพย์สินของบริษัทอย่างเหมาะสม ไม่เปิดเผยแจกจ่ายข้อมูลของบริษัทให้บุคคลอื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต และไม่ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทโดยใช้ข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยหรือรับรู้ต่อสาธารณะชน

นอกจากนี้ หากมีกรณีที่มีรายการระหว่างกัน บริษัทจะพิจารณาความเหมาะสมก่อนการเข้าทำรายการอย่างรอบคอบทุกครั้ง และจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีการเปิดเผยรายการดังกล่าวในรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

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

คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งในการประชุมแต่ละครั้งทางฝ่ายบริหารได้จัดเตรียมข้อมูล และรายละเอียดเพื่อให้คณะกรรมการใช้ประกอบการพิจารณา และในระหว่างประชุม ประธานในที่ประชุมได้ให้เวลาให้กับกรรมการในการพิจารณาหารือต่างๆ อย่างรอบคอบ รวมถึงการให้แสดงความคิดเห็นได้อย่างเต็มที่ และมีการจดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร รวมทั้งมีการจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองเพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบได้ ในปี 2562 มีการประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งหมดจำนวน 10 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัทตามที่ระบุในหัวข้อคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณา คัดเลือกและเสนอชื่อของผู้สอบบัญชีและคำตอบแทนผู้สอบบัญชี ให้ความเห็นในงบการเงินระหว่างกาลและงบการเงินประจำปีของผู้สอบบัญชีได้สอบทานหรือตรวจสอบ พิจารณาการปฏิบัติตามมาตรฐานทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา สอบทานการเปิดเผยรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน การพิจารณาความเหมาะสมของแผนการกำกับดูแลและตรวจสอบภายใน และพิจารณารายงานการตรวจสอบภายในที่ได้ตรวจสอบระบบงานต่างๆภายในองค์กร ที่จัดทำโดยฝ่ายตรวจสอบภายใน ตลอดจนการให้ข้อเสนอแนะในการปรับปรุงระบบการควบคุมภายใน เพื่อนำเสนอต่อฝ่ายบริหาร นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้นำเสนอแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในแก่คณะกรรมการบริษัทให้พิจารณาด้วย ในปี 2562 มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบทั้งหมดจำนวน 12 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ตามที่ระบุในหัวข้อคำตอบแทนกรรมการและ

ผู้บริหาร

ในส่วนของคนคณะกรรมการสรรหากรรมการ และคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนกรรมการ 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 2562 ประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งหมด 3 ชุด ได้แก่

1. คณะกรรมการบริษัท
2. คณะกรรมการตรวจสอบ
3. คณะกรรมการบริหาร

1. คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 8 ท่าน ประกอบด้วย

| ลำดับ | รายชื่อ | ตำแหน่ง | การเข้าร่วมประชุม/การประชุม ทั้งหมดของปี 2562 |
|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|--|
| 1 | นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี | ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ | 10/10 |
| 2 | นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี | กรรมการ | 10/10 |
| 3 | นางนิภาพัฒน์ โรมิตตพันธ์ | กรรมการ | 9/10 |
| 4 | นายกัน เทียนสุวรรณ | กรรมการ | 10/10 |
| 5 | นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์ | กรรมการ | 10/10 |
| 6 | นายวันชัย ตันติกุล | กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ | 10/10 |
| 7 | นายปรีชา บุญยภักดา | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ | 10/10 |
| 8 | นายสมพล เทียนสุวรรณ | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ | 10/10 |
| จำนวนครั้งของการประชุมในปี 2562 | | | 10 |

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทคือ นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี และประทับตราสำคัญของบริษัท หรือกรรมการหนึ่งในสองคนนี้ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นางนิภาพัฒน์ โรมิตตพันธ์ หรือ นายกัน เทียนสุวรรณ หรือนายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

บทบาทหน้าที่ของประธานกรรมการบริษัท

ประธานกรรมการบริษัทมีหน้าที่แสดงบทบาทของผู้นำและเป็นผู้ควบคุมการประชุมผู้ถือหุ้นให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล อีกทั้งยังมีบทบาทที่สำคัญในการที่จะทำให้นักคณะกรรมการบริษัททำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยสนับสนุนให้กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการประชุม ช่วยเหลือ แนะนำ สอดส่องดูแลและสนับสนุนการดำเนินงานของฝ่ายบริหาร รวมทั้งมีความเป็นอิสระในการเสนอแนะการประชุม การแสดงความคิดเห็นต่อการดำเนินงานของบริษัท ในด้านต่างๆ รวมถึงการร่วมพิจารณาอย่างรอบคอบในเรื่องที่อาจจะขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้มีความถูกต้องโปร่งใส

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบที่สำคัญของคณะกรรมการบริษัท มีดังนี้

1. ต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ จรรยาบรรณของธุรกิจ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการซื้อหรือขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎหมายเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่น ๆ กำหนด เป็นต้น
2. กำหนด หรือเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท
3. กำหนดนโยบาย กลยุทธ์ และทิศทางการดำเนินงานของบริษัทและการกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบาย กลยุทธ์ และทิศทางการกำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นและการเติบโตอย่างยั่งยืน
4. พิจารณาตัดสินใจในเรื่องที่มีสาระสำคัญ เช่น แผนธุรกิจ งบประมาณ โครงการลงทุนขนาดใหญ่ อำนาจการบริหาร และรายการอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนด
5. ประเมินผลการปฏิบัติงานและกำหนดค่าตอบแทนของฝ่ายบริหาร
6. รับผิดชอบต่อผลประโยชน์และการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร โดยมีความตั้งใจและความระมัดระวังในการปฏิบัติงาน
7. จัดให้มีระบบบัญชี รายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ รวมทั้งดูแลให้มีกระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล การบริหาร การจัดการความเสี่ยง การรายงานทางการเงิน และการติดตามผล
8. ดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับบริษัท
9. กำกับดูแลกิจการให้มีการปฏิบัติงานอย่างมีจริยธรรม
10. กำหนดข้อบังคับหรือระเบียบภายในของบริษัทในเรื่องต่าง ๆ
11. รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ในการจัดทำรายงานทางการเงิน โดยแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีไว้ในรายงานประจำปี และครอบคลุมเรื่องสำคัญๆ ตามนโยบายข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการของบริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
12. คณะกรรมการอาจแต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินการของบริษัท ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจและ/หรือภายในเวลาตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอำนาจ นั้น ๆ ได้

องค์ประชุมขั้นต่ำของคณะกรรมการบริษัทจะลงมติ

บริษัทกำหนดนโยบายว่า คณะกรรมการบริษัทจะลงมติในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้ จะต้องมีการประชุมไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนกรรมการ

2. คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ประกอบด้วย

| ลำดับ | รายชื่อ | ตำแหน่ง | การเข้าร่วมประชุม/การประชุม ทั้งหมดของปี 2562 |
|---------------------------------|---------------------|--------------------------------|--|
| 1 | นายวันชัย ตันติกุล | ประธานกรรมการตรวจสอบ | 14/14 |
| 2 | นายปรีชา บุณยภักดา | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ | 14/14 |
| 3 | นายสมพล เทียนสุวรรณ | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ | 14/14 |
| จำนวนครั้งของการประชุมในปี 2562 | | | 14 |

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้จัดตั้งขึ้นเพื่อเป็นองค์กรอิสระ ให้การสนับสนุน และเพื่อสอบถามข้อมูลทางการเงินที่เสนอแก่ผู้ถือหุ้น และผู้ที่เกี่ยวข้องอื่น

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ มีดังนี้

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในและระบบการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จักกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเลิกจ้าง บุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าวรวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จักกำหนดของตลาด หลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - (ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
 - (ซ) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของบริษัทฯ
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

3. คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการบริหารของบริษัท จำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

| ลำดับ | รายชื่อ | ตำแหน่ง | การเข้าร่วมประชุม/การประชุม ทั้งหมดของปี 2562 |
|---------------------------------|------------------------------|---------------------|--|
| 1 | นายวิศิษฐ์ เลาหุพันธุ์ | ประธานกรรมการบริหาร | 7/11 |
| 2 | นายวิวัฒน์ เลาหุพันธุ์ | กรรมการบริหาร | 11/11 |
| 3 | นางนิภาพัฒน์ โรมิตนพันธ์ | กรรมการบริหาร | 9/11 |
| 4 | นายกัน เทียนสุวรรณ | กรรมการบริหาร | 11/11 |
| 5 | นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์ | กรรมการบริหาร | 9/11 |
| จำนวนครั้งของการประชุมในปี 2562 | | | 11 |

คณะกรรมการได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานต่างๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท (ตามที่สำนักงาน ก.ส.ด.ประกาศกำหนด) ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบาย แนวทาง หรือหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร มีดังนี้

1. กำหนดนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และโครงสร้างการบริหารงานหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ที่กำหนดให้สอดคล้องและสนับสนุนต่อสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขันที่ได้กำหนดและแปลงไว้ต่อผู้ถือหุ้น เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ
2. กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจการบริหารต่างๆ ของบริษัท เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ
3. ตรวจสอบ ติดตามการดำเนินนโยบาย และแนวทางการบริหารงานด้านต่างๆ ของบริษัทที่กำหนดให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เอื้อต่อสภาพการดำเนินงาน
4. ตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทที่กำหนดให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่ได้รับอนุมัติไว้
5. พิจารณาโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของบริษัทที่กำหนด เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
6. ดำเนินการจัดทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงินในการเปิดบัญชี กู้ยืม จำนำ จำนองค้ำประกัน และการอื่นรวมถึงการซื้อขายและจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินใดๆ ตามวัตถุประสงค์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของบริษัท
7. กำกับดูแล และอนุมัติเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติของบริษัท และอาจมอบอำนาจให้ผู้บริหาร หรือบุคคลอื่นใดดำเนินการเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติประจำวันของบริษัท
8. ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

ทั้งนี้ การอนุมัติดำเนินงานของบริษัทในเรื่องต่างๆ ตามขอบเขตที่คณะกรรมการบริษัทได้ให้ไว้ จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการอนุมัติรายการที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด (ตามข้อบังคับของบริษัท และตามที่สำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด) กำกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นธุรกิจปกติของบริษัทที่มีเงื่อนไขการกำกับไว้ เช่น การซื้อขายสินค้า หรือบริการ หรือผลิตภัณฑ์ของบริษัท เป็นต้น ซึ่งเป็นไปตามนโยบาย หลักเกณฑ์ และงบประมาณที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้ชัดเจนแล้ว

กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการของบริษัทคือ นายวิศิษฐ์ เลาไพฐรังษี

คณะกรรมการได้มอบหมายให้กรรมการผู้จัดการมีหน้าที่ และรับผิดชอบในการปฏิบัติงานต่างๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขต อำนาจหน้าที่ และรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำการกรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท (ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต.ประกาศกำหนด) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าว จะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาและอนุมัติรายการดังกล่าวตามข้อบังคับของบริษัทหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบาย แนวทาง หรือหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติไว้

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ

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

ทั้งนี้การดำเนินการอนุมัติรายการ ตามขอบเขต อำนาจหน้าที่ดังกล่าวต้องอยู่ ภายใต้อำนาจอนุมัติวงเงินที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

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

1. การเลือกตั้งกรรมการโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ให้ใช้คะแนนเสียงข้างมากและให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
 - (2) ในกรณีที่บุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการมีจำนวนไม่เกินกว่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีได้ในการเลือกตั้งครั้งนั้น ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการที่ได้รับการเสนอชื่อนั้น โดยกรรมการที่ผู้ถือหุ้นออกเสียงเลือกตั้งจะได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นนั้นมีอยู่ตาม (1) โดยจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากที่สุดเพียงใดไม่ได้
 - (3) ในกรณีที่บุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการมีจำนวนเกินกว่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีได้ในการเลือกตั้งครั้งนั้น ให้ใช้วิธีการลงคะแนนเป็นรายบุคคล ทั้งนี้ ในการออกเสียงลงคะแนน บุคคลแต่ละคนที่ผู้ถือหุ้นออกเสียงเลือกตั้งจะได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นนั้นมีอยู่ตาม (1) โดยผู้ถือหุ้นดังกล่าวจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งมากที่สุดเพียงใดไม่ได้ โดยบุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินกว่าจำนวนที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด
2. ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงจนเหลือน้อยกว่าจำนวนที่จะเป็นองค์ประชุม ให้กรรมการที่เหลืออยู่กระทำการแทนในนามของคณะกรรมการได้ แต่เฉพาะการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งกรรมการแทนตำแหน่งที่ว่างทั้งหมดเท่านั้น

3. ภายใต้ข้อ 2.ข้างต้น ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระให้คณะกรรมการเลือกบุคคล ซึ่งมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่าสอง (2) เดือน บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนแทน

มติของคณะกรรมการตามวรรคหนึ่งต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

ทั้งนี้บริษัทกำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระไว้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจ ควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือ บริษัทย่อย
4. ไม่เป็นหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณ์อย่างอิสระของตน 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 ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า สองล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ 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 นิยามกรรมการอิสระของบริษัทเป็นไปตามข้อกำหนดขึ้นคำของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

จำนวนบริษัทที่กรรมการดำรงตำแหน่ง

บริษัทได้กำหนดนโยบายในการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทในบริษัทจดทะเบียนได้คนละไม่เกิน 5 แห่ง แต่ไม่ได้กำหนดนโยบายการจำกัด

จำนวนการเป็นกรรมการบริษัทในบริษัทย่อยของบริษัทจดทะเบียนอื่น โดยสรุปดังนี้

| ลำดับ | รายชื่อ | ตำแหน่ง | บริษัทจดทะเบียนอื่น | บริษัทย่อย ของบริษัท จดทะเบียน อื่น |
|-------|-------------------------------|--------------------------------------|---------------------|--|
| 1 | นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี | ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ | ไม่มี | ไม่มี |
| 2 | นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี | กรรมการ | ไม่มี | ไม่มี |
| 3 | นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์ | กรรมการ | ไม่มี | ไม่มี |
| 4 | นายกัน เทียนสุวรรณ | กรรมการ | ไม่มี | ไม่มี |
| 5 | นายอาชวัน เอี่ยมโพธิ์บุญพันธ์ | กรรมการ | ไม่มี | ไม่มี |
| 6 | นายวันชัย ดันติกุล | กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ | 1 | ไม่มี |
| 7 | นายปรีชา บุญยภิดา | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ | 1 | ไม่มี |
| 8 | นายสมพล เทียนสุวรรณ | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ | ไม่มี | ไม่มี |

ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดเผยรายละเอียดข้อมูลการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นของกรรมการแต่ละคนไว้อย่างละเอียดในแบบรายงาน 56-1 และในรายงานประจำปี (56-2) ซึ่งบริษัทนั้นใจว่าจะไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ 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 เพื่อให้บริษัทได้รับประโยชน์สูงสุดในการที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะสามารถอุทิศเวลาเพื่อการบริหารปฏิบัติหน้าที่ในฐานะประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ จึงได้กำหนดเป็นนโยบายว่า ห้ามมิให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารในบริษัทจดทะเบียนอื่น

การปฐมนิเทศกรรมการใหม่

ในกรณีมีกรรมการเข้าใหม่ บริษัทได้กำหนดแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการเตรียมความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่กรรมการบริษัท เพื่อให้กรรมการเข้ารับตำแหน่งสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ทันที โดยมีกระบวนการบริษัทเป็นผู้ประสานงานในด้านต่างๆ ดังนี้

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

ทั้งนี้ ในปี 2561 มีการปฐมนิเทศกรรมการใหม่ เนื่องจากการแต่งตั้งกรรมการใหม่จำนวน 1 ท่าน ได้แก่ นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์

การอบรมและการพัฒนาความรู้กรรมการ

บริษัทมีนโยบายส่งเสริมให้กรรมการได้รับการอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องทั้งภายในและภายนอกบริษัท เช่น การเข้ารับการอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหลักสูตรอื่นๆ ที่จัดโดยหน่วยงานภาครัฐและเอกชน รวมทั้งการศึกษาดูงาน ณ สถานที่จริง นอกจากนี้ยังมีการสำรวจความเห็นของกรรมการเพิ่มเติมว่า กรรมการแต่ละคนต้องการจัดให้มีการอบรมและพัฒนาความรู้ในด้านใดเพิ่มเติมอีกหรือไม่ เพื่อช่วยให้คณะกรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่และกำกับดูแลกิจการของบริษัทได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

นิยามของทุจริตคอร์รัปชัน หมายถึงการกระทำที่ไม่ชอบด้วยจริยธรรมหรือกฎหมายซึ่งอาจเกิดขึ้นกับผู้ประกอบการกับหน่วยงานของรัฐเพื่อผลประโยชน์ในทางตรงหรือทางอ้อมของผู้ประกอบการ หรือกับคู่ค้าของบริษัท หรือบุคคลอื่นใด อันเป็นการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรมและยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตามหลักบรรษัทภิบาล เพื่อพัฒนาไปสู่องค์กรที่มีความยั่งยืน

นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดผู้รับผิดชอบในการจัดทำหลักเกณฑ์ วิธีการ การติดตาม การรายงาน อย่างเป็นลายลักษณ์อักษร โดยคณะกรรมการบริษัท ได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้กำหนดค่ากับดูแล การปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะทำการสอบทานประเมินความเสี่ยง การควบคุมภายในที่เกี่ยวข้อง และให้คำแนะนำต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น

• นโยบายต่อต้านคอร์รัปชันภายในองค์กร

บริษัทยึดมั่นในการทำธุรกิจที่โปร่งใส ซื่อสัตย์ ต่อสังคม ลูกค้า คู่ค้าและพนักงานของบริษัท และไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง กับการคอร์รัปชันทุกรูปแบบ โดยห้ามกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ใช้โอกาสจากการปฏิบัติหน้าที่ ตำแหน่งแสวงหา ผลประโยชน์เพื่อการส่วนตัว หรือต่อครอบครัวหรือบุคคลอื่น

• นโยบายต่อต้านคอร์รัปชันภายนอกองค์กร

จากการที่บริษัทมีนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันภายในองค์กรแล้ว บริษัทยังคงมีนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันภายนอก องค์กรด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การต่อต้านคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายรัฐหรือเจ้าหน้าที่รัฐ เพื่อมิให้มีการทำกับดักและกิจการที่ดีเกิดความเสียหายและส่งผลเสียให้การเติบโตทางเศรษฐกิจ รวมทั้งภาพลักษณ์ของประเทศ โดยบริษัทไม่สนับสนุนการให้สินบนทุกรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นการสนับสนุนคู่ค้า หรือให้สินบนแก่เจ้าหน้าที่รัฐ นอกจากนี้ บริษัทจะดำเนินธุรกิจตามกฎหมายระเบียบของกฎหมาย และขั้นตอนที่ถูกต้องเพื่อไม่ให้เกิดช่องว่างอันก่อให้เกิดการคอร์รัปชัน

