

ZERO WASTE
RETURNS HAPPINESS TO ALL LIVES

Thai Version Annual Report 2020

SUSTAINABLE HAPPINESS

IS ESTABLISHING
A MEANINGFUL
WAY OF LIFE.


REUSING CONSTRUCTION WASTE FOR BUILDING ANIMAL SHELTERS:

- This annual report book box can be reused as a shelter from rain and feeder for animals such as birds, squirrels, cats and dogs.
- The book sleeve can be used as an animal bed.
- The sand paper and the sack can be cut into stripes that can be used to fill the bed.
- The vinyl sheets can be used as a food pad.
- The wooden book cover can be used as the animal shelter's door.

WE TAKE FROM NATURE
AND RETURN IT TO
NATURE FOR REUSE.

Reuse this
as an animal bed.

Cut into stripes and
reuse them to fill
the animal bed.



Reuse as
the animal
shelter's door.

Milestone

21st Year Of Boutique Living Design

" We Not Only Design Houses.
We Create Design That Promotes
The Life Of Well-Being For People
While Also Improving Life Of Our Planet "

1999

-

2020

2002

Baan Areeya

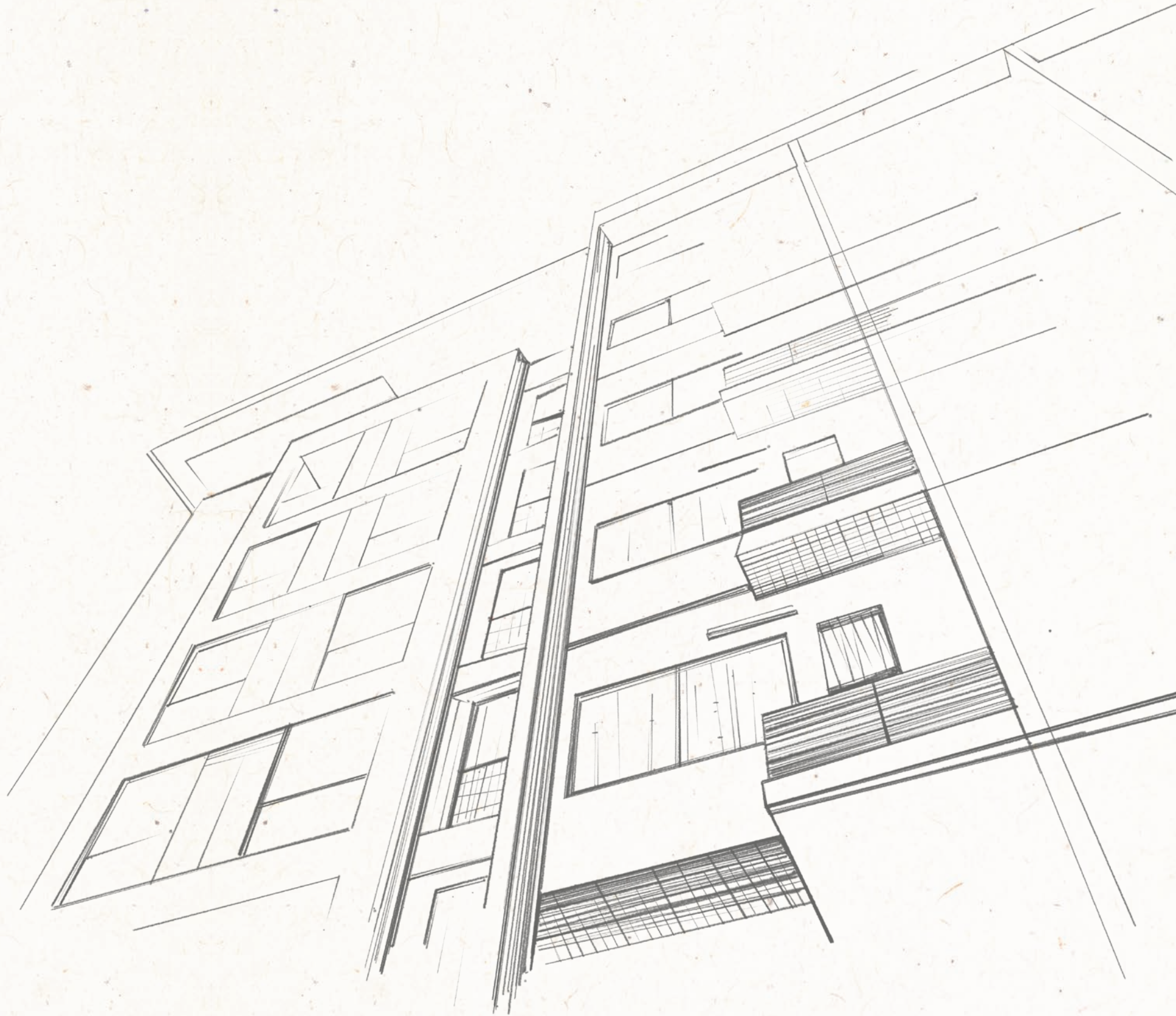
“ The First Resort
Style Modern
Tropical House ”



2006

A Space

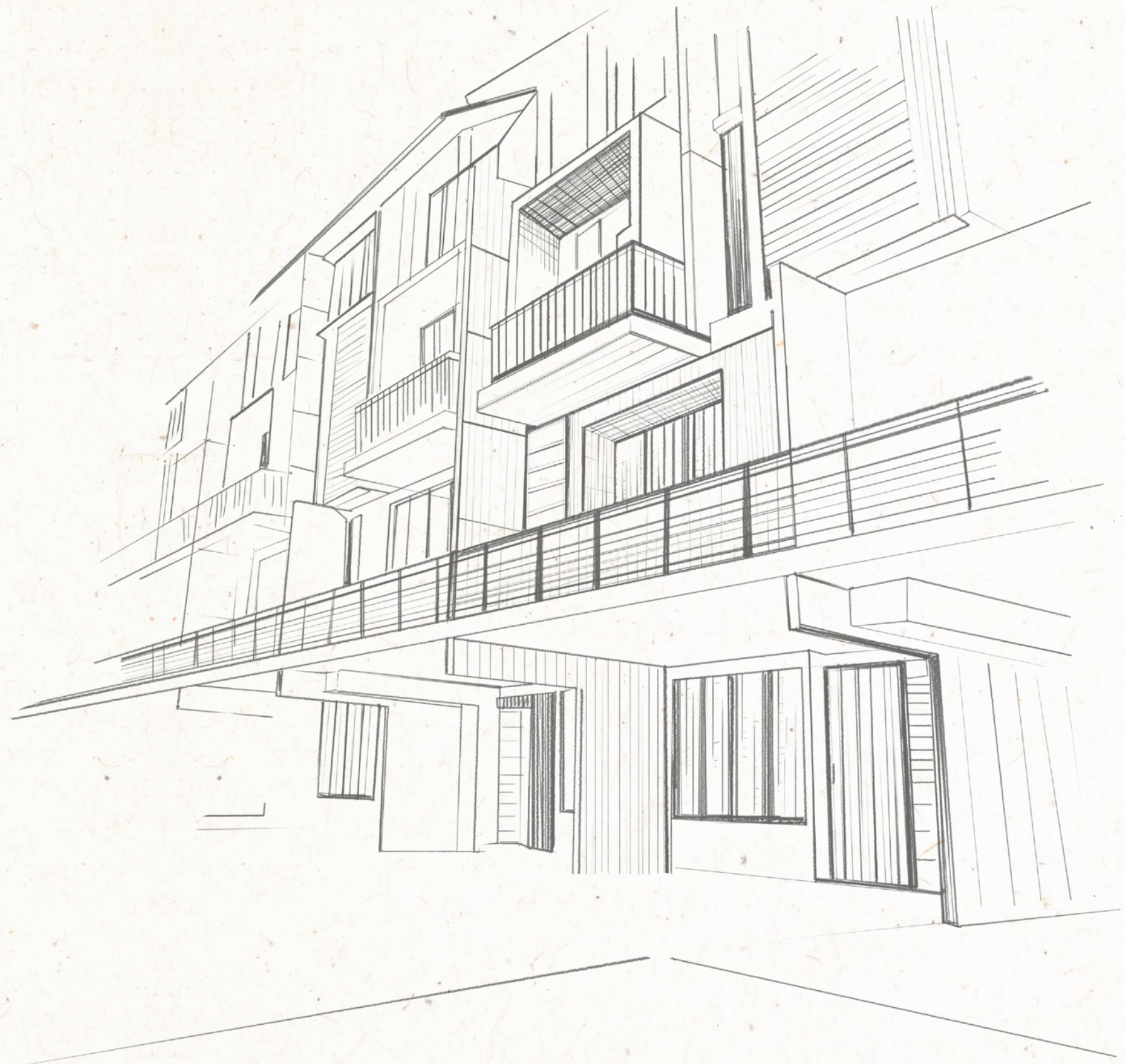
“ The First
Fully Furnished
Condominium ”



2012

Areeya Mandarin

“ The First Oriental
Boutique Living
Concept ”



2013

The Village

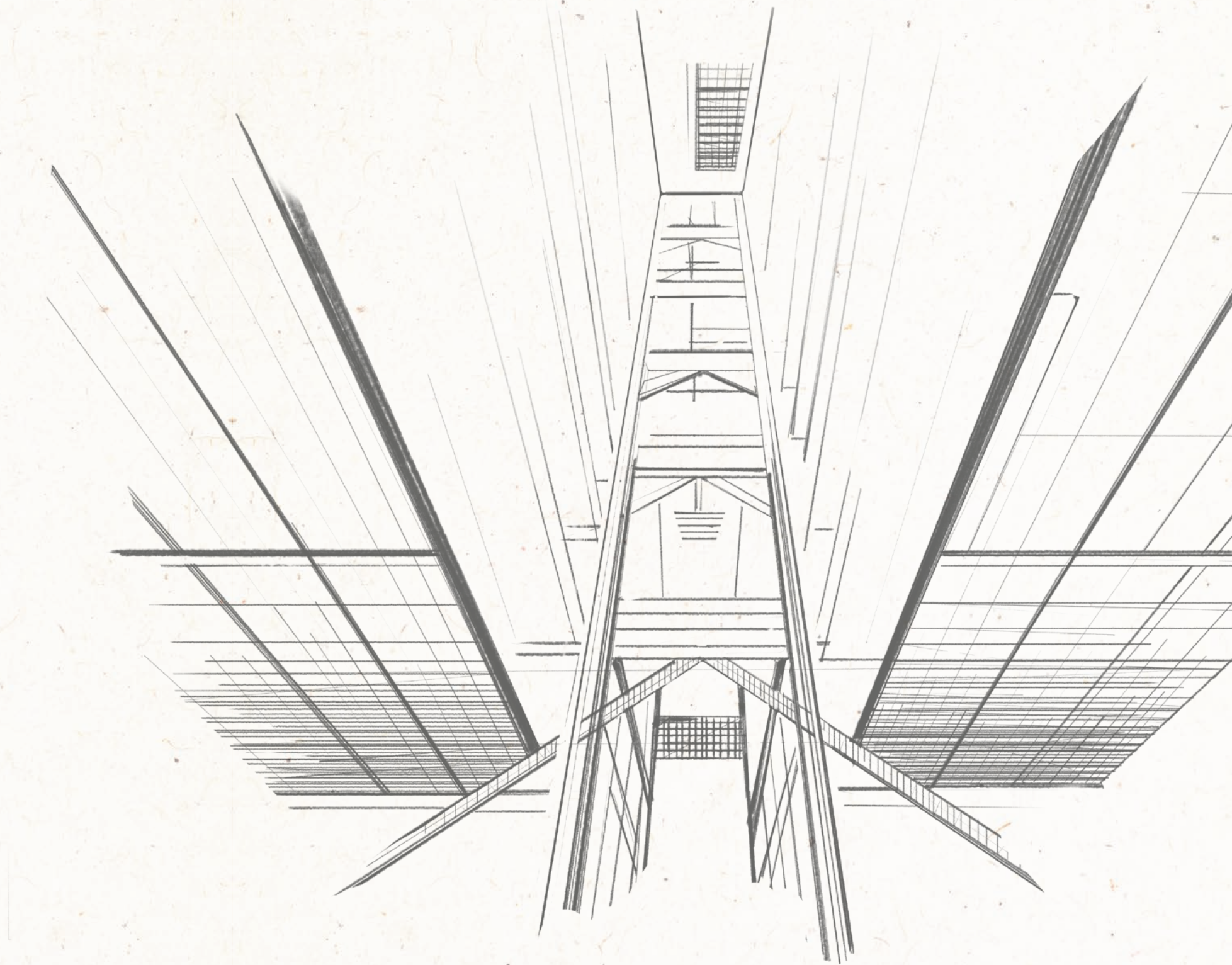
“ The First Colonial
Living Village Town ”



2016

A Space ID

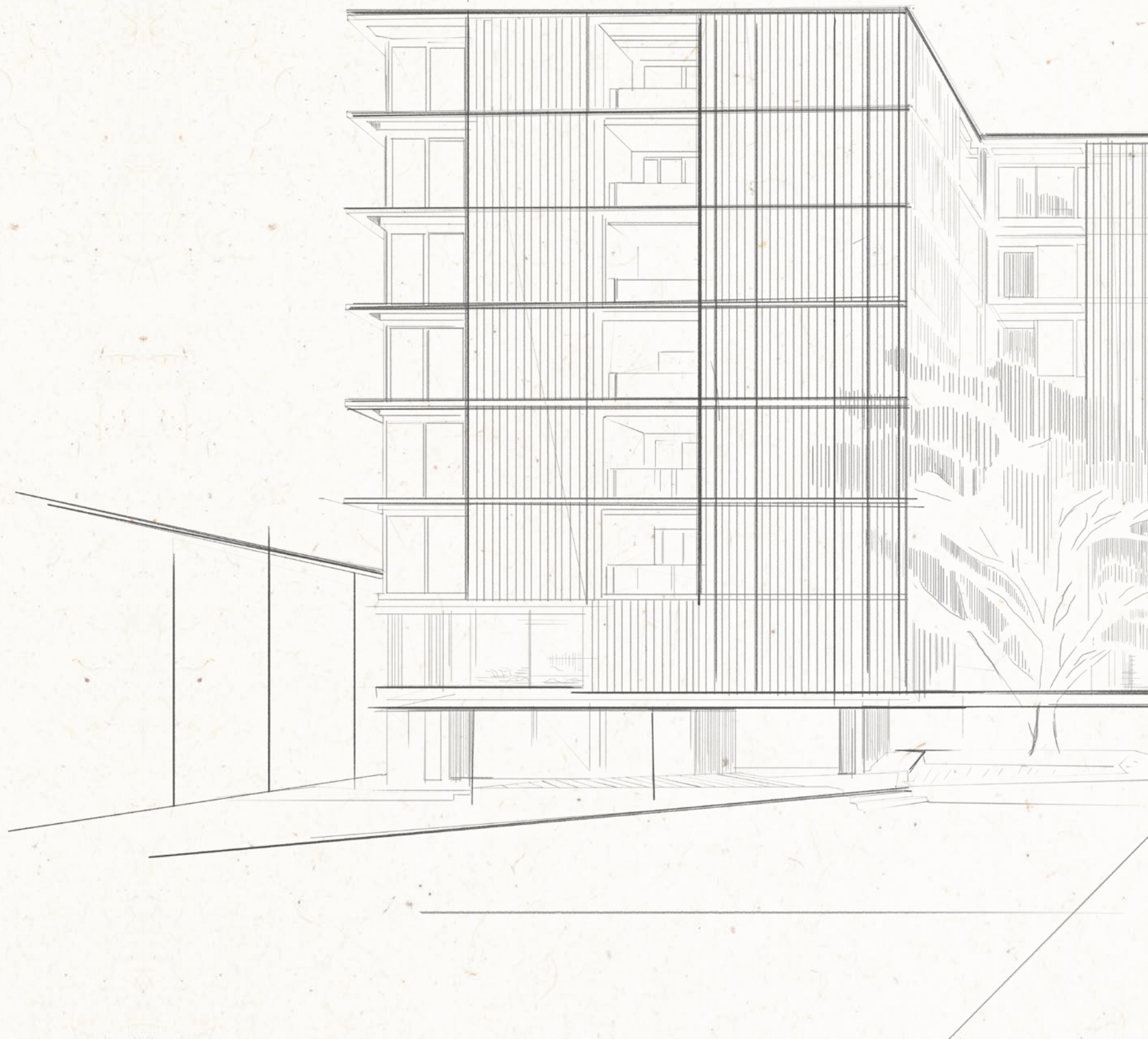
“ The First Condominium
with Smart Mechanical
Parking System ”



2017

Chalermnit Art De Maison

“ The First
Japanese - Inspired
Luxurious Living
Condominium ”



2020

Como Bianca

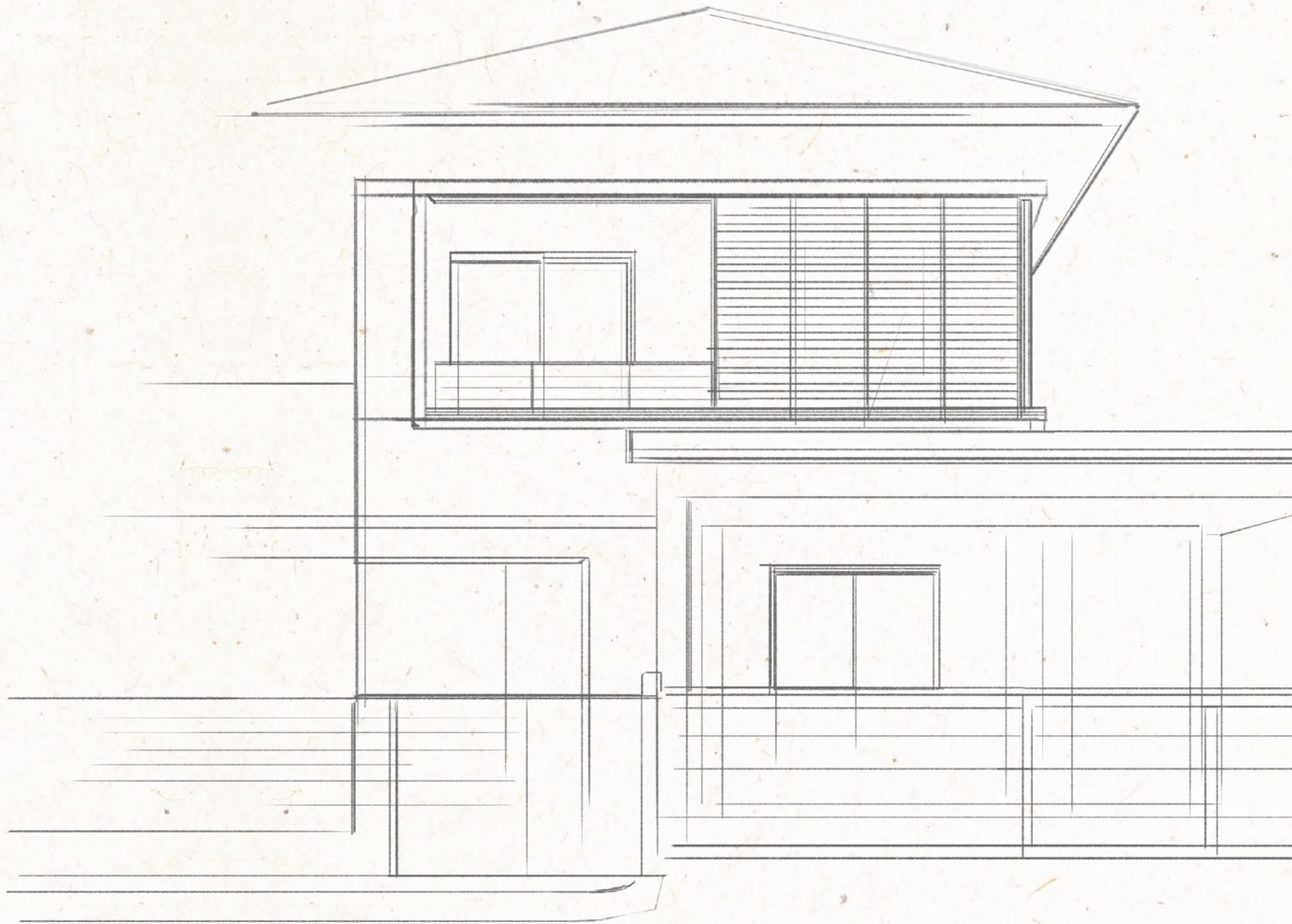
“ The First Minimal
Eco-Living Concept ”



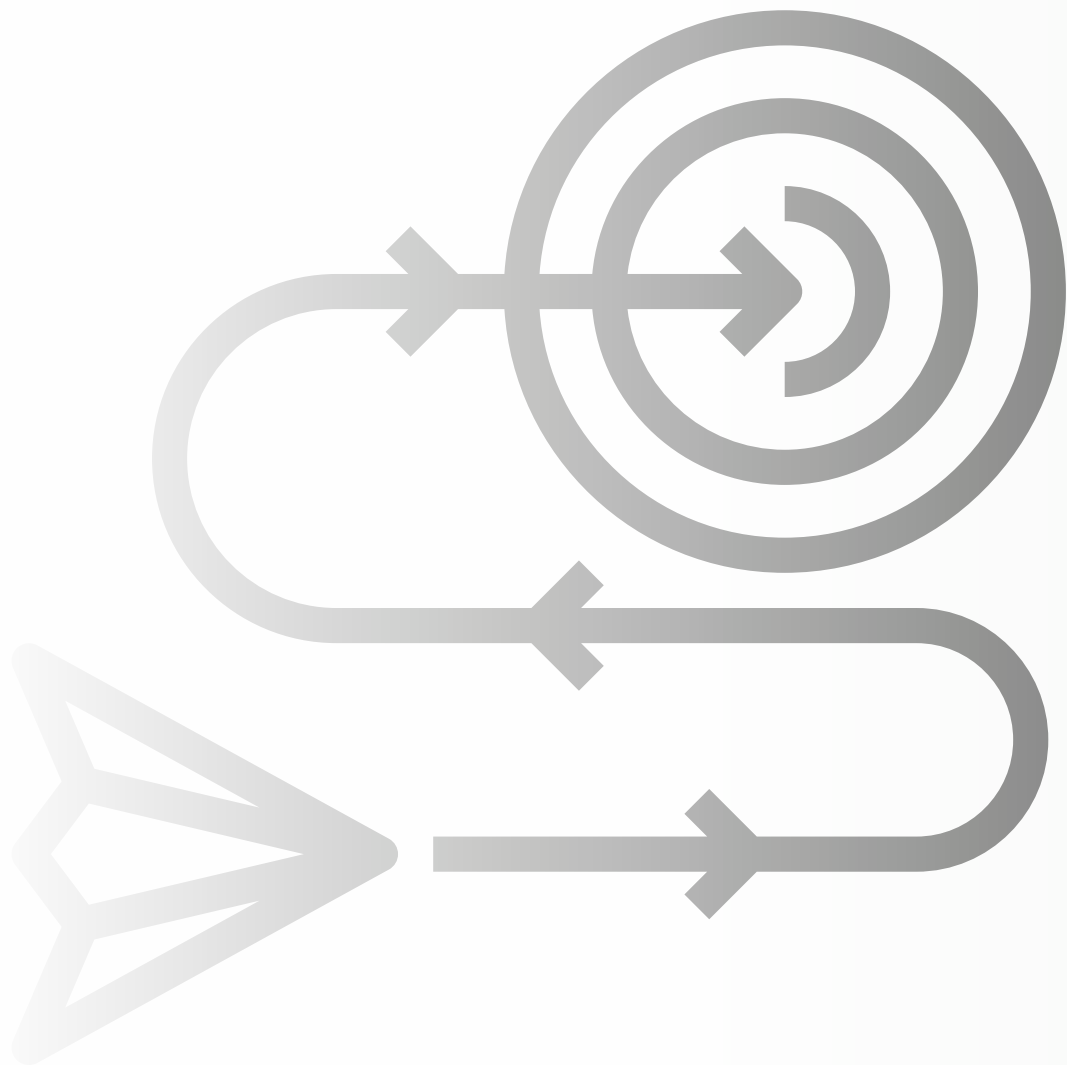
2020

Como Botanica

“ The First Urban
Botanical Living Design ”



Vision & Mission



วิสัยทัศน์ และพันธกิจองค์กร

ผู้นำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
ที่มุ่งสร้างความสุขที่ยั่งยืน

วิสัยทัศน์

เป็นผู้นำการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ที่มุ่งสร้างความสุขที่ยั่งยืน
และสร้างความแตกต่างอย่างโดดเด่นในเรื่องการออกแบบ คุณภาพ การก่อสร้าง
และการบริการ เพื่อให้ลูกบ้าน ชุมชน และสังคมมีความเป็นอยู่ที่ดี และเปี่ยมสุข

พันธกิจ

ดำเนินธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจร เพื่อเป็นผู้นำในการทำธุรกิจ
อย่างยั่งยืน โดยมีพันธกิจในการดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อทั้งพนักงาน ลูกค้า
และต่อสังคม

" เราไม่ได้ทำแค่
บ้านจัดสรร แต่เรา
ออกแบบสังคม ชีวิต
และความเป็นอยู่ "

ปรัชญาองค์กร

การสร้าง “บ้าน” ไม่ใช่การพัฒนาเพียงสิ่งปลูกสร้าง
หรือสิ่งแวดล้อมภายในหมู่บ้าน แต่หมายถึง การเข้าไป
มีส่วนร่วมพัฒนาสังคม ชุมชน เพื่อการมีชีวิตที่ดี
มีครอบครัวที่มั่นคงสมบูรณ์ และเพื่ออนาคตที่ยั่งยืน

คุณค่าและค่านิยมขององค์กร

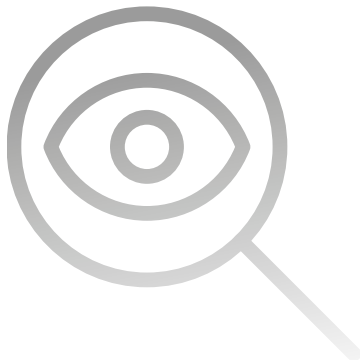
PIPCO คือ แนวทางที่ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน
ทุกแผนกของอารียาฯ ปฏิบัติร่วมกันเพื่อสร้างวิถี
และทิศทางในการทำงานที่สอดคล้อง โดยคำนึงถึงการ
สร้างสรรค์ และพัฒนาให้เกิดสิ่งที่ดีที่สุด ซึ่งเป็นค่านิยม
หลักหรือวัฒนธรรมองค์กรที่ถูกปลูกฝังจนเป็นหนึ่งใน
DNA ของเรา

อารียาฯ จึงพร้อมที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัย ให้สามารถตอบ
สนองความต้องการของลูกค้าในทุกรูปแบบ และพร้อมที่จะ
ก้าวสู่ความเป็นผู้นำด้าน Leading Boutique Developer
อย่างแท้จริง

PIPCO

Proactive	ทำงานเชิงรุก ด้วยความคิดบวก
Innovative	กล้าแตกต่างอย่างสร้างสรรค์
Passionate	กระหายความสำเร็จ
Collaboration	ร่วมมือร่วมใจกันทำงาน
Sense of Ownership	มีความรู้สึกเป็นเจ้าของ

Brand Background & Heritage



ประวัติที่มาขององค์กร

สำหรับอารียาฯ ‘บ้าน’ คือที่อยู่อาศัย.. คือ ที่ที่เราสร้างครอบครัวบนพื้นฐานของคำว่า ‘ความสุข’.. ซึ่งความสุขของแต่ละคนก็แตกต่างกันไปทั้งความหมาย ทั้งช่วงเวลา.. อารียาฯ จึงทำหน้าที่เป็นผู้สร้างพื้นฐานของความสุขที่แข็งแรงและยั่งยืนนั้น เป็นความสุขที่ได้สร้างสรรค์ที่พร้อมจะส่งมอบให้กับลูกบ้านทุกคนเพื่อให้ความสุขดำเนินต่อไปอย่างไม่สิ้นสุด

ในวันนี้ อารียาฯ ก้าวเข้าสู่ปีที่ 22 กับประสบการณ์ที่มากขึ้นเป็นเครื่องพิสูจน์ได้เป็นอย่างดีว่า เรามีความเข้าใจถึงความต้องการที่เปลี่ยนไปตามยุคสมัย โดยสามารถออกแบบสังคม และความเป็นอยู่ที่ตรงใจสำหรับผู้อยู่อาศัยทุกเจนอเรชัน

21 ปีแห่งความภาคภูมิใจ

21 ปี ของอารียาฯ ที่เดินทางพัฒนาอย่างต่อเนื่อง

*ปัจจุบัน ปี 2563		
รูปแบบผลิตภัณฑ์	จำนวนโครงการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)
บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด	13	7,701
ทาวนโฮม	32	15,501
คอนโดมิเนียม	10	22,695
รวม	55	45,897

4 กลยุทธ์หลักในการพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการ

“สุนทรียะของการใช้ชีวิต” (Aesthetic of Living) คือ แนวคิดหลักที่อารียาฯ ส่งต่อให้ลูกบ้านได้สัมผัสกับความเป็นอยู่ที่ดี ผ่านความตั้งใจและความพิถีพิถันในการสร้างสรรค์แต่ละโครงการ ให้เปี่ยมไปด้วยคุณภาพโดดเด่นด้วยดีไซน์ ลงตัวด้วยฟังก์ชันการใช้งาน รวมถึงงานบริการเพื่อสร้างสังคมแห่งความสุขที่สัมผัสได้ทุกวันโดยมี 4 กลยุทธ์สำคัญ ที่ถือเป็นโครงสร้าง และเป็นหัวใจของการพัฒนาผลิตภัณฑ์ และบริการ เพื่อส่งมอบให้กับลูกบ้านทุกโครงการทุกครอบครัว

งานออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์โดดเด่นมาพร้อมกับคุณภาพ

- Glasshouse การออกแบบที่ช่วยให้บ้านประหยัดพลังงาน เปิดรับแสงจากแหล่งกำเนิดธรรมชาติ พร้อมนำความงามจากพื้นที่สีเขียวภายนอกให้เข้ามามีส่วนร่วมในการใช้ชีวิต ให้ความรู้สึกใกล้ชิดเป็นหนึ่งเดียวกับธรรมชาติ
- Hybrid Kitchen เอาใจคนรักการทำอาหาร สร้างความสุขในการเข้าครัวแบบไม่จำกัดปรับเปลี่ยนการใช้งานได้ทั้งแบบครัวไทยและครัวฝรั่ง
- Water & Light System ระบบสาธารณูปโภคที่คัดสรรวัสดุดีมีคุณภาพเพื่อความปลอดภัย 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

ความสุขและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน

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

การให้บริการดูแลลูกบ้านตั้งแต่เริ่ม และหลังการขายอย่างสุดความสามารถ

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

"การใช้ชีวิตที่
ปราศจากสุนทรีภาพ
เปรียบเหมือนการใช้
ชีวิตที่ไม่มีความหมาย"

รู้จักเรา 'อารียา'

สังคมคุณภาพ ก่อให้เกิดความสุขที่ยั่งยืน
อารียาฯ คือ Sustainable Living Developer
ที่มุ่งมั่นสร้างสิ่งแวดล้อมที่ดี และชีวิตที่มี
ความหมายให้กับการอยู่อาศัยของทุกสิ่งมีชีวิต

OUR PRODUCT

" GROW VALUE
WITH SUSTAINABLE
DESIGN AND LIVING "





คอนโดมิเนียม

เฉลิมนิมิต อาร์ต เดอ เมซง

- สุขุมวิท 53
- The Novel Perspectives of Luxurious Japanese – Inspired Residence
- เริ่มต้นที่ 6.9 ล้านบาท



THE AVA
RESIDENCE

บ้านเดี่ยว

ดี เอวา เรสซิเดนซ์

- สุขุมวิท – ศรีนครินทร์
- The Finest Reflection of the Finest Living
- เริ่มต้นที่ 29 - 39 ล้านบาท

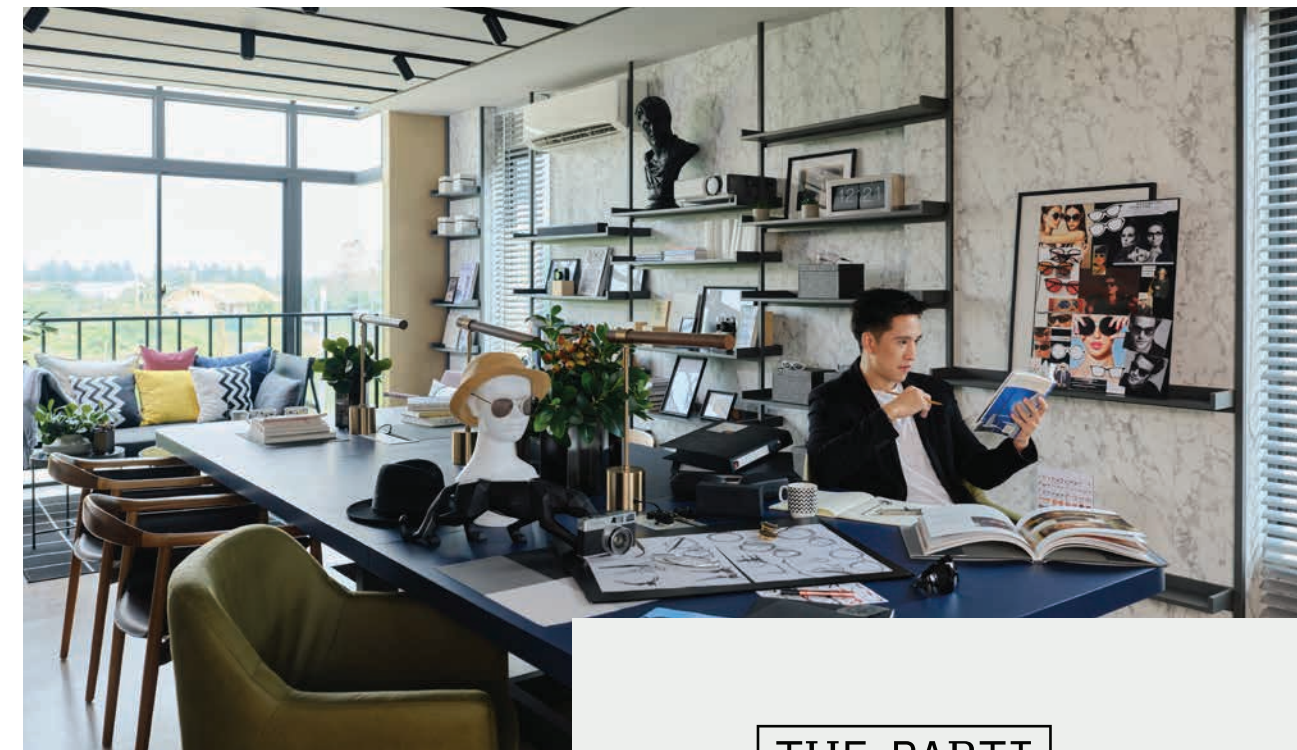


MANDARINA

ทาวน์โฮม

อารียา แมนดาริน่า

- เอกมัย-รามอินทรา
- ทาวน์โฮมฟังก์ชันใหม่ สไตล์ Modern 3 ชั้น 2 ที่จอดรถให้คุณเลือกใช้ Space ได้
- เริ่มต้นที่ 7.9 ล้านบาท



THE PARTI

โฮมออฟฟิศ

เดอะ พาร์ตี้

- เกษตร-นวมินทร์
- โฮม + ออฟฟิศ ดีไซน์ใหม่ ที่สามารถออกแบบได้เองตามสไตล์ของคุณ
- เริ่มต้นที่ 9.49 ล้านบาท



COMO

BIANCA

บ้านเดี่ยว

- อารียา โคโม เบียงก้า
- บางนา-วงแหวนฯ
 - บ้านเดี่ยวสไตล์ Minimal Eco Living
 - เริ่มต้นที่ 5.39 ล้านบาท



COMO

PRIMO

บ้านเดี่ยว

- อารียา โคโม พรีเมโ
- บางนา-วงแหวนฯ
 - บ้านเดี่ยวสไตล์ Modern Tropical Luxe Living พร้อมฟังก์ชันและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน
 - เริ่มต้นที่ 6.59 ล้านบาท



The Village

วิลเลจทาวน์

เดอะ วิลเลจ

- บางนา-วงแหวน, รังสิต-วงแหวนฯ, หทัยราษฎร์-วงแหวนฯ, กาญจนนาเกษ-ราชพฤกษ์
- บ้านและทาวน์โฮมอาร์มบ้านเดี่ยว สไตล์ American Cottage
- เริ่มต้นที่ 2.79 - 4.39 ล้านบาท



#48



ทาวน์โฮม

เดอะ คัลเลอร์ส

- รามอินทรา-หทัยราษฎร์, กาญจนนาเกษ-ราชพฤกษ์ บางนา-วงแหวนฯ, วงแหวน-ราชพฤกษ์, รังสิต-วงแหวน
- ทาวน์โฮมฟังก์ชันใหม่ ที่ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของคนยุคใหม่อย่างแท้จริง
- เริ่มต้นที่ 1.58-2.89 ล้านบาท



a space | 1/D

คอนโดมิเนียม

- เอ สเปซ ไอดี
- อโศก-รัชดา
 - Be “More” You เป็นตัวเองได้มากกว่า
 - เริ่มต้นที่ 3.39 ล้านบาท



COMO
BOTANICA

บ้านเดี่ยว

- โตโน่ โบทานิก้า
- บางนา-วงแหวนฯ
 - บ้านสไตล์ Urban Botanical
ที่ทำให้ชีวิตได้ใกล้ชิดธรรมชาติกว่าที่เคย
 - เริ่มต้นที่ 5.39 ล้านบาท





a space mega

คอนโดมิเนียม

เอ สเปซ เมกา

- บางนา
- ทำเลดีที่สุด คอนโดมิเนียมให้คุณใช้ชีวิตในเมกาซิตีบางนา พร้อมตอบสนองทุกไลฟ์สไตล์คนเมือง
- เริ่มต้นที่ 1.69 ล้านบาท



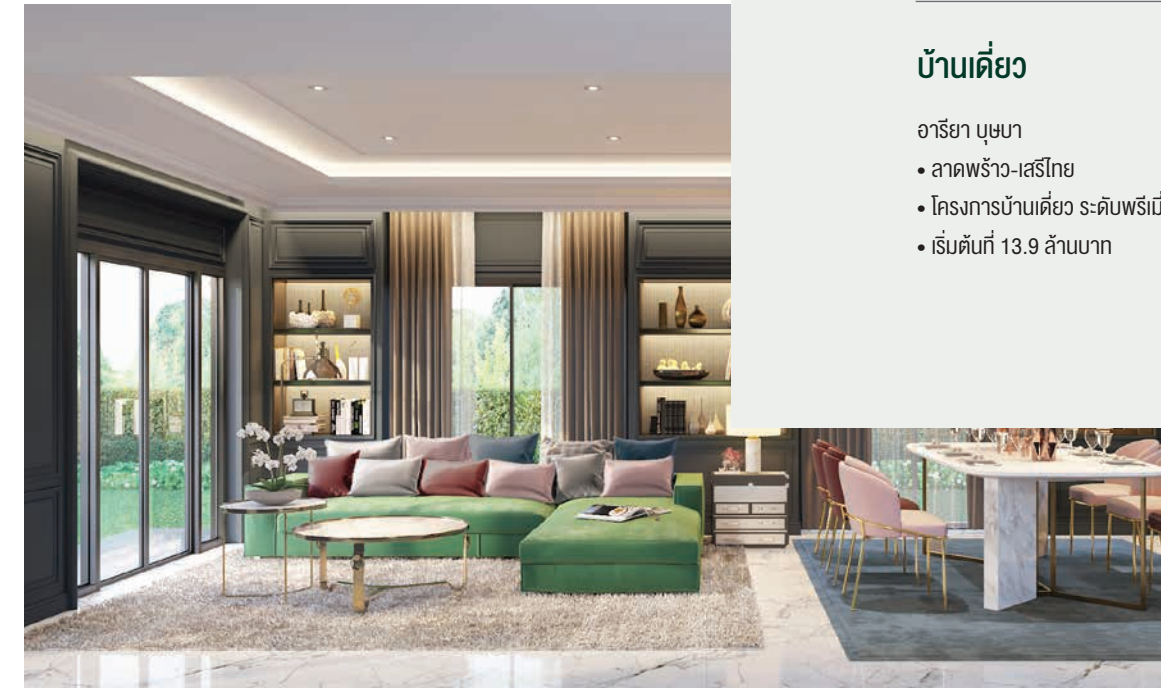
THE PLACE

ทาวน์โฮม

เดอะ เพลส

- กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์
- ทาวน์โฮม สำหรับคนรุ่นใหม่ ที่รักชื่นชอบในความคุ้มค่าและการใช้ชีวิตอย่างลงตัว
- เริ่มต้นที่ 1.49 ล้านบาท





BUSABA

บ้านเดี่ยว

อารียา บุษบา

- ลาดพร้าว-เสรีไทย
- โครงการบ้านเดี่ยว ระดับพรีเมียม Contemporary Style
- เริ่มต้นที่ 13.9 ล้านบาท



COMO

บ้านเดี่ยว

อารียา โคโม

- ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ
- บ้านเดี่ยวที่ให้คุณใช้ชีวิตอยู่ท่ามกลางธรรมชาติ
- เริ่มต้นที่ 6.99 ล้านบาท





ตลอด 21 ปี อารีયાฯ ไม่เคยหยุด
พัฒนาการสร้างที่อยู่อาศัย สังคม
และสิ่งแวดล้อมที่น่าอยู่ให้กับการใช้
ชีวิตทุกรูปแบบ



A·EDITION

บ้านเดี่ยว

เอ อิตีชั่น

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

เราตระหนักถึงการใช้ทรัพยากรให้คุ้มค่า
เกิดประโยชน์สูงสุดเพื่อความสูงที่ยั่งยืนในวันนี้
และชีวิตที่ดีในอนาคต

" ยังคงมุ่งมั่นในการ
พัฒนาธุรกิจและ
นวัตกรรมสร้าง
ความสุข "

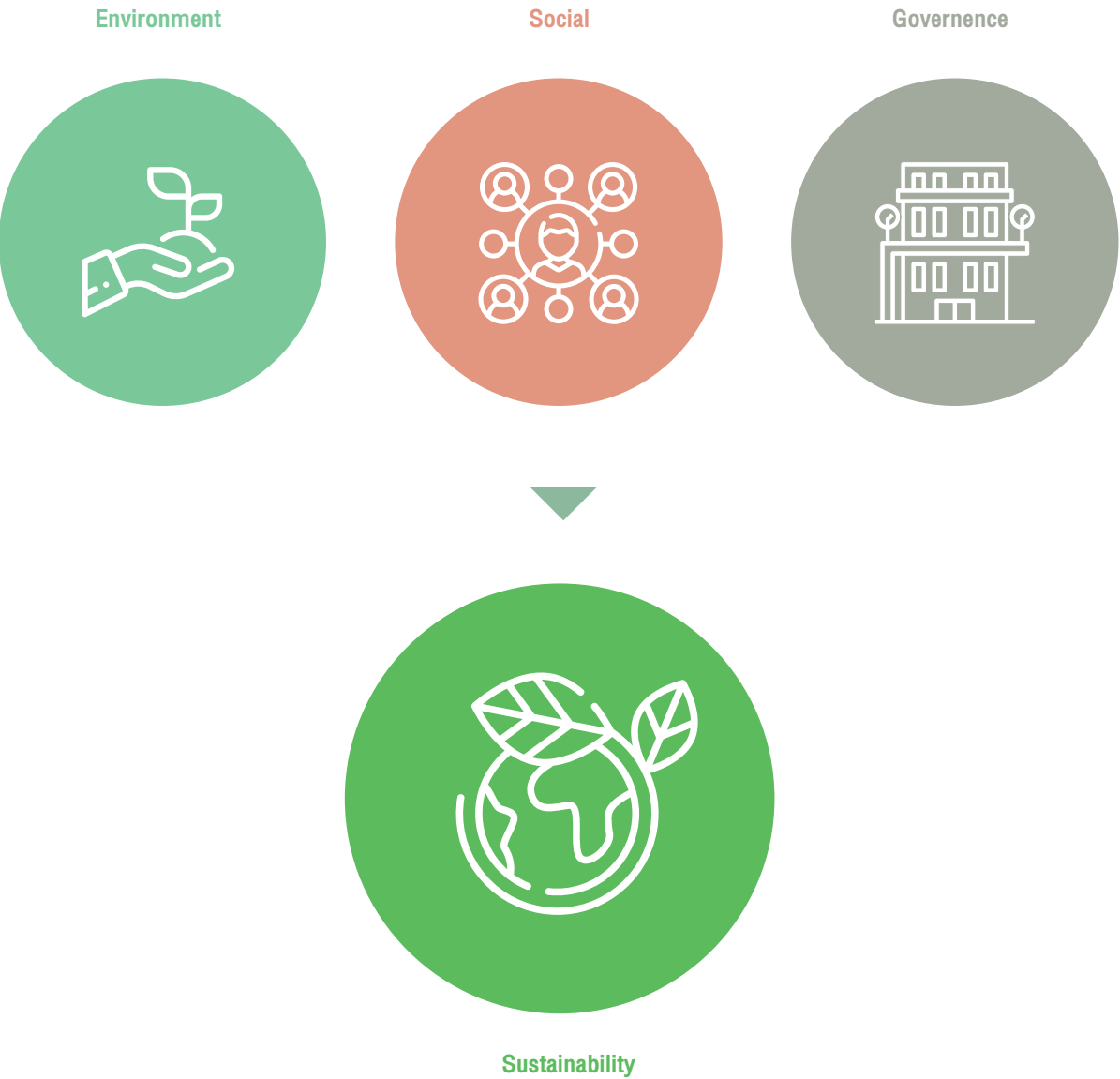
ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัท อาริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ยังคงมุ่งมั่นในการพัฒนาธุรกิจ และนวัตกรรมสร้างความสุข โดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม โดยยึดกรอบในการดำเนินงานตามแนวทางการพัฒนาที่ยั่งยืน และ ISO 26000 เพื่อพัฒนาไปสู่เป้าหมายระดับสากล SDGs

1. กรอบการดำเนินงาน

ทางบริษัทฯ ได้คำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในหลากหลายมิติ เพื่อสนับสนุนให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียได้รับความเป็นธรรม ตลอดจนผลประโยชน์จากการดำเนินงานอย่างยั่งยืน ตั้งแต่ปี 2561 จนถึงปัจจุบัน อารีયાฯ ใช้กรอบแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน และมาตรฐาน ISO 26000 : มาตรฐานแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคม เป็นกรอบในการดำเนินงานเพื่อให้การดำเนินงานครบถ้วนตามมาตรฐานสากล เพื่อให้ครอบคลุมทั้ง

3 มิติ ได้แก่ มิติทางสิ่งแวดล้อม มิติทางสังคม และมิติทางบรรษัทภิบาล



ISO 26000	สิ่งที่ดำเนินการ
1. การกำกับดูแลองค์กร (Organization Governance) คณะกรรมการ ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย สามารถดูแลการปฏิบัติงานขององค์กรได้ เพื่อแสดงถึงความโปร่งใส พร้อมรับการตรวจสอบ และสามารถชี้แจงให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียได้รับทราบถึงผลการปฏิบัติงานได้	<ul style="list-style-type: none">มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้น เป็นประจำทุกปี เพื่อแสดงถึงความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้มีผังองค์กร การกำกับดูแลกิจการที่ดีมีนโยบายการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา และการต่อต้านการคอร์รัปชันทั้งภายในและภายนอกองค์กร
2. สิทธิมนุษยชน (Human Rights) เป็นสิทธิขั้นพื้นฐานที่พนักงานควรได้รับ โดยสิทธิดังกล่าวครอบคลุมถึงสิทธิความเป็นพลเมือง สิทธิทางการเมือง สิทธิทางเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม และสิทธิตามกฎหมายระหว่างประเทศ	<ul style="list-style-type: none">สวัสดิการพนักงานตามกฎหมายแรงงานกำหนดและนอกเหนือกฎหมายกำหนดมีการจ้างงานที่เป็นธรรมและถูกต้องตามกฎหมาย
3. การปฏิบัติด้านแรงงาน (Labor Practice) องค์กรต้องตระหนักว่าแรงงานไม่ใช่สินค้า ดังนั้น แรงงานจึงไม่ควรถูกปฏิบัติเสมือนเป็นปัจจัยการผลิต ควรมีสิทธิเท่าเทียมกัน และเป็นแรงงานที่ถูกต้องตามกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none">มีการจ้างงานแรงงานที่เป็นธรรมและถูกต้องตามกฎหมายมีมาตรฐานในการดูแลคุณภาพชีวิตแก่แรงงาน เน้นเรื่องสะดวก สะอาด และปลอดภัยจัดให้มีศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กในพื้นที่ก่อสร้าง
4. สิ่งแวดล้อม (Environment) องค์กรจำเป็นต้องคำนึงถึงหลัก การป้องกันปัญหามลพิษ การบริโภคอย่างยั่งยืน (Sustainable Consumption) และการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพในการ ดำเนินการผลิตและบริการ	<ul style="list-style-type: none">นโยบายเรื่องความยั่งยืนขององค์กร “Sustainable Happiness : ความสุขและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน” ตระหนักเรื่องของสิ่งแวดล้อม ตั้งแต่การออกแบบโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับการใช้ชีวิตจริง ลดการค่าใช้จ่ายในส่วนของพลังงานสำหรับลูกบ้านในอนาคต ไปจนถึงการส่งเสริมให้รักษาสิ่งแวดล้อมและสุขภาพเมื่อได้เข้าพักอาศัยในโครงการมีคณะกรรมการอำนวยการด้านการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน
5. การปฏิบัติที่เป็นธรรม (Fair Operating) องค์กรต้องมีการแข่งขันกันอย่างเป็นธรรมและเปิดกว้าง ซึ่งจะช่วยส่งเสริมประสิทธิภาพในการ ลดต้นทุนสินค้าและบริการ นวัตกรรมการพัฒนาสินค้าหรือกระบวนการใหม่ๆ รวมถึงจะช่วยขยายการเติบโตทางเศรษฐกิจ และมาตรฐาน การครองชีพในระยะยาว	<ul style="list-style-type: none">การจัดซื้อจัดจ้างมีการเปรียบเทียบราคาจากคู่ค้าอย่างเป็นธรรม
6. ประเด็นผู้บริโภค (Consumer Issues) องค์กรจะต้องเปิดโอกาส ให้ผู้บริโภคได้รับทราบข้อมูลและบริการอย่างเหมาะสม ทั้งยังต้องให้ ความสำคัญกับการพัฒนาสินค้าและบริการ ที่เป็นประโยชน์ต่อสังคม โดยคำนึงถึงความปลอดภัยในการใช้งาน และสุขภาพของผู้บริโภค นอกจากนี้เมื่อพบว่าสินค้าไม่เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด องค์กรจะ ต้องมีกลไกในการเรียกคืนสินค้า พร้อมทั้งยังต้องให้ความสำคัญกับ กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค และถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด	<ul style="list-style-type: none">มีนโยบายด้านงานบริการหลังการขายที่รองรับทั้งศูนย์บริการ ลูกบ้าน (call center) งานบริหารหมู่บ้าน และงานการรับประกัน โดยมีมาตรฐานในการดำเนินงานในทุกส่วนงาน
7. การมีส่วนร่วมและการพัฒนาชุมชน (Community Involvement and Development) องค์กรจะต้องให้ ความสำคัญกับชุมชน มีการจัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมความสัมพันธ์ที่ดี ระหว่างชุมชนกับองค์กร สร้างการเรียนรู้ที่ส่งผลต่อการดำเนินชีวิต ของประชาชนโดยรอบองค์กร เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน	<ul style="list-style-type: none">มีกิจกรรมเพื่อสร้างความสัมพันธ์ระหว่างลูกบ้าน และสนับสนุน นโยบาย Sustainable Happiness

มิติทางสิ่งแวดล้อม (Environment)

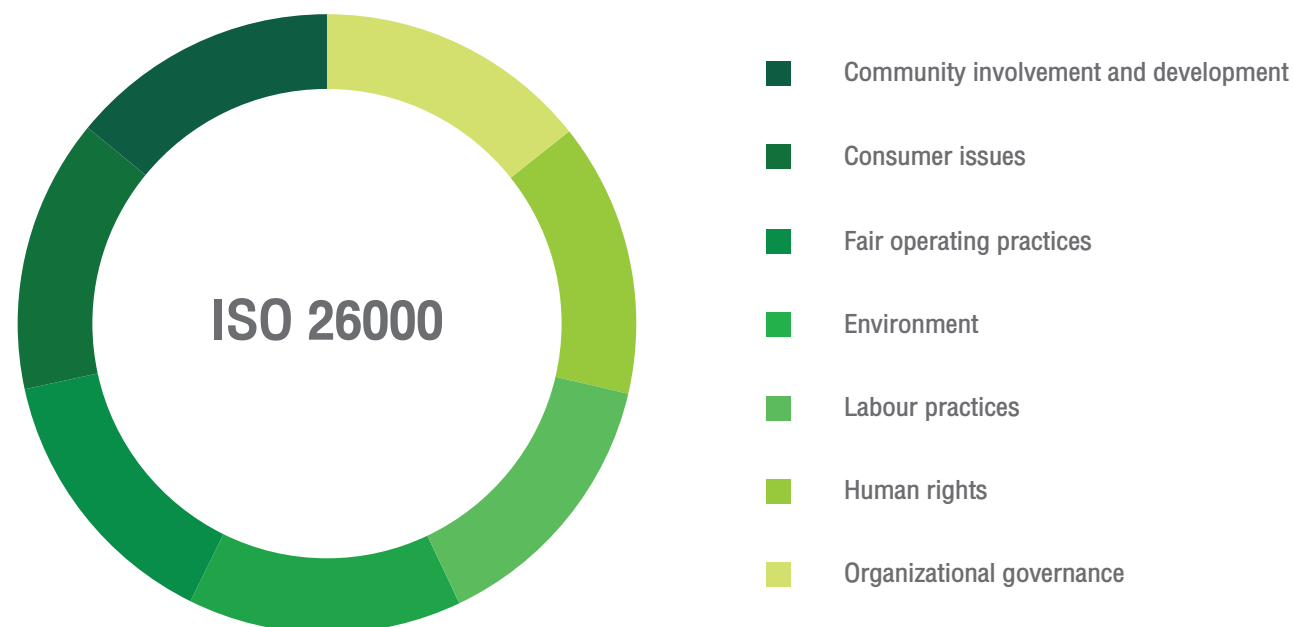
ยึดมั่นปฏิบัติตามข้อกำหนดแห่งกฎหมายอย่างเคร่งครัด รวมทั้ง ศึกษาวิจัยเพื่อแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อมที่เคยเกิดขึ้น และหาแนวทางป้องกันเพื่อให้โครงการเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

มิติทางสังคม (Social)

คำนึงถึงผลกระทบทางสังคมต่อชุมชนในพื้นที่พัฒนาโครงการ พร้อมกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดีให้เกิดขึ้นเป็นสังคมคุณภาพในโครงการของอารียา

มิติทางบรรษัทภิบาล (Governance)

มุ่งมั่นกับการกำกับดูแลกิจการอย่างมีประสิทธิภาพ และโปร่งใส มีจริยธรรมที่ดี และคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียของกิจการเป็นหลัก ด้วยการขยายโอกาสในการสร้างงาน การเพิ่มระดับความสำเร็จของผลประกอบการอย่างก้าวกระโดด และรองรับการเติบโตทางเศรษฐกิจของคู่ค้าและเศรษฐกิจของประเทศ



2. เป้าหมายการดำเนินงาน

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





Credit Images : United Nations
<https://www.un.org/sustainabledevelopment/sustainable-development-goals/>

1. No Poverty: จัดความยากจน

สิ่งที่ดำเนินการ

- มีสวัสดิการพนักงานตามกฎหมายแรงงานกำหนดและนอกเหนือกฎหมายกำหนด
- มีการจ้างงานที่เป็นธรรม ถูกต้องตามกฎหมาย
- ฝีมือแรงงานดีรายได้เพิ่มขึ้น
- มีมาตรฐานในการสร้างที่พักพนักงานและแรงงานเน้นเรื่องสะดวก สะอาด และปลอดภัย

2. Zero Hunger :

จัดความอดอยาก สร้างความมั่นคงทางอาหาร

สิ่งที่ดำเนินการ

- เปลี่ยนสวนสวยภายในโครงการให้เป็นไม้ยืนต้นที่รับประทานยอดหรือผลได้
- จัดให้มีแปลงผักในทุกโครงการเพื่อส่งเสริมให้ลูกบ้านบริโภคผักปลอดสารพิษ เพื่อให้เกิดความยั่งยืนจึงมีกระบวนการให้ลูกบ้านช่วยกันปลูก ช่วยกันเก็บ และช่วยกันดูแล

3. Health and Well-being :

ส่งเสริมความเป็นอยู่ที่ดีของทุกคนสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี การเข้าถึงหลักประกันสุขภาพถ้วนหน้า สนับสนุนทุนวิจัย คิดค้นวัคซีน

สิ่งที่ดำเนินการ

- มีมาตรฐานในการสร้างที่พักพนักงานและแรงงานเน้นเรื่องสะดวก สะอาด และปลอดภัย

4. Quality Education :

การส่งเสริมโอกาสในการเรียนรู้

สิ่งที่ดำเนินการ

- อบรมพนักงานและแรงงานตามสายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน จัดให้มีศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กในพื้นที่ก่อสร้างส่งเสริมให้ลูกคนงานที่เป็นต่างชาติเข้าเรียนในโรงเรียนรัฐบาล

8. Decent Jobs and Economic Growth :

ส่งเสริมการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจที่ยั่งยืน



Credit Images : United Nations
<https://www.un.org/sustainabledevelopment/sustainable-development-goals/>

9. Industry Innovation and Infrastructure :

ส่งเสริมอุตสาหกรรมที่ยั่งยืนและนวัตกรรม

สิ่งที่ดำเนินการ

- นวัตกรรมการออกแบบที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
- นวัตกรรมรูปแบบการบริการหลังการขาย

11. Sustainable Cities and Communities :

สร้างเมืองและการตั้งถิ่นฐานที่ปลอดภัย

13. Climate Action :

ดำเนินการอย่างเร่งด่วนเพื่อแก้ปัญหาโลกร้อน

สิ่งที่ดำเนินการ

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

16. Peace and Justice, Strong Institution :

ส่งเสริมสันติภาพและการเข้าถึงระบบยุติธรรมอย่างเท่าเทียมกัน

สิ่งที่ดำเนินการ

- มีนโยบายการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา และการต่อต้านการคอร์รัปชั่นทั้งภายในและภายนอกองค์กร
- การจัดซื้อจัดจ้างมีการเปรียบเทียบราคาจากผู้ค้าอย่างเป็นธรรม
- การจัดซื้อจัดจ้าง และจ่ายค่าจ้างผ่านระบบเพื่อป้องกันการทุจริต

17. Partnership for the Goals :

สร้างความร่วมมือระดับสากลต่อการพัฒนาที่ยั่งยืน

สิ่งที่ดำเนินการ

- ให้ความร่วมมือในงานวิจัยงานด้านเด็กในพื้นที่ก่อสร้างกับมูลนิธิเครือข่ายบ้านเด็กภายใต้การดำเนินงานของ UNICEF จากการที่ทำโครงการ Child Friendly Space ซึ่งถือเป็นวาระในระดับสากล

นอกจากการดำเนินงานตามกรอบการดำเนินงานทั้ง 3 มิติ ที่กล่าวมาข้างต้นแล้ว บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญในเรื่องของ “สิทธิเด็กและหลักปฏิบัติทางธุรกิจ” (Children’s Rights and Business Principles - CRBP) ซึ่งได้รับการสนับสนุนโดยองค์การทุนเพื่อเด็กแห่งสหประชาชาติ (UNICEF) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสถาบันพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน (SBDi) โดยนำมาปรับใช้ให้เหมาะสมกับโครงการและการดำเนินงาน ดังนี้



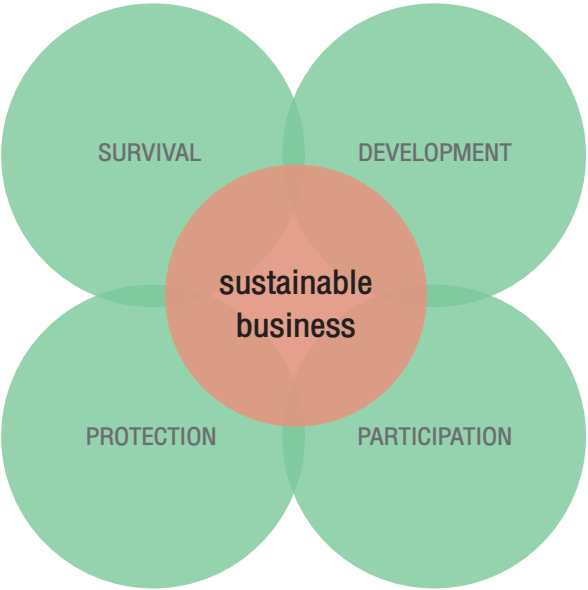
SURVIVAL

การให้ความสำคัญด้านสุขภาพ (Healthy) ของเด็ก จึงได้มีการมุ่งเน้น เรื่องการเสริมสร้างพัฒนาของเด็ก และการส่งเสริมสุขภาพให้กับเด็กโดย ได้มีการจัดสร้างสโมสร (Club House) สนามเด็กเล่น สนามบาส และ Bicycle Lane เป็นต้น

DEVELOPMENT

การให้ความสำคัญในด้านการศึกษา บริษัทฯ มุ่งส่งเสริมโอกาสทางการ ศึกษาให้กับลูกหลานของแรงงานข้ามชาติ โดยได้มีการจัดตั้งโครงการ “Child Friendly Space” ศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กในสถานที่ก่อสร้าง โดยดำเนินงานร่วมกับมูลนิธิเครือข่ายส่งเสริมคุณภาพชีวิตแรงงาน (Labour Rights Promotion Network Foundation) จัดให้มีกิจกรรม สอนทักษะการเรียนรู้และการสื่อสาร ภาษาไทย อังกฤษ คณิตศาสตร์ ศิลปะ กิจกรรมเสริมสร้างวินัย และสุนกานามัยให้กับลูกหลานของแรงงานข้ามชาติ

Credit Images : United Nations
<https://childrenandbusiness.org/>



เพิ่มทักษะในการสื่อสาร และให้ความรู้ เพื่อสามารถเข้าศึกษาในระบบของ ภาครัฐได้ต่อไป

PROTECTION

การให้ความสำคัญทางด้านความปลอดภัยทั้งบุตรหลานของลูกบ้านและ บุตรหลานของแรงงานข้ามชาติ โดยการสร้าง Protection กันระหว่างพื้นที่ ก่อสร้างและที่อยู่อาศัยของลูกบ้าน เพื่อป้องกันความเสี่ยงและอันตรายที่จะ เกิดขึ้นกับเด็ก

PARTICIPATION

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

“ Sustainable Happiness ”

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอยู่บนพื้นฐานความรับผิดชอบต่อสังคม โดยมุ่งเน้น คุณภาพชีวิตที่ดีซึ่งได้มาจากสังคมคุณภาพที่เกิดจากการอยู่ร่วมกันอย่าง สามัคคีในชุมชนแห่งการเอื้อเฟื้อเผื่อแผ่ ภายใต้สิ่งแวดล้อมที่ดี สุขภาพที่ดี จึงเป็นหัวใจสำคัญของการสร้างความสุขที่ยั่งยืน “ Sustainable Happiness ”

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอยู่บนพื้นฐานความรับผิดชอบต่อสังคม โดยมุ่งเน้นคุณภาพชีวิตที่ดีซึ่งได้มาจากสังคมคุณภาพที่เกิดจากการอยู่ร่วมกันอย่าง
สามัคคีในชุมชนแห่งการเอื้อเฟื้อเผื่อแผ่ ภายใต้สิ่งแวดล้อมที่ดี สุขภาพ ที่ดี จึงเป็นหัวใจสำคัญของการสร้างความสุขที่ยั่งยืน “ Sustainable Happiness”



เราตั้งใจในการดำเนินธุรกิจอยู่บนพื้นฐานความรับผิดชอบต่อสังคม โดยมุ่งเน้นสร้างความสุขให้กับสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม ภายใต้หัวใจ
สำคัญของนโยบาย “ Sustainable Happiness ” ความสุขและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน โดยคำนึงถึงความสุขของกลุ่มเป้าหมาย และผู้มีส่วนได้เสียให้ครอบคลุม
ในทุกๆ ด้าน แบ่งเป็นกลุ่มความสุข 6 กลุ่ม ดังนี้

1 สุขคนสร้าง : คนงาน หรือ แรงงาน

เป็นการดูแลแรงงานให้อยู่ดีมีความสุข มีคุณภาพในทุกๆ ด้าน อย่าง
ต่อเนื่อง เพื่อสร้างความสุขอย่างยั่งยืนทั้งกายและใจ ซึ่งเราดำเนินงาน
ด้านพัฒนาคุณภาพชีวิตแรงงานในทุกมิติ ได้แก่

- **พัฒนาความเป็นอยู่** จัดหาที่พักคนงานให้ได้มาตรฐานรวมไปถึงการพัฒนาพื้นที่ปลอดภัยสำหรับเด็ก ส่งเสริมเด็กเข้าสู่ระบบการศึกษาของโรงเรียนได้
- **พัฒนาการจ้างงานและสวัสดิการที่เป็นธรรม** จ้างงานอย่างเป็นธรรมจ่ายค่าจ้างตรงเวลา ตรวจสอบได้ ให้คนงานได้รับสิทธิตามกฎหมายอย่างสมบูรณ์
- **พัฒนาการเรียนรู้และการศึกษา** มีการอบรมและพัฒนาฝีมือแรงงานเพื่อให้เกิดทักษะและความชำนาญ นำไปสู่การสร้างรายได้เพิ่มขึ้นในอนาคต
- **พัฒนาพื้นที่ปลอดภัยสำหรับเด็ก** จัดให้มีศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กในสถานที่ก่อสร้าง เพื่อดูแลคุณภาพชีวิตของผู้ติดตาม(บุตรหลาน) ให้ปลอดภัย ลดอุบัติเหตุ จากการนำเด็กติดตามไปในสถานที่ก่อสร้าง และลดความกังวลของผู้ปกครองที่ต้องออกไปทำงาน

Child Friendly Space ศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กในสถานที่ก่อสร้าง เกิดขึ้นตั้งแต่ปี 2558 โดยผู้บริหารได้เล็งเห็นความสำคัญของชีวิตความเป็นอยู่ของคนงาน และต้องการให้สถานพักอาศัยมีมาตรฐานปลอดภัยสำหรับการดำรงชีวิต จึงจัดให้ทำมาตรฐานความเป็นอยู่ของคนงาน และผู้ติดตาม จึงได้จัดให้มีพื้นที่ปลอดภัยสำหรับเด็ก เพื่อป้องกันคนงานนำเด็กเข้าไปยังพื้นที่ก่อสร้างซึ่งมีความเสี่ยงที่จะเกิดอุบัติเหตุ ภายในพื้นที่ประกอบด้วย อาคารเรียนรู้ พื้นที่สีเขียว และมีรั้วปิดเพื่อความปลอดภัยของเด็กเป็นสำคัญ ซึ่งจะมีการดูแลทำความสะอาดทุกวันเพื่อสุขอนามัยที่ดีของเด็กๆ

ศูนย์การเรียนรู้จัดให้มีมุมภาษาไทย คณิตศาสตร์ สุขศึกษา และทักษะชีวิตสอนให้เด็กได้ปลูกผัก สอดแทรกประโยชน์ต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นการเพาะปลูก การดูแล และความรับผิดชอบ เนื่องจากทางศูนย์การเรียนรู้มีเด็กหลายสัญชาติ ทั้งเมียนมาร์ (กะเหรี่ยง, มอญ) และกัมพูชา ทำให้ทางศูนย์ต้องใช้ภาษาในการสื่อสารเป็นภาษาหลักคือภาษาไทย ผู้ปกครองและเด็กบางคนที่ไม่สามารถฟัง และสื่อสารเป็นภาษาไทยได้ เด็กโตที่สามารถฟังและสื่อสารภาษาไทยได้ จะคอยเป็นล่ามแปลภาษาให้กับผู้ปกครอง และเด็กคนอื่นฟัง ซึ่งก็เป็นการเพิ่มทักษะให้กับเด็กในอนาคตอีกรูปแบบหนึ่ง



ตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นมา บริษัทฯ เจ้มงวดในเรื่องของการรับคนงานในรูปแบบ MOU และจำกัดพื้นที่การก่อสร้าง ส่งผลให้ผู้ติดตาม หรือบุตรหลานของคนงานลดจำนวนลง ส่งผลให้การดูแลเด็กของโครงการ Child Friendly Space ต้องเป็นการปรับเปลี่ยนให้เกิดความเหมาะสมตามสถานการณ์ แต่ยังคงให้ความสำคัญด้านสิทธิเด็กตามหลักสากล และยังคงสนับสนุนให้เด็กได้เข้าเรียนในระบบการศึกษาของภาครัฐ

ปี 2563 ประเทศไทยประสบกับสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งกลุ่มที่มีความเสี่ยงสูงได้แก่เด็ก ผู้สูงอายุ และแรงงานต่างด้าว บริษัทฯ จึงจัดให้มีมาตรการดูแลเบื้องต้นด้วยการให้ความรู้ การดูแลตัวเองและครอบครัว มอบเจลล้างมือ และหน้ากากอนามัย เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดที่จะเกิดขึ้น



2 สุขเจ้าบ้าน : พนักงาน

ได้แก่ การฝึกอบรมพนักงาน การสร้างแรงจูงใจพนักงาน ตลอดจนถึงการมอบสวัสดิการที่เป็นสิทธิประโยชน์ต่างๆ ให้แก่พนักงานในทุกๆด้าน

พนักงาน ถือเป็นกำลังสำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจ และเป็นทรัพยากรที่มีความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง โดยบริษัทฯ มีนโยบายและการดำเนินงานด้านทรัพยากรบุคคล เพื่อสนับสนุนการทำงาน สร้างแรงจูงใจ พัฒนาศักยภาพ รวมถึงให้ความสำคัญต่อการดูแลพนักงานในด้านต่างๆ ทั้งนี้เพื่อให้พนักงานทำงานได้อย่างมีความสุข และมีประสิทธิภาพไปพร้อมๆกัน

บริษัทฯ ได้เตรียมความพร้อมให้กับพนักงานตั้งแต่ก้าวแรกที่เข้ามาร่วมงานกับบริษัทฯ ในเรื่องต่างๆ โดยเริ่มตั้งแต่ การปฐมนิเทศสำหรับพนักงานใหม่ การจัดสถานที่ทำงานและการสร้างบรรยากาศในการทำงาน สวัสดิการพนักงาน การสร้างแรงจูงใจ กิจกรรมพนักงาน การฝึกอบรมพนักงาน ระบบการประเมินผลการปฏิบัติงาน และการเติบโตในสายงาน ดังรายละเอียดต่อไปนี้

การปฐมนิเทศสำหรับพนักงานใหม่

การปฐมนิเทศ (New Employee Orientation) ถือเป็นเรื่องก่บบริษัทฯ ให้ความสำคัญ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเสริมสร้างความพร้อมให้พนักงานใหม่ที่เข้ามาร่วมงานกับบริษัทฯ การปฐมนิเทศ ได้จัดขึ้นเป็นประจำ โดยมีกำหนดการเดือนละ 2 ครั้ง ตามรอบวันเริ่มงานของพนักงานใหม่ เพื่อให้พนักงานใหม่ได้เตรียมความพร้อมตั้งแต่วันแรกที่เข้ามาร่วมงานกับบริษัทฯ