บริษัทพร้อมให้ความร่วมมือปฏิบัติตามระเบียบของภาครัฐในการปราบปรามการทุจริตและคอร์รัปชันด้วยการสร้างจิตสำนึกให้กับบุคลากรขององค์กรในการต่อต้านประเด็นดังกล่าว โดยเริ่มตั้งแต่การกำหนดให้มีเนื้อหาเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริต ในการปฐมนิเทศสำหรับพนักงานใหม่ ไปจนถึงการให้ความรู้ต่อพนักงานทุกระดับผ่านช่องทางการสื่อสารภายในองค์กร นอกจากนี้ยังสนับสนุนให้มีการตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติงานให้ปราศจากการทุจริตคอร์รัปชัน ซึ่งรับผิดชอบโดยฝ่ายงานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานทุกฝ่าย นอกจากนี้ยังกำหนดหลักการปฏิบัติในประเด็นดังกล่าวไว้ดังนี้

- ห้ามมิให้บุคคลใดยื่นข้อเสนอหรือผลประโยชน์ เพื่อเป็นการจูงใจให้บุคคลอื่นเสี่ยงการปฏิบัติ หรือจูงใจให้ปฏิบัติหน้าที่ไปในทางมิชอบ
- ห้ามมิให้บุคคลใด รับผลประโยชน์หรือเรียกร้องผลประโยชน์ ซึ่งนำมาด้วยการจูงใจให้เสี่ยงการปฏิบัติ หรือจูงใจให้ปฏิบัติหน้าที่ไปในทางมิชอบได้
- ห้ามมิให้มีการรับหรือการให้เงินสด พันธบัตร หุ้น ัญมณี อสังหาริมทรัพย์ ทั้งในช่วงเทศกาลและไม่ใช่เทศกาล
- หลีกเลี่ยงการรับหรือให้ของขวัญหรือประโยชน์อื่นใดทั้งที่จับต้องได้ และจับต้องไม่ได้ จากผู้มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ยกเว้นแต่ของขวัญตามเทศกาล ซึ่งอยู่ในขอบเขตและมูลค่าที่เหมาะสม โดยพนักงานมีหน้าที่รายงานเพื่อขอคำแนะนำจากผู้บังคับบัญชาก่อนเสมอ

แนวทางในการติดตาม/ประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทได้จัดให้มีช่องทางรองรับสำหรับกรณีที่พนักงานต้องการร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสการกระทำความผิด โดยสามารถแจ้งไปได้ที่ผู้บังคับบัญชาของตนเอง ฝ่ายทรัพยากรบุคคล หรือฝ่ายตรวจสอบภายใน ทั้งทางโทรศัพท์ ทาง e-mail หรือทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ของบริษัท ทั้งนี้บริษัทจะนำประเด็นที่ได้รับแจ้งเข้าสู่กระบวนการพิจารณาโดยการจัดตั้งคณะกรรมการเฉพาะกิจ เพื่อให้ความเป็นธรรม และรักษาข้อมูลของผู้แจ้งเรื่องร้องเรียนดังกล่าวไว้เป็นความลับ

นโยบายและวิธีการปฏิบัติการแจ้งเบาะแส (Whistleblower Policy)

บริษัทให้ความสำคัญเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ความโปร่งใส และตรวจสอบได้ จึงเปิดโอกาสให้พนักงานรายงาน หรือให้ข้อมูลเกี่ยวกับความผิดปกติในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยผ่านทางช่องทางพิเศษและกำหนดกลไกสำหรับคุ้มครองเพื่อสร้างความเชื่อมั่นว่าการรายงานหรือให้ข้อมูลนั้น จะไม่ทำให้ผู้ร้องเรียนหรือผู้ให้ข้อมูลได้รับความเดือดร้อน

ผู้มีสิทธิร้องเรียน

1. พนักงานที่พบเห็นการกระทำที่ฝ่าฝืน กฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับบริษัท หรือจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
2. พนักงานที่ถูกกลั่นแกล้ง หน่วง ทุกลงโทษทางวินัย เนื่องมาจากการที่ตนได้ร้องเรียน หรือให้ข้อมูลช่วยเหลือในขั้นตอนการสืบสวนสอบสวน รวมไปถึงการฟ้องร้องดำเนินคดี หรือการให้ความร่วมมือใดๆ ต่อศาลหรือหน่วยงานของรัฐ

ผู้รับข้อร้องเรียน

1. ผู้บังคับบัญชาที่ตนเองไว้วางใจในทุกระดับ
2. ผู้อำนวยการฝ่ายทรัพยากรบุคคล
3. กรรมการผู้จัดการ
4. กรรมการบริษัทคนหนึ่งคนใด

วิธีการร้องเรียน

ร้องเรียนต่อผู้รับข้อร้องเรียนคนใดคนหนึ่งดังต่อไปนี้

1. ร้องเรียนได้โดยตรงด้วยวาจา หรือลายลักษณ์อักษร
2. ผ่านทาง E-Mail Address ของผู้รับข้อร้องเรียน
3. ทำเป็นจดหมายปิดผนึกตรงถึงผู้รับข้อร้องเรียนการร้องเรียนจะถือว่าเป็นความลับที่สุด และสามารถร้องเรียนได้มากกว่าหนึ่งช่องทาง

ขั้นตอนการตรวจสอบข้อเท็จจริง

1. ผู้รับข้อร้องเรียนจะเป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบและรวบรวมข้อเท็จจริง หรืออาจมอบหมายให้บุคคลหรือหน่วยงานที่ไว้วางใจเป็นผู้ตรวจสอบข้อเท็จจริง
2. ผู้รับข้อร้องเรียนหรือผู้ได้รับมอบหมายสามารถเชิญให้พนักงานคนหนึ่งคนใดมาให้ข้อมูล หรือขอให้จัดส่งเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องมาเพื่อการตรวจสอบหาข้อเท็จจริง
3. หากการตรวจสอบแล้วพบว่าเป็นความจริง บริษัทฯ จะดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ในกรณีที่ข้อร้องเรียนเป็นเรื่องที่บริษัทฯ กระทำผิดทางกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือจรรยาบรรณ จะนำเสนอเรื่องพร้อมความเห็น และแนวทางการปฏิบัติที่ถูกต้องต่อผู้มีอำนาจเพื่อพิจารณาดำเนินการ และในกรณีที่เป็นเรื่องสำคัญ เช่น เป็นเรื่องที่กระทบชื่อเสียง ภาพลักษณ์ หรือฐานะทางการเงินของบริษัท ให้เสนอเรื่องต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณา
 - ในกรณีที่ข้อร้องเรียนก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้ใดผู้หนึ่ง จะเสนอวิธีการบรรเทาความเสียหายที่เหมาะสมและเป็นธรรมให้กับผู้เสียหาย

การคุ้มครองผู้ที่แจ้งข้อมูลหรือให้เบาะแส

1. ในกรณีที่ผู้ร้องเรียนเลือกที่จะไม่เปิดเผยชื่อต้องระบุรายละเอียดข้อเท็จจริงหรือหลักฐานที่ชัดเจนเพียงพอที่แสดงให้เห็นว่ามีเหตุอันควรเชื่อว่าการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับบริษัท หรือจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ แต่หากเปิดเผยตนเองจะทำให้บริษัทฯ สามารถแจ้งผลการดำเนินการในเรื่องที่ร้องเรียนให้ทราบได้ และผู้รับข้อร้องเรียนสามารถดำเนินการได้อย่างรวดเร็วยิ่งขึ้น
2. ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ถือเป็นความลับ และจะเปิดเผยเท่าที่จำเป็นโดยคำนึงถึงความปลอดภัย และความเสียหายของผู้รายงานแหล่งที่มาของข้อมูล หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ผู้รับผิดชอบในทุกขั้นตอนจะต้องเก็บรักษาข้อมูลที่ได้รับไว้ในชั้นความลับสูงสุด และไม่เปิดเผยต่อบุคคลอื่น หากฝ่าฝืนถือเป็นการกระทำความผิดวินัย
3. กรณีที่ผู้ร้องเรียนเห็นว่าตนเองได้รับความไม่ปลอดภัย หรืออาจเกิดความเดือดร้อนเสียหาย ผู้ร้องเรียนสามารถร้องขอให้บริษัทกำหนดมาตรการคุ้มครองที่เหมาะสมได้ หรือบริษัทอาจกำหนดมาตรการคุ้มครองโดยผู้ร้องเรียนไม่ต้องร้องขอ หากเห็นว่าเป็นเรื่องที่มีแนวโน้มที่จะเกิดความเสียหาย หรือความไม่ปลอดภัย
4. พนักงานที่ปฏิบัติต่อบุคคลอื่นด้วยวิธีการที่ไม่เป็นธรรม เลือกปฏิบัติด้วยวิธีการไม่เหมาะสม หรือก่อให้เกิดความเสียหาย อันมีเหตุจูงใจมาจากการที่บุคคลนั้นได้ร้องเรียนหรือให้เบาะแส รวมไปถึงการฟ้องร้องดำเนินคดี หรือให้ความร่วมมือใดๆ ต่อศาลหรือหน่วยงานของรัฐ ถือเป็นการกระทำความผิดทางวินัยที่ต้องได้รับโทษ ทั้งนี้อาจได้รับโทษตามที่กฎหมายกำหนดไว้หากการกระทำนั้นถือเป็นการกระทำความผิดตามกฎหมาย
5. ผู้ที่ได้รับความสะดวกหรือเสียหายจะได้รับการบรรเทาความเสียหายด้วยวิธีการหรือกระบวนการที่พิจารณาแล้วว่ามีความเหมาะสม และเป็นธรรม

โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งหมด 3 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริหาร

นโยบายการสรรหากรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

บริษัทมีนโยบายการสรรหากรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบโดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อคณะกรรมการล่วงหน้าได้ผ่านทาง website ของบริษัทฯ และการเสนอชื่อจากบุคคลอื่น โดยคณะผู้บริหารเป็นผู้เสนอ การพิจารณาคัดเลือกกรรมการนั้นจะพิจารณาจาก คุณสมบัติและประวัติการทำงานที่เหมาะสมกับตำแหน่ง และมีความเป็นอิสระเพียงพอในการทำหน้าที่กรรมการอิสระและ/หรือกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับหลักธรรมาภิบาลที่ดี

โดยข้อมูลของกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทและบริษัทย่อยที่เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก และแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อยตามเอกสารแนบ 2 และ 3 โดยผังโครงสร้างการจัดการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 8 ท่าน ประกอบด้วย

| ลำดับ | รายชื่อ | ตำแหน่ง | การเข้าร่วมประชุม/การประชุม ทั้งหมดของปี 2562 |
|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|--|
| 1 | นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี | ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ | 10/10 |
| 2 | นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี | กรรมการ | 10/10 |
| 3 | นางนิภาพัฒน์ โรธิตนพันธ์ | กรรมการ | 9/10 |
| 4 | นายกัน เทียนสุวรรณ | กรรมการ | 10/10 |
| 5 | นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์ | กรรมการ | 10/10 |
| 6 | นายวันชัย ตันติกุล | กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ | 10/10 |
| 7 | นายปรีชา บุญยภักดา | กรรมการอิสระ | 10/10 |
| 8 | นายสมพล เทียนสุวรรณ | กรรมการอิสระ | 10/10 |
| จำนวนครั้งของการประชุมในปี 2562 | | | 10 |

กรรมการผู้ที่มีอำนาจลงนามแทนบริษัทคือ นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี และประทับตราสำคัญของบริษัท หรือกรรมการหนึ่งในสองคนนี้ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นางนิภาพัฒน์ โรธิตนพันธ์ หรือ นายกัน เทียนสุวรรณ หรือนายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ประกอบด้วย

| ลำดับ | รายชื่อ | ตำแหน่ง | การเข้าร่วมประชุม/การประชุม ทั้งหมดของปี 2562 |
|---------------------------------|---------------------|----------------------|--|
| 1 | นายวันชัย ตันติกุล | ประธานกรรมการตรวจสอบ | 14/14 |
| 2 | นายปรีชา บุญยภิกษา | กรรมการตรวจสอบ | 14/14 |
| 3 | นายสมพล เกียนสุวรรณ | กรรมการตรวจสอบ | 14/14 |
| จำนวนครั้งของการประชุมในปี 2562 | | | 14 |

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้จัดตั้งขึ้นเพื่อเป็นองค์กรอิสระ ให้การสนับสนุน และเพื่อสอบถามข้อมูลทางการเงินที่เสนอแก่ผู้ถือหุ้น และผู้ที่เกี่ยวข้องอื่น

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการบริหารของบริษัท จำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

| ลำดับ | รายชื่อ | ตำแหน่ง | การเข้าร่วมประชุม/การประชุม ทั้งหมดของปี 2562 |
|---------------------------------|-----------------------------|---------------------|--|
| 1 | นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี | ประธานกรรมการบริหาร | 7/11 |
| 2 | นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี | กรรมการบริหาร | 11/11 |
| 3 | นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์ | กรรมการบริหาร | 9/11 |
| 4 | นายกัน เกียนสุวรรณ | กรรมการบริหาร | 11/11 |
| 5 | นายอาชวัน อี่ยมไพบุลย์พันธ์ | กรรมการบริหาร | 9/11 |
| จำนวนครั้งของการประชุมในปี 2562 | | | 11 |

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

คณะกรรมการในบริษัทย่อย

บริษัท อาริยา เซอร์วิส 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 วันอัฟ 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 อาริยา 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 คูสสเปซ จำกัด

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

คณะกรรมการในบริษัทย่อย

| บริษัท ไรต์ลิฟวิ่ง จำกัด | | |
|--------------------------|------------------------------|------------------|
| ลำดับ | รายชื่อ | ตำแหน่ง |
| 1. | นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี | กรรมการผู้จัดการ |
| 2. | นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี | กรรมการ |
| 3. | นางนิภาพัฒน์ ไรรัตน์พันธ์ | 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 ไรรัตน์พันธ์ | กรรมการ |
| 4. | นายกัน เทียนสุวรรณ | กรรมการ |
| 5. | นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์ | กรรมการ |

| บริษัท อาร์รียา ฮอสพิทอลลิสตี้ จำกัด | | |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------|
| ลำดับ | รายชื่อ | ตำแหน่ง |
| 1. | นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี | กรรมการผู้จัดการ |
| 2. | นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี | กรรมการ |
| 3. | นางนิภาพัฒน์ ไรรัตน์พันธ์ | กรรมการ |
| 4. | นายกัน เทียนสุวรรณ | กรรมการ |
| 5. | นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์ | กรรมการ |

| บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด | | |
|----------------------------------|------------------------------|------------------|
| ลำดับ | รายชื่อ | ตำแหน่ง |
| 1. | นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี | กรรมการผู้จัดการ |
| 2. | นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี | กรรมการ |
| 3. | นางนิภาพัฒน์ ไรรัตน์พันธ์ | กรรมการ |
| 4. | นายกัน เทียนสุวรรณ | กรรมการ |
| 5. | นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์ | กรรมการ |

คณะกรรมการในบริษัทย่อย

| บริษัท สุนกรียา เลเซอร์ จำกัด | | |
|-------------------------------|------------------------------|------------------|
| ลำดับ | รายชื่อ | ตำแหน่ง |
| 1. | นายวิศิษฐ์ เลาหุพันธุ์ | กรรมการผู้จัดการ |
| 2. | นายวิวัฒน์ เลาหุพันธุ์ | กรรมการ |
| 3. | นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์ | กรรมการ |
| 4. | นายกัน เทียนสุวรรณ | กรรมการ |
| 5. | นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์ | กรรมการ |

ผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะผู้บริหารของบริษัทมี จำนวนทั้งสิ้น 5 ท่าน ประกอบด้วย

| ลำดับ | รายชื่อ | ตำแหน่ง |
|-------|------------------------------|---|
| 1. | นายวิศิษฐ์ เลาหุพันธุ์ | ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ |
| 2. | นายวิวัฒน์ เลาหุพันธุ์ | กรรมการบริหาร |
| 3. | นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์ | กรรมการบริหาร |
| 4. | นายกัน เทียนสุวรรณ | กรรมการบริหาร |
| 5. | นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์ | กรรมการบริหาร และ รองกรรมการผู้จัดการสายงานก่อสร้าง |

หมายเหตุ : ผู้บริหาร (ตามนิยาม ก.ล.ด.) หมายถึง กรรมการผู้จัดการ หรือผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารซึ่งมีอำนาจและหน้าที่ในการบริหารจัดการและ/หรือผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายที่สี่ทุกราย และให้หมายรวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งในระดับบริหารในสายงานบัญชีและการเงิน ที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไป หรือเทียบเท่า

กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการของบริษัทคือ นายวิศิษฐ์ เลาหุพันธุ์

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

เลขาธิการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้งให้ นายอาณัติ ปิ่นรัตน์ ดำรงตำแหน่งเป็นเลขาธิการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2556 โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พร้อมทั้งทำหน้าที่รับผิดชอบในการดูแลและให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารในด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆที่คณะกรรมการต้องทราบและปฏิบัติ รวมไปถึงรับผิดชอบจัดประชุมคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และการประชุมผู้ถือหุ้น ประสานงานกับหน่วยงานภายในบริษัทให้ปฏิบัติตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ จอับังคับบริษัท มติคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจนดูแลการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศตามข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ประวัติย่อและข้อมูลของเลขาธิการบริษัท ได้แสดงไว้ดังนี้

นายอาณัติ ปิ่นรัตน์

เลขาธิการบริษัท

ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ไม่มี อายุ : 58

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

-ไม่มี-

กิจการของรัฐ

-ไม่มี-



ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายงานการเงินและบัญชี บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้
- กรรมการและผู้ช่วยกรรมการ-สายงานการเงินและบัญชี บมจ. ไทยไฟลคอนส์
- ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน บจก. กัญญารัตนา
- ผู้จัดการอาวุโส บจก. มีชัย (ประเทศไทย)

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

-ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส) (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562) :

-ไม่มี-

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

1. คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

1.1 คำตอบแทนในฐานะกรรมการ

ใน 2562 บริษัทจ่ายค่าตอบแทนในฐานะกรรมการมีดังนี้

| (หน่วย : บาท) | | | |
|---------------|------------------------------|--------------------------------------|---------|
| ลำดับ | รายชื่อ | ตำแหน่ง | จำนวน |
| 1 | นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี | ประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการ | - |
| 2 | นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี | กรรมการ และกรรมการบริหาร | - |
| 3 | นางนิภาพัฒน์ โรมิตนพันธ์ | กรรมการ และกรรมการบริหาร | - |
| 4 | นายกัน เทียนสุวรรณ | กรรมการ และกรรมการบริหาร | - |
| 5 | นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์ | กรรมการ และกรรมการบริหาร | - |
| 6 | นายวันชัย ตันติกุล | กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ | 680,000 |
| 7 | นายปรีชา บุญยภิตา | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ | 680,000 |
| 8 | นายสมพล เทียนสุวรรณ | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ | 680,000 |

โดยคำตอบแทนดังกล่าวอยู่ในรูปเบี้ยประชุมและบำเหน็จกรรมการ ส่วนกรรมการที่ดำรงตำแหน่งคณะกรรมการบริหารจะมีเงินเดือนประจำ แต่จะไม่ได้รับเบี้ยประชุมและบำเหน็จกรรมการ

1.2 คำตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ในปี 2562 คณะกรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัท (คำตอบแทนในส่วนของการกรรมการแสดงแยกไว้ต่างหาก ส่วนคำตอบแทนในฐานะผู้บริหารได้รวมในหัวข้อนี้แล้ว) มีคำตอบแทนรวมเงินเดือน โบนัสและเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพรวมทั้งสิ้น 72.5 ล้านบาท

2. คำตอบแทนอื่น -ไม่มี-

บุคลากร

จำนวนพนักงาน และคำตอบแทนพนักงาน

บริษัทมีพนักงานทั้งหมด 514 คน (บริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562) โดยใน ปี 2562 บริษัทได้จ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงาน จำนวนทั้งสิ้น 430.5 ล้านบาท ได้แก่ เงินเดือน โบนัส กองทุนประกันสังคม และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

นโยบายคำตอบแทนพนักงาน

บริษัท กำหนดนโยบายคำตอบแทนพนักงานที่สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัท ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว มีการกำหนดโครงสร้างเงินเดือนอย่างเหมาะสมตามความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ทำงาน ซึ่งเงินเดือนขั้นต่ำของพนักงานจะเป็นไปตามค่าแรงขั้นต่ำที่รัฐบาลกำหนด และมีการกำหนดให้มีพิจารณาปรับเงินเดือน และจ่ายโบนัสตามผลการดำเนินงานของบริษัท เพื่อสร้างแรงจูงใจในการปฏิบัติงานของพนักงานให้บรรลุเป้าหมายตามกำหนด โดยระยะสั้น บริษัทได้นำตัวชี้วัดผลงาน KPI (Key Performance Indicator) และมีการนำข้อมูลที่ได้มาใช้ในการให้ข้อมูลสะท้อนกลับ (Feedback) ให้พนักงานได้ทราบในสิ่งที่ต้องพัฒนาเพื่อให้ปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมถึงนำมาใช้ในการพิจารณาเรื่องคำตอบแทนโดยอ้างอิงมาตรฐานโครงสร้างเงินเดือน และการจัดสวัสดิการอื่นๆอีกด้วย สำหรับนโยบายคำตอบแทนพนักงานในระยะยาว เช่น เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ, รางวัล Long Service Awards สำหรับพนักงานที่ทำงานกับบริษัทเป็นระยะเวลานาน เป็นต้น

การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง

บริษัทได้มีการวางระบบการควบคุมภายในและได้จัดให้มีแผนตรวจสอบภายในในการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในให้มีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างความเชื่อมั่น, เพิ่มประสิทธิภาพและลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในการดำเนินการขององค์กร

ผู้ตรวจสอบภายในมีหน้าที่วิเคราะห์ เสนอแนะ และให้คำปรึกษาจากกระบวนการตรวจสอบภายใน เพื่อแก้ไขงาน ทุกส่วนดำเนินไปสู่เป้าหมายขององค์กร ผู้ตรวจสอบภายในมีหน้าที่ต้องรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงแก่คณะกรรมการตรวจสอบ

การตรวจสอบภายในมีขั้นตอนการปฏิบัติงานที่สำคัญ 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

1. การวางแผนการตรวจสอบ
2. การปฏิบัติงานตรวจสอบ
3. การจัดทำรายงานและติดตามผล

1. การวางแผนการตรวจสอบ

- 1.1 ผู้ตรวจสอบภายในต้องกำหนดวัตถุประสงค์ของกิจกรรมการตรวจสอบ และวิธีการที่ใช้ในการควบคุมผลการดำเนินงานของงานนั้น
- 1.2 ผู้ตรวจสอบภายในต้องประเมินความเสี่ยงที่สำคัญของกิจกรรม และผลกระทบที่เกิดจากความเสี่ยง

การจัดลำดับความเสี่ยง (Prioritizes Risks)

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

| คำจำกัดความของพื้นที่ที่ต่างๆ | | แนวทางในการจัดการความเสี่ยง |
|-------------------------------|------------------------|---|
| สูงมาก | ระดับความเสี่ยงสูงมาก | ความเสี่ยงที่มีความสำคัญสูงมาก จะต้องได้รับการบริหารจัดการทันที |
| สูง | ระดับความเสี่ยงสูง | ความเสี่ยงที่มีความสำคัญสูง จะต้องได้รับการบริหารจัดการอย่าง เร่งด่วน |
| ปานกลาง | ระดับความเสี่ยงปานกลาง | ความเสี่ยงที่มีความสำคัญ และต้องได้รับการบริหาร |
| ต่ำ | ระดับความเสี่ยงต่ำ | ความเสี่ยงที่มีความสำคัญน้อย และอยู่ในระดับที่ผู้บริหารยอมรับได้ และต้องติดตามอย่างสม่ำเสมอ |

2. การปฏิบัติงานตรวจสอบ ผู้ตรวจสอบจะดำเนินการตรวจสอบตามแผนการตรวจสอบที่ได้วางไว้และสรุปข้อตรวจพบหรือสิ่งที่ตรวจพบทั้งด้านดีและปัญหาข้อบกพร่องที่คิดว่ามีค่าควรแก่การตรวจสอบ

3. การจัดทำรายงานและติดตามผล ผู้ตรวจสอบจะนำเสนอรายงานให้ผู้เกี่ยวข้องทราบพร้อมข้อเสนอแนะ และหากพบข้อบกพร่องหรือข้อผิดพลาด อาจทำการตรวจสอบซ้ำเพื่อให้เกิดขึ้นใจต่อกระบวนการนั้นๆ องค์กร นอกจากนี้ผู้ตรวจสอบภายในมีหน้าที่ต้องรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงแก่คณะกรรมการตรวจสอบอีกด้วย

คณะกรรมการตรวจสอบ

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 2/2563 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินความเพียงพอ และเหมาะสม ของระบบการควบคุมภายใน เพื่อเสนอรายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2562 จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัท ในด้านต่าง ๆ 5 องค์ประกอบ คือ

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

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอ โดยทุกองค์ประกอบมีการปฏิบัติตามอย่างมีประสิทธิภาพ และได้ นำเสนอรายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2562 แก่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้ว ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2563 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

บริษัทได้มีการจัดการบริหารงานและระบบการควบคุมภายในที่ดีเพียงพอ โดยผู้บริหารได้สนับสนุนให้ตระหนักถึงความจำเป็นในการควบคุมภายใน โดยจัดให้มีการกำกับดูแลองค์กรที่ดี กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างชัดเจน รวมทั้งได้กำหนดระเบียบ จรรยาบรรณ นโยบาย ระดับอำนาจการบริหารและระดับการอนุมัติ รายการที่เหมาะสมอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร

บริษัทได้จัดให้มีสำนักตรวจสอบภายใน ที่มีความเป็นอิสระในการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน ซึ่งรายงานโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อสอบทานระบบการปฏิบัติงานของกิจกรรมต่างๆ ให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายขององค์กรโดยรวม โดยผลการตรวจสอบที่ผ่านมาไม่พบว่ามีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในแต่ประการใด

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

รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ผู้ถือหุ้น

บริษัท อาเรีย พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

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

ในปี 2562 คณะกรรมการตรวจสอบจัดให้มีการประชุมรวม 14 ครั้ง โดยมีฝ่ายบริหาร หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน และฝ่ายบัญชี เข้าร่วมประชุมตามวาระที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจัดให้มีการประชุมอย่างน้อย 1 ครั้งเพื่อหารือผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน โดยไม่มีฝ่ายบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทาน และให้ข้อเสนอแนะในวาระต่างๆ อย่างอิสระตามที่พึงจะเป็นสรุปสาระสำคัญ ได้ดังนี้

• สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2562

โดยร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชี เห็นว่ารายงานทางการเงิน รายการบัญชีกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง มีความเหมาะสมเพียงพอ โปร่งใส เชื่อถือได้ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป ระบบบัญชีและงบการเงินมีความเชื่อถือได้ มีการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินอย่างเพียงพอทันเวลา พร้อมทั้งให้ข้อสังเกต และรับทราบแนวทางแก้ไขปัญหาลงให้เกิดประโยชน์แก่บริษัท

• สอบทานและประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบควบคุมภายในร่วมกับหน่วยงานตรวจสอบภายใน เห็นว่าบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ ไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ สามารถสร้างความมั่นใจได้อย่างสมเหตุสมผลว่าบริษัท สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ทั้งในด้านของควมมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินงาน รวมถึงการดูแลทรัพย์สิน ความเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินและการปฏิบัติตามกฎระเบียบและนโยบายบริษัท

• การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายงานผลการตรวจสอบประจำปี 2562 ตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติ เพื่อให้การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีระบบการควบคุมภายในที่ดี มีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท รวมถึงให้มีการติดตามแก้ไขประเด็นที่มีนัยสำคัญตามรายงานผลการตรวจสอบ นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแผนการตรวจสอบประจำปี 2563 ซึ่งจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของการประเมินการควบคุมภายในตามแนวทาง COSO

• ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า บริษัทฯ สอบบัญชีธรรมดา จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ประจำปี 2562 เป็นผู้ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัท โดยไม่มีการถือหุ้นและไม่มีการให้บริการอื่นแก่บริษัท นอกเหนือจากงานสอบบัญชี และได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความเหมาะสม โดยเป็นไปตามมาตรฐานการประกอบวิชาชีพการสอบบัญชี รวมทั้งมีความเข้าใจธุรกิจของบริษัท เป็นอย่างดี

• การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เห็นว่าเป็นรายการจริงทางการค้าอันเป็นธุรกิจปกติทั่วไป มีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี วจจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบ มีเหตุผลและเป็นอิสระ ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน

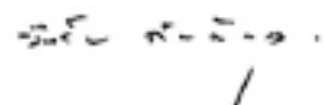
โดยสรุปคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทฯ ถือนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นสำคัญ มีผลให้ระบบการควบคุมภายในมีประสิทธิภาพเพียงพอ ไม่มีข้อบกพร่องเป็นสาระสำคัญ มีระบบบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม การปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎเกณฑ์ภาครัฐเป็นไปโดยถูกต้อง สำหรับงบการเงินรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ไม่มีเหตุการณ์ที่แสดงถึงปัญหาหรือรายการที่มีผลกระทบต่อการฐานะการเงิน การจัดทำงบการเงิน จัดทำขึ้นอย่างถูกต้องตามที่ควรมีการเปิดเผยข้อมูลเพียงพอ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี

ความเห็นของกรรมการต่อระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน ว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ อยู่ในระดับที่พอใจและมีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพเพื่อให้ข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วนและเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินตลอดจนเพื่อไม่ให้เกิดการทุจริตหรือดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

อ้างอิงถึง หมวด 4.1 รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ



นายวันชัย ตันติกุล

ประธานกรรมการตรวจสอบ

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อย ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น รวมทั้งไม่มีคดีที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญที่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้

ในระหว่างปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกบริษัทอื่นและบุคคลธรรมดาฟ้องร้องรวมสี่คดี จากการผิดสัญญา การเรียกร้องค่าเสียหายและอื่นๆ โดยมีทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องและอาจเรียกได้เป็นจำนวนเงิน 185.37 ล้านบาท ขณะนี้คดีความอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล โดยมีสองคดีที่ศาลชั้นต้นได้พิพากษาให้บริษัทชำระเงินเป็นจำนวนเงินรวม 17.91 ล้านบาท ซึ่งบริษัทอยู่ระหว่างอุทธรณ์คำพิพากษา

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของบริษัท คาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญ ดังนั้น บริษัทจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในงบการเงิน

" ถ้าวาง
อย่างมั่นคง
ภายใต้การบริหาร
ความเลียง "

แนวโน้มภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563

หลังจากเกิดการชะลอตัวอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปลายปี 2561 ทั้งปัจจัยลบจากภายนอกประเทศ เช่น ปัญหาสงครามการค้าระหว่างประเทศ จีนและสหรัฐอเมริกา ปัญหาการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก และการแข็งค่าของเงินบาท ขณะที่ปัจจัยลบภายในประเทศ ไม่ว่าจะเป็นปัญหาหนี้ครัวเรือนปรับตัวสูง การเพิ่มงวดปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน การออกมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ (LTV) จากธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) การชะลอตัวของเศรษฐกิจในประเทศ และปัญหาการเกิดภาวะ Over Supply ในตลาดคอนโดมิเนียม การขาดความเชื่อมั่นต่อรายได้และการใช้จ่ายในอนาคตของผู้บริโภค ปัญหาการหดตัวของกำลังซื้อ การปรับตัวของราคาที่ดินอย่างรวดเร็ว ซึ่งส่งผลต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการจนมีผลต่อราคายาวที่อยู่อาศัยใหม่

หลากหลายปัจจัยลบที่เกิดขึ้น ส่งผลให้ตลาด อสังหาริมทรัพย์ตลอดปี 2562 ชะลอตัวต่อเนื่องมาถึงปี 2563 นี้ และยังมีแนวโน้มว่าจะต่อเนื่องไปตลอดปี 2563 นี้ หากไม่มีปัจจัยบวกใหม่ๆเข้ามากระตุ้นตลาด ทั้งนี้ไม่ว่าปัจจัยลบต่างๆ ที่เข้ามาจะมีหลากหลายปัจจัย แต่ปัจจัยที่สำคัญ และส่งผลกระทบมาจนถึงปัจจุบัน ได้แก่ ผลกระทบจากการออกมาตรการ LTV ซึ่งมีผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคโดยตรง แม้ว่าในช่วงปลายปี 2562 รัฐบาลจะมีการออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ถึง 2 ครั้ง แต่มาตรการที่ออกมาเป็นเพียงการกระตุ้นตลาดระยะสั้น และส่งผลดีต่อที่อยู่อาศัยในบางกลุ่มเท่านั้น ทำให้โดยภาพรวมแล้วตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงเกิดการชะลอตัวอยู่ และยังไม่มีความเห็นว่า ตลาดจะฟื้นตัวกลับมาในเวลาอันใกล้

การปรับตัวลดลงของกำลังซื้อผู้บริโภคในตลาด ปัญหาหนี้ครัวเรือน และผลกระทบจากการออกมาตรการ LTV ส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลาง-ล่าง โดยเฉพาะ คอนโดฯ ระดับราคา 2-3 ล้านบาท ทำให้ผู้ประกอบการต้องปรับตัวหันไปทำตลาดเจาะกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติ มากขึ้น หลังจากที่ดินตลาดคอนโดฯ ได้รับความนิยมจากกลุ่มลูกค้าต่างชาติที่นิยมเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย รวมถึงกลุ่มนักลงทุนชาวไทย และต่างชาติที่นิยมซื้อ ห้องชุดเพื่อปล่อยเช่า และทำกำไรระยะยาว โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าจีน ไต้หวันฮ่องกง ซึ่งกลายเป็นความหวังในการระบายออกสต็อกห้องชุดในมือผู้ประกอบการในตลาด

แต่ปัญหาและผลกระทบจากสงครามการค้าจีนสหรัฐฯ ได้กลายมาเป็นอุปสรรคสำคัญของกลุ่มลูกค้าจีน ซึ่งเป็นลูกค้ากลุ่มใหญ่ที่สุด ทำให้กลุ่มนักลงทุน และ ผู้ซื้อห้องชุดเพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยชาวจีนทยอยลด จำนวนลง ขณะเดียวกันลูกค้าจีนบางส่วนที่มีการจองซื้อห้องชุดในช่วง 1-2 ปีก่อนหน้านี้ เริ่มมีการทวงคืนไม่รับโอนห้องชุด ประกอบสถานการณ์การแข็งค่าของเงินบาทยังส่งผลให้ลูกค้าต่างชาติ ซึ่งซื้อเพื่อลงทุนยังมีการชะลอตัวออกไป เพราะการแข็งค่าของเงินบาททำให้ต้องใช้เงินมากขึ้นในการซื้อห้องชุดในประเทศไทย จากแนวโน้มดังกล่าวส่งผลให้ ณ ปัจจุบันห้องชุดเหลือขายสะสมในตลาดยังมีจำนวนมาก และยังคงใช้ระยะเวลาในการระบายออกอีกนาน

สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ณ ปัจจุบันทำให้หลายฝ่ายกังวลว่าในปี 2563 นี้จะเป็นอีกปีแห่งการปรับตัวของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เมื่อมองพิจารณาไปถึงแนวโน้มเศรษฐกิจและปัจจัยลบที่ยังคงอยู่อย่างครบถ้วน โดยเฉพาะปัญหาการหดตัวของกำลังซื้อของผู้บริโภคจากผลกระทบมาตรการ LTV เพราะแม้ว่ารัฐบาลจะมีการออกมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ออกมาแล้วถึง 2 ครั้งเพื่อเพิ่มกำลังซื้อและกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคในช่วงปลายปี 2562 แต่อุปสรรคสำคัญของตลาดคือการเพิ่มงวดการปล่อยกู้ของสถาบันการเงิน ซึ่งส่งผลให้ยอดปล่อยสินเชื่อยังคงอยู่ระดับสูงทำให้ลูกค้าในตลาดหายไปกว่าครึ่ง

ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทฯ ตระหนักถึงความจำเป็นในการบริหารความเสี่ยง ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีเป้าหมายที่จะบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้อยู่ในขอบเขตที่กำหนด จากลักษณะของธุรกิจของบริษัท ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและผลกระทบที่จะมีต่อการดำเนินงานในอนาคตเป็นไปดังนี้

ความเสี่ยงในการเปลี่ยนแปลงนโยบาย ระเบียบข้อบังคับและกฎหมาย

- ผลกระทบจากมาตรการการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทยที่จะมีผลในวันที่ 1 เมษายนนี้ เป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบอย่างมากต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวม ดังตารางด้านล่างนี้

| หน่วย: ล้านบาท | | | | |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|---------|-------------|
| รายผลิตภัณฑ์ | มูลค่าขายแล้ว 12 เดือน | มูลค่าโอนแล้ว 12 เดือน | Backlog | % Rejection |
| คอนโด | 1,700 | 286 | 994 | 25% |
| บ้านเดี่ยว/ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด | 5,332 | 2,310 | 444 | 48% |
| รวม | 7,032 | 2,596 | 1,438 | 43% |

- ผลกระทบจากการเวนคืนที่ดินเพื่อพัฒนาสาธารณูปโภคพื้นฐานของประเทศ ที่ทางหน่วยงานรัฐยังไม่มีความชัดเจน มีผลกระทบต่อการวางแผนโครงการ แต่อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทได้เฝ้าระวัง จากแนวโน้มที่ดินออกมา เพื่อป้องกันปัญหาการถูกเวนคืนที่ดินกระทบต่อลูกค้าในอนาคต ซึ่งบริษัทคาดว่าแนวโน้มที่ดินจะมีความชัดเจนภายในปี 2563-2564