ทั้งนี้พนักงานใหม่จากทุกฝ่ายงานที่เริ่มงานในช่วงเดียวกัน จะได้เข้าร่วมการปฐมนิเทศและรับประทานอาหารร่วมกัน เป็นการเสริมสร้างความสัมพันธ์ระหว่างฝ่ายงาน อีกทั้งบริษัทฯ ยังเปิดโอกาสให้พนักงานสามารถแลกเปลี่ยนความคิดเห็นระหว่างกัน ท่ามกลางบรรยากาศที่เป็นกันเองตลอดการปฐมนิเทศอีกด้วย

การฝึกอบรมพนักงาน

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มีการพัฒนาความรู้และทักษะของพนักงาน โดยนโยบายสำคัญคือการจัดให้มีการฝึกอบรมพัฒนาพนักงานอย่างต่อเนื่อง โดยมี Training Roadmap เป็นแนวทางในการพัฒนาพนักงานในระยะยาว

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการพัฒนาพนักงานในทุกระดับ ตั้งแต่พนักงานระดับปฏิบัติการจนถึงระดับบริหาร โดยจัดให้มีหัวข้อฝึกอบรมเพื่อพัฒนาทักษะต่างๆ อย่างชัดเจนเพื่อให้พนักงานมีความรู้ ความสามารถ และมีทักษะในการสอนงาน ถ่ายทอดงาน นำไปสู่ประสิทธิภาพในการทำงานอย่างสูงสุด

การจัดสถานที่ทำงานและการสร้างบรรยากาศในการทำงาน

บริษัทฯ มีการปรับปรุงแบบและจัดสถานที่ทำงานให้มีบรรยากาศที่ดี (Happy Workplace) ทั้งบรรยากาศภายนอก และการตกแต่งภายในสำนักงาน เพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจให้พนักงานทำงานอย่างมีความสุข โดยมีการตกแต่งพื้นที่ทำงานให้มีบรรยากาศที่เอื้อต่อการคิดสร้างสรรค์ รวมถึงได้จัดสรรพื้นที่ส่วนกลางให้พนักงานมาใช้ประชุมหรือพูดคุยกันได้ทั้งในแบบทางการ และไม่เป็นทางการ

นอกจากนี้บริษัทฯ ได้ส่งเสริมให้พนักงานมีกิจกรรมร่วมกันโดยการจัดสรรให้มีพื้นที่สำหรับกิจกรรมต่างๆ ได้แก่ พื้นที่สำหรับรับประทานอาหารพร้อมจัดเตรียมอาหารกลางวันในราคาประหยัดสำหรับพนักงาน พื้นที่สำหรับเล่นกีฬาปิงปองในช่วงเวลาพักกลางวันและหลังเลิกงาน เพื่อให้พนักงานได้รู้สึกผ่อนคลาย และยังเป็นการกระชับความสัมพันธ์ทั้งในฝ่ายงานเดียวกัน และระหว่างฝ่ายงาน



การสร้างแรงจูงใจ

ในด้านการสร้างแรงจูงใจให้พนักงานที่มีผลการปฏิบัติงานได้ตามเป้าหมายนั้น มีการให้ incentive ตามผลงานและเป้าหมาย รวมถึงมีการให้โบนัสประจำปีแก่พนักงานทุกคนโดยพิจารณาตามผลประกอบการของบริษัทฯ และผลการประเมินการปฏิบัติงานรายฝ่ายงานและรายบุคคล

สวัสดิการพนักงาน

พนักงานถือเป็นทรัพยากรที่สำคัญต่อการดำเนินกิจการและต่อความสำเร็จของบริษัทฯ ดังนั้นนอกเหนือจากการจัดให้มีค่าตอบแทนสวัสดิการ รวมถึงผลประโยชน์ในการปฏิบัติงานให้กับพนักงานแล้ว ในแต่ละปี บริษัทฯยังมีการพิจารณาทบทวนค่าตอบแทนและสวัสดิการสำหรับพนักงานเพิ่มเติมเพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจ และเพื่อให้มีสวัสดิการที่เป็นมาตรฐานเมื่อเทียบกับกลุ่มธุรกิจเดียวกัน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อยกระดับความสุขของพนักงานอีกด้วย

ทั้งนี้ การจัดสรรสวัสดิการให้กับพนักงาน บริษัทฯได้คำนึงถึงคุณภาพชีวิตและความสุขของพนักงานในด้านต่างๆ ดังต่อไปนี้

สวัสดิการที่ช่วยเหลือในเรื่องค่าครองชีพ

- การให้เงินช่วยเหลือต่างๆ เช่น งานแต่งงาน งานอุปสมบท
- การให้เงินช่วยเหลืองานศพ กรณี พนักงาน บิดา มารดา คู่สมรสหรือบุตรของพนักงาน ถึงแก่กรรม
- การจัดชุดยูนิฟอร์มพนักงาน
- การจัดที่พักอาศัยให้พนักงาน
- การบริการอาหารกลางวันคุณภาพในราคาประหยัด

สวัสดิการที่สนับสนุนการออมของลูกจ้าง

- กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- กองทุนประกันสังคม
- กองทุนเงินทดแทน

สวัสดิการที่พัฒนาสถาบันครอบครัวของลูกจ้าง

- การประกันชีวิตให้กับลูกจ้าง
- การช่วยค่ารักษาพยาบาล
- การรับขวัญคลอดบุตร

สวัสดิการที่ส่งเสริมความมั่นคงในอนาคต

- สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

สวัสดิการที่ส่งเสริมสุขภาพ

- ประกันสุขภาพที่คุ้มครองทั้งกรณีผู้ป่วยนอก และผู้ป่วยใน
- การจัดของเยี่ยมกรณีพนักงานเจ็บป่วย
- ตรวจสุขภาพประจำปี
- การให้ความรู้เรื่องสุขภาพอนามัย
- ห้องพยาบาลและอุปกรณ์ปฐมพยาบาล
- การจัดฉีดวัคซีนไข้หวัดใหญ่ให้กับพนักงาน

สิทธิการลา

นอกเหนือจากสวัสดิการต่างๆ ที่กล่าวมา บริษัทฯได้จัดให้พนักงานสามารถลางานได้ตามสิทธิและความจำเป็นต่างๆได้แก่ ลาพักร้อน ลาป่วย ลากิจ ลาคลอด ลาอุปสมบท ลารับราชการทหาร ลาทำหมัน และลาฝึกอบรม

มาตรการควบคุมการระบาดของเชื้อไวรัสโคโรน่า (COVID-19)

บริษัทฯ ตระหนักถึงสวัสดิภาพของพนักงานทุกคน ลูกค้า คู่ค้า รวมถึงผู้มาติดต่อ จึงได้กำหนดมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรน่า (COVID-19) โดยได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) เพื่อกำหนดแผนงานรองรับสถานการณ์การระบาด COVID-19 รวมทั้งประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ตลอดจนกำหนดมาตรการต่าง ๆ อันจะส่งผลให้สามารถรับมือเมื่อสถานการณ์การระบาดมีความรุนแรงขึ้นในระดับต่าง ๆ ภายใต้แผนแนวทางการจัดการภาวะฉุกเฉินสถานการณ์ระบาด COVID-19 ซึ่งแบ่งระดับตามความรุนแรงดังนี้

- 1. ระดับที่ 1 การระบาดไม่รุนแรง มีการระบาดเฉพาะกลุ่ม
- 2. ระดับที่ 2 การระบาดมีความรุนแรง การติดเชื้อภายในประเทศมากกว่า 100/วัน และมีระบาดเป็นวงกว้าง
- 3. ระดับที่ 3 การระบาดมีความรุนแรงมาก ส่งผลกระทบต่อทั้งบริษัทฯ และชุมชนรอบข้าง
- 4. การระบาดมีความรุนแรงสูงสุด ส่งผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจของบริษัทฯ

จากการแบ่งระดับความรุนแรงข้างต้น จะนำมาซึ่งการกำหนดแผนงานเพื่อรองรับและกำหนดมาตรการให้ครอบคลุมรวมทั้งสื่อสารให้ทุกส่วนงานที่เกี่ยวข้องสามารถดำเนินการได้อย่างถูกต้องและมีประสิทธิภาพ โดยแบ่งเป็นมาตรการต่าง ๆ ดังนี้

1. มาตรการป้องกันการแพร่ระบาด COVID -19 และแนวทางปฏิบัติของพนักงาน

- ตรวจสอบเครื่องอุณหภูมิร่างกายก่อนเข้าปฏิบัติงานทุกครั้ง โดยได้จัดจุดคัดกรองโดยจะติดตั้งเครื่อง Thermo Scan ในสำนักงานรวมถึงพื้นที่หน้างานต่าง ๆ เพื่อตรวจวัดอุณหภูมิ
- กำหนดให้พนักงานทุกคนสวมหน้ากากอนามัยตลอดเวลาเมื่อปฏิบัติงานในสำนักงาน ทั้งนี้รวมถึงผู้มาติดต่อด้วยเช่นกัน
- จัดหาเจลแอลกอฮอล์ไว้ตามจุดต่าง ๆ ของสำนักงาน เช่น หน้าลิฟต์ , หน้าประตูทางเข้าสำนักงาน , พื้นที่หน้างาน , ภายในห้องน้ำ เพื่ออำนวยความสะดวกและลดโอกาสการสัมผัสเชื้อ
- การทำความสะอาด ดำเนินการฉีดพ่นยาฆ่าเชื้ออย่างสม่ำเสมอ
- จัดทำสื่อสิ่งพิมพ์และสื่อออนไลน์เพื่อให้ข้อมูลและปรับปรุงพร้อมทั้งรายงานสถานการณ์ที่เกี่ยวข้อง
- กำหนดมาตรการเว้นระยะห่างระหว่างกัน(Social Distancing) เช่น ลดการทำงานที่ใกล้ชิดกัน ดังนั้นในการส่งเอกสารระหว่างหน่วยงานถ้าเป็นเอกสารที่ไม่ต้องลงนามขอให้ส่งผ่าน E-Mail , การประชุมผ่านระบบ Video Conference รวมทั้งการกำหนดให้พนักงานมีการสลับวันทำงาน และ ปฏิบัติงานที่บ้านเพื่อเป็นการลดความแออัดในสถานที่ทำงาน ตลอดจนลดความเสี่ยงระหว่างการเดินทางมาปฏิบัติงานของพนักงาน

- จัดทำแบบประเมินความเสี่ยงการติดเชื้อ COVID -19 เป็นระยะเพื่อสำรวจติดตาม และเฝ้าระวัง รวมทั้งกระตุ้นให้พนักงานตระหนักถึงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันของบริษัทฯ และภาครัฐอย่างเข้มข้น
- ขอความร่วมมือพนักงานงดหรือหลีกเลี่ยงการเดินทางไปยังประเทศกลุ่มเสี่ยงที่มีการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 ตามประกาศจากกรมควบคุมโรค กระทรวงสาธารณสุข
- พนักงานที่เดินทางไป-กลับหรือแวะผ่าน (Transit) ประเทศกลุ่มเสี่ยงในช่วงที่มีการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 ตามประกาศจากกรมควบคุมโรค กระทรวงสาธารณสุข (ทั้งจากการเดินทางไปปฏิบัติงานและเดินทางด้วยภารกิจส่วนตัว)
- กรณีที่พนักงานมีสมาชิกในครอบครัวที่พักอาศัยอยู่ในสถานที่เดียวกันมีการเดินทางกลับจากประเทศกลุ่มเสี่ยงหรือประเทศที่กำลังมีการระบาดขอให้เฝ้าระวังและสังเกตอาการของตนเอง

2. มาตรการรับมือหากเกิดกรณีพบผู้ติดเชื้อ COVID-19

เพื่อให้การรับมือเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและรวดเร็วที่สุด จึงได้กำหนดมาตรการรับมือหากเกิดกรณีพบผู้ติดเชื้อ COVID-19 แบ่งกลุ่มออกเป็น 4 กลุ่ม เพื่อกำหนดวิธีปฏิบัติตัวตามประเภทกลุ่มต่าง ๆ ดังนี้

- กลุ่ม A หมายถึง กลุ่มเสี่ยง ที่มีผลตรวจเป็น Positive ไม่ว่าจะโดยวิธีการตรวจแบบ Rapid Test (เจาะเลือด) หรือ Swab (ตรวจจากสารคัดหลั่ง)
 - กลุ่ม B หมายถึง กลุ่มที่สัมผัสกลุ่ม A ภายใน 14 วัน หลังจากทราบผลจากกลุ่ม A เป็น Positive
 - กลุ่ม C หมายถึง กลุ่มที่สัมผัสกลุ่ม B ภายใน 14 วัน หลังจากกลุ่ม B พบ กลุ่ม A
 - กลุ่ม D หมายถึง กลุ่มที่อาจมีการสัมผัสกลุ่ม C
- ทั้งนี้จากการแบ่งกลุ่มดังกล่าวจะทำให้พนักงานรู้ เข้าใจ และสามารถนำไปปฏิบัติได้อย่างมีประสิทธิภาพ

กิจกรรมพนักงาน

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

นอกเหนือจากกิจกรรมที่กล่าวข้างต้น บริษัทฯ ยังสร้างการมีส่วนร่วมในการรักษาสิ่งแวดล้อม โดยการคัดแยกขยะ ทั้งที่เป็นขยะรีไซเคิล และเศษอาหาร เพื่อให้นำกลับมาใช้ประโยชน์ให้ได้มากที่สุด

การจัดการขยะรีไซเคิล จัดพื้นที่สำหรับแยกขยะรีไซเคิลให้กับพนักงานทุกชั้น เพื่อให้ขยะทั้งหมดได้กลับเข้าสู่กระบวนการรีไซเคิลอย่างถูกต้องมากที่สุด

การจัดการเศษอาหาร แยกเศษผักผลไม้ที่เหลือจากการประกอบอาหาร และเศษอาหารที่เหลือจากการรับประทานอาหารกลางวันลงถังแยก และนำเศษอาหารที่ได้ใส่เครื่องกำจัดเศษอาหาร เพื่อผลิตเป็นสารปรับปรุงดิน และนำไปใช้สำหรับการปลูกผักสวนครัวที่จัดเตรียมไว้รอบอาคารสำนักงาน เมื่อผักสวนครัวยังครบรอบการเก็บเกี่ยวก็นำผลผลิตที่ได้มาปรุงเป็นเมนูเสริมให้กับพนักงานได้รับประทานร่วมกัน

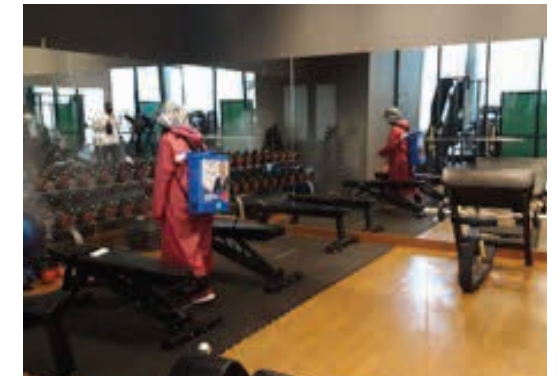


3 สุขลูกบ้าน : ผู้บริโภค หรือ ลูกบ้าน

เราได้พยายามสร้างสรรค์นวัตกรรมความสุขแก่ผู้บริโภค หรือลูกบ้าน โดยเริ่มต้นจากการสร้างความสุขด้วยการออกแบบผลิตภัณฑ์ และออกแบบการใช้ชีวิตเพื่อการอยู่อาศัยที่มีความสุขอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม คุณภาพชีวิต และการลดภาระค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในอนาคต มีการดำเนินงานดังนี้

Community Service

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



• งานบริหารชุมชน

เริ่มต้นพัฒนางานตั้งแต่การบริการพื้นฐาน ให้ความสำคัญปลอดภัย สะอาด และน่าอยู่ เป็นมาตรฐาน โดยมีการใช้กรอบการดำเนินงานของ ISO หรือ ระบบบริหารงานคุณภาพตามมาตรฐานสากลเข้ามาปรับใช้ในการดำเนินงานบริหารชุมชน โดยมีการพัฒนาระเบียบปฏิบัติ (Quality Procedure) วิธีปฏิบัติงาน (Work Instruction) และเอกสารควบคุมต่างๆ เพื่อให้มีมาตรฐานในการดำเนินงาน โดยมีการควบคุมและตรวจสอบการทำงานอย่างสม่ำเสมอในทุกเดือน การเข้าพบลูกบ้าน เพื่อสอบถามความเป็นอยู่และสอบถามปัญหาที่เกิดขึ้นเพื่อนำมาพัฒนาการให้บริการ ให้เกิดประสิทธิภาพในการบริการลูกบ้าน

นอกจากนั้นยังมีการพัฒนางานอย่างต่อเนื่องเพื่อสร้างระบบที่ดีที่สุดในการบริหารหมู่บ้าน เช่น การดูแลรักษาความปลอดภัยที่เพิ่มความเข้มงวดกับการปฏิบัติงานของบริษัทรักษาความปลอดภัยและพนักงาน สปก. โดยจัดให้มีเครื่องมือและอุปกรณ์ที่ทันสมัยสามารถบันทึกและตรวจสอบข้อมูลด้านความปลอดภัยในโครงการได้ตลอดเวลาแบบ Real Time ผ่านโทรศัพท์มือถือ

ช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา COVID-19

ทางบริษัทฯ ได้เพิ่มมาตรการอย่างเคร่งครัดในการป้องกันการแพร่ระบาด ดังนี้

- การเข้า-ออกโครงการ ตรวจสอบอุณหภูมิร่างกาย 100% ไม่ว่าจะเป็นลูกบ้าน ผู้มาติดต่อ ผู้รับเหมา ตลอดจนคนงานก่อสร้าง
- การเข้าตรวจ-ซ่อมแซมบ้าน พนักงานทุกคนล้างมือด้วยแอลกอฮอล์ก่อนเข้าพบลูกบ้าน สวมหน้ากากอนามัยตลอดเวลาที่เข้าตรวจและซ่อมแซมบ้าน
- การใช้บริการคลับเฮ้าส์ ทำความสะอาด จัดพื้นที่ฆ่าเชื้อ และช่วงหลังที่มีประกาศตามมาตรการควบคุมโรคติดต่อ คลับเฮ้าส์ปิดให้บริการตามนโยบายของรัฐบาล

• งานบริการซ่อมแซมในระยะประกัน (After Sale Service)

เป็นอีกหนึ่งหน้าที่ได้รับการยกระดับงานบริการและกำกับติดตามอย่างใกล้ชิด นอกจากศูนย์บริการลูกค้า หรือ Call Center แล้วเรายังพัฒนาระบบบริการลูกค้า ด้วยการนำนวัตกรรมทางเทคโนโลยีมาใช้ โดยใช้ชื่อว่า Application Areeya Family เพื่อเป็นช่องทางในการแจ้งซ่อมและแสดงสถานะติดตามงานแบบ 100% เพื่อให้มีการควบคุมงานให้เป็นไปตามมาตรฐานงานที่กำหนด โดยได้นำข้อมูลรวมถึงข้อเสนอแนะต่างๆ มาปรับปรุงแก้ไขพัฒนาต่อยอดสำหรับให้บริการต่อไปในอนาคต

• ศูนย์บริการข้อมูลลูกค้า (Call Center)

เป็นศูนย์บริการข้อมูลลูกค้า ที่ให้บริการข้อมูลครบวงจรเพื่ออำนวยความสะดวกตั้งแต่เป็นลูกค้าจนกระทั่งมาเป็นลูกบ้าน ผ่านหลากหลายช่องทาง

1. โทรศัพท์ 1797 และ 02-7989800
2. Application Areeya Family
3. Facebook ผ่าน www.facebook.com/areeyahome

แอปพลิเคชัน Areeya Family จะแสดงข้อมูลที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ใช้บริการ เช่น ข้อมูลสินค้า ทำเลที่ตั้ง การเดินทาง รับแจ้งซ่อมแซมบ้านในประจักษ์ รับเรื่องร้องเรียน ติดตามผลการให้บริการและตรวจสอบการให้บริการ 100% เพื่อให้มีการควบคุมงานให้เป็นไปตามมาตรฐานงานที่กำหนด อีกทั้งผู้บริการยังสามารถพิมพ์ข้อความสอบถามข้อมูลบริการต่างๆ ผ่านทางแอปพลิเคชันได้ด้วย



• งานบริหารกองทุนและการส่งมอบโครงการ

ในส่วนงานบริหารกองทุนและการส่งมอบโครงการแก่คณะกรรมการณ์บุคคลหมู่บ้านจัดสรรและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นงานสำคัญอีกงานหนึ่งที่ถูกกำหนดให้เป็นเป้าหมายเพื่อพัฒนางานบริการหลังการขาย ให้เกิดการบริหารเงินกองทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส ตรวจสอบได้ทุกโครงการ เน้นการบริหารกองทุนให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อลูกบ้าน คณะกรรมการนิติบุคคล และต่อรัชทาย โดยกระบวนการหนึ่งที่เป็นหัวใจคือการสร้างและดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการให้ครบถ้วน อยู่ในสภาพสมบูรณ์พร้อมใช้งานอยู่เสมอ จึงทำให้ไม่กระทบต่อการอยู่อาศัยของลูกบ้าน และสามารถลดระยะเวลาความล่าช้าในการส่งมอบสาธารณูปโภคให้ตรงเวลาเมื่อครบกำหนดการดูแลตามกฎหมาย เป็นส่วนสำคัญที่ลดค่าใช้จ่ายและเพิ่มโอกาสให้บริษัทได้

กิจกรรมสร้างความสุขให้กับลูกบ้าน

การสร้างความสุขให้กับลูกบ้าน ไม่เพียงแต่การบริการที่เป็นเลิศ อาเรียยังคงสร้างความสุขและเชื่อมความสัมพันธ์กับลูกบ้าน ทั้งโครงการที่อยู่ภายใต้การดูแลของอาเรีย และโครงการที่ส่งมอบเป็นนิติบุคคลไปแล้ว ก่อนช่วงเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา COVID-19 อาเรียร่วมกับคณะกรรมการนิติบุคคลโซนบางนา จัดกิจกรรมทำบุญตักบาตร พร้อมทั้งให้ความรู้ กิจกรรมสันทนาการ เกี่ยวกับการแยกขยะให้กับเด็กๆ ในโครงการเนื่องในกิจกรรมวันเด็ก



4 สุขเพื่อนบ้าน : ผู้รับเหมา และคู่ค้าวัสดุก่อสร้าง

มิได้เพียงคำนึงถึงผลกำไร และผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ในภาคธุรกิจ แต่ยังคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และ

สิ่งแวดล้อม เพื่อมุ่งมั่นสู่ความเป็นเลิศด้านงานก่อสร้าง

โดยมุ่งหวังให้บ้านเป็นจุดเริ่มต้นของความสุข โดยดำเนินการดังนี้

1. Construction Site Standards

บริษัทฯ มุ่งเน้นให้เกิดสภาพแวดล้อมของโครงการให้มีความเป็นระเบียบ สะอาด และปลอดภัย โดยมีข้อกำหนดด้านมาตรฐานครอบคลุมตั้งแต่เริ่มเข้าพื้นที่พัฒนาโครงการ ระหว่างงานก่อสร้าง และเมื่อปิดโครงการก่อสร้าง

2. A Subcontract

การดำเนินการก่อสร้างโดย ว่าจ้างผู้รับเหมารายอื่นทั้งขนาดกลางและขนาดใหญ่ ที่มีคุณภาพ และมีความมั่นคงทางการเงิน เข้ามามีส่วนร่วมในการดำเนินธุรกิจการก่อสร้าง การพัฒนาระบบงานก่อสร้าง มุ่งเน้นคุณภาพของการก่อสร้างเพื่อสร้างความเชื่อมั่น และความไว้วางใจ ในการบริหารจัดการ และสิ่งที่สำคัญคือลดความเสี่ยงที่ทำให้โครงการก่อสร้างล่าช้าและไม่ได้คุณภาพ การพัฒนาระบบ A Subcontract ช่วยสนับสนุนการทำงานของผู้รับเหมา กับ บริษัทฯ ในเรื่องลดเวลาลดขั้นตอนการทำงาน และลดปริมาณเอกสาร บันทึกการก่อสร้าง ในแต่ละงานด้วยระบบ เพื่อสะท้อนคุณภาพการทำงานของผู้รับเหมาในแต่ละราย เป็นข้อมูลในการปรับราคาจ้างเหมาให้เหมาะสมตามอัตราตลาด วิเคราะห์จัดเกรดผู้รับเหมา เพื่อสามารถปรับอัตราจ้างพิเศษให้แก่ผู้รับเหมาฝีมือดีที่ได้รับความไว้วางใจหลังจากที่ได้ร่วมงานกันมา

ระยะหนึ่งแล้ว

3. A Supplier Online System

บริษัท อารียา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และในเครือทั้งหมด มีการซื้อขายกับ ผู้ขาย(Vendor) โดยมีการสั่งซื้อสินค้าและส่งของ ซึ่งในขั้นตอนการส่งของประกอบด้วยการวางบิล เพื่อเบิกเงินตามรายงานที่จัดส่ง และตาม PO แนวคิดการพัฒนาระบบ A Supplier Online System จะช่วยอำนวยความสะดวกระหว่างบริษัท คู่ค้าของอารียาฯ ในการส่งของวางบิล โดยผู้ขายจะควบคุมการส่งสินค้าให้ถูกต้องและสามารถตรวจสอบการส่งของ ลดความผิดพลาดในการส่งของระหว่าง ผู้ขายกับคลังเก็บของที่นํางานของบริษัท ลดเวลา ลดเอกสาร ลดขั้นตอนในการวางบิล และขั้นตอนการตรวจสอบเอกสาร การใช้ระบบออนไลน์ทำให้ผู้ขายสามารถวางบิลได้ทุกวัน

4. Safety

A Model for Better Life เป็นหนึ่งในกระบวนการพัฒนาคุณภาพชีวิตแรงงานให้เกิดการดูแลคนงานอย่างครบวงจร โดยมีเป้าหมายสำคัญเพื่อแก้ปัญหาการขาดแคลนแรงงานมีฝีมือ ด้วยการสร้างขวัญกำลังใจให้แก่แรงงานต่างด้าว การสร้างสุขภาพ-ในชีวิตประจำวันให้มีสุขอนามัยที่ดี สร้างสภาพแวดล้อมและสิ่งแวดล้อมที่น่าอยู่ และการลดความห่วงกังวลต่อบุตรหลานโดยการสร้างศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กในพื้นที่ก่อสร้างให้เป็นพื้นที่ปลอดภัย ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการกระบวนการนี้บนพื้นฐานความคิดว่า เมื่อแรงงานมีสุขภาพกายดี สุขภาพใจดี ไม่มีห่วงกังวล จะมีความพร้อมในการทำงาน ทำให้งานมีประสิทธิภาพ และอยู่ยากอยู่กับอารียาไปนานๆ

เมื่อแรงงานได้ทำงานแบบเต็มซ้ำๆ จะมีประสบการณ์เพิ่มพูนขึ้น เกิดเป็นความเชี่ยวชาญ เท่ากับมีฝีมือดีขึ้น จะได้รับค่าตอบแทนมากขึ้นตามระดับฝีมือ เป็นวงจรที่สร้างความมั่นคงให้กับแรงงานและครอบครัวทั้งในด้านเศรษฐกิจและสังคม ครอบครัว ซึ่งส่งผลดีต่อบริษัทที่ได้ผลิตกันที่มีคุณภาพ ได้มาตรฐาน ส่งมอบแก่ลูกค้าได้ตรงเวลา ลดปัญหาการแก้ไขงานหรือทำซ้ำ จึงเป็นการลดต้นทุน ลดระยะเวลาที่สูงเกินไป และเป็นการเพิ่มศักยภาพการแข่งขันให้กับบริษัทได้

5. Supplier ABC

บริษัทฯ ได้มีการว่าจ้างผู้รับเหมารายอื่นทั้งขนาดกลางและขนาดใหญ่ ที่มีคุณภาพ และมีความมั่นคงทางการเงิน เข้ามามีส่วนร่วมในการดำเนินธุรกิจการก่อสร้าง โดยในระยะเวลาที่ผ่านมาทางบริษัทฯ ก็ได้สั่งสมประสบการณ์และทีมงานที่มีคุณภาพเพื่อดำเนินการก่อสร้างด้วยตนเองเพื่อสร้างความเชื่อมั่น และความไว้วางใจ ในการบริหารจัดการ จึงลดความเสี่ยงที่ทำให้โครงการก่อสร้างล่าช้าและไม่ได้คุณภาพ ซึ่งบริษัทฯ จะกำหนดค่าจ้างเหมารวมค่าแรงและค่าวัสดุ ก่อสร้างให้กับผู้รับเหมา และจะทำการควบคุมคุณภาพของงาน ระยะเวลาการทำงาน และต้นทุนการก่อสร้างให้เป็นไปตามที่บริษัทฯ กำหนดไว้

เนื่องด้วย ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกิจมายาวนานเป็นระยะเวลาพอสมควร ทำให้ทีมงานสั่งสมแรงงาน และผู้รับเหมารายย่อยและรายกลางเป็นจำนวนพอสมควร แต่ความเป็นจริงสภาวะเศรษฐกิจนั้น มีทั้งขาขึ้นและขาลง ทางทีมงานจึงไม่ประมาทในการรับมือกับเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นได้ เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของทางบริษัทฯ กลยุทธ์ในการรับมือ คือ ต้องมีการปรับราคาจ้างเหมาให้เหมาะสมตามอัตราตลาด รวมทั้งจัดเกรดผู้รับเหมา เพื่อสามารถปรับอัตราจ้างพิเศษให้แก่ผู้รับเหมาฝีมือดีที่ได้รับความไว้วางใจหลังจากที่ได้ร่วมงานกันมาระยะหนึ่งแล้ว และประการสำคัญต้องใช้ระบบก่อสร้างที่สำเร็จรูปมากขึ้น ทั้งงานโครงสร้าง งานพื้น งานโครงสร้าง และงานก่ออาบเพื่อลดอัตรา พังพาแรงงานให้น้อยลง เป็นวิธีที่จะช่วยแก้ปัญหาการขาดแคลนแรงงานให้บรรเทาลงได้แต่ในทางปฏิบัติ 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 แต่อย่างไรก็ตามเนื่องจากการก่อสร้างและพัฒนาโครงการจะมีปัจจัยภายนอกเข้ามามีผลกระทบค่อนข้างมาก เช่น การขาดแคลนแรงงาน การขึ้นค่าแรงงานขั้นต่ำ การปรับราคาของวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงใช้กลยุทธ์ในหลากหลายมิติ เพื่อลดปัญหาผลกระทบ เช่น การปรับกลยุทธ์เป็น “สร้างบ้านก่อนขาย” เพื่อสามารถวางแผนได้อย่างต่อเนื่อง

5 สุขสังคม : สังคมและชุมชนใกล้เคียงรอบโครงการ

การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีของลูกบ้านในโครงการ และชุมชนรอบข้าง เป็นความใส่ใจที่อาเรียนยังคงให้ความสำคัญตลอดมา เพราะอาเรียนเชื่อว่าหากลูกบ้านและชุมชนมีความสุข มีความสัมพันธ์ที่ดีต่อกันจะส่งผลไปสู่ความสุขที่ยั่งยืน เราจึงมุ่งมั่นสู่การพัฒนาธุรกิจเพื่อสังคมอย่างแท้จริง และตั้งใจในการพัฒนา 2 ส่วน ดังนี้

- สังคมภายในโครงการ
- ชุมชนใกล้เคียง และโดยรอบโครงการ

ส่วนที่ 1 สังคมภายในโครงการ

เราพัฒนาความเป็นอยู่ และสังคมในโครงการ ตลอดจนสาธารณูปโภค ภายใต้นโยบาย “Sustainable Happiness” รักโลก รักเรา ซึ่งเป็นการพัฒนานวัตกรรมต่างๆ ตั้งแต่ภายในบ้าน ไปจนถึงพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้อยู่ภายใต้สภาพแวดล้อมที่ดี และมีความสุข



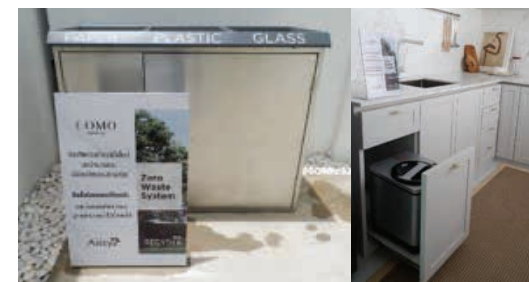
• **Wastewater Treatment System ระบบบำบัดน้ำภายในบ้าน** เป็นการแยกท่อน้ำเสีย กับน้ำดี และติดตั้งเครื่องบำบัดพิเศษในพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อให้น้ำที่ผ่านการบำบัดได้ค่ามาตรฐาน สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลาง เช่น การรดน้ำต้นไม้ ล้างทำความสะอาดถนนส่วนกลาง ซึ่งเป็นการช่วยลดอัตราการใช้น้ำประปา และลดค่าใช้จ่ายของโครงการ

• **Solar Cell ระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์** เป็นการเลือกใช้พลังงานสะอาดให้กับโครงการ และยังช่วยลดค่าใช้จ่ายในการใช้ไฟฟ้าส่วนกลาง ซึ่งเป็นประโยชน์สำหรับการบริหารจัดการโครงการที่ยั่งยืน

• **Exercise area ด้วยความใส่ใจในสุขภาพของผู้อยู่อาศัย** จากเดิมอาเรียนจัดให้เป็นพื้นที่ออกกำลังกายส่วนกลางบริเวณสโมสร (Club House) ที่ให้บริการ ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ และขยายเป็นเลนปั่นจักรยานบนถนนส่วนกลาง ปัจจุบันได้พัฒนาให้มีพื้นที่ออกกำลังกายในโครงการ เช่น สนามบาสเกตบอล ส่วิ่ง สนามเด็กเล่น (จัดประเภทตามความเหมาะสมของพื้นที่โครงการ) เพื่อส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยมีสุขภาพร่างกายแข็งแรง และสามารถออกกำลังกายได้สะดวกมากยิ่งขึ้น

• **Organic Vegetable แปลงผักสวนครัวปลอดสารพิษ** ที่พัฒนามาจากโครงการ “ปลูกผัก ปลูกรัก” ซึ่งเป็นกิจกรรมที่จัดขึ้นหลังจากที่มีผู้อยู่อาศัยเกิน 50% และให้ลูกบ้านมาเป็นส่วนในการร่วมปลูกผักสวนครัวด้วยกัน เพื่อให้ลูกบ้านได้ใช้ประโยชน์ตั้งแต่อาศัย เราจึงพัฒนารูปแบบโดยการจัดให้มีแปลงผักสวนครัวตั้งแต่เริ่มมีผู้อยู่อาศัยหลังแรก เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างสมบูรณ์

• **Waste Management ระบบจัดการขยะและของเสีย** เป็นระบบการจัดการขยะตั้งแต่ภายในบ้าน ไปจนถึงสร้างจิตสำนึกร่วมกัน เพื่อช่วยลดก๊าซเรือนกระจกจากการแยกขยะจากต้นทาง เพื่อลดการเผา และฝังกลบของเทศบาล

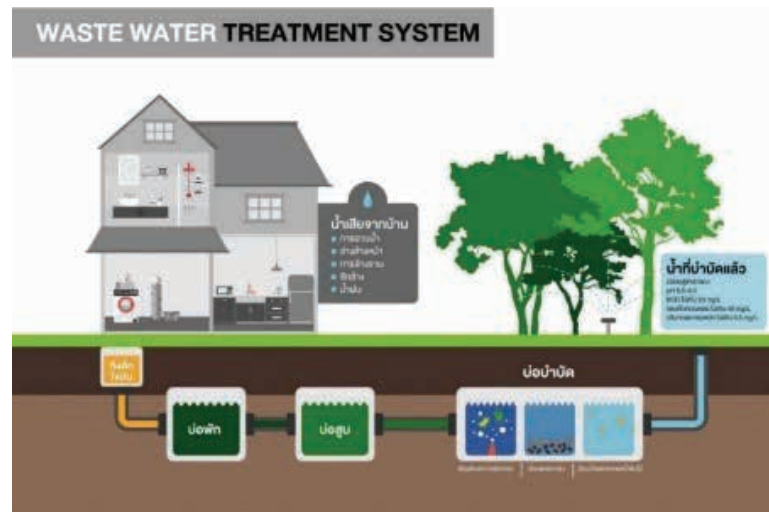


ระบบการจัดการขยะและของเสีย เป็นการใส่ใจและมุ่งมั่นอย่างจริงจัง เริ่มต้นตั้งแต่การวิจัยการสร้างขยะของครัวเรือน ไปจนถึงส่งน้ำเข้าเครื่องกำจัดเศษอาหารเพื่อให้ลูกบ้านอาเรียนได้ทดลองใช้งาน จนพัฒนามาเป็นการจัดการขยะในรูปแบบต่างๆ ดังนี้

1. **เครื่องกำจัดเศษอาหาร** เป็นนวัตกรรมใหม่ที่มีอยู่ในห้องครัวของทุกครัวเรือน ซึ่งเครื่องกำจัดเศษอาหารเครื่องนี้จะช่วยให้กับผู้อยู่อาศัยลดปัญหากลิ่นไม่พึงประสงค์จากเศษอาหารที่หลือจากการประกอบอาหารและการรับประทานอาหารได้เป็นอย่างดี โดยเครื่องนี้จะสามารถย่อยเศษอาหารได้ภายใน 48 ชั่วโมง และนำเศษอาหารที่ได้ไปเป็นสารปรับปรุงดิน เพื่อสำหรับปลูกต้นไม้ภายในบ้านได้อีกด้วย

2. **ถังแยกขยะภายในครัวเรือน** เพื่อเป็นการส่งเสริมการแยกขยะจากต้นทาง และลดก๊าซเรือนกระจกที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม อาเรียนจึงจัดให้มีถังสำหรับแยกประเภทตั้งแต่ภายในบ้าน เพื่อให้สะดวกในการจัดการขยะ

3. **การจัดการขยะรีไซเคิล** เป็นการนำเทคโนโลยีแอปพลิเคชัน เข้ามาเป็นตัวช่วยระบบการจัดการขยะแอปพลิเคชันนี้มีชื่อว่า RecycleTime สามารถใช้บริการได้ทั้งระบบ iOS และ Android แอปพลิเคชันนี้ยังให้บริการสำหรับลูกบ้านอาเรียนเท่านั้น ซึ่งในอนาคตมีแผนในการขยายไปยังโครงการภายนอก และอาคารสำนักงานต่างๆ อีกด้วย



ส่วนที่ 2 ชุมชนใกล้เคียง และโดยรอบโครงการ

บริษัทฯ ตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อชุมชนใกล้เคียง และดำเนินการก่อสร้างโดยไม่ให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียง ด้วยมุ่งหวังให้เกิดความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างโครงการกับชุมชน เพื่อการสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสิทธิภาพ โดยมีหลักในการดำเนินงานดังนี้

- ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาโดยสมบูรณ์
- พัฒนาโครงการตั้งแต่ขั้นตอนแรกของการงานก่อสร้างจนถึงขั้นตอนสุดท้าย ด้วยความระมัดระวังให้เป็นไปตามมาตรฐานงานที่กำหนด
- เน้นการทำงานเชิงป้องกันความเสี่ยง เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น
- เปิดช่องทางร่วมประสานงานหรือร้องเรียนผ่าน Call Center
- กำกับ ติดตาม และแก้ไขกรณีเกิดปัญหาจากการร้องเรียน ให้สิ้นสุดทุกเรื่อง ไม่มีการเพิกเฉยหรือละเลย
- เพิ่มพันธมิตรคู่ค้าในพื้นที่รอบโครงการ

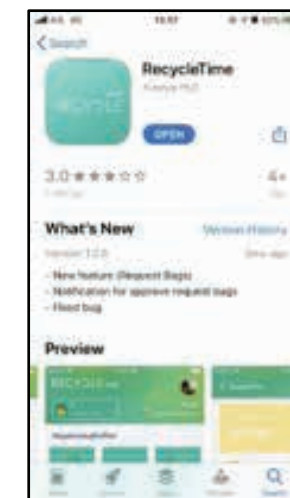
ผลที่เกิดขึ้น

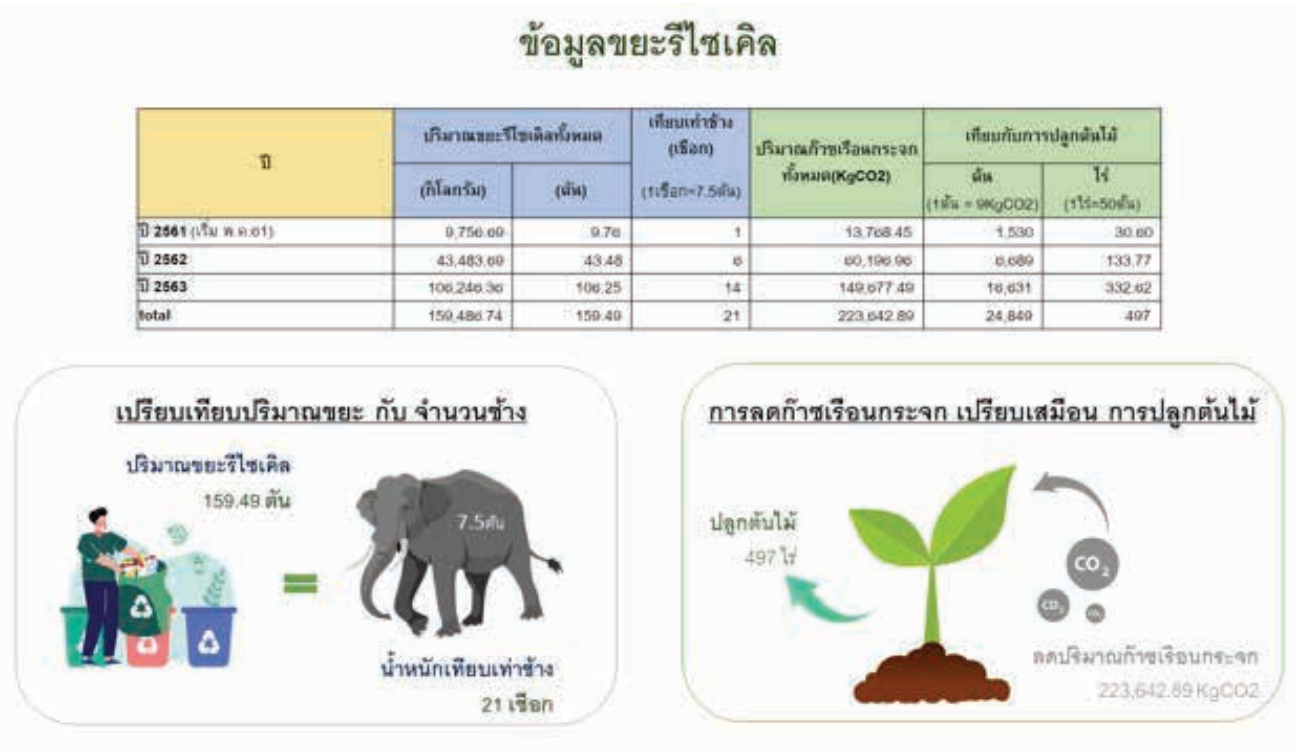
- ไม่มีการคัดค้านในพื้นที่พัฒนาโครงการจนไม่สามารถพัฒนาโครงการได้
- เกิดการสร้างรายได้ทางอ้อมแก่ชุมชนรอบโครงการ ในด้านที่พักอาศัย การเช่าที่ดิน ร้านค้า และการทำงานร่วมกัน
- ลดต้นทุนด้านการขนส่งหรือเวลาในการส่งสินค้าได้ เมื่อเทียบกับการส่งข้ามพื้นที่

6 สิ่งแวดล้อม : ทุกคนในสังคม

จากการพัฒนาด้านการจัดการสิ่งแวดล้อมอย่างจริงจัง เพื่อมุ่งมั่นในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้พลังงานสะอาด ลดปัญหาการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และใส่ใจสิ่งแวดล้อมอย่างครบวงจร จึงเริ่มต้นด้วยการศึกษาวิจัยการสร้างขยะตั้งแต่ก่อสร้างไปจนถึงพฤติกรรม และปริมาณขยะของลูกบ้าน จากผลการวิจัยพบว่าปัญหาหลักของการสร้างขยะที่ส่งผลต่อสิ่งแวดล้อมภายในโครงการมากที่สุด คือ ขยะครัวเรือน เนื่องจากการเป็นครัวเรือนทุกวัน และเกือบทุกกระบวนการในการใช้ชีวิตประจำวัน เพื่อเป็นการช่วยลดปัญหาขยะล้นเมือง ปัญหาผลกระทบจากการทิ้งขยะ ที่ส่งผลกระทบต่อคน หรือแม้กระทั่งสัตว์ ตามที่เราได้เห็นข่าวกันอยู่ทุกวัน อาเรียจึงพัฒนานวัตกรรมเพื่อให้เหมาะกับการใช้ชีวิตของคนเมือง ตามที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อที่ผ่านมา

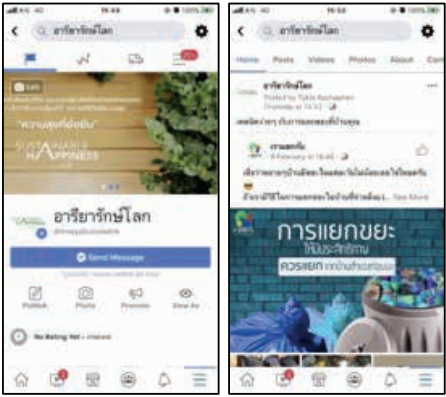
Application RecycleTime เป็นเครื่องมือในการนัดรับซื้อของรีไซเคิลซื้อถึงหน้าบ้าน โดยดำเนินงานครั้งแรกในเดือนพฤษภาคม 2561 ถึงปัจจุบันครอบคลุม 6 พื้นที่ ได้แก่ บางนา รัชสิด หทัยราษฎร์ ลาดปลาเค้า ไทรน้อย บางบัวทอง





จากการใช้เทคโนโลยีแอปพลิเคชัน RecycleTime อารียาสามารถรวบรวมขยะรีไซเคิลได้ถึง 159.49 ตัน (ข้อมูล Carbon Credit ปี 2563) และช่วยลดปริมาณก๊าซเรือนกระจกได้ถึง 223,642.89 kg. CO2 โดยสามารถเทียบเท่ากับการปลูกต้นไม้ได้ถึง 497 ไร่

หมายเหตุ: ข้อมูลความรู้จากเว็บไซต์ขององค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน)



ช่องทางในการให้ความรู้แบบ Online เรื่องสิ่งแวดล้อมผ่านทาง Facebook Fanpage อารียารักษ์โลก (<https://www.facebook.com/AreeyaSustainable/>) เป็นอีกช่องทางในการสื่อสาร ประชาสัมพันธ์ข่าวสาร ภาพกิจกรรม และเกร็ดความรู้ต่าง ๆ

จากการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม อารียาตระหนักดีว่า การรณรงค์เพียงอย่างเดียวคงไม่ได้ผลมากนัก หากได้มีการร่วมมือ และสนับสนุนจากหลายฝ่าย จะสามารถส่งผลที่ดีและยั่งยืน จึงจัดให้มีงาน A Green Market ซึ่งเป็นพื้นที่สนับสนุนวิสาหกิจชุมชนผู้ใส่ใจด้านสิ่งแวดล้อม มาร่วมออกจำหน่ายสินค้ารักษ์โลก และแลกเปลี่ยนความรู้ร่วมกัน รวมถึงจัดให้มีมุมแยกขยะภายในงาน เพื่อการทิ้งขยะอย่างถูกต้อง





สารบัญ

1 มุ่งสู่นาคตแห่งความยั่งยืน	90 - 111
2 นโยบายความยั่งยืนภายในองค์กร	112 - 122
3 ทุกก้าวของเรา คือความมั่นคง	123 - 132
4 งบการเงินเปิดเผย โปร่งใส รับรองโดยไม่มีเงื่อนไข	133 - 265
5 ยึดมั่นในหลักบรรษัทภิบาล	266 - 298
6 ก้าวอย่างมั่นคง ภายใต้การบริหารความเสี่ยง	299 - 309
7 มุ่งมั่นสู่การเป็น 'องค์กรสร้างมูลค่า'	310 - 337



สำนวนจากประธานกรรมการ

ปี 2563 ถือเป็นปีแห่งความท้าทายสำหรับทุกกลุ่มธุรกิจ การแพร่ระบาดของโรคอุบัติใหม่ โควิด - 19 ในช่วงปลายปี 2562

ปี 2563 ถือเป็นปีแห่งความท้าทายสำหรับทุกกลุ่มธุรกิจ การแพร่ระบาดของโรคอุบัติใหม่ โควิด - 19 ในช่วงปลายปี 2562 ก่อให้เกิดมาตรการเว้นระยะห่างทางกายภาพ การจำกัดการเดินทางเข้าประเทศของชาวต่างชาติ เป็นเครื่องมือหลักที่เกือบทุกประเทศใช้เพื่อจำกัดการแพร่ระบาดของโรค มาตรการดังกล่าว ได้ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวมทุกภูมิภาคทั่วโลกในลำดับเวลาต่อมา สำหรับประเทศไทยก็ได้รับผลกระทบจากปรากฏการณ์ดังกล่าวเช่นกัน เหล่านี้นำมาสู่ภาวะหนี้สินครัวเรือนที่ปรับสูงขึ้น อัตราว่างงานที่มากขึ้น ล้วนแต่ส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคเป็นวงจรรที่ไม่สามารถเลี่ยงได้

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบ และพร้อมรับมือกับวิกฤตกำลังซื้อของผู้บริโภคมาตั้งแต่ช่วงปลายปี 2562 ซึ่งเป็นช่วงที่กำลังซื้อภายในประเทศเริ่มชะลอตัว บริษัท ฯ ปรับตัวด้วยการปรับสินค้าประเภทโครงการแนวราบเข้าสู่ตลาดมากขึ้น จะเห็นได้จากการเปิดตัวโครงการ แนวราบ 3 โครงการในปี 2563 ได้แก่ โคโม มีอิงก์ บางนา, เดอะวิลเลจ บางนา-วงแหวน และ โคโม โบทานิก้า บางนา นอกจากนี้ บริษัท ฯ มีการขายที่ดินและโครงการระหว่างดำเนินการบางส่วนออกไปเพื่อเพิ่มสภาพคล่องที่ไม่สามารถคาดเดาได้ เป็นการลดอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนลงในระดับที่น่าพอใจ เป็นการแสดงถึงการปรับตัว ให้ความระมัดระวังในการดำเนินธุรกิจมากขึ้น ในปี 2564 นี้ เศรษฐกิจในประเทศอยู่ในเส้นทางของการฟื้นตัว ผู้ประกอบการจำเป็นต้องวางแผนและกำหนดนโยบายในการดำเนินธุรกิจเพื่อให้สอดคล้องต่อการฟื้นตัวดังกล่าว บริษัท ฯ ก็เช่นกัน เรายังคงยึดมั่นตามแนวทางที่ดำเนินการมาอย่างรอบคอบและระมัดระวัง โดยยึดหลักการ “สร้างความสุขยั่งยืน บนสังคมคุณภาพ” ซึ่งใช้เป็นหัวใจหลักในการดำเนินธุรกิจของสังหาริมทรัพย์ของเรา

สุดท้ายนี้ ในนามของคณะกรรมการบริษัท ผมขอขอบคุณคณะผู้บริหารและพนักงานทุกท่าน สำหรับความมุ่งมั่นตั้งใจ และการทำงานอย่างหนักเพื่อช่วยผลักดันเพื่อให้บริษัทฯ เติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน และขอแสดงความขอบคุณจากใจจริงต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย พันธมิตรทางธุรกิจ สถาบันการเงิน สำหรับการสนับสนุนและความไว้วางใจที่ทุกท่านได้มอบให้กับเราตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา

คุณวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี

กรรมการบริหารและประธานกรรมการ

โครงสร้างองค์กร

ประธานกรรมการ คุณวิศิษฐ์ เลาทพูนรังษี							
คณะกรรมการบริษัท		คณะกรรมการตรวจสอบ		ฝ่ายตรวจสอบภายใน			
คณะกรรมการบริหาร		เลขานุการบริษัท อานัติ ปันรัตน์					
CEO คุณวิศิษฐ์ เลาทพูนรังษี		สำนักเลขานุการ					
สายงานบริหารโครงการ แนวสูง	สายงานบริหารโครงการ แนวราบ	สายงานออกแบบและ พัฒนาธุรกิจ	สายงานก่อสร้าง คุณอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	สายงานบัญชีและการเงิน		สายงานสนับสนุน	
ฝ่ายสื่อสารการตลาดและ ภาพลักษณ์องค์กรแนวสูง	ฝ่ายสื่อสารการตลาดและ ภาพลักษณ์องค์กรแนวราบ	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	ฝ่ายจัดซื้อ	ฝ่ายบัญชีและการเงิน ปฏิบัติการ	Corporate Finance Committee	คุณจิรโรจน์ วงศ์เลิศอนกิจ	ฝ่ายทรัพยากรบุคคล
ฝ่ายบริหารงานหลังการขาย แนวสูง	ฝ่ายการขายและการตลาด แนวราบ	ฝ่ายออกแบบและตกแต่ง ภายใน	ฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง (แนวสูง)	ฝ่ายสนับสนุนสินเชื่อ และการโอน			ฝ่ายส่งเสริมประสิทธิภาพฯ
ฝ่ายการขายและการตลาด แนวสูง และ International Business			ฝ่ายบริหารงานก่อสร้าง (แนวราบ)		ฝ่ายการเงิน		ฝ่าย Call Center
			ฝ่ายประเมินราคาและ ออกแบบเทคนิคเชิงวิศวกรรม			ฝ่ายกฎหมาย	ฝ่ายประสานงานราชการ
			ฝ่ายตรวจสอบคุณภาพและ จัดตั้งมาตรฐานโครงการ			ฝ่ายบริหารงานหลัง การขายแนวราบ	ฝ่าย Digital & Innovation
							ฝ่ายธุรการและทรัพย์สิน

โครงสร้างของกลุ่มบริษัท



ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจก่อสร้าง	ธุรกิจบริหารนิติบุคคลอาคารชุด
<div></div> <div>บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้</div> <div>บจก. อารีญา แมนเนจเม้นต์</div> <div>บจก. คูลสเปซ</div> <div>บจก. ไวด์ลฟวี่ง</div> <div>บจก. ซิลส์สเปซ</div> <div>บจก. เมกา สเปซ 2</div> <div>บจก. มอร์โรว์ 1</div>	<div></div> <div>บจก. วันอิพ</div>	<div></div> <div>บจก. อารีญา แมนเนจเม้นต์</div>
ธุรกิจบริการหลังการขาย	ธุรกิจโรงแรม, ร้านอาหาร และบริการ	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า
<div></div> <div>บจก. อารีญา เซอร์วิส</div>	<div></div> <div>บจก. อารีญา โฮลพิทออลส์ตี้</div> <div>บจก. สุนทรีญา เลเซอร์</div>	<div></div> <div>บจก. สุนทรีญา เรสซิเดนซ์</div>

คณะกรรมการ



นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี

ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ
อายุ : 54
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. เดลี บาย อารียา
 - กรรมการ บจก. เอ แอกทิฟูด
 - กรรมการ บจก. แอกโฮม ดีเวลลอปเม้นท์
 - กรรมการ บจก. เดอะ คิลเลอร์ส
 - 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 2563 :
320,897,000 หุ้น
คิดเป็นร้อยละ 32.7 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 :
320,897,000 หุ้น
คิดเป็นร้อยละ 32.7 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด) -



นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี

กรรมการ
อายุ : 60
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 หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการค้า และการพาณิชย์ (TEPCoT) รุ่นที่ 8
- ประกาศนียบัตร หลักสูตรการบริหารการท่องเที่ยวสำหรับผู้บริหารระดับสูง (กกส.) 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. ดับบลิวโซลาร์ แอนด์ เพาเวอร์
 - กรรมการ บจก. ดับบลิวเพาเวอร์
 - กรรมการ บจก. เกวาละโม

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท -ไม่มี-
กิจการของรัฐ -ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

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

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา : -ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 :
323,890,196 หุ้น
คิดเป็นร้อยละ 33.1 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 :
323,890,196 หุ้น
คิดเป็นร้อยละ 33.1 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด) -

คณะกรรมการ



นางนิภาพัฒน์ ไรรัตน์พันธ์

กรรมการ
อายุ : 62
ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี 2547

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประวัติการอบรม

- Directors Accreditation Program (DAP) 2547
- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย

ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี จนถึงปัจจุบัน

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน -ไม่มี-

- กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน
- กรรมการ บจก. แอฟ888
 - กรรมการ บจก. เดลี บาย อารีญา
 - กรรมการ บจก. ทีเอฟ ทเวนตีโฟร์

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท -ไม่มี-

กิจการของรัฐ -ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- กรรมการบริหาร บจก.ริเวอร์ไซด์ การ์เด้น
- ผู้จัดการฝ่ายบุคคล บจก.มิตรภาพการค้า

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา : -ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 :
19,400,000 หุ้น
คิดเป็นร้อยละ 2.0 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 :
19,400,000 หุ้น
คิดเป็นร้อยละ 2.0 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด) -



นายกัน เกียนสุวรรณ

กรรมการ
อายุ : 89
ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : 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 คอปอเรชั่น
- ผู้อำนวยการของบริษัท บจล.ธนสยาม
- หัวหน้าส่วนนิติกรรมสินเชื่อ ธนาคารไทยพาณิชย์
- เจ้าพนักงานที่ดิน กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา : -ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 : -ไม่มี-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : -ไม่มี-

เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด) -

คณะกรรมการ



นายอาชวน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์

กรรมการ
อายุ : 49
ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี 2561

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการอบรม

- การอบรม Directors Accreditation Program (DAP175/2020) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย

ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี จนถึงปัจจุบัน

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน	-ไม่มี-
กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน	-ไม่มี-
กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท	-ไม่มี-
กิจการของรัฐ	-ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- กรรมการ บจก. วันอิพ

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา	-ไม่มี-
--	---------

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 :
2,626,000 หุ้น
คิดเป็นร้อยละ 0.3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 :
2,626,000 หุ้น
คิดเป็นร้อยละ 0.3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด) -



นายวันชัย ตันติกุล

กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ
อายุ : 71
ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี 2547

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการอบรม

- การอบรม Directors Accreditation Program (DAP) 2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย

ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี จนถึงปัจจุบัน

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

- กรรมการตรวจสอบ บมจ. ดิคอนโปรดักส์

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- กรรมการ บจก. ไคโซ(ประเทศไทย)
- กรรมการ บจก. คณิต อัญชัย

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท	-ไม่มี-
กิจการของรัฐ	-ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- กรรมการ บจก. เทพ

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :	-ไม่มี-
--	---------

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 :	-ไม่มี-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 :	-ไม่มี-

เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด)	-
-------------------------	---

คณะกรรมการ



นายปรีชา บุญยกติดา

กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
อายุ : 58
ปีทีดำรงตำแหน่งกรรมการ : 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. ยี่งดาวร อพาร์ทเมนต์
• กรรมการ บจก. ยี่งดาวร ปีโตรเลียม

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท
กิจการของรัฐ -ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

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

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา : -ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 : -ไม่มี-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : -ไม่มี-

เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด) -



นายสมพล เกียนสุวรรณ

กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ
อายุ : 63
ปีทีดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี 2554

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
 - ปริญญาโท นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- เนติบัณฑิตไทย

ประวัติการอบรม

- อาจารย์พิเศษคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี จนถึงปัจจุบัน

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน
• ปี 2561
ปรึกษากฎหมาย บริษัท อมรินทร์ พรินต์ติ้ง แอนด์ พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน)
• ปัจจุบัน
ไม่ได้ดำรงตำแหน่งใดๆ ในบริษัทจดทะเบียน

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน
• ที่ปรึกษา มูลนิธิเยาวชนสัมพันธ์ กองบัญชาการตำรวจนครบาล
• ที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท เซสอินเตอร์ไพรส์ (สยาม) จำกัด
• ที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท กรัฟฟีน ญ นคร จำกัด
• ผู้อำนวยการ สำนักกฎหมายคุณธรรมนายความ
• คณะกรรมการอุทธรณ์และร้องทุกข์ประจำมหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท
กิจการของรัฐ -ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- ที่ปรึกษาคณะอนุกรรมการการศึกษาการตั้งนิคมอุตสาหกรรม
- และการใช้พลังงานถ่านหิน สภาผู้แทนราษฎร
- ที่ปรึกษาคณะอนุกรรมการการศึกษาการไฟฟ้า และท่าเรือ
- สภาผู้แทนราษฎร กรรมการ บริษัท วันอ็อป จำกัด

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา : -ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 : -ไม่มี-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : -ไม่มี-

เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด) -

เป้าหมายเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน

วัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัท

ระยะสั้น

- ดำเนินงานตามแผนธุรกิจประจำปี
- มุ่งสร้างความสุขที่ยั่งยืน และสร้างความแตกต่างอย่างโดดเด่นในเรื่องการออกแบบ คุณภาพการก่อสร้างและการบริการ เพื่อให้ลูกบ้านชุมชนและสังคมมีความเป็นอยู่ที่ดีและเปี่ยมสุขโดยดำเนินธุรกิจตาม 4 คุณลักษณะหลัก:

1. Aesthetic Design & Premium Quality งานออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์โดดเด่นมาพร้อมกับคุณภาพ
2. Sustainable Happiness ความสุขและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน
3. Innovative Living นวัตกรรมที่เสริมความเป็นอยู่ทุกรูปแบบ
4. Best in Class After Sale Services การเอาใจใส่ดูแลลูกบ้านตั้งแต่เริ่มและหลังการขายอย่างเต็มความสามารถ

ระยะกลาง

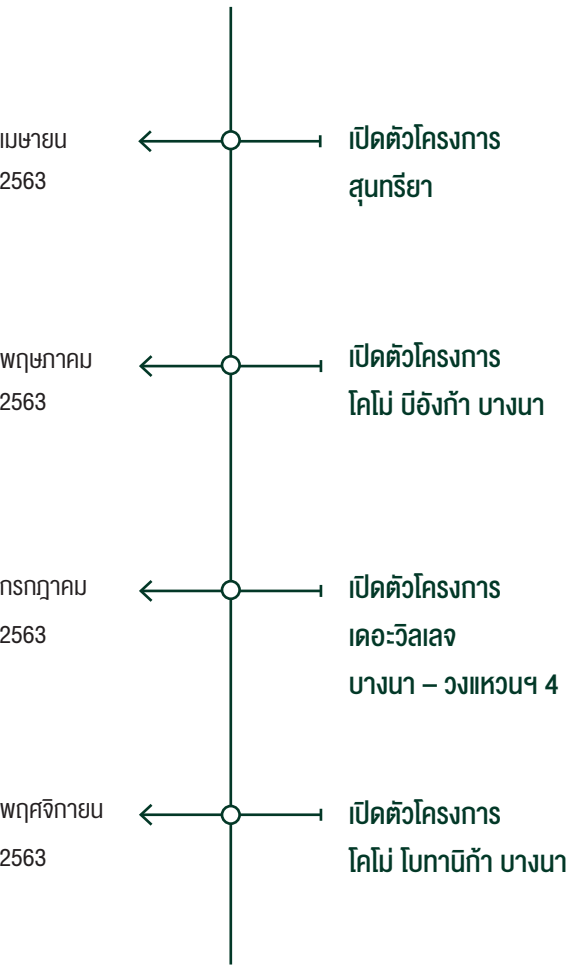
- พัฒนาโครงการทั้งแนวราบและแนวสูงในทำเลที่มีศักยภาพ อยู่กลางใจเมือง หรือแหล่งชุมชน มีการคมนาคมสะดวก มีระบบขนส่งมวลชนสมัยใหม่
- ดำเนินธุรกิจตาม 4 คุณลักษณะหลัก ข้างต้น เพื่อพันธกิจในการดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างสมดุล ต่อทั้งลูกค้า พนักงาน ลูกค้า และต่อสังคม
- มุ่งสร้างให้อารียาเป็นแบรนด์อันดับแรกๆที่อยู่ในใจลูกค้า

ระยะยาว

- มีผลประกอบการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน สามารถปรับตัวเข้ากับสภาพเศรษฐกิจได้อย่างดี
- ให้อารียาเป็นแบรนด์อันดับแรกๆที่อยู่ในใจลูกค้าเพื่อการเติบโตที่ยั่งยืน

สรุปภาพรวมการดำเนินงานปี 2563

History Timeline



ในภาคอสังหาริมทรัพย์นั้นปี 2563 อยู่บนความท้าทายจากปัจจัยลบ ซึ่งถือเป็นอีกปีที่ค่อนข้างท้าทายสำหรับผู้ประกอบการในการปรับตัวรับมือกับปัจจัยลบต่างๆที่เข้ามากระทบ โดยเฉพาะสำหรับตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในส่วนของตลาดคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรร ทั้งในเรื่องของภาพรวมเศรษฐกิจภายในและภายนอกที่อยู่ในช่วงชะลอตัว กำลังซื้อทั้งชาวไทยและต่างชาติเกิดการชะลอตัว รวมถึงหลังจากมาตรการกำกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Loan to Value : LTV) มีการประกาศใช้อย่างเป็นทางการในวันที่ 1 เมษายน 2562 ความตึงเครียดทางการค้าและเศรษฐกิจจากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีนที่ยังคงยืดเยื้อ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่ รวมถึงค่าเงินบาทที่ยังแข็งค่าซึ่งการที่เงินบาทแข็งค่ามาก กระทบต่อขีดความสามารถทางการแข่งขันของส่งออกไทย ส่วนแล้วแต่เป็นปัจจัยลบที่เข้ามากระทบต่อธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 ทั้งสิ้น แต่ก็ถือว่าเป็นปีทองของผู้ซื้อที่มีความพร้อมจริงๆ ที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในราคาที่ถูกลงทั้งในส่วน ofโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมอยู่ รวมถึงโครงการเปิดขายใหม่ที่ผู้ประกอบการก็ไม่กล้าที่จะปรับราคามากขึ้น เนื่องจากเกรงว่าหากตั้งราคาขายที่สูงไปจะส่งผลให้โครงการแข่งขันได้ยากในภาวะที่ตลาดชะลอตัว รวมถึงอาจจะส่งผลให้กำลังซื้อไม่สามารถเข้าถึงได้ ถึงแม้ว่าโครงการจะตั้งอยู่บนทำเลที่เป็นที่ต้องการก็ตาม

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นหนึ่งในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ศึกษาและวิจัยถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นกับธุรกิจ ซึ่งบริษัทได้ปรับกลยุทธ์ในการขายให้เข้ากับสภาวะเศรษฐกิจโดยมุ่งเน้นตลาดระดับกลางและระดับล่าง

สรุปข้อมูลทางการเงิน

สินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท

	2563	2562	2561	2560	2559
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	6,424.63	8,828.54	6,169.66	7,044.88	7,165.87
ที่ดินรอการพัฒนา	2,899.94	3,005.84	5,321.92	4,429.39	4,230.11
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	394.62	419.88	451.65	454.18	494.24
สิทธิการเช่า	1,559.88	1,375.50	902.55	757.34	-
สินทรัพย์รวม	13,144.02	15,279.32	14,297.31	13,509.80	13,515.78

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

หน่วย : ล้านบาท

	2563	2562	2561	2560	2559
เงินกู้ยืมระยะสั้น	4,218.72	4,514.45	4,124.10	1,759.36	5,149.25
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,370.04	4,780.77	5,215.11	7,318.42	4,203.28
หนี้สินรวม	9,570.11	11,876.15	10,965.25	10,169.33	10,201.31
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	980.00	980.00	980.00	980.00	980.00
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,573.91	3,403.17	3,332.06	3,340.47	3,314.47

ผลการดำเนินงาน

หน่วย : ล้านบาท

	2563	2562	2561	2560	2559
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5,512.15	2,864.95	3,929.37	4,958.06	4,643.25
รายได้รวม	5,740.86	2,988.59	4,032.20	5,057.09	4,721.80
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	4,183.09	2,040.88	2,649.89	3,301.62	3,056.22
กำไรขั้นต้น	1,329.06	824.07	1,279.48	1,656.44	1,587.03
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	194.86	(280.60)	30.79	97.69	263.34

อัตราส่วนทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

	2563	2562	2561	2560	2559
มูลค่าตามบัญชี (บาท/หุ้น) **	3.89	3.28	3.46	3.42	3.38
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น) **	0.20	(0.29)	0.03	0.10	0.27
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	3.39	(9.39)	0.76	1.93	5.57
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	5.59	(8.33)	0.92	2.94	8.22
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	0.04	(0.07)	2.11	2.98	4.38
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	-	-	-	0.04	0.05

** คัดจากจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ย

หมายเหตุ : 1. เป็นข้อมูลจากงบการเงินรวม

2. การคำนวณอัตราส่วนทางการเงินใช้หลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในกลุ่มอุตสาหกรรม

งบดุล 2563

หน่วย : ล้านบาท

สินทรัพย์รวม	หนี้สินรวม	ส่วนของผู้ถือหุ้น
13,144.02	9,570.11	3,573.91
2016 <div></div> 13,515.78	2016 <div></div> 10,201.31	2016 <div></div> 3,314.47
2017 <div></div> 13,509.80	2017 <div></div> 10,169.33	2017 <div></div> 3,340.47
2018 <div></div> 14,279.31	2018 <div></div> 10,169.25	2018 <div></div> 3,332.06
2019 <div></div> 15,279.32	2019 <div></div> 11,876.15	2019 <div></div> 3,403.17
2020 <div></div> 13,144.02	2020 <div></div> 9,570.11	2020 <div></div> 3,573.91

งบกำไรขาดทุน 2563

หน่วย : ล้านบาท

รายได้รวม	รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	กำไรขั้นต้น
5,740.86	5,512.15	1,329.06
2016 <div></div> 4,721.80	2016 <div></div> 4,643.25	2016 <div></div> 1,587.03
2017 <div></div> 5,057.09	2017 <div></div> 4,958.06	2017 <div></div> 1,656.44
2018 <div></div> 4,032.20	2018 <div></div> 3,929.37	2018 <div></div> 1,279.48
2019 <div></div> 2,988.59	2019 <div></div> 2,864.95	2019 <div></div> 824.07
2020 <div></div> 5,740.86	2020 <div></div> 5,512.15	2020 <div></div> 1,329.06

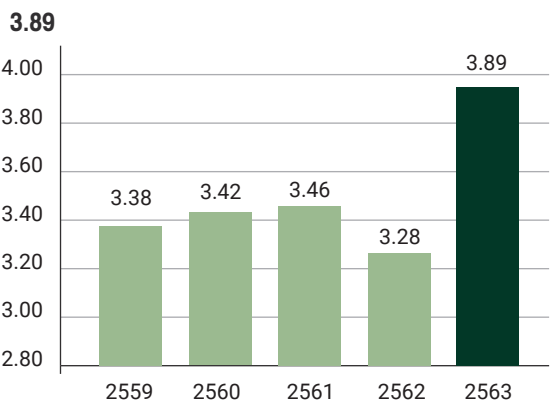
กำไรสุทธิ

194.86

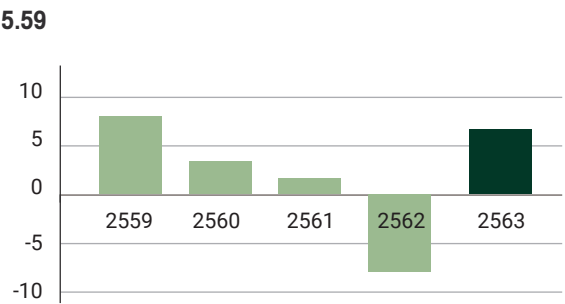
2016	<div></div>	263.34
2017	<div></div>	97.69
2018	<div></div>	30.79
2019	<div></div>	-280.60
2020	<div></div>	194.86