ความเสี่ยงในการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

เนื่องจากในปีที่ผ่านมาราคที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากการพัฒนาโครงการแนวรถไฟฟ้าและถนนเป็นจำนวนมาก ที่ดินในทำเลต่างๆ โดยเฉพาะที่มีความต้องการในแหล่งชุมชนจึงมีการปรับตัวขึ้นสูง ซึ่งทำให้บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีต้นทุนที่สูงขึ้นและราคาตลาดที่อยู่อาศัยก็ปรับตัวขึ้นสูงตามไปด้วย ซึ่งอาจไม่เหมาะสมกับความสามารถกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าทั่วไป บริษัทฯ จึงได้มีทีมสำรวจวิจัยตลาดอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่มีความคุ้มค่าอย่างสูงสุด

ความเสี่ยงเกี่ยวกับการผลิต

1. ความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง และการปรับเพิ่มค่าแรงขึ้นต่ำ

จากความผันผวนของราคาวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ซึ่งเป็นปัจจัยภายนอกที่บริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ความผันผวนของราคาน้ำมันในตลาดโลก ทำให้มีผลกระทบต่อต้นทุนการผลิตวัสดุก่อสร้างที่สำคัญ อาจทำให้การปรับตัวสูงขึ้นหรือลดลงตามที่รัฐบาลประกาศ จึงเป็นปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุน และส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไร บริษัทฯ จึงบริหารจัดการความเสี่ยงนี้ โดยการศึกษาและวิเคราะห์แนวโน้มของราคาวัสดุและค่าแรงก่อสร้างที่มีผลจากการเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันเชื้อเพลิง รวมทั้งติดตามข่าวสารเกี่ยวกับสถานการณ์ของราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกอย่างใกล้ชิด โดยการกำหนดราคาส่งวัสดุก่อสร้างหลักไว้ล่วงหน้ากับคู่ค้าวัสดุก่อสร้างรายใหญ่ทั้งหมดทุกโครงการ เพื่อให้ผู้รับเหมาสามารถซื้อวัสดุจากผู้ค้าวัสดุก่อสร้างได้จากรอราคาไว้แล้ว ทำให้สามารถลดความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง และราคาน้ำมันได้ในระยะหนึ่ง จึงสามารถควบคุมต้นทุนที่ใช้ในการก่อสร้างได้ และเพื่อเป็นการป้องกันคู่ค้าวัสดุรายเดิมขึ้นราคา บริษัทฯ ได้จัดตั้งคณะทำงานติดตามราคาส่งวัสดุก่อสร้างและจัดหาวัสดุทดแทนจากผู้ผลิตรายใหม่ เพื่อให้สามารถกำหนดราคาส่งก่อสร้างที่ทันต่อสถานการณ์ และในระดับราคาที่แข่งขันได้ในตลาด นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดตั้งทีมวิจัยและพัฒนา เพื่อศึกษาเกี่ยวกับเทคโนโลยี และนวัตกรรมใหม่ๆ ที่สามารถลดต้นทุนในการก่อสร้าง และทำให้งานก่อสร้างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น อาทิเช่น ไม้ฝาเฌอร่า, ไม้ระแนงคอนกรีตที่นำมาใช้ทดแทนวัสดุไม้จากธรรมชาติ, Aluminum Formwork System, Precast System, Bathroom Pods, Solar cell System, Design Improvement เป็นต้น ส่งผลให้ระยะเวลาในการก่อสร้างบ้านแบบทาวเฮ้าส์ 2-3 ชั้นสามารถสร้างเสร็จทั้งโครงการภายใน 8-12 เดือน จึงสามารถควบคุมความเสี่ยงเรื่องความผันผวนของราคาวัสดุ และการขาดแคลนวัสดุจากธรรมชาติได้เป็นอย่างดี ส่วนโครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ซึ่งต้องได้เวลาก่อสร้าง 2-3 ปี บริษัทฯ ได้คำนวณความผันผวนดังกล่าวรวมเข้าไปในต้นทุนการก่อสร้างตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้นอยู่แล้ว และหลังจากพัฒนางานก่อสร้างมาได้ระยะหนึ่ง บริษัทฯ ได้เอาประสบการณ์ที่ผ่านมาเพื่อปรับปรุงในส่วนที่มีผลกระทบต่อต้นทุนมาก ทำให้ค่าก่อสร้างมีความชัดเจนมากขึ้น

ส่วนเรื่องค่าแรงขั้นต่ำที่มีการปรับเพิ่มทุกปี อาทิเช่น 1 ม.ค.2560 ปรับค่าแรงขั้นต่ำจาก 300 บาทต่อวันเป็น 310 บาทต่อวัน 1 เม.ย. 2561 ปรับค่าแรงขั้นต่ำเป็น 325 บาทต่อวัน และปัจจุบันได้ปรับค่าจ้างขั้นต่ำประจำปี 2563 เป็น 331 บาทต่อวัน เพิ่มขึ้น 1.8% ซึ่งไม่ได้ส่งผลกระทบกับการจ้างแรงงานมากนัก

2. ศักยภาพและประวัติการทำงานของผู้รับเหมา

ทางบริษัท ได้มีการว่าจ้างผู้รับเหมาทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ ที่มีคุณภาพ และมีความมั่นคงทางการเงิน เข้ามามีส่วนร่วมในการดำเนินการธุรกิจการก่อสร้าง โดยในระยะเวลาที่ผ่านมาทางบริษัท ก็ได้สั่งสมประสบการณ์และทีมงานที่มีคุณภาพเพื่อดำเนินการก่อสร้างด้วยตนเองเพื่อสร้างความเชื่อมั่น และความไว้วางใจ ในการบริหารจัดการ จึงลดความเสี่ยงที่ทำให้โครงการก่อสร้างล่าช้าและไม่ได้คุณภาพ ซึ่งบริษัทฯ จะกำหนดค่าจ้างเหมารวมค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างให้กับผู้รับเหมา และจะทำการควบคุมคุณภาพของงาน ระยะเวลาการทำงาน และต้นทุนการก่อสร้างให้เป็นไปตามที่บริษัทฯ กำหนดไว้

นอกจากนี้บริษัทยังได้เริ่มพัฒนาบุคลากรให้ใช้ระบบ BIM (Building Information Modeling) เป็นเทคโนโลยีใหม่ที่ถูกพัฒนาขึ้นสำหรับการก่อสร้าง ที่สามารถทำงานครอบคลุมการก่อสร้างได้ทั้งหมด เริ่มตั้งแต่การออกแบบอาคาร , การถอดบัญชีปริมาณวัสดุ (BOQ :Bill of quantity) ,การเขียน Shop drawing คือแบบที่เขียนขึ้นมาเพื่อใช้ทำงานจริงๆเพื่อลดความผิดพลาดระหว่างการก่อสร้าง ตลอดจนถึงใช้ BIM สำหรับการวางแผนงานก่อสร้าง

3. คุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง

หัวข้อดังกล่าวนี้ ถือเป็นหัวข้อสำคัญ ที่ทางบริษัท มุ่งเน้นมาโดยตลอด โดยทางบริษัท ได้ตั้งทีมงานเพื่อพัฒนาและศึกษาระบบการก่อสร้างรวมถึงการติดตาม การก่อสร้างที่ผ่านมามีส่วนใดที่ต้องพัฒนาเพื่อให้บริการ ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ได้ ซึ่งปัจจุบันบริษัทได้มีการจัดฝึกอบรม พัฒนาความรู้, ความสามารถให้กับพนักงาน , ผู้รับเหมา และ แรงงาน เพื่อให้เข้าใจถึงขั้นตอนการทำงานที่ถูกต้องแม้เป็นงานที่ทำประจำอยู่แล้ว บริษัทฯ เจมงวดทั้งในเรื่องของคุณภาพ มาตรฐานของงานก่อสร้าง ระยะเวลา และต้นทุน ให้เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ และเนื่องจากปัจจุบันทางบริษัทได้มีการเปิดโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก ทำให้ต้องมีการบริหารจัดการด้านจำนวนคนงาน,จำนวนผู้รับเหมา รวมถึงการปรับและกำหนดรูปแบบการทำงานให้ชัดเจนและมีประสิทธิภาพมากขึ้น จึงได้มีการจัดตั้งทีมงานที่เรียกว่าทีมงาน Troop ขึ้นมา และปรับเปลี่ยนรูปแบบการทำงาน โดยจัดกลุ่มของงานเพื่อลดจำนวนงานด้านเอกสาร ลดจำนวนสัญญาณรบกวนว่าจ้างลง ทั้งนี้ทีมงานจะต้องจัดทำสรุปและติดตามความคืบหน้าของงานในแต่ละงานเพื่อให้รู้แนวโน้มการทำงานว่าสามารถเป็นไปตามแผนงานหรือเรียกว่า/ล่าช้ากว่าแผนงาน ซึ่งทำให้ง่ายต่อการบริหารจัดการและประเมินประสิทธิภาพการทำงานของทีมงานได้อีกด้วย อีกทั้งยังมีการจัดสรรคนงานโดยปรับให้คนงานทำงานเฉพาะด้านของตนเองเพื่อลดความผิดพลาดในการทำงานลง ทั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้มีการนำระบบการบริหารคุณภาพ ISO เข้ามาใช้กับงานก่อสร้าง ซึ่งจะช่วยลดความซ้ำซ้อนในการใช้ทรัพยากร เพิ่มความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ นำไปสู่ความเป็นสากล อีกทั้งยังมี QCจาก ส่วนกลาง ที่ทำหน้าที่ตรวจสอบคุณภาพและปริมาณของงานก่อสร้างให้ถูกต้องตามแบบและตามมาตรฐานงานก่อสร้างของบริษัท อันก่อให้เกิดการทำงานที่มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล นอกจากนี้ทางบริษัทฯ ยังได้ตั้งทีมงานหาจุดอ่อนของระบบการก่อสร้างทั่วไปและนำมาพัฒนาการก่อสร้างของทางบริษัทฯ อีกด้วย แต่อย่างไรก็ตามเนื่องจากการก่อสร้างและพัฒนาโครงการจะมีปัจจัยภายนอกเข้ามามีผลกระทบค่อนข้างมาก เช่น การขาดแคลนแรงงาน การขึ้นค่าแรงงานขั้นต่ำ การปรับราคาของวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น ดังนั้นบริษัทฯจึงใช้กลยุทธ์ในหลากหลายมิติ เพื่อลดปัญหาผลกระทบ เช่น การปรับกลยุทธ์เป็น “สร้างบ้านก่อนขาย” เพื่อสามารถวางแผนได้อย่างต่อเนื่อง

4. ด้านทรัพยากรบุคคล และการบริหารจัดการ

ด้วยวิสัยทัศน์ของคณะกรรมการและฝ่ายจัดการของบริษัทฯ ในด้านการบริหารทรัพยากรบุคคลที่ให้องค์กรและช่องทางให้พนักงานได้แสดงความสามารถ ถือเป็นแนวคิดหลักที่ทำให้พนักงานรู้จักคุณค่าของตนเอง และมุ่งมั่นที่จะนำองค์ความรู้มาพัฒนาองค์กรให้เจริญเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน เป็นการปลูกจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อกทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง (Stakeholder) รวมทั้งจิตวิญญาณแห่งความเป็นเจ้าของ (Entrepreneur spirit)

บริษัทฯ มีการวางแผนสรรหาบุคลากรเชิงรุกตามสถาบันการศึกษา ที่ผลิตนิสิตจบใหม่ตรงตามสายงาน และมีคุณภาพ เพื่อการค้นหานักคนรุ่นใหม่ไฟแรงที่มีความรู้ความสามารถ มีมุมมองและมีแนวคิดใหม่ๆ ในการทำงานกับบริษัทฯ พร้อมทั้งจะพัฒนาตนเองและเติบโตไปพร้อมกับบริษัทฯ โดยนำมาฝึกอบรมทั้งทางภาคทฤษฎี และภาคปฏิบัติ เพื่อให้มีความรู้ มีประสบการณ์ เพื่อให้เติบโตและก้าวหน้าได้อย่างที่ต้องการ อีกทั้งยังมีการดูแลเรื่องอาหารและที่พักให้กับพนักงานเป็นอย่างดี

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

5. ความเสี่ยงของการขาดแคลนผู้รับเหมา

เนื่องด้วย ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการธุรกิจมายาวนานเป็นระยะเวลาพอสมควร ทำให้ทีมงานสั่งสมแรงงาน และผู้รับเหมารายย่อยและรายกลางเป็นจำนวนพอสมควร ซึ่งปัจจุบันจำนวนผู้รับเหมาที่บริษัทฯจ้าง มีเพียงพออยู่สำหรับรองรับการเปิดโครงการต่างๆ โดยเป็นไปในลักษณะของการจ้างเหมา และปัจจุบันนี้บริษัทฯได้ได้รับความร่วมมือจากผู้นำยผลิตภัณฑ์ต่างๆมาดำเนินการติดตั้งวัสดุต่างๆที่ผู้ผลิตจำหน่ายสินค้านั้นๆ อาทิเช่น จ้างเหมาโครงหลังคาพร้อมนั่ง,งานเหล็กพร้อมติดตั้ง, งาน Precast พร้อมติดตั้ง เป็นต้น จึงเป็นการผนึกกำลังเพื่อสร้างกำลังการผลิตของบริษัทฯ แต่ความเป็นจริงสภาวะเศรษฐกิจนั้น มีทั้งงานขึ้นและवाल ทางทีมงานจึงไม่ประมาทในการรับมือกับเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นได้ เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของทางบริษัทฯ กลยุทธ์ในการรับมือ คือ ต้องมีการปรับค่าแรงขั้นต่ำให้เป็นไปตามกฎหมาย, ปรับราคาจ้างเหมาให้เหมาะสมตามอัตราตลาด รวมทั้งจัดสรรผู้รับเหมา เพื่อสามารถปรับอัตราจ้างพิเศษให้แก่ผู้รับเหมาฝีมือดีที่ได้รับความไว้วางใจหลังจากที่ได้ร่วมงานกันมาเรียบร้อยแล้ว และประการสำคัญต้องใช้ระบบก่อสร้างที่สำเร็จรูปมากขึ้น ทั้งงานโครงสร้างงานพื้น งานโครงหลังคา และงานก่อฉาบ เพื่อลดอัตรา พังพาแรงงานฝีมือให้น้อยลง เป็นวิธีที่จะช่วยแก้ปัญหาการขาดแคลนแรงงานให้บรรเทาลงได้ แต่ในทางปฏิบัติ ทางทีมงานก็มีการเพิ่มจำนวนผู้รับเหมา และแรงงานฝีมือ (ดังที่เคยกล่าวมาข้างต้น) เพื่อลดผลกระทบดังกล่าว

อีกปัจจัยที่จะมองข้ามไม่ได้ คือกลุ่มผู้ประกอบการที่ปรับตัวด้วยการกระจายการลงทุน โดยเฉพาะกลุ่มที่พัฒนาคอนโดมิเนียม และหันมาลงทุนโครงการแนวราบ ที่จะต้องประสบปัญหาทางการเงินก่อสร้าง เพราะตอนทำตึกสูงมีผู้รับเหมาหลายรายสร้างให้ไม่มีปัญหาด้านคุณภาพ แต่เมื่อทำแนวราบ ผู้รับเหมาเป็นรายย่อย ควบคุมคุณภาพยาก แรงงานขาดแคลน งานก่อสร้างไม่ทันเวลา หรือไม่ได้คุณภาพ จึงอาจการมีการแข่งขันสูงในการดึงดูดผู้รับเหมารายย่อยที่มีคุณภาพ

6. ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

ความเสี่ยงในด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินและการพัฒนาคุณภาพชีวิตของพนักงานมีผลกระทบต่อปริมาณงานก่อสร้างและคุณภาพของโครงการก่อสร้าง และชื่อเสียงของบริษัท เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว และพัฒนาจุดเสี่ยงให้เป็นจุดแข็งดังนี้

- จัดสวัสดิการด้านดูแลเด็กให้กับพนักงาน และจะขยายการศึกษานอกระบบโรงเรียนให้เหมาะสมกับกลุ่มเด็กซึ่งเป็นบุตรพนักงานก่อสร้าง
 - มีการปรับปรุงสวัสดิการเกี่ยวกับที่พักพนักงานในด้านต่าง ๆ โดยการสร้างจิตสำนึกให้พนักงานก่อสร้างรักษาความสะอาดบริเวณที่พักและสิ่งแวดล้อม
 - ให้ความรู้กับพนักงานในเรื่องของความปลอดภัยในการทำงาน และจัดฝึกอบรมโดยผู้เชี่ยวชาญที่ได้รับการรับรองมาตรฐานการฝึกอบรมด้านความปลอดภัยในการทำงาน รวมทั้งส่งเสริมให้เจ้าของกิจการจัดเตรียมอุปกรณ์ต่าง ๆ ให้ครบถ้วน
- จัดให้มีการให้ความรู้ทางด้านสาธารณสุขกับพนักงาน รวมทั้งจัดรูปแบบการให้บริการสาธารณสุข สำหรับประชากรกลุ่มนี้เป็นพิเศษ จะมีการตรวจสุขภาพก่อนเข้าทำงาน โดยแพทย์แผนปัจจุบันที่ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพเวชกรรมด้านอาชีวเวชศาสตร์ หรือที่ผ่านการอบรมด้านอาชีวเวชศาสตร์ หรือที่มีคุณสมบัติตามที่อธิบดีประกาศกำหนดตามกฎหมายกระทรวงแรงงาน เพื่อจัดให้พนักงานทำงานให้ เหมาะสมกับงานที่ทำเพื่อหลีกเลี่ยงการเสี่ยงอันตรายต่อสุขภาพอนามัยและความปลอดภัย
- มีการตรวจสุขภาพอนามัยพนักงานเป็นระยะอย่างน้อย ปีละ 1 ครั้ง หลังจากที่ได้ทำงานไปแล้ว ทั้งนี้ เพื่อเป็นการค้นหาโรคแต่เนิ่นๆ และรักษาได้ทันทั่วทั้งเพื่อลดความเสี่ยงต่อสุขภาพอนามัยและความปลอดภัย

7. ความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างคอนโดมิเนียม

การเสนอยางคอนโดมิเนียมก่อนเริ่มการก่อสร้าง ยังคงมีความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้าง เนื่องจากเป็นการตั้งราคายางก่อนเริ่มการก่อสร้าง จึงอาจเกิดมีความเสี่ยงที่อัตราค่าไถ่ต้นทุนลดลงหากต้นทุนการก่อสร้างมีความผันผวน ดังนั้น บริษัทจึงลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยทำสัญญาจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จกับผู้รับเหมาและมีการเจรจาสิ่งจูงใจซื้อวัสดุที่สำคัญล่วงหน้าก่อนเปิดการขายเพื่อป้องกันการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุและลดความเสี่ยงที่อัตราค่าไถ่ต้นทุนจะกระทบจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง อีกทั้งการเสนอยางคอนโดมิเนียมก่อนเริ่มการก่อสร้าง (Pre-sales) นอกจากจะช่วยลดความเสี่ยงด้านการตลาดและเพิ่มความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนและพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ที่เปลี่ยนไปแล้ว ยังช่วยให้บริษัทได้นำเงินรับค่ามัดจำลูกค้ามาใช้เป็นเงินหมุนเวียนได้อีกด้วย และด้วยเวลาในการพัฒนาโครงการมากกว่า 10 ปี ทำให้การเปิดโครงการใหม่ มีการพัฒนาสินค้าโดยวางแนวคิดตั้งแต่วิธีการก่อสร้าง ซึ่งทำให้บริษัทมีความแม่นยำในต้นทุนสูง อย่างไรก็ตาม บริษัทเริ่มเปิดโครงการคอนโดมิเนียมตั้งแต่ปี 2549 จนถึงปัจจุบัน ภายใต้ชื่อ “เอ สเปซ” ทั้งหมดมากกว่า 10 โครงการ กว่า 10,000 ยูนิต เป็นสิ่งที่ยืนยันได้ถึงความเป็นผู้ประกอบการมืออาชีพในตลาดคอนโดมิเนียม

ความเสี่ยงในด้านการเงิน

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 270.2 ล้านบาทแบ่งเป็น เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร จำนวน 10.0 ล้านบาท ตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 200.0 ล้านบาท และตั๋วแลกเงิน จำนวน 60.2 ล้านบาท ส่วนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 2,230.4 ล้านบาท จากสถาบันการเงินเพื่อลงทุนในโครงการคอนโดมิเนียม, ทาวน์เฮาส์ และบ้านเดี่ยวของบริษัท และหุ้นกู้จำนวน 6,314.7 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามปัจจุบันบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินธนาคารต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 2.77 เท่า ในปี 2561 เป็น 2.72 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และในขณะเดียวกันอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 3.29 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็น 3.49 เท่า ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทจึงมีความเสี่ยงในด้านการเงินเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

1. ความเสี่ยงในความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

จากการที่บริษัทต้องมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการและดำเนินงาน ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินจึงมีผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัท ถึงแม้ว่าการกู้ยืมเงินดังกล่าวของบริษัทจะคิดในอัตราดอกเบี้ยลอยตัวก็ตาม แต่ในการคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำ (MLR) หรือต่ำกว่านั้น ด้วยเหตุนี้นบริษัทได้มีมาตรการลดความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ยที่มีความผันผวน โดยการออกหุ้นกู้ระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมเดิมบางส่วนที่คิดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวและมีต้นทุนดอกเบี้ยที่สูงกว่า รวมถึงการออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อให้สามารถควบคุมต้นทุนอัตราดอกเบี้ยของบริษัทให้อยู่ในระดับเหมาะสม

สำหรับความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่ออัตราดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นนั้น มีผลกระทบเพียงเล็กน้อย เนื่องจากการกู้ยืมเงินเป็นการกู้ยืมระยะยาว การปรับขึ้นลงของอัตราดอกเบี้ยจึงส่งผลกระทบต่อยอดชำระรายเดือนไม่มากนัก อีกทั้งผู้ถือหุ้นได้มีการชำระเงินค่าหุ้นไปแล้วส่วนหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทก็สามารถจัดข้อเสนอพิเศษด้านอัตราดอกเบี้ยร่วมกับธนาคารพาณิชย์ อีกทั้งการมีสินค้าหลายระดับราคาซึ่งเน้นที่กำลังซื้อจริงของผู้อยู่อาศัยจริงเป็นหลัก ก็เป็นส่วนที่ช่วยลดผลกระทบของความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่มีต่อผู้ถือหุ้น

2. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทต้องชำระอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องชำระหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่น้อยกว่า 3:1 เท่า เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ 6.2 หน้า

ที่ผู้ออกหุ้นกู้ต้องปฏิบัติตาม ข้อ 6.2.11 เมื่อเงินทางการเงิน ระบุให้หนี้สินสุทธินำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีการค้าประกัน สำหรับหุ้นกู้ ข้อ 1) – 5) ได้แก่

- 1) หุ้นกู้ของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด
- 2) หุ้นกู้ของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563
- 3) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด
- 4) หุ้นกู้ของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564
- 5) หุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้นของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564
- 6) หุ้นกู้ของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564
- 7) หุ้นกู้ของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565
- 8) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

และบริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ออกหุ้นกู้ไว้ไม่เกิน 3:1 เท่า เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 6.2 หน้าที่ที่ผู้ออกหุ้นกู้ต้องปฏิบัติตาม ข้อ 6.2.12 เมื่อเงินทางการเงิน ระบุให้หนี้สินสุทธินำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีการค้าประกัน สำหรับหุ้นกู้ ข้อ 6)-7)

และบริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ออกหุ้นกู้ไว้ไม่เกิน 3:1 เท่า เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 7.2 หน้าที่ที่ผู้ออกหุ้นกู้ต้องปฏิบัติตาม ข้อ 7.2.12 เมื่อเงินทางการเงิน ระบุให้หนี้สินสุทธินำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีการค้าประกัน สำหรับหุ้นกู้ ข้อ 8)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ออกหุ้นกู้ เท่ากับ 2.62 เท่า สำหรับหุ้นกู้ ข้อ 1) – 8) ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิฯ ข้อ 6.2.11 ข้อ 6.2.12 และ ข้อ 7.2.12 ของหุ้นกู้ในแต่ละรุ่น

อย่างไรก็ตามบริษัทได้เตรียมมาตรการทางการเงินรองรับดังนี้คือ 1) แผนเพิ่มทุน 2) แผนการชำระคืนหนี้สถาบันการเงินบางส่วน และ 3) แผนการคืนตราสารหนี้ทั้งระยะสั้นและระยะยาวบางส่วน เพื่อดำรงอัตราส่วนดังกล่าว และบริษัทยังมีนโยบายที่จะรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ออกหุ้นกู้รวม และ โครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

ความเสี่ยงในเรื่องการมีผู้ออกหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

ปัจจุบันบริษัทมีผู้ออกหุ้นรายใหญ่อยู่ 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มตระกูลลาหูนรังษี และกลุ่มตระกูลพรเจริญชัยศิลป์ จะถือหุ้นอยู่ในบริษัทร้อยละ 46.2 และร้อยละ 19.6 ตามลำดับ ซึ่งถ้าหากในอนาคตกลุ่มผู้ออกหุ้นรายใหญ่ทั้งสองกลุ่มนี้มีการรวมตัวกันเกิดขึ้นจะสามารถควบคุมความเสี่ยงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกินครึ่งหนึ่ง ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการแต่งตั้งกรรมการ หรือ การขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นเรื่องกฎหมายหรือ ข้อบังคับบริษัท ที่กำหนดต้องได้รับเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น ผู้ออกหุ้นรายอื่น จึงอาจจะไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบ และท้วงติงเรื่องที่ผู้ออกหุ้นใหญ่เสนอได้ แต่อย่างไรก็ตามบริษัทได้ปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียน โดยมุ่งเน้นในการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) มีจริยธรรมในการปฏิบัติงาน มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส มีหลักการอนุมัติรายการระหว่างกัน ซึ่งบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์จะไม่สามารถอนุมัติรายการที่เกี่ยวกับตนได้ คณะกรรมการตรวจสอบจะทำการพิจารณาถ่วงถ่วงให้ความเห็นก่อนทำรายงานดังกล่าวเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป



" มุ่งสู่การเป็น 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 อีพ 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 ไวต์ลิฟวิ่ง 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 อาริยา ออลพิทอลลิตี้ จำกัด
 (เดิมชื่อ บริษัท อาริยา คอนวิเนียน 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)

ชื่อบริษัท : บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด
 ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า
 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
 เลขทะเบียนบริษัท : 0105562088427
 โทรศัพท์ : 02-798-9999
 โทรสาร : 02-798-9990
 ทุนจดทะเบียน : 1,000,000 บาท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97)

ชื่อบริษัท : บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด
 ประเภทธุรกิจ : ธุรกิจโรงแรม และบริการอื่นๆ
 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
 เลขทะเบียนบริษัท : 0105562088541
 โทรศัพท์ : 02-798-9999
 โทรสาร : 02-798-9990
 ทุนจดทะเบียน : 1,000,000 บาท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97)

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 ซอยธรรมบุญสูง 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 พงษ์สทียรศักดิ์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4752 หรือ |
| | : | นางสาวธัญพร ตั้งโอบปัย | 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 บริษัทเริ่มขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ในรูปแบบบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้นและ 4 ชั้น ในปี 2549 - 2554 บริษัทได้เพิ่มสินค้าหลัก อีก 2 ประเภท คือ คอนโดมิเนียมตกแต่งพร้อมอยู่ และทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ตกแต่งพร้อมอยู่ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในตลาด นอกจากนี้ในปี 2555 บริษัทได้ออกแบบทาวน์เฮ้าส์ 2 และ 3 ชั้นใหม่ โดยทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นแบบใหม่ชื่อ เดอะ วิลเลจ และทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้นแบบใหม่ชื่อ เดลี่ ซึ่งทาวน์เฮ้าส์ทั้ง 2 แบบได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี และสำหรับแบบ เดอะ วิลเลจ บริษัทได้นำมาใช้ในการทำบ้านเดี่ยวด้วย รวมถึงในปี 2557 บริษัทได้ออกแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้นแบบใหม่ ชื่อ อารีญา โคมไม่ ในปี 2558 บริษัทได้ออกแบบทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น แบบใหม่ชื่อ บริกซ์ ในปี 2561 บริษัทได้ออกแบบทาวน์เฮ้าส์ 4 ชั้น แบบใหม่ชื่อ เดอะ พาร์ก เกษตร-นวมินทร์ และ ในปี 2562 มีการเปลี่ยนรูปลักษณ์ของทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น แบบเดอะคัลเลอร์ ให้เป็น สโกลโมเดิร์น เพื่อให้ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้ามากขึ้น

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-นวมินทร์, ตีวนนท์, บางนา, รังสิต, ศรีประภา, ราชพฤกษ์, เสรีไทย และวงแหวน - รามอินทรา อีกทั้งบริษัทยังมีแผนในการเพิ่มจำนวนท่าเลเพื่อรองรับความต้องการในรูปแบบเดียวกัน ให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วกรุงเทพมหานครและปริมณฑล นอกจากนี้บริษัทได้พัฒนาทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นแบบใหม่ชื่อ เดอะ วิลเลจ ซึ่งมีจุดเด่น เป็นทาวน์เฮ้าส์หน้าบ้านกว้าง มีบริเวณสวนรอบบ้าน สามารถจอดรถยนต์ได้ถึง 2 คัน อีกทั้งยังให้บรรยากาศเหมือนอยู่บ้านเดี่ยว
- แบบ 3 ชั้น เป็นโครงการจัดสรรทาวน์เฮ้าส์ หน้ากว้าง 5 เมตร และ 5.5 เมตร สูง 3 ชั้น เพื่อตอบสนองความต้องการกลุ่มลูกค้าครอบครัวที่มีขนาดเล็กถึงขนาดปานกลาง เพื่อเป็นทางเลือกสำหรับผู้บริโภค โดยในปัจจุบันนี้มีอยู่ด้วยกัน 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 อารีญา แมนดารินา เอกมัย - รามอินทรา และ เดอะ พาร์ก เกษตร-นวมินทร์

3. โครงการคอนโดมิเนียม

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

- แบบ 8 ชั้น เป็นโครงการคอนโดมิเนียมขนาดเล็ก 7-8 ชั้น พื้นที่แต่ละอาคารไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร โดยในปัจจุบันนี้มีอยู่ด้วยกัน 5 ท่าเล อันได้แก่ เกษตร-นวมินทร์, อโศก - รัชดา, สุทธิสาร, สุขุมวิท 53 และสุขุมวิท 77 โดยบริษัทยังมีแผนในการเพิ่มจำนวนท่าเลเพื่อรองรับความต้องการในรูปแบบเดียวกันให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วกรุงเทพมหานคร
- แบบเกิน 8 ชั้น แต่ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตรต่ออาคาร เป็นโครงการคอนโดมิเนียมขนาดกลางเน้นความเป็นส่วนตัว และมีสาธารณูปโภคอื่นๆ เพิ่มขึ้นโดยปัจจุบัน มีอยู่ด้วยกัน 3 ท่าเล ได้แก่ อโศก-รัชดา, บางนา และรัตนาริเบส
- แบบเกิน 8 ชั้น และเกิน 30,000 ตารางเมตรต่ออาคาร เป็นโครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ เน้นพัฒนาในพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ มีจุดขายในส่วน Private club เพื่อตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าที่ต้องการการบริการระดับพรีเมียม โดยในปัจจุบันนี้มีอยู่ด้วยกัน 1 ท่าเล ได้แก่ บางนา นอกจากนี้บริษัทยังมีแผนเพิ่มจำนวนท่าเลเพื่อรองรับความต้องการในรูปแบบเดียวกันให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วกรุงเทพมหานคร

บริษัทได้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หลากหลายรูปแบบภายใต้แบรนด์ต่างๆ โดยมีผลิตภัณฑ์ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม ครอบคลุมทุกระดับราคา เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่มที่แตกต่างกัน ซึ่งผลิตภัณฑ์ของบริษัท มีรายละเอียดดังนี้

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

กลุ่มธุรกิจบริการ

1. ธุรกิจด้านบริการหลังการขายและปล่อยเช่า

เป็นธุรกิจที่ส่งเสริมกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้เป็นอย่างดี ทั้งนี้เพราะบริษัทตระหนักถึงความต้องการของลูกค้าที่ต้องการได้รับการบริการจากบุคลากรซึ่งได้มาตรฐาน รวมถึงรับผิดชอบในการบริหารทรัพย์สินประเภทห้องชุดพักอาศัยที่ผู้ซื้อ (นักลงทุน) ต้องการจัดหาผู้เช่าและผู้ซื้อ

2. ธุรกิจด้านบริหารโครงการ

ดำเนินการด้านบริหารโครงการหลังการโอนกรรมสิทธิ์ โดยบริษัทจะช่วยดำเนินการบริหารโครงการเป็นเวลา 1 ปี หรือจนกว่าผู้พักอาศัยจะจัดตั้งนิติบุคคลแล้วเสร็จ เพื่อรักษามาตรฐานการบริการ และสร้างความมั่นใจให้กับผู้อยู่อาศัย

3. โครงการคอมมูนิตีโมดูลส์

โครงการคอมมูนิตีโมดูลส์ของบริษัทมีอยู่ด้วยกัน 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 เพนนินซูลาพลาซ่า เป็นร้านอาหารสไตล์ อิตาลีเลียน โอมาคาเซะ (Italian Omakase) ที่ผสมผสานระหว่างการปรุงอาหารอิตาลีเลียนคลาสิกกับแนวคิดการเสิร์ฟอาหารแบบญี่ปุ่น

การตลาดและการแข่งขัน

การตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัท มีการวางนโยบายและกลยุทธ์การตลาด เพื่อส่งเสริมการจำหน่าย ดังนี้

กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์

บริษัทยังคงมุ่งมั่นในการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้ตอบสนองต่อพฤติกรรมของผู้บริโภคเป็นสำคัญ เริ่มต้นตั้งแต่การออกแบบที่ตั้งใจมอบผลิตภัณฑ์ที่เสริมสร้างจินตนาการในแบบที่เป็นตัวตนของแต่ละคน ทั้งงานออกแบบภายนอกและภายในจึงถูกคิดเพื่อตอบโจทย์ความต้องการใหม่ๆ ให้กับผู้บริโภคทั้งทางการและใจ โดยคำนึงถึงความสุขอย่างยั่งยืนของลูกบ้าน

1. พัฒนา Product เดิมที่มีอยู่แล้วและได้รับการตอบรับอย่างดี ให้ดียิ่งขึ้นไป โดยนำ feedback จากลูกค้ามาปรับปรุงแก้ไข เพื่อเตรียมพร้อมที่จะไปเปิดในทำเลใหม่ๆ อาทิเช่น

- The Colors ทาวน์โฮม 2 ชั้น บริษัททำแบรนด์นี้มา กว่า 8 ปี มียอดขายและโอนไปแล้วเกือบ 4,000 ยูนิต ซึ่งแสดงให้เห็นว่าได้รับการตอบรับที่ดีจากตลาดเพราะผลิตภัณฑ์มีฟังก์ชัน และระบบการก่อสร้างที่ดี ทำให้คนจำแบรนด์ได้และยังคงอยู่มาอย่างยาวนาน ซึ่งในปี 2561 นี้จะมีการพัฒนาปรับแบบบ้านให้มีความหลากหลายและตอบโจทย์การอยู่อาศัยของลูกค้าเป็นหลัก เช่น การพัฒนาแบบบ้าน The Colors ขนาดหน้ากว้าง 5.3 ม. เป็นต้น
- The Village วิลเลจทาวน์แนวคิดใหม่ และบ้านแฝด สโตร์ Modern Colonial มีสไตล์ที่เป็นเอกลักษณ์ ตอบโจทย์คนที่อยากมีบ้านเดี่ยว แต่งบประมาณอาจจะไม่ถึง ซึ่ง The Village นี้มีฟังก์ชันที่เหมือนบ้านเดี่ยวคือ มีห้องนอนถึง 4 ห้องนอน และผนังบ้านไม่ติดกับใคร ให้ความรู้สึกเหมือนอยู่บ้านเดี่ยว แต่ในความเป็นจริงแล้ว บางโครงการเป็นเพียงทาวน์โฮมเท่านั้น เราเป็นเจ้าแรกที่ออก Product นี้มา เพื่อเจาะอีกกลุ่มตลาด และได้รับการตอบรับที่ดีเช่นเดียวกัน
- สำหรับคอนโดมิเนียม การออกแบบคำนึงถึงพฤติกรรมการใช้ชีวิตของลูกค้าเป็นสำคัญ เพื่อตอบโจทย์ลูกค้ามากที่สุด นอกจากนี้ พื้นที่ส่วนกลางยังถูกเน้นออกแบบให้มีมากกว่าคู่แข่งในระดับเดียวกัน และให้เกิดประสิทธิภาพการใช้งานที่สูงที่สุด ทั้งหมดนี้ เพื่อตอบโจทย์การใช้ชีวิตจริงของลูกค้าเป็นสำคัญ

2. เปิด Product ใหม่ ออกสู่ตลาด โดยเจาะกลุ่มไปยัง segment ใหม่ เพื่อให้ Product ครอบคลุมในทุกๆ กลุ่ม

- Areeya METRO เกษตร-นวมินทร์ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ระดับพรีเมียม ติดถนนใหญ่ ใกล้ทางด่วนและรถไฟฟ้า 3 สาย ซึ่งตั้งอยู่บนทำเลที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งโดยจุดเด่น ของ Phase ใหม่ ที่มีความเป็นส่วนตัว โดยมีเพียง 18 ยูนิต เท่านั้น
- Como Bianca บางนา เป็นแบรนด์บ้านแฝด/บ้านเดี่ยว ที่พัฒนา Product มาจาก โครงการ Areeya Como ตัวปัจจุบัน โดยนำ Concept ที่เป็น Trendการใช้ชีวิตในยุคใหม่ที่ ลูกค้าหันมาให้ความสนใจในเรื่องของการใส่ใจ ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยใช้ Concept Minimal Living ที่มีความเรียบง่าย ไม่เยอะเจอะเกินไป แต่ยังคงมีสไตล์ ตอบโจทย์กลุ่มเป้าหมายในปัจจุบันที่เป็นคู่รักที่แยกครอบครัวออกมาใช้ชีวิต โดยไม่ยอมมีลูกหรืออาจมีลูกเล็ก โดย Product นี้จะเข้ามาเติมช่องว่างสำหรับคนที่มองหาบ้านที่ตอบโจทย์ทั้งรูปแบบการใช้ชีวิตและราคาอยู่ใน Budget ที่สามารถเป็นเจ้าของได้
- เปิดโครงการใหม่ในทำเลเดียวกัน โดยสร้างโมเดลเปิดพร้อมกัน 3 - 4 โครงการ นำ Product ลง 3 - 4 Product เพื่อให้ครอบคลุมทุกกลุ่มเป้าหมาย โดยมีราคาเริ่มต้นตั้งแต่ 1.5 ถึง 6 ล้านบาท เมื่อลูกค้าเข้าเยี่ยมชมโครงการก็มี Product ในทุกๆ Range ราคาให้เลือก ไม่ว่าจะเป็นทาวน์โฮม วิลเลจทาวน์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว

3. บริษัทมีกลยุทธ์เพื่อกระตุ้นยอดขายคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จแล้ว คือ เอ สเปซ มี สุนัข 77, เอ สเปซ มี รัตนาธิเบศร์ และ เอ สเปซ โอดี อโศก-รัชดา ทั้ง 3 โครงการปัจจุบันแล้วเสร็จและมีลูกบ้านเข้าพักอาศัยแล้วมากกว่า 80%

4. สร้าง Brand Awareness อย่างต่อเนื่องเพื่อ Remind แบนด์อาร์ยา ให้เป็นตัวเลือกต้นๆ ที่ลูกค้านึกถึง เพราะแบรนด์อาร์ยา ทุก Product จะมีสไตล์ที่โดดเด่น เป็นเอกลักษณ์ให้ผู้ที่อยู่รู้สึกภูมิใจ เน้นเจาะเข้าหากลุ่มลูกค้า ด้วยสื่อ Online ที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้อย่างรวดเร็ว ตรงกลุ่ม และสอดคล้องกับพฤติกรรมของลูกค้าในปัจจุบัน ซึ่งในปี 2562 ที่ผ่านมา เราได้ฐานข้อมูลลูกค้าใหม่จากสื่อ Online ประมาณ 15,000 รายชื่อ ซึ่งฝ่ายขายจะทำการติดตามเพื่อเชิญลูกค้าทั้งหมดเข้ามาเยี่ยมชมโครงการต่อไป แต่ในขณะเดียวกันก็ยังไปถึง Local media ได้แก่ Billboard & Cutout ที่ถือเป็นสื่อหลักที่ทำให้โครงการประสบความสำเร็จเป็นในลักษณะทำควบคู่กันอย่างต่อเนื่องทั้งสื่อ On-line และ Off-line

5. การให้บริการและการดูแลลูกค้า บริษัทได้มีการจัดระบบการให้บริการ และการดูแลลูกค้าอย่างต่อเนื่อง นับตั้งแต่วันที่ลูกค้าเข้าเยี่ยมชมโครงการของบริษัทจนกระทั่งตัดสินใจซื้อ รับมอบบ้าน และเป็นลูกค้าที่อยู่อาศัยในโครงการ โดยบริษัทได้มีการพัฒนาฐานลูกค้าที่มีประสิทธิภาพ และจัดบุคลากรที่มีหน้าที่เฉพาะ

เพื่อให้การบริการอย่างทั่วถึง อีกทั้งได้จัดให้มีกิจกรรมเพื่อเสริมสร้างสัมพันธภาพอันดีแก่ลูกค้าที่อยู่อาศัยในโครงการอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทเล็งเห็นความสำคัญในเรื่องนี้ และจะเป็นกลยุทธ์หลักในการทำการตลาด

6. สร้างสัมพันธอันดีกับลูกบ้านอย่างต่อเนื่อง ด้วยกิจกรรม Workshop ใหม่ๆ ในทุกเดือน ที่ไม่เหมือน กับคู่แข่งในตลาด เพื่อให้เกิดการประทับใจ และเกิดการบอกต่อ หรือ เพื่อนแนะนำเพื่อน ซึ่งเรื่องนี้นับว่าสำคัญในลำดับต้นๆ เนื่องจากกลุ่มลูกบ้านเดิมจะเป็นเครื่องมือทางการตลาดที่แข็งแรงให้กับโครงการ

7. เน้นการเปิดโครงการคอนโดมิเนียมบนทำเลใหม่ ๆ หลายทำเลพร้อม ๆ กัน หรือในเวลาใกล้เคียงกัน โดยจะเป็นทำเลศักยภาพใกล้ระบบขนส่งสาธารณะ ที่มีโอกาสในการเติบโตด้านราคาสูง เพื่อสามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าของบริษัทฯ ได้ในวงกว้างอย่างครอบคลุม โดยเน้นทำการตลาดโดยเน้นการขายให้หมดตั้งแต่ช่วงแรกๆ ที่เปิดโครงการ และให้นักลงทุนมีกำไรในการขายต่อในอนาคต

กลยุทธ์ด้านราคา

บริษัทยังคำนึงถึงกำลังความสามารถในการซื้อของกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับต่ำถึงปานกลาง ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท และเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีความกังวลกับค่าเงินบาทไม่แน่นอนในสภาวะทางเศรษฐกิจในการซื้อที่อยู่อาศัยของตนเอง บริษัทจึงให้ความสำคัญในการบริหารจัดการต้นทุน โดยการนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ๆ เข้ามาใช้ ไม่ว่าจะเป็น Aluminum Formwork System, Precast System, Design Improvement เป็นต้น นอกจากนี้ทางบริษัท ยังได้เปิดโครงการใหม่ในทำเลเดียวกันเพื่อให้มีผลิตภัณฑ์ครอบคลุมและตรงกับความต้องการทุกกลุ่มเป้าหมาย โดยมีราคาเริ่มต้นตั้งแต่ 1.50 – 6.00 ล้านบาท

กลยุทธ์ด้านการจัดจำหน่าย

บริษัทใช้วิธีการจำหน่ายโดยทีมงานขายของบริษัท ซึ่งประกอบด้วยพนักงานขายที่มีประสบการณ์ มีความรู้ความเข้าใจในผลิตภัณฑ์และบริการเป็นอย่างดี สามารถให้ข้อมูลและคำแนะนำ เพื่อประกอบการตัดสินใจของลูกค้าได้ โดยพนักงานขายทุกคนจะได้รับการอบรมด้านเทคนิคการขายและข้อมูลด้านผลิตภัณฑ์อย่างสม่ำเสมอ และอีกสิ่งหนึ่งที่บริษัทให้ความสำคัญก็คือ การตกแต่งสำนักงานขาย การตกแต่งห้องตัวอย่าง และการตกแต่งบริเวณโครงการ ซึ่งถือเป็นช่องทางการจำหน่ายหลักของบริษัท ที่แสดงถึงรายละเอียดของโครงการ อีกทั้งยังสร้างความประทับใจและความเชื่อมั่นให้กับลูกค้าอีกด้วย

นอกจากนี้บริษัทได้เข้าร่วมการจัดงานของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ เช่น งานมหกรรมบ้านและคอนโด ที่ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ฯลฯ ส่วนการตลาดกระตุ้นยอดขายในต่างประเทศ บริษัทจะเน้นการออกบูท โดยได้รับความร่วมมือจาก Agent ที่มีความเชี่ยวชาญในประเทศนั้นๆ

กลยุทธ์ด้านโฆษณาประชาสัมพันธ์

บริษัทยังคงที่จะมุ่งสร้างความสุขที่ยั่งยืน และสร้างความแตกต่างอย่างโดดเด่นทั้งในเรื่องการออกแบบ คุณภาพการก่อสร้าง และการบริการ เพื่อให้ลูกบ้านชุมชน และสังคม มีความเป็นอยู่ที่ดีและเปี่ยมสุข ด้วยแนวความคิด “สุนทรีย์ในการใช้ชีวิต” (Aesthetic of Living) และในปี 2561 ได้มีนโยบายปรับเปลี่ยนภาพลักษณ์ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ของผู้อยู่อาศัยยุคใหม่ที่ชื่นชอบความทันสมัยและการใส่ใจสุขภาพกายและใจ บริษัทเล็งเห็นว่าแต่ละคนมีความสุขในช่วงเวลาที่แตกต่างกัน ความสุขของแต่ละคนก็แตกต่างกัน บริษัทจึงมีหน้าที่สร้างพื้นฐานของความสุข ด้วยการสร้างพื้นที่ให้สมาชิกในครอบครัวได้มีไลฟ์สไตล์ความสุขในแบบของตนเอง โดยข้อความหลักในการสื่อสาร (Key message) คือ “อาศัยความสุขมีตัวตน” โดยแคมเปญนี้ต้องการสะท้อนให้เห็นถึงความหลากหลายของมนุษย์ที่แต่ละคนมีความสุขได้ไม่เหมือนกัน แต่ทุกคนสามารถมีความสุขวนเวียนอยู่รอบๆ ตัวได้ เมื่อได้อาศัยอยู่ในบ้าน

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

การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัท มีนโยบายการจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ ดังนี้

นโยบายกำลังคน

การมีกำลังคนที่สามารถดำเนินการเองได้และพัฒนาคุณภาพฝีมือแรงงานเพื่อการจ้างงานที่ยั่งยืน โดยบริษัทลดความเสี่ยงด้านงานก่อสร้างโดยจัดให้มีทีมงานของตนเองในการก่อสร้างจำนวนหนึ่ง อีกทั้งพัฒนาฝีมือแรงงานควบคู่ไปกับเทคโนโลยีที่บริษัท นำมาใช้ เพื่อให้คนงานเหล่านั้น สามารถทำงานกับบริษัทได้ในระยะยาวและมีความสามารถมากขึ้น

นโยบายด้านการจ้างผู้รับเหมารายใหญ่และรายย่อยที่มีคุณภาพ

เพื่อให้การส่งมอบสินค้ามีคุณภาพมากขึ้นอย่างต่อเนื่องนอกจากนี้จากด้านกำลังคนแล้ว บริษัทมีนโยบายที่จ้างผู้รับเหมาขนาดใหญ่ที่มีคุณภาพสูงและมีประวัติการทำงานที่เห็นได้ชัดมาร่วมเป็นส่วนหนึ่งของความสำเร็จด้านคุณภาพ

นโยบายการจ้างงานแรงงานต่างด้าว

ปัจจุบันบริษัทมีแรงงานต่างด้าวถูกต้องตามกฎหมาย สำหรับแรงงานที่อยู่ระหว่างการขออนุญาต ก็จะต้องอยู่ในเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดเท่านั้นเช่นกัน

นโยบายสร้างศูนย์ฝึกฝีมือแรงงาน

จากปัญหาการขาดแคลนแรงงานฝีมือ บริษัทมีนโยบายสร้างศูนย์ทดสอบฝีมือแรงงานเพื่อใช้ประกอบการพิจารณา เพิ่ม – ลด ค่าจ้างให้เหมาะสมกับทักษะฝีมือ และเพื่อเปิดโอกาสให้ช่างฝีมือได้พัฒนากับช่างฝีมือและพัฒนาด้านฝีมือมาตรฐานที่สูงขึ้นให้สอดคล้องกับมาตรฐานและตรงกับความต้องการของบริษัท 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 เพื่อให้ที่ดินดังกล่าวภายหลังการพัฒนาเป็นโครงการแล้วสามารถขายและเปิดโครงการได้ภายในระยะเวลาอันสั้น และก่อนการจัดซื้อที่ดินในแต่ละครั้งจะต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โดยสำรวจสภาพการณ์ตลาดและสภาวะการแข่งขัน รวมทั้งความต้องการของลูกค้าในพื้นที่เป้าหมายที่จะดำเนินโครงการ เพื่อหาโอกาสทางการตลาด และศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ จากนั้นจึงจะดำเนินการเจรจาซื้อที่ดิน โดยบริษัทจะติดต่อซื้อที่ดินผ่านนายหน้าขายที่ดินเป็นส่วนใหญ่ หรือบางกรณีบริษัทอาจติดต่อซื้อจากเจ้าของที่ดินเอง ในราคาที่เปรียบเทียบกับราคาประเมิน หรือราคาตลาดแล้วเห็นว่าเหมาะสม และบริษัทไม่มีนโยบายซื้อที่ดินเพื่อสะสมเป็นสต็อกไว้ก่อนการพัฒนาโครงการเป็นระยะเวลานาน

2. การจัดหาผู้รับเหมาและการก่อสร้าง

บริษัทจะเป็นผู้คัดเลือกผู้รับเหมาขนาดกลางและรายย่อยที่มีอยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งบริษัทจะกำหนดค่าจ้างเหมารวมค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างให้กับผู้รับเหมา และจะทำการควบคุมคุณภาพของงานและต้นทุนการก่อสร้างให้ได้ตามที่บริษัทกำหนดไว้ โดยความเสี่ยงในเรื่องการขาดแคลนผู้รับเหมาของบริษัทจะสามารถลดลงได้ ดังนี้

- 2.1 บริษัทมีการเจรจาลดราคาวัสดุก่อสร้างหลักส่วนใหญ่กับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างให้ผู้รับเหมาและกำหนดขึ้น ราคาไว้ให้กับผู้รับเหมาสำหรับช่วงระยะเวลาหนึ่ง และให้ผู้รับเหมาไปซื้อวัสดุจากผู้ค้าที่ได้เจรจาลดราคาไว้ให้แล้ว ส่งผลให้ผู้รับเหมาที่รับงานจากทางบริษัทสามารถกำหนดและควบคุมต้นทุนของตนเองได้แน่นอนขึ้น ทำให้ผู้รับเหมาต้องการที่จะทำธุรกิจกับบริษัท
- 2.2 ปัจจุบันบริษัทมีผู้รับเหมาที่รับทำงานให้กับบริษัทอย่างต่อเนื่องมากกว่า 20 ราย ซึ่งหากผู้รับเหมารายใดไม่สามารถรับงานที่กำกับบริษัทไว้ได้ บริษัท ก็สามารถจัดให้ผู้รับเหมารายอื่นทดแทนได้ทันที
- 2.3 มีการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่แทนกำลังคน เช่น แบบบอลูมิเนียมสำหรับหล่อคอนกรีต (Aluminum formwork) หรือระบบหล่อสำเร็จ เป็นต้น โดยระบบทั้งสองดังกล่าว จะช่วยลดการพึ่งพาแรงงานฝีมือลงได้
- 2.4 ปัจจุบันบริษัทฯ มีการวางแผนล่วงหน้า โดยประสานงานบริษัทจัดหาแรงงาน นำแรงงานต่างด้าวจากประเทศต้นทาง อย่างถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งเป็นแรงงานต่างด้าวแบบมีการรับประกัน ผ่านกระบวนการนำเข้าแรงงานจากประเทศต้นทาง และมีสัญญาประกันรับรองคุณภาพแรงงาน เป็นระยะเวลาดังแต่ 3 เดือน - 1 ปี และสามารถนำเข้าแรงงานได้ตลอดปี ทำให้มั่นใจได้ว่าหากมีภาวะไม่ปกติ ทางบริษัทฯ ยังคงดำเนินการก่อสร้างได้อย่างราบรื่น
- 2.5 บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับเรื่องของคุณภาพทั้งแนวราบและแนวสูง โดยบางโครงการได้จัดหาจัดจ้างผู้รับเหมาที่มีคุณภาพสูงเข้ามาดำเนินการ และจัดให้มีการประเมินคุณภาพของผู้รับเหมาเป็นประจำทุกปี

3. การส่งมอบงาน

บริษัทจะชำระเงินค่าก่อสร้างให้กับผู้รับเหมาตามงวดความสำเร็จของงานที่ได้รับไว้ในสัญญาการก่อสร้างและหลังจากที่ได้มีการตรวจรับงวดงานร่วมกับลูกค้าแล้วเท่านั้น ซึ่งในการชำระเงินให้กับผู้รับเหมา บริษัทจะหักเงินค่าประกันผลงานไว้ในแต่ละงวดงานร้อยละ 2.5 - 5.0 ของมูลค่างานที่ส่งมอบ โดยผู้รับเหมาที่บริษัทว่าจ้างเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างขนาดกลางที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการก่อสร้าง มีคุณภาพของงานที่ดี มีฐานะทางการเงินที่มั่นคงและเครดิตทางการค้าที่ดี จึงทำให้มั่นใจได้ว่างานของผู้รับเหมาที่มีคุณภาพในระดับหนึ่ง บริษัทยังได้กำหนดให้มีคณะทำงานตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้าง โดยว่าจ้างที่ปรึกษาภายนอกมาเป็นผู้ควบคุมคณะทำงาน มีการจัดฝึกอบรมผู้ควบคุมงานและวิศวกรก่อสร้างของทั้งบริษัทและของผู้รับเหมา จัดทำคู่มือว่าด้วยมาตรฐาน

การก่อสร้างและมาตรฐานการตรวจรับบ้าน ในส่วนของการติดตามความก้าวหน้างานก่อสร้าง ผู้ควบคุมงานก่อสร้างจะคอยรายงานความคืบหน้างานก่อสร้างเมื่อมีเหตุล่าช้าจะเข้าแก้ไขปัญหาก็ได้ทันเวลา ในกรณีที่ผู้รับเหมารายเดิมไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนด ก็จะจัดหาผู้รับเหมารายอื่นเข้าทำงานแทน

4. การจัดการผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

นโยบายด้านสิ่งแวดล้อม

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

ในการพัฒนาโครงการและขออนุญาตจัดสรรที่ดิน บริษัทจะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบขององค์กรกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายการจัดสรรที่ดิน ซึ่งได้คำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ในการพัฒนาโครงการ บริษัทได้มีการดูแลการขุดดิน โดยให้ล้างทำความสะอาดและถนนเมื่องานแล้วเสร็จ นอกจากนี้ยังให้มีการฉีดน้ำกันฝุ่นฟุ้งกระจาย และจำกัดเวลาทำงานอีกด้วย