อัตราส่วนทางการเงิน 2563

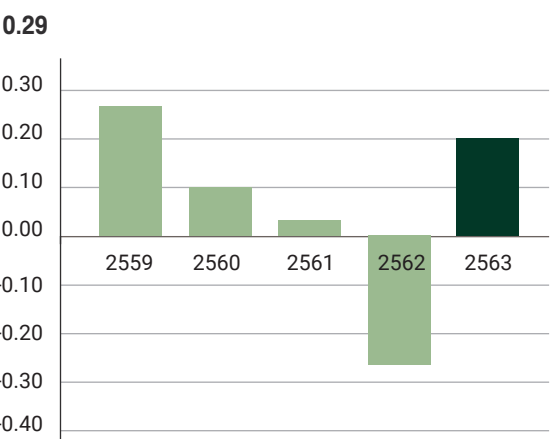
มูลค่าตามบัญชี (บาท/หุ้น) **



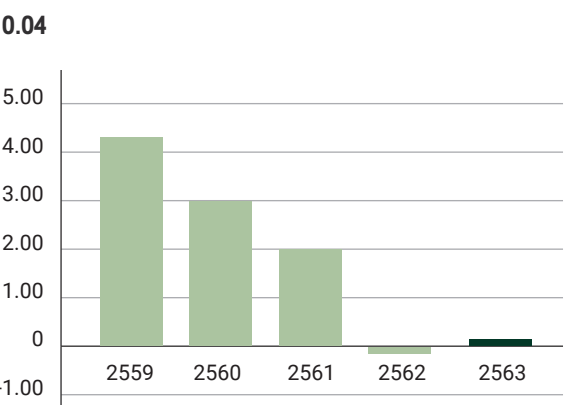
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)



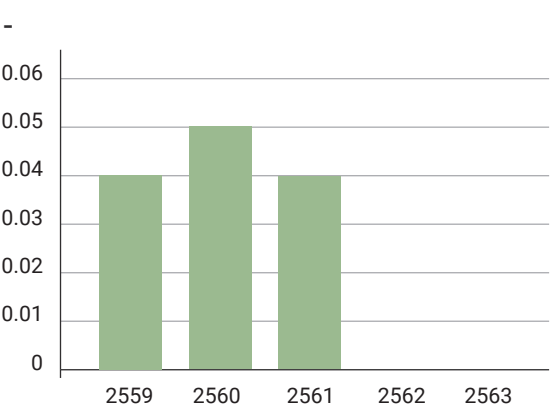
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น) **



อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)



เงินปันผลต่อหุ้น (บาท/หุ้น)



“รางวัล และ
เกียรติประวัติแห่ง
ความสำเร็จ”

รางวัลและความสำเร็จ

2562

Best Condominium Interior Design Bangkok จากโครงการ เฉลิม นิต 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”

2562

BCI Asia Top 10 Developers Awards 2019 ใส่ใจสิ่งแวดล้อมธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ผู้ประกอบการนอกจากจะให้ความสำคัญกับการออกแบบ มูลค่าโครงการยอดขายแล้ว ยังต้องเพิ่มความรับผิดชอบต่อด้านผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเข้าไปด้วย น่าจะเรียกได้ว่ากลายเป็นหนึ่งในจุดขายในยุคนี้ทีเดียว

โดยมีหลายสถาบันที่ส่งเสริมและให้ความสำคัญกับเรื่องเหล่านี้ พร้อมมอบรางวัลให้ จากตัวอย่างรางวัลระดับภูมิภาค **BCI Asia Top 10 Developers Awards** ซึ่งเป็นรางวัลสำคัญด้านสถาปัตยกรรมเป็นที่ต้องการของนักสถาปนิกในเอเชีย รางวัลอันทรงเกียรตินี้จะมอบให้แก่ นักสถาปนิกที่มีผลงานดีเด่นและมีอิทธิพลต่อการพัฒนาอุตสาหกรรมก่อสร้างในรอบปีที่ผ่านมา 10 อันดับ

สำหรับงานมอบรางวัล BCI Asia Awards จัดขึ้นทุกปีทั้งหมด 7 ประเทศ ได้แก่ ฮ่องกง, อินโดนีเซีย, มาเลเซีย, ฟิลิปปินส์, สิงคโปร์, เวียดนาม และประเทศไทย

สำหรับโครงการที่ได้รับรางวัลมี 4 โครงการคือ โครงการ เดอะคัลเลอร์ส เปอติ บางนา – วังเหนือฯ, โครงการเดอะคัลเลอร์ส กาญจนนาภิเษราชพฤษฯ 2, โครงการ เดอะคัลเลอร์ส เปอติ วังเหนือ – ราชพฤษฯ และโครงการเอ สเปซ เมกา 2

2561

BCI Asia TOP 10 Developer Awards 2018 รางวัลสำคัญด้านสถาปัตยกรรมสำหรับนักสถาปนิกที่มีผลงานดีเด่นและมีอิทธิพลต่อการพัฒนาอุตสาหกรรมก่อสร้าง เอเชีย เป็น 1 ใน 10 บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดีเด่นที่ได้รับรางวัล

2561

Property Export Award Thailand 2018

2560

The Best Brand Performance ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในงาน Thailand Social Awards ปี 2017ที่ใช้ Social Media ด้วยผลงานการใช้โซเชียลมีเดีย ในการตลาด ได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด

2560

ประกาศเกียรติคุณ จากสถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล ในโครงการ การพัฒนาสร้างเสริมความสุขคนทำงานเพื่อความยั่งยืนระดับประเทศ

2560

รับรองมาตรฐานสากล ISO 9001:2015 ขอบเขตของการบริหารนิติบุคคล อาคารสูง (ระยะเวลาการรับรอง ปี 2560-2563)

2557

รับรองมาตรฐานสากล ISO 9001:2008 ขอบเขตของการบริหารนิติบุคคล อาคารสูง (ระยะเวลาการรับรอง ปี 2557-2560)

2554

รับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001:2008 ขอบเขตกระบวนการก่อสร้าง

2551

รับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001:2008 ขอบเขตกระบวนการก่อสร้าง construction process





“

นโยบายความยั่งยืน
ภายในองค์กร

”

นโยบายความยั่งยืนภายในองค์กร

เรื่อง การแต่งตั้ง คณะกรรมการอำนวยการ ด้านการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้แต่งตั้งคณะกรรมการอำนวยการ ด้านการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน ดำเนินการขับเคลื่อนตามนโยบายความยั่งยืน การจัดการพลังงาน ผลักดันอนุรักษ์และจัดการพลังงานเป็นไปอย่างต่อเนื่อง มีประสิทธิภาพ ทั้งภายในอาคารสำนักงานและพื้นที่ดำเนินการของบริษัทฯ อย่างจริงจังและเป็นรูปธรรม ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อด้านบวกทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมดังนี้

คณะกรรมการ		
1. คุณวิวัฒน์ เลาหพุนรังษี	กรรมการบริหาร	ประธานกรรมการ
2. คุณอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการ	กรรมการ
3. คุณจิรโรจน์ วงศ์เลิศธนกิจ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	กรรมการ
4. คุณสุเมธ จันทร์สมสุฤกษ์ดี	ผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	กรรมการ
5. คุณวีรยุทธ โพธารามิก	ผู้อำนวยการ ฝ่ายประสานงานราชการ	กรรมการ
6. คุณอำนาจ จันทร์กนุพงศ์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายสารสนเทศ	กรรมการ

คณะทำงาน

1. คุณธนาริป ผลกล้า	ผู้จัดการอาวุโส	คณะทำงาน
2. คุณเบญจวรรณ สีสด	ผู้จัดการ	คณะทำงาน
3. คุณกชพรรณ กาญจโนภาส	เจ้าหน้าที่ส่วนงานจัดการสิ่งแวดล้อม	คณะทำงาน
4. คุณวีรวัฒน์ ฮาราดูวัน	เจ้าหน้าที่ส่วนงานจัดการสิ่งแวดล้อม	คณะทำงาน

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

กำหนดนโยบาย เป้าหมายเพื่อขับเคลื่อนนโยบายสู่การปฏิบัติ และวัดผลสำเร็จได้

- แต่งตั้งคณะทำงาน โดยมีองค์ประกอบ คือ
 - กรรมการอำนวยการ 1 คนเป็นประธาน
 - ผู้อำนวยการฝ่ายที่เกี่ยวข้อง เป็นกรรมการ
 - ผู้จัดการฝ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นคณะทำงาน
 - พนักงานฝ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นคณะทำงาน
 - ให้ผู้จัดการที่รับผิดชอบงานเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนเป็นเลขานุการ

2. ดำเนินการจัดการ ประสานความร่วมมือ เพื่อปฏิบัติตามนโยบายการพัฒนาความยั่งยืน การอนุรักษ์พลังงานและวิธีการจัดการพลังงานของบริษัท

3. เสนอผู้บริหารระดับสูงเพื่อพิจารณากำหนดเป้าหมาย แผนการพัฒนาความยั่งยืนของบริษัท วิธีการจัดการพลังงาน แผนการฝึกอบรม และกิจกรรมเพื่อสร้างจิตสำนึกแก่พนักงานให้เกิดความตระหนัก

4. ดำเนินการตามเป้าหมาย แผนการพัฒนาความยั่งยืนและการอนุรักษ์พลังงาน จัดการฝึกอบรมหรือกิจกรรมส่งเสริมแก่พนักงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจอันจะนำไปสู่การปฏิบัติตามนโยบายได้อย่างครบถ้วน

5. ควบคุมดูแลให้มีการตรวจสอบและวิเคราะห์การปฏิบัติตามเป้าหมายและแผนอนุรักษ์พลังงาน รวมทั้งควบคุม ตรวจสอบ ติดตามและประเมินการดำเนินงาน รวมถึงการทบทวน วิเคราะห์ และแก้ไขข้อบกพร่องของการดำเนินงานอย่างน้อยปีละครั้งตามช่วงเวลาที่เหมาะสม

6. ดำเนินการสื่อสารให้พนักงานรับทราบอย่างทั่วถึง เกี่ยวกับเป้าหมาย แผนการพัฒนาความยั่งยืน วิธีการจัดการพลังงาน ผลการดำเนินงาน ผลการประชุม และผลการทบทวน วิเคราะห์และแก้ไขข้อบกพร่อง

7. เสนอแนะเกี่ยวกับการกำหนดหรือทบทวนนโยบายการพัฒนาความยั่งยืน และวิธีการจัดการพลังงาน ให้ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ พิจารณา เป็นประจำทุกปี

8. ดำเนินงานอื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย

นโยบายการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน

1. บริษัทฯ จะดำเนินการและพัฒนาระบบการจัดการอย่างเหมาะสม โดยกำหนดให้การอนุรักษ์และการจัดการพลังงานเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่สอดคล้องกับกฎหมายและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการอนุรักษ์และการจัดการพลังงาน อันจะนำไปสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืน

2. บริษัทฯ จะกำหนดแผนและเป้าหมายการการพัฒนาและการอนุรักษ์พลังงานของบริษัทฯ ในแต่ละปี และสื่อสารให้พนักงานทุกคนเข้าใจและปฏิบัติตามได้อย่างถูกต้อง

3. บริษัทฯ จะกำหนดให้มีการตรวจติดตามและประเมินการจัดการพลังงาน รวมทั้งการทบทวน วิเคราะห์และแก้ไขข้อบกพร่องของการจัดการพลังงานอย่างน้อยปีละครั้งตามช่วงเวลาที่เหมาะสม เพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติสอดคล้องและครบถ้วนตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

4. บริษัทฯ ถือว่าการอนุรักษ์พลังงานเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหารและพนักงานทุกระดับที่จะต้องให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด ติดตามตรวจสอบ และรายงานต่อคณะทำงานด้านการจัดการพลังงาน

5. บริษัทฯ จะให้การสนับสนุนทรัพยากรที่จำเป็นเพื่อให้การดำเนินงานอนุรักษ์และจัดการพลังงานมีประสิทธิภาพ ซึ่งรวมถึงบุคลากร งบประมาณ เวลาในการทำงาน รวมทั้งการฝึกอบรม เพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงานแก่พนักงาน และสนับสนุนการมีส่วนร่วมของพนักงานในการเสนอแนะข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาความยั่งยืนและจัดการพลังงานของบริษัทฯ

6. ผู้บริหารและคณะทำงานด้านการพัฒนาความยั่งยืนจะทบทวนและปรับปรุงนโยบาย เป้าหมาย และแผนการดำเนินงานด้านพลังงานเป็นประจำทุกปี

นโยบายด้านการอนุรักษ์พลังงานในสำนักงาน

1. บริษัทจะดำเนินการและพัฒนาระบบการจัดการพลังงานอย่างเหมาะสม โดยกำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานของบริษัทฯ

2. บริษัทจะดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรพลังงานขององค์กรอย่างต่อเนื่องและเหมาะสมกับธุรกิจ เทคโนโลยีที่ใช้ และแนวทางการปฏิบัติงานที่ดี

การกระจายนโยบายด้านการอนุรักษ์พลังงานสู่การปฏิบัติ

1. การผลักดันนโยบาย และแนวทางการดำเนินงาน การสื่อสารนโยบายการอนุรักษ์พลังงานให้กับพนักงาน โดยการให้ความรู้ และสร้างความเข้าใจในองค์กร เพื่อให้มีเป้าหมายเดียวกัน รวมถึงส่งเสริมการมีส่วนร่วม เพื่อมุ่งสู่การใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ

2. การตั้งเป้าหมายการลดการใช้พลังงานและผลสำเร็จโครงการ การดำเนินธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยการบริหารจัดการกระบวนการเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมากขึ้น สร้างความตระหนักของพนักงานในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม

การจัดองค์กร/ทีมงานด้านอนุรักษ์พลังงาน

บริษัทฯได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการด้านการอนุรักษ์พลังงาน ตั้งแต่เมื่อปี 2559 โดยปัจจุบัน มีประธานกรรมการผู้จัดการ เป็นประธาน มีกรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการ ผู้อำนวยการ และผู้อำนวยการสายงานส่งเสริมและพัฒนามาตรฐานงาน เป็นคณะกรรมการและเลขานุการ มีผู้จัดการจากฝ่ายต่างๆและเจ้าหน้าที่ฝ่ายจัดการอาคารและบริเวณเป็นคนทำงาน โดยเป็นตัวแทนมาจากทุกฝ่ายงานมีหน้าที่ จัดทำนโยบายการอนุรักษ์พลังงาน กำหนดเป้าหมาย แผนการอนุรักษ์พลังงาน ดำเนินการจัดการพลังงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย

การส่งเสริมการดำเนินการด้านอนุรักษ์พลังงาน

1. การนำเทคโนโลยีดิจิทัลมาใช้สำหรับการประชุมต่างๆ เพื่อลดปริมาณการพิมพ์และใช้กระดาษโดยบริษัทฯ ได้เริ่มใช้แท็บเล็ตในการประชุมคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และการประชุมต่างๆ

2. นำระบบ Microsoft Dynamic AX (ERP) มาใช้ในการบริหารงาน ทำให้ข้อมูลต่างๆของทุกฝ่ายเป็นระบบออนไลน์ ซึ่งทำให้การสืบค้นข้อมูลต่างๆทำได้สะดวก แม่นยำ ลดปริมาณการใช้กระดาษ ทำให้ลดต้นทุนค่าใช้จ่าย พร้อมทั้งส่งเสริมให้มีการเก็บข้อมูลด้วยการสแกนข้อมูลในรูปแบบ soft file แทนการจัดเก็บเอกสารด้วย hard copy โดยบริษัทฯ ได้เริ่มใช้การจัดเก็บเอกสารต่างๆ โดยเฉพาะการจัดเก็บสำเนาเอกสารต่างๆ ของลูกค้า

3. การส่งเสริมให้มีการสื่อสารทางอิเล็กทรอนิกส์แทนการใช้กระดาษ ในการส่งเอกสารภายในองค์กร

4. การสนับสนุนและใช้ผลิตภัณฑ์ที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม โดยการใช้เลือกใช้สินค้าและผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

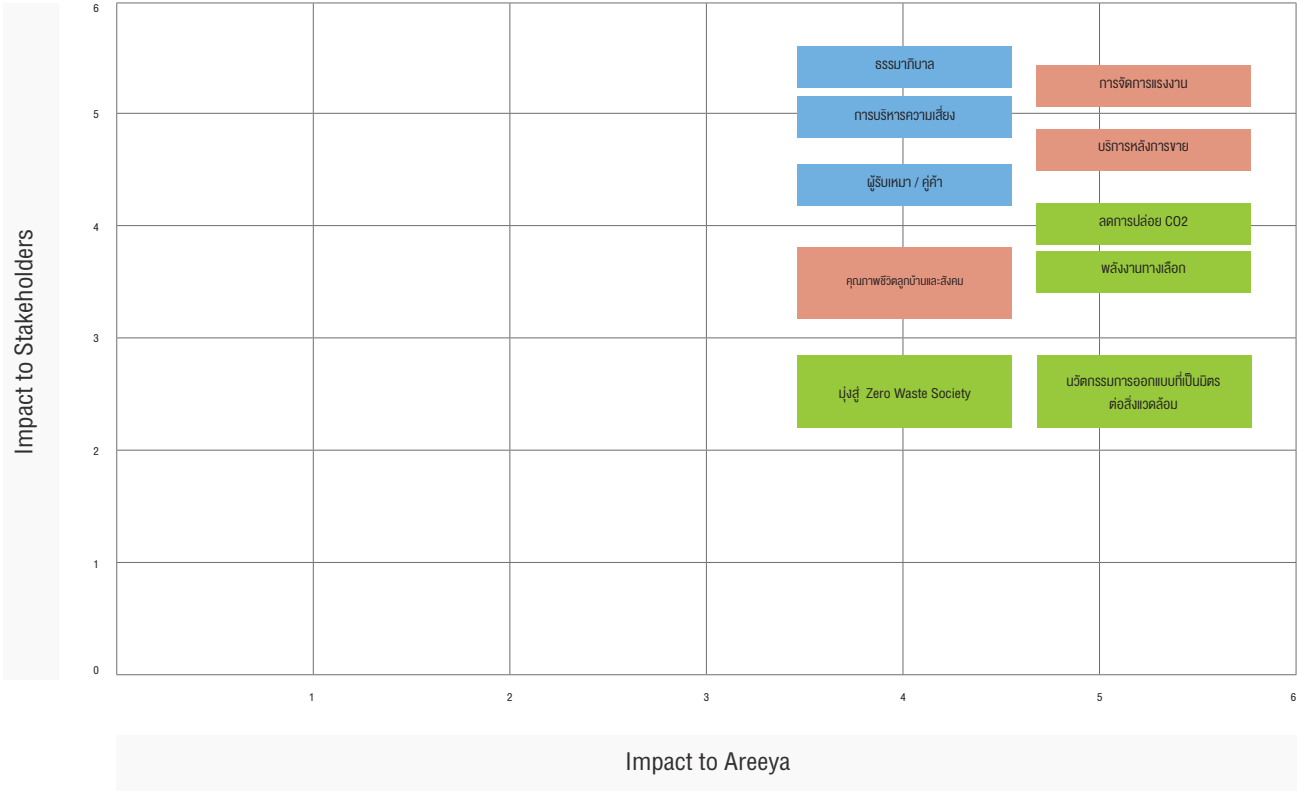
5. การรณรงค์ประหยัดไฟฟ้าและการใช้น้ำภายในสำนักงาน

การใส่ใจ/สร้างจิตสำนึก/การทำให้ตัวเองเป็นแบบอย่างให้พนักงาน

การขับเคลื่อนระบบการอนุรักษ์พลังงานโดยใช้เครื่องมือ เข้ามาช่วย Key Performance Indicators (KPI) ในการสื่อสารกลยุทธ์ และทำให้สอดคล้องเป็นหนึ่งเดียวกันทั้งองค์กร รวมทั้งการประเมินผลองค์กรโดยให้เป้าหมายในการประหยัดพลังงานเป็นตัวชี้วัดหนึ่งของความสำเร็จ หรือการใช้แผนการมีส่วนร่วมในผลประโยชน์ ในการเชื่อมโยงผลประโยชน์ให้พนักงานที่มีส่วนร่วมในการลดต้นทุนภายในให้กับองค์กร เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่ากระดาษ และปัจจัยอื่น ๆ ที่ทำให้ต้นทุนการผลิตและค่าใช้จ่ายขององค์กรลดลง

ให้ข้อมูลแก่พนักงานเพื่อให้เกิดความตระหนักในการประหยัดพลังงานด้วยตนเอง เช่น หากต้นทุนการใช้พลังงานในองค์กรเพิ่มสูงขึ้นผลกำไรย่อมน้อยลงซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการปรับเงินเดือนหรือการได้โบนัสประจำปี เป็นต้น เพื่อให้บุคลากรควรร่วมมือกันในการเปลี่ยนพฤติกรรมที่เคยชิน ช่วยกันประหยัดไฟ ต้องทำอย่างจริงจัง โดยใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าเก่าที่จำเป็น ปิดทุกครั้งเมื่อไม่ได้ใช้ และใช้ให้เกิดความคุ้มค่ามากที่สุด

การประเมินประเด็นที่มีสาระสำคัญ



- เศรษฐกิจ
- สังคม
- สิ่งแวดล้อม

ประเด็นด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนที่นำเสนอในรายงาน

ประเด็น	หัวข้อที่นำเสนอในรายงาน
การจัดการแรงงาน	สุขคนสร้าง : คนงาน หรือ แรงงาน <ul style="list-style-type: none">พัฒนาความเป็นอยู่การจ้างงานและสวัสดิการที่เป็นธรรมพัฒนาฝีมือแรงงานพื้นที่ปลอดภัยสำหรับเด็ก (Child Friendly Space)
	สุขเจ้าบ้าน : พนักงาน <ul style="list-style-type: none">การปฐมนิเทศ และการฝึกอบรมพนักงานการจัดพื้นที่การทำงานและบรรยากาศในการทำงานการสร้างแรงจูงใจ และสวัสดิการการจัดกิจกรรมพนักงาน
บริการหลังการขาย	สุขลูกบ้าน : ผู้บริโภค หรือ ลูกบ้าน <ul style="list-style-type: none">Community Service
	กิจกรรมสร้างความสัมพันธ์ที่ส่งเสริมการพัฒนาที่ยั่งยืน
ผู้รับเหมา /คู่ค้า	สุขเพื่อนบ้าน <ul style="list-style-type: none">Construction Site StandardsA SubcontractA Supplier Online SystemSafetySupplier ABC
คุณภาพชีวิตของลูกบ้านและสังคม	สุขสังคม : สังคมและชุมชนใกล้เคียง <ul style="list-style-type: none">แปลงผักปลอดสารพิษ
นวัตกรรมการออกแบบที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม	สุขสังคม : สังคมและชุมชนใกล้เคียง <ul style="list-style-type: none">ไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Cell)ระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อนำน้ำกลับมาใช้ใหม่พื้นที่ออกกำลังกายการจัดการของรีไซเคิล
มุ่งสู่ Zero Waste Society	สุขสิ่งแวดล้อม : ทุกคนในสังคม <ul style="list-style-type: none">การจัดการขยะ (Waste)
ธรรมาภิบาล	<ul style="list-style-type: none">การกำกับดูแลกิจการ
การบริหารความเสี่ยง	<ul style="list-style-type: none">ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและกระทบที่มีต่อการดำเนินงาน

การปฏิบัติและตอบสนองกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ประเด็นที่มีสาระสำคัญซึ่งสัมพันธ์กับผู้มีส่วนได้เสียและการดำเนินงานซึ่งถือได้ว่ามีความสำคัญต่อความสำเร็จในการบรรลุเป้าหมายนั้น ประกอบไปด้วยหลายส่วนที่เกี่ยวข้อง จึงได้นำมาพิจารณาคัดเลือกประเด็นหลักเพื่อดำเนินการในปีที่ผ่านมา โดยสามารถแบ่งกลุ่มได้ดังนี้

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย		วิธีการ	ความคาดหวัง	สิ่งที่บริษัทตอบสนอง	ผลลัพธ์
ลูกค้า	ผู้ซื้อบ้าน/ห้องชุด(ลูกบ้าน)	<ul style="list-style-type: none">เยี่ยมบ้านสำรวจข้อมูลประเมินความพึงพอใจในงานบริการทั้งแนวราบและแนวสูงเพิ่มช่องทางสื่อสารหลากหลาย เป็นระบบ	<ul style="list-style-type: none">บ้าน/ห้องชุดดี มีคุณภาพโครงการสะอาดการรักษาความปลอดภัยได้มาตรฐานงานบริการหลังการขายที่รวดเร็ว มีประสิทธิภาพ และได้มาตรฐาน	<ul style="list-style-type: none">ระบบ A ควบคุมงานก่อสร้างเป็นไปตามมาตรฐานการควบคุมคุณภาพระบบประเมินผล supplier งานรักษาความปลอดภัย งานสวน และงานรักษาความสะอาดควบคุม 100% และนำผลประเมินความพึงพอใจเป็นเป้าหมายการให้บริการหลังการขายระบบฐานข้อมูลและการให้บริการผ่าน Call Centerการจัดหาสิทธิประโยชน์แก่ลูกบ้านผ่านบัตร Areeya and You Cardจัดทำฐานข้อมูลลูกบ้านและชุมชน ในระบบ Master Plan	<ul style="list-style-type: none">เกิดบ้าน/ห้องชุดที่ผ่านการตรวจรับจาก ผู้ซื้อแบบ 0 defectได้รับรักษ ปรก. ที่มีมาตรฐานการให้บริการสูงขึ้น ทำให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดได้ดีผลประเมินมีผลกระทบต่อการพัฒนางานรักษาความปลอดภัย งานสวน และงานรักษาความสะอาดให้ดีขึ้นต่อเนื่องผลประเมินความพึงพอใจในภาพรวมสูงขึ้นต่อเนื่อง และได้ผลระดับดีและดีมาก >90%ดูแลลูกบ้านด้านการแจ้งซ่อม/ร้องเรียน และให้ข้อมูลทั่วไปได้ตามมาตรฐานที่กำหนดมีข้อมูลลูกบ้านและ ผู้พักอาศัยที่เป็นปัจจุบัน กราบปัญหาและความต้องการที่เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนางานหลังการขายได้จริง และนำไปสู่การพัฒนาการออกแบบบ้าน/ห้องชุด และพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ได้สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย		วิธีการ	ความคาดหวัง	สิ่งที่บริษัทตอบสนอง	ผลลัพธ์
ลูกค้า	ผู้บริโภคทั่วไป	สำรวจทางการตลาด	<ul style="list-style-type: none">ผลิตภัณฑ์สอดคล้องกับความต้องการpromotion จูงใจ ส่งเสริมให้มีบ้าน/ห้องชุดได้ง่ายขึ้นมีข้อมูลให้ค้นหา รวดเร็ว	<ul style="list-style-type: none">พัฒนางานออกแบบผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับกลุ่มต่างๆ ในบริบทพื้นที่ที่แตกต่างกัน เป็นทางเลือกที่หลากหลายกำหนดราคาขายและ promotion ได้สอดคล้องกับความต้องการ และสร้างแรงจูงใจได้สร้างพันธมิตรกับกลุ่มธนาคารเพื่อจัดทำโครงการร่วมในการให้เงินกู้ที่มีสิทธิประโยชน์ที่ดีเพิ่มช่องทางการสื่อสารด้วยเทคโนโลยีสมัยใหม่	<ul style="list-style-type: none">มีผลิตภัณฑ์ที่เป็นทางเลือกที่หลากหลายทั้งในแง่ประเภทโครงการ ราคา และทำเลลดต้นทุนซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายทางการตลาดผ่านสื่อเดิม เป็นสื่อสมัยใหม่
คู่ค้า	<ul style="list-style-type: none">บริษัทผู้รับเหมาSupplier	<ul style="list-style-type: none">ประชุมย่อย/ใหญ่ สม่ำเสมอเป็นทางการคะแนนประเมินผลจากผู้ที่เกี่ยวข้องในขั้นตอนการปฏิบัติงานสำรวจความจำเป็น เพื่อเป็นข้อมูลในการพัฒนาระบบงานและระบบฐานข้อมูล	<ul style="list-style-type: none">รายละเอียดงานในสัญญาชัดเจนกำหนดวงจรงานและรายละเอียดการชำระเงินชัดเจน เบิกจ่ายได้รวดเร็ว ตรงตามข้อตกลงลดขั้นตอนการวางบิล การรับเงินให้มีระบบติดตามข้อมูล	<ul style="list-style-type: none">พัฒนาระบบปฏิบัติการใหม่ โดยลดขั้นตอน ลดเอกสาร และใช้ระบบฐานข้อมูลเป็นหลัก ในการบริหารโครงการก่อสร้าง และส่วนอื่นที่เกี่ยวข้องพัฒนาระบบปฏิบัติการ A-Supplier / A-Supcontract ให้รองรับกระบวนการซื้อ-รับ-วางบิล-เบิกจ่าย on-lineระบบบริหารแรงงานต่างด้าวที่ถูกต้องกฎหมาย พร้อมระบบการดูแลเด็ก ซึ่งเป็นผู้ติดตามแรงงาน	<ul style="list-style-type: none">จ่ายเงินได้ตรงเวลา ตามกำหนดและข้อตกลงความพึงพอใจของบริษัทผู้รับเหมาและ Supplier เพิ่มขึ้น ยินดีรับงานอย่างต่อเนื่องลดปัญหาเอกสารล่าช้า/สูญหาย ทำให้ไม่มีผลกระทบต่อบริษัทผู้รับเหมา/Supplierมีแรงงานต่างด้าวปฏิบัติงานแบบถูกกฎหมาย ไม่ถูกระงับ การก่อสร้าง หรือร้องเรียน ลดความเสี่ยงต่อการขาดแคลนคนงานเด็กมีความปลอดภัยสูงขึ้น ลดความเสี่ยงและลดอัตราบาดเจ็บ/เสียชีวิต ของเด็กในพื้นที่ก่อสร้าง และทำให้เด็กๆ ได้รับโอกาสในการพัฒนากิจกรรมตามวัย และเรียนรู้การอ่านการเขียนเบื้องต้นได้ เด็กบางส่วนสามารถเข้าศึกษาในโรงเรียนรัฐบาล

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย		วิธีการ	ความคาดหวัง	สิ่งที่บริษัทตอบสนอง	ผลลัพธ์
Partner	<ul style="list-style-type: none">ธนาคารสถาบันการเงิน	<ul style="list-style-type: none">พบผู้บริหารระดับสูง ในระดับนโยบายโครงการกั๋วร่เยี่ยนชมโครงการจริงระหว่างการก่อสร้างและโครงการที่เสร็จสมบูรณ์	<ul style="list-style-type: none">บริษัทมีศักยภาพในการพัฒนาโครงการให้สำเร็จ และทำกำไรได้ตามเป้าหมาย ในระยะเวลาดำเนินงานสถานะทางการเงินของบริษัทมั่นคง มีผลประโยชน์ที่ดีมีความสามารถในการแข่งขันได้ทั้งระยะสั้น และระยะยาว	<ul style="list-style-type: none">เป็นภาคีที่ดีสม่ำเสมอสร้างผลประโยชน์การที่ดีขึ้นต่อเนื่อง	<ul style="list-style-type: none">มีอัตราการเติบโตของธุรกิจสูงขึ้นต่อเนื่อง
ผู้ถือหุ้น นักลงทุน		<ul style="list-style-type: none">การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นช่องทางการติดตามข่าวสาร on-line	<ul style="list-style-type: none">ผลประโยชน์การดี เติบโตต่อเนื่องจ่ายเงินปันผลสูงขึ้น และจ่ายสม่ำเสมอมีศักยภาพและสร้างโอกาสที่จะแข่งขันได้อย่างต่อเนื่อง	<ul style="list-style-type: none">จัดการประชุมและนำเสนอข้อมูลอย่างโปร่งใส ตรงไปตรงมา เพื่อเป็นข้อมูลให้ทราบถึงธุรกิจทิศทาง และผลประโยชน์การรายไตรมาสจ่ายเงินปันผลในระดับที่น่าพอใจ สอดคล้องกับผลประโยชน์การรายงานข้อมูลโครงการที่จะพัฒนาในอนาคตให้ได้รับทราบในหลายช่องทาง	<ul style="list-style-type: none">ความเชื่อมั่นและความพึงพอใจสูงขึ้นนักลงทุนให้ความสนใจเพิ่มขึ้น
ชุมชน สังคม	<ul style="list-style-type: none">เจ้าของที่ดินเดิมชุมชนโดยรอบ	<ul style="list-style-type: none">ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงตรงไปตรงมาดำเนินการตามกฎหมาย/ระเบียบปฏิบัติอย่างเคร่งครัด	<ul style="list-style-type: none">ได้รับสิทธิประโยชน์ตามข้อตกลงในสัญญาโดยสมบูรณ์การพัฒนาโครงการไม่ส่งผลกระทบต่อชีวิต ความเป็นอยู่และทรัพย์สิน แต่นำมาซึ่งประโยชน์แก่ชุมชนโดยรอบรักษาสิ่งแวดล้อมภายในโครงการ เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ	<ul style="list-style-type: none">ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาโดยสมบูรณ์พัฒนาโครงการตั้งแต่ขั้นตอนแรกจนถึงก่อนสร้างจนถึงขั้นตอนสุดท้าย ด้วยความระมัดระวัง ให้เป็นไปตามมาตรฐานงานที่กำหนดเน้นการทำงานเชิงป้องกันความเสี่ยง เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นเปิดช่องทางร่วมประสานงานหรือร้องเรียนผ่าน Call Centerกำกับ ติดตาม และแก้ไขกรณีเกิดปัญหาจากการร้องเรียน ให้สิ้นสุดทุกเรื่อง ไม่มีการเพิกเฉยหรือละเลยเพิ่มพันธมิตรคู่ค้าในพื้นที่รอบโครงการให้บริการ จัดเก็บของรีไซเคิล เพื่อนำเข้าสู่กระบวนการคัดแยกอย่างถูกวิธี	<ul style="list-style-type: none">ไม่มีการคัดค้านในพื้นที่พัฒนาโครงการจนไม่สามารถพัฒนาโครงการได้เกิดการสร้างรายได้ทางอ้อมแก่ชุมชนรอบโครงการ ในด้านที่พักอาศัย การเช่าที่ดิน ร้านค้า และการทำงานร่วมกันลดต้นทุนด้านการขนส่งหรือเวลาในการขนส่งสินค้าได้ เมื่อเทียบกับการขนส่งในพื้นที่ช่วยรับผิดชอบ และรักษาสิ่งแวดล้อม เพื่อเสริมสร้างจิตสำนึกในการรับผิดชอบต่อสังคม ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

#122



การลงทุน

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทมีนโยบายลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักและธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท หากมีธุรกิจใดที่น่าสนใจและมีผลตอบแทนดี บริษัทก็อาจพิจารณาเข้าลงทุน โดยการเข้าลงทุนดังกล่าวจะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมตามแต่ประเภทของธุรกิจนั้นๆ อีกทั้งยังต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

บริษัทได้มีการลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 11 บริษัท และมีเป้าประสงค์ดังนี้

บริษัท	เป้าประสงค์
บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด	เพื่อให้บริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์และปล่อยเช่า ทั้งนี้เพราะบริษัทตระหนักถึงความต้องการของลูกค้าที่ต้องการได้รับการบริการจากบุคลากรซึ่งได้มาตรฐาน
บริษัท วัน อีพ จำกัด	เพื่อให้บริการรับเหมาก่อสร้างด้วยวิวัฒนาการที่ทันสมัยให้กับโครงการต่างๆของบริษัทและลูกค้าทั่วไป
บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	เพื่อเสริมประสิทธิภาพในการทำงาน และรองรับการขยายตัวของบริษัท
บริษัท คูลสเปซ จำกัด	เพื่อเสริมประสิทธิภาพในการทำงาน และรองรับการขยายตัวของบริษัท
บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	เพื่อเสริมประสิทธิภาพในการทำงาน และรองรับการขยายตัวของบริษัท
บริษัท ซิลล์สเปซ จำกัด	เพื่อเสริมประสิทธิภาพในการทำงาน และรองรับการขยายตัวของบริษัท
บริษัท อารียา ฮอลพิทกอลลิสต์ จำกัด	เพื่อทำธุรกิจร้านอาหารและบริการ
บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า
บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด	ธุรกิจโรงแรมและบริการอื่นๆ
บริษัท เมกา สเปซ 2 จำกัด	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม
บริษัท มอร์โรว์ 1 จำกัด	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย ดังนี้

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน		สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด	บริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์และปล่อยเช่า	หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ รวมเป็นทุนทั้งสิ้น	1,000,000 หุ้น 10 บาท 10,000,000 บาท	99.99
บริษัท วัน อีพ จำกัด	บริการรับเหมาก่อสร้าง	หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ รวมเป็นทุนทั้งสิ้น	10,000,000 หุ้น 10 บาท 100,000,000 บาท	99.99
บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารนิติบุคคล	หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ รวมเป็นทุนทั้งสิ้น	6,500,000 หุ้น 10 บาท 65,000,000 บาท	99.99
บริษัท คูลสเปซ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ รวมเป็นทุนทั้งสิ้น	6,500,000 หุ้น 10 บาท 65,000,000 บาท	99.99
บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ รวมเป็นทุนทั้งสิ้น	6,500,000 หุ้น 10 บาท 65,000,000 บาท	99.99
บริษัท ซิลล์สเปซ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ รวมเป็นทุนทั้งสิ้น	100,000 หุ้น 10 บาท 1,000,000 บาท	99.99
บริษัท อารียา ฮอลพิทกอลลิสต์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท อารียา คอนวินีเยนสไตร์ จำกัด)	ร้านอาหารและบริการ	หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ รวมเป็นทุนทั้งสิ้น	100,000 หุ้น 100 บาท 1,000,000 บาท	99.99
บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า	หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ รวมเป็นทุนทั้งสิ้น	10,000 หุ้น 100 บาท 1,000,000 บาท	99.97
บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด	ธุรกิจโรงแรมและบริการอื่นๆ	หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ รวมเป็นทุนทั้งสิ้น	10,000 หุ้น 100 บาท 1,000,000 บาท	99.97
บจก. เมกา สเปซ 2 <small>หมายเหตุ : วันที่ 8 มกราคม 2564 เปลี่ยนชื่อเป็น บจก. เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์</small>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม	หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ รวมเป็นทุนทั้งสิ้น	10,000 หุ้น 100 บาท 1,000,000 บาท	99.97
บจก. มอร์โรว์ 1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม	หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ รวมเป็นทุนทั้งสิ้น	10,000 หุ้น 100 บาท 1,000,000 บาท	99.97

โครงสร้างเงินลงทุนของกลุ่มบริษัท

ชื่อบริษัท	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	มูลค่าต้นทุนเงินทุน (ล้านบาท)
บริษัท อาร์ยา เซอร์วิส จำกัด	10.00	99.99	10.00
บริษัท วัน อีพ จำกัด	100.00	99.99	100.00
บริษัท อาร์ยา แมนเนจเม้นต์ 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 อาร์ยา ฮออลพิทอลลิตี้ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท อาร์ยา 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
บริษัท เมกา สเปซ 2 จำกัด	1.00	99.97	1.00
บริษัท มอร์โรว์ 1 จำกัด	1.00	99.97	1.00

ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,200,000,000 บาท ชำระแล้วจำนวน 980,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญทั้งสิ้นจำนวน มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 รายชื่อและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรกที่ปรากฏในสมุดจดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท (จำนวนหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ยังคงมีจำนวนหุ้นรวม 980,000,000 หุ้น) มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	กลุ่มตระกูลลาหพูนรังษี*	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	นางสาวกัลญา ศรีสมอ	48,878,900	5.0
5	นางสาว ชูติพร อัครรักษาวงศ์	48,850,000	5.0
6	นางพัชรนันท์ ภิญโญชัยอนันต์	46,540,000	4.8
7	นายชุกร นิตปัญญาวุฒิ	27,388,900	2.8
8	นายอำนาจ จันทร์กนุพงศ์	21,179,000	2.2
9	นายวีรศักดิ์ คุณพลิน	20,000,000	2.0
10	นางนิภาพัทมน์ โรมรัตน์พันธ์	19,400,000	2.0
รวม		937,024,096	95.6

*กลุ่มตระกูลลาหพูนรังษีประกอบด้วย (1) นายวิศิษฎ์ ลาหพูนรังษี ถือหุ้นจำนวน 320,897,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 32.7 ของทุนที่เรียกชำระแล้วของบริษัท และ (2) นายวิวัฒน์ ลาหพูนรังษี ถือหุ้นจำนวน 132,031,096 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 13.5 ของทุนที่เรียกชำระแล้วของบริษัท

การออกหลักทรัพย์อื่น

1. หลักทรัพย์ตราสารหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอนจำนวนรวม 5,557 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อหุ้นกู้	วันออกหุ้นกู้	อายุหุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย (ต่อปี)	วันครบกำหนดไถ่ถอน	มูลค่า ณ วันออกหุ้นกู้ (ล้านบาท)
หุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้นของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 - ชุดที่ 4	31 ตุลาคม 2560	3 ปี 5 เดือน 30 วัน	5.95	30 เมษายน 2564	749
หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561	18 ตุลาคม 2561	3 ปี	5.95	19 ตุลาคม 2564	250
หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561	22 พฤศจิกายน 2561	3 ปี 3 เดือน	6.05	22 กุมภาพันธ์ 2565	167
หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562	1 เมษายน 2562	2 ปี 6 เดือน 7 วัน	6.75	8 ตุลาคม 2564 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	1,840
หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอน	31 มกราคม 2563	2 ปี	6.80	30 มกราคม 2565 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	1,551
หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอน	11 กันยายน 2563	2 ปี 6 เดือน	7.00	11 มีนาคม 2566 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	1,000
รวม					5,557

2. ตัวแลกเงินระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมียอดคงค้างตัวแลกเงินระยะสั้นทั้งสิ้น 115 ล้านบาท และตัวสัญญาใช้เงินทั้งสิ้น 275 ล้านบาท

นโยบายการจ่ายปันผล

คณะกรรมการของบริษัทมีนโยบายที่จะเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราประมาณร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินรวมหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล และทุนเงินสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทตามกฎหมายและบริษัทได้กำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลนั้นจะต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท สภาพคล่องของบริษัท การขยายธุรกิจ ความจำเป็น ความเหมาะสมอื่นใดในอนาคต และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท ตามที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรหรือเหมาะสมซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น

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

สำหรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยให้แก่บริษัทนั้น บริษัทไม่ได้กำหนดอัตราส่วนในการจ่ายไว้แต่อย่างใด ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลประกอบการของแต่ละบริษัทย่อยและคณะกรรมการของบริษัทย่อยนั้นๆจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลเป็นกรณีไป

รายได้ของกิจการ

โครงสร้างรายได้จำแนกสายผลิตภัณฑ์หลักของบริษัทและบริษัทย่อย

ประเภท	2563		2562		2561	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
คอนโดมิเนียม	232	801.46	144	383.51	315	979.63
บ้านเดี่ยว	119	687.70	52	330.69	76	423.11
ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด	555	1,710.57	718	2,122.15	925	2,506.55
ที่ดิน	2	354.36	2	28.60	1	20.08
ขายโครงการระหว่างก่อสร้าง	-	1,958.07	-	-	-	-
ยอดรวม	908	5,512.16	916	2,864.95	1,317	3,929.37
% เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	(0.87%)	92.40%	(30.45%)	(27.03%)	(27.91%)	(20.75%)

โครงสร้างรายได้ของกิจการ

โครงสร้างรายได้ของกิจการที่บริษัทถือหุ้น (สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563-2561)

ดำเนินการโดย	ลักษณะธุรกิจ	ร้อยละการถือหุ้น ของบริษัท	รายได้ปี 2563		รายได้ปี 2562		รายได้ปี 2561	
			ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	4,305	74.99	2,012	67.31	3,195	79.24
บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด	บริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์และปล่อยเช่า	99.99	100	1.74	5	0.17	-	-
บริษัท วัน อีพ จำกัด	บริการรับเหมาก่อสร้าง	99.99	124	2.16	-	-	9	0.22
บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารนิติบุคคล	99.99	360	6.27	427	14.29	379	9.40
บริษัท คูลสเปซ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	151	2.63	130	4.35	12	0.30
บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	643	11.20	402	13.45	381	9.45
บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	57	0.99	13	0.43	56	1.39
บริษัท อารียา ฮอลพิทอลลิตี้ จำกัด	ร้านอาหารและบริการ	99.99	1	0.02	-	-	-	-
รวม			5,741	100.00	2,989	100.00	4,032	100.00

สรุปภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และ สถานะการแข่งขันปี 2563

ปี 2563 ถือเป็นหนึ่งในปีที่เจ็บหนักที่สุดของอสังหาในรอบ 10 ปีที่ผ่านมา นับตั้งแต่วิกฤตต้มยำกุ้ง ที่ผ่านมาก่ออสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะตลาดที่อยู่อาศัย ตั้งแต่ต้นปีก็เจอกับความท้าทายแบบเต็มๆ ทั้งจากสถานการณ์ Covid-19 และภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว การซื้อขายมีปริมาณที่ลดลง ทำให้ผู้ประกอบการต้องหาวิธีการต่างๆ เพื่อสร้างยอดขายยอดโอนให้ได้มากที่สุด

ที่อยู่อาศัย – COVID-19 ทุบซ้ำสถานะติดลบ

ย้อนความไปถึงช่วงย่างเข้าปี 2563 ตัวเลขเปอร์เซ็นต์ส่วนใหญ่เตรียมพร้อมรับมือไว้แล้ว เนื่องจากตลาดอสังหาฯ ส่อแววไม่สดใสมาตั้งแต่ปี 2562 หลังจากภาครัฐออกนโยบายให้ธนาคารพาณิชย์เข้มงวดเรื่องอัตรา LTV สินเชื่อบ้าน มีผลให้ผู้กู้ได้วงเงินน้อยลงหรือถูกปฏิเสธให้สินเชื่อสูงขึ้น ผู้ประกอบการจึงปิดการขายได้ยากขึ้นไปด้วย

ดังนั้นแล้ว ตัวเลขเปอร์เซ็นต์ไม่น้อยจึงวางแผนปี 2563 ลดการเปิดตัว “คอนโดมิเนียม” ลงจากปีก่อน หันมาเน้นโครงการแนวราบซึ่งมีอัตราลูกค้าถูกปฏิเสธสินเชื่อต่ำกว่า แผนเปิดตัวของบางรายมีจำนวนโครงการ/มูลค่าโครงการเท่ากับหรือน้อยกว่าปีก่อนหน้า สะท้อนให้เห็นความระมัดระวังต่อปี 2563

ยิ่งมาเกิดสถานการณ์ระบาด COVID-19 ทิศทางการเปิดตัวของอสังหาฯ ยิ่งชัดเจน ส่วนใหญ่ลดจำนวนหรือลดมูลค่าโครงการลงอีกเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ หลายรายเลื่อนเปิดตัวคอนโดฯ ใหม่ออกไปอีก และมาลุยงานแนวราบ เนื่องจากปัจจัยการเปลี่ยนพฤติกรรมตั้งแต่ช่วงล็อกดาวน์ การทำงานแบบ Work from Home ส่งผลให้คนต้องการพื้นที่ทำงาน-พื้นที่ส่วนตัวมากขึ้น และเมื่อไม่ต้องไปทำงานในเมืองทุกวัน การมีคอนโดฯ เป็นที่อยู่อาศัยในวันธรรมดา ก็เริ่มไม่จำเป็น

3 ปีกำลังซื้ออสังหาฯ หด 9 แสนล้าน! คนไทย 75% ชะลอซื้อบ้าน ความสามารถในการซื้อต่ำลง

นอกจากนี้ เห็นได้จากปรากฏการณ์ลดราคาคะหน่ำขายสต็อกโครงการเก่า เพื่อหมุนกระแสเงินสดคืนในบริษัทและลดหนี้ โดยข้อมูลจาก CBRE พบว่า คอนโดฯ บางโครงการลดราคาลงถึง 20-25% ในปีนี้ และทำให้ปี 2563 เป็นตลาดของผู้ซื้ออย่างแท้จริง

“

งบการเงินเปิดเผย
โปร่งใส รับรองโดย
ไม่มีเงื่อนไข

”

รายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัท ต่อรายงานทางการเงิน

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

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญในด้านความถูกต้องและโปร่งใสของงบการเงิน โดยจัดให้มีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ จัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน พร้อมทั้งคำอธิบายและการวิเคราะห์ เพื่อให้ความมั่นใจว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้องครบถ้วน เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและนักลงทุนในการใช้งบการเงิน

ในการนี้คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 มีกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 คน คือ นายวันชัย ตันติกุล นายปรีชา บุญยกติฯ และ นายสมพล เกียนสุวรรณ โดยมีกรรมการตรวจสอบจำนวน 1 คน คือ นายปรีชา บุญยกติฯ เป็นบุคคลที่มีความรู้และประสบการณ์ในด้านบัญชีและการเงินทำหน้าที่สอบทานนโยบายการบัญชีและคุณภาพของรายงานทางการเงิน และระบบการควบคุมภายใน ซึ่งความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ และแสดงไว้ในแบบรายงาน 56-1 และรายงานประจำปี 2563 แล้ว

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า ระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความน่าเชื่อถือได้ของงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563



นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี
ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ **ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ บริษัท อาริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)**

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของ บริษัท อาริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท อาริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมของ บริษัท อาริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และผลการดำเนินงานรวมและกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท อาริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.2 เนื่องด้วยผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 กลุ่มบริษัทได้จัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยเลือกนำแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชี มาถือปฏิบัติ ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจยังผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

1. มูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ประกอบด้วย ที่ดินและโครงการระหว่างพัฒนา บ้านสำเร็จรูป ห้องชุด พร้อมขายและที่ดินรอพัฒนาเพื่อขาย ซึ่งแสดงมูลค่าราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า กลุ่มบริษัทต้องมีการประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน มูลค่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับประมาณการราคาขายและประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ความไม่แน่นอนของประมาณการจะส่งผลต่อการประเมินมูลค่าตามบัญชีของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา การประมาณการราคาขาย และประมาณการต้นทุนขึ้นอยู่กับเงื่อนไขสภาพตลาด การแข่งขัน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนวัตถุดิบ รวมถึงแผนดำเนินงานก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จ การประมาณการดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร ซึ่งขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยและสมมติฐานต่างๆ นอกจากนี้โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนานี้

ยอดคงเหลือที่มีนัยสำคัญในงบการเงินรวม อ้างถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10 และนโยบายการบัญชีข้อ 4.3 และ 4.4 ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาจำนวนเงิน 6,424.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.88 ของสินทรัพย์รวม ดังนั้นข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบเรื่องดังกล่าว

การตอบสนองความเสี่ยง

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าว รวมถึงการสอบถามทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาของผู้บริหาร ทดสอบระบบการควบคุมภายในการจัดทำต้นทุนประมาณการและต้นทุนเกิดขึ้นจริงจนถึงปัจจุบันและประมาณการของต้นทุนโครงการที่จำเป็นจนกระทั่งงานแล้วเสร็จกับเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ทดสอบการคำนวณ ตลอดจนเข้าร่วมสังเกตการณ์โครงการระหว่างพัฒนาช่วงสิ้นปี พิจารณาความสมเหตุสมผลของข้อสมมติที่สำคัญของราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระที่จ้างโดยกลุ่มบริษัท ประเมินมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับกับราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระเปรียบเทียบกับมูลค่าตามบัญชีของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา รวมถึงเปรียบเทียบรายการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนและหลังวันที่ในงบการเงิน ตลอดจนประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ข้าพเจ้าพบว่ามูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนามีการแสดงผลค่าเป็นไปตามมาตรฐานรายงานทางการเงินและเปิดเผยข้อมูลครบถ้วนแล้ว

2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทมีบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวนเงิน 394.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 ของสินทรัพย์รวม อ้างถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14 และนโยบายการบัญชีข้อ 4.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนและวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งรายการหลักคือ ศูนย์สรรพสินค้าให้เช่า ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรม โดยจ้างผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ที่เป็นกระแสเงินสดและคิดลดกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งวิธีดังกล่าวต้องใช้สมมติฐานหลายประการที่ต้องใช้ดุลยพินิจจากผู้บริหาร เช่น ประมาณการรายได้ ประมาณการรายจ่าย อัตราการเติบโตของรายได้ อัตราดอกเบี้ยที่ใช้ในการคิดลดกระแสเงินสด และการประมาณการมูลค่าสุดท้าย ความถูกต้องของกรวัดมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีดังกล่าวขึ้นอยู่กับความสมเหตุสมผลของสมมติฐานที่ใช้ในการคำนวณ การประเมินความถูกต้อง และความเหมาะสมของสมมติฐาน

จึงเป็นเรื่องที่มีสาระสำคัญในการตรวจสอบ เนื่องจากเป็นเรื่องของอนาคต ซึ่งอาจมีความไม่แน่นอน ดังนั้นข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบเรื่องดังกล่าว

การตอบสนองความเสี่ยง

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าวรวมถึงการสอบถามทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของผู้บริหาร ประเมินผู้ประเมินอิสระกับเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง เข้าร่วมสังเกตการณ์สถานที่โครงการจริง และพิจารณาการประมาณมูลค่ายุติธรรมตามวิธีพิจารณารายได้ซึ่งได้รับการอนุมัติจากผู้บริหารและผู้ประเมินอิสระที่จัดจ้างโดยกลุ่มบริษัท พิจารณาความสมเหตุสมผลของข้อสมมติฐานที่สำคัญและวิธีการคำนวณประมาณการกระแสเงินสดรับและจ่ายในอนาคตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น การคาดการณ์การเติบโตของรายได้ค่าเช่า กับการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง นอกจากนี้ยังทดสอบกับสัญญาเช่า แผนดำเนินงานและเอกสารที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ข้าพเจ้าพบว่า มูลค่ายุติธรรมที่นำมาใช้ในการแสดงผลค่าของอสังหริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินอิสระมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน รวมถึงเปิดเผยข้อมูลครบถ้วนแล้ว

3. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากการขายบ้านสำเร็จรูป ห้องชุดพร้อมขาย ที่ดินรอพัฒนาเพื่อขาย รวมถึงการขายโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง สำหรับปี 2563 เป็นจำนวนเงินรวม 5,512.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96.02 ของรายได้รวม บริษัทมีจำนวนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและจำนวนสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก รวมถึงการให้ส่วนลด โปรโมชันส่งเสริมการขายที่หลากหลาย ดังนั้นข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญต่อการเกิดขึ้นจริงของรายได้ การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการขายว่าเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงกำหนดให้การตรวจสอบรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ โดยกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.18

การตอบสนองความเสี่ยง

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าว ได้ใช้วิธีสอบถามเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจระบบรายได้และการส่งเสริมการขายของโครงการต่างๆ ของกลุ่มบริษัท และทดสอบระบบการควบคุมภายในโดยเลือกสุ่มรายการมาทดสอบการควบคุมว่าได้มีการปฏิบัติเป็นไปตามการควบคุมที่กำหนดไว้หรือไม่ เลือกตรวจสอบสัญญาขาย การอนุมัติการให้ส่วนลดหรือโปรโมชันส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง เอกสารการโอนกรรมสิทธิ์ และการได้รับชำระเงิน เพื่อตรวจสอบการเกิดขึ้นจริง ความถูกต้องของการรับรู้รายได้ตามเงื่อนไขของสัญญาที่ทำกับลูกค้า มีความสอดคล้องกับนโยบายการบัญชี และตรวจสอบรายได้จากการขายทั้งในระหว่างปีและรายการใกล้เคียงสิ้นปี รวมถึงการวิเคราะห์เปรียบเทียบเป็นรายโครงการ เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่เกิดขึ้น รวมถึงการบันทึกรายได้ในสมุดรายวันทั่วไปและรายการปรับปรุงอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อประเมินว่ามีการบันทึกรายได้ที่ไม่เกิดขึ้นจริงหรือไม่ ข้าพเจ้าพบว่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ที่เกิดขึ้นจริง และมีการรับรู้รายได้เป็นไปตามนโยบายการบัญชี และเป็นไปตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีแต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะรายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องงบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรูู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่า ข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่อการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องวันแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลือกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิด

จากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมี ประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร

สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้องหรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเรื่องต่างๆที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นางสาวโชติมา กิจศิริกร



(นางสาวโชติมา กิจศิริกร)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 7318

บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
กรุงเทพมหานคร
วันที่ 1 มีนาคม 2564

บริษัท อาเรียยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

บาท

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	77,449,982	65,927,785	48,656,158	42,486,127
เงินลงทุนชั่วคราว		-	85,210	-	85,210
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	9	177,836,085	263,051,958	1,128,255,693	1,107,332,972
โครงการก่อสร้างทรัพย์สินระหว่างการพัฒนา	10	6,424,628,746	8,828,544,863	4,370,075,053	6,607,838,925
เงินมัดจำค่าที่ดิน	46	148,590,000	277,200,000	148,590,000	277,200,000
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	-	1,094,999,818	1,228,245,371
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน		7,385,193	27,958,571	-	20,442,686
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	11	85,502	-	85,502	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		4,778,132	5,103,660	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		6,840,753,640	9,467,872,047	6,790,662,224	9,283,631,291
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีการค้ำประกัน	12	361,432,457	300,018,273	349,876,114	294,008,517
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	314,998,039	312,998,639
ที่ดินรอการพัฒนา	10	2,899,938,415	3,005,840,114	2,027,691,166	2,104,242,628
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	394,614,158	419,880,283	355,814,158	375,610,283
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15	352,805,695	411,897,361	334,717,028	370,194,042
สินทรัพย์สิทธิการใช้	16	482,167,011	-	475,225,533	-
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	17	110,681,884	119,227,588	110,681,884	119,227,588
สิทธิการเช่า	18	1,559,882,275	1,375,504,865	1,559,882,275	1,375,504,865
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	19	10,213,011	13,964,581	8,565,411	11,810,941
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	20	44,513,701	71,764,051	29,076,082	30,776,510
เงินประกันการเช่า	7	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	21	27,023,070	33,352,845	10,653,482	25,109,694
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		6,303,271,677	5,811,449,961	5,637,181,172	5,079,483,707
รวมสินทรัพย์		13,144,025,317	15,279,322,008	12,427,843,396	14,363,114,998

บริษัท อาริยา พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

บาท

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	22.1	427,091,661	270,179,951	427,091,661	270,179,951
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	23	734,215,865	931,300,749	880,406,594	1,201,495,973
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22.3	592,029,021	1,058,556,523	335,040,492	765,993,174
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22.4	360,937,500	-	360,937,500	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22.7	2,838,655,000	3,185,715,000	2,838,655,000	3,185,715,000
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22.5	32,031,823	10,049,162	29,298,594	9,565,739
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	-	20,121,796	19,545,235
เงินประกันการก่อสร้าง		191,627,855	172,069,902	157,355,060	141,790,874
รายได้รับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		39,715,443	-	-	-
ค่ามัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้		204,325,828	1,032,550,315	184,154,401	1,028,705,412
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		5,161,357	-	4,030,881	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	24	93,102,301	109,914,307	37,858,063	25,552,420
รวมหนี้สินหมุนเวียน		5,518,893,654	6,770,335,909	5,274,950,042	6,648,543,778
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22.3	587,191,323	1,171,794,074	383,005,323	646,983,282
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	22.4	112,812,500	480,000,000	112,812,500	480,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	-	9,700,000	9,700,000
หุ้นกู้	22.7	2,670,039,531	3,128,980,004	2,670,039,531	3,128,980,004
หนี้สินตามสัญญาเช่า	22.5	477,150,629	12,896,798	472,649,868	10,407,803
เงินประกันสาธารณูปโภค		2,006,331	680,215	2,006,331	680,215
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	25	116,139,934	103,946,336	106,187,603	47,065,461
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว	26	-	112,923,359	-	112,923,359
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		15,000,000	-	15,000,000	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	27	70,878,879	94,597,476	48,332,126	65,585,058
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		4,051,219,127	5,105,818,262	3,819,733,282	4,502,325,182
รวมหนี้สิน		9,570,112,781	11,876,154,171	9,094,683,324	11,150,868,960

บริษัท อาริยา พรอเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

บาท

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ทุนเรือนหุ้น	28				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,200,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,200,000,000	1,200,000,000	1,200,000,000	1,200,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 980,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		980,000,000	980,000,000	980,000,000	980,000,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	29	669,209,894	669,209,894	669,209,894	669,209,894
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว					
สำรองตามกฎหมาย	31	97,593,600	88,293,600	97,593,600	88,293,600
ยังไม่ได้จัดสรร		1,467,992,360	1,306,547,661	1,227,239,896	1,115,625,862
หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	30	300,000,000	300,000,000	300,000,000	300,000,000
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	15	59,116,682	59,116,682	59,116,682	59,116,682
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		3,573,912,536	3,403,167,837	3,333,160,072	3,212,246,038
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		13,144,025,317	15,279,322,008	12,427,843,396	14,363,114,998

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		5,512,153,633	2,864,949,423	4,253,722,952	1,883,298,182
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง		128,585,909	4,558,548	-	-
รายได้อื่น	7, 34	100,120,958	119,084,774	154,295,206	125,490,071
รวมรายได้		5,740,860,500	2,988,592,745	4,408,018,158	2,008,788,253
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	10	4,183,085,819	2,040,881,641	3,280,415,467	1,323,078,308
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง		118,286,457	8,171,172	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	35	358,508,946	375,921,009	271,901,815	272,442,138
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	7, 36	446,474,572	542,272,562	354,000,368	389,243,149
รวมค่าใช้จ่าย		5,106,355,794	2,967,246,384	3,906,317,650	1,984,763,595
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		634,504,706	21,346,361	501,700,508	24,024,658
รายได้ทางการเงิน	7	-	-	74,449,723	81,347,071
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสุทธิธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	25,280,000	31,770,000	19,810,000	36,430,000
ต้นทุนทางการเงิน	7, 39	334,391,450	301,576,714	324,404,025	289,461,900
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		274,833,256	(312,000,353)	231,936,206	(220,520,171)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	40	79,968,196	(31,394,908)	45,944,340	(38,383,866)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		194,865,060	(280,605,445)	185,991,866	(182,136,305)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี : รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน					
กำไรจากการตีราคาที่ดิน-สุทธิจากภาษี	15	-	59,116,682	-	59,116,682
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษี	25	5,479,807	(6,712,331)	(37,638,121)	(4,323,270)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี - สุทธิจากภาษีเงินได้		5,479,807	52,404,351	(37,638,121)	54,793,412
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		200,344,867	(228,201,094)	148,353,745	(127,342,893)

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		194,865,060	(280,605,445)	185,991,866	(182,136,305)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-
		194,865,060	(280,605,445)	185,991,866	(182,136,305)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		200,344,867	(228,201,094)	148,353,745	(127,342,893)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-
		200,344,867	(228,201,094)	148,353,745	(127,342,893)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	41				
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)		0.20	(0.29)	0.19	(0.19)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม						
		ทุนเรือน หุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	หุ้นกู้ด้อยสิทธิ ที่มีลักษณะ คล้ายทุน	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วน ของผู้ถือหุ้น ส่วนเกินจากการตีราคา ที่ดิน (สุทธิ)	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
					สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร		
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562		980,000,000	669,209,894	-	88,293,600	1,594,555,848	-	3,332,059,342
ออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	30	-	-	300,000,000	-	-	-	300,000,000
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี		-	-	-	-	(280,605,445)	-	(280,605,445)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		-	-	-	-	(6,712,331)	59,116,682	52,404,351
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	(287,317,776)	59,116,682	(228,201,094)
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	(690,411)	-	(690,411)
ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มี ลักษณะคล้ายทุน	30	-	-	-	-	1,306,547,661	59,116,682	3,403,167,837
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		980,000,000	669,209,894	300,000,000	88,293,600	(11,600,168)	-	(11,600,168)
ผลกระทบจากการนำมาตรฐานใหม่มาใช้เป็นครั้งแรก	6	-	-	-	-	1,294,947,493	59,116,682	3,391,567,669
ยอดคงเหลือที่ปรับปรุงแล้ว		980,000,000	669,209,894	300,000,000	88,293,600	194,865,060	-	194,865,060
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี		-	-	-	-	5,479,807	-	5,479,807
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		-	-	-	-	200,344,867	-	200,344,867
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	(9,300,000)	-	-
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	(18,000,000)	-	(18,000,000)
โอนไปสำรองตามกฎหมาย		-	-	-	9,300,000			-
ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มี ลักษณะคล้ายทุน	30	-	-	-	-			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		980,000,000	669,209,894	300,000,000	97,593,600	1,467,992,360	59,116,682	3,573,912,536

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

	หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
		ทุนเรือน หุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	หุ้นกู้ด้อยสิทธิ ที่มีลักษณะ คล้ายทุน	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนเกินจากการตีราคา ที่ดิน (สุทธิ)	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
					สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร		
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562		980,000,000	669,209,894	-	88,293,600	1,302,775,848	-	3,040,279,342
ออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	30	-	-	300,000,000	-	-	-	300,000,000
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี		-	-	-	-	(182,136,305)	-	(182,136,305)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		-	-	-	-	(4,323,270)	59,116,682	54,793,412
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	(186,459,575)	59,116,682	(127,342,893)
ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	30	-	-	-	-	(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
ผลกระทบจากการนำมาตรฐานใหม่มาใช้เป็นครั้งแรก	6	-	-	-	-	(9,439,711)	-	(9,439,711)
ยอดคงเหลือที่ปรับปรุงแล้ว		980,000,000	669,209,894	300,000,000	88,293,600	1,106,186,151	59,116,682	3,202,806,327
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี		-	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		-	-	-	-	185,991,866	-	185,991,866
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	(37,638,121)	-	(37,638,121)
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	148,353,745	-	148,353,745
โอนไปสำรองตามกฎหมาย		-	-	-	9,300,000	(9,300,000)	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	30	-	-	-	-	(18,000,000)	-	(18,000,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		980,000,000	669,209,894	300,000,000	97,593,600	1,227,239,896	59,116,682	3,333,160,072

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	194,865,060	(280,605,445)	185,991,866	(182,136,305)
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
การปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	79,968,196	(31,394,908)	45,944,340	(38,383,866)
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	334,391,450	301,576,714	324,404,025	289,461,900
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	76,504,000	(59,462,610)	48,396,931	(32,153,233)
การปรับปรุงด้วยโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา (เพิ่มขึ้น) ลดลง	2,731,268,684	(79,614,558)	2,499,742,805	71,625,235
การปรับปรุงด้วยเงินมัดจำค่าที่ดิน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	98,610,000	3,700,000	98,610,000	3,700,000
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	325,528	(1,586,890)	-	-
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	3,595,593	19,606,634	9,854,505	17,067,922
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(166,572,666)	471,309,191	(289,594,637)	351,654,824
การปรับปรุงด้วยเงินประกันการก่อสร้าง เพิ่มขึ้น (ลดลง)	19,557,953	19,249,435	15,564,186	12,911,753
การปรับปรุงด้วยรายได้รับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง เพิ่มขึ้น (ลดลง)	39,715,443	-	-	-
การปรับปรุงด้วยค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(807,182,793)	329,319,101	(823,509,317)	328,308,218
การปรับปรุงด้วยหนี้สินหมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(22,666,691)	33,342,709	8,950,958	(3,302,291)
การปรับปรุงด้วยเงินประกันสาธารณูปโภค เพิ่มขึ้น (ลดลง)	1,326,116	(373,127)	1,326,116	(373,127)
การปรับปรุงด้วยหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(27,770,791)	(9,702,045)	(18,787,411)	(6,923,164)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	50,254,251	49,364,998	42,135,082	42,947,141
การปรับปรุงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (กลับรายการ)	(5,829,252)	29,137,765	(5,963,829)	29,121,509
การปรับปรุงหนี้สูญ	40,914	2,610	30,904	2,610
การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา (กลับรายการ)	36,261,188	(395,958)	25,860,585	(395,958)
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภคและค่าซ่อมแซมโครงการ (กลับรายการ)	9,956,194	8,274,972	4,938,479	4,997,977
การปรับปรุงด้วยประมาณการผลขาดทุนจากการก่อสร้างบ้าน (กลับรายการ)	-	1,837,019	-	-
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน (กลับรายการ)	10,316,496	38,787,199	12,074,491	17,659,352
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น (กลับรายการ)	15,000,000	-	15,000,000	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากหน่วยลงทุน	(292)	(1,072)	(292)	(1,072)
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	25,280,000	31,770,000	19,810,000	36,430,000
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายอุปกรณ์	(737,804)	(5,347,661)	(737,804)	(1,992,525)
การปรับปรุงขาดทุนจากการตัดจ่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2	694,986	-	694,986
การปรับปรุงขาดทุนจากส่วนลดค่าเช่าจ่าย	21,824	-	732	-

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
การปรับปรุงค่าตัดจ่ายส่วนเกินมูลค่าหุ้นกู้	36,210,047	20,572,706	36,210,047	20,572,706
การปรับปรุงกำไรจากการตัดจ่ายเงินประกันการก่อสร้าง	-	(13,058,773)	-	(9,530,035)
การปรับปรุงขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาเงินมัดจำที่ดิน	30,000,000	-	30,000,000	-
การปรับปรุงขาดทุนจากการตัดจ่ายภาษีเงินได้	2,752,914	-	2,752,856	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	2,765,461,564	877,002,992	2,289,005,618	951,964,557
ดอกเบี้ยรับ	(3,924,430)	(4,929,160)	(78,301,250)	(86,015,850)
รับคืนภาษีเงินได้	28,871,839	-	22,291,537	-
จ่ายภาษีเงินได้	(45,616,730)	(28,622,691)	(28,443,573)	(18,593,835)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	2,744,792,243	843,451,141	2,204,552,332	847,354,872
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(1,999,400)	(1,999,400)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	741,028	6,718,561	741,028	3,363,421
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์	(1,310,081)	(12,518,902)	(1,225,100)	(4,739,720)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้	(499,800)	-	(499,800)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(395,112)	-	(395,112)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(13,875)	-	(13,875)	-
จ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(353,500,737)	(488,060,010)
เงินสดรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	486,746,290	408,144,379
รับดอกเบี้ย	3,924,430	4,929,160	3,851,527	4,668,779
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(61,414,184)	(105,174,511)	(55,867,597)	(105,341,373)
สิทธิการเข้าเพิ่มขึ้น	(209,294,962)	(407,916,744)	(209,294,962)	(407,916,744)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(267,867,444)	(514,357,548)	(131,062,626)	(592,275,780)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	2,835,500,000	2,000,000,000	2,835,500,000	2,000,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนหุ้นกู้	(3,630,217,500)	(2,031,215,000)	(3,630,217,500)	(2,031,215,000)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(47,493,020)	(42,800,000)	(47,493,020)	(42,800,000)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	-	300,000,000	-	300,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	14,876,753	16,745,235
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(14,300,192)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,432,802,355	1,291,443,762	975,763,500	803,438,682
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(2,483,932,608)	(1,503,515,050)	(1,670,694,141)	(1,024,301,465)
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	480,000,000	-	480,000,000

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	(6,250,000)	-	(6,250,000)	-
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น (ลดลง)	156,911,710	(146,976,353)	156,911,710	(137,157,183)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(23,982,383)	(90,673,596)	(21,380,682)	(89,937,319)
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(680,691,841)	(605,347,684)	(641,986,788)	(548,332,119)
จ่ายดอกเบี้ยหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	(18,049,315)	-	(18,049,315)	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(2,465,402,602)	(349,083,921)	(2,067,319,675)	(273,559,169)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	11,522,197	(19,990,328)	6,170,031	(18,480,077)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	65,927,785	85,918,113	42,486,127	60,966,204
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	77,449,982	65,927,785	48,656,158	42,486,127
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ซื้ออุปกรณ์ตามสัญญาเช่าทางการเงิน	-	150,014	-	150,014
การได้มาซึ่งสิทธิการใช้สินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่า	495,505,213	-	488,306,619	-
เจ้าหน้าที่ค่าซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	392,998	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไปต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	11,799,515	5,118,170	-	5,118,170
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไปสินทรัพย์สิทธิการใช้	21,085,664	-	18,201,835	-
โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	45,903,663	-	34,104,148
ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ที่รวมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์	6,130,725	19,828,195	1,602,572	14,462,860
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่บันทึกเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์				
ระหว่างการพัฒนา	229,872,921	277,265,222	206,703,477	240,246,146
ค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของสิทธิการเช่า	18,553,029	25,567,553	18,553,029	25,567,553
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่บันทึกเป็นงานระหว่างทำของสิทธิการเช่า	69,452,778	39,471,677	69,452,778	39,471,677
โอนค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ไปที่เจ้าหน้าที่การค้า				
และเจ้าหน้าที่หมุนเวียนอื่น	21,041,694	-	21,041,694	-
โอนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นไปที่เจ้าหน้าที่การค้า				
และเจ้าหน้าที่หมุนเวียนอื่น	-	35,472,593	-	35,472,593
โอนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นไปที่ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	-	76,020,540	-	76,020,540

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท

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

บริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อเดือนเมษายน 2547

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

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายละเอียดของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 7 และ 13

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวมและการดำเนินงาน

2.1 งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยกับบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมดังต่อไปนี้

บริษัทถือหุ้นร้อยละ				
ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่กิจการจัดตั้ง	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
บริษัทย่อย				
บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด	บริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท วัน อีพ จำกัด	บริการรับเหมาก่อสร้าง	ไทย	99.99	99.99
บริษัท อารียา แอมนเนจมันต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารนิติบุคคลอาคารชุด	ไทย	99.99	99.99
บริษัท คูลสเปซ 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 อารียา โฮสพิทอลลิตี้ จำกัด	ร้านอาหาร	ไทย	99.99	99.99
บริษัท สุนกริยา เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.97	99.97
บริษัท สุนกริยา เลเซอร์ จำกัด	โรงแรม	ไทย	99.97	99.97
บริษัท แมกา สเปซ 2 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.97	-
บริษัท มอร์โรว์ 1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.97	-

2.2 สินทรัพย์และรายได้ของบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมคิดเป็นจำนวนประมาณร้อยละ ดังนี้

	อัตราร้อยละของยอดสินทรัพย์ ของบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ใน งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		อัตราร้อยละของยอดรายได้ของ บริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ใน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562	2563	2562
บริษัทย่อย				
บริษัท อาริยา เซอร์วิส จำกัด	0.09	0.11	1.74	0.51
บริษัท วัน อีพ จำกัด	0.65	0.06	2.16	0.06
บริษัท อาริยา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	5.07	5.80	6.17	15.63
บริษัท คูลสเปซ จำกัด	8.62	6.70	2.59	4.15
บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	7.00	6.62	11.20	13.50
บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด	2.41	2.34	0.69	0.51
บริษัท อาริยา ฮอสพิทอลลิสต์ จำกัด	0.16	0.13	0.30	0.57
บริษัท สุนกริยา เรสซิเดนซ์ จำกัด	-	-	-	-
บริษัท สุนกริยา เลเซอร์ จำกัด	-	-	-	-
บริษัท เมกา สเปซ 2 จำกัด	-	-	-	-
บริษัท มอร์โรว์ 1 จำกัด	0.06	-	-	-

2.3 ยอดค้างระหว่างบริษัทกับบริษัทย่อย รายการระหว่างกันที่เป็นสาระสำคัญ ยอดเงินลงทุนของบริษัทและทุนเรือนหุ้นของบริษัทย่อย ณ วันสิ้นปีได้ตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

2.4 บริษัทจัดทำงบการเงินรวมโดยรวมบริษัทย่อยดังกล่าวทั้งหมดในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ได้นำ (วันที่มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย) จนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

2.5 นโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยในส่วนของรายการบัญชีที่เหมือนกัน ใช้นโยบายบัญชีเช่นเดียวกันกับบริษัท

2.6 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมหมายถึงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยที่ไม่ได้เป็นของบริษัท ซึ่งได้แสดงเป็นรายการแยกต่างหากจากส่วนที่เป็นส่วนของผู้ที่ถือหุ้นบริษัทใหญ่

3. หลักเกณฑ์ในการจัดการทางการเงินและนำเสนองบการเงิน

3.1 หลักเกณฑ์ในการจัดการทางการเงิน

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

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมายงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยดังกล่าว

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ยกเว้นมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ดังต่อไปนี้ที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วย มาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

- ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
- ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

- ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
- ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
- ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นไม่มีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุนโดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาใช้โดยรับรู้ผลกระทบสะสมโดยการปรับปรุงยอดยกมาของกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 (Modified Retrospective Approach) โดยไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ ผลกระทบสะสมจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาใช้เป็นครั้งแรก ได้แสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6

แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราว สำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส โคโรนา 2019 (COVID-19)

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดผลกระทบในบางเรื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับ และเพื่อให้เกิดความชัดเจนในวิธีปฏิบัติทางบัญชีในช่วงเวลาที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสถานการณ์ดังกล่าว

แนวปฏิบัติทางการบัญชีดังกล่าวได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2563 และมีผลบังคับใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินของกลุ่มบริษัทที่มีรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

กลุ่มบริษัทเลือกใช้มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีดังต่อไปนี้

- เลือกที่จะไม่ต้องนำข้อมูลที่มีการคาดการณ์ไปในอนาคต (Forward-looking information) มาใช้วัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ในกรณีที่ใช้วิธีการอย่างง่ายในการวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

- เลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ COVID-19 ที่อาจจะกระทบต่อการพยากรณ์ทางการเงิน ในอนาคตใช้ประกอบเทคนิคการวัดมูลค่า ยุติธรรมที่เกี่ยวข้อง กิจการยังปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม

- เลือกที่จะไม่นำการลดค่าเช่าตามสัญญาจากผู้ให้เช่ามาถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า โดยทยอยปรับลดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ครบกำหนดแต่ละงวดตามสัดส่วนที่ได้ส่วนลด พร้อมทั้งกลับรายการค่าเสื่อมราคาจากสินทรัพย์สิทธิการใช้และดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ยังคงรับรู้ในแต่ละงวดตามสัดส่วนของค่าเช่าที่ลดลง และบันทึกผลต่างที่เกิดขึ้นในกำไรหรือขาดทุน

- เลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ COVID-19 ที่มีความไม่แน่นอนซึ่งอาจกระทบต่อการประมาณการกำไรทางภาษีที่จะเกิดขึ้นในอนาคต มาเป็นข้อมูลในการประมาณการความเพียงพอของกำไรทางภาษีที่จะเกิดขึ้นในอนาคต เพื่อที่จะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

- เลือกที่จะไม่นำสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า ตามมาตรฐาน การบัญชี ฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์

3.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างปี สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชี และลงประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว สำหรับกรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงิน (ใหม่) และมีการปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน จากปี 2562 เป็นจำนวนหลายฉบับ โดยให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 เป็นต้นไป ซึ่งการปรับปรุงดังกล่าวเกิดจากการปรับปรุง/แก้ไขหลักการดังต่อไปนี้

การปรับปรุงการอ้างอิงกรอบแนวคิดในมาตรฐานการรายงาน ทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับประกอบด้วยการอ้างอิงหรือการอ้างถึง “IASC’s Framework for the Preparation and Presentation of Financial Statements” การปรับปรุงการอ้างอิงกรอบแนวคิดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินได้ปรับการอ้างอิงหรือการอ้างถึงบางส่วนที่กล่าวข้างต้นให้เป็นปัจจุบันและทำการปรับปรุงอื่นๆ เพื่ออธิบายให้ชัดเจนขึ้นว่าเอกสารแต่ละฉบับนั้นเป็นการอ้างอิง “กรอบแนวคิด” ของบีไอ

กรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงิน

กรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงิน ประกอบด้วย การปรับปรุงคำนิยามของสินทรัพย์และหนี้สิน เทคนิที่ในการรวมสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน นอกจากนี้ยังรวมถึงหลักการใหม่และแนวปฏิบัติที่ได้ถูกเพิ่มเติมเข้าไปด้วยดังต่อไปนี้

- การวัดมูลค่า ซึ่งรวมถึงปัจจัยที่ต้องพิจารณาในการเลือกเกณฑ์ในการวัดมูลค่า
- การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูล ซึ่งรวมถึงเมื่อใดที่จะจัดประเภทรายการรายได้และค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
- กิจการที่เสนอรายงาน
- เมื่อใดสินทรัพย์และหนี้สินจะถูกเอาออกจากงบการเงิน

กรอบแนวคิด ยังได้อธิบายให้ชัดเจนขึ้นถึงบทบาทของความสามารถของฝ่ายบริหารในการดูแลรักษาทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจของกิจการ ความระมัดระวัง และความไม่แน่นอนของการวัดมูลค่าในการรายงานทางการเงิน

คำนิยามของธุรกิจ

คำนิยามของธุรกิจ ที่ปรับปรุงในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ ได้อธิบายให้ชัดเจนขึ้นถึงคำนิยามของธุรกิจ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยให้กิจการใช้ในการกำหนดว่ารายการค้านั้นต้องบันทึกรายการเป็น “การรวมธุรกิจ” หรือ “การซื้อสินทรัพย์” หรือไม่ การปรับปรุงมีดังนี้

- อธิบายให้ชัดเจนขึ้นในเรื่องการพิจารณาว่าเป็น “ธุรกิจ” นั้น กลุ่มของกิจกรรมและสินทรัพย์ที่ได้มาต้องรวมถึงข้อมูลปัจจัยนำเข้าและกระบวนการที่สำคัญเป็นอย่างน้อยซึ่งเมื่อนำรวมกันมีส่วนอย่างมีนัยสำคัญทำให้เกิดความสามารถในการสร้างผลผลิต

- ตัดเรื่องการประเมินว่าผู้ร่วมตลาดสามารถทดแทนปัจจัยนำเข้าหรือกระบวนการที่ขาดหายไปได้ฯ และสร้างผลผลิตต่อไปได้ ออกจากมาตรฐานฯ

- เพิ่มแนวปฏิบัติและตัวอย่างเพื่อประกอบความเข้าใจเพื่อช่วยให้กิจการประเมินว่ากระบวนการที่สำคัญได้ถูกซื้อหรือไม่

- ทำให้นิยามของธุรกิจและนิยามของผลผลิตแคบลง โดยการให้ความสนใจในตัวของสินค้าและบริการที่ให้กับลูกค้า และตัดเรื่องการอ้างอิงความสามารถในการลดต้นทุนออกจากมาตรฐานฯ

- เพิ่มเรื่องการทดสอบความตั้งใจเป็นทางเลือก ซึ่งอนุญาตให้ทำการประเมินอย่างง่ายว่ากลุ่มของกิจกรรมและสินทรัพย์ที่ได้มาไม่ใช่ธุรกิจหรือไม่

คำนิยามของหนี้สาระสำคัญ

คำนิยามของหนี้สาระสำคัญ ทำให้เกิดการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน และมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด และทำให้เกิดการปรับปรุงซึ่งเป็นผลที่สืบเนื่องไปมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่น

การปรับปรุงช่วยทำให้เกิดความเข้าใจมากยิ่งขึ้นของคำนิยามของหนี้สาระสำคัญโดย

- การทำให้คำนิยามเป็นแนวทางเดียวกันของมาตรฐานการรายงานทางการเงินและกรอบแนวคิดเพื่อหลีกเลี่ยงความสับสนที่อาจเกิดขึ้นจากความแตกต่างของคำนิยาม

- การรวมข้อกำหนดสนับสนุนเข้าไว้ด้วยกันของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน ในคำนิยามเพื่อทำให้คำนิยามมีความชัดเจน

มากขึ้นและอธิบายถึงการนำความนิสาระสำคัญไปประยุกต์ได้ชัดเจนขึ้น 3. การนำแนวปฏิบัติที่มีอยู่ของคำนิยามของหนี้สาระสำคัญมาไว้ในที่เดียวกัน ร่วมกันกับคำนิยาม

การปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง

การปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ทำให้เกิดการปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงินและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน การปรับปรุงนั้นได้ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดของบัญชีป้องกันความเสี่ยงโดยเฉพาะเพื่อเป็นการบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากความไม่แน่นอนที่เกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง เช่น อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงที่กำหนดจากธุรกรรมการกู้ยืม (interbank offer rates-IBORs) นอกจากนี้ การปรับปรุงได้กำหนดให้กิจการให้ข้อมูลเพิ่มเติมกับนักลงทุนเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของการปกป้องความเสี่ยงที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากความไม่แน่นอนใดๆ นั้น

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต้องการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

3.4 การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

สภาวิชาชีพบัญชีได้ปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า และได้ลงประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2564 โดยมีการปรับปรุงดังนี้

- การยินยอมลดค่าเช่าที่เกี่ยวข้องกับ COVID-19 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2563 ทั้งนี้อนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ได้ การปรับปรุงนี้เพื่อเป็นการผ่อนปรนในทางปฏิบัติสำหรับผู้เช่า โดยไม่จำเป็นต้องประเมินว่าการยินยอมลดค่าเช่าที่เกิดขึ้นอันเป็นผลโดยตรงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 และเข้าเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ ถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือไม่ โดยให้บันทึกการยินยอมลดค่าเช่านั้นเสมือนว่าไม่ใช้การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า

- เพิ่มข้อกำหนดสำหรับข้อยกเว้นชั่วคราวที่เกิดขึ้นจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง โดยกิจการต้องถือปฏิบัติตามการปรับปรุงดังกล่าวกับงบการเงินประจำปีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 เป็นต้นไป ทั้งนี้อนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ได้

ฝ่ายบริหารอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต้องการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

3.5 เทนทการวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการดังต่อไปนี้

รายการ	เกณฑ์การวัดมูลค่า
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	มูลค่ายุติธรรม
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	มูลค่ายุติธรรม
ที่ดินภายใต้กลุ่มที่ดินอาคารและอุปกรณ์	มูลค่ายุติธรรม
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	มูลค่าปัจจุบันของการผูกพันตามผลประโยชน์ที่ กำหนดไว้ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 4.14

3.6 สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกระยะเวลาที่รายงาน ยกเว้นกรณีที่บริษัทมีการเปลี่ยนนโยบายการบัญชี ดังนี้

4.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อทวงถาม ถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด

4.2 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้การค้ารับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ในกรณีที่มีส่วนประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเผ่อนี้ส่งเสียจะสูญ โดยใช้วิธีการอย่างง่าย (Simplified Approach) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผล

ขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุหนี้และรับรู้ผลขาดทุนตั้งแต่การรับรู้รายการลูกหนี้การค้า ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ลูกหนี้การค้าจะถูกจัดกลุ่มตามวันที่ครบกำหนดชำระ อัตราความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะขึ้นอยู่กับประวัติการชำระเงินและข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตในอดีตซึ่งมีการปรับเพื่อสะท้อนข้อมูลปัจจุบันและการคาดการณ์ล่วงหน้าเกี่ยวกับปัจจัยทางเศรษฐกิจมหภาคที่มีผลต่อความสามารถของลูกค้าในการชำระหนี้ กลุ่มบริษัทได้ระบุผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) อัตราการว่างงาน และดัชนีราคาผู้บริโภค (Consumer Price Index) ของประเทศที่ขายสินค้าและบริการให้เป็นปัจจัยที่เกี่ยวข้องมากที่สุด และปรับอัตราการสูญเสียในอดีตตามการเปลี่ยนแปลงที่คาดการณ์ไว้ในปัจจัยเหล่านี้ ผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุนภายใต้ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผ่อนี้ส่งเสียจะสูญ

ค่าเผ่อนี้ส่งเสียจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

4.3 สินค้าคงเหลือ

วัสดุก่อสร้างวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนของสินค้าคำนวณโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ต้นทุนสินค้าประกอบด้วยราคาทุนที่ซื้อ หรือต้นทุนอื่นเพื่อให้สินค้าอยู่ในสถานที่และสภาพปัจจุบัน

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นโดยประมาณในการขาย

4.4 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา คือ โครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับคือราคาขายโดยประมาณหักด้วยค่าใช้จ่ายในการขาย

ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนามวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

4.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน

4.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์โดยจัดประเภทไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่มีการจัดประเภทใหม่ถือเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ต่อไป.

4.7 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์การรับรู้และการวัดมูลค่า

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาที่ตีใหม่ซึ่งถือตามการประเมินราคาของผู้ประเมินอิสระ บริษัท บันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา หลังจากนั้นบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวในราคาที่ตีใหม่ ทั้งนี้บริษัทจัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นครั้งคราวเพื่อให้ราคาตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

บริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้จำนวนสะสมในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ในส่วนของผู้ถือหุ้น

สินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกิจการ

อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นให้ถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการอาคาร และอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันต้องบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากหากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ โดยรับรู้สุทธิในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแทนส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการ

ซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวนจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคาร และอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคากุณของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแทนอื่น หักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคابันทักเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน คำนวนโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อาคารและงานระบบ	10,15 และ 20 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	5 ปี
อาคารคลังเข้าส์และอาคารชั่วคราว	20 ปี
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	3, 5 และ 10 ปี
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างวิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ ถูกทบทวนอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

การเปลี่ยนนโยบายการบัญชีสำหรับการบันทึกมูลค่าที่ดินด้วยวิธีการตีราคาใหม่

บริษัทเปลี่ยนวิธีการวัดมูลค่าของที่ดินจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีการตีราคาใหม่ ตั้งแต่วันที่ 11 พฤศจิกายน 2562 เพื่อสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของที่ดิน บริษัทได้วัดมูลค่าที่ดินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมและรับรู้ส่วนเกินจากการตีราคาสินทรัพย์ บริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและรับรู้จำนวนสะสมในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ในส่วนของผู้ที่ถือหุ้น

4.8 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่กลุ่มบริษัทซื้อมาและมีอายุการใช้งานจำกัดแสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี)

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการ

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการจะรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต โดยรวมเป็นสินทรัพย์ที่สามารถระบุได้ที่เกี่ยวข้องนั้น ค่าใช้จ่ายอื่นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

การตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์หรือจำนวนอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือ

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงซึ่งโดยส่วนใหญ่จะสะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากสินทรัพย์นั้นตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์

ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์สำหรับปีปัจจุบันและปีเปรียบเทียบกับแสดงได้ดังนี้

โปรแกรมซอฟต์แวร์ 10,15 และ 20 ปี

วิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ และ มูลค่าคงเหลือ จะได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชีและปรับปรุงตามความเหมาะสม.

4.9 การด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ใช้สินทรัพย์ทางการเงิน

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้ซึ่งทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิด เงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช้สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หักต้นทุนในการจำหน่ายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและ

ความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

การกลับรายการด้อยค่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนจากการด้อยค่าที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช้สินทรัพย์ทางการเงิน ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมิน ณ ทุกวันที่ที่ออกรายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

4.10 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าเป็นค่าก่อสร้างอาคารสำนักงานบนที่ดินเช่าโดยค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตัดจำหน่ายตามอายุที่คาดว่าจะให้ประโยชน์ 20 ปี

4.11 สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าแสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี)

สิทธิการเช่า ประกอบด้วย ค่าเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาว งานระหว่างก่อสร้าง ดอกเบี้ยต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

4.12 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยบันทึกในราคาทุน

4.13 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นแสดงในราคาทุน

4.14 ผลประโยชน์พนักงาน

โครงการสมทบเงิน

การะผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย

จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

การะผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อน ๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน

การคำนวณการะผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้นั้นจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาต โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าการะผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์รับรู้รายการในกำไรหรือขาดทุน

ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน (โครงการผลประโยชน์)

กลุ่มบริษัทมีการะสำหรับผลประโยชน์ที่จ่ายจากการทำงานของพนักงานเป็นระยะเวลานาน บริษัทคำนวณหนี้สินผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินการะผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย เพื่อกำหนดมูลค่าปัจจุบันของการะผูกพันของประโยชน์ ณ วันสิ้นงวดที่รายงาน ทั้งนี้ หากมีผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) จะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีตหรือ กำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีการะ

ผูกพันตามกฎหมายหรือการะผูกพันโดยอนุมาณที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการทำงานได้ทำงานให้ในอดีตและการะผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

4.15 การประมาณการค่าซ่อมแซมหลังการขาย

กลุ่มบริษัทประมาณการค่าซ่อมแซมหลังการขาย โดยพิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหลังการขายที่เกิดขึ้นจริงในอดีตและ/หรือข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับงานซ่อมแซมประเภทต่างๆ

4.16 หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ผู้ออกหุ้นกู้จะชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกบริษัทหรือเมื่อผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวันใด ๆ ก็ได้ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของผู้ออกหุ้นกู้แต่เพียงผู้เดียวหุ้นกู้ด้วยสิทธิเป็นประเภทไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และการจ่ายชำระดอกเบี้ยนั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัท ดังนั้นการจ่ายชำระดอกเบี้ยจะถือเสมือนการจ่ายเงินเป็นผลและจะรับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น เมื่อมีการในการจ่ายชำระดอกเบี้ยเกิดขึ้น การจ่ายชำระดอกเบี้ยจะรับรู้ในงบกระแสเงินสดในลักษณะเดียวกันกับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

4.17 รายการทางบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่รายงาน แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งบันทึกตามเกณฑ์ราคาทุนเดิม แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่า ให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในปีบัญชีนั้น

4.18 รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้ออนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่จะได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลด

เงินค่างวดส่วนที่เก็บก่อนการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อจะบันทึกเป็นรายได้รับล่วงหน้า

การจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า

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

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ทำให้บริการโดยพิจารณาถึงความสำเร็จของงาน ซึ่งคำนวณตามอัตราส่วนของต้นทุนก่อสร้างที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการต้นทุนก่อสร้างทั้งสิ้น

จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้า แต่ยังมีภาระที่ต้องให้บริการแก่ลูกค้าแสดงไว้เป็น “รายได้รับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง” ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาเสร็จสิ้น

สำรองเผื่อผลขาดทุนจากงานก่อสร้างตามสัญญาจะตั้งขึ้นทั้งจำนวนเมื่อทราบแน่ชัดว่างานก่อสร้างตามสัญญานั้นจะประสบผลขาดทุน

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าค่านายหน้าที่จะจ่ายไปเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าจะต้องบันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จะคำนวณตามต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณการว่าจะเกิดขึ้นจริงของโครงการ อย่างไรก็ตามที่ดีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จะถูกปรับปรุงให้ใกล้เคียงกับต้นทุนจริงในกรณีที่ปัจจัยต้นทุนจริงเปลี่ยนไปอย่างเป็นนัยสำคัญ ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและต้นทุนจากการขายอาคารชุด กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาที่ดินทั้งหมดตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขายและรับรู้เป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้

ต้นทุนงานก่อสร้าง

ต้นทุนในการรับเหมาก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนค่าวัสดุ ค่าแรง ค่ารับเหมาก่อสร้าง ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายอื่น ซึ่งคำนวณตามส่วนของงานที่แล้วเสร็จ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น และค่าบริการที่เกี่ยวข้องรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ทำให้บริการตามอายุสัญญาเช่า

รายได้ค่าบริหารโครงการ

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งรับรู้รายได้ค่าบริหารโครงการ โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

รายได้จากการขายอาหาร

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งรับรู้รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม เมื่อได้ส่งมอบสินค้าแล้ว

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้อื่น ตามเกณฑ์คงค้าง

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีขายอื่น ๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

ค่าใช้จ่ายอื่นรับรู้ ตามเกณฑ์คงค้าง

4.19 ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในก้นองเดียวกันบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหาก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

4.20 ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่รายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปี ผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี กลุ่มบริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทาง

ภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ กลุ่มบริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึงการตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติ และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ ๆ อาจจะทำให้กลุ่มบริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน และภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้น กิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกยกทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงแก่ที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

4.21 กำไรต่อหุ้น

กลุ่มบริษัทแสดงกำไรต่อหุ้นขึ้นพื้นฐานสำหรับหุ้นสามัญ กำไรต่อหุ้นขึ้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีของผู้ถือหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่เฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปี

4.22 รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัท (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล

4.23 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน การจัดประเภทรายการขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจ (Business Model) ของ

กิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

- กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินตามลักษณะการวัดมูลค่าดังนี้
- รายการที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม (ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือผ่านกำไรขาดทุน) และ
- รายการที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทต้องจัดประเภทรายการใหม่สำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้เฉพาะเมื่อกลุ่มบริษัทเปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เหล่านั้น

ตราสารทุนสามารถจำแนกและไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามประเภทของการวัดมูลค่าได้สองประเภท ได้แก่ การวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) หรือการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) ซึ่งไม่สามารถจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกหรือหักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินนั้น ต้นทุนการทำรายการของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนนั้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินซึ่งประกอบด้วยอนุพันธ์แฝงจะพิจารณาในภาพรวมว่ากระแสเงินสดที่เกิดจากสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยหรือไม่

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ขึ้นอยู่กับโมเดลทางธุรกิจของกลุ่มบริษัทในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน การวัดมูลค่าตราสารหนี้สามารถทำได้ 3 วิธี โดยขึ้นอยู่กับการจัดประเภทตราสารหนี้ของกลุ่มบริษัท

•ราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินต้องวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์การถือครองสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้ รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุนและแสดงรายการ

ในกำไรขาดทุนอื่น พร้อมกับกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นกำไรหรือขาดทุน

•มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) สินทรัพย์ทางการเงินต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อยายสินทรัพย์ทางการเงิน และข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสด ซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้ การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินรับรู้ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น รายการขาดทุนจากการด้อยค่ารายได้ดอกเบี้ย และกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน เมื่อมีการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน กำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะต้องจัดประเภทรายการใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไรขาดทุนอื่น รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุน

•มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือ FVOCI ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากตราสารหนี้ที่วัดมูลค่า FVPL จะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการสุทธิในกำไรขาดทุนอื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

เงินปันผลที่ได้รับจากเงินลงทุนจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนโดยแสดงรายการเป็นรายได้อื่นเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่จะได้รับเงินปันผล

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL จะรับรู้เป็นกำไรขาดทุนอื่นในงบกำไรขาดทุน รายการขาดทุนจากการด้อยค่า (และการกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า) ของตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วย FVOCI จะไม่แยกแสดงรายการต่างหากจากรายการเปลี่ยนแปลงอื่น ๆ ในมูลค่ายุติธรรม

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงินและส่วนของเจ้าของ

เครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ออกต้องจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนโดยพิจารณาการะผูกพันตามสัญญา

- หากกลุ่มบริษัทมีการะผูกพันตามสัญญาที่จะต้องส่งมอบเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่นให้กับกิจการอื่น โดยไม่สามารถปฏิเสธการชำระหรือเลื่อนการชำระออกไปอย่างไม่มีกำหนดได้นั้น เครื่องมือทางการเงิน

เงินนั้นจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน เว้นแต่ว่าการชำระนั้นสามารถชำระโดยการออกตราสารทุนของกลุ่มบริษัทเองด้วยจำนวนตราสารทุนที่คงที่ และเปลี่ยนกับจำนวนเงินที่คงที่

- หากกลุ่มบริษัทไม่มีการะผูกพันตามสัญญาหรือสามารถเลื่อนการชำระการะผูกพันตามสัญญาไปได้ เครื่องมือทางการเงินดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นตราสารทุน

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม กลุ่มบริษัทจัดประเภทรายการหนี้สินทางการเงินทั้งหมดที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินทางการเงินบางรายการ

การรับรู้รายการและการตัดรายการ

กลุ่มบริษัทต้องรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะเมื่อกลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของสัญญาของเครื่องมือทางการเงินนั้น การซื้อหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติต้องรับรู้รายการในวันซื้อขาย ซึ่งเป็นวันที่กลุ่มบริษัทตกลงที่จะซื้อหรือขายสินทรัพย์ สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการเฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุ หรือเมื่อกลุ่มบริษัทโอนสินทรัพย์ทางการเงิน และเป็นการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงิน

การด้อยค่า

กลุ่มบริษัทประเมินข้อมูลคาดการณ์อนาคตประกอบการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องกับตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายและ FVOCI วิธีการประเมินการด้อยค่าที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับความเป็นสาระสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิต กลุ่มบริษัทใช้วิธีทั่วไป (General approach) ในการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า

4.24 สัญญาเช่า

ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ณ วันเริ่มต้นสัญญากลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทประเมินอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ที่ระบุในสัญญาเช่าหรือตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่มีผลอยู่ ณ วันที่

นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาใช้เป็นครั้งแรก (ณ วันที่ 1 มกราคม 2563) โดยรวมระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้นและระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ทั้งนี้พิจารณาถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในเทคโนโลยี และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการต่ออายุของสัญญาเช่าดังกล่าว เป็นต้น

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 2 - 30 ปี

สินทรัพย์สิทธิการใช้ - ผู้เช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล โดยแสดงมูลค่าตามราคากุลหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (ถ้ามี) ราคากุลดังกล่าวประกอบด้วย จำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงที่เกิดขึ้น และการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใดๆที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผล หักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ราคากุลของสินทรัพย์สิทธิการใช้รวมถึงประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคากุลของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า หรืออายุการให้ประโยชน์ โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภท

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าแสดงมูลค่าตามมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวประกอบด้วย การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า (ถ้ามี) และจำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ นอกจากนี้ การจ่ายชำระตามสัญญาเช่ายังรวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิการเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิเลือกนั้น และการจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทคำนวณมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนัยของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลปรับด้วยค่าความเสี่ยงที่เหมาะสมตามระยะเวลาของสัญญาเช่า นั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลกลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระ หรือการประเมินสิทธิการเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาชำระระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

กลุ่มบริษัทเลือกใช้ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาชำระระยะสั้น (สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับจากวันที่สัญญาเช่ามีผล และไม่มีสิทธิการเลือกซื้อ) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการairoหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563 : สัญญาเช่าการเงิน

การเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทได้รับส่วนใหญ่ของความเสี่ยงและผลตอบแทนจากการครอบครองทรัพย์สินที่เช่านั้น ๆ ให้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน ส่วนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ค่าเช่าที่ชำระจะแยกเป็นส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน และส่วนที่จะหักจากหนี้ตามสัญญา เพื่อทำให้อัตราดอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกโดยตรงในกำไรหรือขาดทุน

สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ได้รับตามสัญญาเช่า จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญาตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาดังเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

4.25 การวัดมูลค่ายุติธรรม

เมื่อวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

มูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน

มูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรง (เช่น ราคาขาย) หรือโดยอ้อม (เช่น ได้มาจากราคา) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในมูลระดับ 1

มูลระดับ 3 เป็นข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

หากข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ในการประมาณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการเลือกวิธีการและตั้งข้อสมมติฐานตามที่ได้เปิดเผยในหมายเหตุ ข้อ 4.2

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ถือปฏิบัติ

ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่คงค้างและสภาวะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

ในการประมาณค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนานั้น โดยค่าเผื่อการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับพิจารณาจากราคาที่คาดว่าจะขายได้ตามปกติของธุรกิจหักด้วยต้นทุนที่จำเป็นต้องจ่ายเพื่อให้ขายสินค้านั้นได้

ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายของอาคารและอุปกรณ์สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของสินทรัพย์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของสินทรัพย์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทกำหนดอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ของสัญญาเช่า โดยรวมระยะเวลา ตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้น และระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า โดยพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้สิทธิเลือกนั้น ภายหลังจากวันที่สัญญาเช่ามีผล บริษัทจะประเมินอายุสัญญาเช่าใหม่หากมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีนัยสำคัญซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมและส่งผลต่อความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือก

ผลประโยชน์หลังออกจากการงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์และผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการงานของพนักงานและตามโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราสมรรถนะ อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน และราคาทองคำ เป็นต้น

การประมาณการค่าซ่อมแซมหลังการวาย

กลุ่มบริษัทประมาณการค่าซ่อมแซมหลังการวาย โดยพิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหลังการวายที่เกิดขึ้นจริงในอดีตและ/หรือข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับงานซ่อมแซมประเภทต่างๆ

คดีฟ้องร้อง

หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะชนะคดี อย่างไรก็ตาม เพื่อความรอบคอบ ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

การวัดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มบริษัทหลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์ทางการเงินและไม่ใช่งานการเงิน

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่าซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางด้านการเงิน

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา กลุ่มผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่ารวมถึงการจัดระดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

ประเด็นปัญหาของการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญจะถูกรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัท

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อสมมติที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม อยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินดังต่อไปนี้

- หมายเหตุข้อ 14 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- หมายเหตุข้อ 15 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
- หมายเหตุข้อ 42 เครื่องมือทางการเงิน

6. ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.2 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติในระหว่างปีปัจจุบัน โดยกิจการได้เลือกปรับผลกระทบสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าว และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวข้างต้นมาถือปฏิบัติ แสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม				พันบาท
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9	ผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16	ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	
งบแสดงฐานะการเงิน					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินลงทุนชั่วคราว	85	(85)	-	-	
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	263,052	(14,500)	-	248,552	
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	85	-	85	
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	411,897	-	(21,086)	390,811	
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	513,661	513,661	
สิทธิการเช่า	1,375,505	-	(112,923)	1,262,582	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	71,764	2,900	-	74,664	
หนี้สินหมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนด	10,049	-	11,446	21,495	
ชำระภายในหนึ่งปี					
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น					
หนี้สินตามสัญญาเช่า	12,897	-	481,130	494,027	
หนี้สินภายใต้สัญญาระยะยาว	112,923	-	(112,923)	-	
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	1,306,548	(11,600)	-	1,294,948	

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				พันบาท
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ผลกระทบจาก	ผลกระทบจาก	ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	
		มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9	มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16		
งบแสดงฐานะการเงิน					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินลงทุนชั่วคราว	85	(85)	-	-	
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1,107,333	(11,799)	-	1,095,534	
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	85	-	85	
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	370,194	-	(18,202)	351,992	
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	504,044	504,044	
สิทธิการเช่า	1,375,505	-	(112,923)	1,262,582	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	30,776	2,360	-	33,136	
หนี้สินหมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนด	9,566	-	9,417	18,983	
ชำระภายในหนึ่งปี					
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น					
หนี้สินตามสัญญาเช่า	10,408	-	476,425	486,833	
หนี้สินภายใต้สัญญาระยะยาว	112,924	-	(112,924)	-	
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	1,115,626	(9,439)	-	1,106,187	

6.1 เครื่องมือทางการเงิน

ผลกระทบที่มีต่อกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 มีดังต่อไปนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,306,548	1,115,626
การเพิ่มขึ้นจากค่าเผื่อผลขาดทุนลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		
การปรับปรุงกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 มาถือปฏิบัติ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	(11,600)	(9,439)
กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 เฉพาะผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 มาถือปฏิบัติก่อนการปรับปรุงผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16	1,294,948	1,106,187

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 (วันที่ถือปฏิบัติครั้งแรก) ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้ประเมินโมเดลธุรกิจที่ใช้จัดการสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน และจัดประเภทรายการสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ดังนี้

	พันบาท				
	งบการเงินรวม				
	มูลค่า ยุติธรรม ผ่านกำไร ขาดทุน	มูลค่ายุติธรรม - สัญญา อนุพันธ์	มูลค่า ยุติธรรม ผ่านกำไร ขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุนตัด จำหน่าย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	65,928	65,928
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	248,552	248,552
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	85	-	-	-	85
เงินฝากธนาคารที่มีการค้าประกัน	-	-	-	300,018	300,018
	85	-	-	614,498	614,583

จัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือการวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเป็นประเภทมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน มีรายการดังต่อไปนี้

	พันบาท
	งบการเงินรวม
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	
กองทุนเปิด	85
รวม	85

	งบการเงินรวม			พันบาท
	มูลค่ายุติธรรม - สัญญา อนุพันธ์	ราคาทุนตัด จำหน่าย	รวม	
หนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	270,180	270,180	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	931,301	931,301	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	2,230,351	2,230,351	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	480,000	480,000	
หุ้นกู้	-	6,314,695	6,314,695	
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	515,522	515,522	
เงินประกันการก่อสร้าง	-	172,070	172,070	
	-	10,914,119	10,914,119	

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				รวม	พันบาท
	มูลค่า ยุติธรรม ผ่านกำไร ขาดทุน	มูลค่ายุติธรรม - สัญญา อนุพันธ์	มูลค่า ยุติธรรม ผ่านกำไร ขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุนตัด จำหน่าย		
สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	42,486	42,486	
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	1,095,534	1,095,534	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	1,228,245	1,228,245	
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	85	-	-	-	85	
เงินฝากธนาคารที่มีการค้ำประกัน	-	-	-	294,009	294,009	
	85	-	-	2,660,274	2,660,359	

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			พันบาท
	มูลค่ายุติธรรม - สัญญาอนุพันธ์	ราคาทุนตัด จำหน่าย	รวม	
หนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	270,180	270,180	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	1,201,496	1,201,496	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,412,976	1,412,976	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	480,000	480,000	
หุ้นกู้	-	6,314,695	6,314,695	
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	505,816	505,816	
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	29,245	29,245	
เงินประกันการก่อสร้าง	-	141,791	141,791	
	-	10,356,199	10,356,199	

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีรายการลูกหนี้การค้าที่ต้องมีการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทมีรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นที่ต้องมีการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

กลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามวิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นทั้งหมด

ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทมีการจัดกลุ่มลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและระยะเวลาเกินกำหนดชำระ อัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระเงินในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยในอนาคตที่จะมีผลกระทบต่ออัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ด้วยวิธีการดังกล่าว ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นมีรายละเอียด ดังนี้

	งบการเงินรวม					พันบาท
	ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	เกินกว่า 12 เดือน	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563						
ยอดลูกหนี้	4,017	4,037	2,877	4,260	46,934	62,125
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	1,942	2,877	4,260	46,934	56,013

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					พันบาท
	ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	เกินกว่า 12 เดือน	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563						
ยอดลูกหนี้	1,091	3,268	2,396	3,701	44,585	55,041
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	1,714	2,396	3,701	44,585	52,396

การกระทบยอดค่าเผื่อผลขาดทุนลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กับค่าเผื่อผลขาดทุนลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 มีดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ค่าเผื่อผลขาดทุนลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	41,513	40,597
ผลกระทบจากการปรับปรุงยอดยกมาที่มีต่อกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร	14,500	11,799
ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	56,013	52,396

6.2 สัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าดังกล่าววัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มดังกล่าวก็นำมาคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 อยู่ระหว่างร้อยละ 3.94 ถึงร้อยละ 6.50 ต่อปี

สำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงินตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 กลุ่มบริษัทรับรู้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่าดังกล่าวก่อนวันนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
การผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่เปิดเผย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	867,186	864,798
หัก: สัญญาเช่าระยะสั้นที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง	(935)	(935)
บวก: สิทธิที่จะซื้อหรือขยายระยะเวลาที่ค่อนข้างแน่นอนที่จะมีการใช้สิทธิ	136,238	131,222
หัก: สิทธิที่สามารถยกเลิกสัญญาที่ค่อนข้างแน่นอนที่จะมีการใช้สิทธิ	(11,905)	(11,905)
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายรอดัดบัญชี	(498,008)	(497,338)
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ	492,576	485,842
หนี้สินสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	22,946	19,974
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	515,522	505,816
ประกอบด้วย		
หนี้สินสัญญาเช่าหมุนเวียน	21,495	18,983
หนี้สินสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน	494,027	486,833
	515,522	505,816

สินทรัพย์สิทธิการใช้แบ่งตามประเภทสินทรัพย์ได้ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	479,767	479,767
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	6,734	-
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	7,574	7,574
ยานพาหนะ	19,587	16,703
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	513,662	504,044

7. รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการ ที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หากบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือ มีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน โดยที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมเดียวกันหรือการมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกัน การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์กับผู้บริหารสำคัญและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง /สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท คูลสเปซ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท อาร์รียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท วัน อีพ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท ไวต์สปีวิง จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท อาร์รียา เซอร์วิส จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท อาร์รียา ออสฟอกอลิสตี้ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท เมกา สเปซ 2 จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท มอร์โรว์ 1 จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท เดลี บาย อาร์รียา จำกัด	ไทย	มีกรรมกรรร่วมกัน
บริษัท เอ แอวกิทูด จำกัด	ไทย	มีกรรมกรรร่วมกัน
บริษัท แอคโนม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกรรร่วมกัน
บริษัท เดอะ คัลเลอร์ส จำกัด	ไทย	มีกรรมกรรร่วมกัน
บริษัท ดับบลิวโซลาร์ แอนด์ เพาเวอร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกรรร่วมกัน
บริษัท ดับบลิวเพาเวอร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกรรร่วมกัน
บริษัท เทวา ละไม จำกัด	ไทย	มีกรรมกรรร่วมกัน
Progressive Opulent Holding (Singapore) Pte., Ltd.	สิงคโปร์	มีกรรมกรรร่วมกัน
กลุ่มเลาหุบุร้งษ์และกลุ่มพรเจริญชัยศิลป์	ไทย	กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่
นายวิศิษฎ์ เลาหุบุร้งษ์	ไทย	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการของ บริษัท / กลุ่มบริษัท
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สั่งการและควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้รวมถึงกรรมการของ กลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ราคาตลาด
ซื้อที่ดิน	ราคาทุน
รายได้ค่าบริการจัดการ / ค่าบริหารจัดการ	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
รายได้ทางการเงิน	ปี 2563 ร้อยละ 6.14 - 6.50 ต่อปี ปี 2562 ร้อยละ 6.05 - 6.75 ต่อปี
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนทางการเงิน	ปี 2563 ร้อยละ 6.14 - 6.50 ต่อปี ปี 2562 ร้อยละ 6.05 - 6.75 ต่อปี
ค่าเช่าที่ดิน	อัตราที่ตกลงกันตามสัญญา

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562	2563	2562
บริษัทย่อย				
ดอกเบี้ยรับ	-	-	74,450	81,347
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	83,137	40,631
ซื้อที่ดิน (ภายใต้โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา)	-	-	-	101,716
ค่าบริการจัดการ	-	-	2,262	17,950
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	-	-	-	16,830
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	1,143	443
บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าเช่าที่ดิน	-	1,100	-	1,100
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	997	-	997	-
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	538	-	538	-
คำตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	63,770	69,297	61,202	35,731
ผลประโยชน์หลังออกจางาน	2,250	3,175	1,745	1,423
รวม	66,020	72,472	62,947	37,154

ตลอดเวลาที่ผ่านมากรรมการของกลุ่มกิจการหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซื้ออสังหาริมทรัพย์จากกลุ่มบริษัท การซื้อเหล่านี้มีระยะเวลาและเงื่อนไขเช่นเดียวกับรายการที่กลุ่มบริษัทมีกับพนักงานหรือลูกค้า

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	664,035	567,299
ผู้บริหารสำคัญ	37	37	37	37
	37	37	664,072	567,336
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งรวมอยู่ในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	380,725	306,276
ต้นทุนการกู้ยืม - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งรวมอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา)				
บริษัทย่อย	-	-	907	852
เงินประกันการเช่า				
ผู้บริหารสำคัญ	60,000	60,000	60,000	60,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	369,583	386,794
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งรวมอยู่ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	24,638	26,043
ค่ามัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้				
บริษัทย่อย	-	-	-	70
ผู้บริหารสำคัญ	-	8,303	-	8,303
	-	8,303	-	8,373
เงินประกันการก่อสร้าง - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	5,012	5,012
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด	-	-	333,653	355,672
บริษัท วัน อีพ จำกัด	-	-	116,988	194,421
บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	-	-	79,943	160,440
บริษัท อารียา แบนเนจมันด์ จำกัด	-	-	554	137,529
บริษัท คูลสเปซ จำกัด	-	-	544,521	359,165
บริษัท อารียา ฮอสพิทอลลิสต์ จำกัด	-	-	19,341	21,018
รวม	-	-	1,095,000	1,228,245

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
ยอดยกมาต้นปี	-	-	1,228,245	1,148,330
<u>บวก</u> เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	353,501	488,060
<u>หัก</u> ลดลงระหว่างปี	-	-	(486,746)	(408,145)
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	1,095,000	1,228,245
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด	-	-	20,122	19,545

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
ยอดยกมาต้นปี	-	-	19,545	2,800
<u>บวก</u> เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	14,877	16,745
<u>หัก</u> ลดลงระหว่างปี	-	-	(14,300)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	20,122	19,545

	พันบาท					
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
บริษัทย่อย						
บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด	4.75	4.75	-	-	9,700	9,700

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม อย่างไรก็ตามบริษัทย่อย ตกลงที่จะไม่เรียกคืนเงินกู้ยืมภายใน 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2563

เนื่องจากข้อจำกัดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในระหว่างปี 2546 ถึง 2555 บริษัทได้ออนกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนที่ใช้เป็นทางเข้าโครงการซึ่งมียอดสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563จำนวน 57.4 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : 57.4 ล้านบาท) ให้แก่กรรมการท่านหนึ่งและบริษัทย่อยหลายแห่ง โดยไม่มีผลตอบแทนเพียงเพื่อให้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์แทนบริษัทตามสัญญาแต่งตั้งตัวแทนเข้าทำนิติกรรมเพื่อถือที่ดินแทนบริษัท ซึ่งข้อกำหนดตามสัญญาดังกล่าว กรรมการและบริษัทย่อยไม่สามารถดำเนินการใด ๆ บนที่ดินดังกล่าวได้ ทั้งนี้กรรมการและบริษัทย่อยได้งดการจำหน่ายในที่ดินดังกล่าวทั้งหมดให้แก่โครงการของบริษัทแล้วเพื่อดำเนินการด้านสาธารณูปโภคโดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่กำหนดเวลา

นอกจากนี้ในปี 2552 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งยังได้ออนกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนที่ใช้เป็นทางเข้าโครงการที่ดินจัดสรร ซึ่งมียอดสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 0.4 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : 0.4 ล้านบาท) ให้แก่บริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่ง โดยไม่มีผลตอบแทนเพียงเพื่อให้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์แทนบริษัทย่อยดังกล่าว ทั้งนี้บริษัทย่อยดังกล่าวได้งดการจำหน่ายในที่ดินดังกล่าวทั้งหมดให้แก่โครงการของบริษัทย่อยอีกแห่งดังกล่าวแล้วเพื่อดำเนินการด้านสาธารณูปโภคโดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่กำหนดเวลา

สัญญาสำคัญที่กำกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

บริษัทได้จ่ายเงินประกันการเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 60 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันว่าทรัพย์สินที่เช่าจะไม่ถูกบังคับจำหน่ายจากสถาบันการเงินที่ผู้เช่าได้ขอสินเชื่อ เนื่องจากผู้ให้เช่าได้ยอมนำทรัพย์สินที่เช่าเข้าจดทะเบียนจำนองเป็นหลักประกันปฏิบัติตามสัญญาขอสินเชื่อเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารสำนักงานต่อสถาบันการเงิน เงินประกันดังกล่าวจะจ่ายคืนแก่ผู้เช่าเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เมื่อครบกำหนดอายุการเช่าหรือครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่จะได้มีการต่ออายุกันออกไปไม่ว่าที่คราวก็ตาม หรือสัญญาได้เลิกกันโดยความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องจัดการทรัพย์สินที่เช่าให้กลับคืนสภาพเดิมเสมือนก่อนมีการเช่า และจะต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่สร้างบนทรัพย์สินที่เช่า หากครบกำหนดระยะเวลาแล้ว อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารได้มีการพิจารณาแล้วว่าบริษัทไม่รื้อถอน บริษัทตกลงให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นส่วนควบของที่ดินและทรัพย์สินที่เช่าเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่ากันโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายใด ๆ และหากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์รับสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไว้ ผู้เช่ายังต้องรับผิดชอบค่าเสียหายต่าง ๆ เช่น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง บริษัทรับรู้ค่าก่อสร้างดังกล่าวในบัญชีค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

อื่น ๆ

- 1. บริษัทค้าประกันหนี้สินของบริษัทย่อยที่มีต่อนาคารในประเทศบางแห่ง และบริษัทย่อยค้าประกันหนี้สินของกลุ่มบริษัทที่มีต่อนาคารในประเทศ
- 2. บริษัทได้ทำข้อตกลงกับบริษัทย่อยหลายแห่ง เพื่อให้บริการบริหารจัดการ Back office โดยมีกำหนดระยะเวลาและอัตราค่าบริการตามที่ระบุในสัญญา

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
เงินสดในมือ	133	1,283	55	1,128
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	24,589	4,855	5,805	1,581
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	44,748	59,609	35,084	39,690
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง	91	2	91	2
เช็คระหว่างทาง	7,889	179	7,621	85
รวม	77,450	65,928	48,656	42,486

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เป็นสกุลเงินบาท

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	พันบาท				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	หมายเหตุ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ลูกหนี้การค้า					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	-	-	-
บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ		64,299	13,032	7,325	10,605
รวม		64,299	13,032	7,325	10,605
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ		(6,864)	(5,577)	(6,324)	(5,412)
สุทธิ		57,435	7,455	1,001	5,193
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น					
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	37	37	1,044,797	873,612
ลูกหนี้ระยะสั้น		46,600	48,300	41,055	43,693
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า		8,953	37,905	2,240	37,886
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา		149	19,465	-	19,465
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา		13,341	122,298	7,490	117,785
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าอื่น		28,102	19,932	27,295	18,482
ลูกหนี้เงินประกันผลงาน		30,000	-	30,000	-
อื่น ๆ		36,539	43,596	14,486	26,402
รวม		163,721	291,533	1,167,363	1,137,325
หัก ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น					
- ลูกหนี้ระยะสั้น (ปี 2562 : ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)		(43,320)	(35,936)	(40,108)	(35,185)
สุทธิ		120,401	255,597	1,127,255	1,102,140
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ		177,836	263,052	1,128,256	1,107,333

การเปลี่ยนแปลงของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	41,513	40,597
ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 มาถือปฏิบัติ	14,500	11,799
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	56,013	52,396
บวก ตั้งเพิ่มระหว่างปี	8,108	6,590
หัก โอนกลับรายการระหว่างปี	(13,937)	(12,554)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	50,184	46,432

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562	2563	2562
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	8,108	29,174	6,590	29,127
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โอนกลับ)	(13,937)	(36)	(12,554)	(5)

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้การค้า มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ลูกหนี้การค้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน :				
เกินกำหนดชำระ :				
มากกว่า 12 เดือน	-	-	-	-
	-	-	-	-
บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ :				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	56,312	1,973	331	314
เกินกำหนดชำระ :				
น้อยกว่า 3 เดือน	949	1,767	555	1,449
3 - 6 เดือน	357	982	212	881
6 - 12 เดือน	82	226	-	171
มากกว่า 12 เดือน	6,599	8,084	6,227	7,790
	64,299	13,032	7,325	10,605
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(6,864)	(5,577)	(6,324)	(5,412)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	57,435	7,455	1,001	5,193
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	120,401	255,597	1,127,255	1,102,140
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	177,836	263,052	1,128,256	1,107,333

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัท มีระยะเวลา 30 วัน

10. โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	36,689,410	35,616,560	27,912,517	27,867,508
ที่ดินรอพัฒนาเพื่อขาย	2,899,938	3,005,840	2,027,691	2,104,243
บ้านตัวอย่าง	232,369	246,768	171,026	200,125
บ้านสำเร็จรูปและคอนโดสร้างเสร็จ	3,172,574	2,694,769	2,831,379	2,003,200
วัสดุก่อสร้าง	3,130	3,108	3,009	3,035
รวม	42,997,421	41,567,045	32,945,622	32,178,111
หัก ส่วนที่โอนเป็นต้นทุนขาย	(33,600,896)	(29,696,964)	(26,486,521)	(23,430,554)
ส่วนที่โอนเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(34,104)	(34,104)	(34,104)	(34,104)
ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาทำบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายและได้รวมในบัญชี	9,362,421	11,835,977	6,424,997	8,713,453
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการ				
บ้านสำเร็จรูปและคอนโดสร้างเสร็จ	(37,854)	(1,592)	(27,231)	(1,371)
สุทธิ	9,324,567	11,834,385	6,397,766	8,712,082
หัก ที่ดินรอพัฒนาเพื่อขาย - ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	(2,899,938)	(3,005,840)	(2,027,691)	(2,104,243)
รวม	6,424,629	8,828,545	4,370,075	6,607,839

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาระหว่างปี	229,873	277,265	206,703	240,246
อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม (ร้อยละต่อปี)	4.25 - 10.00	4.75 - 10.00	4.25 - 10.00	4.75 - 10.00
- ต้นทุนขาย	4,033,214	1,913,443	3,184,675	1,233,772
- การปรับมูลค่าเป็นมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ	36,261	(396)	25,860	(396)
รวม	4,069,475	1,913,047	3,210,535	1,233,376

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมและสินเชื่ออื่นจากสถาบันการเงิน

11. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

				พันบาท
หน่วยลงทุน	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
	80	85	-	-

12. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		พันบาท
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	
เงินฝากธนาคารออมทรัพย์	264,652	139,249	253,096	133,239	
เงินฝากธนาคารประเภทประจำ 12 เดือน	96,780	160,769	96,780	160,770	
	361,432	300,018	349,876	294,009	

กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำไปเป็นหลักประกันหนังสือค้ำประกันธนาคาร และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้จำนวนเงิน 361.43 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัท : 349.88 ล้านบาท) ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และ ผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทในฐานะผู้ออกหุ้นกู้มีประกันได้จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินเปล่าบางส่วนของบริษัทเพื่อเป็นสัญญาหลักประกันการออกหุ้นกู้ โดยมีเงื่อนไขว่า บริษัทสามารถไถ่ถอนหรือปลอดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินเปล่าดังกล่าวได้ และในกรณีที่มูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันมีมูลค่าลดลงต่ำกว่าที่กำหนดไว้ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องเปลี่ยนหลักประกันหรือหาทรัพย์สินทดแทนมา เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้หุ้นกู้เพิ่มเติมภายในกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้ เพื่อการคงมูลค่าหลักประกันภายใต้สิทธิของผู้ถือหุ้นกู้

13. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	พันบาท					
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	ราคาทุน	การซื้อค่า	ราคาทุน - สุทธิ	เงินปันผลรับ
บริษัทย่อยทางตรง	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562
บริษัท อารีญา เซอร์วิส จำกัด	99.99	10,000	10,000	-	10,000	-
บริษัท วัน อีพ จำกัด	99.99	100,000	100,000	-	100,000	-
บริษัท อารีญา แคมเปญเนสต์ จำกัด	99.99	65,000	65,000	-	65,000	-
บริษัท คูสแปช จำกัด	99.99	60,000	60,000	-	60,000	-
บริษัท ไวด์ลิฟวิ่ง จำกัด	99.99	65,000	65,000	-	65,000	-
บริษัท ชีลส์แปช จำกัด	99.99	1,000	1,000	-	1,000	-
บริษัท อารีญา ออฟฟิคอลส์ตี จำกัด	99.99	10,000	10,000	-	10,000	-
บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด	99.97	1,000	1,000	-	1,000	-
บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด	99.97	1,000	1,000	-	1,000	-
บริษัท แมกา สเปนซ์ 1 จำกัด	-	-	-	-	-	-
บริษัท แมกา สเปนซ์ 2 จำกัด	99.97	1,000	1,000	-	1,000	-
บริษัท มอร์ริสว 1 จำกัด	99.97	-	1,000	-	1,000	-
รวม		315,000	313,000	-	315,000	-

ในระหว่างปี 2563 และ 2562 บริษัทย่อยไม่ได้ประกาศจ่ายปันผล

เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2563 บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้จัดตั้งสามบริษัทย่อยใหม่ในนามบริษัท แมกา สเปนซ์ 1 จำกัด, บริษัท แมกา สเปนซ์ 2 จำกัด และบริษัท มอร์ริสว 1 จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัททั้งห้าในสัดส่วนร้อยละ 99.97 โดยมีทุนหุ้นสามัญจดทะเบียนจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมมูลค่าทุนจดทะเบียนบริษัทละ 1 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2563 บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัท แมกา สเปนซ์ 1 จำกัด จำนวน 9,997 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1,000 บาทต่อหุ้น

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ยอดยกมาต้นปี	419,880	451,650	375,610	412,040
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	14	-	14	-
โอนออระหว่างปี	-	-	-	-
หัก กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	(25,280)	(31,770)	(19,810)	(36,430)
ยอดคงเหลือปลายปี	394,614	419,880	355,814	375,610

รายได้และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2020	2019	2020	2019
รายได้ค่าเช่า	16,399	20,629	12,493	16,117
ค่าสาธารณูปโภค	7,734	10,238	5,721	7,723

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยศูนย์สรรพสินค้า พื้นที่สำหรับให้เช่าและงานระหว่างก่อสร้าง
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ได้จดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

การวัดมูลค่ายุติธรรม :-

ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกประเมินโดยผู้ประเมินราคากฎหมายอิสระจากภายนอก ซึ่งมีคุณสมบัติในวิชาชีพที่เหมาะสมและมีประสบการณ์ในการประเมินราคากฎหมายสินประเภทดังกล่าว ผู้ประเมินราคากฎหมายสินอิสระได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทเป็นประจำทุกปี

การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 361.31 ล้านบาท และ 322.51 ล้านบาท ตามลำดับ และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 386.59 ล้านบาท และ 342.32 ล้านบาท ตามลำดับ ถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่น่ามาใช้ในเทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมระดับ 3

ตารางต่อไปนี้แสดงการกระทบยอดยกมาและยกไปสำหรับมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563 (งวดปี)	2562 (งวดปี)	2563 (งวดปี)	2562 (งวดปี)
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	386,590	418,360	342,320	378,750
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่ยังไม่รับรู้	(25,280)	(31,770)	(19,810)	(36,430)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	361,310	386,590	322,510	342,320

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทแสดงในตารางดังต่อไปนี้

เทคนิคการประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
การคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าที่คาดไว้ ระยะเวลาที่เลิกเช่า อัตราการครอบครองค่าใช้จ่ายเพื่อเป็นสิ่งจูงใจในการเช่า เช่น การยกเว้นค่าใช้จ่ายอื่น ๆ แก่ผู้เช่า กระแสเงินสดสุทธิที่คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว การประมาณอัตราคิดลดได้พิจารณาถึงคุณภาพของอาคารและสถานที่ตั้ง และระยะเวลาการเช่า	อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ ปี 2563 ร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 8 (ปี 2562 : ร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 10) อัตราการครอบครองปี 2563 ร้อยละ 51 ถึงร้อยละ 95 (ปี 2562 : ร้อยละ 52 ถึงร้อยละ 95) อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว ปี 2563 และปี 2562 (ร้อยละ 8 - 9) อัตราค่าเช่าปี 2563 อยู่ในช่วงประมาณ 425 - 1,186 บาท (ปี 2562 ประมาณ 439 - 1,317 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน	มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง) อัตราการครอบครองเพิ่มขึ้น (ลดลง) อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น) อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)

15. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	งบการเงินรวม (พันบาท)							
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2562	ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ	ยอดตามบัญชี ณ 1 ม.ค. 2563	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2563
				เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน (โอนออก)		
ราคาทุน								
ที่ดิน*	108,000	-	108,000	-	-	-	-	108,000
ที่ดินกลับเข้าสั	181,679	-	181,679	-	-	(11,800)	-	169,879
อาคารและงานระบบ	47,953	-	47,953	-	-	-	-	47,953
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	17,102	-	17,102	-	-	-	-	17,102
อาคารกลับเข้าสัและอาคารชั่วคราว	28,523	-	28,523	-	-	-	-	28,523
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	163,410	(4,441)	158,969	1,162	(72)	414	-	160,473
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	169,282	-	169,282	138	-	-	-	169,420
ยานพาหนะ	98,391	(51,346)	47,045	-	(5,493)	-	-	41,552
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	384	-	384	10	-	-	-	394
รวม	814,724	(55,787)	758,937	1,310	(5,565)	(11,386)	-	743,296
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม								
อาคารและงานระบบ	(22,054)	-	(22,054)	(3,956)	-	-	-	(26,010)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(8,655)	-	(8,655)	(3,137)	-	-	-	(11,792)
อาคารกลับเข้าสัและอาคารชั่วคราว	(20,181)	-	(20,181)	(1,426)	-	-	-	(21,607)
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	(126,125)	2,942	(123,183)	(10,711)	69	-	-	(133,825)
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	(147,008)	-	(147,008)	(8,697)	-	-	-	(155,705)
ยานพาหนะ	(78,804)	31,759	(47,045)	-	5,493	-	-	(41,552)
รวม	(402,827)	34,701	(368,126)	(27,927)	5,562	-	-	(390,491)
สุทธิ	411,897		390,811					352,805

*แสดงด้วยมูลค่าตามราคาที่ดีใหม่

	งบการเงินรวม (พันบาท)					
	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	10,821	3,520	-	2,761	-	17,102
อาคารกลับเข้าสัและอาคารชั่วคราว	28,523	-	-	-	-	28,523
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	162,026	1,384	-	-	-	163,410
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	(2,446)	(3,448)	-	(2,761)	-	(8,655)
อาคารกลับเข้าสัและอาคารชั่วคราว	(18,755)	(1,426)	-	-	-	(20,181)
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	(111,047)	(15,078)	-	-	-	(126,125)
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

*แสดงด้วยมูลค่าตามราคาที่ดีใหม่

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)							
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2562	ผลกระทบ จากการนำ มาตรฐาน การรายงาน ทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ	ยอดตาม บัญชี ณ 1 ม.ค. 2563	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			ส่วนเกินทุน จากการ ตีราคา สินทรัพย์	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2563
				เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน (โอนออก)		
ราคาทุน								
ที่ดิน*	108,000	-	108,000	-	-	-	-	108,000
ที่ดินกลับเข้าสั	169,879	-	169,879	-	-	-	-	169,879
อาคารและงานระบบ	47,953	-	47,953	-	-	-	-	47,953
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	5,488	-	5,488	-	-	-	-	5,488
อาคารกลับเข้าสัและอาคารชั่วคราว	28,523	-	28,523	-	-	-	-	28,523
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้ สำนักงาน	146,764	(4,441)	142,323	1,099	(72)	414	-	143,764
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	104,213	-	104,213	117	-	-	-	104,330
ยานพาหนะ	88,378	(47,793)	40,585	-	(5,493)	-	-	35,092
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	385	-	385	9	-	-	-	394
รวม	699,583	(52,234)	647,349	1,225	(5,565)	414	-	643,423
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม								
อาคารและงานระบบ	(22,054)	-	(22,054)	(3,956)	-	-	-	(26,010)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(5,262)	-	(5,262)	(226)	-	-	-	(5,488)
อาคารกลับเข้าสัและอาคารชั่วคราว	(20,181)	-	(20,181)	(1,426)	-	-	-	(21,607)
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้ สำนักงาน	(115,048)	2,942	(112,106)	(9,133)	69	-	-	(121,170)
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	(95,169)	-	(95,169)	(4,170)	-	-	-	(99,339)
ยานพาหนะ	(71,675)	31,090	(40,585)	-	5,493	-	-	(35,092)
รวม	(329,389)	34,032	(295,357)	(18,911)	5,562	-	-	(308,706)
สุทธิ	370,194		351,992					334,717

*แสดงด้วยมูลค่าตามราคาที่ดีใหม่

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)					
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2561	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			ส่วนเกินทุน จากการตีราคา สินทรัพย์	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2562
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน (โอนออก)		
ราคาทุน						
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
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้ สำนักงาน	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
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม						
อาคารและงานระบบ	(18,181)	(3,873)	-	-	-	(22,054)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(1,956)	(545)	-	(2,761)	-	(5,262)
อาคารกลับเข้าสัและอาคารชั่วคราว	(18,755)	(1,426)	-	-	-	(20,181)
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้ สำนักงาน	(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

*แสดงด้วยมูลค่าตามราคาที่ดีใหม่

15.1 การจัดประเภทที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้มีการจัดประเภทที่ดินรอการพัฒนาราคาทุนจำนวนเงิน 34.10 ล้านบาท มาเป็นที่ดินเพื่อใช้ในการบริหารของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของงานที่แท้จริงและเกิดประโยชน์สูงสุดกับบริษัท อีกทั้งยังจัดประเภทในรายงานทางการเงินที่เหมาะสม (เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน) และมากไปกว่านั้นยังทำให้สินทรัพย์ดังกล่าวสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของสินทรัพย์ โดยฝ่ายบริหารได้เลือกใช้นโยบายบัญชีในการวัดมูลค่าของที่ดินดังกล่าวด้วยวิธีการตีราคาใหม่ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ใช้งบการเงินและรายการดังกล่าวบริษัทได้รับอนุมัติให้ทำรายการจากผู้รับผิดชอบแล้วตามรายงานการประชุมกรรมการผู้จัดการ ครั้งที่ 11/2562 ณ วันที่ 22 พฤศจิกายน 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทประเมินราคาสินทรัพย์ประเภทที่ดินเพื่อใช้ในการบริหารโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

รายละเอียดของที่ดินดังกล่าวแสดงตามราคาที่ดีใหม่ ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ราคาทุน	34,104	34,104
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	73,896	73,896
ราคาที่ดีใหม่	108,000	108,000

การวัดมูลค่ายุติธรรม :-

ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของที่ดินถูกประเมินโดยผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระจากภายนอก ซึ่งมีคุณสมบัติในวิชาชีพที่เหมาะสม และมีประสบการณ์ในการประเมินราคาสินทรัพย์ประเภทดังกล่าว

การวัดมูลค่ายุติธรรมของที่ดินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 จำนวนเงิน 108 ล้านบาท ถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่ทำมาไว้ในเทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมระดับ 3

ตารางต่อไปนี้แสดงการกระทบยอดยกมาและยกไปสำหรับมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	108,000	-
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่ยังไม่รู้	-	108,000
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	108,000	108,000

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ
เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของที่ดินของกลุ่มบริษัทแสดงในตารางดังต่อไปนี้

เทคนิคการประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
ราคาตลาดของทรัพย์สินอันพึงจะมีข้อมูลราคาซื้อขายเปรียบเทียบจากสินทรัพย์ที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน	ราคาประเมินที่ดินต่อตารางวา (2563 = 55,000 - 200,000) (2562 = 65,000 - 200,000) บาทต่อตารางวา	มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) ราคาประเมินที่ดินเพิ่มขึ้น (ลดลง)

15.2 ข้อมูลเปิดเผยอื่นๆ

ราคาสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 จำนวนเงิน 253.49 ล้านบาท และ 233.17 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 จำนวนเงิน 207.28 ล้านบาท และ 192.64 ล้านบาท ตามลำดับ)

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
บันทึกใน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	736	-
โครงการก่อสร้างริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	5,850	19,828	1,353	14,464
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	22,077	36,016	16,822	30,106
รวม	27,927	55,844	18,911	44,570

16. สินทรัพย์สิทธิการใช้

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามสัญญาเช่าและการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 แสดงได้ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาทุน		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	-
บวก รับโอนมาจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	55,787	52,234
บวก รับโอนมาจากสิทธิการเช่า	112,923	112,923
บวก ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	379,652	372,919
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	548,362	538,076
เพิ่มระหว่างปี	3,429	2,964
ตัดจำหน่าย	(4,359)	(3,783)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	547,432	537,257
ค่าเสื่อมราคาสะสม		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	-
บวก	(34,701)	(34,032)
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	(34,701)	(34,032)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(34,045)	(31,662)
ตัดจำหน่าย	3,895	3,703
ผลต่างจากการลดค่าเช่า	(414)	(40)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	(65,265)	(62,031)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	-
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	513,661	504,044
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	482,167	475,226

	พันบาท	
	2563	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี		
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	15,880	13,522
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	250	225
สิทธิการเช่า	17,915	17,915
	34,045	31,662

17. ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า

	พันบาท			
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2562	รายการเปลี่ยนแปลง		ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2563
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
ราคาทุน - ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	170,914	-	-	170,914
หัก ตัดจำหน่ายสะสม	(51,687)	(8,545)	-	(60,232)
สุทธิ	119,227			110,682

	พันบาท			
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2561	รายการเปลี่ยนแปลง		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	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ		
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี		
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	8,545	8,546

บริษัทได้จัดจ้างองอาคารสำนักงานเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

18. สิทธิการเช่า

รายการเปลี่ยนแปลงสิทธิการเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,375,505	
หัก โอนไปสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	(112,923)	
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	1,262,582	
บวก เพิ่มขึ้น	297,300	
หัก ลดลง	-	
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,559,882	

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
สิทธิการเช่า ประกอบด้วย		
ค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่า	469,718	554,190
งานระหว่างก่อสร้าง	1,090,164	821,315
รวม	1,559,882	1,375,505

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ค่าเสื่อมราคาและดอกเบี้ยจ่ายที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่า	18,553	25,568
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนงานระหว่างก่อสร้าง	69,453	39,472

สิทธิการเช่าเกิดจากบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่ากับกิจการอื่นเพื่อพัฒนาและก่อสร้างโครงการที่พักอาศัย

19. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2562	รายการเปลี่ยนแปลง		ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2563
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
ราคาทุน - โปรแกรมซอฟต์แวร์	50,931	-	(160)	50,771
หัก ตัดจำหน่ายสะสม	(36,966)	(3,752)	160	(40,558)
สุทธิ	13,965			10,213

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

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2562	รายการเปลี่ยนแปลง		ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2563
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
ราคาทุน - โปรแกรมซอฟต์แวร์	47,107	-	-	47,107
หัก ตัดจำหน่ายสะสม	(35,296)	(3,246)	-	(38,542)
สุทธิ	11,811			8,565

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

20. สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

20.1 สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	78,190	101,562	61,397	60,574
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(33,676)	(29,798)	(32,321)	(29,797)
สุทธิ	44,514	71,764	29,076	30,777

20.2 รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	พันบาท				
	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ผลกระทบจาก การนำ มาตรฐาน การรายงาน ทางการเงิน ฉบับที่ 9	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
			ในกำไรขาดทุน	ในกำไร ขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ปี 2562 : ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)	8,303	2,900	(1,294)	-	9,909
ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างการพัฒนา	318	-	6,109	-	6,427
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	2,912	-	2,912
การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	14,862	-	5,056	-	19,918
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	1,174	-	(129)	-	1,045
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	20,789	-	(5,252)	7,357	22,894
ผลขาดทุนสะสมทางภาษี	55,444	-	(41,380)	-	14,064
ประมาณการหนี้สิน	672	-	349	-	1,021
รวม	101,562	2,900	(33,629)	7,357	78,190
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
ส่วนเกินจากการตีราคาที่ดิน	(14,779)	-	-	-	(14,779)
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(14,952)	-	(3,844)	-	(18,796)
อื่น ๆ	(67)	-	(34)	-	(101)
รวม	(29,798)	-	(3,878)	-	(33,676)
สุทธิ	71,764	2,900	(37,507)	7,357	44,514

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
		ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ปี 2562 : ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)	2,475	5,828	-	8,303
ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง การพัฒนา	398	(80)	-	318
การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8,508	6,354	-	14,862
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	1,174	-	-	1,174
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	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

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				พันบาท
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
			ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ปี 2562 : ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)	8,119	2,360	(1,193)	-	9,286
ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	274	-	5,172	-	5,446
การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16,925	-	3,962	-	20,887
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	2,872	-	2,872
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	1,174	-	(129)	-	1,045
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	9,413	-	2,415	9,410	21,238
ผลขาดทุนสะสมทางภาษี	24,466	-	(24,466)	-	-
ประมาณการหนี้สิน	203	-	420	-	623
รวม	60,574	2,360	(10,947)	9,410	61,397
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
ส่วนเกินจากการตีราคาที่ดิน	(14,779)	-	-	-	(14,779)
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(14,952)	-	(2,489)	-	(17,441)
อื่น ๆ	(66)	-	(35)	-	(101)
รวม	(29,797)	-	(2,524)	-	(32,321)
สุทธิ	30,777	2,360	(13,471)	9,410	29,076

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			พันบาท
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
		ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ปี 2562 : ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)	2,295	5,824	-	8,119
ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง การพัฒนา	353	(79)	-	274
การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9,639	7,286	-	16,925
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	1,174	-	-	1,174
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	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

20.3 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ยังไม่ได้รับรู้ เกิดจากรายการดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562	2563	2562
ผลขาดทุนสะสมทางภาษี	33,559	35,820	-	-

ผลขาดทุนสะสมทางภาษีจะสิ้นอายุในปี 2564 ถึง 2568 ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีที่ยังไม่สิ้นอายุตามกฎหมายเกี่ยวกับภาษีเงินได้ปัจจุบันนั้น กลุ่มบริษัทยังมิได้รับรู้รายการดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเนื่องจากยังไม่มีความเป็นได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว

21. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	8,794	11,528	-	4,602
เงินประกัน	17,724	21,497	10,148	20,180
อื่นๆ	505	328	505	328
รวม	27,023	33,353	10,653	25,110

22.หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

22.1 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	วงเงิน (ล้านบาท)				พันบาท					
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	39	39	39	39	MOR, ดอกเบี้ยเงินฝาก บวกจำนวนคงที่	MOR, ดอกเบี้ยเงิน ฝากบวกจำนวนคงที่	36,438	9,985	36,438	9,985
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	340	540	340	540	MLR ลบจำนวน คงที่ ร้อยละคงที่	MLR ลบจำนวน คงที่ ร้อยละคงที่	275,250	200,000	275,250	200,000
ตั๋วแลกเงิน	120	62	120	62			120,000	62,000	120,000	62,000
	499	641	499	641						
หัก ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า							(4,596)	(1,805)	(4,596)	(1,805)
ตั๋วแลกเงิน - สุทธิ							115,404	60,195	115,404	60,195
รวม							427,092	270,180	427,092	270,180

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินคำนวณโดยกรรมการบางท่าน และการจ้างของที่ดินของโครงการของกลุ่มบริษัท

22.2 เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมในระหว่างปีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ยอดยกมาต้นปี	-	111,493	-	111,493
บวก กู้ยืมเพิ่มในระหว่างปี	-	-	-	-
หัก จ่ายชำระคืนในระหว่างปี	-	-	-	-
โอนออกไปจำหน่ายการค้าและจำหน่ายอื่น	-	(35,473)	-	(35,473)
โอนออกไปค่างวดที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้	-	(76,020)	-	(76,020)
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	-	-

22.3 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ส่วนที่หมุนเวียน				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	592,029	1,058,557	335,041	765,993
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	587,191	1,171,794	383,005	646,983
รวม	1,179,220	2,230,351	718,046	1,412,976

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในระหว่างปีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ยอดยกมาต้นปี	2,230,351	2,442,422	1,412,976	1,633,839
บวก กู้ยืมเพิ่มในระหว่างปี	1,432,802	1,291,444	975,764	803,438
หัก จ่ายชำระคืนในระหว่างปี	(2,483,933)	(1,503,515)	(1,670,694)	(1,024,301)
ยอดคงเหลือปลายปี	1,179,220	2,230,351	718,046	1,412,976

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 รายละเอียดสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว แสดงได้ดังนี้

สัญญา	ล้านบาท		การชำระคืนเงินต้น
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2563	2562	
บริษัท			
กลุ่มที่ 1	495	932	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2567
กลุ่มที่ 2	207	367	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2565
กลุ่มที่ 3	4	26	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2565
กลุ่มที่ 4	12	88	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2564
	718	1,413	
บริษัทย่อย			
กลุ่มที่ 1	252	115	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2567
กลุ่มที่ 2	97	368	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2566
กลุ่มที่ 3	66	66	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2566
กลุ่มที่ 4	-	154	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2566
กลุ่มที่ 5	46	114	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอน และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2565
	461	817	
รวม	1,179	2,230	

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบจำนวนคงที่ และสัญญาเงินกู้กำหนดให้มีการชำระคืนเป็นสัดส่วนเมื่อกลุ่มบริษัทได้ขายสินทรัพย์และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2567

ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมข้างต้น กลุ่มบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินเกี่ยวกับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของ แต่ละโครงการ อาคารสำนักงาน และบางส่วนค้ำประกันโดยบริษัทย่อย กรรมการของบริษัทบางท่าน และการจดจำนองที่ดินของกรรมการบริษัทบางท่าน

22.4 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ส่วนที่หมุนเวียน				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	360,938	-	360,938	-
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	112,812	480,000	112,812	480,000
รวม	473,750	480,000	473,750	480,000

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นในระหว่างปีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ยอดยกมาต้นปี	480,000	-	480,000	-
บวก กู้ยืมเพิ่มในระหว่างปี	-	480,000	-	480,000
หัก จ่ายชำระคืนในระหว่างปี	(6,250)	-	(6,250)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	473,750	480,000	473,750	480,000

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยคงที่ และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2565
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นค้ำประกันโดยจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่มีในปัจจุบันและที่จะมีในภายหน้า

22.5 **หนี้สินตามสัญญาเช่า**

มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าและการเคลื่อนไหวสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31ธันวาคม 2563 แสดงได้ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	22,946	19,974
<u>บวก</u> รับโอนมาจากหนี้สินภายใต้สัญญาระยะยาว	112,923	112,924
ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ	379,653	372,918
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	515,522	505,816
<u>บวก</u> เพิ่มขึ้นระหว่างปี	15,716	15,251
เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ย	2,786	2,385
<u>หัก</u> เงินจ่ายชำระ:	(23,982)	(21,381)
ลดลงจากการยกเลิกสัญญาเช่า	(485)	(83)
ผลต่างจากการลดค่าเช่า	(374)	(39)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	509,183	501,949
<u>หัก</u> ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	(32,032)	(29,299)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สรุปรจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	477,151	472,650

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในส่วนของการทำไรหรือขาดทุน

	พันบาท	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	34,045	31,662
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	2,786	2,385
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	3,372	3,040
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	126	126
รวม	40,329	37,213

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าจำนวน 23.98 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 21.38 ล้านบาท) และมีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ไม่ใช้เงินสดจำนวน 495.51 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 488.31 ล้านบาท)

22.6 **วงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 1,647.96 ล้านบาท และ 477.38 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวนเงิน 2,769.37 ล้านบาท และ 1,564.93 ล้านบาท ตามลำดับ)

22.7 **หุ้นกู้**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทมีหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน มีประกัน ไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ดังนี้

งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ										พันบาท	
หุ้นกู้	จำนวนหุ้นกู้ (พันหน่วย)	วันที่ออก	อายุหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนดได้ก่อน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				รวม	
						ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ครั้งที่ 2/2559	1,000	5 ตุลาคม 2559	3 ปี 11 เดือน 26 วัน	1 ตุลาคม 2563 หรือได้ก่อนครบกำหนด	5.40	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000
ครั้งที่ 1/2560	654.5	31 มกราคม 2560	3 ปี	31 มกราคม 2563	5.25	-	654,500	-	-	-	654,500
ครั้งที่ 2/2560 *	1,500	5 เมษายน 2560	3 ปี	5 เมษายน 2563 หรือได้ก่อนครบกำหนด	5.95	-	1,500,000	-	-	-	1,500,000
ครั้งที่ 3/2560	779.87	31 ตุลาคม 2560	3 ปี 5 เดือน 30 วัน	2 พฤศจิกายน 2563	5.95	-	31,215	-	-	-	31,215
ครั้งที่ 1/2561	250	18 ตุลาคม 2561	3 ปี	30 เมษายน 2564	6.05	748,655	-	-	748,655	748,655	748,655
						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 หรือได้ก่อนครบกำหนด	6.75	1,840,000	-	-	2,000,000	1,840,000	2,000,000
ครั้งที่ 1/2563 *	1,835.5	31 มกราคม 2563	2 ปี	30 มกราคม 2565 หรือได้ก่อนครบกำหนด	6.80	-	-	1,550,998	-	1,550,998	-
ครั้งที่ 2/2563 *	1,000	11 กันยายน 2563	2 ปี 6 เดือน	11 มีนาคม 2566 หรือได้ก่อนครบกำหนด	7.00	-	-	1,000,000	-	1,000,000	-
รวมหุ้นกู้ - ราคาตามมูลค่า						2,838,655	3,185,715	2,717,598	3,165,255	5,556,253	6,350,970
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้เรื่องตัดจ่าย						-	-	(47,558)	(36,275)	(47,558)	(36,275)
หุ้นกู้ - สุทธิ						2,838,655	3,185,715	2,670,040	3,128,980	5,508,695	6,314,695

* เป็นหุ้นกู้ชนิดมีประกัน

หุ้นกู้ ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดได้ก่อนปี 2563 หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดได้ก่อนปี 2564 หุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดได้ก่อนปี 2565 และหุ้นกู้ ครั้งที่ 2/2563 ครบกำหนดได้ก่อนปี 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิได้ก่อนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดได้ก่อน หุ้นกู้นี้ดังกล่าวมีหลักประกันโดยบริษัทในฐานะผู้ออกหุ้นกู้ได้จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินเปล่าบางส่วนของบริษัท และบริษัทมีสิทธิขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินเปล่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จำนองตามสัญญาหลักประกันและได้ก่อนหรือปลอดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินเปล่าดังกล่าวได้ และในกรณีที่มีมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันมีมูลค่าลดลงต่ำกว่าที่กำหนดไว้ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องเปลี่ยนหลักประกันหรือหาทรัพย์สินทดแทนมา เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้หุ้นกู้เพิ่มเติมภายในกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้

ภายใต้เงื่อนไขของหุ้นกู้บริษัทต้องดำรงอัตราหนี้สินสุทธิต่อส่วนทุน ในอัตราไม่เกิน 3 : 1 ตามนิยามในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้โดยคำนวณอัตราส่วนดังกล่าวจากงบการเงินรวม ณ วันสิ้นสุดบัญชีรายไตรมาสหรือวันสิ้นสุดรอบปีบัญชี และบริษัทต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ออกหุ้นกู้ตามที่กำหนดไว้

23. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

พันบาท				
หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	394,221	412,837
บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ	734,216	931,301	486,186	788,659
รวม	734,216	931,301	880,407	1,201,496

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เป็นสกุลเงินบาท

24. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

พันบาท				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ภาษีขายค้างพัก	73,915	63,306	22,310	16,713
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	9,437	5,613	8,697	3,407
เงินมัดจำ	2,340	35,646	2,200	2,900
ประมาณการหนี้สินค่าซ่อมแซมโครงการ	5,272	1,522	3,113	1,014
อื่น ๆ	2,138	3,827	1,538	1,518
รวม	93,102	109,914	37,858	25,552

25. ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

25.1 รายการกระทบยอดประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แสดงดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563 (งวดปี)	2562 (งวดปี)	2563 (งวดปี)	2562 (งวดปี)
งบแสดงฐานะการเงิน				
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานต้นปี	103,946	56,769	47,065	24,002
ต้นทุนบริการปัจจุบันและดอกเบี้ย	11,822	11,779	9,478	5,162
ต้นทุนบริการในอดีตและดอกเบี้ย				
- การแก้ไขในโครงการผลประโยชน์พนักงานหลังจากออกจากงาน	-	16,562	-	7,218
- การแก้ไขในโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน	-	10,446	-	5,279
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	372	8,390	49,645	5,404
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานปลายปี	116,140	103,946	106,188	47,065

โครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงาน

กลุ่มบริษัทจัดการโครงการน้ำหนึ่งน่านาญพนักงานตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้มีความเสี่ยงจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ได้แก่ ความเสี่ยงของช่วงชีวิต ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากตลาด (เงินลงทุน)

25.2 รายได้และค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ				
รับรู้ในกำไรขาดทุน				
ต้นทุนบริการ	2,874	8,496	2,195	2,965
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	1,280	3,528	1,265	1,739
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	6,163	26,763	8,615	12,955
รวม	10,317	38,787	12,075	17,659
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	1,877	8,390	47,048	5,404
รวม	12,194	47,177	59,123	23,063

25.3 กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เกิดขึ้นจาก

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
สมมติฐานทางการเงิน	(283)	11,683	2,176	7,020
สมมติฐานประชากร	3	(2,932)	3	(2,691)
การปรับปรุงจากประสบการณ์	2,157	(361)	44,869	1,075
รวม	1,877	8,390	47,048	5,404

25.4 ข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่รายงาน (แสดงโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก) ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
อัตราคิดลด	0.19 - 1.82	1.25 - 1.91	0.74 - 1.49	1.32 - 1.80
อัตราเงินเฟ้อ	2.75	2.75	2.75	2.75
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	5.00 - 7.00	5.00 - 7.00	7.00	7.00
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (จำแนกตามอายุ)	1.91 - 45.84	1.91 - 45.84	5.73 - 34.38	5.73 - 34.38
อัตรามรณะ	ตารางมรณะไทย สามัญ ปี 2560	ตารางมรณะไทย สามัญ ปี 2560	ตารางมรณะไทย สามัญ ปี 2560	ตารางมรณะไทยสามัญ ปี 2560
ราคากอง	21,500	19,700	21,550	19,700

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตรามรณะและอัตราการกัพพลภาพในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปอยู่ ณ ขณะนั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีระยะเวลาถ่วงน้ำหนักของการผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็น 5 - 22 ปี และ 5 - 18 ปี ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ : 6 - 14 ปี และ 16 ปี ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานภายในหนึ่งปีข้างหน้าเป็นจำนวนเงิน 30.02 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ : จำนวน 29.23 ล้านบาท)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่น ๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อการผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	(4,266)	4,626	(3,835)	4,156
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1.0)	9,253	(8,008)	8,410	(7,281)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 20)	(12,628)	16,077	(11,199)	14,158

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน 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

แม้ว่าการวิเคราะห์หนี้ไม่ได้คำนึงการกระจายตัวแบบเต็มรูปแบบของกระแสเงินสดที่คาดหวังภายใต้โครงการดังกล่าว แต่ได้แสดงประมาณการความอ่อนไหวของข้อสมมติต่าง ๆ

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

26. หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว

รายการเปลี่ยนแปลงหนี้สินภายใต้สัญญาระยะยาวในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		112,923
หัก โอนไปหนี้สินตามสัญญาเช่า จากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก		(112,923)
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		-
บวก เพิ่มขึ้นในระหว่างปี		-
หัก จ่ายในระหว่างปี		-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		-

หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวเป็นค่าเช่าที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญารับทำการปลูกสร้างและเช่าที่ดินกับอาคารที่ปลูกสร้างแล้ว ตามวิธีเส้นตรง ตั้งแต่วันที่บริษัทมีสิทธิในการใช้สินทรัพย์จนถึง ณ วันสิ้นปี และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องในการพัฒนาพื้นที่เพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต โดยในระหว่างปี 2563 ได้โอนหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวเป็นส่วนหนึ่งของสิทธิการเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 18)

27. หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
เงินรับล่วงหน้าค่าส่วนกลาง	45,195	62,280	27,969	39,880
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	19,195	22,242	14,699	16,464
เงินประกันรับ	6,489	10,075	5,664	9,241
รวม	70,879	94,597	48,332	65,585

28. กุณเรือนหุ้น

					พันบาท
	มูลค่าหุ้นต่อหุ้น (บาท)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
		จำนวนหุ้น (พันหุ้น)	จำนวนหุ้น (พันหุ้น)	จำนวนหุ้น (พันหุ้น)	จำนวนหุ้น (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

29. ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

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

30. หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ และเป็นหุ้นกู้ประเภทด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกบริษัท ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ ไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เป็นจำนวนเงินรวม 300 ล้านบาท และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไปหรือตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกันสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวันใด ๆ ก็ได้ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของผู้ออกหุ้นกู้แต่เพียงผู้เดียว หากบริษัทเลื่อนการชำระดอกเบี้ย บริษัทจะไม่สามารถกระทำการ ดังต่อไปนี้

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

ในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อห้ามนี้ ให้ถือว่าดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระทั้งหมดที่มีอยู่ในขณะนั้น เป็นอันถึงกำหนดชำระทันทีในวันที่ผู้ออกหุ้นกู้กระทำการฝ่าฝืนดังกล่าว และผู้ออกหุ้นกู้จะไม่สามารถเลื่อนการชำระดอกเบี้ยที่เลื่อนชำระที่มีอยู่ในขณะนั้นออกไปได้อีก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 หุ้นกู้จำนวน 300 ล้านบาท รับรู้เป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทยังไม่มี การเลื่อนการชำระดอกเบี้ยให้กับผู้ถือหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ดอกเบี้ยสะสมสำหรับปีสิ้นสุด

วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิได้รับหากมีการประกาศจ่ายดอกเบี้ย มีจำนวนเงิน 300 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทแสดงรายการหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งนี้ มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32 เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน ที่จะมีผลบังคับใช้กับงบการเงินสำหรับระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 ได้อธิบายเกี่ยวกับการจัดประเภทรายการของหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุนเป็นหนี้สินทางการเงิน อย่างไรก็ตาม สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชี เรื่อง การปฏิบัติในช่วงการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมสำหรับการจัดประเภทรายการของหุ้นกู้ที่มีลักษณะคล้ายทุน ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2562 สำหรับใช้เป็นแนวปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม บริษัทคาดว่าจะเลือกถือปฏิบัติตาม ประกาศดังกล่าว โดย ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 บริษัทเลือกจัดประเภทรายการของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 มีมติอนุมัติการให้สัตยาบันการรับความช่วยเหลือทางการเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ หาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทจัดประเภทรายการหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนดังกล่าวเป็นหนี้สินทางการเงิน จะทำให้นี้สินรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นและลดลงเป็นจำนวนเงิน 300 ล้านบาท

31. สำรองตามกฎหมาย

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

ตามข้อตกลงแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทย่อยจะต้องจัดสรรเงินจำนวนร้อยละ 5 ของกำไรทุกราวที่มีการประกาศจ่ายเงินปันผลไว้เป็นสำรองตามกฎหมายจนกว่าสำรองตามกฎหมายนี้มีจำนวนเท่ากับร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายจะนำไปจ่ายเงินปันผลไม่ได้

32. สิทธิพลัย์และหนี้สินทางการเงิน

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 (วันที่ถือปฏิบัติครั้งแรก) ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้ประเมินโมเดลธุรกิจที่ใช้จัดการสิทธิพลัย์และหนี้สินทางการเงิน และจัดประเภทรายการสิทธิพลัย์และหนี้สินทางการเงิน มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6

	พันบาท				
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน	มูลค่ายุติธรรม - สัญญาอนุพันธ์	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	รวม
สิทธิพลัย์ทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	77,450	77,450
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	177,836	177,836
สิทธิพลัย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	85	-	-	-	85
เงินฝากธนาคารที่มีการระค้ำประกัน	-	-	-	361,432	361,432
	85	-	-	616,718	616,803

สินทรัพย์ทางการเงินที่ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายการดังต่อไปนี้		พันบาท
งบการเงินรวม		
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		
กองทุนเปิด	85	
รวม	85	

พันบาท			
งบการเงินรวม			
	มูลค่ายุติธรรม - สัญญาอนุพันธ์	ราคาทุนตัด จำหน่าย	รวม
หนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	427,092	427,092
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	734,216	734,216
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	1,179,220	1,179,220
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	473,750	473,750
หุ้นกู้	-	5,508,695	5,508,695
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	509,183	509,183
เงินประกันการก่อสร้าง	-	191,628	191,628
	-	9,023,784	9,023,784

พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุน	มูลค่ายุติธรรม - สัญญาอนุพันธ์	มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไร ขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุนตัด จำหน่าย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	48,656	48,656
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	1,128,256	1,128,256
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	1,095,000	1,095,000
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	85	-	-	-	85
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	-	349,876	349,876
	85	-	-	2,621,788	2,621,873

พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	มูลค่ายุติธรรม - สัญญาอนุพันธ์	ราคาทุนตัดจำหน่าย	รวม
หนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	427,092	427,092
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	880,407	880,407
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	718,046	718,046
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	473,750	473,750
หุ้นกู้	-	5,508,695	5,508,695
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	501,949	501,949
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	29,822	29,822
เงินประกันการก่อสร้าง	-	157,355	157,355
	-	8,697,116	8,697,116

33. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเทคโนโลยีสารสนเทศไทย บริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเวชภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากลูกค้ารายใหญ่ที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

ลูกค้า	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ลูกค้ารายที่ 1	1,958.07

34. รายได้อื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562	2563	2562
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	83,138	40,631
รายได้ค่าเช่าและบริการ	20,779	29,342	17,023	24,973
รายได้ค่าบริการโครงการ	19,778	19,602	-	-
รายได้ค่าบริการงานล่าช้า	-	29,359	-	29,359
รายได้จากการรับเงินค่างวดจากลูกค้า	42,043	3,905	40,613	3,046
รายได้ดอกเบี้ยรับ	3,924	4,929	3,851	4,669
อื่น ๆ	13,597	31,948	9,670	22,812
รวม	100,121	119,085	154,295	125,490

35. ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562	2563	2562
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	89,700	164,478	69,336	125,345
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	65,151	69,133	48,097	43,582
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	189,433	113,273	140,244	74,478
อื่น ๆ	14,225	29,037	14,225	29,037
รวม	358,509	375,921	271,902	272,442

36. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562	2563	2562
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	202,944	246,875	149,235	128,620
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	46,445	45,515	41,952	42,947
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	48,015	56,319	38,169	47,973
ค่าบริการจัดการ	-	-	2,230	17,950
ค่ารักษาความปลอดภัย	6,937	11,746	6,299	9,351
ค่าสาธารณูปโภค	13,556	17,860	11,135	14,975
ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง	4,057	8,182	2,789	5,132
ค่าซ่อมแซม	5,837	6,247	4,757	4,779
อื่น ๆ	118,684	149,529	97,434	117,516
รวม	446,475	542,273	354,000	389,243

37. ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562	2563	2562
เงินเดือนและค่าแรง	232,005	245,489	166,928	132,848
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	13,405	14,947	9,617	6,934
อื่น ๆ	25,256	63,244	22,982	35,386
รวม	270,666	323,680	199,527	175,168

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

38. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562	2563	2562
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	50,254	49,365	42,135	42,947
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	89,700	164,478	69,336	125,345
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	270,666	323,680	199,527	175,168

39. ต้นทุนทางการเงิน

	หมายเหตุ	พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
ดอกเบี้ยจ่าย					
บริษัทย่อย	7	-	-	2,098	833
หนี้สินที่มีการดอกเบี้ย		572,201	579,110	538,040	529,751
รวมดอกเบี้ยจ่าย		572,201	579,110	540,138	530,584
ต้นทุนทางการเงินอื่น		61,516	39,204	60,422	38,596
รวม		633,717	618,314	600,560	569,180
หัก จำนวนที่รวมอยู่ในต้นทุนของสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข					
- โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	7, 10	(229,873)	(277,265)	(206,703)	(240,246)
- สิทธิการเช่า		(69,453)	(39,472)	(69,453)	(39,472)
รวม		(299,326)	(316,737)	(276,156)	(279,718)
สุทธิ		334,391	301,577	324,404	289,462

40. ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

40.1 ส่วนประกอบหลักของค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน :				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน :				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	43,558	3,576	32,474	-
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้รายการตัดบัญชี :				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว				
ที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกและที่กลับรายการ	36,410	(34,971)	13,470	(38,384)
รวม	79,968	(31,395)	45,944	(38,384)
ค่าใช้จ่าย (รายได้)				
ภาษีเงินได้ที่แสดงในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
กำไรจากการตีราคาที่ดิน	-	14,779	-	14,779
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(7,357)	(1,678)	(9,410)	(1,081)
รวม	(7,357)	13,101	(9,410)	13,698

40.2 การกระทบยอดระหว่างจำนวนค่าใช้จ่าย (รายได้) และผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีสำหรับปี	274,833	(312,000)	231,936	(220,520)
อัตราภาษีที่ใช้	20%	20%	20%	20%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้คำนวณตามอัตราภาษีที่ใช้	54,967	(62,400)	46,387	(44,104)
รายการกระทบยอด				
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหัก				
ในการคำนวณกำไรทางภาษี				
- ค่าใช้จ่ายที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณกำไรทางภาษี	23,385	9,952	3,432	5,823
ผลกระทบทางภาษีของรายได้หรือกำไรที่ไม่ต้องนำมาคำนวณกำไรทางภาษี				
- รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(129)	-	(129)	-
- ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(4,091)	(114)	(3,746)	(103)
- ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รายการตัดบัญชี	6,583	20,041	-	-
- รายได้สุทธิที่ถูกตัดรายการ	(747)	1,126	-	-
รวมรายการกระทบยอด	25,001	31,005	(443)	5,720
รวมค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	79,968	(31,395)	45,944	(38,384)

40.3 การกระทบยอดระหว่างอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ยและอัตราภาษีที่ใช้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	2563		2562	
	จำนวนภาษี (พันบาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนภาษี (พันบาท)	อัตราภาษี (%)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี	274,833		(312,000)	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่ใช้	54,967	20.00	(62,400)	20.00
รายการกระทบยอด	25,001	9.10	31,005	(9.94)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ย	79,968	29.10	(31,395)	10.06

	งบการเงินรวม			
	2563		2562	
	จำนวนภาษี (พันบาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนภาษี (พันบาท)	อัตราภาษี (%)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี	231,936		(220,520)	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่ใช้	46,387	20.00	(44,104)	20.00
รายการกระทบยอด	(443)	(0.19)	5,720	(2.59)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่แท้จริงถัวเฉลี่ย	45,944	19.81	(38,384)	17.41

41. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วในระหว่างปี โดยแสดงการคำนวณดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562	2563	2562
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (พันบาท)	194,865	(280,605)	185,992	(182,136)
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว (พันหุ้น)	980,000	980,000	980,000	980,000
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.20	(0.29)	0.19	(0.19)

42. เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางด้านการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของผู้สัญญา กลุ่มบริษัทไม่มีการถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสียงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษานักลงทุน เจ้าหนี้และความเชื่อมั่นของตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุน ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของเจ้าของรวม อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน กลุ่มบริษัทไม่ได้ใช้เครื่องมือทางการเงิน เพื่อใช้ในการจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมเป็นการเฉพาะเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมเป็นไปตามอัตราตลาด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม อัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ย คงที่	ไม่มี ดอกเบี้ย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	44,748	91	32,611	77,450
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	177,836	177,836
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	85	85
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	361,432	-	-	361,432
หนี้สินทางการเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	311,688	115,404	-	427,092
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	734,216	734,216
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,179,220	-	-	1,179,220
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	473,750	-	473,750
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	509,183	-	509,183

	งบการเงินรวม				พันบาท
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562				
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตามอัตรา ตลาด	อัตรา ดอกเบี้ย คงที่	ไม่มี ดอกเบี้ย		รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	59,609	2	6,317		65,928
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	263,052		263,052
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	85		85
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	300,018	-	-		300,018
หนี้สินทางการเงิน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	209,985	60,195	-		270,180
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	931,301		931,301
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,230,351	-	-		2,230,351
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	480,000	-		480,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	22,946	-		22,946

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				พันบาท
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562				
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม อัตราตลาด	อัตรา ดอกเบี้ย คงที่	ไม่มี ดอกเบี้ย		รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	35,084	91	13,481		48,656
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	1,128,256		1,128,256
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,095,000	-	-		1,095,000
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	85		85
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	349,876	-	-		349,876
หนี้สินทางการเงิน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	311,688	115,404	-		427,092
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	880,407		880,407
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	718,046	-	-		718,046
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	473,750	-		473,750
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	20,122	-	-		20,122
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9,700	-	-		9,700
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	501,949	-		501,949

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				พันบาท
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562				
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม อัตราตลาด	อัตรา ดอกเบี้ย คงที่	ไม่มี ดอกเบี้ย		รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	39,690	2	2,794		42,486
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	1,107,333		1,107,333
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,228,245	-	-		1,228,245
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	85		85
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	294,009	-	-		294,009
หนี้สินทางการเงิน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	209,985	60,195	-		270,180
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	1,201,496		1,201,496
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,412,976	-	-		1,412,976
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	480,000	-		480,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	19,545	-	-		19,545
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9,700	-	-		9,700
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	19,974	-		19,974

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

ฝ่ายบริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของลูกค้าทุกรายที่ขอวงเงินสินเชื่อในระดับหนึ่ง ๆ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน อย่างไรก็ตามเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานลูกค้าจำนวนมาก ฝ่ายบริหารไม่ได้คาดว่าจะเกิดผลเสียหายที่มีสาระสำคัญจากการเกินหนี้ไม่ได้

ความเสี่ยงจากสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและเพื่อให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

มูลค่ายุติธรรมของลูกหนี้และเจ้าหนี้การค้า ลูกหนี้และเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่เป็นกติกในบัญชี

มูลค่ายุติธรรมของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่เป็นกติกในบัญชี เนื่องจากส่วนใหญ่ของเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้มีดอกเบียในอัตราตลาด

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวและหนี้สินตามสัญญาเช่าเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่เป็นกติกในบัญชี เนื่องจากส่วนใหญ่ของเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้มีดอกเบียในอัตราตลาด

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 2

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่มีได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพ์แห่งประเทศไทย คำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพ์สุทธิต่อหน่วยที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน

ประเภท	เทคนิคการประเมินมูลค่า
หน่วยลงทุน	เทคนิคการเปรียบเทียบราคา มูลค่ายุติธรรมอ้างอิงมูลค่าสินทรัพ์สุทธิต่อหน่วยที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน
หุ้นกู้	เทคนิคการเปรียบเทียบราคา มูลค่ายุติธรรมอ้างอิงราคาซื้อขายล่าสุดของสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (Thai Bond Market Association)

ในระหว่างปีปัจจุบันไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

43. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพ์และหนี้สินที่วัดค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม และเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมโดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563				
สินทรัพ์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพ์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น				
- หน่วยลงทุน	-	85	-	85
อสังหาริมทรัพ์เพื่อการลงทุน	-	-	394,614	394,614
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - ที่ดิน	-	-	108,000	108,000
หนี้สินที่เปิดเผยด้วยมูลค่ายุติธรรม				
- หุ้นกู้	-	5,505,514	-	5,505,514

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562				
สินทรัพ์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพ์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น				
- หน่วยลงทุน	-	85	-	85
อสังหาริมทรัพ์เพื่อการลงทุน	-	-	419,880	419,880
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - ที่ดิน	-	-	108,000	108,000
หนี้สินที่เปิดเผยด้วยมูลค่ายุติธรรม				
- หุ้นกู้	-	6,389,390	-	6,389,390

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563				
สินทรัพ์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพ์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น				
- หน่วยลงทุน	-	85	-	85
อสังหาริมทรัพ์เพื่อการลงทุน	-	-	355,814	355,814
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - ที่ดิน	-	-	108,000	108,000
หนี้สินที่เปิดเผยด้วยมูลค่ายุติธรรม				
- หุ้นกู้	-	5,505,514	-	5,505,514

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563				
สินทรัพ์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพ์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น				
- หน่วยลงทุน	-	85	-	85
อสังหาริมทรัพ์เพื่อการลงทุน	-	-	375,610	375,610
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - ที่ดิน	-	-	108,000	108,000
หนี้สินที่เปิดเผยด้วยมูลค่ายุติธรรม				
- หุ้นกู้	-	6,389,390	-	6,389,390

44. การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ	กระแสเงินสด	รายการที่ไม่ใช่	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	เพิ่มขึ้น (ลดลง)*	เงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	270,180	156,912	-	427,092
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,230,351	(1,051,131)	-	1,179,220
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	480,000	(6,250)	-	473,750
หุ้นกู้	6,314,695	(842,210)	36,210	5,508,695
หนี้สินตามสัญญาเช่า	515,522	(23,982)	17,643	509,183
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	300,000	-	-	300,000
รวม	10,110,748	(1,766,661)	53,853	8,397,940

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ	กระแสเงินสด	รายการที่ไม่ใช่	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)*	เงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง)	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
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	111,493	-	(111,493)	-
หุ้นกู้	6,368,137	(74,015)	20,573	6,314,695
หนี้สินตามสัญญาเช่า	113,470	(90,674)	150	22,946
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	-	300,000	-	300,000
รวม	9,452,678	256,264	(90,770)	9,618,172

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ	กระแสเงินสด	รายการที่ไม่ใช่	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	เพิ่มขึ้น (ลดลง)*	เงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2020
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	270,180	156,912	-	427,092
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากการที่เกี่ยวข้องกัน	19,545	577	-	20,122
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,412,976	(694,930)	-	718,046
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	480,000	(6,250)	-	473,750
เงินกู้ยืมระยะยาวจากการที่เกี่ยวข้องกัน	9,700	-	-	9,700
หุ้นกู้	6,314,695	(842,210)	36,210	5,508,695
หนี้สินตามสัญญาเช่า	505,816	(21,381)	17,514	501,949
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	300,000	-	-	300,000
รวม	9,312,912	(1,407,282)	53,724	7,959,354

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ	กระแสเงินสด	รายการที่ไม่ใช่	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	เพิ่มขึ้น (ลดลง)*	เงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2020
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	407,337	(137,157)	-	270,180
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากการที่เกี่ยวข้องกัน	2,800	16,745	-	19,545
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,633,839	(220,863)	-	1,412,976
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	480,000	-	480,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากการที่เกี่ยวข้องกัน	9,700	-	-	9,700
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	111,493	-	(111,493)	-
หุ้นกู้	6,368,137	(74,015)	20,573	6,314,695
หนี้สินตามสัญญาเช่า	109,761	(89,937)	150	19,974
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	-	300,000	-	300,000
รวม	8,643,067	274,773	(90,770)	8,827,070

* กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิรวมจำนวนเงินสดรับและเงินสดชำระคืนในงบกระแสเงินสด

48. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นอนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้วงเงินไม่เกิน 5,000 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2564 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นและมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดจำนวน 1,550,000 หน่วย โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ภายใต้วงเงิน 5,000 ล้านบาท ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น

เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 มีมติอนุมัติ เปลี่ยนชื่อบริษัท เมกาสเปซ 2 จำกัด เป็น บริษัท เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้วเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2564

49. จัดประเภทรายการ

การจัดประเภทรายการบัญชีใหม่ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จัดประเภทต่างไปจากเดิมเพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการ และการจัดประเภทรายการบัญชีสำหรับงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ไม่มีผลกระทบต่อกำไร (ขาดทุน) สุทธิ และกำไรต่อหุ้น หรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไปแล้ว

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ตามจัดประเภทใหม่	ตามที่รายงานไว้เดิม	ตามจัดประเภทใหม่	ตามที่รายงานไว้เดิม
งบแสดงฐานะการเงิน				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	263,052	265,973	1,107,333	1,109,618
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	8,828,545	11,834,385	6,607,839	8,712,082
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	27,958	-	20,443	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5,104	33,062	-	20,443
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
ที่ดินรอการพัฒนา	3,005,840	-	2,104,243	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	33,353	30,432	25,109	22,824

45. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับการที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับการที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญารับเหมาก่อสร้างที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงิน 980.77 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 3 ปี

46. ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีการผูกพัน ดังนี้

46.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีการผูกพันที่จะต้องจ่ายเงินตามสัญญาเกี่ยวกับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และงานรับเหมาก่อสร้างเป็นจำนวน 749.77 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : 1,047.04 ล้านบาท)

46.2 ในเดือนมกราคม 2559 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 228.00 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวนเงิน 126.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : 118.00 ล้านบาท)

46.3 ในเดือนธันวาคม 2562 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 10.00 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวนเงิน 2.00ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : 2.00 ล้านบาท)

46.4 ในเดือนมิถุนายน 2563 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายในราคา 26.00 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวนเงิน 10.00 ล้านบาท

46.5 ในเดือนกันยายน 2563 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในราคา 437.44 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทได้ชำระเงินมัดจำที่ดินเป็นจำนวนเงิน10.59 ล้านบาท

46.6 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนังสือค้ำประกันโดยธนาคารเป็นจำนวนเงินรวม 605.82 ล้านบาท และ 297.85 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวนเงิน 837.05 ล้านบาท และ 496.22 ล้านบาท ตามลำดับ)

 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทไม่มีการผูกพันตามสัญญาเช่าบริการที่ เกี่ยวข้องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทได้รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับสัญญาเช่าและหนี้สินตามสัญญาเช่าบริการที่เกี่ยวข้องที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานด้วยมูลค่าปัจจุบันของเงินจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6.2

47. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและกลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกบริษัทอื่นและบุคคลธรรมดาฟ้องร้องรวม 8 คดี จากการผิดสัญญา การเรียกร้องค่าเสียหายและอื่นๆ โดยมีทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องและอาจเรียกได้เป็นจำนวนเงิน 416.07 ล้านบาท ขณะนี้คดีความอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล โดยมี 2 คดีที่ศาลอุทธรณ์ได้พิพากษาให้บริษัทและกลุ่มบริษัทชำระเงินเป็นจำนวนเงินรวม 10.92 ล้านบาท ซึ่งบริษัทอยู่ระหว่างอุทธรณ์คำพิพากษา

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของบริษัท คาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญ ดังนั้น บริษัทและกลุ่มบริษัทจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในงบการเงิน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ตามจัดประเภทใหม่	ตามที่รายงานไว้เดิม	ตามจัดประเภทใหม่	ตามที่รายงานไว้เดิม
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,864,949	2,868,503	-	-
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	4,559	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	-	4,929	-	86,016
รายได้อื่น	119,085	115,134	125,490	120,821
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,040,882	2,049,026	-	-
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง	8,171	-	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	375,921	262,648	272,442	197,964
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	-	113,273	-	74,478
รายได้ทางการเงิน	-	-	81,347	-

50. การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจและมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมโดยรวม สถานการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท การรับรู้และการวัดมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารจะติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าว และทำการประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง

51. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2564

คำอธิบายและการวิเคราะห์จากฝ่ายจัดการ

งบการเงิน

1. รายงานการตรวจสอบ

ผู้สอบบัญชี

ปี	ชื่อผู้สอบบัญชี	เลขที่.	บริษัท
2561	นางสาววันนิสา งามบัวทอง	6838	บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
2562	นางสาววันนิสา งามบัวทอง	6838	บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
2563	นางสาววันนิสา งามบัวทอง	7318	บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด.

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562
ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563
ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ลงวันที่ 1 มีนาคม 2564

มาตรา 120 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนด จำนวนเงินค่าสอบบัญชีของบริษัททุกปี ในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีคนเดิมอีกก็ได้ นั้น
ตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัทนั้นกำหนดให้บริษัทมีการเปรียบเทียบค่าสอบบัญชีอย่างน้อย 3 รายทุกปีเพื่อเปรียบเทียบค่าธรรมเนียมในการสอบบัญชี นอกจากนั้นแล้วยังทำให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นอีกด้วย

2.2) ตารางสรุปงบการเงินรวม

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2563	ร้อยละ	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	77.45	0.59	65.93	0.43	85.92	0.60
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	0.09	0.00	0.08	0.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น***	177.83	1.35	263.05	1.72	235.65	1.65
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา*	6,424.63	48.88	8,828.54	57.78	6,169.66	43.16
เงินมัดจำค่าที่ดิน	148.59	1.13	277.20	1.81	280.90	1.96
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน**	7.38	0.06	27.96	0.19	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	0.09	0.00	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น**	4.78	0.03	5.10	0.04	5.99	0.04
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,840.75	52.04	9,647.87	61.97	6,778.20	47.41
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	361.43	2.75	300.02	1.96	194.84	1.36
ที่ดินรอการพัฒนา*	2,899.94	22.06	3,005.84	19.67	5,321.92	37.23
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	394.62	3.00	419.88	2.75	451.65	3.16
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	352.81	2.68	411.90	2.70	341.76	2.39
สินทรัพย์สิทธิการใช้	482.17	3.67	-	-	-	-
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า**	110.68	0.84	119.23	0.78	127.77	0.89
สิทธิการเช่า	1,559.88	11.87	1,375.50	9.00	902.55	6.31
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	10.21	0.08	13.97	0.09	18.68	0.13
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	44.51	0.34	71.76	0.47	49.89	0.35
เงินประกันการเช่า	60.00	0.46	60.00	0.39	60.00	0.42
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น***	27.02	0.21	33.35	0.22	50.05	0.35
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6,303.27	47.96	5,811.45	38.03	7,519.11	52.59
รวมสินทรัพย์	13,144.02	100.00	15,279.32	100.00	14,297.31	100.00

* จัดประเภทรายการที่ดินรอการพัฒนาใหม่ จากในประเภทโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาไปเป็นที่ดินรอการพัฒนา
** จัดประเภทรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันใหม่ จากในประเภทสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นไปเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน
*** จัดประเภทรายการเงินประกันค่าเช่าใหม่ จากในประเภทลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นไปเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2563	ร้อยละ	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	427.09	3.25	270.18	1.77	417.16	2.92
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	734.21	5.59	931.30	6.09	401.16	2.81
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	592.03	4.50	1,058.56	6.93	1,564.23	10.94
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	111.49	0.78
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	360.94	2.75	-	-	-	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,838.66	21.60	3,185.71	20.85	2,031.22	14.21
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	32.03	0.24	10.05	0.06	90.28	0.63
เงินประกันการก่อสร้างที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	191.63	1.46	172.07	1.13	165.88	1.16
รายได้รับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	39.71	0.30	-	-	-	-
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	204.33	1.55	1,032.55	6.76	627.21	4.39
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	5.16	0.04	-	-	3.08	0.02
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	93.10	0.71	109.91	0.72	71.05	0.50
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5,518.89	41.99	6,770.33	44.31	5,482.76	38.35

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2563	ร้อยละ	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	587.19	4.47	1,171.79	7.67	878.19	6.14
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	112.81	0.86	480.00	3.14	-	-
หุ้นกู้	2,670.04	20.31	3,128.98	20.48	4,336.92	30.33
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	477.15	3.63	12.90	0.08	23.19	0.16
เงินประกันสาธารณูปโภค	2.01	0.02	0.68	0.01	1.05	0.01
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	116.14	0.88	103.95	0.68	56.77	0.40
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว	-	-	112.92	0.74	87.36	0.61
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน	15.00	0.11	-	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	70.88	0.54	94.60	0.62	99.01	0.69
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	4,051.22	30.82	5,105.82	33.42	5,482.49	38.35
รวมหนี้สิน	9,570.11	72.81	11,876.15	77.73	10,965.25	76.69
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	980.00	7.46	980.00	6.41	980.00	6.85
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	669.21	5.09	669.21	4.38	669.21	4.68
หุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	300.00	2.28	300.00	1.96	-	-
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้วสำรองตามกฎหมาย	97.59	0.74	88.29	0.58	88.29	0.62
ยังไม่จัดสรร	1,467.99	11.17	1,306.55	8.55	1,594.56	11.15
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	59.12	0.45	59.12	0.39	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,573.91	27.19	3,403.17	22.27	3,332.06	23.31
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	13,144.02	100.00	15,279.32	100.00	14,297.31	100.00

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด 31 ธันวาคม					
	2563	ร้อยละ	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ
รายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์*	5,512.15	96.02	2,864.95	95.86	3,929.37	97.45
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง*	128.59	2.24	4.56	0.15	-	-
รายได้อื่น	100.12	1.74	119.08	3.99	102.83	2.55
รวมรายได้	5,740.86	100.00	2,988.59	100.00	4,032.20	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์*	4,183.09	72.87	2,040.88	68.29	2,649.89	65.72
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง*	118.29	2.06	8.17	0.27	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	358.51	6.24	375.92	12.58	534.84	13.26
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	446.47	7.78	542.27	18.15	552.00	13.69
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรม						
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	25.28	0.44	31.77	1.06	2.34	0.06
ต้นทุนทางการเงิน	334.39	5.82	301.58	10.09	226.90	5.63
รวมค่าใช้จ่าย	5,466.03	95.21	3,300.56	110.44	3,965.97	98.36
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	274.83	4.79	(312.00)	(10.44)	66.23	1.64
ภาษีเงินได้	(79.97)	(1.39)	31.40	1.05	(35.44)	(0.88)
กำไรสำหรับปี	194.86	3.40	(280.60)	(9.39)	30.79	0.76
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี – สุทธิจากภาษี	5.48	0.10	52.40	1.75	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	200.34	3.50	(228.20)	(7.64)	30.79	0.76
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.20		(0.29)		0.03	

* จัดประเภทรายการรายได้และต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้างใหม่ จากรายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นรายได้และต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้างตามลำดับ

(หน่วย:ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด31ธันวาคม					
	2563	ร้อยละ	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ
รายการในงบกระแสเงินสด						
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน						
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	194.86	7.10	(280.60)	(33.27)	30.79	11.29
ปรับรายการที่กระทบกำไร(ขาดทุน)เป็นเงินสดรับ(จ่าย)						
การปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	79.97	2.91	(31.39)	(3.72)	35.44	13.00
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	334.39	12.18	301.58	35.76	226.90	83.24
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	76.50	2.79	(59.46)	(7.05)	(55.90)	(20.50)
การปรับปรุงด้วยโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา (เพิ่มขึ้น)ลดลง	2,731.27	99.51	(79.61)	(9.44)	(438.24)	(160.75)
การปรับปรุงด้วยเงินมัดจำค่าที่ดิน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	98.61	3.59	3.70	0.44	10.70	3.92
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	0.33	0.01	(1.58)	(0.19)	(3.52)	(1.29)
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	3.59	0.13	19.61	2.32	5.53	2.03
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(166.57)	(6.07)	471.31	55.88	90.88	33.34
การปรับปรุงด้วยเงินประกันการก่อสร้างเพิ่มขึ้น(ลดลง)	19.56	0.71	19.25	2.28	(3.82)	(1.40)
การปรับปรุงด้วยรายได้รับล่วงหน้าค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น(ลดลง)	39.72	1.45	-	-	-	-
การปรับปรุงด้วยค่ามัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้เพิ่มขึ้น(ลดลง)	(807.18)	(29.41)	329.32	39.04	397.65	145.86
การปรับปรุงด้วยหนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(22.67)	(0.82)	33.34	3.95	4.84	1.77
การปรับปรุงด้วยเงินประกันสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้น(ลดลง)	1.33	0.05	(0.37)	(0.04)	(1.43)	(0.52)
การปรับปรุงด้วยหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(27.77)	(1.01)	(9.70)	(1.15)	(33.61)	(12.33)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	50.25	1.83	49.36	5.85	66.01	24.21
การปรับปรุงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น(กลับรายการ)	(5.83)	(0.21)	29.14	3.45	(0.10)	(0.04)
การปรับปรุงหนี้สูญ	0.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา(กลับรายการ)	36.26	1.32	(0.40)	(0.05)	(12.50)	(4.59)
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภคและค่าซ่อมแซมโครงการ(กลับรายการ)	9.96	0.36	8.27	0.98	6.80	2.49
การปรับปรุงด้วยประมาณการผลขาดทุนจากการก่อสร้างบ้าน(กลับรายการ)	-	-	1.84	0.22	-	-
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน(กลับรายการ)	10.32	0.38	38.79	4.60	6.22	2.28
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น(กลับรายการ)	15.00	0.55	-	-	-	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุน(กำไร)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรม ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	25.28	0.92	31.77	3.77	2.34	0.86
การปรับปรุงขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายอุปกรณ์	(0.74)	(0.03)	(5.35)	(0.63)	(0.83)	(0.30)
การปรับปรุงขาดทุนจากการตัดจ่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.00	0.00	0.69	0.08	-	-
การปรับปรุงขาดทุนจากการตัดจ่ายสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	5.00	1.83
การปรับปรุงขาดทุนจากส่วนลดค่าเช่าจ่าย	0.02	0.00	-	-	-	-
การปรับปรุงค่าตัดจ่ายส่วนเกินมูลค่าหุ้นกู้	36.21	1.32	20.57	2.44	8.92	3.27
การปรับปรุงกำไร(ขาดทุน)จากการตัดจ่ายเงินประกันการก่อสร้าง	-	-	(13.06)	(1.55)	(8.21)	(3.01)

(หน่วย:ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด31ธันวาคม					
	2563	ร้อยละ	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ
การปรับปรุงขนาดทุนจากการยกเลิกสัญญาเงินมัดจำค่าที่ดิน	30.00	1.09	-	-	-	-
การปรับปรุงขนาดทุนจากการตัดจ่ายภาษีเงินได้	2.75	0.10	-	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	2,765.46	100.75	877.00	103.98	339.86	124.66
ดอกเบี้ยรับ	(3.92)	(0.14)	(4.93)	(0.58)	(2.71)	(0.99)
รับคืนภาษีเงินได้	28.87	1.05	-	-	-	-
จ่ายภาษีเงินได้	(45.62)	(1.66)	(28.62)	(3.39)	(64.53)	(23.67)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	2,744.79	100.00	843.45	100.00	272.62	100.00
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน						
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	0.74	(0.28)	6.72	(1.31)	0.83	(0.70)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์	(1.31)	0.49	(12.52)	2.43	(29.74)	24.94
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้	(0.50)	0.19	-	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	(0.40)	0.08	(2.79)	2.34
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(0.01)	0.00	-	-	-	-
รับดอกเบี้ย	3.92	(1.46)	4.93	(0.96)	2.71	(2.27)
เงินฝากธนาคารที่มีการค้าประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(61.41)	22.93	(105.17)	20.45	34.19	(28.67)
สิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น	(209.30)	78.13	(407.92)	79.31	(124.46)	104.36
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(267.87)	100.00	(514.36)	100.00	(119.26)	100.00
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	2,835.50	(115.01)	2,000.00	(572.93)	416.60	(116.00)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนหุ้นกู้	(3,630.22)	147.25	(2,031.21)	581.87	(1,031.21)	287.13
เงินสดจ่ายเพื่อชำระค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	(47.49)	1.93	(42.80)	12.26	(2.23)	0.62
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	-	-	300.00	(85.94)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,432.80	(58.12)	1,291.44	(369.95)	3,040.74	(846.67)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(2,483.93)	100.75	(1,503.51)	430.70	(2,241.52)	624.14
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	-	480.00	(137.50)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	(6.25)	0.25	-	-	-	-
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	156.91	(6.36)	(146.98)	42.10	70.14	(19.53)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(23.98)	0.97	(90.67)	25.98	(18.59)	5.18
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(680.69)	27.61	(605.35)	173.41	(553.87)	154.22
จ่ายดอกเบี้ยหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	(18.05)	0.73	-	-	-	-
จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	-	-	-	-	(39.20)	10.91

(หน่วย:ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด31ธันวาคม					
	2563	ร้อยละ	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(2,465.40)	100.00	(349.08)	100.00	(359.14)	100.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	11.52		(19.99)		(205.80)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	65.93		85.92		291.72	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	77.45		65.93		85.92	
อัตราส่วนทางการเงิน	ม.ค.–ธ.ค.		ม.ค.–ธ.ค.		ม.ค.–ธ.ค.	
	2563		2562		2561	
อัตราส่วนสภาพคล่อง(LiquidityRatio)						
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า		1.24		1.40	2.21
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า		0.08		0.09	0.08
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า		0.45		0.25	0.06
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า		25.00		11.49	52.24
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน		14.60		31.77	6.99
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า		0.55		0.20	0.22
ระยะเวลายายสินค้าเฉลี่ย	วัน		665.47		1,817.07	1,693.59
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า		5.02		3.06	6.84
ระยะเวลารับหนี้เฉลี่ย	วัน		72.66		119.15	53.40
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร(ProfitabilityRatio)						
อัตรากำไรขั้นต้น	%		24.11		28.76	32.56
อัตรากำไรสุทธิ	%		3.39		(9.39)	0.76
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%		5.59		(8.33)	0.92
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน(EfficiencyRatio)						
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%		0.04		(0.07)	2.11
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%		28.97		4.32	0.31
อัตราภาระหนี้ของสินทรัพย์	เท่า		0.40		0.20	0.29
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน(FinancialPolicyRatio)						
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า		2.68		3.49	3.29
อัตราส่วนหนี้สินสถาบันการเงินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า		0.59		0.74	0.89
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า		2.00		2.62	2.69
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า		1.97		0.13	1.58
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย(CashBasis)	เท่า		4.10		1.44	0.61
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%		N/A		N/A	40.13

3) ข้อมูลทั่วไป

บริษัทได้เริ่มก่อตั้งขึ้นเมื่อปี 2543 ต่อมาในปี 2546 บริษัทได้แปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชนและได้นำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ในปี 2547 นอกจากนี้บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพื่อประกอบธุรกิจที่แตกต่างกันในปีต่างๆดังนี้

- ในปี 2547 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท อาริยา เซอร์วิส จำกัด) โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 เพื่อดำเนินธุรกิจบริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์

- ในปี 2550 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย (บริษัท วัน อีพ จำกัด) โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 64.99 เพื่อดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการอาริยาและลูกค้าภายนอก

- ในปี 2551 บริษัทได้ซื้อหุ้นร้อยละ 35 ในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท วัน อีพ จำกัด) จากผู้ถือหุ้นเดิม ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นเปลี่ยนเป็นร้อยละ 99.99

- ในปี 2551 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย 2 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ประกอบด้วย

- บริษัท อาริยา แมนเนจเม้นต์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารนิติบุคคลอาคารชุด
- บริษัท คูลสเปซ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- ในปี 2552 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 คือ บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- ในปี 2553 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 คือ บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- ในปี 2557 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มอีก 1 บริษัท โดยมีสัดส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.97 คือ บริษัท อาริยา คอนวินเนียน สโตร์ จำกัด เพื่อดำเนินการด้านธุรกิจค้าปลีก

- ในปี 2560 บริษัท อาริยา คอนวินเนียน สโตร์ จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท อาริยา โฮสพิทอลลิสต์ จำกัด โดยได้จดทะเบียนที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้าและกระทรวงพาณิชย์แล้ว และเปลี่ยนลักษณะธุรกิจเป็นร้านอาหาร จากเดิมที่ประกอบธุรกิจค้าปลีก

- ปี 2561 บริษัท อาริยา โฮสพิทอลลิสต์ 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 5 บริษัท ได้แก่

- บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด เพื่อรองรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า กุญจดทะเบียน 1,000,000 บาท

- บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด เพื่อรองรับธุรกิจโรงแรม และบริการอื่นๆ กุญจดทะเบียน 1,000,000 บาท

- บริษัท เมกา สเปซ 1 จำกัด เพื่อรองรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม กุญจดทะเบียน 1,000,000 บาท

- บริษัท เมกา สเปซ 2 จำกัด เพื่อรองรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม กุญจดทะเบียน 1,000,000 บาท

- บริษัท มอร์โรว์ 1 จำกัด เพื่อรองรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม กุญจดทะเบียน 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 โดยทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นแบบใหม่ชื่อ เดอะ วิลเลจ และทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้นแบบใหม่ชื่อ เพลย์ ซึ่งทาวน์เฮ้าส์ทั้ง 2 แบบได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี และสำหรับแบบ เดอะ วิลเลจ บริษัทได้นำมาใช้ในการทำบ้านเดี่ยวด้วยรวมถึงในปี 2557 บริษัทได้ออกแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้นแบบใหม่ ชื่อ อาริยา โคโม และในปี 2558 บริษัทได้ออกแบบทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น แบบใหม่ชื่อ บริกส์ และในปี 2563 บริษัทได้ออกแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบใหม่ ชื่อ โคโม บี อังก้า บางนา

ในปี 2556 บริษัทได้เริ่มดำเนินธุรกิจคอมมูนิตี้ออลล์ แดวสุพูนวิค 77 ชื่อว่า พิคคาเคสส์ แบงค็อก และในปี 2558 ได้เปิดอีกแห่ง ชื่อไลฟ์สไตล์คลับ (Life Style Club) อยู่ย่านเกษตร-นวนินทร์

4) สรุปภาพรวมและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในรอบ 3 ปี

ในไตรมาส 2 ปี 2561 บริษัท อาริยา โฮสพิทอลลิสต์ 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 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564

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

ในวันที่ 19 มีนาคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 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 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564

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

ในวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2563 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2563 จำนวน 1,835.50 ล้านบาท (จำนวน 1,835,500 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ที่ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

ในวันที่ 11 กันยายน พ.ศ. 2563 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2563 จำนวน 1,000 ล้านบาท (จำนวน 1,000,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ที่ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทมีโครงการที่เปิดดำเนินการจำนวน 55 โครงการ และมีอีก 2 โครงการที่เป็นคอมมูนิตี้ออลล์ รวมทั้งสิ้น 57 โครงการ ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า
1	อาริยา สวนา 3	เกษตร - นวมินทร์	บ้านเดี่ยว
2	อาริยา เมกโกร เกษตร	เกษตร - นวมินทร์	บ้านเดี่ยว
3	อาริยา โคโม บางนา	บางนา	บ้านเดี่ยว
4	เดอะ วิลเลจ แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	แจ้งวัฒนะ - ติวานนท์	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด
5	เดอะวิลเลจ คอกเทล กาญจนาก็เกษ - ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	บ้านเดี่ยว

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า
6	อารียา โคโม่ วงแหวน - รามอินทรา	หทัยราษฎร์	บ้านเดี่ยว
7	อารียา โคโม่ ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ	ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ	บ้านเดี่ยว
8	อารียา โคโม่ วงแหวน - ราชพฤกษ์	บางบัวทอง	บ้านเดี่ยว
9	ดิ เอวา เรสซิเดนซ์	สุขุมวิท 77	บ้านเดี่ยว
10	อารียา นุชบา ลาดพร้าว - เสรีไทย	เสรีไทย	บ้านเดี่ยว
11	อารียา โคโม่ พรีเม่ บางนา - วงแหวนฯ	บางนา	บ้านเดี่ยว
12	โคโม่ บีอีงก์า บางนา	บางนา	บ้านเดี่ยว
13	โคโม่ โบทานิก้า บางนา	บางนา	บ้านเดี่ยว
14	เดอะ คิลเลอร์ แจ้งวัฒนะ - ตีวานนท์	แจ้งวัฒนะ - ตีวานนท์	ทาวน์เฮ้าส์
15	เดอะ คิลเลอร์ส พรีเมี่ยม บางนา	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
16	เดอะ คิลเลอร์ส บางนา ก.ม.10	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
17	เดอะ วิลเลจ บางนา	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
18	เดอะวิลเลจ กาญจนากิเชก - ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
19	เดอะคิลเลอร์ส พรีเมี่ยม กาญจนากิเชก – ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
20	เดอะคิลเลอร์ส กาญจนากิเชก - ราชพฤกษ์	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
21	เดอะคิลเลอร์ส พรีเมี่ยม บางนา - วงแหวนฯ	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
22	เดอะ คิลเลอร์ส พรีเมี่ยม วงแหวน - ราชพฤกษ์	บางบัวทอง	ทาวน์เฮ้าส์
23	เดอะ คิลเลอร์ส วงแหวน - ราชพฤกษ์	บางบัวทอง	ทาวน์เฮ้าส์
24	เดอะคิลเลอร์ส รังสิต - คลอง 4	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
25	เดอะวิลเลจ กาญจนากิเชก - ราชพฤกษ์ 2	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
26	เดอะเพลส กาญจนากิเชก - ราชพฤกษ์ 2	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
27	เดอะคิลเลอร์ส กาญจนากิเชก – ราชพฤกษ์ 2	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
28	เดอะ คิลเลอร์ส พรีเมี่ยม กาญจนากิเชก - ราชพฤกษ์ 3	ไทรน้อย	ทาวน์เฮ้าส์
29	เดอะคิลเลอร์ส วงแหวน - รามอินทรา 2	หทัยราษฎร์	ทาวน์เฮ้าส์
30	เดอะ คิลเลอร์ส มิกซ์ รังสิต - วงแหวน	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
31	เดอะ วิลเลจ รังสิต-วงแหวน	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
32	เดอะคิลเลอร์ส บางนา - วงแหวนฯ 2	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	ประเภทสินค้า
33	เดอะวิลเลจ หทัยราษฎร์ - วงแหวน	วงแหวน รามอินทรา	ทาวน์เฮ้าส์
34	เดอะวิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ 3	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
35	เดอะคิลเลอร์ส วงแหวน - ราชพฤกษ์ 2	บางบัวทอง	ทาวน์เฮ้าส์
36	เดอะ คิลเลอร์ส บางนา - วงแหวนฯ 3	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
37	อารียา บริกก์ บางนา - วงแหวนฯ	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
38	อารียา บริกก์ รังสิต - คลอง4	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
39	อารียา บริกก์ รังสิต - วงแหวนฯ	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
40	อารียา บริกก์ รังสิต - วงแหวนฯ 2	รังสิต	ทาวน์เฮ้าส์
41	อารียา แมนดาริน่า เอกมัย - รามอินทรา	เกษตร - นวมินทร์	ทาวน์เฮ้าส์
42	เดอะ พาร์ก เกษตร - นวมินทร์	ลาดปลาเค้า	ทาวน์เฮ้าส์
43	เดอะ คิลเลอร์ส บางนา - วงแหวนฯ 4	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
44	เดอะคิลเลอร์ส รามอินทรา - หทัยราษฎร์	หทัยราษฎร์	ทาวน์เฮ้าส์
45	เดอะวิลเลจ บางนา - วงแหวนฯ 4	บางนา	ทาวน์เฮ้าส์
46	เอ สเปซ อโศก - รัชดา	อโศก - รัชดา	คอนโดมิเนียม
47	เอ สเปซ เกษตร	เกษตร - นวมินทร์	คอนโดมิเนียม
48	เอ สเปซ สุขุมวิท 77	สุขุมวิท 77	คอนโดมิเนียม
49	เอ สเปซ บี สุขุมวิท 77	สุขุมวิท 77	คอนโดมิเนียม
50	เอ สเปซ เพลย์ รัชดา - สุทธิสาร	รัชดา - สุทธิสาร	คอนโดมิเนียม
51	เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก - รัชดา	อโศก - รัชดา	คอนโดมิเนียม
52	เอ สเปซ บี บางนา	บางนา	คอนโดมิเนียม
53	เอ สเปซ บี รัตนานิเบศร์	รัตนานิเบศร์	คอนโดมิเนียม
54	เฉลิมนิ้ง อาร์ต เดอ เมซอง	สุขุมวิท	คอนโดมิเนียม
55	สุนทรียา	ราชดำริ	คอนโดมิเนียม
56	Pickadaily Bangkok	สุขุมวิท 77	คอนโดมิเนียม ตี๋ มอลล์
57	Life Style Club	เกษตร - นวมินทร์	คอนโดมิเนียม ตี๋ มอลล์

5) ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้หลักๆ ของบริษัทจะเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยรายได้จากการขายที่ดินและบ้านซึ่งรับรู้เมื่อได้รับชำระครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายและได้ออกรวมสิทธิให้กับผู้ซื้อแล้ว

สำหรับปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 5,512.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นปีก่อนซึ่งมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,864.95 ล้านบาท หลักๆ มาจากการที่บริษัทเร่งระบายสต็อกทั้งโครงการในแนวราบและแนวสูง และการขายโครงการระหว่างก่อสร้าง

สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,864.95 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 ที่มีรายได้รวมจำนวน 3,926.37 ล้านบาท เนื่องจากรายได้ส่วนใหญ่ยังคงมาจากโครงการที่ดำเนินงานต่อเนื่องมาจากปีก่อน และโครงการที่ปิดทดแทนใหม่เริ่มรับรู้รายได้ในช่วงสิ้นปี

ตารางรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2563 - 2561 ของบริษัท โดยแยกตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์

ประเภท	รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์					
	2563		2562		2561	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
คอนโดมิเนียม	232	801.46	144	383.51	315	979.63
บ้านเดี่ยว	119	687.70	52	330.69	76	423.11
ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด	555	1,710.57	718	2,122.15	925	2,506.55
ที่ดิน	2	354.36	2	28.60	1	20.08
ขายโครงการระหว่างก่อสร้าง	-	1,958.07	-	-	-	-
ยอดรวม	908	5,512.16	916	2,864.95	1,317	3,929.37
% เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	(0.87%)	92.40%	(30.45%)	(27.03%)	(27.91%)	(20.75%)

คอนโดมิเนียม

สำหรับปี 2563 บริษัทมีรายได้จากคอนโดมิเนียมเท่ากับ 801.46 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2562 ที่มีจำนวนเท่ากับ 383.51 ล้านบาท เนื่องจากปี 2563 มีการเปิดตัวโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการเอลิมนิจ อาร์ต เดอ เมฆอง ซึ่งเป็นรายได้ส่วนใหญ่นที่มียอดรับรู้รายได้มาตั้งแต่ช่วงครึ่งปีแรก รวมถึงโครงการเดิมที่มีรายได้ต่อเนื่องมาจากปีก่อนๆ ได้แก่ เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77, เอ สเปซ มี รัตนาริเบศร์, เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก-รัชดา และ เอ สเปซ สุขุมวิท 77 ที่มียอดรับรู้รายได้ในปี 2563 อยู่ที่ 140.94 ล้านบาท, 105.98 ล้านบาท, 85.48 ล้านบาท และ 43.92 ล้านบาท ตามลำดับนอกจากนั้นเป็นรายได้จากคอนโดมิเนียมโครงการอื่นๆ จำนวน 32.04 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาอยู่จำนวน 1 โครงการ คือ โครงการสุนทรียา มูลค่ารวมโครงการประมาณ 9,600 ล้านบาท หรือจำนวน 542 หน่วย

สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้จากคอนโดมิเนียมเท่ากับ 383.51 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2561 ที่มีจำนวนเท่ากับ 979.63 ล้านบาท เนื่องจากรายได้ส่วนใหญ่ยังคงมาจากโครงการเดิมที่ต่อเนื่องมาจากปีที่แล้ว จำนวน 3 โครงการหลัก ได้แก่ เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77, เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก-รัชดา และ เอ สเปซ มี รัตนาริเบศร์ ที่มียอดรับรู้รายได้ในปี 2562 ที่ 169.82 ล้านบาท, 148.25 ล้านบาท และ 44.20 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนั้นเป็นรายได้จากคอนโดมิเนียมโครงการอื่นๆ จำนวน 21.24 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาอยู่จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการเอลิมนิจ อาร์ต เดอ เมฆอง โครงการเอ สเปซ เมกา และโครงการเอ สเปซ เมกา 2 มูลค่ารวมโครงการทั้งสิ้น 7,117.53 ล้านบาท หรือจำนวน 2,463 หน่วย

สำหรับปี 2561 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 นั้น บริษัทรับรู้รายได้จากคอนโดมิเนียมลดลงจากปีที่แล้วจำนวน 589.14 ล้านบาท โดยรายได้ส่วนใหญ่ยังคงมาจากโครงการเดิมที่ต่อเนื่องมาจากปีที่แล้วจำนวน 3 โครงการหลัก ได้แก่ เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก-รัชดา, เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 และ เอ สเปซ มี รัตนาริเบศร์ ที่มียอดรับรู้รายได้ในปี 2561 ที่ 567.61 ล้านบาท, 277.00 ล้านบาท และ 101.80 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนั้นเป็นรายได้จากคอนโดมิเนียมโครงการอื่นๆ จำนวน 33.22 ล้านบาท

บ้านเดี่ยว

สำหรับปี 2563 บริษัทมีรายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 687.70 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2562 ที่มีจำนวน 330.69 ล้านบาท เนื่องจากปี 2563 มีการเปิดตัวโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการ โคโม บีอังก้า บางนา ที่เปิดตัวในช่วงไตรมาส 2 ปี 2563 และได้รับกระแสตอบรับที่ค่อนข้างดี ทำให้มียอดขายรายได้เข้ามาจำนวน 298.00 ล้านบาท รวมถึงโครงการเดิมที่มีรายได้ต่อเนื่องมาจากปีก่อน ซึ่งพบว่าในหลายๆ โครงการส่วนใหญ่มีรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ไม่ว่าจะเป็น โครงการ ดี เหวา เรสซิเดนซ์, โครงการ อาเรีย โคโม วังแขวน-ราชพฤกษ์, โครงการ เดอะวิลเลจ คอกเทจ กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ และ โครงการ อาเรีย โคโม พรีเม่ บางนา-วงแหวนฯ ที่มียอดขายรายได้ปี 2563 309.34 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2562 124.62 ล้านบาท

สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 348.94 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 ที่มีจำนวน 423.11 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักลดลงจากสินค้าบ้านเดี่ยวในโซนหทัยราษฎร์ใกล้เคียงหมดโครงการและยังไม่มีการเปิดโครงการบ้านเดี่ยวในโซนนั้น รายได้ส่วนใหญ่ในปี ยังคงมาจากโครงการอาเรีย โคโม วังแขวน-รามอินทรา ที่ต่อเนื่องมาจากปีก่อน และโครงการบ้านเดี่ยว โครงการอื่นๆ เช่น โครงการเดอะวิลเลจ คอกเทจ กาญจนภิเษก – ราชพฤกษ์ โครงการ อาเรีย โคโม วังแขวน – ราชพฤกษ์ และโครงการอาเรีย โคโม พรีเม่ บางนา-วงแหวนฯ ที่ปิดทดแทนโครงการเดิมในช่วงปลายปี 2561

สำหรับปี 2561 บริษัทมีรายได้จากบ้านเดี่ยวลดลงจากปี 2560 จำนวน 360.21 ล้านบาท เนื่องมาจากบริษัทเปิดตัวโครงการใหม่ 2 โครงการในช่วงปลายปี 2561 จึงทำให้ยังไม่มียอดโอนมาจากโครงการใหม่ โดยยอดที่เข้ามายังคงเป็นของโครงการที่สร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ปีก่อน เช่น อาเรีย โคโม วังแขวน-ราชพฤกษ์, เดอะวิลเลจ คอกเทจ กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์, เดอะคัลเลอร์ส ดอนเมือง สรงประภา เฟส 2 และอาเรีย เมกโกร เกษตรที่มีรายได้รวมเป็นจำนวน 256.71ล้านบาท

ทาวน์เฮ้าส์

เป็นรายได้หลักของบริษัท โดยเน้นไปที่กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้น้อยถึงปานกลางค่อนข้างสูง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีโครงการอยู่ระหว่างดำเนินงานทั้งหมดรวม 32 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 15,501.01 ล้านบาท หรือจำนวน 5,759 หน่วย สำหรับรายได้ของทาวน์เฮ้าส์ในปี 2563 มีมูลค่าเท่ากับ1,710.57 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2562 เป็นจำนวน 411.58 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักลดลงจากโครงการทาวน์เฮ้าส์ที่โอนปิดโครงการไปแล้ว มากกว่าโครงการที่เปิดทดแทน ซึ่งจะเห็นได้จากจำนวนโครงการที่ลดลง ในขณะที่รายได้หลักของโครงการทาวน์เฮ้าส์นั้นยังคงมาจากโครงการในโซนบางนา ได้แก่ โครงการเดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 3, โครงการเดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 4 และ โครงการเดอะวิลเลจ บางนา-วงแหวนฯ 3 ที่มีรายได้ในปี 2563 อยู่ที่ 590.79 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีโครงการอยู่ระหว่างดำเนินงานทั้งหมดรวม 35 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 16,540.45 ล้านบาท หรือจำนวน 6,189 หน่วยสำหรับรายได้ของทาวน์เฮ้าส์ สำหรับปี 2562 เท่ากับ 2,102.90 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 ที่มีจำนวน 2,506.55 ล้านบาท ซึ่งลดลง 403.65 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเปิดตัวโครงการใหม่ในโซนหทัยราษฎร์จะเริ่มรับรายได้ในไตรมาสที่ 4 ของปี และการชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ในโซนกาญจนภิเษก ราชพฤกษ์ ทำให้รายได้ส่วนใหญ่ยังคงมาจากโครงการเดิมที่ต่อเนื่องมาจากปีก่อน แต่อย่างไรก็ตามรายได้หลักของกลุ่มทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝดยังคงมาจากโครงการโซนบางนา โดยโครงการเดอะคัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 2 โอนปิดโครงการในปี 2562 นี้ ส่วนโครงการเดอะวิลเลจ บางนา-วงแหวนฯ 3 ยังคงมีรายได้เข้ามาอย่างต่อเนื่อง และบริษัทมีการเปิดโครงการใหม่ในปี 2562 ได้แก่โครงการเดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 3 และ โครงการเดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวนฯ 4

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีโครงการอยู่ระหว่างดำเนินงานทั้งหมดรวม 37 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 16,271.24 ล้านบาท หรือจำนวน 6,398 หน่วย ซึ่งมีจำนวนโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 36 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 16,238.88 ล้านบาท และรับรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับปี 2561 เท่ากับ 2,506.55 ล้านบาท

• ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2563 มีจำนวน 4,183.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ที่มีจำนวน 2,040.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,142.21 ล้านบาท หรือร้อยละ 104.97 โดยหลักเป็นการเพิ่มขึ้นจากต้นทุนการขายโครงการระหว่างก่อสร้างและที่ดิน รวมถึงต้นทุนขายของคอนโดมิเนียมที่เพิ่มขึ้นจำนวน 381.19 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของต้นทุนบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์จำนวน 58.84 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายนี้เป็นสัดส่วนเดียวกับรายได้จากการ

ขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งบริษัทได้มีการจัดรายการส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นยอดขาย จึงส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นของปี 2563 อยู่ที่ 24.11 และปี 2562 อยู่ที่ 28.76

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2562 มีจำนวน 2,040.88 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 ที่มีจำนวน 2,649.89 ล้านบาท ซึ่งลดลงจำนวน 609.01 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.98 โดยเป็นการลดลงในต้นทุนขายของบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์จำนวน 303.92 ล้านบาท และการลดลงของต้นทุนขายของคอนโดมิเนียมจำนวน 314.63 ล้านบาท แต่ในขณะเดียวกันมีต้นทุน

ขายของที่ดิน เพิ่มขึ้น 10.12 ล้านบาท ซึ่งต้นทุนขายที่ลดลงนี้เป็นสัดส่วนเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ส่งผลอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2562 และปี 2561 โดยอยู่ที่ร้อยละ 28.76 และ 32.56 ตามลำดับ

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2561 ลดลงจากปี 2560 จาก 3,438.90 ล้านบาทเป็น 2,649.89 ล้านบาท คิดเป็น ต้นทุนขายลดลงจำนวน 789.01 ล้านบาท หรือร้อยละ 24.69 โดยเป็นการลดลงในต้นทุนขายของบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์จำนวน 339.01 ล้านบาท และการลดลงของต้นทุนขายของคอนโดมิเนียมจำนวน 450.00 ล้านบาท ซึ่งต้นทุนขายที่ลดลงนี้เป็นสัดส่วนเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงในปีนี้ โดยอัตรากำไรขั้นต้นของปี 2561และ 2560 เท่ากับร้อยละ 32.56 และร้อยละ 30.64 ตามลำดับ

• อัตรากำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2563 และปี 2562 จำนวน 1,329.06 ล้านบาท และ 824.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.11 และ 28.76 ตามลำดับ ถึงแม้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น แต่ด้วยการแข่งขันที่สูง บริษัทจึงได้มีการจัดรายการส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นยอดขาย เช่น Gift card พรีเม่เฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลง

บริษัทมีกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2562 และปี 2561 จำนวน 824.07 ล้านบาท และ 1,279.48 ล้านบาทตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 28.76 และ 32.56 ตามลำดับ โดยเป็นผลจากการลดลงของอัตรากำไรขั้นต้นทั้ง บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ รวมถึงคอนโดมิเนียม เนื่องจากการแข่งขันในเรื่องของราคา อีกทั้งรายได้ส่วนใหญ่ยังคงมาจากโครงการเดิมที่ต่อเนื่องมาจากปีก่อนๆ

บริษัทมีกำไรขั้นต้นในสำหรับปี 2561 และปี 2560 จำนวน 1,279.48 ล้านบาท และ 1,519.17 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 32.56 และร้อยละ 30.64 ตามลำดับ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2561 มีสาเหตุมาจากบริษัทมีการบริหารต้นทุนขายที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น ทำให้สามารถเพิ่มอัตรากำไรขั้นต้นได้มากกว่าปี

• กำไร(ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 25.28 ล้านบาท บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่าธุรกรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) จัสสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน นอกจากนั้นเป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้ประเภทอื่นๆของบริษัท ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 31.77 ล้านบาท บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่าธุรกรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) จัสสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน นอกจากนั้นเป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้ประเภทอื่นๆของบริษัท ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 30 ธันวาคม 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2.34 ล้านบาท บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเข้าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน นอกจากนั้นเป็นรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้ประเภทอื่นๆของบริษัท ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 28 ธันวาคม 2561

• ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย

รายการ	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	% ต่อยอด โอน	ล้านบาท	% ต่อยอด โอน	ล้านบาท	% ต่อยอด โอน
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5,512.15		2,864.95		3,929.37	
ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย	358.51	6.50%	375.92	13.12%	534.84	13.61%
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	(17.41)	(6.62%)	(158.92)	(0.51%)	(70.63)	1.40%

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการขายอันได้แก่ ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายอื่น ๆ สำหรับปี 2563 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 พบว่าบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลง โดยหลักๆ ลดลงจากค่า Event เนื่องจากสถานการณ์โรคระบาดโควิด 19 (Covid- 19) ทำให้การจัด Event ทั้งในประเทศ และต่างประเทศลดลง รวมถึงค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของป้ายโฆษณา อีกทั้งบริษัทได้มีการควบคุมค่าใช้จ่ายให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น จึงส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ลดลง

สำหรับปี 2562 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 พบว่ายอดโอนลดลง ส่งผลให้ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่แปรผันตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงตามไปด้วย นอกจากนี้ ยังลดลงจากค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของป้ายโฆษณา

สำหรับ ปี 2561 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 พบว่ายอดโอนลดลง ส่งผลให้ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่แปรผันตามรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงตามไปด้วย นอกจากนี้ ยังลดลงจากค่าใช้จ่ายในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของป้ายโฆษณา แต่ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายในการสร้างแบรนด์เพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อยอดขายและกำไรของบริษัทที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต

• ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

รายการ	2563		2562		2561	
	ล้านบาท	% ต่อยอด โอน	ล้านบาท	% ต่อยอด โอน	ล้านบาท	% ต่อยอด โอน
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5,512.15		2,864.95		3,929.37	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	446.47	8.10%	542.27	18.93%	552.00	14.05%
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	(95.80)	(10.83%)	(9.73)	4.88%	(25.69)	2.40%

สำหรับปี 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 446.47 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 จำนวน 95.80 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2562 มีการตั้งค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 กรณีเลิกจ้าง จำนวน 30.22 ล้านบาท รวมถึงใน ปี 2563 บริษัทมีการลดค่าใช้จ่ายส่วนกลางบ้านว่างและคอนโดเนื่องจากการระบายสินค้าออกได้ดีขึ้น

สำหรับปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 542.27 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 9.73 ล้านบาท เนื่องจากค่าใช้จ่ายเรื่องค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินลดลงจากการขายทรัพย์สิน ในส่วนของรถยนต์ที่ไม่ได้ใช้ในปี 2562 และการลดลงของค่าใช้จ่ายบริหารในส่วนของ แม่บ้าน ยามรักษาความปลอดภัย สำหรับปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารน้อยกว่าปี 2560 จำนวน 25.69 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการลดลงของค่าใช้จ่ายดูแลบ้านก่อนส่งมอบและค่าใช้จ่ายในการดูแลโครงการ เนื่องจากบริษัทมุ่งเน้นนโยบายในการควบคุมการก่อสร้าง รวมถึงการบริหารสินค้าคงเหลือ เพื่อลดค่าใช้จ่ายส่วนนี้

• ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2563 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 334.39 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2562 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 301.58 ล้านบาท โดยต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 32.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.88 โดยหลักเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมธนาคาร ดอกเบี้ยหุ้นกู้ และดอกเบี้ยเงินกู้ยืมธนาคาร

สำหรับปี 2562 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 301.58 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2561 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 226.90 ล้านบาท โดยต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 74.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 32.91 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นมาจากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมธนาคาร ดอกเบี้ยตั๋วสัญญาใช้เงิน ดอกเบี้ยตั๋วแลกเงิน และค่าธรรมเนียมธนาคาร

สำหรับปี 2561 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 226.90 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2560 มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 259.86 ล้านบาท โดยต้นทุนทางการเงินลดลง 32.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.68 ส่วนใหญ่ลดลงมาจากดอกเบี้ยตั๋วแลกเงิน ที่มีการลงทุนเพิ่มในช่วงปลายปี 2561 ในขณะที่ปี 2560 มีการลงทุนตั๋วแลกเงินในช่วงต้นปี จึงส่งผลให้ในภาพรวมดอกเบี้ยตั๋วแลกเงินลดลง ซึ่งรวมถึงการลดลงของค่าธรรมเนียมธนาคาร และจำนวนคงค้างของหุ้นกู้ที่ลดลงจากปี 2560

• กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2563 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 194.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.40 ของรายได้รวม ในขณะที่ปี 2562 บริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน (280.60) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (9.39) ของรายได้รวม โดยกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 475.46 ล้านบาท ที่ถึงแม้กำไรขั้นต้นของบริษัทจะลดลงเนื่องจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้น แต่ในขณะเดียวกันค่าใช้จ่ายของบริษัทก็ปรับตัวลดลงโดยบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายที่ลดลงจากปีก่อนหน้า จากค่า Event ที่ลดลง เนื่องจากสถานการณ์โรคระบาดโควิด 19 (Covid- 19) หรือค่าใช้จ่ายบริหารที่ลดลงจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางของบ้านว่างและคอนโดเนื่องจากการระบายสินค้าออกได้ดีขึ้น

สำหรับปี 2562 บริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน (280.60) ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ (9.39) ของรายได้รวม ในขณะที่ปี 2561 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 30.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.76 โดยกำไรสุทธิลดลง 311.40 ล้านบาท โดยหลักๆ เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการชะลอการพัฒนาโครงการ อีกทั้งโครงการส่วนใหญ่ของบริษัทที่เปิดขายอยู่เป็นโครงการเดิมที่เปิดต่อเนื่องมาหลายปี โดยเฉพาะรายได้ของคอนโดมิเนียมลดลง จากโครงการ เอ สเปซ โอ.ดี อโศก รัชดา รวมถึงรายได้จากทาวน์เฮ้าส์ที่ลดลงจากโครงการในโซนกาญจนาภิเษก-ราชพฤกษ์(ไทรน้อย) และ วงแหวน-ราชพฤกษ์ (บางบัวทอง) และโซนบางนา ที่ลดลงเนื่องจากโครงการส่วนใหญ่ในโซนนี้อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อรองรับความต้องการของลูกค้า ที่ยังคงได้รับความนิยมนอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ยังเป็นผลมาจากการบันทึกค่าใช้จ่ายของผลประโยชน์พนักงานที่เพิ่มขึ้นในงบกำไรขาดทุน ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 และต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2561บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 30.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.76 ของรายได้รวม ในขณะที่ปี 2560 มีกำไรสุทธิจำนวน 97.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.93 โดยมีกำไรสุทธิลดลง 66.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 68.48 โดยหลักเป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายในการสร้างแบรนด์ที่เพิ่มขึ้น โดยบริษัทเล็งเห็นถึงผลกระทบต่อยอดขายและกำไรของบริษัทที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต แต่ในขณะเดียวกันก็สามารถบริหารจัดการค่าใช้จ่ายในการบริหารได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

จากผลการดำเนินงานที่กล่าวมาข้างต้น เมื่อพิจารณาถึงอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไรของบริษัท (Profitability Ratio) สำหรับปี 2563, 2562 และ 2561 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 24.11, 28.76 และ 32.56 ตามลำดับ และบริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 3.39 , (9.39) และ 0.76 ตามลำดับ ในขณะที่เดียวกัน บริษัทมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 5.59, (8.33) และ 0.92

6) ฐานะการเงิน

6.1 สินทรัพย์

หน่วย: ล้านบาท

	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค.2561
สินทรัพย์รวม	13,144.02	15,279.32	14,297.31
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	2,135.30	982.01	787.51
ร้อยละที่เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(13.98)	6.87	5.83

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 13,144.02 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2,135.30 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งมีจำนวน 15,279.32 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลมาจากการที่บริษัทฯขายโครงการระหว่างก่อสร้างจำนวน 2 โครงการทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาลดลงจำนวน 2,403.91 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามก็มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 482.17 ล้านบาท เนื่องมาจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติในระหว่างงวดปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 15,279.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 982.01 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งมีจำนวน 14,297.31 ล้านบาท โดยหลักเป็นการเพิ่มขึ้นจากสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น 472.96 ล้านบาท โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา เพิ่มขึ้น 346.32 ล้านบาท เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน เพิ่มขึ้น105.17 ล้านบาท และที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ ที่เพิ่มขึ้น 70.13 ล้านบาท

สำหรับปี 2561 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2560 สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น โดยหลักมาจากการซื้อที่ดินเพิ่มย่านบางนา และพญา อีกทั้งยังมีการพัฒนาโครงการแนวราบในโซนไทรน้อย บางนา และรังสิตซึ่งเป็นเฟสต่อเนื่องเพิ่มเติม รวมถึงพัฒนาโครงการแนวสูงในโซนราชดำริ บางนา และสุขุมวิท เพื่อรองรับการโอนกรรมสิทธิ์ในอนาคต

• เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ถึง 2561 เป็นดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

	2563	2562	2561
เงินสดสุทธิได้มาจากการ (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	2,765.46	877.00	339.86
ดอกเบี้ยรับ	(3.92)	(4.93)	(2.71)
รับคืนภาษีเงินได้	28.87	-	-
จ่ายภาษีเงินได้	(45.62)	(28.62)	(64.53)
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	2,744.79	843.45	272.62
กระแสเงินสดจากการลงทุน	(267.87)	(514.36)	(119.26)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	(2,465.40)	(349.08)	(359.14)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น/ (ลดลง) สุทธิ	11.52	(19.99)	(205.80)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยกมาต้นงวด	65.93	85.92	291.72
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือปลายงวด	77.45	65.93	85.92

จากงบกระแสเงินสดข้างต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 11.52 ล้านบาท เกิดจากผลสุทธิของกิจกรรมการใช้เงินทั้ง 3 กิจกรรม (1) กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 2,744.79 ล้านบาท (2) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 267.87 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการลงทุนในสิทธิการเช่า (3) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 2,465.40 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการชำระคืนหุ้นกู้ และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตามกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงานมีมากกว่ากระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนและกิจกรรมจัดหาเงิน ทำให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือปลายงวดเพิ่มขึ้น

จากงบกระแสเงินสดข้างต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสด ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 19.99 ล้านบาท เกิดจากผลสุทธิของกิจกรรมการใช้เงินทั้ง 3 กิจกรรม (1) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 514.36 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการลงทุนในสิทธิการเช่า (2) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 349.08 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (3) กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 843.45 ล้านบาท อย่างไรก็ตามกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงานมีน้อยกว่ากระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนและกิจกรรมจัดหาเงิน ทำให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือปลายงวดลดลง

จากงบกระแสเงินสดข้างต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสดลดลงจากวันที่ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 205.80 ล้านบาท เกิดจากผลสุทธิของกิจกรรมการใช้เงินทั้ง 3 กิจกรรม (1) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 119.26 ล้านบาท โดยลดลงจากปีก่อนจากเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันลดลง (2) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 359.14 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเนื่องจากเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวและระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น และ (3) กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 272.62 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน สาเหตุหลักมาจากกำไรจากการดำเนินงานที่ลดลง

• โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

หน่วย: ล้านบาท

	2563	2562	2561
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	6,424.63	8,828.54	6,169.66
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	(2,403.91)	2,658.88	(875.22)

* จัดประเภทรายการที่ดินรอการพัฒนาใหม่ จากในประเภทโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาไปเป็นที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ลดลงจำนวน 2,403.91 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลมาจากการเร่งระบายสต็อก และขายโครงการระหว่างพัฒนาในระหว่างงวด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นจำนวน 2,658.88 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลมาจากการพัฒนาโครงการแนวราบในโซนบางนา และหทัยราษฎร์ รวมถึงพัฒนาโครงการแนวสูง โซน สุขุมวิท เพื่อรองรับการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาลดลงจำนวน 875.22 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลมาจากส่วนที่โอนไปเป็นต้นทุนขายในระหว่างงวด แต่ในขณะเดียวกันก็มีการพัฒนาโครงการแนวสูงไม่ว่าจะเป็นในโซนราชดำริ บางนา และสุขุมวิท เพื่อรองรับการโอนกรรมสิทธิ์ในอนาคต

• เงินมัดจำที่ดิน

หน่วย: ล้านบาท

	2563	2562	2561
เงินมัดจำที่ดิน	148.59	277.20	280.90
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	(128.61)	(3.70)	(10.71)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินมัดจำที่ดินลดลงจำนวน 128.61 ล้านบาท เนื่องมาจากในระหว่างงวดมีการรับโอนที่ดินแปลงใหญ่ในโซนบางนา แต่ในขณะเดียวกันก็มีการวางเงินมัดจำเพิ่มเติมสำหรับที่ดินใหม่ที่อยู่ในโซนบางนาและโซนไทรบุรี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินมัดจำที่ดินลดลงจำนวน 3.70 ล้านบาท เนื่องมาจากในระหว่างงวดมีการรับโอนที่ดินแปลงใหญ่ในโซนบางนาและโซนไทรบุรี แต่ในขณะเดียวกันก็มีการวางเงินมัดจำเพิ่มเติมตามสัญญาสำหรับที่ดินใหม่ที่อยู่ในโซนบางนาส่วนต่อขยายแลโซนหทัยราษฎร์ จึงส่งผลให้เงินมัดจำที่ดินลดลงเล็กน้อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินมัดจำที่ดินลดลงจำนวน 10.71 ล้านบาท เนื่องมาจากในระหว่างงวดมีการรับโอนที่ดินแปลงใหญ่ในโซนบางนาและบางละมุง แต่ในขณะเดียวกันก็มีการวางเงินมัดจำเพิ่มเติมสำหรับที่ดินใหม่ที่อยู่ในโซนบางนาส่วนต่อขยาย และบางละมุงเช่นกัน จึงส่งผลให้เงินมัดจำที่ดินลดลงเล็กน้อย

• อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	2563	2562	2561
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	394.62	419.88	451.65
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	(25.26)	(31.77)	(2.53)

หน่วย: ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากปีก่อน เป็นจำนวน 25.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.02 มีสาเหตุจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของกำไรที่เคยรับรู้มาในปีก่อนของคอมมิวนิตี้ออลล์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากปีก่อน เป็นจำนวน 31.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.03 มีสาเหตุจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของกำไรที่เคยรับรู้มาในปีก่อนของคอมมิวนิตี้ออลล์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจากปีก่อนเล็กน้อย เป็นจำนวน 2.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.44 มีสาเหตุจากการการปรับมูลค่ายุติธรรมของกำไรที่เคยรับรู้มาในปีก่อนของคอมมิวนิตี้ออลล์

ในงวดปัจจุบันอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซื้อ พิกะเคสส์ แบงค็อก และไลฟ์สไตล์ คลับ (Life Style Club) ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนข้างต้นเป็นศูนย์สรรพสินค้าโดยจัดแบ่งพื้นที่สำหรับให้เช่า บริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเพิ่มค่าเช่า อัตราคิดลด และอัตราผลตอบแทน

• ที่ดินอาคารและอุปกรณ์

	2563	2562	2561
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	352.81	411.90	341.76
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	(59.09)	70.14	67.52

หน่วย: ล้านบาท

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์-สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ลดลงจากปีที่แล้ว โดยหลักเกิดจากจัดประเภทที่ดินใหม่ในโซนบางนาไปเป็นที่ดินรอพัฒนา และมีการขายยานพาหนะออกไปบางส่วน นอกจากนี้เป็นผลมาจากค่าเสื่อมราคาสะสมที่เพิ่มขึ้น จากการรับรู้ในระหว่างปี

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์-สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว โดยหลักเพิ่มจากการรับรู้กำไรจากการตีราคามูลค่ายุติธรรม สวนา 2 ไร่ ซึ่งเป็นคลังเก็บของและเอกสาร

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากการจัดประเภทรายการที่ดินใหม่จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 93.90 ล้านบาท รวมถึงการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรเพิ่มขึ้น ทั้งในส่วนของยานพาหนะ และอุปกรณ์เครื่องครัวของร้านอาหาร แต่ในขณะเดียวกันก็ลดลงจากค่าเสื่อมราคาที่ได้รับรู้ในระหว่างปี

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

ณ ปัจจุบัน บริษัทและผู้ให้เช่าที่ดินที่ตั้งสำนักงานใหญ่ได้มีข้อสรุปเป็นการชัดเจนว่าผู้ให้เช่าและผู้ขายยินยอมตกลงต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 10 ปี ส่วนเรื่องการทำหนดราคาค่าเช่าในปีที่ 11 ถึงปี ที่ 20 จะตกลงค่าเช่ากันในในราคากลางหรือราคาที่เหมาะสมต่อไป และหากผู้เช่าประสงค์ที่จะเช่าที่ดินต่อไปอีก 10 ปี ผู้เช่าต้องแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าตามที่ระบุในบันทึกข้อตกลง เมื่อครบกำหนดอายุการเช่าหรือครบกำหนดอายุสัญญาเช่าที่จะได้มีการต่ออายุกันออกไปไม่ว่าที่คราวก็ตาม หรือสัญญาได้เลิกกันโดยความผิดของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องจัดการทรัพย์สินที่เช่าให้กลับคืนสภาพเดิมเสมือนก่อนมีการเช่า และจะต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่สร้างบนทรัพย์สินที่เช่า หากครบกำหนดระยะเวลาแล้ว ผู้เช่าไม่รื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินออกไป หรือรื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินยังไม่แล้วเสร็จภายในเวลาดังกล่าว ผู้เช่าตกลงให้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นส่วนควบของที่ดินทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงทรัพย์สินที่อยู่ในสิ่งปลูกสร้างและในทรัพย์สินที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันทีโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายใดๆ 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 ทั้งนี้บริษัทได้แก้ไขหมายเหตุประกอบงบการเงินเรื่องนโยบายการบัญชีที่สำคัญในหัวข้ออาคารบนที่ดินเช่า เปลี่ยนเป็น “ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า” ตามอายุของอาคารบนที่ดินเช่าที่คาดว่าจะให้ประโยชน์ 20 ปี” แล้ว

ณ 31 ธันวาคม 2563 ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตามงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ณ 31 ธันวาคม 2563 ยอดรวม 110.68 ล้านบาท ปรับลดลงจาก 119.23 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2562 ด้วยรายการค่าใช้จ่ายตัดจ่ายสิทธิการใช้ทรัพย์สินซึ่งเปิดเผยเป็นค่าตัดจำหน่าย และรวมอยู่ในรายการค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายในหมวดค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2563, ปี 2562 และปี 2561 มีการการค้าเช่าจ่ายล่วงหน้าดังตารางด้านล่างนี้ (โดยปรับลดลงจากการตัดจำหน่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า)

	2563	2562	2561
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	110.68	119.23	127.77
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	(8.55)	(8.54)	(8.55)

หน่วย: ล้านบาท

• สินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีสินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 482.17 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 พบว่าเพิ่มขึ้นทั้งจำนวน ซึ่งเป็นผลมาจากการนำมามาตรฐานบัญชี TFRS16 เรื่องหนี้สินตามสัญญาเช่ามาใช้เป็นปีแรก โดยแบ่งเป็นค่าเช่าโครงการศูนย์การค้า 445.94 ล้านบาท ค่าเช่าที่ดิน 18.29 ล้านบาท ค่าเช่าอาคาร และอุปกรณ์ 17.94 ล้านบาท

• สิทธิการเช่า

	2563	2562	2561
สิทธิการเช่า	1,559.88	1,375.50	902.55
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	184.38	472.95	145.21

หน่วย: ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สัทธิการเข้าเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 184.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.40 โดยเพิ่มขึ้นจากงานระหว่างก่อสร้าง 268.84 ล้านบาท แต่ในขณะที่ใช้จ่ายตามสัญญาเช่าลดลง 84.47 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สัทธิการเข้าเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 472.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 52.40 โดยเพิ่มขึ้นจากงานระหว่างก่อสร้าง 413.66 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น 59.29 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สัทธิการเข้าเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 145.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.17 โดยเพิ่มขึ้นจากงานระหว่างก่อสร้าง 91.31 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น 53.90 ล้านบาท

• การตั้งสำรองและความเพียงพอของค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญประเมินตามมาตรฐานบัญชี TFRS 9 เรื่องเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสภาวะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น

• อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงานที่สำคัญ

อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563, 2562 และ 2561 เท่ากับร้อยละ 0.04, (0.07) และ 2.11 เท่า ตามลำดับ เนื่องจากในปี 2563 บริษัทมีผลกำไรจากการดำเนินงาน ในขณะที่ปี 2562 บริษัทมีผลการดำเนินงานที่ขาดทุน จึงส่งผลให้อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เพิ่มขึ้น เช่นเดียวกันกับปี 2562 ที่มีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ลดลงจากปี 2561 สาเหตุหลักก็เป็นผลมาจากการที่มีผลการดำเนินงานที่ขาดทุน แต่ในปี 2561 บริษัทมีผลกำไรจากการดำเนินงาน

6.2 หนี้สินและแหล่งที่มาของเงินทุน

หน่วย: ล้านบาท			
	2563	2562	2561
หนี้สินรวม	9,570.11	11,876.15	10,965.25
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	(2,306.04)	910.90	796.02
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	427.09	270.18	417.16
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	592.03	1,058.56	1,564.23
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	360.94	-	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,838.66	3,185.71	2,031.22
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	587.19	1,171.79	878.19
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	112.81	480.00	-
หุ้นกู้	2,670.40	3,128.98	4,336.92

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหนี้สินรวมลดลงจากปี 2562 จำนวน 2,306.04 ล้านบาท โดยหลักมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นจำนวน 1,051.13 ล้านบาท ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้จำนวน 828.22 ล้านบาท และจากหุ้นกู้ลดลงเป็นจำนวน 805.63 ล้านบาท แต่ในขณะเดียวกันก็มีการลงทุนในเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 156.91 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 910.90 ล้านบาท โดยหลักมาจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ที่เพิ่มขึ้น 530.14 ล้านบาท เงินกู้ระยะยาวจากบริษัทอื่นเพิ่มขึ้น 480.00 ล้าน และค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้เพิ่มขึ้น 405.34 ล้านบาท ในขณะที่เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง 146.98 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 212.07 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นลดลง 111.49 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 795.92 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นสุทธิ 799.22 ล้านบาท จากการกู้ยืมเพิ่มในระหว่างปี รวมถึงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนตัวแลกเงินในช่วงปลายปี ในขณะที่เดียวกันระหว่างปี 2561 มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดเป็นจำนวน 1,031.22 ล้านบาท และออกหุ้นกู้ทดแทนในระหว่างปีเป็นจำนวน 416.60 ล้านบาท ส่งผลให้หุ้นกู้ลดลงจากปี 2560

• เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 จำนวน 156.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58.07 เนื่องจากการลงทุนเพิ่มขึ้นไม่ว่าจะเป็นในส่วนของตั๋วสัญญาใช้เงิน ตัวแลกเงิน หรือเงินเบิกเกินบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 146.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 35.23 โดยหลักลดลงจากการชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินในรูปของตั๋วและเงินและตั๋วสัญญาใช้เงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 70.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.21 โดยหลักมาจากการลงทุนตัวแลกเงินทดแทนตัวแลกเงินเดิมที่ครบกำหนดไปในระหว่างปี

• เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 1,051.13 ล้านบาท จากสิ้นปี 2562 หรือคิดเป็นร้อยละ 47.13 ทั้งนี้เป็นผลมาจากจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดจำนวน 2,285.19 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าการกู้ยืมเพิ่มเติมในระหว่างปีจำนวน 1,232.80 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 212.07 ล้านบาท จากสิ้นปี 2561 หรือคิดเป็นร้อยละ 8.68 ทั้งนี้เป็นผลมาจากจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว อีกทั้งมีการเปลี่ยนแปลงแหล่งจัดหาเงินทุน โดยมาลงทุนในเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 799.22 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าสิ้นปีที่แล้ว เป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแหล่งจัดหาเงินทุน โดยมาลงทุนในส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวแทน เพื่อการบริหารสภาพคล่องที่ดีขึ้น โดยมีการกู้ยืมเพิ่มในปีนี้จำนวน 3,040.74 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าการกู้ยืมในปีที่แล้ว และชำระคืนในระหว่างปีอีก 2,241.52 ล้านบาท ส่งผลให้เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิแล้วสูงขึ้นจากปีที่แล้ว

• เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 473.75 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 พบว่าลดลงเล็กน้อยเนื่องจากการจ่ายคืนเงินต้น โดยแบ่งเป็นเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่ง ปี จำนวน 360.94 ล้านบาท และ เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น จำนวน 112.81 ล้านบาท ซึ่งบริษัทต้องชำระคืนเงินต้นภายในปี 2564 และปี 2565 คำประกันโดยจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีในปัจจุบันและที่จะมีในภายหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นจำนวน 480.00 ล้านบาท ซึ่งบริษัทต้องชำระคืนเงินต้นในปี 2563 ปี 2564 และปี 2565 ค่าประกันโดยจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีในปัจจุบันและที่จะมีในภายหน้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทไม่มีเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น

• หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมียอดหุ้นกู้จำนวน 5,509.06 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2562 จำนวน 805.63 ล้านบาท หลักๆ เป็นผลมาจากหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนไปในระหว่างงวดจำนวน 3,630.22 ล้านบาท แต่ในขณะเดียวกันบริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 2,835.50 ล้านบาท เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยจะครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 30 มกราคม 2565 จำนวน 1,835.50 ล้านบาท และ วันที่ 11 มีนาคม 2566 จำนวน 1,000.00 ล้านบาท และส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้จำนวน 11.28 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ยอดหุ้นกู้มีจำนวน 6,314.70 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 53.44 ล้านบาท เนื่องจากค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย สำหรับปี 2562 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 2,000 ล้านบาท (จำนวน 2,000,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้น โดยจะครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 8 ตุลาคม 2564 ซึ่งเป็นการออกทดแทนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2562 จำนวน 2,000 ล้านบาท (ปัจจุบันไถ่ถอนแล้วครบทั้งจำนวน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ยอดหุ้นกู้มีจำนวน 6,368.14 ล้านบาท ลดลงจากปีที่แล้ว 607.93 ล้านบาท โดยในระหว่างปีมีการไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดจำนวน 1,000.00 ล้านบาท และทยอยชำระเงินต้นของหุ้นกู้ชุดที่ 2 ซึ่งเป็นหุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้น ที่ออกในปี 2560 อีกจำนวน 31.21 ล้านบาท นอกจากนั้นบริษัทได้มีการออกหุ้นกู้ในระหว่างปีอีก 2 รุ่น จำนวน 250.00 ล้านบาท และ 166.60 ล้านบาทในเดือน ตุลาคม และ พฤศจิกายน 2561 รวมเป็น 416.60 ล้านบาท สำหรับปี 2561 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2561 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 250.00 ล้านบาท (จำนวน 250,000 หน่วย หน่วยละ 1,000 บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 19 ตุลาคม 2564 ซึ่งเป็นการออกทดแทนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2561 จำนวน 1,000.00 ล้านบาท ที่ไถ่ถอนแล้วครบทั้งจำนวน เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2561 บริษัทได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 166.60 ล้านบาท (จำนวน 166,600 หน่วย หน่วยละ 1,000บาท) เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565 ซึ่งเป็นการออกใหม่

• หนังสือตามสัญญาเช่าการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหนังสือตามสัญญาเช่าการเงินเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 509.18 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 พบว่าเพิ่มขึ้น 486.23 ล้านบาท เนื่องจากการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานบัญชี TFRS16 เรื่องหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยแบ่งเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 32.03 ล้านบาท ที่ประกอบด้วย ค่าเช่า เครื่องจักร รถยนต์ เครื่อง คอมพิวเตอร์ จำนวน 22.6 ล้านบาท ค่าเช่าโครงการศูนย์รียา 6.38 ล้านบาท และ ค่าเช่าที่ดิน 3.05 ล้านบาท และแบ่งเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินจำนวน 477.15 ล้านบาท ที่ส่วนใหญ่คือค่าเช่า 30 ปี ล่วงหน้าโครงการศูนย์รียาจำนวน 453.62 ล้านบาท และค่าเช่าที่ดิน 15.67 ล้านบาท

• หนังสือภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทไม่มีหนี้สินตามสัญญาเช่าระยะยาว เนื่องจากหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวจะถูกนับเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่าตามมาตรฐานบัญชี TFRS16 เรื่องหนี้สินตามสัญญาเช่า

• ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทมีจำนวน 3,573.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 170.74 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.02 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากกำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีจำนวน 200.34 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามมีการลดลงจากดอกเบี้ยของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 18.00 ล้านบาท และลดลงจากผลกระทบจากการปรับค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ที่นำมาถือปฏิบัติในระหว่างงวด 11.60 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทมีจำนวน 3,403.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 71.11 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.13 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 300.00 ล้านบาท แต่ในขณะเดียวกันก็ลดลงจากผลขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีจำนวน 228.20 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทมีจำนวน 3,332.06 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจากปี 2560 จำนวน 8.41 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.25 เกิด

จากการเพิ่มขึ้นของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีจำนวน 30.79 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องมาจากการจ่ายเงินปันผลระหว่างปี 2561 จำนวน 39.20 ล้านบาท

• สภาพคล่อง

หน่วย: ล้านบาท			
	2562	2561	2560
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	2,765.46	877.00	339.86
ดอกเบี้ยรับ	(3.92)	(4.93)	(2.71)
รับคืนภาษีเงินได้	28.87	-	-
จ่ายภาษีเงินได้	(45.62)	(28.62)	(64.53)
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	2,744.79	843.45	272.62

กระแสเงินสดรวมจากการดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 1,901.34 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักปี 2563 บริษัทมีกำไรสำหรับปี 194.86 ล้านบาท แต่ในปี 2562 บริษัทมีผลขาดทุนอยู่ที่ 280.60 ล้านบาท นอกจากนี้ยังเป็นผลมาจากการชะลอการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและการเร่งระบายสินค้า ส่งผลให้มีเงินสดรับจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นมาจากรายได้การขายอสังหาริมทรัพย์ แต่ในขณะเดียวกันบริษัทมีการชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นในระหว่างงวด ส่งผลให้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นลดลง และค้างวดยังไม่รับรู้เป็นรายได้ลดลงเนื่องจากขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา

กระแสเงินสดรวมจากการดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 570.83 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการกระแสเงินจากการดำเนินงานก่อนเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงานลดลง 217.78 ล้านบาท จากการที่ผลขาดทุนสำหรับปี นอกจากนี้เป็นผลมาจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น และผลมาจากการชะลอการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

กระแสเงินสดรวมจากการดำเนินงานปี 2561 ลดลงจากปีที่แล้ว สาเหตุหลักมาจากเงินสดรับจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาลดลง ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากปีก่อน ถึงแม้จะมีเงินสดรับจากลูกค้าหนี้การค้าและเงินมัดจำที่เพิ่มขึ้น แต่เป็นสัดส่วนที่น้อยกว่า จึงส่งผลให้ในภาพรวมของกระแสเงินสดรวมจากการดำเนินงานของลดลงจากปีที่แล้ว

หน่วย: ล้านบาท			
	2563	2562	2561
กระแสเงินสดจากการลงทุน	(267.87)	(514.36)	(119.26)

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสำหรับปี 2563 จำนวน 267.87 ล้านบาท โดยลดลงจากปี 2562 จำนวน 246.49 ล้านบาท โดยหลักลดลงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าลดลง จึงส่งผลให้กระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนลดลง

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสำหรับปี 2562 จำนวน 514.36 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 395.10 ล้านบาท โดยหลักเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในสิทธิการเช่า และเงินฝากธนาคารที่ใช้ค่าประกันสำหรับวงเงินหนังสือค่าประกันถึงครบกำหนดและปลอดภาระในระหว่างปีน้อยกว่าปีก่อน จึงส่งผลให้กระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนเพิ่มขึ้น

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนในปี 2561 ที่ลดลงจากปี 2560 มีสาเหตุหลักเงินฝากธนาคารที่ใช้ค่าประกันสำหรับวงเงินหนังสือค่าประกันถึงครบกำหนดและปลอดภาระในระหว่างปีกว่าจึงส่งผลให้กระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนลดลง

หน่วย: ล้านบาท			
	2563	2562	2561
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(2,465.40)	(349.08)	(359.14)

กระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปี 2563 จำนวน 2,465.40 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นปี 2562 จำนวน 2,116.32 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่มีสัดส่วนในการจ่ายชำระคืนมากกว่าเงินสดรับจากการกู้ยืมเพิ่มเติม ส่งผลให้มีเงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิระหว่างปี 2563 เป็น 1,051.13 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าปี 2562 ที่มีเงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิ 212.07 ล้านบาท รวมถึงการชำระคืนหุ้นกู้ในระหว่างปีที่มีสัดส่วนในการจ่ายชำระคืนมากกว่าเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ ส่งผลให้มีเงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้สุทธิระหว่างปี 2563 เป็น 794.72 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าปี 2562 ที่มีเงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้สุทธิเป็น 31.21 ล้านบาท นอกจากนี้ยังเป็นผลมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น และจากการออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนในปี 2562 จำนวน 480.00 ล้านบาท และ 300.00 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งในปี 2563 ไม่มีรายการดังกล่าว ดังนั้นจึงส่งผลให้ในภาพรวมปี 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินเพิ่มขึ้นจากปี 2562

กระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 349.08 ล้านบาท โดยลดลงจากปี 2561 จำนวน 10.06 ล้านบาท โดยหลักลดลงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงินทั้งระยะสั้นและระยะยาว 1,228.41 ล้านบาท จ่ายชำระต้นทุนทางการเงิน และหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินลดลง 51.48 ล้านบาท และ 72.08 ล้านบาท ตามลำดับ อย่างไรก็ตามระหว่างปีสัดส่วนในการเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้สูงกว่าการจ่ายชำระคืน ส่งผลให้มีเงินสดรับจากหุ้นกู้สุทธิ 542.83 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น 480.00 ล้านบาท เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 300.00 ล้านบาท และลดลงจากการที่ปี 2561 มีการจ่ายเงินปันผล 39.20 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2562 ไม่มีการจ่ายเงินปันผล

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2561 ที่ลดลงจากปี 2560 มีสาเหตุหลักมาจากเงินสดรับสุทธิจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 799.22 ล้านบาท และเงินสดรับจากเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น 70.14 ล้านบาท อย่างไรก็ตามระหว่างปี สัดส่วนในการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้สูงกว่าเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ ส่งผลให้มีการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้สุทธิ 616.84 ล้าน จ่ายชำระต้นทุนทางการเงิน 553.87 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผล 39.20 ล้านบาท ซึ่งในภาพรวมเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินนั้นน้อยกว่าปี 2560

- อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินที่สำคัญ

การวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่อง
บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 1.24 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 1.40 เท่า โดยลดลง 0.16 เท่า เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนลดลงในสัดส่วนที่น้อยกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนที่ลดลง โดยสาเหตุหลักของสินทรัพย์หมุนเวียนที่ลดลงมาจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ส่วนหนี้หมุนเวียนที่ลดลงมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี หุนกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีและค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 0.08 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 0.09 เท่า ด้วยสาเหตุที่กล่าวไว้ย่อหน้าข้างต้น บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนลดลงในสัดส่วนที่มากกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับปีที่แล้ว จึงส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วลดลงจากสิ้นปีที่แล้ว

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 1.40 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 2.21 เท่า โดยลดลง 0.81 เท่า เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น โดยสาเหตุมาจากค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ และหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนที่เพิ่มขึ้น มาจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 0.09 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 0.06 เท่า ซึ่งถึงแม้หนี้สินหมุนเวียนสำหรับปี 2562 จะเพิ่มขึ้นตามย่อหน้าข้างต้น แต่บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียน (ยกเว้นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาเงินมัดจำค่าที่ดินและสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น) 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 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี โดยหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปีเพิ่มขึ้นจาก 1,031.22 ล้านบาทในปีก่อน มาเป็น 2,031.22 ล้านบาท ส่วนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปีเพิ่มขึ้นจาก 611.43 ล้านบาทในปีก่อน มาเป็น 1,564.23 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

การวิเคราะห์อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย 1.97 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 0.13 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยเพิ่มขึ้น 1.84 เท่า ทั้งนี้ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเกิดจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย หารด้วยดอกเบี้ยจ่าย เนื่องจากใน ปี 2563 ผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 619.64 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 5,946.64 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีผลกำไรสุทธิจำนวน 194.86 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2562 ที่มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 280.60 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของการรับรู้รายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis) เป็น 4.10 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 1.44 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยเพิ่มขึ้น 2.66 เท่า เนื่องจาก ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับงวดปี 2562

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย 0.13 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 1.58 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยลดลง 1.45 เท่า เนื่องจากใน ปี 2562 ผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวลดลงจำนวน 311.39 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 10.12 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 280.60 ล้านบาท ปรับตัวลดลงจากปี 2561 ที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 30.79 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของการรับรู้รายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแนวราบ และแนวสูง

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (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 ซึ่งในปี 2561 มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเงินได้จากการดำเนินงานน้อยกว่าปี 2560 จำนวน 109.35 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 27.17 แม้ว่าที่ต้นทุนทางการเงินปี 2561 น้อยกว่าปี 2560 จำนวน 32.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.68 ด้วยสัดส่วนของกำไรที่ลดลงมากกว่าต้นทุนการเงินที่ลดลงในปี ทำให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยในปี 2561 ลดลงจากปี 2560

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (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 272.60 ล้านบาท โดยลดลง 811.76 ล้านบาทจากปี 2560 โดยหลักกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่ลดลงมาจากเงินสดรับจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่ลดลง

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 ทำให้บริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนแล้ว และส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วลดลงจากสิ้นปีที่แล้ว

การวิเคราะห์อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย 1.97 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 0.13 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยเพิ่มขึ้น 1.84 เท่า ทั้งนี้ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเกิดจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย หาสด้วยดอกเบี้ยจ่าย เนื่องจากใน ปี 2563 ผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 619.64 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 5,946.64 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีผลกำไรสุทธิจำนวน 194.86 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2562 ที่มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 280.60 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของการรับรู้รายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis) เป็น 4.10 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 1.44 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยเพิ่มขึ้น 2.66 เท่า เนื่องจาก ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดปี 2562

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย 0.13 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 1.58 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยลดลง 1.45 เท่า เนื่องจากใน ปี 2562 ผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวลดลงจำนวน 311.39 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 10.12 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 280.60 ล้านบาท ปรับตัวลดลงจากปี 2561 ที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 30.79 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของการรับรู้รายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (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 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดปี 2561

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเป็น 1.58 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 1.81 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยลดลง 0.23 เท่า ซึ่งในปี 2561 มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษีเงินได้จากการดำเนินงานน้อยกว่าปี 2560 จำนวน 109.35 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 27.17 แม้ว่าที่ต้นทุนทางการเงินปี 2561 น้อยกว่าปี 2560 จำนวน 32.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.68 ด้วยสัดส่วนของกำไรที่ลดลงมากกว่าต้นทุนการเงินที่ลดลงในปี ทำให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยในปี 2561 ลดลงจากปี 2560

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (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 272.60 ล้านบาท โดยลดลง 811.76 ล้านบาทจากปี 2560 โดยหลักกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่ลดลงมาจากเงินสดรับจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่ลดลง

การวิเคราะห์อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 2.68 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 3.49 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ทั้งนี้การลดลงของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุมาจาก หนี้สินของบริษัทที่ลดลง ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้น โดยหนี้สินของบริษัทที่ลดลงเป็นผลมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ หุ่น กู้ และค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ สำหรับส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นนั้นเป็นผลมาจากในปี 2563 บริษัทมีผลกำไรจากการดำเนินงาน ในขณะที่ปี 2562 บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุน

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

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

- การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่ให้เป็น 3:1 เท่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิข้อเรื่องเงื่อนไขทางการเงิน ระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีการค้าประกันสำหรับหุ้นกู้ ได้แก่

1) หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไ้ก่อนปี 2564

2) หุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้นของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 2 ครบ กำหนดไ้ก่อน ปี พ.ศ. 2564

3) หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไ้ก่อนปี พ.ศ. 2564

4) หุ้นกู้ของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไ้ก่อนปี พ.ศ. 2565

5) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดไ้ก่อนปี พ.ศ. 2564 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไ้ก่อนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไ้ก่อน

6) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไ้ก่อนปี พ.ศ. 2565 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไ้ก่อนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไ้ก่อน

7) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2563 ครบกำหนดไ้ก่อนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไ้ก่อนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไ้ก่อน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทได้ดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.00 เท่า ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิฯ เรื่อง เงื่อนไขทางการเงิน

อย่างไรก็ตามบริษัทได้เตรียมมาตรการทางการเงินรองรับดังนี้ คือ

- 1) แผนเพิ่มทุน
- 2) แผนการชำระคืนหนี้สถาบัน การเงินบางส่วน และ
- 3) แผนการคืนตราสารหนี้ทั้งระยะสั้นและหรือระยะยาวบางส่วน เพื่อดำรงอัตราส่วนดังกล่าว และบริษัท ยังมีนโยบายที่จะรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม 4) เร่งการขาย และการโอนกรรมสิทธิ์โครงการสร้างเสร็จพร้อมโอนทั้งโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง ด้วยการจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายและประชาสัมพันธ์โครงการเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้ามากขึ้น รวมถึงการควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างเหมาะสมบริษัทคาดว่ามาตรการดังกล่าวจะเพิ่มยอดรับรู้รายได้ และลดค่าใช้จ่ายลง ทำให้กำไรของบริษัทสูงขึ้นและอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวลดลงและโครงสร้างเงินทุนอยู่ในสัดส่วนที่เหมาะสม

การกู้ยืมของบริษัท

รายการกู้ยืม บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย: ล้านบาท

	2563	2562	2561
ตัวสัญญาใช้เงิน	275	200	247
ตัวแลกเงินระยะสั้น	115	60	131
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	1,179	2,230	2,442
หุ้นกู้	5,509	6,315	6,368
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	474	480	-
รวม	7,552	9,285	9,188

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1) คำตอบแทนจากการสอบบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายคำตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีหรือสำนักงานที่ผู้สอบบัญชีสังกัด ในรอบปี 2561 ถึง ปี 2563 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

สำนักงานสอบบัญชี			
	บริษัท สอบบัญชี รสนมนิติ จำกัด	บริษัท สอบบัญชี รสนมนิติ จำกัด	บริษัท สอบบัญชี รสนมนิติ จำกัด
รายละเอียด	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	1,641,000	1,510,000	1,539,000
บริษัทย่อย	1,649,000	1,590,000	1,567,000
รวม	3,290,000	3,100,000	2,980,000

2) คำบริการอื่น

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการรับบริการอื่นจากสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด.บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานที่ผู้สอบบัญชีสังกัดในรอบปี 2561 ถึง ปี 2563

รายการระหว่างกัน

ในปี 2563 ที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ลักษณะของรายการและความจำเป็น	มูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกัน (ล้านบาท)	ราคาและรายละเอียด
นายวิศิษฎ์ เลาคะโพธิ์ และนายวิวัฒน์ เลาคะโพธิ์	กรรมการบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เข้าที่ดินสำนักงานใหญ่ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกรรมการ เพื่อใช้เป็นที่ดินสำนักงานใหญ่	1.2 ล้านบาท	สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 10 ปี โดยมีอัตราค่าเช่าต่อปีคนเป็นดังนี้ - ปีที่ 1-3 : ปีละ 500,000 บาท (ปี 2557 – 2559) - ปีที่ 4-6 : ปีละ 550,000 บาท (ปี 2560 – 2562) - ปีที่ 7-9 : ปีละ 605,000 บาท (ปี 2563 – 2565) - ปีที่ 10 : ปีละ 665,500 บาท (ปี 2566) หมายเหตุ : งบการเงินแสดงรายการตาม TFRS16 ดังนี้ 1. ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ สิทธิการใช้ 1.0 ล้านบาท 2. ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สิน ตามสัญญาเช่า 0.5 ล้านบาท
			60.0 ล้านบาท	บริษัทได้จ่ายเงินประกันการเช่าแก่กรรมการเป็นจำนวนเงิน 60 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันว่าทรัพย์สินที่เช่าจะไม่ถูกบังคับจำหน่ายจากสถาบันการเงินที่ผู้เช่าได้ขอสินเชื่อ เนื่องจากผู้ให้เช่าได้ยอมนำทรัพย์สินที่เช่าเข้าจดทะเบียนจำนองเป็นหลักประกันปฏิบัติตามสัญญาขอสินเชื่อเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารสำนักงาน ต่อสถาบันการเงิน
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	บริษัทใหญ่และบริษัทย่อย	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงิน	1,095.0 ล้านบาท	เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน นโยบายการกำหนดคราคร้อยละ 6.14 – 6.05 ต่อปี
			380.7 ล้านบาท	ดอกเบี้ยค้างรับ – กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งรวมอยู่ในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น)
			74.5 ล้านบาท	ดอกเบี้ยรับ

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ลักษณะของรายการและความจำเป็น	มูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกัน (ล้านบาท)	ราคาและรายละเอียด
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	บริษัทใหญ่ และบริษัทย่อย	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) กู้ยืมเงินจากบริษัทย่อย	20.1 ล้านบาท	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน นโยบายการกำหนดตราครอ์ยะ 6.14 – 6.05 ต่อปี
			24.6 ล้านบาท	ดอกเบี้ยค้างจ่าย – กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งรวมอยู่ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น)
			0.9 ล้านบาท	ต้นทุนการกู้ยืม – กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ซึ่งรวมอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา)
			1.1 ล้านบาท	ต้นทุนทางการเงิน
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	บริษัทใหญ่ และบริษัทย่อย	รายได้ค่าบริการจัดการ/ ค่าบริหารจัดการ	83.1 ล้านบาท	รายได้ค่าบริการจัดการตามราคาที่ตกลงร่วมกัน
			2.3 ล้านบาท	ค่าบริการจัดการตามราคาที่ตกลงร่วมกัน
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	บริษัทใหญ่ และบริษัทย่อย	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นส่วน ต้นทุนโครงการไปยังบริษัทย่อย	664.0 ล้านบาท	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นที่เกิดจากการเป็นส่วนต้นทุนโครงการ
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	บริษัทใหญ่ และบริษัทย่อย	บริษัทย่อยชำระหนี้เงิน กู้ยืมสถาบันการเงิน แทนบริษัทใหญ่	369.6 ล้านบาท	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน
นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี นายวิวัฒน์ เลาหพูนรังษี และนาย อาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ	กรรมการบริษัทฯ และ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จองคอบคอกับบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	8.3 ล้านบาท	ค่างวดที่ยังไม่รู้ป็นรายได้
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท วัน อีพ จำกัด	บริษัทใหญ่ และบริษัทย่อย	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จ้างบริษัท วันอีพ จำกัด ทำการก่อสร้างโครงการ	5.0 ล้านบาท	บริษัทใหญ่จ่ายชำระเงินค่างวดงานให้แก่ บริษัท วันอีพ จำกัด และหักเงินค่าประกัน ผลงานเอาไว้ 5% จากค่างวดงานที่จ่ายชำระ

มาตรการและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกัน

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

ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่างกันของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอื่นๆ บริษัทฯ จะปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่มีผลใช้บังคับอย่างเคร่งครัด

รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ผู้ถือหุ้น

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

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

ในปี 2563 คณะกรรมการตรวจสอบจัดให้มีการประชุมรวม 14 ครั้ง โดยมีฝ่ายบริหาร หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน และฝ่ายบัญชี เข้าร่วมประชุมตามวาระที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจัดให้มีการประชุมอย่างน้อย 1 ครั้งเพื่อหารือกับผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน โดยไม่มีฝ่ายบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทาน และให้ข้อเสนอแนะในวาระต่างๆ อย่างอิสระตามที่พึงจะเป็นสรุปสาระสำคัญ ได้ดังนี้

- สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2563 โดยร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชี เห็นว่ารายงานทางการเงิน รายการบัญชีกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง มีความเหมาะสมเพียงพอ ไปรุ่งใส เชื่อถือได้ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป ระบบบัญชีและงบการเงินมีความเชื่อถือได้ มีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอทันเวลา พร้อมทั้งให้ข้อสังเกต และรับทราบแนวทางแก้ไขปัญหาให้เกิดประโยชน์แก่บริษัท

- สอบทานและประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบควบคุมภายในร่วมกับหน่วยงานตรวจสอบภายใน เห็นว่าบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ ไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ สามารถสร้างความมั่นใจได้อย่างสมเหตุสมผลว่าบริษัท สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ทั้งในด้านของควมมีประสิทธิภาพและประสิทธิภาพในการดำเนินงาน รวมถึงการดูแลทรัพย์สิน ความเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินและการปฏิบัติตามกฎระเบียบและนโยบายบริษัท

- การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายงานผลการตรวจสอบประจำปี 2563 ตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติ เพื่อให้การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีระบบการควบคุมภายในที่ดี มีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท รวมถึงให้มีการติดตามแก้ไขประเด็นที่มีนัยสำคัญตามรายงานผลการตรวจสอบ นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแผนการตรวจสอบประจำ

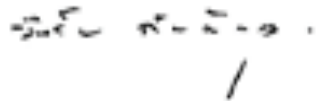
ปี 2564 ซึ่งจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของการประเมินการควบคุมภายในตามแนวทาง COSO

- ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาคัดเลือกการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและคำตอบแทนผู้สอบบัญชี เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ

- การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เห็นว่าเป็นรายการจริงทางการค้าอันเป็นธุรกิจปกติทั่วไป มีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี งดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบ มีเหตุผลและเป็นอิสระปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน

โดยสรุปคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทถือนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นสำคัญ มีผลให้ระบบการควบคุมภายในมีประสิทธิภาพเพียงพอ ไม่มีข้อบกพร่องเป็นสาระสำคัญ มีระบบบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม การปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎเกณฑ์ภาครัฐเป็นไปโดยถูกต้อง สำหรับงบการเงินรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ไม่มีเหตุการณ์ที่แสดงถึงปัญหาหรือรายการที่มีผลกระทบต่อการเงิน การจัดทำงบการเงิน จัดทำขึ้นอย่างถูกต้องตามที่ควรมีการเปิดเผยข้อมูลเพียงพอ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ



(นายวันชัย ตันติกุล)
ประธานกรรมการตรวจสอบ
วันที่ 1 มีนาคม 2564

รายงานคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัทเพื่อทำหน้าที่กำกับและดูแลบริหารจัดการและควบคุมการดำเนินงานกิจการของบริษัทให้สอดคล้องกับนโยบาย 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 แบบบ้านและฟังก์ชันการใช้งาน ที่มีประสิทธิภาพ ยังมีบ้านพร้อมขาย คุณภาพบ้านสูง แต่ในเวลาเดียวกัน ก็มีจุดอ่อนในบางด้าน เช่น โชนขายดี ลูกคามีศักยภาพสูง สร้างไม่ทัน โชนขายช้า ลูกคามีศักยภาพน้อย มีบ้านเหลือ ประกอบกับปัญหาเศรษฐกิจโดยรวมไม่เอื้ออำนวย ปัญหา COVID19 ปัญหาความไม่มั่นคงในหน้าที่การงาน ทำให้ลูกค้าไม่กล้าที่จะสร้างการะ

บริษัทจึงวาง **แผนระยะสั้น** ด้วยการลดภาระของลูกค้ำ โดยจัดโปรแกรมพิเศษที่มีความยืดหยุ่น และสามารถให้คำปรึกษา และหาทางช่วยลูกค้าที่ต้องการมีบ้าน ให้สามารถมีบ้านได้ ทั้งแนวราบ และ คอนโดมิเนียม โดยที่บริษัท อาจจะต้องลดอัตรากำไรลงบ้าง แต่ก็ทั้งนี้จะทำให้รายได้เพิ่มมากขึ้น จำนวนกำไร ไม่ได้ลดลงมากนัก เป็นแนวทางนั้นขายให้มาก รักษาจำนวนกำไรขั้นต้น ด้วยวิธีนี้จะทำให้มีกระแสเงินสดเข้ามามากขึ้น ซึ่งกระแสเงินสดที่ได้มา จะเน้นไปในการลงทุนเร่งความเร็วในการก่อสร้างของโครงการที่ขายดี ในขณะที่บริษัท มีคอนโดมิเนียม ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และมี Backlog เกินร้อยละ 90 อีก 2 อาคาร กระแสเงินสดที่ได้มานำมาใช้ ในการเร่งการก่อสร้างเพิ่มให้รับรู้รายได้และกำไรให้เร็วที่สุด ซึ่งทั้งสองอาคารควรจะรับรู้รายได้เพิ่ม ในปี 2564 และ 2565 ปีละ กว่า 2,000 ล้านบาท จากผลการปรับกลยุทธ์อีกครั้งเมื่อต้นปี 2563 ทำให้บริษัท มียอดรับรู้รายได้ที่ดีขึ้นกว่าปลายปี 2562 ประมาณร้อยละ 10

ระยะกลาง การขยายจำนวนโครงการแนวราบ ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน โดยปรับกลยุทธ์ ทางการตลาด และ ทำเล ของโครงการให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น สำหรับส่วนนี้ บริษัทจะคำนึงถึง อัตราการดูดซับ ที่ทำให้เกิดการหมุนเวียนของสินค้าสูงที่สุดเป็นหลัก พร้อมกันนี้ โครงการคอนโดมิเนียม ที่จะเข้ามาใหม่ เพื่อรองรับการรับรู้รายได้ที่ต่อเนื่อง ในปี 2566 เป็นต้นไป

ระยะยาว เป็นการกำหนดกลยุทธ์ ให้เกิดการรับรู้รายได้ที่ต่อเนื่อง และมีอัตรา การเติบโตแบบ ระเบิดวง

กลยุทธ์ด้านค่าใช้จ่าย เป็นแนวทางทั้งระยะสั้น กลางและระยะยาว โดยมีความเข้มงวดในการใช้จ่ายของบริษัทมากขึ้น ทั้งนี้ได้เริ่มทำมาตั้งแต่ปี 2561 – 2562 ต่อเนื่องมาจนปัจจุบัน ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทสามารถลดค่าใช้จ่ายลงไปได้ กว่า 70 -160 ล้านบาท ต่อปี การจัดและใช้งบประมาณ ให้มีประสิทธิภาพ โดยมีเป้าหมายจะลดลงไปอีก อย่างต่อเนื่อง

กลยุทธ์ด้านการก่อสร้าง บริษัทยังใช้นโยบายเดิมในการก่อสร้างซึ่งเป็นวิธีการที่มีประสิทธิภาพสูงอยู่แล้ว คือ การใช้ระบบการก่อสร้างด้วยวิธี Aluminum Form ที่มีคุณภาพสูง ไม่มีรอยเชื่อมต่อที่ทำให้เกิดการรั่วซึม และประหยัดเวลา แต่กว่า การก่อสร้างในโครงการแนวราบ จะถูกลดปริมาณลง ให้สมดุล กับยอดขายและยอดโอน ทั้งนี้ได้เริ่มทำมา กว่า 3 ปีแล้ว ทำให้บริษัทสามารถลดค่าใช้จ่ายคงที่ของฝ่ายก่อสร้างได้ด้วย

กลยุทธ์ด้านสภาพคล่อง จากการที่บริษัทมีที่ดินที่ถืออยู่จำนวนหนึ่ง แต่ยังไม่สามารถเปิดโครงการเนื่องจากสภาพตลาด ลักษณะสินค้า ช่วงราคาขาย ที่ยังไม่สอดคล้องและสามารถขึ้นโครงการได้ภายในระยะเวลาอันสั้น อาจจะถูกพิจารณาขายออกไปเพื่อเสริมสภาพคล่องและ หรือลด ภาระหนี้ ดอกเบี้ยจ่าย และเปิดโอกาสในการลงทุนในโครงการที่มีศักยภาพดีกว่าในระยะ กลาง ซึ่งเท่ากับว่าสามารถสร้างจำนวนรอบของกระแสเงินสดและกำไรได้มากกว่าเดิมในระยะกลางและระยะยาว ในขณะที่การลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่ทำได้เนื่องมาอย่างสม่ำเสมอ จะทำให้บริษัท รักษาสภาพคล่องได้ดีขึ้น ทั้งนี้การเร่งยอดขายโครงการที่มีสินค้าพร้อมขายยังคงเป็นปัจจัยที่ต้องเฝ้าระวังต่อไป

กลยุทธ์ด้านสังคม แม้ว่าสภาพธุรกิจอาจทำยอดขายได้ไม่มากเท่าที่ต้องการ บริษัท ยังคงรักษาระดับความพึงพอใจลูกค้า การปรับปรุงโครงการ และเพิ่มสมรรถนะ ด้านสิ่งแวดล้อม ยังคงดำเนินต่อไป อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการที่เพิ่มขึ้นมาใหม่ในปี 2562 คือโครงการจัดการขยะในโครงการ ที่ทำให้มีส่วนช่วยสนับสนุน นิตินุคคลที่จัดตั้งแล้ว และกำลังจะจัดตั้ง ให้มีรายได้เพิ่ม จากกความร่วมมือ อกันของชุมชน และมีแผนจะขยายออกไปในเชิงธุรกิจมากขึ้น ทั้งนี้บริษัทไม่ได้เน้นกำไรในรูปของเงินมากนักแต่ให้ความสำคัญด้านทำโรเชิงสิ่งแวดล้อม และคุณภาพชีวิตโดยรวม สำหรับโครงการที่ทำต่อเนื่อง ได้แก่ โครงการบ้านคุณภาพ โครงการดูแลสุขภาพลูกบ้านด้วยการจัดพื้นที่ออกกำลังกาย โครงการที่รักษาสิ่งแวดล้อม โครงการโรงเรียนของลูกคนงานต่างดาว และโครงการที่เป็น Sustainable ยังคงดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สังคมโดยรวมโครงการ เป็นชุมชนที่น่าอยู่ ซึ่งจะสังเกตจาก ผลลัพธ์ของ โครงการ Friend Get Friend ที่ลูกค้าแนะนำผู้ซื้อใหม่เข้ามาไม่ได้ลดน้อยถอยลงแต่อย่างใด

นโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทและบริษัทย่อย

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายที่ให้ความสำคัญในหลักการทำกับ การดูแลกิจการที่ดี เน้นความโปร่งใสของการดำเนินธุรกิจ เพื่อเพิ่มความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้มีส่วนได้เสีย โดยมีหลักการที่เป็นแนวทางสำคัญสำหรับการกำกับดูแลกิจการของบริษัทและบริษัทย่อย ดังนี้

- สิทธิของผู้ถือหุ้น
- การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
- การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

- การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
- ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน โดยได้คำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยให้ความสำคัญกับการประชุมผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่ง องค์ประกอบต่างๆ ของการประชุมเพื่อให้เกิดความเท่าเทียมกันในระหว่างผู้ถือหุ้น ในเรื่องสำคัญๆ ซึ่งมีแนวปฏิบัติดังต่อไปนี้

1. บริษัทได้แต่งตั้งให้บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัท เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นในการดำเนินงานเกี่ยวกับงานทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัท

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

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

- ประธานในที่ประชุมจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ เหมาะสม และดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม โดยในระหว่างประชุม

- ประธานได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความเห็นและซักถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเต็มที่

- ประธานกรรมการ รวมทั้งกรรมการทุกคน (ยกเว้นแต่มีเหตุจำเป็น) จะเข้าร่วมประชุมและตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นด้วย

- ดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ ด้วยความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอแก่ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

3.บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ตามคำถามเป็นการล่วงหน้าผ่านช่องทางต่างๆ คือ Website และการส่งคำถามล่วงหน้ามายังหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ รวมทั้งการเสนอข้อกรรมการและกรรมการตรวจสอบก่อนการประชุม

4.บริษัทกำหนดนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารระดับสูงแจ้งต่อกรรมการหรือผู้ที่คณะกรรมการมอบหมายเกี่ยวกับการซื้อขายหุ้นบริษัทตนเองอย่างน้อย 1 วันล่วงหน้าก่อนทำการซื้อขาย

5. กรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถมาประชุมได้ด้วยตัวเอง บริษัทยังมีการเพิ่มทางเลือกให้กับผู้ถือหุ้น ให้สามารถเลือกที่จะแต่งตั้งกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ท่านจากกรรมการอิสระทั้งหมดของบริษัทเป็นผู้รับมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้น ซึ่งที่ผ่านมาก็ได้มีท่านผู้ถือหุ้นหลายท่านได้มอบอำนาจให้ท่านกรรมการอิสระของบริษัทเป็นผู้ลงคะแนนแทนในหลายครั้งที่ผ่านมา ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้

6.ในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท มีคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และผู้บริหารที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุมด้วย โดยประธานกรรมการของบริษัทหรือบุคคลที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติให้เป็นประธานในที่ประชุมจะดำเนินการให้มีการพิจารณาวาระการประชุมและลงคะแนนเสียง เป็นไปตามลำดับวาระที่กำหนดในหนังสือนัดประชุม นอกจากนั้นบริษัทได้แจ้งคะแนนเสียงที่ต้องการในแต่ละวาระให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนลงคะแนน ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและความถูกต้องในการลงคะแนนเสียง นอกจากนี้ได้มีการว่าจ้างสำนักงานทนายความอิสระมาเป็นผู้ตรวจนับคะแนน และขออาสาสมัครจากตัวแทนผู้ถือหุ้นร่วมเป็นสักพียานในการตรวจนับคะแนน และอำนวยความสะดวกในการนับคะแนนโดยใช้เครื่องอ่านแถบข้อมูล (Bar code)

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

8. เปิดเผยมติการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นให้สาธารณชนทราบถึงผลการลงคะแนนในแต่ละวาระผ่าน ระบบ SET Portal ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทภายหลัง เสร็จสิ้นการประชุม

9. บันทึกรายงานการประชุมอย่างครบถ้วน และจัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นให้แล้วเสร็จทั้ง ภาษาไทยและอังกฤษภายใน 14 วันนับแต่วันประชุม และส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกระทรวงพาณิชย์ ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งได้เผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท

การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นเท่าเทียมกัน

1. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นรายย่อย

บริษัทได้มีการกำหนดให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยสามารถเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการตรวจสอบ หรือเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากนั้นบริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยได้ตั้งคำถามเป็นการล่วงหน้าผ่านช่องทางต่างๆ คือ Website และการส่งคำถามล่วงหน้ามายังหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์

2. นโยบายป้องกันการใช้ข้อมูลภายในของบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการป้องกันการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนเป็นอย่างยิ่ง จึงมีนโยบายให้มีการเก็บรักษาข้อมูลซึ่งยังมิได้เปิดเผยต่อประชาชนไว้เป็นความลับ โดยกำหนดให้ผู้รับรู้จำกิดเฉพาะผู้มีส่วนเกี่ยวข้องเท่านั้น

ทั้งนี้ บริษัทได้แจ้งให้ผู้บริหารทราบถึงการระหน้าที่ในการรายงานการถือหลักทรัพย์ในบริษัทของตน รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. 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.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ทุกครั้งที่ทำการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ดังกล่าว ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่เกิดรายการขึ้นพร้อมทั้งส่งสำเนารายงานนี้ให้กับบริษัทเพื่อเก็บเป็นหลักฐานทุกครั้ง

นอกจากนี้บริษัทยังได้มีนโยบายที่ให้การรวมการ ผู้บริหาร และพนักงาน

ปฏิบัติตามจรรยาบรรณในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริตและยุติธรรมอย่างสม่ำเสมอ และไม่ให้เข้าไปมีส่วนร่วมในการกระทำหรือปกปิดการกระทำใดๆ ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท ทั้งนี้ หากพบว่า บุคคลข้างต้นได้นำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน บริษัทถือว่าบุคคลดังกล่าวมีความผิดทางวินัยอย่างร้ายแรง และจะถูกลงโทษตามข้อบังคับพนักงานของบริษัทต่อไป

3. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบาย ดังนี้

• จัดโครงสร้างการถือหุ้นที่ชัดเจน โปร่งใส ไม่มีการถือหุ้นไว้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เพื่อไม่ทำให้เกิด ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้แก่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และเปิดเผยโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท และบริษัทย่อยไว้ในรายงานประจำปี

• กำหนดนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความ เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย โดย รายงานต่อเลขาธิการบริษัท และเลขาธิการบริษัทจะต้องส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียนี้ให้ประธานกรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับ รายงาน

• กรณีที่กรรมการบริษัทหรือผู้บริหารคนใดคนหนึ่งมีส่วนได้เสียกับผลประโยชน์ในเรื่องที่กำลัง พิจารณา ผู้มีส่วนได้เสียนั้นต้องไม่เข้าร่วมประชุมและงดออกเสียง เพื่อให้การตัดสินใจของ คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารเป็นไปอย่างยุติธรรม เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นอย่างแท้จริง

• กำหนดนโยบายการกำกับดูแลและการใช้ข้อมูลภายในไว้ในอำนาจดำเนินการ จรรยาบรรณและข้อบังคับพนักงานเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมีบทกำหนดโทษชัดเจนกรณีผู้บริหารหรือ พนักงานนำข้อมูลภายในไปเปิดเผยต่อสาธารณะหรือนำไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน

การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทได้ดูแลสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มต่างๆ โดยเท่าเทียม มีแนวปฏิบัติดังต่อไปนี้

1. **ผู้ถือหุ้น****:** บริษัทมุ่งให้ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสม โดยดำเนินการให้มีผลประกอบการที่ต่ออย่างสม่ำเสมอ และมีการพัฒนาธุรกิจอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสม และเพียงพอที่จะปกป้องผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้น

2. **ลูกค้า****:** การดำเนินงานในปี 2562 ที่ผ่านมา บริษัทยังคงให้ความสำคัญในการกำกับดูแลลูกค้า ในฐานะ “ลูกบ้าน” ที่เปรียบเสมือนหนึ่งในสมาชิกครอบครัวอารียา โดยมีทีมงานบริการหลังการขายที่ประกอบไปด้วย ฝ่ายศูนย์บริการลูกบ้าน (Call Center) ฝ่ายบริการหลังการขาย (After Sales Service: AS) ฝ่ายบริหารนิติบุคคล (Customer Management: CM) และฝ่ายชุมชนสัมพันธ์ (Customer Relations Management: CRM) ซึ่งมีเป้าหมายร่วมกันในการให้บริการหลังการขายที่รวดเร็วและได้มาตรฐาน เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกบ้าน

3. **คู่ค้า****:** บริษัทดำเนินนโยบายคัดเลือกผู้รับเหมา (คู่ค้า) อย่างยุติธรรมและโปร่งใส โดยปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการค้าอย่างเคร่งครัด และพิจารณาถึงปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นกับผู้รับเหมาเสมอเพื่อร่วมกับแก้ปัญหาที่เกิดขึ้น อาทิ เช่น จัดอบรมเพื่อเพิ่มความรู้ให้แก่ผู้รับเหมา จัดหาแหล่งเงินทุนให้โดยเจรจากับธนาคารเพื่อให้ผู้รับเหมาสามารถนำไปส่งงานไปค้าประกันเงินกู้ และช่วยในการจัดหาวัสดุกรณีเกิดการขาดแคลนหรือผู้รับเหมาขาดสภาพคล่อง

4. **เจ้าหนี้****:** บริษัท มีนโยบายและแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับเจ้าหนี้ โดยยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างเป็นธรรม เพื่อสร้างความน่าเชื่อถือและรักษาสัมพันธภาพที่ดีและยั่งยืนกับเจ้าหนี้ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องจะเป็นเจ้าหนี้จากการค้า หรือเจ้าหนี้สถาบันการเงิน โดยเฉพาะในเรื่องของเงื่อนไขค้ำประกันการบริหารเงินทุน และการชำระหนี้ บริษัทมีการปฏิบัติตามเงื่อนไขอย่างเคร่งครัด ส่วนกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไข ต้องรีบแจ้งให้เจ้าหนี้ทราบโดยเร็ว เพื่อร่วมกันพิจารณหาแนวทางแก้ไขปัญหา โดยใช้หลักความสมเหตุสมผล และไม่ดำเนินการที่ทุจริตในการค้ากับเจ้าหนี้

5. **คู่แข่งทางการค้า****:** บริษัทสนับสนุนและส่งเสริมนโยบายการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรมโดยปฏิบัติตามกติกากการแข่งขันที่ดีและเป็นที่ยอมรับทั่วไป หลีกเลี่ยงวิธีการที่ไม่สุจริตเพื่อความได้เปรียบทางการค้า

6. **พนักงาน****:** บริษัท สรรหาและรักษานักงานที่มีความสามารถและประสบการณ์ในการปฏิบัติงานโดยมุ่งเน้นพัฒนาและเพิ่มพูนความสามารถของพนักงานอย่างต่อเนื่องพร้อมทั้งส่งเสริมให้พนักงานมีโอกาสในความก้าวหน้าและมั่นคงในอาชีพและปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนโดยเท่าเทียมกัน บริษัทได้จัดให้มีสวัสดิการและสิทธิประโยชน์ตามมาตรฐานหรือมากกว่า เช่น ประกันสุขภาพ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และอื่นๆ

7. **ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม****:** บริษัทมีนโยบายในการให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมในความรับผิดชอบต่อและเอาใจใส่สังคมอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง โดยบริษัทนั้นยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อดูแล และใส่ใจต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งมุ่งปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะในเรื่องชุมชนนำอยู่ ที่ส่งเสริมในเรื่องการคัดแยกขยะ ลดการใช้พลังงานและทรัพยากรน้ำ

เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทยังมุ่งเน้นการปลูกจิตสำนึกแก่พนักงานการใช้ทรัพยากรให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด ผลักดันให้พนักงาน ทุกคนตระหนักถึงการดูแล เอาใจใส่สิ่งแวดล้อมรอบตัว โดยให้มีการฝึกอบรมและรณรงค์ในเรื่องสิ่งแวดล้อม เช่น การประหยัดพลังงานของบริษัท การแยกขยะอย่างสร้างสรรค์เป็นรายได้สู่สังคม เป็นต้น

นโยบายการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา

บริษัทมุ่งดำเนินธุรกิจให้ประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืน ควบคู่ไปกับการดำรงอยู่ภายใต้บรรทัดฐานที่โปร่งใส โดยให้ความสำคัญกับนโยบายทรัพย์สินทางปัญญา และถือเป็นส่วนหนึ่งในข้อตกลงการจ้างพนักงาน ซึ่งมีสาระสำคัญครอบคลุมประเด็นดังนี้

- การไม่ละเมิดสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญาของบุคคลอื่นใด
- การตรวจสอบถึงการได้รับอนุญาตในชิ้นงานที่มีลิขสิทธิ์ หรือการได้รับการคุ้มครองโดยกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- การแจ้งให้บริษัททราบในทันที หากมีประเด็นเกี่ยวกับลิขสิทธิ์หรือทรัพย์สินทางปัญญา

นอกจากนี้ยังมีแนวทางการปฏิบัติที่เฉพาะเจาะจง เช่น การใช้ระบบคอมพิวเตอร์และเทคโนโลยีสารสนเทศ ที่ได้รับการคุ้มครองโดยลิขสิทธิ์ที่ถูกต้องแล้วเท่านั้น รวมไปถึงการไม่ติดตั้ง เผยแพร่ ผลิตเกินที่สารสนเทศที่ไม่ได้รับอนุญาตอย่างถูกต้องโดยเด็ดขาด

นโยบายทางด้านสิทธิมนุษยชน

บริษัทได้กำหนดหลักการในด้านสิทธิมนุษยชน ให้บุคลากรในทุกระดับยึดถือและปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด โดยเริ่มต้นตั้งแต่กระบวนการสรรหาคัดเลือก ซึ่งดำเนินงานโดยไม่เลือกปฏิบัติ ไม่แบ่งแยกเพศ เชื้อชาติ ศาสนา สีผิว หรือปัจจัยใดๆที่ไม่ได้เกี่ยวข้องกับความสามารถในการปฏิบัติงาน รวมทั้งปฏิเสธการใช้แรงงานที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมายหรือผิดจริยธรรม โดยหลักการที่บริษัทใช้ในการดำเนินงานภายใต้หลักสิทธิมนุษยชนมีดังต่อไปนี้

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

บริษัทมุ่งดำเนินธุรกิจให้ประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืน ควบคู่ไปกับการดำรงอยู่ภายใต้บรรทัดฐานที่โปร่งใส โดยให้ความสำคัญกับนโยบายทรัพย์สินทางปัญญา และถือเป็นส่วนหนึ่งในข้อตกลงการจ้างพนักงานซึ่งมีสาระสำคัญครอบคลุมประเด็นนี้

- การไม่ละเมิดสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญาของบุคคลอื่นใด
- การตรวจสอบถึงการได้รับอนุญาตในชั้นงานที่มีลิขสิทธิ์ หรือการได้รับการคุ้มครองโดยกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- การแจ้งให้บริษัททราบในทันที หากมีประเด็นเกี่ยวกับลิขสิทธิ์หรือทรัพย์สินทางปัญญา

นอกจากนี้ยังมีแนวทางการปฏิบัติที่เฉพาะเจาะจง เช่น การใช้ระบบคอมพิวเตอร์และเทคโนโลยีสารสนเทศ ที่ได้รับการคุ้มครองโดยลิขสิทธิ์ที่ถูกต้องแล้วเท่านั้น รวมไปถึงการไม่ติดตั้ง เผยแพร่ ผลิตกันท์สารสนเทศที่ไม่ได้รับอนุญาตอย่างถูกต้องโดยเด็ดขาด

การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

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

สารสนเทศที่สำคัญของบริษัท ประกอบด้วย รายงานทางการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงินต่างๆตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นๆที่เกี่ยวข้อง โดยในส่วนของงบการเงินที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยนั้น ได้ผ่านการสอบทาน/ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท และผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการณที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน นอกจากนี้ คณะกรรมการได้จัดให้มีการดำรงไว้ซึ่งระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินและเพื่อให้ทราบจุดอ่อน

เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยคณะกรรมกรที่ไม่เป็นผู้บริหารเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานการเงินและระบบควบคุมภายใน และความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีและ 56-1 แล้ว

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ชี้แนะและกำหนดนโยบายและมีส่วนร่วมในการพิจารณาและให้ความเห็นชอบในกลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจและงบประมาณของบริษัท ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการไปตามที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลได้มีการกำหนดอำนาจอนุมัติวงเงินสำหรับใช้จ่ายเพื่อธุรกรรมตามปกติธุรกิจของบริษัทและในส่วนธุรกรรมทางการเงิน อาทิเช่น การกู้ยืมเงิน หรือการขอสินเชื่อใดๆจากสถาบันการเงิน รวมตลอดถึงการทำเป็นผู้ค้าประกัน

คณะกรรมการได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการมีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานต่างๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทำกับบริษัท (ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด) ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบาย แนวทาง หรือหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้ และเป็นการมอบอำนาจในเรื่องเกี่ยวกับรายการที่เป็นไปตามการกำกับดูแลหรือการดำเนินงานตามปกติธุรกิจทั่วไปเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการกระทำความไม่เป็นธรรมในด้านต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น บริษัทได้ออกกฏแนวปฏิบัติเกี่ยวกับมาตรฐานความประพฤติและจริยธรรมทางธุรกิจ จรรยาบรรณของผู้บริหารและพนักงาน โดยเน้นถึงความซื่อสัตย์และมีจริยธรรมในการติดต่อกับลูกค้า ผู้ขายสินค้า คู่ค้า และกับบุคคลภายนอกทั้งหลาย ไม่มีผลประโยชน์ทับซ้อน ปกป้องและใช้ทรัพย์สินของบริษัทอย่างเหมาะสม ไม่เปิดเผยแจกจ่ายข้อมูลของบริษัทให้บุคคลอื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต และไม่ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทโดยใช้ข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยหรือรับรู้ต่อสาธารณะชน

นอกจากนี้ หากมีกรณีที่มีรายการระหว่างกัน บริษัทจะพิจารณาความเหมาะสมก่อนการเข้าทำรายการอย่างรอบคอบทุกครั้ง และจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีการเปิดเผยรายการดังกล่าวในรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)

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

คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งในการประชุมแต่ละครั้งทางฝ่ายบริหารได้จัดเตรียมข้อมูล และรายละเอียดเพื่อให้คณะกรรมการใช้ประกอบการพิจารณา และในระหว่างประชุม ประธานในที่ประชุมได้ให้เวลากับกรรมการในการพิจารณาหารือต่างๆ อย่างรอบคอบ รวมถึงการให้แสดงความคิดเห็นได้อย่างเต็มที่ และมีการจดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร รวมทั้งมีการจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองเพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบได้ ในปี 2562 มีการประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งหมดจำนวน 10 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัทตามที่ระบุในหัวข้อความตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณา คัดเลือกและเสนอชื่อของผู้สอบบัญชีและค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ให้ความเห็นในงบการเงินระหว่างกาลและงบการเงินประจำปีของผู้สอบบัญชีได้สอบทานหรือตรวจสอบ พิจารณาการปฏิบัติตามมาตรฐานทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา สอบทานการเปิดเผยรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน การพิจารณาความเหมาะสมของแผนการกำกับดูแลและตรวจสอบภายใน และพิจารณารายงานการตรวจสอบภายในที่ได้ตรวจสอบระบบงานต่างๆภายในองค์กร ที่จัดทำโดยฝ่ายตรวจสอบภายใน ตลอดจนการให้ข้อแนะนำในการปรับปรุงระบบการควบคุมภายใน เพื่อนำเสนอต่อฝ่ายบริหาร นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้นำเสนอแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในแก่คณะกรรมการบริษัทให้พิจารณาด้วย ใน ปี 2562 มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบทั้งหมดจำนวน 12 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ตามที่ระบุในหัวข้อความตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในส่วนของคณะกรรมการสรรหากรรมการ และคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนกรรมการ 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 2563 ประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งหมด 3 ชุด ได้แก่

- 1. คณะกรรมการบริษัท
- 2. คณะกรรมการตรวจสอบ
- 3. คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 8 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมดของปี 2563
1	นายวิศิษฐ์ เลาหุพันธุ์	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ	9/9
2	นายวิวัฒน์ เลาหุพันธุ์	กรรมการ	9/9
3	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์	กรรมการ	9/9
4	นายกัน เทียนสุวรรณ	กรรมการ	9/9
5	นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการ	9/9
6	นายวันชัย ตันติกุล	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	9/9
7	นายปรีชา บุญยภิดา	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	9/9
8	นายสมพล เทียนสุวรรณ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	9/9
จำนวนครั้งของการประชุมในปี 2563			9

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทคือ นายวิศิษฐ์ เลาหุพันธุ์ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายวิวัฒน์ เลาหุพันธุ์ และประทับตราสำคัญของบริษัท หรือกรรมการหนึ่งในสองคนนี้ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์ หรือ นายกัน เทียนสุวรรณ หรือนายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์ รวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท

บทบาทหน้าที่ของประธานกรรมการบริษัท

ประธานกรรมการบริษัทมีหน้าที่แสดงบทบาทของผู้นำและเป็นผู้ควบคุมการประชุมผู้ถือหุ้นให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล อีกทั้งยังมีบทบาทที่สำคัญในการที่จะทำให้คณะกรรมการบริษัททำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยสนับสนุนให้กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการประชุม ช่วยเหลือ แนะนำ สอดส่องดูแลและสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของฝ่ายบริหาร รวมทั้งมีความเป็นอิสระในการเสนอวาระการประชุม การแสดงความคิดเห็นต่อการดำเนินงานของบริษัท ในด้านต่างๆ รวมถึงการร่วมพิจารณาอย่างรอบคอบในเรื่องที่อาจจะขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้มีความถูกต้องโปร่งใส

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบที่สำคัญของคณะกรรมการบริษัท มีดังนี้

- ต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ จ้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการซื้อหรือขายสินทรัพย์ที่สำคัญตามกฎหมายเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่น ๆ กำหนด เป็นต้น
- กำหนด หรือเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท
- กำหนดนโยบาย กลยุทธ์ และทิศทางการดำเนินงานของบริษัทและการกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบาย กลยุทธ์ และทิศทางที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นและการเติบโตอย่างยั่งยืน
- พิจารณาตัดสินใจในเรื่องที่มีสาระสำคัญ เช่น แผนธุรกิจ งบประมาณ โครงการลงทุนขนาดใหญ่ อำนาจการบริหาร และรายการอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนด
- ประเมินผลการปฏิบัติงานและกำหนดค่าตอบแทนของฝ่ายบริหาร
- รับผิดชอบต่อผลประโยชน์และการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร โดยมีความตั้งใจและความระมัดระวังในการปฏิบัติงาน
- จัดให้มีระบบบัญชี รายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ รวมทั้งดูแลให้มีกระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล การบริหาร การจัดการความเสี่ยง การรายงานทางการเงิน และการติดตามผล
- ดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับบริษัท
- กำกับดูแลกิจการให้มีการปฏิบัติงานอย่างมีจริยธรรม
- กำหนดข้อบังคับหรือระเบียบภายในของบริษัทในเรื่องต่าง ๆ
- รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ในการจัดทำรายงานทางการเงิน โดยแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีไว้ในรายงานประจำปี และครอบคลุมเรื่องสำคัญๆ ตามนโยบายข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการของบริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- คณะกรรมการอาจแต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัท ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจและ/หรือภายในเวลาตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอำนาจ นั้น ๆ ได้

องค์ประชุมขึ้นตำแหน่งที่คณะกรรมการบริษัทจะลงมติ

บริษัทกำหนดนโยบายว่า คณะกรรมการบริษัทจะลงมติในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้ จะต้องมีการอยู่ไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนกรรมการ

คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/การประชุม ทั้งหมดของปี 2563
1	นายวันชัย	ต้นติกุล	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	14/14
2	นายปรีชา	บุญยึกดา	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	14/14
3	นายสมพล	เทียนสุวรรณ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	14/14
จำนวนครั้งของการประชุมในปี 2563				14

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้จัดตั้งขึ้นเพื่อเป็นองค์กรอิสระ ให้การสนับสนุน และเพื่อสอบถามข้อมูลทางการเงินที่เสนอแก่ผู้ถือหุ้น และผู้ที่เกี่ยวข้องอื่น

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ มีดังนี้

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในและระบบการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเลิกจ้าง บุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าวรวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
- (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
- (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี

- (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
- (ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
- (ซ) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของบริษัทฯ

7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริหารของบริษัท จำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/การประชุม ทั้งหมดของปี 2563
1	นายวิศิษฐ์	เลาหพูนรังษี	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ	10/13
2	นายวิวัฒน์	เลาหพูนรังษี	กรรมการ	11/13
3	นางนิภาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์	กรรมการ	13/13
4	นายกัน	เทียนสุวรรณ	กรรมการ	13/13
5	นายอาชวัน	เอี่ยมไพบุลย์พันธ์	กรรมการ	13/13
จำนวนครั้งของการประชุมในปี 2563				13

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

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร มีดังนี้

1. กำหนดนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และโครงสร้างการบริหารงานหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

2. กำหนดให้สอดคล้องและสนับสนุนต่อสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขันที่ได้กำหนดและตกลงไว้ต่อผู้ถือหุ้น เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ

3. กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจการบริหารต่างๆ ของบริษัท เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ ตรวจสอบ ติดตามการดำเนินงาน และแนวทางการบริหารงานด้านต่างๆ ของบริษัทที่กำหนดให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เอื้อต่อสภาพการดำเนินธุรกิจ

4. ตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทที่กำหนดให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่ได้รับอนุมัติไว้

5. พิจารณาโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของบริษัทที่กำหนด เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

6. ดำเนินการจัดทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงินในการเปิดบัญชี กู้ยืม จำนำ จำนองค้ำประกัน และการอื่นรวมถึงการซื้อขายและจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินใดๆ ตามวัตถุประสงค์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของบริษัท

7. กำกับดูแล และอนุมัติเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติของบริษัท และอาจมอบอำนาจให้ผู้บริหาร หรือบุคคลอื่นใดดำเนินการเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติประจำวันของบริษัท

8. ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

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

กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการของบริษัทคือ นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี

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

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ

1. ดำเนินการในการบริหารกิจการของบริษัทให้เป็นไปตามแผนงาน และงบประมาณที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้

2. ดำเนินการในการบริหารกิจการของบริษัทให้เป็นไปวัตถุประสงค์ นโยบาย ระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่ง หรือมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท หรือมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหารทุกประการ

3. มีอำนาจระทำการและแสดงตนเป็นตัวแทนของบริษัทต่อบุคคลภายนอกในกิจกรรมที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท

4. มีอำนาจออกประกาศ ระเบียบ คำสั่ง หรือบันทึก เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบายและผลประโยชน์ของบริษัท และเพื่อรักษาระเบียบวินัยการทำงานภายในองค์กร

5. อนุมัติการว่าจ้างบุคคลากร และการแต่งตั้งที่ปรึกษาด้านต่างๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานของบริษัท

6. ดำเนินการตามที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหารได้มอบหมาย ซึ่งอยู่ภายใต้กฎระเบียบและข้อบังคับของบริษัท

ทั้งนี้การดำเนินการอนุมัติรายการ ตามขอบเขต อำนาจหน้าที่ดังกล่าวต้องอยู่ ภายใต้อำนาจอนุมัติวงเงินที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

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

1. การเลือกตั้งกรรมการโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ให้ใช้คะแนนเสียงข้างมากและให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง ในกรณีที่บุคคลผู้ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการมีจำนวนไม่เกินกว่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีได้ในการเลือกตั้งครั้งนั้น ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการที่ได้รับการเสนอชื่อนั้น โดยกรรมการที่ผู้ถือหุ้นออกเสียงเลือกตั้งจะได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นนั้นมีอยู่ตาม

(2) โดยจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้ ในกรณีที่บุคคลผู้ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการมีจำนวนเกินกว่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีได้ในการเลือกตั้งครั้งนั้น ให้ใช้วิธีการลงคะแนนเป็นรายบุคคล ทั้งนี้ ในการออกเสียงลงคะแนน บุคคลแต่ละคนที่ผู้ถือหุ้นออกเสียงเลือกตั้งจะได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นนั้นมีอยู่ตาม

(3) โดยผู้ถือหุ้นดังกล่าวจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งมากหรือน้อยเพียงใดไม่ได้ โดยบุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้นให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

2. ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงจนเหลือน้อยกว่าจำนวนที่จะเป็นองค์ประชุม ให้กรรมการที่เหลืออยู่กระทำการแทนในนามของคณะกรรมการได้ แต่เฉพาะการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งกรรมการแทนตำแหน่งที่ว่างทั้งหมดเท่านั้น

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

มติของคณะกรรมการตามวรรคหนึ่งต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

ทั้งนี้บริษัทกำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระไว้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ.บริษัทใหญ่.บริษัทย่อย.บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่.หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย

2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน.ลูกจ้าง.พนักงาน.ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ.หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ.บริษัทใหญ่.บริษัทย่อย.บริษัทร่วม.บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน.ผู้ถือหุ้นรายใหญ่.หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ

3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมหรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ.บริษัทใหญ่.บริษัทย่อย.บริษัทร่วม.ผู้ถือหุ้นรายใหญ่.หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ.ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน.รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย.หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ.บริษัทใหญ่.บริษัทย่อย.บริษัทร่วม.ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

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

6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือ ที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้าน บาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือ หุ่นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย

7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน.หรือเป็น กรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน.ลูกจ้าง.พนักงาน.ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท อื่น.ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

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

ทั้งนี้ นิยามกรรมการอิสระของบริษัทเป็นไปตามข้อกำหนดขึ้นต่ำของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

จำนวนบริษัทที่กรรมการดำรงตำแหน่ง

บริษัทได้กำหนดนโยบายในการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทในบริษัทจดทะเบียนได้คนละไม่เกิน 5 แห่ง แต่มีได้กำหนดนโยบายการจำกัด

จำนวนการเป็นกรรมการบริษัทในบริษัทย่อยของบริษัทจดทะเบียนอื่น โดยสรุปดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง	บริษัทจดทะเบียนอื่น	บริษัทย่อยของ บริษัทจดทะเบียนอื่น
1	นายวิศิษฐ์	เลาหพูนรังษี	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ	ไม่มี	ไม่มี
2	นายวิวัฒน์	เลาหพูนรังษี	กรรมการ	ไม่มี	ไม่มี
3	นางนิภาพัฒน์	โรมรัตน์พันธ์	กรรมการ	ไม่มี	ไม่มี
4	นายกัน	เทียนสุวรรณ	กรรมการ	ไม่มี	ไม่มี
5	นายอาชวน	เอี่ยมไพบุลย์พันธ์	กรรมการ	ไม่มี	ไม่มี
6	นายวันชัย	ตันติกุล	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	1	ไม่มี
7	นายปรีชา	บุญยึกดา	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	1	ไม่มี
8	นายสมพล	เทียนสุวรรณ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	ไม่มี	ไม่มี

ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดเผยรายละเอียดข้อมูลการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นของกรรมการแต่ละคนไว้อย่างละเอียดในแบบรายงาน 56-1 และในรายงาน ประจำปี (56-2) ซึ่งบริษัทมั่นใจว่าจะไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติงานหน้าที่กรรมการบริษัท โดยตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาคณะกรรมการบริษัทได้แสดงให้เห็นว่า คณะกรรมการบริษัทสามารถอุทิศเวลาในการปฏิบัติหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัท ได้รับคำปรึกษา คำแนะนำและข้อเสนอแนะที่มีประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ

การรายงานการถือหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่รายงานการถือหลักทรัพย์และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แห่งพระราช บัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 3 วันทำการนับจากวันที่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือน ก่อนที่เผยแพร่งบการเงินต่อสาธารณชน

นโยบายการดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่นของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer : CEO)

คณะกรรมการบริษัทเล็งเห็นว่า เพื่อให้บริษัทได้รับประโยชน์สูงสุดในการที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะสามารถอุทิศเวลาสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะประธาน เจ้าหน้าที่บริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ จึงได้กำหนดเป็นนโยบายว่า ห้ามมิให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารในบริษัทจดทะเบียนอื่น

การปฐมนิเทศกรรมการใหม่

ในกรณีมีกรรมการเข้าใหม่ บริษัทได้กำหนดแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการเตรียมความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่กรรมการบริษัท เพื่อให้กรรมการเข้ารับตำแหน่ง สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ทันที โดยมีเลขาณุการบริษัทเป็นผู้ประสานงานในด้านต่างๆ ดังนี้

- ประสานงานในการให้ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทในด้านกฎหมายและอื่นๆ เช่น ข้อบังคับบริษัท วัตถุประสงค์บริษัท โครงสร้างองค์กรจรรยาบรรณทางธุรกิจของ คณะกรรมการบริษัท เป็นต้น
- จัดให้มีการพบปะกับประธานกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารของบริษัท เพื่อรับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนิน ธุรกิจของบริษัทด้านต่างๆเพื่อให้ครอบคลุม
- จัดให้มีการไปอบรมสัมมนาหลักสูตรพื้นฐานสำหรับกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ ในปี 2561 มีการปฐมนิเทศกรรมการใหม่ เนื่องจากมีการแต่งตั้งกรรมการใหม่จำนวน 1 ท่าน ได้แก่ นายอาชวน เอี่ยมไพบุลย์พันธ์

การอบรมและการพัฒนาความรู้กรรมการ

บริษัทมีนโยบายส่งเสริมให้กรรมการได้รับการอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องทั้งภายในและภายนอกบริษัท เช่น การเข้ารับการอบรมหลักสูตรของ สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหลักสูตรอื่นๆ ที่จัดโดยหน่วยงานภาครัฐและเอกชน รวมทั้งการศึกษาดูงาน ณ สถานที่จริง นอกจากนี้ยังมีการสำรวจความเห็นของกรรมการเพิ่มเติมว่า กรรมการแต่ละคน ต้องการจัดให้มีการอบรมและพัฒนาความรู้ในด้านใดเพิ่มเติมอีกหรือไม่ เพื่อช่วยให้คณะกรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่และกำกับดูแลกิจการของบริษัทได้อย่าง มีประสิทธิภาพ

นโยบายต่อต้านทุจริตคอร์ปชั่น

นิยามของทุจริตคอร์ปชั่น หมายถึงการกระทำที่ไม่ชอบด้วยจริยธรรม หรือกฎหมายซึ่งอาจเกิดขึ้นกับผู้ประกอบการกับหน่วยงานของรัฐเพื่อผลประโยชน์ในทางตรงหรือทางอ้อมของผู้ประกอบการ หรือกับคู่ค้าของบริษัท หรือบุคคลอื่นใด อันเป็นการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรมและยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตามหลักบรรษัทภิบาล เพื่อพัฒนาไปสู่องค์กรที่มีความยั่งยืน

นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดผู้รับผิดชอบในการจัดทำหลักเกณฑ์วิธีการ การติดตาม การรายงาน อย่างเป็นลายลักษณ์อักษร โดยคณะกรรมการบริษัท ได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้กำหนดกำกับดูแล การปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านทุจริตคอร์ปชั่น โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะทำการสอบทานประเมินความเสี่ยง การควบคุมภายในที่เกี่ยวข้อง และให้คำแนะนำต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

นโยบายต่อต้านคอร์รัปชั่นภายในองค์กร

บริษัทยึดมั่นในการทำธุรกิจที่โปร่งใส ซื่อสัตย์ ต่อสังคม ลูกค้า คู่ค้าและพนักงานของบริษัทฯ และไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง กับการคอร์รัปชั่นทุกรูปแบบ โดยห้ามกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ใช้โอกาสจากการปฏิบัติหน้าที่ ตำแหน่ง แสวงหา ผลประโยชน์เพื่อการส่วนตัว หรือต่อครอบครัวหรือบุคคลอื่น

นโยบายต่อต้านคอร์รัปชั่นภายนอกองค์กร

จากการที่บริษัทมีนโยบายต่อต้านคอร์รัปชั่นภายในองค์กรแล้ว บริษัทยังคงมีนโยบายต่อต้านคอร์รัปชั่นภายนอก องค์กรด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งการต่อต้านคอร์รัปชั่นที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายรัฐหรือเจ้าหน้าที่รัฐ เพื่อมิให้การกำกับดูแลกิจการที่ดีเกิดความเสียหายและส่งผลเสียให้การเติบโตทางเศรษฐกิจ รวมทั้งภาพลักษณ์ของประเทศ โดยบริษัทไม่สนับสนุนการให้สินบนทุกรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นการสนับสนุนคู่ค้า หรือให้สินบนแก่เจ้าหน้าที่รัฐ นอกจากนี้ บริษัทจะดำเนินธุรกิจตามกฎหมายของกฎหมาย และขั้นตอนที่ถูกต้องเพื่อไม่ให้เกิดช่องทางอันก่อให้เกิดการคอร์รัปชั่น

บริษัทพร้อมให้ความร่วมมือปฏิบัติตามระเบียบของภาครัฐในการปราบปรามการทุจริตและคอร์รัปชั่นด้วยการสร้างจิตสำนึกให้กับบุคลากรขององค์กรในการต่อต้านประเด็นดังกล่าว โดยเริ่มตั้งแต่การกำหนดให้มีเนื้อหาเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริต ในการปฐมนิเทศสำหรับพนักงานใหม่ ไปจนถึงการให้ความรู้ต่อพนักงานทุกระดับผ่านช่องทางการสื่อสารภายในองค์กร นอกจากนี้ยังสนับสนุนให้มีการตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติงานให้ปราศจากการทุจริตคอร์รัปชั่น ซึ่งรับผิดชอบโดยฝ่ายงานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานทุกฝ่าย นอกจากนี้ยังกำหนดหลักการปฏิบัติในประเด็นดังกล่าวไว้ดังนี้

• ห้ามมิให้บุคคลใดยื่นข้อเสนอหรือผลประโยชน์ เพื่อเป็นการจูงใจให้บุคคลอื่นเสี่ยงการปฏิบัติ หรือจูงใจให้ปฏิบัติหน้าที่ไปในทางมิชอบ

• ห้ามมิให้บุคคลใด รับผลประโยชน์หรือเรียกร้องผลประโยชน์ ซึ่งนำมาด้วยการจูงใจให้เสี่ยงการปฏิบัติ หรือจูงใจให้ปฏิบัติหน้าที่ไปในทางมิชอบได้

• ห้ามมิให้มีการรับหรือการให้เงินสด พันธบัตร หุ้บ อัญมณี อสังหาริมทรัพย์ ทั้งในช่วงเทศกาลและไม่ใช่เทศกาล

• หลักเสี่ยงการรับหรือให้ของขวัญหรือประโยชน์อื่นใดทั้งที่จับต้องได้ และจับต้องไม่ได้ จากผู้มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ยกเว้นแต่ของขวัญตามเทศกาล ซึ่งอยู่ในขอบเขตและมูลค่าที่เหมาะสม โดยพนักงานมีหน้าที่รายงานเพื่อขอคำแนะนำจากผู้บังคับบัญชาก่อนเสมอ

แนวทางในการติดตาม/ประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์ปชั่น

บริษัทได้จัดให้มีช่องทางรองรับสำหรับกรณีที่พนักงานต้องการร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสการกระทำผิด โดยสามารถแจ้งไปได้ที่ผู้บังคับบัญชาของตนเอง ฝ่ายทรัพยากรบุคคล หรือฝ่ายตรวจสอบภายใน ทั้งทางโทรศัพท์ ทาง e-mail หรือทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทจะนำประเด็นที่ได้รับแจ้งเข้าสู่กระบวนการพิจารณาโดยการจัดตั้งคณะกรรมการเฉพาะกิจ เพื่อให้ความเป็นธรรม และรักษาข้อมูลของผู้แจ้งเรื่องร้องเรียนดังกล่าวไว้เป็นความลับ

นโยบายและวิธีการปฏิบัติการแจ้งเบาะแส (Whistleblower Policy)

บริษัทให้ความสำคัญเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ความโปร่งใส และตรวจสอบได้ จึงเปิดโอกาสให้พนักงานรายงาน หรือให้ข้อมูลเกี่ยวกับความผิดปกติในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยผ่านทางช่องทางพิเศษและกำหนดกลไกสำหรับคุ้มครองเพื่อสร้างความเชื่อมั่นว่าการรายงานหรือให้ข้อมูลนั้น จะไม่ทำให้ผู้ร้องเรียนหรือผู้ให้ข้อมูลได้รับความเดือดร้อน

ผู้มีสิทธิร้องเรียน

1. พนักงานที่พบเห็นการกระทำที่ฝ่าฝืน กฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ บริษัท หรือจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

2. พนักงานที่ถูกกลั่นแกล้ง หน้บู ถูกลงโทษทางวินัย เนื่องมาจากการที่ตนได้ร้องเรียน หรือให้ข้อมูลช่วยเหลือในขั้นตอนการสืบสวนสอบสวน รวมไปถึงการฟ้องร้องดำเนินคดี หรือการให้ความร่วมมือใดๆ ต่อศาลหรือหน่วยงานของรัฐ

ผู้รับข้อร้องเรียน

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

วิธีการร้องเรียน

ร้องเรียนต่อผู้รับข้อร้องเรียนคนใดคนหนึ่งดังต่อไปนี้

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

ขั้นตอนการตรวจสอบข้อเท็จจริง

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

การคุ้มครองผู้ที่แจ้งข้อมูลหรือให้เบาะแส

1. ในกรณีที่ผู้ร้องเรียนเลือกที่จะไม่เปิดเผยชื่อต้องระบุรายละเอียดข้อเท็จจริงหรือหลักฐานที่ชัดเจนเพียงพอที่แสดงให้เห็นว่ามีเหตุอันควรเชื่อว่ามีกรกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับบริษัท หรือจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ แต่หากเปิดเผยตนเองจะทำให้บริษัทฯ สามารถแจ้งผลการดำเนินการในเรื่องที่ร้องเรียนให้ทราบได้ และผู้รับข้อร้องเรียนสามารถดำเนินการได้อย่างรวดเร็วยิ่งขึ้น

2. ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ถือเป็นความลับ และจะเปิดเผยเท่าที่จำเป็น โดยคำนึงถึงความปลอดภัย และความเสียหายของผู้รายงานแหล่งที่มาของข้อมูล หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ผู้รับผิดชอบในทุกขั้นตอนจะต้อง

เก็บรักษาข้อมูลที่ได้รับไว้ในชั้นความลับสูงสุด และไม่เปิดเผยต่อบุคคลอื่น หากฝ่าฝืนถือเป็นการกระทำผิดวินัย

3. กรณีที่ผู้ร้องเรียนเห็นว่าตนอาจได้รับความไม่ปลอดภัย หรืออาจเกิดความเดือดร้อนเสียหาย ผู้ร้องเรียนสามารถร้องขอให้บริษัทกำหนดมาตรการคุ้มครองที่เหมาะสมได้ หรือบริษัทอาจกำหนดมาตรการคุ้มครองโดยผู้ร้องเรียนไม่ต้องร้องขอ หากเห็นว่าเป็นเรื่องที่มีแนวโน้มที่จะเกิดความเสียหาย หรือความไม่ปลอดภัย

4. พนักงานที่ปฏิบัติต่อบุคคลอื่นด้วยวิธีการที่ไม่เป็นธรรม เลือกปฏิบัติด้วยวิธีการไม่เหมาะสม หรือก่อให้เกิดความเสียหาย อันมีเหตุจูงใจมาจากการที่บุคคลนั้นได้ร้องเรียนหรือให้เบาะแสรวมไปถึงการฟ้องร้องดำเนินคดี หรือให้ความร่วมมือใดๆ ต่อศาลหรือหน่วยงานของรัฐ ถือเป็นการกระทำผิดทางวินัยที่ต้องได้รับโทษ ทั้งนี้อาจได้รับโทษตามที่กฎหมายกำหนดไว้ หากการกระทำนั้นถือเป็นการกระทำผิดตามกฎหมาย

5. ผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจะได้รับการบรรเทาความเสียหายด้วยวิธีการหรือกระบวนการที่พิจารณาแล้วว่ามีความเหมาะสม 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 2563 เป็นดังนี้

8.1 คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 8 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/การประชุม ทั้งหมดของปี 2563
1	นายวิศิษฐ์	เลาหพุนรังษี	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ	9/9
2	นายวิวัฒน์	เลาหพุนรังษี	กรรมการ	9/9
3	นางนิภาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์	กรรมการ	9/9
4	นายกัน	เทียนสุวรรณ	กรรมการ	9/9
5	นายอาชวัน	เอี่ยมไพบุลย์พันธ์	กรรมการ	9/9
6	นายวันชัย	ตันติกุล	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	9/9
7	นายปรีชา	บุญยิกิตา	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	9/9
8	นายสมพล	เทียนสุวรรณ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	9/9
จำนวนครั้งของการประชุมในปี 2563				9

กรรมการผู้ที่มีอำนาจลงนามแทนบริษัทคือ นายวิศิษฐ์ เลาหพุนรังษี ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายวิวัฒน์ เลาหพุนรังษี และประทับตราสำคัญของบริษัท หรือกรรมการหนึ่งในสองคนนี้ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์ หรือ นายกัน เทียนสุวรรณ หรือนายอาชวัน เอี่ยมไพบุลย์พันธ์ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/การประชุม ทั้งหมดของปี 2563
1	นายวันชัย ตันติกุล	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	14/14
2	นายปรีชา บุญยิกิตา	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	14/14
3	นายสมพล เทียนสุวรรณ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	14/14
จำนวนครั้งของการประชุมในปี 2563			14

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้จัดตั้งขึ้นเพื่อเป็นองค์กรอิสระ ให้การสนับสนุน และเพื่อสอบถามข้อมูลทางการเงินที่เสนอแก่ผู้ถือหุ้น และผู้ที่เกี่ยวข้องอื่น

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริหารของบริษัท จำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/การประชุม ทั้งหมดของปี 2563
1	นายวิศิษฐ์ เลาหพุนรังษี	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ	10/13
2	นายวิวัฒน์ เลาหพุนรังษี	กรรมการ	11/13
3	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์	กรรมการ	13/13
4	นายกัน เทียนสุวรรณ	กรรมการ	13/13
5	นายอาชวัน เอี่ยมไพบุลย์พันธ์	กรรมการ	13/13
จำนวนครั้งของการประชุมในปี 2563			13

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

คณะกรรมการในบริษัทย่อย

บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง
1	นายวิศิษฐ์	เลาหพุนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2	นายวิวัฒน์	เลาหพุนรังษี	กรรมการ
3	นางนิกาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์	กรรมการ
4	นายกัน	เทียนสุวรรณ	กรรมการ
5	นายอาชวัน	เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการ

บริษัท วันอัพ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง
1	นายวิศิษฐ์	เลาหพุนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2	นายวิวัฒน์	เลาหพุนรังษี	กรรมการ
3	นางนิกาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์	กรรมการ
4	นายกัน	เทียนสุวรรณ	กรรมการ
5	นายอาชวัน	เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการ

บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง
1	นายวิศิษฐ์	เลาหพุนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2	นายวิวัฒน์	เลาหพุนรังษี	กรรมการ
3	นางนิกาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์	กรรมการ
4	นายกัน	เทียนสุวรรณ	กรรมการ
5	นายอาชวัน	เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการ

บริษัท คูสสเปซ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง
1	นายวิศิษฐ์	เลาหพุนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2	นายวิวัฒน์	เลาหพุนรังษี	กรรมการ
3	นางนิกาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์	กรรมการ
4	นายกัน	เทียนสุวรรณ	กรรมการ
5	นายอาชวัน	เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการ

บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง
1	นายวิศิษฐ์	เลาหพุนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2	นายวิวัฒน์	เลาหพุนรังษี	กรรมการ
3	นางนิกาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์	กรรมการ
4	นายกัน	เทียนสุวรรณ	กรรมการ
5	นายอาชวัน	เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการ

บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง
1	นายวิศิษฐ์	เลาหพุนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2	นายวิวัฒน์	เลาหพุนรังษี	กรรมการ
3	นางนิกาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์	กรรมการ
4	นายกัน	เทียนสุวรรณ	กรรมการ
5	นายอาชวัน	เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการ

บริษัท อารียา ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง
1	นายวิศิษฐ์	เลาหพุนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2	นายวิวัฒน์	เลาหพุนรังษี	กรรมการ
3	นางนิกาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์	กรรมการ
4	นายกัน	เทียนสุวรรณ	กรรมการ
5	นายอาชวัน	เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการ

บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด

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

บริษัท เมกา สเปซ 2 จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง
1	นายวิศิษฐ์	เลาหพูนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2	นายวิวัฒน์	เลาหพูนรังษี	กรรมการ
3	นายอาชวัน	เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการ

บริษัท มอร์โรว์ 1 จำกัด

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง
1	นายวิศิษฐ์	เลาหพูนรังษี	กรรมการผู้จัดการ
2	นายวิวัฒน์	เลาหพูนรังษี	กรรมการ
3	นายอาชวัน	เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการ

ผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะผู้บริหารของบริษัทมี จำนวนทั้งสิ้น 5 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง
1	นายวิศิษฐ์	เลาหพูนรังษี	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ
2	นายวิวัฒน์	เลาหพูนรังษี	กรรมการ
3	นางนิภาพัฒน์	โรมรัตนพันธ์	กรรมการ
4	นายกัน	เทียนสุวรรณ	กรรมการ
5	นายอาชวัน	เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการบริหาร และ รองกรรมการผู้จัดการสายงานก่อสร้าง

หมายเหตุ : ผู้บริหาร (ตามนิยาม ก.ล.ต.) หมายถึง กรรมการผู้จัดการ หรือผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่รายแรกนับต่อจากกรรมการผู้จัดการลงมา ผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายชื่อที่สุกฤษฎาย และให้หมายรวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งในระดับบริหารในสายงานบัญชีและการเงิน ที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไป หรือเทียบเท่า

กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการของบริษัทคือ นายวิศิษฐ์ เลาหุพันธุ์

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

เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้งให้ นายอาณัติ ปันรัตน์ ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2556 โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พร้อมทั้งทำหน้าที่รับผิดชอบในการดูแลและให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารในด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆที่คณะกรรมการต้องทราบและปฏิบัติ รวมไปถึงรับผิดชอบจัดประชุมคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และการประชุมผู้ถือหุ้น ประสานงานกับหน่วยงานภายในบริษัทให้ปฏิบัติตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัท มติคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจนดูแลการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศตามข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ประสิทธิภาพและข้อมูลของเลขานุการบริษัท ได้แสดงไว้ดังนี้

<div>นายอาณัติ ปันรัตน์</div> <div>เลขานุการบริษัท</div>	<div>ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ไม่มี</div> <div>อายุ : 59</div>
<div>คุณวุฒิการศึกษา</div> <div><div><ul style="list-style-type: none">ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</div></div> <div>ประวัติการอบรม ;</div> <div><div><ul style="list-style-type: none">CFO TrainingCFO Getting Together 2018Refreshment of the Role and Expectation of A CFOIA Clinic 11/2018</div></div>	<div></div>
<div>ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี จนถึงปัจจุบัน</div> <div>กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน ;</div> <div>-ไม่มี-</div> <div>กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน ;</div> <div><div><ul style="list-style-type: none">รองกรรมการผู้จัดการ บมจ. ศิธร (เจ้าตลาดหลักทรัพย์ปี 2562)</div></div> <div>กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท</div> <div>-ไม่มี-</div> <div>กิจการของรัฐ</div> <div>-ไม่มี-</div>	
<div>ประสบการณ์การทำงานในอดีต</div> <div><div><ul style="list-style-type: none">ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส สายงานการเงินและบัญชี บมจ. อาเรีย พาร์ฟิวเมอรีกรรมการและผู้ช่วยการ-สายงานการเงินและบัญชี บมจ.ไทยโพลีคอนส์ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน บจก.กัญญ์ธรรมาผู้จัดการอาวุโส บจก.มิซูมิ (ประเทศไทย)</div></div> <div>ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :</div> <div>-ไม่มี-</div> <div>สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส) (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563) :</div> <div>-ไม่มี-</div>	

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

1. คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน
- 1.1 คำตอบแทนในฐานะกรรมการ

ใน 2563 บริษัทจ่ายคำตอบแทนในฐานะกรรมการมีดังนี้

(หน่วย : บาท)

ลำดับ	รายชื่อ		ตำแหน่ง	จำนวน
1.	นายวิศิษฐ์	เลาหพูนรังษี	ประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการ	-
2.	นายวิวัฒน์	เลาหพูนรังษี	กรรมการ และกรรมการบริหาร	-
3.	นางนิภาพิณ	โรมรัตนพันธ์	กรรมการ และกรรมการบริหาร	-
4.	นายกัน	เทียนสุวรรณ	กรรมการ และกรรมการบริหาร	-
5.	นายอาชวัน	เอี่ยมไพบุลย์พันธ์	กรรมการ และกรรมการบริหาร	-
6.	นายวันชัย	ตันติกุล	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	855,000
7.	นายปรีชา	บุญยึกิดา	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	855,000
8.	นายสมพล	เทียนสุวรรณ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	855,000

โดยคำตอบแทนดังกล่าวอยู่ในรูปเบี้ยประชุมและบำเหน็จกรรมการ ส่วนกรรมการที่ดำรงตำแหน่งคณะกรรมการบริหารจะมีเงินเดือนประจำ แต่จะไม่ได้รับเบี้ยประชุมและบำเหน็จกรรมการ

- 1.2 คำตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ในปี 2563 คณะกรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัท (คำตอบแทนในส่วนของกรรมการแสดงแยกไว้ต่างหาก.ส่วนคำตอบแทนในฐานะผู้บริหารได้รวมในหัวข้อนี้แล้ว).มีคำตอบแทนรวมเงินเดือน.โบนัสและเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพรวมทั้งสิ้น 66.02 ล้านบาท

2. คำตอบแทนอื่น
- ไม่มี-

บุคลากร

จำนวนพนักงาน และคำตอบแทนพนักงาน

บริษัทมีพนักงานทั้งหมด 450 คน (บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563) โดยใน ปี 2563 บริษัทได้จ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงาน จำนวนทั้งสิ้น 357.71 ล้านบาท ได้แก่ เงินเดือน โบนัส กองทุนประกันสังคม และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

นโยบายคำตอบแทนพนักงาน

บริษัท กำหนดนโยบายคำตอบแทนพนักงานที่สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัท ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว มีการกำหนดโครงสร้างเงินเดือนอย่างเหมาะสมตามความรู้ ความสามารถ 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

การควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยง

บริษัทได้มีการวางระบบการควบคุมภายในและได้จัดให้มีแผนกตรวจสอบภายในในการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในให้มีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างความเชื่อมั่น, เพิ่มประสิทธิภาพและลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในการดำเนินการขององค์กร

ผู้ตรวจสอบภายในมีหน้าที่วิเคราะห์ เสนอแนะ และให้คำปรึกษาจากกระบวนการตรวจสอบภายใน เพื่อแก้ไขงาน ทุกส่วนดำเนินไปสู่เป้าหมายขององค์กร ผู้ตรวจสอบภายในมีหน้าที่ต้องรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงแก่คณะกรรมการตรวจสอบ

การตรวจสอบภายในมีขั้นตอนการปฏิบัติงานที่สำคัญ 3 ส่วนดังต่อไปนี้

1. การวางแผนการตรวจสอบ 2. การปฏิบัติงานตรวจสอบ 3. การจัดทำรายงานและติดตามผล

- 1.1 ผู้ตรวจสอบภายในต้องกำหนดวัตถุประสงค์ของกิจกรรมการตรวจสอบ และวิธีการที่ใช้ในการควบคุมผลการ ดำเนินงานของงานนั้น
- 1.2. ผู้ตรวจสอบภายในต้องประเมินความเสี่ยงที่สำคัญของกิจกรรม และผลกระทบที่เกิดจากความเสี่ยง การจัดลำดับความเสี่ยง (Prioritizes Risks)

ผลกระทบ	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					

คำจำกัดความของพื้นที่สีต่างๆ		แนวทางในการจัดการความเสี่ยง
สูงมาก	ระดับความเสี่ยงสูงมาก	ความเสี่ยงที่มีความสำคัญสูงมาก จะต้องได้รับการบริหารจัดการ <u>ทันที</u>
สูง	ระดับความเสี่ยงสูง	ความเสี่ยงที่มีความสำคัญสูง จะต้องได้รับการบริหารจัดการ <u>อย่างเร่งด่วน</u>
ปานกลาง	ระดับความเสี่ยงปานกลาง	ความเสี่ยงที่มีความสำคัญ จะต้องได้รับการบริหารจัดการ
ต่ำ	ระดับความเสี่ยงต่ำ	ความเสี่ยงที่มีความสำคัญน้อย และอยู่ในระดับที่ผู้บริหารยอมรับได้ และต้องติดตามอย่างสม่ำเสมอ

2. การปฏิบัติงานตรวจสอบ ผู้ตรวจสอบจะดำเนินการตรวจสอบตามแผนการตรวจสอบที่ได้วางไว้และสรุปข้อ ตรวจพบหรือสิ่งที่ตรวจพบทั้งด้านดีและ ปัญหาข้อบกพร่องที่คิดว่ามีค่าควรแก่การตรวจสอบ
3. การจัดทำรายงานและติดตามผล ผู้ตรวจสอบจะนำเสนอรายงานให้ผู้เกี่ยวข้องทราบพร้อมข้อเสนอแนะ และหากพบข้อบกพร่องหรือข้อผิดพลาด อาจ ทำการตรวจสอบซ้ำเพื่อให้เกิดมั่นใจต่อกระบวนการนั้นๆ องค์กร นอกจากนี้ผู้ตรวจสอบภายในมีหน้าที่ต้องรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงแก่คณะกรรมการตรวจสอบอีกด้วย

คณะกรรมการตรวจสอบ

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2564 คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินความเพียงพอ และเหมาะสม ของระบบการควบคุมภายใน เพื่อเสนอรายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2563 จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัท ในด้านต่าง ๆ 5 องค์ประกอบ คือ

- องค์กรและสภาพแวดล้อม
- การบริหารความเสี่ยง
- การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร
- ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล
- ระบบการติดตาม

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอ โดยทุกองค์ประกอบมีการปฏิบัติตามอย่างมีประสิทธิภาพ และได้นำเสนอรายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2563 แก่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้ว ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2564

บริษัทได้มีการจัดการบริหารงานและระบบการควบคุมภายในที่ดีเพียงพอ โดยผู้บริหารได้สนับสนุนให้ตระหนักถึงความจำเป็นในการควบคุมภายใน โดย จัดให้ มีการกำกับดูแลองค์กรที่ดี กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างชัดเจน รวมทั้งได้กำหนดระเบียบ ข้อบังคับ นโยบาย ระดับอำนาจการบริหารและระดับ การอนุมัติรายการที่เหมาะสมอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร

บริษัทได้จัดให้มีสำนักตรวจสอบภายใน ที่มีความเป็นอิสระในการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน ซึ่งรายงานโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจ สอบ เพื่อสอบทานระบบการปฏิบัติงานของกิจกรรมต่างๆ ให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายขององค์กรโดยรวม โดยผลการตรวจสอบที่ผ่านมาไม่ พบว่ามีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในแต่ประการใด

นอกจากนี้ผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2563 ได้ประเมินประสิทธิภาพของการ ควบคุมภายในของบริษัทฯ ตามที่เห็นว่าจำเป็น ซึ่งพบว่า ไม่มีจุดอ่อนของระบบการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญแต่ประการใด

รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ผู้ถือหุ้น

บริษัท อาเรีย พรอฟีเวิร์ด จำกัด (มหาชน)

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

ในปี 2563 คณะกรรมการตรวจสอบจัดให้มีการประชุมรวม 14 ครั้ง โดยมีฝ่ายบริหาร หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน และฝ่ายบัญชี เข้าร่วมประชุมตามวาระที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจัดให้มีการประชุมอย่างน้อย 1 ครั้งเพื่อหารือผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน โดยไม่มีฝ่ายบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทาน และให้ข้อเสนอแนะในวาระต่างๆ อย่างอิสระตามที่พึงจะเป็นสรุปสาระสำคัญ ได้ดังนี้

• สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2563 โดยร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชี เห็นว่ารายงานทางการเงิน รายการบัญชีกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง มีความเหมาะสมเพียงพอ โปร่งใส เชื่อถือได้ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป ระบบบัญชีและงบการเงินมีความเชื่อถือได้ มีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอทันเวลา พร้อมทั้งให้ข้อสังเกต และรับทราบแนวทางแก้ไขปัญหาให้เกิดประโยชน์แก่บริษัท

• สอบทานและประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบควบคุมภายในร่วมกับหน่วยงานตรวจสอบภายใน เห็นว่าบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ ไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ สามารถสร้างความมั่นใจได้อย่างเหมาะสมผลว่าบริษัทฯ สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ทั้งในด้านของควมมีประสิทธิผลและประสิทธิภาพในการดำเนินงาน รวมถึงการดูแลทรัพย์สิน ความเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินและการปฏิบัติตามกฎระเบียบและนโยบายบริษัท

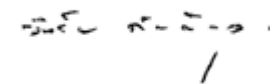
• การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายงานผลการตรวจสอบประจำปี 2563ตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติ เพื่อให้การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีระบบการควบคุมภายในที่ดี มีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักกริพย์และตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท รวมถึงให้มีการติดตามแก้ไขประเด็นที่มีนัยสำคัญตามรายงานผลการตรวจสอบ นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแผนการตรวจสอบประจำปี 2564 ซึ่งจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของการประเมินการควบคุมภายในตามแนวทาง COSO

• ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า บริษัทฯ สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2563 เป็นผู้ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ โดยไม่มีการถือหุ้นและไม่มีการให้บริการอื่นแก่บริษัทฯ นอกเหนือจากงานสอบบัญชี และได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความเหมาะสม โดยเป็นไปตามมาตรฐานการประกอบวิชาชีพการสอบบัญชี รวมทั้งมีความเข้าใจธุรกิจของบริษัทฯ เป็นอย่างดี

• การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เห็นว่าเป็นรายการจริงทางการเงินเป็นธุรกิจปกติทั่วไป มีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี งดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบ มีเหตุผลและเป็นอิสระ ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน

โดยสรุปคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทฯ ถือนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นสำคัญ มีผลให้ระบบการควบคุมภายในมีประสิทธิภาพเพียงพอ ไม่มีข้อบกพร่องเป็นสาระสำคัญ มีระบบบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม การปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎเกณฑ์ภาครัฐเป็นไปโดยถูกต้อง สำหรับงบการเงินรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ไม่มีเหตุการณ์ที่แสดงถึงปัญหาหรือรายการที่มีผลกระทบต่อฐานะการเงิน การจัดท่างบการเงิน จัดทำขึ้นอย่างถูกต้องตามที่ควรมีการเปิดเผยข้อมูลเพียงพอ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ



(นายวันชัย ตันติกุล)
ประธานกรรมการตรวจสอบ
วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2564

ความเห็นของกรรมการต่อระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการของบริษัทฯได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน ว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯอยู่ในระดับที่พอใจและมีความเหมาะสมและมีประสิทธิผลเพื่อให้ได้ข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วนและเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินตลอดจนเพื่อไม่ให้เกิดการทุจริตหรือดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

อ้างอิงถึง หมวดค 4.1 รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อย ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของ ส่วนของผู้ถือหุ้น รวมทั้งไม่มีคดีที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญที่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและกลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกบริษัทอื่น และบุคคลธรรมดาฟ้องร้องรวม 8 คดี จากการพิจารณา การเรียกร้องค่าเสียหายและอื่นๆ โดยมีทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องและอาจเรียกได้เป็นจำนวนเงิน 416.07 ล้านบาท ขณะนี้คดีความอยู่ในระหว่างการพิจารณาของ ศาล โดยมี 2 คดีที่ศาลอุทธรณ์ได้พิพากษาให้บริษัทและกลุ่มบริษัทชำระเงินเป็นจำนวนเงินรวม 10.92 ล้านบาท ซึ่งบริษัทอยู่ระหว่างอุทธรณ์คำพิพากษา

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของบริษัท คาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญ ดังนั้น บริษัทและกลุ่มบริษัทจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินสำหรับ ผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในงบการเงิน

“
ทำอย่างมั่นคง
ภายใต้การบริหาร
ความเสี่ยง
”

แนวโน้มภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564

จากภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2563 ซึ่งได้รับผลกระทบอย่างหนักจากการแพร่ระบาดของไวรัส โควิด-19 ส่งผลให้ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ หรือ GDP มีการปรับลดลง 6.1% ซึ่งเป็นการขยายตัวที่ต่ำสุดในรอบ 22 ปี ภาพรวมดังกล่าว ส่งผลกระทบโดยตรงต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2564 จะขยายตัวร้อยละ 3.5 – 4.5 ซึ่งเป็นการขยายตัวจากฐานที่ต่ำผิดปกติในปี 2563

แนวโน้มเศรษฐกิจในปี 2564 ยังคงมีความเสี่ยงในด้านการกลับมาระบาดของสอง ของไวรัส โควิด-19 ความขัดแย้งทางการเมือง ความผันผวนทางเศรษฐกิจของทั่วโลก ทำให้ยังมีความเสี่ยงในการชะลอการฟื้นฟูกิจกรรม โดยเฉพาะภาคธุรกิจท่องเที่ยว และโรงแรม ส่งผลให้การจ้างงานกลับเข้าสู่ระบบมีระยะเวลานานมากขึ้น จากปัจจัยดังกล่าวทำให้ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคปรับตัวลดลงอยู่ระดับต่ำสุดในรอบ 5 เดือน หลังจากปี 2563 เผชิญกับจุดต่ำสุดในรอบ 10 ปีมาแล้ว โดยพบว่าผู้บริโภคยังคงชะลอการจับจ่ายตลอดไตรมาสแรกของปี 2564 จนกว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดจะคลี่คลาย

ด้านตลาดอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้ผู้ประกอบการเปิดตัวที่อยู่อาศัยใหม่ ต่ำที่สุดในรอบ 10 ปี โดยสัดส่วนการเปิดตัวโครงการใหม่เปลี่ยนไปจากเดิมโครงการอาคารชุดมีมากกว่าโครงการบ้านจัดสรร แต่ในปี 2563 สัดส่วนเปิดตัวโครงการบ้านจัดสรรมีจำนวนมากกว่าโครงการอาคารชุดเท่ากับ 57.4 : 42.6 ผู้ประกอบการได้มีการปรับตัว โดยการชะลอการเปิดโครงการใหม่ทั่วประเทศมาตั้งแต่ปี 2562 ก่อนเกิดวิกฤติเศรษฐกิจจากเชื้อไวรัส โควิด-19 เนื่องจากยอดขายที่อยู่อาศัยชะลอตัวจากผลกระทบของการประกาศมาตรการป้องกันการกักตัวโรคจึงอสังหาริมทรัพย์ หรือมาตรการ LTV เมื่อเดือนเมษายน 2562 และเมื่อเกิดการล็อกดาวน์ทางเศรษฐกิจในช่วงต้นปี 2563 ทำให้อยอดขายที่อยู่อาศัยมีการปรับตัวลดลง

ทิศทางตลาดในปี 2564 หลังจากจากพบสัญญาณการฟื้นตัวของตลาดในช่วงไตรมาส 3/2563 ปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อย ผ่านการที่รัฐบาลมีมาตรการออกมาตรการกระตุ้นภาพรวมเศรษฐกิจ อาทิเช่น มาตรการลดอัตราดอกเบี้ย, มาตรการพักชำระหนี้, โครงการคนละครึ่ง เฟส 1 และเฟส 2, โครงการเราเที่ยวด้วยกัน ยังคงต้องอาศัยแรงหนุนสำคัญจากแนวโน้มภาพรวมเศรษฐกิจทั้งระบบ เพื่อเพิ่มรายได้และกำลังซื้อให้กลุ่มคนต้องการมีบ้าน โดยหากอ้างอิงตลาดคาดการณ์ของสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สภาพัฒน์ฯ) ประเมินหากไม่มีปัจจัยลบต่างๆมาเพิ่มเศรษฐกิจไทยในปี 2564 จะฟื้นตัวกลับมาเป็นบวกที่ 4% จากฐานที่ติดลบ 6% ในช่วงปี 2563 ได้

สอดคล้องกับรูปแบบการฟื้นตัวของตลาดที่อยู่อาศัยจะค่อยๆ ฟื้นตัวดีขึ้น โดยเฉพาะในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 ภายใต้สมมุติฐาน ไม่มี

ปัจจัยลบทางการเมืองเข้ามากระทบ และตลาดมีปัจจัยบวกเพิ่มเข้ามาจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาพรวมของรัฐบาลอย่างต่อเนื่อง โดยมีอัตราดอกเบี้ย ซึ่งยังคงอยู่ในระดับต่ำที่ 0.50% ต่อปี จะเป็นแรงสนับสนุนสำคัญในการขอสินเชื่อของผู้บริโภค โดยกรณีที่ดีที่สุด ตลาดอาจขยายตัวได้ถึง 10.2% ในแง่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ ราว 9.5 แสนล้านบาท หรือหากไม่เป็นดังคาดการณ์ มีปัจจัยลบอื่นๆ เข้ามารุมเร้าเพิ่มเติม กรณีเลวร้ายสุด ตลาดคงติดลบ 8.6% มูลค่าการโอนฯ ดิ่งสู่ตัวเลข 7.8 แสนล้านบาท เท่านั้น

แนวโน้มการแก้ไข ทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2564 ต่อการแพร่ระบาดของ COVID-19

โดยแบ่งออกเป็น 3 Scenario โดยคาดการณ์ว่าตลาดอสังหาฯ จะติดลบ 3% ถึงเติบโตได้ 10% ขึ้นกับความสามารถในการควบคุมสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ของรัฐบาล

1. Best Case Scenario 1 รัฐบาลสามารถควบคุมสถานการณ์ได้เร็วภายในช่วงปลายเดือนกุมภาพันธ์และวัคซีนสามารถเข้าถึง 50% ของประชากรไทยภายในปี 2564 ในกรณีนี้คาดว่าเศรษฐกิจจะขยายตัวประมาณ 4-5% จะทำให้มีมูลค่าการเปิดตัวโครงการใหม่ของอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 13-15% และ จำนวนหน่วยอสังหาริมทรัพย์เปิดตัวใหม่จะขยายตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 9-10% เนื่องจากผู้ประกอบการจะเริ่มเปิดตัวโครงการใหม่เพิ่มขึ้น ขณะทีในด้านของกำลังซื้อ คาดว่าจะเริ่มฟื้นตัวตั้งแต่ช่วงปลายไตรมาสแรกปี 2564 โดยประมาณว่า จะมีอัตราการระบายอสังหาริมทรัพย์จะอยู่ที่ 6,500 หน่วยต่อเดือน หรือขยายตัวประมาณ 10% เมื่อเทียบกับระยะเดียวกันของปี 2563อสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลายรายได้ระบายหน่วยคงค้างไปได้จำนวนมากในปี 2563

2. Base Case Scenario 2 รัฐบาลสามารถควบคุมสถานการณ์ COVID19 ได้ภายในเดือนเมษายน ในกรณีนี้คาดว่าเศรษฐกิจจะขยายตัวประมาณ 2-3% ด้านตลาดอสังหาริมทรัพย์คาดว่า มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เปิดตัวใหม่จะเพิ่มขึ้นประมาณ 5-6% และจำนวนหน่วยอสังหาริมทรัพย์เปิดตัวใหม่จะเพิ่มขึ้นประมาณ 7-9% และ กำลังซื้อจะเริ่มฟื้นตัวตั้งแต่ช่วงกลางปี 2564 คาดการณ์ว่าอัตราการระบายอสังหาริมทรัพย์จะอยู่ที่ 6,000-6,300 หน่วย/เดือน หรือขยายตัว 0-5%

3. Worst Case Scenario เป็นกรณีที่รัฐบาลไม่สามารถควบคุมสถานการณ์ได้ หรือควบคุมสถานการณ์ได้หลังไตรมาสสองของปี 2564 จะส่งผลกระทบโดยตรงต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ซึ่งจะทำให้เศรษฐกิจไทยทรงตัวหรือเติบโตต่ำกว่า 2% ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการขยายตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งการเปิดตัวโครงการใหม่และกำลังซื้อในตลาด โดยคาดว่าจะทำให้ มูลค่าการเปิดตัวอสังหาริมทรัพย์เปิดตัวใหม่ มีแนว

โน้มที่จะติดลบต่อเนื่องจากปี 2563 โดยคาดว่าจะติดลบประมาณ 15-18% และ จำนวนอสังหาริมทรัพย์เปิดตัวใหม่จะติดลบ 8-12%

4. Supply ในตลาด จากข้อมูลใน ปี 2563 มีจำนวนหน่วย Supply ที่เปิดขายใหม่ (ไม่นับรวมบ้านมือสอง) หดตัวลงร้อยละ -46.6 (จาก 148,639 หน่วย ในปี 2562 เหลือ 79,408 หน่วย ในปี 2563) โดยที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรหดตัวลงร้อยละ -34.7 และที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดหดตัวลงร้อยละ -59.2 ส่วนมูลค่าที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ หดตัวลงร้อยละ -30.6 (จาก 608,727 ล้านบาท ในปี 2562 เหลือ 422,243 ล้านบาท ในปี 2563)

ในปี 2564 คาดการณ์ว่าจำนวนหน่วย Supply ที่เปิดขายใหม่จะขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.9 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 ซึ่งเป็นการเพิ่มจากฐานที่ต่ำในปี 2563 โดยมีบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นผู้พัฒนาหลัก ในการเพิ่ม Supply เปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาด และคาดว่าที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรจะมีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 และอาคารชุดจะจำนวนเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.1 (ดูตารางที่ 1 และ 2)

ตารางที่ 1 อัตราการขยายตัวของ GDP กับอุปสงค์-อุปทานตลาดที่อยู่อาศัยปี 2563 และแนวโน้มปี 2564

% YoY	ปี 2562	ประมาณการ	
		ปี 2563	ปี 2564
GDP (CVM)	2.4%	-6.0%	3.5 – 4.5%
Supply เปิดขายใหม่ ทั่วประเทศ (หน่วย)	-13.0%	-46.6%	11.9%
Supply เปิดขายใหม่ ทั่วประเทศ (มูลค่า)	-15.0%	-30.6%	3.9%
ขายได้ใหม่ ทั่วประเทศ (หน่วย)	-23.9%	-25.2%	4.2%
ขายได้ใหม่ ทั่วประเทศ (มูลค่า)	-23.9%	-17.0%	3.0%
เหลือขาย ทั่วประเทศ (หน่วย)	14.6%	6.1%	6.2%
เหลือขาย ทั่วประเทศ (มูลค่า)	14.4%	18.0%	4.8%

หมายเหตุ : ทั่วประเทศ หมายถึง 26 จังหวัดหลักที่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ทำการสำรวจภาคสนาม ประกอบด้วย กรุงเทพฯ - ปริมณฑล 5 จังหวัด และภูมิภาค 20 จังหวัด
ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 2 Supply ที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ปี 2563 และแนวโน้มปี 2564

ประเภทบ้าน	Supply ใหม่					มูลค่า Supply ใหม่				
	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563F	ปี 2564F	AVG. 2Y	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563F	ปี 2564F	AVG. 2Y
บ้านจัดสรร	75,191	76,589	50,004	52,044	75,890	326,472	314,031	268,178	235,900	320,251
YoY บ้านจัดสรร	70.7%	1.9%	-34.7%	4.1%	36.3%	66.9%	-3.8%	-14.6%	-12.0%	31.5%
อาคารชุด	95,677	72,050	29,404	36,784	83,864	389,751	294,696	154,065	202,634	342,223
YoY อาคารชุด	43.3%	-24.7%	-59.2%	25.1%	9.3%	51.6%	-24.4%	-47.7%	31.5%	13.6%
รวมทั่วประเทศ	170,868	148,639	79,408	88,828	159,754	716,222	608,727	422,243	438,534	662,475
YoY รวมทั่วประเทศ	64.2%	-13.0%	-46.6%	11.9%	20.6%	58.2%	-15.0%	-30.6%	3.9%	21.6%

หมายเหตุ : ข้อมูลสำรวจ ณ ครั้งแรกปี 2563
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ทั่วประเทศ ซึ่งมีการหดตัวตั้งแต่ปี 2562 จากมาตรการ LTV และในปี 2563 มีการหดตัวอย่างต่อเนื่องจากวิกฤติ COVID-19 คาดว่าในปี 2563 จะมีจำนวนหน่วยหดตัวลง -25.2 (จาก 120,673 หน่วยในปี 2562 เหลือ 90,267 หน่วย ในปี 2563) โดยโครงการบ้านจัดสรรคาดว่าจะหดตัวลงร้อยละ -2.8 และโครงการอาคารชุดคาดว่าจะหดตัวลงร้อยละ -47.9 ส่วนมูลค่าของยอดขายใหม่ คาดว่าจะหดตัวลงร้อยละ -17.0 (จาก 473,919 ล้านบาท ในปี 2562 เหลือ 393,198 ล้านบาท ในปี 2563)

คาดว่าในปี 2564 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ทั่วประเทศ จะขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่ำในปี 2563 โดยคาดว่าจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ของบ้านจัดสรรจะขยายตัวร้อยละ 2.0 และอาคารชุดจะขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.4 (ดูตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 ที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ ปี 2563 และแนวโน้มปี 2564										
ประเภทบ้าน	ขายได้ใหม่					มูลค่าขายได้ใหม่				
	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563F	ปี 2564F	AVG.2Y	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563F	ปี 2564F	AVG.2Y
บ้านจัดสรร	67,591	60,715	59,026	60,191	64,153	272,089	237,735	242,400	256,587	254,912
YoY บ้านจัดสรร	29.2%	-10.2%	-2.8%	2.0%	9.5%	24.9%	-12.6%	2.0%	5.9%	6.1%
อาคารชุด	91,073	59,958	31,241	33,881	75,516	350,372	236,184	150,797	148,471	293,278
YoY อาคารชุด	36.5%	-34.2%	-47.9%	8.4%	1.2%	42.4%	-32.6%	-36.2%	-1.5%	4.9%
รวมทั่วประเทศ	158,664	120,673	90,267	94,072	139,669	622,461	473,919	393,198	405,058	548,190
YoY รวมทั่วประเทศ	33.3%	-23.9%	-25.2%	4.2%	4.7%	34.2%	-23.9%	-17.0%	3.0%	5.2%

หมายเหตุ : ข้อมูลสำรวจ ณ ครั้งแรกปี 2563
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

คาดว่าในปี 2564 ตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมหน่วยเฉลี่ยขายจะยังคงเพิ่มมากขึ้นร้อยละ 6.2 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 เนื่องจากมีโครงการเปิดขายใหม่มากกว่าจำนวนหน่วยที่ขายได้ โดยคาดว่าจำนวนหน่วยเฉลี่ยขายโครงการอาคารชุดจะขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.5 เนื่องจากยังประสบปัญหาที่กำลังซื้อของชาวต่างชาติที่คาดว่าจะหดตัวจนถึงกลางปี 2564 แต่สำหรับโครงการบ้านจัดสรรซึ่งส่วนใหญ่ผู้ซื้อเป็นคนไทยและเป็นกำลังซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง คาดว่าจะมีหน่วยเฉลี่ยขายลดลงร้อยละ -1.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (ดูตารางที่ 4)

ตารางที่ 4 Supply ที่อยู่อาศัยเหลือขาย ณ ครั้งหลังปี 2563 และแนวโน้มปี 2564										
ประเภทบ้าน	เหลือขาย ณ ครั้งหลังของปี					มูลค่าเหลือขาย ณ ครั้งหลังของปี				
	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563F	ปี 2564F	AVG.2Y	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563F	ปี 2564F	AVG.2Y
บ้านจัดสรร	165,400	190,561	188,521	186,611	177,981	693,014	780,472	893,127	818,164	736,743
YoY บ้านจัดสรร	7.8%	15.2%	-1.1%	-1.0%	11.5%	10.0%	12.6%	14.4%	-8.4%	11.3%
อาคารชุด	97,334	110,537	131,006	152,682	103,936	368,987	434,827	541,068	684,519	401,907
YoY อาคารชุด	9.3%	13.6%	18.5%	16.5%	11.4%	21.5%	17.8%	24.4%	26.5%	19.7%
รวมทั่วประเทศ	262,734	301,098	319,528	339,294	281,916	1,062,002	1,215,299	1,434,195	1,502,683	1,138,650
YoY รวมทั่วประเทศ	8.4%	14.6%	6.1%	6.2%	11.5%	13.7%	14.4%	18.0%	4.8%	14.1%

หมายเหตุ : ข้อมูลสำรวจ ณ ครั้งแรกปี 2563
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แนวราบยังนำตลาด ผู้ประกอบการเน้นเปิดโครงการเฉพาะบนทำเลศักยภาพ พบบ้านเดี่ยวระดับราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาทยังมีสัดส่วนสูง ส่วนทาวน์โฮมได้ปัจจัยหนุนจากการ New Normal กลุ่มคนเริ่มทำงานหันซื้อทาวน์โฮมเหตุต้องการพื้นที่ใช้สอยมากขึ้นตอบโจทย์การอยู่บ้านที่มากขึ้น ด้านคอนโดมีเนียมระดับราคา 80,000 – 150,000 บาทต่อตารางเมตรยังเป็นระดับที่กลุ่ม Real Demand ให้ความสนใจตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 จะยังคงมีทิศทางไม่แตกต่างจากปลายปี 2563 ซึ่งเป็นสถานการณ์ที่ผู้ประกอบการต้องพึงพากำลังซึ่ขายในประเทศ จึงคาดการณ์ว่ากลยุทธ์ด้านการลดราคาที่อยู่อาศัยจะยังถูกนำมาใช้ต่อไป และผู้ประกอบการจะหันมาพัฒนาโครงการที่ถูกค่าสามารถซื้อได้เฉพาะในทำเลที่มีศักยภาพเท่านั้น โดยในส่วนของที่อยู่อาศัยที่ขับเคลื่อนตลาดยังคงเป็นตลาดแนวราบที่ตอบโจทย์กลุ่มที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ที่แม้ว่ากำลังซื้อเหล่านี้จะมีอย่างจำกัดแต่มีแรงกระตุ้นจากปัจจัยดอกเบี้ยและราคาที่อยู่ในระดับต่ำทำให้ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในช่วงนี้

ตลาดบ้านเดี่ยว ราคา 3-5 ล้านบาท จะเป็นระดับราคาที่มีสัดส่วนสูงที่สุด ทั้งนี้ในครึ่งปีหลัง 2563 ทำเลที่มีบ้านเดี่ยวระดับราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาท เปิดขายอยู่ในตลาดคือทำเลปทุมธานี-ลำลูกกา และบางบัวทอง สำหรับระดับราคาใกล้เคียงกันคือ 5-7 ล้านบาท มีเปิดขายอยู่ที่ทำเลปทุมธานี-ลำลูกกา เช่นกัน และทำเลบางกลุ่ม-คลองสามวา ส่วนระดับราคา 7–10 ล้านบาท พบที่ทำเลจตุจักร-ลาดพร้าว, ลาดกระบัง-มีนบุรี, ปากเกร็ด และบางกรวย ส่วนราคา 10 ล้านบาท พบในพื้นที่ คลิ่งชัน-ทวีวัฒนา, บางพลี, ศาลายา-บางใหญ่, สุวรรณภูมิ-บางเสาธง ทั้งนี้ครึ่งหลังปี 2563 พบว่าบ้านเดี่ยวราคา 3-5 ล้านบาท มีอุปทานขายตัวมากที่สุด ขณะที่ระดับราคาสูงกว่า 10 ล้านบาทอุปทานเปิดใหม่ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงครึ่งปีแรก 2563

ตลาดทาวน์โฮม จะยังคงมีปัจจัยหนุนจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่ทำให้เกิด New Normal ความต้องการพื้นที่ใช้สอยในที่อยู่อาศัยมากขึ้น เพื่อการทำกิจกรรมที่บ้านมากขึ้นและการ work from home ทำให้ผู้ซื้อที่เป็นกลุ่มเริ่มทำงานหันไปซื้อทาวน์โฮมแทนคอนโดมีเนียมเนื่องจากมีพื้นที่ใช้สอยที่มากกว่าในระดับราคาที่เปรียบเทียบกันได้ อีกทั้งระดับราคาของทาวน์โฮมสามารถเข้าถึงได้ง่ายกว่าเมื่อเทียบกับบ้านเดี่ยว ในทำเลเดียวกัน รวมถึงส่วนใหญ่จะอยู่ในทำเลที่ใกล้เมืองมากกว่าบ้านเดี่ยวทาวน์โฮมราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทยังคงเป็นอุปทานหลักในตลาด โดยทำเลที่ยังพบการเปิดขายในราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ได้แก่ ปทุมธานี-ลำลูกกา, กระทุ่มแบน-สามพราน ส่วนราคา 3 – 5 ล้านบาท พบในทำเลบางพลี-บางบอน-ราชพฤกษ์, ดอนเมือง-สายไหม ราคา 5-7 ล้านบาท พบที่ทำเลอ่อนนุช-บางนาและราคามากกว่า 7 ล้านบาทพบที่ทำเลจตุจักร-ลาดพร้าว

ตลาดคอนโดมีเนียม คาดการณ์ว่าในปี 2564 Supply จะลดลงต่อเนื่องจากปี 2563 ที่พบว่าครึ่งปีแรก Supply ลดลง 11% มาอยู่ที่ 109,433 ยูนิต สะท้อนการปรับตัวที่ดึงดูดผู้ประกอบการ และเกิดการ

พัฒนาคอนโดมีเนียมโครงการที่ราคาเอื้อถึงง่ายขึ้น เพื่อช่วยดึงความต้องการของกลุ่ม Real Demand โดยโครงการระดับกลางหรือมีราคาระหว่าง 80,000–150,000 บาทต่อตารางเมตร ที่มีราคาขายต่อยูนิตไม่เกิน 4 ล้านบาท ยังเป็นระดับราคาที่ได้รับความสนใจจากผู้ซื้อ โดยในครึ่งปีหลัง 2563 โครงการคอนโดมีเนียมเปิดตัวใหม่ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคานี้พบบริเวณแนวรถไฟฟ้าสายใหม่ที่กำลังก่อสร้างอยู่ทั้งสายสีเหลือง สายสีส้ม และสายสีชมพู

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC)

การแข่งขันทางธุรกิจ

เอฟพีเคต่างชาตียังเดินทางเข้าไทยไม่ได้ พันธะโรงแรมพื้นที่ค่าปลักพุดต่อ หนี้ตลาดคอนโดฯ หน่วยเฉลี่ยขาย, โครงการสร้างค้าง เป็นปัญหาใหญ่ ยากขายออก-มีลูกค้าเช่า ต้องพร้อมลดราคา 20-30% พร้อมแนะจับตา ราคาที่ดินส่วนต้องขายรถไฟฟ้า ยังพุ่งแรง

ทิศทางและการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ-ธุรกิจไทย ปี 2564 ที่ขึ้นอยู่กับสถานการณ์โควิด-19 ทั้งในและต่างประเทศ แม้มีข่าวดีเรื่องวัคซีนนำร่องฉีดใช้ รัฐบาลหลักในหลายประเทศ แต่คาดการณ์ป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัสให้ครอบคลุมทั่วโลก อาจต้องใช้เวลาานมากกว่า 2 ปี ปิดประตูธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวไทยต่อนั้น กลายเป็นปัจจัยใหญ่ ที่น่ากังวลสำหรับภาพรวมธุรกิจ"อสังหาริมทรัพย์" ในช่วงปีหน้าอย่างน่าจับตามอง ทั้งรูปแบบการค้าเงินธุรกิจที่จะเปลี่ยนไป การอยู่รอดและการเกิดขึ้นของรายได้ในทิศทางข้างต่อเนื่อง สะท้อนจากการปรับตัวของผู้ประกอบการ โดยเฉพาะรายใหญ่ที่เริ่มมองหาช่องทางธุรกิจนอกตลาด เพื่อต้องการแสวงหาโอกาสใหม่ๆ แล้ว ยังเป็นไปเพื่อรองรับความเสี่ยง จากวัฏจักรขึ้น-ลงของธุรกิจ และมูลค่าของอสังหาฯ ที่แนวโน้มมีความน่าสนใจน้อยลงด้วย

ในรูปแบบการลงทุนอสังหาฯ ช่วงปี 2564 นั้น จะเกิดภาพการเปลี่ยนแปลงของพอร์ตสินค้ำในแต่ละผู้ประกอบการอย่างเห็นได้ชัด ไม่ว่าจะเป็นการเล่นในธุรกิจเดิม หรือการกระโดดข้ามข้ามไปยังธุรกิจนอกตลาด เพราะภาพ รวมอสังหาฯ ไม่หวั่นไหวเหมือนในอดีต ต้องใช้เวลาราว 3-4 ปี จึงจะกลับมาฟื้นตัวตามทิศทางเศรษฐกิจ ที่ยังคงรอการกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติและความมั่นใจของผู้บริโภคจากการเมืองและเศรษฐกิจ หนักสุดนอกจากธุรกิจโรงแรม ที่เกิดปรากฏการณ์แห่ฝากขายทั้งเป็นจำนวนมากแล้ว ตลาดที่อยู่อาศัยกลุ่มคอนโดมีเนียม อาจตกอยู่ในภาวะ "ขายเหนื่อย" จากการไม่สามารถปรับขึ้นราคาได้และต้องใช้กลยุทธ์ ราคา พิรีเซล - ราคาย้อนหลัง ไปจนถึงยอมหักกำไรเพื่อระบายสต็อกออกต่อ คงมีเพียงกลุ่มโปรดักต์ที่ราคาถูก และอยู่ในทำเลดีเท่านั้นที่น่าจะยังสามารถขายได้ ส่วนกลุ่มคอนโดฯ ราคาแพงใจกลางเมือง 2.5 แสนบาทต่อตร.ม.ขึ้น ไป และกลุ่มโครงการลีสตโฮลด์ (สัญญาเช่าระยะยาว) ตลาดมีแนวโน้มซบเซา การซื้อ-ขาย เฝียบ จนกว่าต่างชาติ ซึ่งเป็น

ลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง จะสามารถเข้ามาช่วยดูดซับในระยะหน้า

ตลาดอาคารสำนักงาน คาดมีแนวโน้มไม่แตกต่างกัน หลังจากหลายบริษัท มีนโยบาย Work From Home ให้ความสำคัญกับพื้นที่ทำงานน้อยลง เพื่อลดค่าใช้จ่าย พบเจ้าของอาคารหลายแห่ง เริ่มได้รับหนังสือยกเลิกเช่าพื้นที่ ท่ามกลางข้อจำกัด ไม่สามารถลดราคาค่าเช่าให้ได้มากนัก เพราะอาจกระทบเป็นห่วงโซ่ไปยังผู้เช่ารายอื่นๆ จึงจำเป็นต้องเปลี่ยนเป็นการงดค่าเช่าตามระยะเวลาที่ตกลงร่วมกัน

จากข้อมูลวิจัยแนวโน้มอสังหาฯ แต่ละเซ็กเตอร์สำคัญว่า สำหรับตลาดใหญ่อย่าง "ที่อยู่อาศัยนั้น" การลดเปิดขายโครงการคอนโดใหม่ และเพิ่มสัดส่วนโครงการบ้านจัดสรรให้มากขึ้น ยังจะเป็นมาตรการที่ผู้ประกอบการนำมาใช้ ทำให้จำนวนคอนโด ใหม่ยังชะลอตัว โดยอาจมากกว่าปี 2563 เพียง 10-15% โดยตลาดลงทุนปล่อยเช่า แ่งเงินสูงจากโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เข้ามาแย่งกลุ่มลูกค้าที่ทำเช่าคอนโด เพราะโครงการเหล่านี้ ต้องหารายได้พียงธุรกิจเช่นกัน รวมถึงผู้ประกอบการคอนโดเอง ก็พร้อมจะลดราคาขายดิบหรือขายแข่งเงินเช่นกัน

ส่วนโครงการแนวราบ คาดส่วนใหญ่จะกระจุจกตัวในทำเลรอบนอกกทม. และปริมณฑล โดยทาวน์เฮ้าส์ราคา 2.5-4 ล้านบาท จะได้รับความนิยมสูงจากทั้งผู้ประกอบการ โดยเฉพาะจากผู้ประกอบการที่คิมนั้นพอร์ตรองรม และยังไม่สามารถกลับมามีรายได้แบบก่อนหน้านี้ จึงต้องพึ่งพาการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรร เพื่อพยุงรายได้ปี 2564 กดแทน ท่ามกลางราคาที่คิน แนวเส้นทางรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายที่ราคาปรับเพิ่มขึ้นแบบชัดเจน โดยเฉพาะทำเลที่เป็นจุดตัด หรือสถานีร่วมของเส้นทางรถไฟฟ้า หรือทำเลสำคัญๆ ทั่วกรุงเทพฯ เช่น หัวแยกลาดพร้าว ที่ผ่านมา มีการเติบโตของที่ดิน 40% ต่อปี และ งามคำแหง ปรับขึ้น 60% ต่อปี เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม เมื่อการพัฒนา ผูกพันกับรายได้ของธุรกิจอสังหาฯ แนวว่าในแง่การลงทุน และการขาย ที่จะได้รับความสนใจในอนาคตนั้น 1. ผู้พัฒนาต้องหาที่ดินในราคาไม่สูงมาก หรือใช้โมเดลร่วมทุนกับเจ้าของที่ดิน เพื่อลดต้นทุน 2. โครงการสร้างค่าง จำเป็นต้องลดราคาลงมากกว่า 20-30% เพื่อสร้างแรงจูงใจคนซื้อ 3. อาคารสำนักงาน อัตราการเช่า มักขึ้นอยู่กับทำเลที่มีน่าสนใจเป็นหลัก 4. ธุรกิจโรงแรม ปังจียอยู่รอด คือทำเล และราคาที่ลดลง 20-30% เช่นเดียวกับ 5.เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ คนจะให้ความสนใจกับโครงการ ที่มีทำเลโดดเด่นและราคาที่ลดลง 20-30% ท่ามกลางราคาที่คิน แนวเส้นทางรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายเพิ่มขึ้นแบบชัดเจน

โดยมีการคาดการณ์ว่าตลาดที่อยู่อาศัยปีนี้ ได้อยู่ในจุดต่ำที่สุดแล้ว และจะค่อยๆ พ้นขึ้นรายไตรมาส สำหรับทิศทางตลาดปี 2564 จะอยู่ในระดับทรงตัวใกล้เคียงกับปี 2563 นอกเหนือจากเครื่องยนต์ทางเศรษฐกิจอื่นๆ จะกลับมาเดินเครื่องเป็นปกติอีกครั้งแล้ว ยังหมายรวมไปถึงการแก้ปัญหาที่เป็นจุดบอดสำคัญของตลาดอย่างการเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ของผูบริโภค ซึ่งเป็นข้อจำกัดสำคัญด้วย หลังจากพบว่า ทุกทำเลยังมีความต้องการ แต่ผูบริโภคมีความยากลำบากในการยื่นขอู้ จากความเปราะบางทางรายได้ และธนาคารรัฐและเอกชนต่างเข้มงวดในการพิจารณา

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC)

แผนกลยุทธ์ทางการตลาด

1. พัฒนา Product ใหม่ออกสู่ท้องตลาด

โดยมุ่งเน้นออกแบบสินค้าให้มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว ตรงกลุ่มเป้าหมาย และโดดเด่นเหนือกว่าคู่แข่งในตลาด บนทำเลศักยภาพ จากการ Research ข้อมูลลูกค้าในโซนบางนาพบว่า Concept และแบบบ้าน Style Minimal ECO เป็นเทรนด์ที่ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้า GEN Y ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักในโซนนี้ ดังนั้นจึงได้มีการพัฒนา Product Concept, Key Visual และจุดขายด้านความเป็นผู้นำด้านการรักยสิ่งแวดลอม (Sustainable Happiness) ใหม่ดังนี้

- COMO BIANCA บางนา บ้านแฝด 2 ชั้น Style Minimal ECO ที่ตอบโจทย์ Lifestyle คน GEN Y ได้เป็นอย่างดี เปิดขายครั้งแรก เดือนพฤษภาคม 63 โดยได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี สามารถทยอยดขายในวัน PRE-SALE 250 ล้านบาท และปิดเฟส 1 ได้ภายใน 1 เดือน ปัจจุบันโครงการมียอดขายไปแล้วกว่า 80% โดยมีแผนที่จะพัฒนานำ Product ดังกล่าวขยายไปเปิดยังทำเลศักยภาพอื่นๆ ต่อไป

- COMO BOTANICA บางนา บ้านแฝด 2 ชั้น Style Botanical Home ที่ตอบโจทย์คนรักธรรมชาติ รักต้นไม้ และต้องการพื้นที่สีเขียวภายในบ้าน โดยเน้นต้นไม้ที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว ใบใหญ่ร่มรื่นเสมือนมีบ้านอยู่ท่ามกลางป่าฝนเขตร้อน ลักษณะรูปแบบบ้านออกแบบ Concept Modern Tropical เปิดขายครั้งแรก เดือน พฤศจิกายน 2563 โดยสามารถทยอยดขายปิดเฟส 1 ได้ภายใน 1 เดือน

- AREN บางนา ทาวน์โฮม 2 ชั้น Style Madly Minimal พร้อม Private courtyard ดีไซน์ใหม่ที่ออกแบบได้อย่างโดดเด่นมีเอกลักษณ์เฉพาะที่ไม่เหมือนใคร เจาะกลุ่มเป้าหมาย Dual income no kids (DINK) ที่มีความคิดริเริ่ม และความคิดสมัยใหม่ เป็นกลุ่มเฉพาะที่มีกำลังซื้อ โดยมีแผนการเปิด PRE-SALE เดือน สิงหาคม 2564

2. พัฒนา Product เดิมที่ได้รับการตอบรับที่ดี

โดยการพัฒนาและอัปเกรด แบบบ้าน, Function, New Feature & New Innovation เพื่อให้ Product กันสมัย และสามารถแข่งขันในตลาดได้ โดยการนำ feedback จากลูกค้ามาปรับปรุงแก้ไข เพื่อเตรียมพร้อมที่

จะไปเปิดในทำเลใหม่ๆ อาทิเช่น

- The Colors ทาวน์โฮม 2 ชั้น ที่เรากำแบบตอนนี้มากกว่า 12 ปี มียอดขายและโอนไปแล้วกว่า 4,500 ยูนิต ซึ่งแสดงให้เห็นว่า เราได้รับการตอบรับที่ดีจากตลาด เพราะเรามีฟังก์ชัน และระบบการก่อสร้างที่ดี ทำให้ลูกค้าสามารถจดจำแบรนด์เราได้ และยังคงอยู่มาอย่างยาวนาน ซึ่งในปี 2564 นี้ จะมีการพัฒนาปรับแบบบ้านให้มีความหลากหลายและตอบโจทย์การอยู่อาศัยของลูกค้าเป็นหลัก เช่น การพัฒนาแบบบ้าน The Colors ขนาดหน้ากว้าง 5.3 ม. และ New The Color เปิดตัวในทำเลศักยภาพอื่นๆ เป็นต้น

- The Village วิลเลจทาวน์แนวคิดใหม่ และบ้านแฝด สไตล์ Modern Colonial มีสไตล์ที่เป็นเอกลักษณ์ ตอบโจทย์คนที่อยากมีบ้านเดี่ยว แต่งบประมาณอาจจะไม่ถึง ซึ่ง The Village นี้มีฟังก์ชันที่เหมือนบ้านเดี่ยวคือ มีห้องนอนถึง 4 ห้องนอน และผนังบ้านไม่ติดกับใคร ให้ความรู้สึกเหมือนอยู่บ้านเดี่ยว แต่ในความเป็นจริงแล้ว บางโครงการเป็นเพียงทาวน์โฮมเท่านั้น เราเป็นเจ้าของแรกทีออก Product นี้มา เพื่อเจาะอีกกลุ่มตลาด และได้รับการตอบรับที่ดีเช่นเดียวกัน เพราะเรากำแบบนี้นีมา 7 ปี

3. เปิดโครงการใหม่ในทำเลเดียวกัน

โดยสร้างโมเดลเปิดพร้อมกัน 3 - 4 Product เพื่อให้ครอบคลุมทุกกลุ่มเป้าหมาย ไม่ว่าจะเป็นทาวน์โฮม วิลเลจทาวน์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว โดยมีช่วงราคาเริ่มตั้งแต่ 1.8 ถึง 6 ล้านบาท

4. สร้าง Brand Awareness อย่างต่อเนื่อง

เพื่อ Remind แบนด์อาร์ยา ให้เป็นตัวเลือกต้นๆ ที่ลูกค้านึกถึง เพราะแบรนด์อาร์ยานั้น ทุก Product จะมีสไตล์ที่โดดเด่น เป็นเอกลักษณ์ ให้ผู้ที่อยู่ก็รู้สึกภูมิใจ เน้นเจาะเข้าหากลุ่มลูกค้า ด้วยสื่อ Online ที่เข้าถึงกลุ่มเป้า

หมายได้อย่างรวดเร็ว ตรงกลุ่ม และสอดคล้องกับพฤติกรรมของลูกค้าในปัจจุบัน ซึ่งในปี 2563 ที่ผ่านมา เราได้ฐานข้อมูลลูกค้าใหม่จากสื่อ Online ประมาณ 20,000 รายชื่อ ซึ่งฝ่ายขายจะทำการติดตามเพื่อเชิญลูกค้าทั้งหมดเข้ามาเยี่ยมชมโครงการต่อไป แต่ในขณะเดียวกันก็ยังไม่ทิ้ง Local media ได้แก่ Billboard & Cutout ที่ถือเป็นสื่อหลัก ที่ทำให้โครงการประสบความสำเร็จ เป็นในลักษณะทำควบคู่กันอย่างต่อเนื่องทั้งสื่อ On-line และ Off-line

5. การให้บริการและการดูแลลูกค้า

บริษัทได้มีการจัดระบบการให้บริการ และการดูแลลูกค้าอย่างต่อเนื่อง นับตั้งแต่วันที่ลูกค้าเข้าเยี่ยมชมโครงการของบริษัท จนกระทั่งตัดสินใจซื้อ รับมอบบ้าน และเป็นลูกค้าที่อยู่อาศัยในโครงการ โดยบริษัทได้มีการพัฒนาฐานลูกค้าที่มีประสิทธิภาพ และจัดบุคลากรที่มีหน้าที่เฉพาะเพื่อให้การบริการอย่างทั่วถึง อีกทั้งได้จัดให้มีกิจกรรมเพื่อเสริมสร้างสัมพันธ์ภาพอันดีแก่ลูกค้าที่อยู่อาศัยในโครงการอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทเล็งเห็นความสำคัญในเรื่องนี้ และจะเป็นกลยุทธ์หลักในการทำการตลาด

6. สร้างสัมพันธ์อันดีกับลูกบ้านอย่างต่อเนื่อง

ด้วยกิจกรรม Workshop แปลกๆ ใหม่ ในทุกเดือน ที่ไม่เหมือน หรือไม่ซ้ำกับใครในตลาด เพื่อให้เกิดการประกับใจ และเกิดการบอกต่อ หรือ เพื่อนแนะนำเพื่อ ซึ่งเรื่องนี้เราก็นำความสำคัญในลำดับต้นๆ เนื่องจากฐานเสียงเหล่านี้ เป็นเครื่องมือทางการตลาดที่แข็งแรงให้กับโครงการอย่างมาก

ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทฯ ตระหนักถึงความจำเป็นในการบริหารความเสี่ยง ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีเป้าหมายที่จะบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้อยู่ในขอบเขตที่กำหนด จากลักษณะของธุรกิจของบริษัทฯ ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและผลกระทบที่จะมีต่อการดำเนินงานในอนาคตเป็นไปดังนี้

1.ความเสี่ยงในเรื่องนโยบายรัฐบาล

1.1 ความเสี่ยงในการเปลี่ยนแปลงนโยบาย ระเบียบข้อบังคับและกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

- ผลกระทบจากมาตรการการควบคุมสินค้าเชื้อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบอย่างมากต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวม

- ผลกระทบจากการเวนคืนที่ดินเพื่อพัฒนาสาธารณูปโภคพื้นฐานของประเทศ ที่ทางหน่วยงานรัฐยังไม่มีความชัดเจน มีผลกระทบต่อการวางแผนโครงการ แต่อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทได้เผื่อระยะรั้นจากแนวเวนคืนออกมา เพื่อป้องกันปัญหาการถูกเวนคืนที่ดินกระทบต่อลูกค้าในอนาคต ซึ่งบริษัทคาดว่าแนวเวนคืนจะมีความชัดเจนภายในปี 2563-2564

1.2 ความเสี่ยงในการจัดซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการในอนาคต เนื่องจากในปีที่ผ่านมาราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากการพัฒนาโครงข่ายโครงข่ายไฟฟ้าและถนนเป็นจำนวนมาก ที่ดินในทำเลต่างๆ โดยเฉพาะที่มีความต้องการในแหล่งชุมชนจึงมีการปรับตัวขึ้นสูง ซึ่งทำให้บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีต้นทุนที่สูงขึ้นและราคาตลาดที่อยู่อาศัยก็จะปรับตัวขึ้นสูงตามไปด้วย ซึ่งอาจไม่เหมาะสมกับความสามารถกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าทั่วไป บริษัทฯ จึงได้มีทีมสำรวจวิจัยตลาดอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่มีความคุ้มค่าอย่างสูงสุด

2.ความเสี่ยงเกี่ยวกับการผลิต

2.1 ความผันผวนของราคาราคาวัสดุก่อสร้าง และการปรับเพิ่มค่าแรงขึ้นค่า จากความผันผวนของราคาราคาวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ซึ่งเป็นปัจจัยภายนอกที่บริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ความผันผวนของราคาน้ำมันในตลาดโลก ทำให้มีผลกระทบกับต้นทุนการผลิตวัสดุก่อสร้างที่สำคัญ อาจทำให้มีการปรับตัวสูงขึ้นหรือลดลงตามที่รัฐบาลประกาศ จึงเป็นปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุน และส่งผลต่อความสามารถในการทำกำไร บริษัทฯ จึงบริหารจัดการความเสี่ยงนี้ โดยการศึกษาและวิเคราะห์แนวโน้มของราคาราคาวัสดุและค่างานก่อสร้างที่มีผลจากการเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันเชื้อเพลิง รวมทั้งติดตามข่าวสารเกี่ยวกับ

สถานการณ์ของราคาน้ำมันดิบในตลาดโลกอย่างใกล้ชิด โดยการกำหนดยีนราคาสุดก่อสร้างหลักไว้ล่วงหน้ากับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างรายใหญ่ทั้งหมดทุกโครงการ เพื่อให้ผู้รับเหมาสามารถซื้อวัสดุจากผู้ค้าวัสดุที่บริษัทฯ ได้เจรจาต่อรองราคาไว้แล้ว ทำให้สามารถลดความผันผวนของราคาราคาวัสดุก่อสร้าง และราคาน้ำมันได้ในระยะหนึ่ง จึงสามารถควบคุมต้นทุนที่ใช้ในการก่อสร้างได้ และเพื่อเป็นการป้องกันผู้ค้าวัสดุรายเดิมขึ้นราคา บริษัทฯ ได้จัดตั้งคณะทำงานติดตามราคาราคาวัสดุก่อสร้างและจัดหาวัสดุทดแทนจากผู้ผลิตรายใหม่ เพื่อให้สามารถกำหนดราคารับจ้างก่อสร้างที่ทันต่อสถานการณ์ และในระดับราคาที่แข่งขันได้ในตลาด นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดตั้งทีมวิจัยและพัฒนา เพื่อศึกษาเกี่ยวกับเทคโนโลยี และนวัตกรรมใหม่ๆ ที่สามารถลดต้นทุนในการก่อสร้าง และทำให้งานก่อสร้างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น อาทิเช่น ไม้ฝาเฌอร่า, ไม้ระแนงคอนกรีต ที่นำมาใช้ทดแทนวัสดุไม้จากธรรมชาติ, Aluminum Formwork System, Precast System, Bathroom Pods, Solar cell System, Design Improvement เป็นต้น ส่งผลให้ระยะเวลาในการก่อสร้างบ้านแบบทาวนโฮม 2-3 ชั้นสามารถสร้างเสร็จทั้งโครงการภายใน 8-12 เดือน จึงสามารถควบคุมความเสี่ยงเรื่องความผันผวนของราคาราคาวัสดุ และการขาดแคลนวัสดุจากธรรมชาติได้เป็นอย่างดี ส่วนโครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ซึ่งต้องไ้เวลาก่อสร้าง 2-3 ปี บริษัทฯได้คำนวณความผันผวนดังกล่าวรวมเข้าไปในต้นทุนการก่อสร้างตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้นอยู่แล้ว และหลังจากพัฒนางานก่อสร้างมาได้ซักระยะหนึ่ง บริษัทฯได้เอาประสบการณ์ที่ผ่านมาเพื่อปรับปรุงในส่วนที่มีผลกระทบต่อต้นทุนมาก ทำให้ค่าก่อสร้างมีความชัดเจนมากขึ้น

ส่วนเรื่องค่าแรงขึ้นค่าที่มีการปรับเพิ่มทุกปี อาทิเช่น 1 ม.ค.2560 ปรับค่าแรงขั้นต่ำจาก 300 บาทต่อวันเป็น 310 บาทต่อวัน 1 เม.ย. 2561 ปรับค่าแรงขั้นต่ำเป็น 325 บาทต่อวัน และปัจจุบันได้ปรับค่าจ้างขึ้นค่าประจำปี 2563 เป็น 331 บาทต่อวัน เพิ่มขึ้น 1.8% ซึ่งไม่ได้ส่งผลกระทบต่อภาระงานมากนัก

2.2 ศักยภาพและประสิทธิภาพการทำงานของผู้รับเหมา

ทางบริษัทฯ ได้มีการว่าจ้างผู้รับเหมาทั้งขนาดกลางและขนาดใหญ่ ที่มีคุณภาพ และมีความมั่นคงทางการเงิน เข้ามามีส่วนร่วมในการดำเนินธุรกิจการก่อสร้าง โดยในระยะเวลาที่ผ่านมาทางบริษัทฯ ก็ได้สั่งสมประสบการณ์ และทีมงานที่มีคุณภาพเพื่อดำเนินการก่อสร้างด้วยตนเองเพื่อสร้างความเชื่อมั่น และความไว้วางใจ ในการบริหารจัดการ จึงลดความเสี่ยงที่ทำให้โครงการก่อสร้างล่าช้าและไม่ได้คุณภาพ ซึ่งบริษัทฯ จะกำหนดค่าจ้างเหมารวมค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างให้กับผู้รับเหมา และจะทำการควบคุมคุณภาพของงาน ระยะเวลาการทำงาน และต้นทุนการก่อสร้างให้เป็นไปตามที่บริษัทฯ กำหนดไว้

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

2.3 คุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง

หัวข้อดังกล่าวนี้ ถือเป็นหัวข้อสำคัญ ที่ทางบริษัทฯ มุ่งเน้นมาโดยตลอด โดยทางบริษัทฯ ได้ตั้งทีมงานเพื่อพัฒนาและศึกษาระบบการก่อสร้างรวมถึงการติดตามแก้ไขการก่อสร้างที่ผ่านมามีส่วนใดที่ต้องพัฒนาเพื่อให้บริษัทฯ ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ได้ ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯได้มีการจัดฝึกอบรมพัฒนาความรู้, ความสามารถให้กับพนักงาน , ผู้รับเหมา และ แรงงาน เพื่อให้เข้าใจถึงขั้นตอนการทำงาน ที่ถูกต้องแม้เป็นงานที่ทำประจำอยู่แล้ว บริษัทฯ เน้นงวดทั้งในเรื่องของคุณภาพ มาตรฐานของงานก่อสร้าง ระยะเวลา และต้นทุน ให้เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ และเนื่องจากปัจจุบันทางบริษัทได้มีการเปิดโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก ทำให้ต้องมีการบริหารจัดการด้านจำนวนคนงาน,จำนวนผู้รับเหมา รวมถึงการปรับและกำหนดรูปแบบการทำงานให้ชัดเจนและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น จึงได้มีการจัดตั้งทีมงานที่เรียกว่าทีมงาน Troop ขึ้นมา และปรับเปลี่ยนรูปแบบการทำงาน โดยจัดกลุ่มของงานเพื่อลดจำนวนงานด้านเอกสารลง ลดจำนวนสัญญาการว่าจ้างลง ทั้งนี้ทีมงานจะต้องจัดทำสรุปและติดตามความคืบหน้าของงานในแต่ละงานเพื่อให้รู้แนวโน้มการทำงานว่าสามารถเป็นไปตามแผนงานหรือเร็วกว่า/ล่าช้ากว่า แผนงาน ซึ่งจะช่วยให้ง่ายต่อการบริหารจัดการและประเมินประสิทธิภาพการทำงานของทีมงานได้อีกด้วย อีกทั้งยังมีการจัดสรรคนงานโดยปรับให้คนงานทำงานเฉพาะด้านของตนเองเพื่อลดความผิดพลาดในการทำงานลง ทั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้มีการนำระบบการบริหารคุณภาพ ISO เข้ามาใช้กับงานก่อสร้าง ซึ่งจะช่วยลดความซ้ำซ้อนในการใช้ทรัพยากร เพิ่มความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ นำไปสู่ความเป็นสากล อีกทั้งยังมีทีม QCจากส่วนกลาง ที่ทำหน้าที่ตรวจสอบคุณภาพและปริมาณของงานก่อสร้างให้ถูกต้องตามแบบและตามมาตรฐานงานก่อสร้างของบริษัทฯ อันก่อให้เกิดการทำงานที่มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล นอกจากนี้ทางบริษัทฯ ยังได้ตั้งทีมงานหาจุดอ่อนของระบบการก่อสร้างทั่วไปและนำมาพัฒนาการก่อสร้างของทางบริษัทฯ อีกด้วย แต่อย่างไรก็ตามเนื่องจากการก่อสร้างและพัฒนาโครงการจะมีปัจจัยภายนอกเข้ามามีผลกระทบค่อนข้างมาก เช่น การขาดแคลนแรงงาน การขึ้นค่าแรงงานขึ้นค่า การปรับราคาของวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น ดังนั้นบริษัทฯจึงใช้กลยุทธ์ในหลากหลายมิติ เพื่อลดปัญหาผลกระทบ เช่น การปรับกลยุทธ์เป็น “สร้างบ้านก่อนขาย” เพื่อสามารถวางแผนได้อย่างต่อเนื่อง

2.4 ด้านทรัพยากรบุคคล และการบริหารจัดการ

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

บริษัทฯ มีการวางแผนสรรหาบุคลากรเชิงรุกตามสถาบันการศึกษาที่ผลิตบัณฑิตจบใหม่ตรงตามสายงาน และมีคุณภาพ เพื่อการค้นหาคณรุ่นใหม่ที่ไฟแรงที่มีความรู้ความสามารถ มีมุมมองและมีแนวคิดใหม่ๆ ในการทำงานกับบริษัทฯ พร้อมทั้งจะพัฒนาตนเองและเติบโตไปพร้อมกับบริษัทฯ โดยนำมาฝึกอบรมทั้งทางภาคทฤษฎี และภาคปฏิบัติ เพื่อให้มีความรู้ มีประสบการณ์ เพื่อให้เติบโตและเก่งได้อย่างที่ต้องการ อีกทั้งยังมีการดูแลเรื่องอาหารและที่พักให้กับพนักงานเป็นอย่างดี และปัจจุบันได้นำระบบ Microsoft Dynamics AX (ERP) มาใช้ในการบริหารงานทำให้ข้อมูลต่างๆ ของทุกฝ่ายงานเป็นระบบออนไลน์ ซึ่งทำให้การสืบค้นข้อมูลต่างๆ ทำได้โดยง่าย สะดวก แม่นยำ และรวดเร็ว ลดปริมาณการใช้กระดาษ ทำให้ลดต้นทุนค่าใช้จ่าย และสามารถลดปัญหาการจัดเก็บเอกสาร หรือเอกสารสูญหาย กรณีพนักงานลาออก

2.5 ความเสี่ยงของการขาดแคลนผู้รับเหมา

เนื่องด้วย ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกิจมายาวนานเป็นระยะเวลาพอสมควร ทำให้ทีมงานสั่งสมแรงงาน และผู้รับเหมารายย่อยและรายกลางเป็นจำนวนพอสมควร ซึ่งปัจจุบันจำนวนผู้รับเหมาที่บริษัทฯจ้าง มีเพียงพออยู่สำหรับรองรับการเปิดโครงการต่างๆ โดยเป็นไปในลักษณะของการจ้างเหมา และปัจจุบันนี้บริษัทฯได้รับความร่วมมือจากผู้จำหน่ายผลิตภัณฑ์ต่างๆมาดำเนินการติดตั้งวัสดุต่างๆที่ผู้ผลิตจำหน่ายสินค้านั้นๆ อาทิเช่น จ้างเหมาโครงหลังคาพร้อมมุง,งานหลักพร้อมติดตั้ง, งาน Precast พร้อมติดตั้ง เป็นต้น จึงเป็นการผนึกกำลังเพื่อสร้างกำลังการผลิตของบริษัทฯ แต่ความเป็นจริงสภาวะเศรษฐกิจนั้น มีทั้งขาขึ้นและขาลงทางทีมงานจึงไม่ประมาทในการรับมือกับเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นได้ เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของทางบริษัทฯ กลยุทธ์ในการรับมือคือ ต้องมีการปรับค่าแรงขึ้นค่าให้เป็นไปตามกฎหมาย, ปรับราคาจ้างเหมา ให้เหมาะสมตามอัตราตลาด รวมทั้งจัดสรรผู้รับเหมา เพื่อสามารถปรับอัตราจ้างพิเศษให้แก่ผู้รับเหมาฝีมือดีที่ได้รับความไว้วางใจหลังจากที่ได้ร่วมงานกันมาระยะหนึ่งแล้ว และประการสำคัญต้องใช้ระบบก่อสร้างที่ง่ายเร็วมากขั้น ทั้งงานโครงสร้าง งานพื้น งานโครงหลังคา และงานก่อฉาบ เพื่อลดอัตรา พังพาแรงงานฝีมือให้น้อยลง เป็นวิธีที่จะช่วยแก้ปัญหาการขาดแคลนแรงงานให้บรรเทาลงได้ แต่ในทางปฏิบัติ ทางทีมงานก็มีการ

เพิ่มจำนวนผู้รับเหมา และแรงงานฝีมือ (ดังที่เคยกล่าวมาข้างต้น) เพื่อลดผลกระทบดังกล่าว

อีกปัจจัยที่จะมองข้ามไม่ได้ คือกลุ่มผู้ประกอบการที่ปรับตัวด้วยการกระจายการลงทุน โดยเฉพาะกลุ่มที่พัฒนาคอนโดมิเนียม และหันมาลงทุนโครงการแนวราบ ที่จะต้องประสบปัญหางานก่อสร้าง เพราะตอนทำตึกสูงมีผู้รับเหมาหลายรายสร้างให้ไม่มีปัญหาด้านคุณภาพ แต่เมื่อทำแนวราบ ผู้รับเหมาเป็นรายย่อย ควบคุมคุณภาพยาก แรงงานขาดแคลน งานก่อสร้างไม่ทันเวลา หรือไม่ได้คุณภาพ จึงอาจการมีการแข่งขันสูงในการดึงตัวผู้รับเหมารายย่อยที่มีคุณภาพ

2.6 ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

ความเสี่ยงในด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินและการพัฒนาคุณภาพชีวิตของคอนกรีตมีผลกระทบต่อปริมาณงานก่อสร้างและคุณภาพของโครงการก่อสร้าง และชื่อเสียงของบริษัท เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว และพัฒนาจุดเสี่ยงให้เป็นจุดแข็งดังนี้

- จัดสวัสดิการด้านดูแลเด็กให้กับคนงาน และจะขยายการศึกษาจากระบบโรงเรียนให้เหมาะสมกับกลุ่มเด็กซึ่งเป็นบุตรคนงานก่อสร้าง

- มีการปรับปรุงสวัสดิการเกี่ยวกับที่พักคนงานในด้านต่าง ๆ โดยการสร้างจิตสำนึกให้คนงานก่อสร้างรักษาความสะอาดบริเวณที่พักและสิ่งแวดล้อม

- ให้ความรู้กับคนงานในเรื่องของความปลอดภัยในการทำงาน และจัดฝึกอบรมโดยผู้เชี่ยวชาญที่ได้รับการรับรองมาตรฐานการฝึกอบรมด้านความปลอดภัยในการทำงาน รวมทั้งส่งเสริมให้เจ้าของกิจการจัดเตรียมอุปกรณ์ต่าง ๆ ให้ครบถ้วน

- จัดให้มีการให้ความรู้ทางด้านสาธารณสุขกับคนงาน รวมทั้งจัดรูปแบบการให้บริการสาธารณสุข สำหรับประชากรกลุ่มนี้เป็นพิเศษ จะมีการตรวจสุขภาพก่อนเข้าทำงาน โดยแพทย์แผนปัจจุบันที่ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพเวชกรรมด้านอาชีวเวชศาสตร์ หรือที่ผ่านการอบรมด้านอาชีวเวชศาสตร์ หรือที่มีคุณสมบัติตามที่อธิบดีประกาศกำหนดตามกฎหมายกระทรวงแรงงาน เพื่อจัดให้คนงานทำงานให้ เหมาะสมกับงานที่ทำได้ เพื่อหลีกเลี่ยงการเสี่ยงอันตรายต่อสุขภาพอนามัยและความปลอดภัย

- มีการตรวจสุขภาพอนามัยคนงานเป็นระยะๆอย่างน้อย ปีละ 1 ครั้ง หลังจากที่ได้ทำงานไปแล้ว ทั้งนี้ เพื่อเป็นการค้นหาโรคแต่เนิ่นๆ และรักษาได้ทัน่วงทีเพื่อลดความเสี่ยงต่อสุขภาพอนามัยและความปลอดภัย

2.7 ความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างคอนโดมิเนียม

การเสนอขายคอนโดมิเนียมก่อนเริ่มการก่อสร้าง ยังคงมีความเสี่ยงด้าน

การควบคุมต้นทุนก่อสร้าง เนื่องจากการตั้งราคาขายก่อนเริ่มการก่อสร้าง จึงอาจเกิดมีความเสี่ยงที่อัตรากำไรขั้นต้นลดลงหากต้นทุนการก่อสร้างมีความผันผวน ดังนั้น บริษัทจึงลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยทำสัญญาจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จกับผู้รับเหมาและมีการเจรจาสั่งจองซื้อวัสดุที่สำคัญล่วงหน้าก่อนเปิดการขายเพื่อป้องกันการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุและลดความเสี่ยงที่อัตรากำไรขั้นต้นจะกระทบจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง อีกทั้งการเสนอขายคอนโดมิเนียมก่อนเริ่มการก่อสร้าง (Pre-sales) นอกจากจะช่วยลดความเสี่ยงด้านการตลาดและเพิ่มความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนและพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ที่เปลี่ยนไปแล้ว ยังช่วยให้บริษัทได้นำเงินรับค่าวงจจากลูกค้ามาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนได้อีกด้วย และด้วยเวลาในการพัฒนาโครงการมากกว่า 10 ปี ทำให้การเปิดโครงการใหม่ มีการพัฒนาสินค้าโดยวางแผนคิดตั้งแต่วิธีการก่อสร้าง ซึ่งทำให้บริษัทมีความแม่นยำในต้นทุนสูง อย่างไรก็ตาม บริษัทเริ่มเปิดโครงการคอนโดมิเนียมตั้งแต่ปี 2549 จนถึงปัจจุบัน ภายใต้ชื่อ “เอ สเปซ” ทั้งหมดมากกว่า 10 โครงการ กว่า 10,000 ยูนิต เป็นสิ่งที่ยืนยันได้ถึงความเป็นผู้ประกอบการมืออาชีพในตลาดคอนโดมิเนียม

3. 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, ทาวน์เฮ้าส์ 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

3.1) ความเสี่ยงในความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

จากการที่บริษัทต้องมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการและดำเนินงาน ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินจึงมีผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัท ถึงแม้ว่าการกู้ยืมเงินดังกล่าวของบริษัทจะคิดในอัตราดอกเบี้ยลอยตัวก็ตาม แต่เป็นการคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) หรือต่ำกว่านั้น ด้วยเหตุนี้นบริษัทได้มีมาตรการลดความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ยที่มีความผันผวน โดยการออกหุ้นกู้ระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมเดิมบางส่วนที่คิดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวและมีต้นทุนดอกเบี้ยที่สูงกว่า รวมถึงการออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นที่มีอัตรา

ดอกเบี้ยต่ำ เพื่อให้สามารถควบคุมต้นทุนอัตราดอกเบี้ยของบริษัทให้อยู่ในระดับเหมาะสม

สำหรับความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการซื้อขายของผู้บริโภคนั้น มีผลกระทบเพียงเล็กน้อย เนื่องจากการกู้ซื้อบ้านเป็นการกู้ยืมระยะยาว การปรับขึ้นลงของอัตราดอกเบี้ยจึงส่งผลต่อยอดผ่อนชำระรายเดือนไม่มากนัก อีกทั้งผู้บริโภคได้มีการชำระเงินค่างวดไปแล้วส่วนหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทก็สามารถจัดข้อเสนอพิเศษด้านอัตราดอกเบี้ยร่วมกับธนาคารพาณิชย์ อีกทั้งการมีสินค้าหลายระดับราคาซึ่งเน้นที่กำลังซื้อจริงของผู้อยู่อาศัยจริงเป็นหลัก ก็เป็นส่วนที่ช่วยลดผลกระทบของความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่มีต่อผู้ซื้อด้วย

3.2) ความเสี่ยงจากการที่บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิฯ

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่ต่ำกว่า 3:1 เท่า เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 6.2 หน้าที่ที่ผู้ถือหุ้นต้องปฏิบัติ ข้อ 6.2.11 เงื่อนไขทางการเงินระบุให้หนี้สินสุทธินำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีการค้ำประกัน สำหรับหุ้นกู้ ข้อ 1) – 6) ได้แก่

1) หุ้นกู้ชนิดทยอยชำระคืนเงินต้นของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564

2) หุ้นกู้ของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564

3) หุ้นกู้ของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565

4) หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

5) หุ้นกู้ของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

6) หุ้นกู้ของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

และบริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่ต่ำกว่า 3:1 เท่า เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 6.2 หน้าที่ที่ผู้ถือหุ้นต้องปฏิบัติ ข้อ 6.2.12 เงื่อนไขทางการเงินระบุให้หนี้สินสุทธินำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีการค้ำประกัน สำหรับหุ้นกู้ ข้อ 6)-7) และบริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่ต่ำกว่า 3:1 เท่า เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิข้อ 7.2 หน้าที่ที่ผู้ถือหุ้นต้องปฏิบัติ ข้อ 7.2.12 เงื่อนไขทางการเงิน ระบุให้หนี้สินสุทธินำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีการค้ำประกัน สำหรับหุ้นกู้ ข้อ 8)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.62 เท่า สำหรับหุ้นกู้ ข้อ 1) - 8) ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิฯข้อ 6.2.11 ข้อ 6.2.12 และ ข้อ 7.2.12 ของหุ้นกู้ในแต่ละรุ่น

อย่างไรก็ตามบริษัทได้เตรียมมาตรการทางการเงินรองรับดังนี้คือ 1) แผนเพิ่มทุน 2) แผนการชำระคืนหนี้สถาบันการเงินบางส่วน และ 3) แผนการคืนตราสารหนี้ทั้งระยะสั้นและหรือระยะยาวบางส่วน เพื่อดำรงอัตราส่วนดังกล่าว และบริษัทยังมีนโยบายที่จะรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และ โครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

4. ความเสี่ยงในเรื่องการมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

ปัจจุบันบริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่อยู่ 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มตระกูลเสนาหุบรังษี และกลุ่มตระกูลพรเจริญชัยศิลป์ จะถือหุ้นอยู่ในบริษัทร้อยละ 46.2 และร้อยละ 19.6 ตามลำดับ ซึ่งถ้าหากในอนาคตกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ทั้งสองกลุ่มนี้มีการรวมตัวกันเกิดขึ้นจะสามารถควบคุมเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกินครึ่งหนึ่ง ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการแต่งตั้งกรรมการ หรือ การยอมตีในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นเรื่องกฎหมายหรือ ข้อบังคับบริษัท ที่กำหนดต้องได้รับเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายอื่น จึงอาจจะไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบ และถ่วงดุลเรื่องที่ผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอได้ แต่อย่างไรก็ตามบริษัทได้ปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียน โดยมุ่งเน้นในการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance)มีจริยธรรมในการปฏิบัติงาน มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส มีหลักการอนุมัติรายการระหว่างกัน ซึ่งบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์จะไม่สามารถอนุมัติรายการที่เกี่ยวกับตนได้ คณะกรรมการตรวจสอบจะทำการพิจารณาถ่วงถ่วงให้ความเห็นก่อนทำรายงานดังกล่าวเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

“
มุ่งมั่นสู่การเป็น
องค์กรสร้างมูลค่า
”

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท	:	บริษัท อารียา 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 อารียา 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 อารียา 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 อาเรียยา ฮอลพิทอลลิตี 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	:	ธุรกิจโรงแรมและบริการอื่นๆ
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)
ชื่อบริษัท	:	บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	ธุรกิจโรงแรมและบริการอื่นๆ
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)
ชื่อบริษัท	:	บริษัท เมกา สเปซ 2 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม
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)
		หมายเหตุ ; วันที่ 8 มกราคม 2564 เปลี่ยนชื่อเป็น บจก. เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
ชื่อบริษัท	:	บริษัท มอร์โรว์ 1 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105563002909
โทรศัพท์	:	02-798-9999
โทรสาร	:	02-798-9990
ทุนจดทะเบียน	:	1,000,000 บาท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97)

นายกะเบียนหลักทรัพ์

ชื่อบริษัท : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพ์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 93 อาคารตลาดหลักทรัพ์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดงกรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : 02-009-9000
โทรสาร : 02-009-9991

ที่ปรึกษาทางกฎหมาย

ชื่อบริษัท : สำนักงานกฎหมายคุณธรรมทนายความ
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 72/2-3 ถนนสุทธิสารวินิจฉัย ซอยธรรมบุญสุข แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ : 02-274-7529-30
โทรสาร : 02-274-7638

ผู้สอบบัญชี

ชื่อบริษัท : บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 178 อาคารธรรมนิติ ชั้น 6-7 ซอยเพิ่มทรัพ์ (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 โคโม ในปี 2558 บริษัทได้ออกแบบทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น แบบใหม่ชื่อ บริกส์ ในปี 2561 บริษัทได้ออกแบบทาวน์เฮ้าส์ 4 ชั้น แบบใหม่ชื่อ เดอะ พาร์กเกสตร - นวมินทร์ และ ในปี 2562 มีการเปลี่ยนรูปลักษณ์ของทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นแบรนด์เดอะคัลเลอร์ให้เป็น สไตส์โมเดิร์น เพื่อให้ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้ามากขึ้น และในปี 2563 บริษัทได้ออกแบบบ้านเดี่ยว 2 ชั้น แบบใหม่ ชื่อ โคโม นีอิงก้า บางนา และ โคโม โบทานิก้า บางนา

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, ติวานนท์, บางนา, รังสิต, สรงประภา, ราชพฤกษ์, เสรีไทย และวงแหวน – รามอินทรา อีกทั้งบริษัทยังมีแผนในการเพิ่มจำนวนท่าเลเพื่อรองรับความต้องการในรูปแบบเดียวกัน ให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่ว

กรุงเทพมหานครและปริมณฑล นอกจากนี้บริษัทได้พัฒนาทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นแบบใหม่ที่ชื่อ 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 อารีญาแมนดารินา เอกมัย – รามอินทรา และ เดอะ พาร์กเกสตร-นวมินทร์

3. โครงการคอนโดมิเนียม

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

- แบบ 8 ชั้น เป็นโครงการคอนโดมิเนียมขนาดเล็ก 7-8 ชั้น พื้นที่แต่ละอาคารไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร โดยในปัจจุบันนี้ มีอยู่ด้วยกัน 5 ท่าเล อันได้แก่ เกษตร-นวมินทร์, อโศก – รัชดา, สุทธิสาร, สุขุมวิท 53 และ สุขุมวิท 77 โดยบริษัทยังมีแผนในการเพิ่มจำนวนท่าเลเพื่อรองรับความต้องการในรูปแบบเดียวกันให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วกรุงเทพมหานคร

- แบบเกิน 8 ชั้น แต่ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตรต่ออาคาร เป็นโครงการคอนโดมิเนียมขนาดกลางเน้นความเป็นส่วนตัว และมีสาธารณูปโภคอื่นๆ เพิ่มขึ้น โดยปัจจุบัน มีอยู่ด้วยกัน 3 ท่าเล ได้แก่ อโศก-รัชดา, บางนา และ รัตนาริเบร์

- แบบเกิน 8 ชั้น และเกิน 30,000 ตารางเมตรต่ออาคาร เป็นโครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ เน้นพัฒนาในพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ มีจุดขายในส่วน Private club เพื่อตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าที่ต้องการการบริการระดับพรีเมียม โดยในปัจจุบันนี้ มีอยู่ด้วยกัน 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 บาทต่อตารางเมตร
			
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. โครงการคอมมูนิตีมอลล์

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

4. ธุรกิจร้านอาหาร

บริษัทมีธุรกิจร้านอาหารอยู่ 1 แห่ง ได้แก่ White lies ตั้งอยู่ที่ เพนนินซูลาพลาซ่า เป็นร้านอาหารสไตล์ อิตาลีเลียน โอมาคาเซะ (Italian Omakase) ที่ผสมผสานระหว่างการปรุงอาหารอิตาลีเลียนคลาสสิกกับแนวคิดการเสิร์ฟอาหารแบบญี่ปุ่น

การตลาดและการแข่งขัน

การตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัทยังคงมุ่งมั่นในการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้ตอบสนองต่อพฤติกรรมของผู้นับถือเคเป็นสำคัญ เริ่มต้นตั้งแต่การออกแบบที่ดึงดูดใจมอบผลิตภัณฑ์ที่เสริมสร้างจินตนาการในแบบที่เป็นตัวตนของแต่ละคน ทั้งงานออกแบบภายนอกและภายในจึงถูกคิดเพื่อตอบใจยกัยความต้องการใหม่ๆ ให้กับผู้นับถือทั้งทางทางและใจ โดยคำนึงถึงความสุขอย่างยั่งยืนของลูกบ้าน

1. พัฒนา Product เดิมที่มีอยู่แล้วและได้รับการตอบรับอย่างดี ให้ดียิ่งขึ้นไป โดยนำ feedback จากลูกค้ามาปรับปรุงแก้ไข เพื่อเตรียมพร้อมที่จะไปเปิดในทำเลใหม่ๆ อาทิเช่น

- The Colors ทาวน์โฮม 2 ชั้น บริษัททำแบรนด์นี้มา กว่า 8 ปี มียอดขายและโอนไปแล้วเกือบ 4,000 ยูนิต ซึ่งแสดงให้เห็นว่าได้รับการตอบรับที่ดีจากตลาด เพราะผลิตภัณฑ์มีฟังก์ชัน และระบบการก่อสร้างที่ดี ทำให้นักนำแบรนด์ได้และยังคงอยู่มาอย่างยาวนาน ซึ่งในปี 2561 นี้จะมีการพัฒนาปรับแบบบ้านให้มีความหลากหลายและตอบใจยกัยการอยู่อาศัยของลูกค้ำเป็นหลัก เช่น การพัฒนาแบบบ้าน The Colors ขนาดหน้ากว้าง 5.3 ม. เป็นต้น

- The Village วิลเลจทาวน์แนวคิดใหม่ และบ้านแฟลต สโตร์ Modern Colonial มีสโตร์ที่เป็นเอกลักษณ์ ตอบโจทย์คนที่อยากมีบ้านเดี่ยว แต่งบประมาณอาจไม่ถึง ซึ่ง The Village นี้มีฟังก์ชันที่เหมือนบ้านเดี่ยวคือ มีห้องนอนถึง 4 ห้องนอน และผนังบ้านไม่ติดกับใคร ให้ความรู้สึกเหมือนอยู่บ้านเดี่ยว แต่ในความเป็นจริงแล้ว บางโครงการเป็นเพียงทาวน์โฮมเท่านั้น เราเป็นเจ้าของแรกที่ออก Product นี้มา เพื่อเจาะอีกกลุ่มตลาด และได้รับการตอบรับที่ดีเช่นเดียวกัน

- สำหรับคอนโดมิเนียม การออกแบบคำนึงถึงพฤติกรรมการใช้ชีวิตของลูกค้ำเป็นสำคัญ เพื่อตอบใจยกัยลูกค้ำมากที่สุด นอกจากนี้ พื้นที่ส่วนกลางยังถูกเน้นออกแบบให้มีมากกว่าคู่แข่งในระดับเดียวกัน และให้เกิดประสิทธิภาพการใช้งานที่สูงที่สุด ทั้งหมดนี้ เพื่อตอบใจยกัยการใช้ชีวิตจริงของลูกค้ำเป็นสำคัญ

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

- Areeya METRO เกษตร-บวมินทร์ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ระดับพรีเมียมติดถนนใหญ่ ใกล้ห้างดังและรถไฟฟ้า 3 สาย ซึ่งตั้งอยู่บนทำเลที่ดีที่สุดแห่งหนึ่ง โดยจุดเด่น ของ Phase ใหม่ ที่มีความเป็นส่วนตัว โดยมีเพียง 18 ยูนิต เท่านั้น

- Como Bianca บางนา เป็นแบรนด์บ้านแฟลต/บ้านเดี่ยว ที่พัฒนา Product มาจาก โครงการ Areeya Como ตัวปัจจุบัน โดยนำ Concept ที่เป็น Trend การใช้ชีวิตในยุคใหม่ ที่ ลูกค้ำหันมาให้ความสนใจในเรื่องของการใส่ใจ ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยใช้ Concept Minimal Living ที่มีความเรียบง่าย ไม่เยอะจนเกินไป แต่ยังคงมีสไตล์ ตอบโจทย์กลุ่มเป้าหมายในปัจจุบันที่เป็นคู่รักที่แยกครอบครัวออกมาใช้ชีวิต โดยไม่ยอมมีลูกหรืออาจมีลูกเล็ก โดย Product นี้จะเข้ามาเติมช่องว่างสำหรับคนที่มองหาบ้านที่ตอบใจยกัยทั้งรูปแบบการใช้ชีวิตและราคาอยู่ใน Budget ที่สามารถเป็นเจ้าของได้

- เปิดโครงการใหม่ในทำเลเดียวกัน โดยสร้างโมเดลเปิดพร้อมกัน 3 - 4 โครงการ นำ Product ลง 3 - 4 Product เพื่อให้ครอบคลุมทุกกลุ่มเป้าหมาย โดยมีราคาเริ่มตั้งแต่ 1.5 ถึง 6 ล้านบาท เมื่อลูกค้ำเข้าเยี่ยมชมโครงการก็มี Product ในทุกๆ Range ราคาให้เลือก ไม่ว่าจะเป็นทาวน์โฮม วิลเลจทาวน์ บ้านแฟลต และบ้านเดี่ยว

3. บริษัทมีกลยุทธ์เพื่อกระตุ้นยอดขายคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จแล้ว คือ เอ สเปซ มี สุมวิท 77, เอ สเปซ มี รัตนธิเบศร์ และ เอ สเปซ โอดี อโศก-รัชดา ทั้ง 3 โครงการปัจจุบันแล้วเสร็จและมีลูกบ้านเข้าพ้ออาศัยแล้วมากกว่า 80%

4. สร้าง Brand Awareness อย่างต่อเนื่องเพื่อ Remind แบนด์อาร์ยา ให้เป็นตัวเลือกต่างๆ ที่ลูกค้ำนึกถึง เพราะแบรนด์อาร์ยา ทุก Product จะมีสโตร์ที่โดดเด่น เป็นเอกลักษณ์ให้ผู้ที่อยู่ก็รู้สึกภูมิใจ เน้นเจาะเข้าหากลุ่มลูกค้ำ ด้วยสื่อ Online ที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้อย่างรวดเร็ว ตรงกลุ่ม และสอดคล้องกับพฤติกรรมของลูกค้ำในปัจจุบัน ซึ่งในปี 2562 ที่ผ่านมา เราได้ฐานข้อมูลลูกค้ำใหม่จากสื่อ Online ประมาณ 15,000 รายชื่อ ซึ่งฝ่ายขายจะทำการติดตามเพื่อเชิญลูกค้ำทั้งหมดเข้ามาเยี่ยมชมโครงการต่อไป แต่ในขณะเดียวกันก็ยังไม่ทิ้ง Local media ได้แก่ Billboard & Cutout ที่ถือเป็นสื่อหลัก ที่ทำให้โครงการประสบผลสำเร็จ เป็นในลักษณะทำควบคู่กันอย่างต่อเนื่องทั้งสื่อ On-line และ Off-line

5. การให้บริการและการดูแลลูกค้ำ บริษัทได้มีการจัดระบบการให้บริการ และการดูแลลูกค้ำอย่างต่อเนื่อง นับตั้งแต่วันที่ลูกค้ำเข้าเยี่ยมชมโครงการของบริษัท จนกระทั่งตัดสินใจซื้อ รับมอบบ้าน และเป็นลูกค้ำที่อยู่อาศัยในโครงการ โดยบริษัทได้มีการพัฒนาฐานลูกค้ำที่มีประสิทธิภาพ และจัดบุคลากรที่มีหน้าที่เฉพาะเพื่อให้การบริการอย่างทั่วถึง อีกทั้งได้จัดให้มีกิจกรรมเพื่อเสริมสร้างสัมพันธ์ภาพอันดีแก่ลูกค้ำที่อยู่อาศัยในโครงการอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทเล็งเห็นความสำคัญในเรื่องนี้ และจะเป็นกลยุทธ์หลักในการทำตลาด

6. สร้างสัมพันธ์อันดีกับลูกบ้านอย่างต่อเนื่อง ด้วยกิจกรรม Workshop ใหม่ๆ ในทุกเดือน ที่ไม่เหมือน กับคู่แข่งในตลาด เพื่อให้เกิดการประทับใจ และเกิดการบอกต่อ หรือ เพื่อนแนะนำเพื่อน ซึ่งเรื่องนี้นับบริษัทได้ให้ความสำคัญในลำดับต้นๆ เนื่องจากกลุ่มลูกบ้านเดิมจะเป็นเครื่องมือทางการตลาดที่แข็งแรงให้กับโครงการ

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

กลยุทธ์ด้านราคา

บริษัทยังคำนึงถึงกำลังความสามารถในการซื้อของกลุ่มลูกค้ำที่มีรายได้ระดับต่ำถึงปานกลาง ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้ำหลักของบริษัท และเป็นกลุ่มลูกค้ำที่มีความกังวลกับความไม่มั่นคงในเสถียรภาพทางการเงินในการซื้อที่อยู่อาศัยของตนเอง บริษัทจึงให้ความสำคัญในการบริหารจัดการต้นทุน โดยการนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ๆ เข้ามาใช้ ไม่ว่าจะเป็น Alumi-num Formwork System, Precast System, Design Improvement เป็นต้น นอกจากนี้ทางบริษัท ยังได้เปิดโครงการใหม่ในทำเลเดียวกันเพื่อให้มีผลิตภัณฑ์ครอบคลุมและตรงกับความต้องการทุกกลุ่มเป้าหมาย โดยมีราคาเริ่มตั้งแต่ 1.50 – 6.00 ล้านบาท

กลยุทธ์ด้านการจัดจำหน่าย

บริษัทใช้วิธีการจำหน่ายโดยทีมงานขายของบริษัท ซึ่งประกอบด้วยพนักงานขายที่มีประสบการณ์ มีความรู้ความเข้าใจในผลิตภัณฑ์และบริการเป็นอย่างดี สามารถให้ข้อมูลและคำแนะนำ เพื่อประกอบการตัดสินใจของลูกค้ำได้ โดยพนักงานขายทุกคนจะได้รับการอบรมด้านเทคนิคการขายและข้อมูลด้านผลิตภัณฑ์อย่างสม่ำเสมอ และอีกสิ่งที่บริษัทให้ความสำคัญก็คือ การตกแต่งสำนักงานขาย การตกแต่งห้องตัวอย่าง และการตกแต่งบริเวณโครงการ ซึ่งถือเป็นช่องทางการจำหน่ายหลักของบริษัท ที่แสดงถึงรายละเอียดของโครงการ อีกทั้งยังสร้างความประทับใจและความเชื่อมั่นให้กับลูกค้ำอีกด้วย

นอกจากนั้นบริษัทได้เข้าร่วมการจัดงานของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ เช่น งานมหกรรมบ้านและคอนโด ที่ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ฯลฯ ส่วนการตลาดกระตุ้นยอดขายในต่างประเทศ บริษัทจะเน้นการออกบูท โดยได้รับความร่วมมือจาก Agent ที่มีความเชี่ยวชาญในประเทศนั้นๆ กลยุทธ์ด้านโฆษณาประชาสัมพันธ์

บริษัทยังคงที่จะมุ่งสร้างความสุขที่ยั่งยืน และสร้างความแตกต่างอย่างโดดเด่นทั้งในเรื่องการออกแบบ คุณภาพการก่อสร้าง และการบริการ เพื่อให้ลูกบ้าน ชุมชน และสังคม มีความเป็นอยู่ที่ดีและเปี่ยมสุข ด้วยแนวความคิด "สุนทรีย์-ในการใช้ชีวิต" (Aesthetic of Living) และในปี 2561 ได้มีนโยบายปรับเปลี่ยนภาพลักษณ์ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ของผู้นับถือยุคใหม่ที่ชื่นชอบความทันสมัยและการใส่ใจสุขภาพกายและใจ บริษัทเล็งเห็นว่าแต่ละคนมีความสุขในช่วงเวลาที่แตกต่างกัน ความสุขของแต่ละคนก็แตกต่างกัน บริษัทจึงมีหน้าที่สร้างพื้นฐานของความสุข ด้วยการสร้างพื้นที่ให้สมาชิกในครอบครัวได้มีไลฟ์สไตล์ความสุขในแบบของตนเอง โดยข้อความหลักในการสื่อสาร (Key message) คือ “อารียาความสุขมีตัวตน” โดยแคมเปญนี้ต้องการสะท้อนให้เห็นถึงความหลากหลายของมุมมองที่แต่ละคนมีความสุขได้ไม่เหมือนกัน แต่ทุกคนสามารถมีความสุขจนเวียนอยู่รอบๆ ตัวได้ เมื่อได้อาศัยอยู่ในบ้าน

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

การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัท มีนโยบายการจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ ดังนี้
นโยบายกำลังคน

การมีกำลังคนที่สามารถดำเนินการเองได้และพัฒนาคุณภาพฝีมือแรงงานเพื่อการจ้างงานที่ยั่งยืน โดยบริษัทลดความเสี่ยงด้านงานก่อสร้าง โดยจัดให้มีทีมงานของตนเองในการก่อสร้างจำนวนหนึ่ง อีกทั้งพัฒนาฝีมือแรงงานควบคู่ไปกับเทคโนโลยีที่บริษัท นำมาใช้ เพื่อให้คนงานเหล่านั้น สามารถทำงานกับบริษัทได้ในระยะยาวและมีความสามารถมากขึ้น นโยบายด้านการจ้างผู้รับเหมารายใหญ่และรายย่อยที่มีคุณภาพ

เพื่อให้การส่งมอบสินค้ามีคุณภาพมากขึ้นอย่างต่อเนื่องนอกเหนือจากด้านกำลังคนแล้ว บริษัทมีนโยบายที่จัดจ้างผู้รับเหมางานขนาดใหญ่ที่มีคุณภาพสูงและมีประวัติการทำงานที่เห็นได้ชัดมาร่วมเป็นส่วนหนึ่งของความสำเร็จด้านคุณภาพ

นโยบายการจ้างงานแรงงานต่างด้าว

ปัจจุบันบริษัทมีแรงงานต่างด้าวถูกต้องตามกฎหมาย สำหรับแรงงานที่อยู่ระหว่างการขออนุญาต ก็จะต้องอยู่ในเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดเท่านั้นเช่นกัน

นโยบายสร้างศูนย์ฝึกฝีมือแรงงาน

จากปัญหาการขาดแคลนแรงงานฝีมือ บริษัทมีนโยบายสร้างศูนย์ทดสอบฝีมือแรงงานเพื่อใช้ประกอบการพิจารณา เพิ่ม – ลด ค่าจ้างให้เหมาะสมกับทักษะฝีมือ และเพื่อเปิดโอกาสให้ช่างฝีมือได้พัฒนาทักษะฝีมือและพัฒนาตนเองไปสู่มาตรฐานที่สูงขึ้นให้สอดคล้องกับมาตรฐานและตรงกับความต้องการของบริษัท เพื่อให้งานก่อสร้างมีคุณภาพที่ดีมากยิ่งขึ้น

นโยบายการจัดซื้อวัสดุ อุปกรณ์ในงานก่อสร้างและการบริการหลังการขาย

เพื่อการส่งเสริมการขาย บริษัทมีนโยบายในการรับประกันคุณภาพสินค้าให้กับลูกค้ายาวนานขึ้น โดยการเจรจาต่อรองให้ผู้ผลิตสินค้า รับประกันคุณภาพสินค้าตั้งแต่ 3-5 ปี ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับชนิดของวัสดุ ตลอดจนนโยบายการเอาใจใส่ดูแลลูกค้าตั้งแต่เริ่ม และบริการหลังการขายอย่างเต็มความสามารถ

รายละเอียดขั้นตอนการจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

1. การจัดซื้อที่ดิน

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

2. การจัดหาผู้รับเหมาและการก่อสร้าง

บริษัทจะเป็นผู้คัดเลือกผู้รับเหมาขนาดกลางและรายย่อยที่มีอยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งบริษัทจะกำหนดค่าจ้างเหมารวมค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างให้กับผู้รับเหมา และจะทำการควบคุมคุณภาพของงานและต้นทุนการก่อสร้างให้ได้ตามที่บริษัทกำหนดไว้ โดยความเสี่ยงในเรื่องการขาดแคลนผู้รับเหมาของบริษัทจะสามารถลดลงได้ ดังนี้

2.1 บริษัทมีการเจรจาราคาวัสดุก่อสร้างหลักส่วนใหญกับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างให้ผู้รับเหมาและกำหนดยื่น ราคาไว้ให้กับผู้รับเหมาสำหรับช่วงระยะเวลาหนึ่ง และให้ผู้รับเหมาไปซื้อวัสดุจากผู้ค้าที่ได้เจรจาค่าวัสดุไว้ให้แล้ว ส่งผลให้ผู้รับเหมาที่รับงานจากทางบริษัทสามารถกำหนดและควบคุมต้นทุนของตนเองได้แน่นอนขึ้น ทำให้ผู้รับเหมาต้องการที่จะทำธุรกิจกับบริษัท

2.2 ปัจจุบันบริษัทมีผู้รับเหมาที่รับทำงานให้กับบริษัทอย่างต่อเนื่องมากกว่า 20 ราย ซึ่งหากผู้รับเหมารายใดไม่สามารถรับงานที่กำกับบริษัทไว้ได้ บริษัทก็สามารถจัดให้ผู้รับเหมารายอื่นทดแทนได้ทันที

2.3 มีการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่แทนกำลังคน เช่น แบบอบูมิเนียมสำหรับหล่อคอนกรีต (Aluminum formwork) หรือระบบหล่อสำเร็จ เป็นต้น โดยระบบทั้งสองดังกล่าว จะช่วยลดการพึ่งพาแรงงานฝีมือลงได้

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

2.5 บริษัทฯให้