ในส่วนการทำการพัฒนาโครงการและงานก่อสร้างขนาดใหญ่ จะต้องทำรายงานศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม บริษัทจะต้องดำเนินการแก้ไขปรับปรุงงานเพื่อลดผลกระทบที่มีต่อสิ่งแวดล้อม และ บริษัทจะสามารถเริ่มพัฒนาโครงการได้ เมื่อได้หนังสือรับรองจากหน่วยงานดังกล่าว นอกจากนี้บริษัทยังได้ร่วมมือกับชุมชนทำความสะอาดถนนนอกโครงการและปลูกต้นไม้เพื่อดูดซับฝุ่นละออง และสำหรับอุปกรณ์ไฟฟ้าที่ใช้ภายในบ้าน ทั้งที่ทางบริษัทเลือกติดตั้งให้กับลูกค้า หรือที่จัดเตรียมเป็นของสมนาคุณหรือการส่งเสริมการขายให้ลูกค้า ล้วนเป็นแบบประหยัดไฟทั้งสิ้น และที่ผ่านมามีบริษัทยังไม่เคยมีข้อพิพาททางกฎหมายในเรื่องของสิ่งแวดล้อม

ในทำนองเดียวกันบริษัทยังคำนึงถึงผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมหลังจากโครงการแล้วเสร็จ โดยบริษัทมีนโยบายการจัดการด้านความสะอาดของโครงการให้สะอาดอย่างสม่ำเสมอ เพื่อสภาพแวดล้อมที่ดีในโครงการ ตลอดจนสภาพแวดล้อมในบริเวณที่พักคนงาน เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบในการใช้ชีวิตประจำวันของคนงาน

โครงการของบริษัทในปัจจุบัน

| ชื่อโครงการ | มูลค่าโครงการ* | | มูลค่าโอนแล้ว | | มูลค่าขายแล้ว รอโอน สร้างเสร็จแล้ว 100% | | มูลค่าขายแล้ว รอโอน อยู่ระหว่างการ ก่อสร้าง | | สินค้าคงเหลือ สร้างเสร็จแล้ว 100% | | สินค้าคงเหลือ อยู่ระหว่างการ ก่อสร้าง | | ความคืบ หน้าการ ก่อสร้าง (%) |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|--|----------------|--|----------------|---|----------------|---|----------------|---------------------------------------|
| | จำนวน ยูนิต | มูลค่า (ลบ) | จำนวน ยูนิต | มูลค่า (ลบ) | จำนวน ยูนิต | มูลค่า (ลบ) | จำนวน ยูนิต | มูลค่า (ลบ) | จำนวน ยูนิต | มูลค่า (ลบ) | จำนวน ยูนิต | มูลค่า (ลบ) | |
| บ้านเดี่ยว | | | | | | | | | | | | | |
| อารียา สวนา 3 | 48 | 524 | 27 | 281 | - | - | - | - | - | - | 21 | 243 | 85% |
| อารียา เมกโทร (เกษตร) | 35 | 394 | 33 | 353 | - | - | - | - | - | - | 2 | 41 | 95% |
| เดอะวิลเลจ แจ้งวัฒนะ - ศิวานนท์ | 150 | 587 | 115 | 438 | - | - | - | - | 35 | 149 | - | - | 100% |
| อารียา โคโม บางนา | 61 | 341 | 60 | 334 | - | - | - | - | 1 | 7 | - | - | 100% |
| เดอะวิลเลจ คอกเทล กาญจนาภิเษก - ราชพฤกษ์ | 86 | 334 | 52 | 190 | - | - | - | - | 34 | 143 | - | - | 100% |
| อารียา โคโม วงแหวน-รามอินทรา | 124 | 534 | 113 | 471 | 1 | 5 | - | - | 10 | 59 | - | - | 100% |
| อารียา โคโม ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ | 73 | 552 | 28 | 171 | - | - | - | - | 4 | 32 | 41 | 349 | 60% |
| อารียา โคโม วงแหวน - ราชพฤกษ์ | 115 | 437 | 40 | 141 | 2 | 9 | - | - | 23 | 94 | 50 | 192 | 85% |
| ดี เอวา เรสซิเดนซ์ | 35 | 1,283 | 4 | 92 | - | - | - | 10 | 10 | 313 | 21 | 867 | 65% |
| อารียา บุษบา ลาดพร้าว-เสรีไทย | 28 | 314 | 7 | 83 | - | - | - | - | - | - | 21 | 231 | 60% |
| อารียา โคโม พรีเมียม บางนา-วงแหวนฯ | 144 | 1,010 | 20 | 128 | 16 | 132 | - | - | 9 | 71 | 99 | 680 | 45% |
| รวมบ้านเดี่ยว | 899 | 6,310 | 499 | 2,682 | 19 | 146 | - | 10 | 126 | 868 | 255 | 2,603 | |
| ทาวน์เฮ้าส์ | | | | | | | | | | | | | |
| อารียา แอโหม | 104 | 247 | 104 | 247 | - | - | - | - | - | - | - | - | 100% |
| เดอะคัลเลอร์สแจ้งวัฒนะ-ศิวานนท์ | 187 | 345 | 186 | 342 | - | - | - | - | 1 | 3 | - | - | 100% |
| เดอะคัลเลอร์ส พรีเมียม บางนา | 181 | 374 | 180 | 370 | - | - | - | - | 1 | 4 | - | - | 100% |
| เดอะคัลเลอร์ส บางนา กม.10 | 272 | 585 | 271 | 582 | - | - | - | - | 1 | 3 | - | - | 100% |
| เดอะวิลเลจ บางนา | 105 | 313 | 104 | 308 | - | - | - | - | 1 | 5 | - | - | 100% |
| เดอะวิลเลจ กาญจนาภิเษก - ราชพฤกษ์ | 133 | 377 | 114 | 315 | - | - | - | - | 19 | 62 | - | - | 100% |
| เดอะคัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนาภิเษก - ราชพฤกษ์ | 262 | 512 | 261 | 510 | - | - | - | - | 1 | 2 | - | - | 100% |
| เดอะคัลเลอร์ส กาญจนาภิเษก - ราชพฤกษ์ | 263 | 472 | 262 | 470 | - | - | - | - | 1 | 2 | - | - | 100% |
| เดอะคัลเลอร์ส พรีเมียม บางนา - วงแหวนฯ | 191 | 555 | 190 | 550 | - | - | - | - | 1 | 5 | - | - | 100% |

| ชื่อโครงการ | มูลค่าโครงการ* | | มูลค่าโอนแล้ว | | มูลค่าขายแล้ว รอโอน สร้างเสร็จแล้ว 100% | | มูลค่าขายแล้ว รอโอน อยู่ระหว่างการ ก่อสร้าง | | สินค้าคงเหลือ สร้างเสร็จแล้ว 100% | | สินค้าคงเหลือ อยู่ระหว่างการ ก่อสร้าง | | ความ คืบหน้า การ ก่อสร้าง (%) |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|--|----------------|--|----------------|---|----------------|---|----------------|---|
| | จำนวน ยูนิต | มูลค่า (ลบ) | จำนวน ยูนิต | มูลค่า (ลบ) | จำนวน ยูนิต | มูลค่า (ลบ) | จำนวน ยูนิต | มูลค่า (ลบ) | จำนวน ยูนิต | มูลค่า (ลบ) | จำนวน ยูนิต | มูลค่า (ลบ) | |
| เดอะคัลเลอร์ส บางนา - วงแหวนฯ | 178 | 463 | 178 | 463 | - | - | - | - | - | - | - | - | 100% |
| เดอะคัลเลอร์ส พรีเมียม วงแหวน - ราชพฤกษ์ | 265 | 541 | 200 | 400 | 4 | 10 | - | - | 19 | 42 | 42 | 89 | 100% |
| เดอะคัลเลอร์ส วงแหวน - ราชพฤกษ์ | 225 | 447 | 134 | 245 | 4 | 10 | - | - | 42 | 96 | 45 | 96 | 100% |
| เดอะคัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนาภิเษก - ราชพฤกษ์ 2 | 115 | 235 | 114 | 232 | - | - | - | - | 1 | 3 | - | - | 100% |
| เดอะ วิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ 2 | 167 | 670 | 167 | 670 | - | - | - | - | - | - | - | - | 100% |
| เดอะคัลเลอร์ส รังสิต - คลอง 4 | 342 | 669 | 222 | 481 | 2 | 5 | - | - | 39 | 61 | 79 | 122 | 94% |
| เดอะวิลเลจ กาญจนาภิเษก - ราชพฤกษ์ 2 | 128 | 373 | 115 | 333 | 3 | 10 | - | - | 3 | 9 | 7 | 21 | 98% |
| เดอะ เพลส กาญจนาภิเษก - ราชพฤกษ์ 2 | 117 | 191 | 110 | 179 | 4 | 7 | - | - | 3 | 5 | - | - | 100% |
| เดอะคัลเลอร์ส กาญจนาภิเษก - ราชพฤกษ์ 2 | 215 | 398 | 172 | 314 | 4 | 9 | 4 | 10 | 4 | 7 | 31 | 58 | 100% |
| เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนาภิเษก - ราชพฤกษ์ 3 | 219 | 430 | 180 | 358 | 2 | 4 | - | - | 19 | 34 | 18 | 34 | 100% |
| อารียา บริกซ์ บางนา - วงแหวนฯ | 4 | 24 | 1 | 6 | - | - | - | - | 3 | 18 | - | - | 100% |
| เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน-รามอินทรา 2 | 179 | 431 | 167 | 407 | - | - | - | - | 12 | 24 | - | - | 100% |
| เดอะ คัลเลอร์ส มิทซ์ รังสิต-วงแหวน | 481 | 881 | 130 | 258 | 3 | 6 | - | - | 66 | 110 | 282 | 507 | 61% |
| เดอะ วิลเลจ รังสิต - วงแหวน | 319 | 1,067 | 79 | 245 | 1 | 4 | 1 | 2 | 58 | 144 | 180 | 672 | 56% |
| อารียา บริกซ์ รังสิต-คลอง 4 | 7 | 29 | 1 | 4 | - | - | - | - | 6 | 25 | - | - | 100% |
| เดอะคัลเลอร์ส บางนา วงแหวน 2 | 270 | 652 | 268 | 642 | - | - | - | - | 2 | 10 | - | - | 100% |
| เดอะวิลเลจ หทัยราษฎร์-วงแหวน | 130 | 523 | 27 | 114 | 5 | 22 | - | - | 14 | 62 | 84 | 325 | 72% |
| อารียา บริกซ์ รังสิต-วงแหวนฯ | 8 | 30 | - | - | - | - | - | - | 8 | 30 | - | - | 100% |
| เดอะวิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ 3 | 152 | 626 | 113 | 459 | 17 | 81 | - | - | 22 | 86 | - | - | 95% |
| เดอะคัลเลอร์ส วงแหวน-ราชพฤกษ์ 2 | 272 | 533 | 8 | 15 | 2 | 4 | - | - | 27 | 52 | 235 | 462 | 27% |
| อารียา บริกซ์ รังสิต-วงแหวนฯ 2 | 8 | 31 | 5 | 20 | - | - | - | - | 3 | 11 | - | - | 90% |
| เดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 3 | 164 | 488 | 55 | 165 | 13 | 44 | 2 | 7 | 28 | 80 | 66 | 192 | 55% |
| อารียา แบนดาซีน่า เอกมัย-รามอินทรา | 120 | 937 | 34 | 221 | 1 | 7 | - | - | 17 | 133 | 68 | 576 | 65% |
| เดอะ พาร์ตี บาย อารียา | 73 | 1,141 | 3 | 35 | - | - | - | - | 7 | 110 | 63 | 996 | 47% |
| เดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 4 | 183 | 495 | 46 | 125 | 13 | 40 | - | - | 37 | 98 | 87 | 233 | 67% |

| ชื่อโครงการ | มูลค่าโครงการ* | | มูลค่าโอนแล้ว | | มูลค่าขายแล้ว รอโอน สร้างเสร็จแล้ว 100% | | มูลค่าขายแล้ว รอโอน อยู่ระหว่างการ ก่อสร้าง | | สินค้าคงเหลือ สร้างเสร็จแล้ว 100% | | สินค้าคงเหลือ อยู่ระหว่างการ ก่อสร้าง | | ความ คืบหน้า การ ก่อสร้าง (%) |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--|----------------|--|----------------|---|----------------|---|----------------|---|
| | จำนวน ยูนิต | มูลค่า (ลบ) | จำนวน ยูนิต | มูลค่า (ลบ) | จำนวน ยูนิต | มูลค่า (ลบ) | จำนวน ยูนิต | มูลค่า (ลบ) | จำนวน ยูนิต | มูลค่า (ลบ) | จำนวน ยูนิต | มูลค่า (ลบ) | |
| เดอะคัสเลอร์ส รามอินทรา-หทัยราษฎร์ | 150 | 457 | 3 | 9 | 2 | 7 | - | - | 24 | 73 | 121 | 369 | 31.4% |
| รวมทวนนำเข้า | 6,189 | 16,542 | 4,204 | 10,094 | 80 | 270 | 7 | 19 | 490 | 1,409 | 1,408 | 4,752 | |
| คอนโดมิเนียม | | | | | | | | | | | | | |
| เอ สเปซ เกษตร | 205 | 326 | 199 | 315 | - | - | - | - | 6 | 11 | - | - | 100% |
| เอ สเปซ อโศก-รัชดา | 2,178 | 4,209 | 2,176 | 4,206 | - | - | - | - | 2 | 3 | - | - | 100% |
| เอ สเปซ เพลย์ | 485 | 800 | 483 | 792 | - | - | - | - | 2 | 8 | - | - | 100% |
| เอ สเปซ สุขุมวิท 77 | 443 | 789 | 397 | 672 | 11 | 25 | - | - | 35 | 93 | - | - | 100% |
| เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 | 832 | 1,452 | 718 | 1,228 | 11 | 25 | - | - | 103 | 200 | - | - | 100% |
| เอ สเปซ มี บางนา | 960 | 1,258 | 929 | 1,163 | - | - | - | - | 31 | 95 | - | - | 100% |
| เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก-รัชดา | 547 | 2,353 | 464 | 1,947 | 3 | 14 | - | - | 80 | 315 | - | - | 100% |
| เอ สเปซ มี รัตนาริเบส | 406 | 883 | 181 | 346 | 1 | 2 | - | - | 224 | 554 | - | - | 100% |
| เอ สเปซ เมกา | 1,336 | 2,533 | - | - | - | - | 1,332 | 2,526 | - | - | 4 | 7 | 20% |
| เวลิมนิจ อาร์ต เดอ เมซอง | 124 | 2,208 | - | - | - | - | 55 | 825 | - | - | 69 | 1,384 | 75% |
| เอ สเปซ เมกา 2 | 1,003 | 2,316 | - | - | - | - | 899 | 2,100 | - | - | 104 | 216 | 0% |
| รวมคอนโดมิเนียม | 8,519 | 19,127 | 5,547 | 10,669 | 26 | 66 | 2,286 | 5,451 | 483 | 1,279 | 177 | 1,607 | |

* ยอดขายแล้วที่ระบุไว้ในตาราง หมายถึง ยอดขายให้กับลูกค้าที่ได้ทำสัญญาซื้อแล้ว ทั้งที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วและยังไม่ได้โอน

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินของบริษัทฯ

สินทรัพย์สำคัญของบริษัท ได้แก่ ที่ดินในโครงการต่าง ๆ รวมทั้งสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงานประเภทที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุกรี โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยระบุรายละเอียดโครงการ สถานที่ตั้ง เป็นไปดังตารางต่อไปนี้

| ชื่อโครงการ | ที่ตั้งโครงการ | เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่) | มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคงเหลือตามบัญชี ณ. 31 ธ.ค. 2562 (ล้านบาท) | ราคาประเมินที่ดิน ¹ ณ. 31 ธ.ค. 2562 (ล้านบาท) | ประเมินโดยวันที่ประเมิน | เงินกู้คงเหลือ ณ. 31 ธ.ค. 2562 (ล้านบาท) |
|--|---|------------------------------|---|--|---|--|
| เอ เอสเปซ เกษตร สวน 7 ไร่ ที่ดินโครงการในอนาคต | ถนนเกษตร-นวมินทร์ แขวง ลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ | 10-0-54.5 | 172 | 198 | บจก. กรุงสยามประเมินค่า ทรัพย์สิน ณ. 30 ธ.ค. 2557, และบจก. กรุงสยามประเมิน ค่าทรัพย์สิน ณ. 30 ธ.ค. 2559, บจก.แอคววนซ์ แอฟ ไพร์ช ณ วันที่ 20 ธ.ค. 2561 | - |
| เอ เอสเปซ ไอ.ดี. (บางส่วน) | ถนนดินแดง แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ | 2-1-31.6 | 222 | 250 | บจก. กรุงสยามประเมินค่า ทรัพย์สิน ณ 20 พ.ย. 62 | - |
| สวน 4 | ถนนเกษตร-นวมินทร์ แขวง ลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ | 21-0-65.90 | 391 | 615 | บจก. ริช แอฟไพร์ช ณ. 31 ธ.ค. 2562 | 201 |
| อารียา แบนดาซีน่า เอกมัย-รามอินทรา | ถนนเกษตร-นวมินทร์ แขวง ลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ | 10-0-75.2 | 311 | 385 | บจก. เรย์ล เอสเตท แอฟ ไพร์ช ณ. 29 เม.ย. 2561 | 177 |
| แบนดาซีน่า เอ เอสเปซ เพลย์ | ถนนสุกรีสารวินิจัย แขวง วังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ | 0-2-38.56 | 13 | 21 | บจก. กรุงสยามประเมินค่า ทรัพย์สิน ณ. 30 ธ.ค. 2559 และบจก. แอคววนซ์ แอฟไพร์ช ณ วัน ที่ 20 ธ.ค. 2561 | - |
| เดอะ คิลเลอร์ส ติวานนท์ ที่ดินโครงการในอนาคต | ถนนติวานนท์ อ.ปากเกร็ด นนทบุรี | 3-0-40.9 | 40 | 50 | บริษัท กรุงสยามประเมินค่า ทรัพย์สิน จำกัด ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2557 และ บจก. แอคววนซ์ แอฟไพร์ช ณ วัน ที่ 25 ธ.ค. 2559 และ 29 ธ.ค. 2560 | - |

| ชื่อโครงการ | ที่ตั้งโครงการ | เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่) | มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคงเหลือตามบัญชี ณ. 31 ธ.ค. 2562 (ล้านบาท) | ราคาประเมินที่ดิน ณ. 31 ธ.ค. 2562 (ล้านบาท) | ประเมินโดยวันที่ประเมิน | เงินกู้คงเหลือ ณ. 31 ธ.ค. 2562 (ล้านบาท) |
|--|---|------------------------------|---|---|--|--|
| เมทโร (เกษตร) เดอะพาร์ก บาย อารียา | ถนนวัดลาดปลาเค้า แขวง ลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ | 8-3-27 | 533 | 656 | บจก. แอดวานซ์ แอฟโฟรซิส ณ วันที่ 23 ธ.ค. 2560, บจก. เอเจนซีฟอर्स เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส ณ วันที่ 11 พ.ค. 2561 | 241 |
| เดอะ คลาสเซอร์ส พรีเมียม บางนา | ถนนคู่งาน-วงแหวน แขวง บางพลีใหญ่ สมุทรปราการ | 0-0-59.7 | 4 | 6 | บจก. แอดวานซ์ แอฟโฟรซิส ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2562 | - |
| อารียา โคโม บางนา | ถนนคู่งาน-วงแหวน แขวง บางพลีใหญ่ สมุทรปราการ | 0-0-60.4 | 4 | 6 | บจก. แอดวานซ์ แอฟโฟรซิส ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2562 | - |
| เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 เฟส 2 | ถนนสุขุมวิท 77 เขต สวนหลวง กรุงเทพฯ | 9-0-87.6 | 442 | 520 | บริษัท แพลน แอฟโฟรซิส จำกัด ณ วันที่ 26 ม.ค. 2562 | - |
| เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 (บางส่วน) | ถนนสุขุมวิท 77 เขต สวนหลวง กรุงเทพฯ | 7-0-11.3 | 148 | 218 | บริษัท กรุงเทพมหานครประเมินค่า ทรัพย์สิน ณ วันที่ 6 ธ.ค. 2562 | - |
| เอ สเปซ มี รัตนธิเบศร์ (บางส่วน) | ถนนรัตนธิเบศร์ ตำบลบาง กระสอบ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี | 2-1-33.8 | 411 | 470 | บริษัท กรุงเทพมหานครประเมินค่า ทรัพย์สิน ณ วันที่ 25 ธ.ค. 2562 | - |
| สุขุมวิท 53 เอ สเปซ ไอ.ดี. โอโศก-รัชดา (บางส่วน) เอ สเปซ มี รัตนธิเบศร์ (บางส่วน) เอ สเปซ มี บางนา (บางส่วน) เอ สเปซ สุขุมวิท 77 (บางส่วน) เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 (บางส่วน) | ถนนสุขุมวิท 53 แขวง คลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ | 1-1-77.2 | 888 | 1,550 | บจก. เอเจนซี ฟอर्स เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส ณ วันที่ 15 พ.ค. 2562 บจก. กรุงเทพมหานครประเมินค่า ทรัพย์สิน ณ วันที่ 20 พฤศจิกายน 2562, วันที่ 25 พฤศจิกายน 2562, วันที่ 6 ธันวาคม 2562 | 455 |
| เอ สเปซ สุขุมวิท 77 เดอะวิลเลจ แจ้จ๊วน-ติวานนท์ เดอะวิลเลจ กาญจนนา ภิเษก-ราชพฤกษ์ (บางส่วน) ไลฟ์สไตล์คลับ เกษตร-นวมินทร์ | ถนนสุขุมวิท 77 แขวง สวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ ตำบลไทรน้อย อำเภอกอ ไทรน้อย, อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี | 6-3-39.5 | 317 | 380 | บจก. เอเจนซี ฟอर्स เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส ณ วันที่ 12 ก.พ. 2562, 13 ก.พ. 2562, 14 ก.พ. 2562 บจก. เคแทค แอฟโฟรซิส แอนด์ เซอร์วิส ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2561 | - |

| ชื่อโครงการ | ที่ตั้งโครงการ | เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่) | มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคงเหลือตามบัญชี ณ. 31 ธ.ค. 2562 (ล้านบาท) | ราคาประเมินที่ดิน ณ. 31 ธ.ค. 2562 (ล้านบาท) | ประเมินโดยวันที่ประเมิน | เงินกู้คงเหลือ ณ. 31 ธ.ค. 2562 (ล้านบาท) |
|--|--|------------------------------|---|---|---|--|
| เดอะวิลเลจ คอกเทล กาญจนนาภิเษก – ราชพฤกษ์ เดอะวิลเลจ กาญจนนาภิเษก – ราชพฤกษ์ เดอะคัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนนาภิเษก-ราชพฤกษ์ เดอะคัลเลอร์ส กาญจนนาภิเษก –ราชพฤกษ์ เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนนาภิเษก –ราชพฤกษ์ 2 เดอะ วิลเลจ กาญจนนาภิเษก-ราชพฤกษ์ 2 เดอะ คัลเลอร์ส กาญจนนาภิเษก-ราชพฤกษ์ 2 เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนนาภิเษก – ราชพฤกษ์ 3 เดอะ คัลเลอร์ส กาญจนนาภิเษก – ราชพฤกษ์ 3 เดอะ คัลเลอร์ส กาญจนนาภิเษก – ราชพฤกษ์ 4 เดอะ วิลเลจ กาญจนนาภิเษก-ราชพฤกษ์ 3 ที่ดินโครงการในอนาคต | ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย, อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี | 218-3-66.8 | 743 | 957 | บริษัท เซาท์อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด , บริษัท เพ็ชรสยาม แอฟไพรซ์ ณ วันที่ 3 มี.ค. 2557 และ 27 ก.ย. 2556 , บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพรซ์ จำกัด ณ วันที่ 20 ธ.ค. 2561, 5 ก.พ. 2562, 30 ธ.ค. 2562 และ บจก. เอเจนซี ฟอเรียล เอสเตส แอฟไพรซ์ ณ วันที่ 18 ก.พ. 2562 | 66 |
| เดอะ เพลส กาญจนนาภิเษก-ราชพฤกษ์ 1 (บางส่วน) เดอะ เพลส กาญจนนาภิเษก-ราชพฤกษ์ 2 (บางส่วน) | ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี | 18-3-82.10 | 13 | 25 | บจก. แอดวานซ์ แอฟไพรซ์ ณ วันที่ 15 มี.ค. 2559, 15 ก.พ. 2562 | - |
| อารียา โคโม วงแหวน – รามอินทรา (บางส่วน) เดอะคัลเลอร์ส วงแหวน – รามอินทรา 2 (บางส่วน) | สุหะคลองหนึ่ง ซ. 15 ถนนสุหะคลองหนึ่ง แยกจากถนนหทัยราษฎร์ กรุงเทพมหานคร | 39-0-5.8 | 86 | 110 | บจก. เซาท์อีสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล ณ 3 มี.ค. 2557 | - |
| อารียา โคโม วงแหวน – รามอินทรา (บางส่วน) เดอะคัลเลอร์ส วงแหวน – รามอินทรา 2 (บางส่วน) เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน – ราชพฤกษ์ (บางส่วน) เดอะ เพลส กาญจนนาภิเษก-ราชพฤกษ์ 2 (บางส่วน) | สุหะคลองหนึ่ง ซ. 15 ถนนสุหะคลองหนึ่ง แยกจากถนนหทัยราษฎร์ กรุงเทพมหานคร ตำบลละหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย, อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี | 4-3-85.2 | 85 | 99 | บจก. อัลทิมา แอฟไพรซ์ ณ 2 ส.ค. 2561 | - |

| ชื่อโครงการ | ที่ตั้งโครงการ | เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่) | มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคงเหลือตามบัญชี ณ. 31 ธ.ค. 2562 (ล้านบาท) | ราคาประเมินที่ดิน ณ. 31 ธ.ค. 2562 (ล้านบาท) | ประเมินโดยวันที่ประเมิน | เงินกู้คงเหลือ ณ. 31 ธ.ค. 2562 (ล้านบาท) |
|---|--|------------------------------|---|---|---|--|
| เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม วงแหวน – ราชพฤกษ์ (บางส่วน) เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน – ราชพฤกษ์ (บางส่วน) เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน – ราชพฤกษ์ 2 (บางส่วน) อารียา โคโมะ วงแหวน – ราชพฤกษ์ (บางส่วน) ที่ดินโครงการในอนาคต | ตำบลละหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี | 28-2-95.7 | 270 | 360 | บริษัท ฟิวเจอร์ แอฟไพร์ซิล จำกัด ณ วันที่ 17 เม.ย. 2558 - | - |
| เดอะ คัลเลอร์ส พรีเมียม บางนา - วงแหวนฯ อารียา บริกข์ บางนา – วงแหวนฯ 2 ที่ดินโครงการในอนาคต | ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ | 33-0-01.8 | 30 | 50 | บริษัท เซ้าส์อีเอสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ณ วันที่ 25 ก.ย. 2557, บจก. กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 21 กันยายน 2558 | - |
| เดอะ คัลเลอร์ส รังสิต – คลอง 4 อารียา บริกข์ รังสิต – คลอง 4 | เขตรังสิต คลอง 4 กรุงเทพฯ | 20-3-98.40 | 155 | 270 | บริษัท แอดวานซ์ แอฟไพร์ซิล จำกัด ณ วันที่ 16 ต.ค. 2558 | - |
| เดอะ วิลเลจ ทักซ์ทิล – วงแหวนฯ | แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร | 25-1-27.3 | 237 | 305 | บจก. กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 11 กรกฎาคม 2560 | 88 |
| เดอะ วิลเลจ รังสิต วงแหวน อารียา บริกข์ รังสิต วงแหวน เดอะ คัลเลอร์ส มิกซ์ รังสิต วงแหวน อารียา บริกข์ รังสิต วงแหวน 2 | ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี | 77-1-87.9 | 618 | 759 | บจก. กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 9 พ.ย. 2559 | 63 |
| อารียา โคโมะ บางนา วงแหวน 2 เดอะ คัลเลอร์ บางนา วงแหวน 2 ที่ดินโครงการในอนาคต | ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี, บางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ | 30-2-05.7 | 194 | 260 | บจก. กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 23 ก.พ. 2560 | - |
| เดอะ วิลเลจ บางนา วงแหวน 3 เดอะ คัลเลอร์ บางนา วงแหวน 3 เดอะ คัลเลอร์ บางนา วงแหวน 4 ที่ดินโครงการในอนาคต | ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี, บางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ | 51-2-23 | 580 | 663 | บจก. เซ้าส์อีเอสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ณ 19 ต.ค. 2560, 12 มี.ค. 2561 | - |

| ชื่อโครงการ | ที่ตั้งโครงการ | เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่) | มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคงเหลือตามบัญชี ณ. 31 ธ.ค. 2562 (ล้านบาท) | ราคาประเมินที่ดิน ณ. 31 ธ.ค. 2562 (ล้านบาท) | ประเมินโดยวันที่ประเมิน | เงินกู้คงเหลือ ณ. 31 ธ.ค. 2562 (ล้านบาท) |
|--|---|------------------------------|---|---|---|--|
| อารียา โคโม พรีเมียม บางนา วงแหวน ที่ดินโครงการในอนาคต | ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ | 40-0-02.5 | 397 | 541 | บริษัท แอดวานซ์ แอฟโฟรซิส จำกัด ณ วันที่ 2 มี.ค. 2561, 27 มี.ย. 2561 | 74 |
| เอ สเปซ เมกา | ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ | 4-1-16.1 | 615 | 652 | บจก. กรุณสยามประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 9 ต.ค. 2560 | 352 |
| เอ สเปซ เมกา 2 | ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ | 3-2-0 | 245 | 275 | บจก. เอเจนซี ฟอรั่ เรียวสอ สติค แอฟเฟร์ส ณ วันที่ 20 ก.พ. 2561 | 102 |
| ที่ดินโครงการในอนาคต โซน พักยา | ตำบลห้วยใหญ่ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี | 37-2-49.9 | 226 | 250 | บจก. โกร เอสทีแมชั่น ณ วันที่ 29 ก.ย. 2560 | 158 |
| หมู่บ้านอารียา สวนา 3 ดี เอวา เรสซิเดนซ์ (ส่วนที่เหลือ) ที่ดินโครงการในอนาคต โซนลาดปลาเค้า | ถนนเกษตร-นวมินทร์ แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ, ถนนสุขุมวิท 77 (ซอยอ่อนนุช) แขวงสวนหลวง, เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร, ถนนวัดลาดปลาเค้า แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ | 58-3-53.8 ² | 1,350 | 1,971 | บจก. เข้าสัอิสเอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ณ 25 ธ.ค. 2560 บจก. เอเจนซี ฟอรั่ เรียวสอ สติค แอฟเฟร์ส ณ วันที่ 24 ก.พ. 2560 | 1,500 ³ |
| อารียา โคโม ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ อารียา บุษบา ลาดพร้าว – เสรีไทย อารียา โคโม วงแหวน – ราชพฤกษ์ (บางส่วน) เดอะ คิลเลอร์ส พรีเมียม วงแหวน – ราชพฤกษ์ (บางส่วน) เดอะ คิลเลอร์ส วงแหวน – ราชพฤกษ์ (บางส่วน) เดอะ คิลเลอร์ส 2 (บางส่วน) เดอะ เพลส กาญจนากิเชก-ราชพฤกษ์ 2 เอ สเปซ มี รัตนธิเบศร์ (บางส่วน) ฟิคเคดี้ เมกโร เกษตร VIP คลับเฮาส์ ติวานนท์, กาญจนากิเชก-ราชพฤกษ์ ที่ดินโครงการในอนาคต | ถนนร่วมพัฒนา แขวงจุมทอง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ถนนเสรีไทย ตำบลคลองจั่น อำเภอบึงกุ่ม กรุงเทพฯ ถนนคู่งาน-วงแหวน แขวงบางพลีใหญ่ สมุทรปราการ, ถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี (ทล.340) ตำบลสหหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ตำบลไทรน้อย อำเภไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี ถนนรัตนธิเบศร์ ตำบลบางกระสอ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี ถนนวัดลาดปลาเค้า แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ ถนนติวานนท์ อ.ปากเกร็ด นนทบุรี | 100-0-0.2 | 955 | 2,311 | บจก. เอเจนซี ฟอรั่ เรียวสอ สติค แอฟเฟร์ส ณ วันที่ 15 ก.พ. 2562, บจก. แอดวานซ์ แอฟโฟรซิส ณ วันที่ 25 ธ.ค. 2561, 30 ม.ค. 2562, 12 ก.พ. 2562, 26 ก.พ. 2562 | 2,000 ⁴ |

| ชื่อโครงการ | ที่ตั้งโครงการ | เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่) | มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคงเหลือตามบัญชี ณ. 31 ธ.ค. 2562 (ล้านบาท) | ราคาประเมินที่ดิน ณ. 31 ธ.ค. 2562 (ล้านบาท) | ประเมินโดยวันที่ประเมิน | เงินกู้คงเหลือ ณ. 31 ธ.ค. 2562 (ล้านบาท) |
|--|---|------------------------------|---|---|---|--|
| ที่ดินหน้าโครงการดิเอวาเรสซิเดนซ์ ที่ดินหลังโครงการ พิกาศิลี | ถนนสุขุมวิท 77 (ซอยอ่อนนุช) แขวงสวนหลวง, เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร | 12-0-38.2 | 361 | 739 | บจก. เอเจนซี ฟอรั่ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส ณ วันที่ 24 ก.พ. 2560, บจก. กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2562 | 355 |
| ที่ดินโครงการในอนาคต | ตำบลไทรน้อย อำเภไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี | 100-3-58.5 | 400 | 355 | บริษัท แอดวานซ์ แอฟโฟร์ซิล จำกัด ณ วันที่ 30 ม.ค. 2562 | 125 |
| เดอะคัลเลอร์ส งามอินทรา-หทัยราษฎร์ | ถนนสุขุมวิท หนึ่ง แขวงบางชัน เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร | 16-1-11.4 | 167 | 203 | บจก. เอเจนซี ฟอรั่ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส ณ วันที่ 11 พ.ค. 2561 | 113 |
| อารียา โคมะ บางนา-วงแหวนฯ 3 ที่ดินในอนาคต (เฟส 13.1) | ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ | 24-1-17.6 | 211 | 250 | บริษัท แอดวานซ์ แอฟโฟร์ซิล จำกัด ณ วันที่ 8 มี.ค. 2562 | 155 |
| รวมมูลค่าโครงการ/สินทรัพย์ทั้งสิ้น | | | 11,834 | 16,730 | | 6,384 ² |

หมายเหตุ :

¹ราคาประเมินเป็นราคาที่ได้รับมาจากราคาประเมินที่ดิน ตามที่ผู้ประเมินราคาได้ประเมินตามสภาพ ณ วันประเมิน ด้วยค่าพัฒนาที่จ่ายเพิ่มเติมตั้งแต่วันที่ประเมินจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 หักด้วยมูลค่าที่ดินที่โอนให้ลูกค้าแล้วตามราคาประเมินที่ปรับใหม่

²เงินกู้คงเหลือหมายถึงหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยคงเหลือของบริษัทจากการนำสินทรัพย์ที่ระบุในตารางดังกล่าวไปใช้เป็นหลักประกันสำหรับสินเชื่อธนาคาร และหุ้นกู้ เงินกู้คงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2562 ในตารางไม่เท่ากับมูลค่าเงินกู้คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ในงบการเงินของบริษัท เนื่องจากรวมเงินกู้ยืมระยะสั้นโครงการจากสถาบันการเงินในรูปแบบสัญญาใช้เงินจำนวน 200 ล้านบาท เพื่อให้เกิดความครบถ้วนและถูกต้องของข้อมูล ซึ่งรายการตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวแสดงไว้ในงบการเงินของบริษัท ในรายการเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น 480 ล้านบาท และมีการรวมหุ้นกู้ 3,500 ล้านบาท แต่ไม่รวมเงินกู้ค่าก่อสร้างสำนักงานใหญ่จำนวน 26 ล้านบาท

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

⁴เป็นหลักประกันหุ้นบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2565 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 2,000 ล้านบาท

2. มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หลักประเภท ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 แสดงไว้ในตารางดังต่อไปนี้

สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการดำเนินงาน

| รายการ | สถานที่ตั้ง | กรรมสิทธิ์ | กรรมสิทธิ์ กลุ่มบริษัท ส่วนที่ปลอดภาระ ผูกพัน | ภาระผูกพันเป็น หลักประกันกับ สถาบันการเงิน | ภาระผูกพัน ตามสัญญา เช่าการเงิน | ราคาทุน สุทธิ |
|--|--|---|--|--|---------------------------------------|------------------|
| ที่ดิน | ถนนเกษตร-นวมินทร์ แขวงลาดพร้าว เขต ลาดพร้าว กรุงเทพฯ | สถาบันการเงิน | - | 108 | - | 108 |
| ที่ดินกลับเข้าสั | โครงการต่างๆ | บริษัทและบริษัท ย่อย/สถาบันการ เงิน | 14 | 168 | - | 182 |
| อาคารและงานระบบ | โครงการต่างๆ | บริษัทและบริษัท ย่อย/สถาบันการ เงิน | 2 | 24 | - | 26 |
| อาคารกลับเข้าสัและอาคาร ชั่วคราว | สำนักงานใหญ่ | บริษัทและบริษัท ย่อย | 8 | - | - | 8 |
| เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ เครื่องใช้สำนักงาน | สำนักงานใหญ่และ โครงการต่าง ๆ | บริษัทและบริษัท ย่อย | 46 | - | - | 46 |
| เครื่องจักรและเครื่องมือ ก่อสร้าง | สำนักงานใหญ่และ โครงการต่าง ๆ | บริษัทและบริษัท ย่อย | 22 | - | - | 22 |
| ยานพาหนะ | โครงการต่างๆ | สถาบันการเงิน | - | - | 20 | 20 |
| รวม | | | 92 | 300 | 20 | 412 |



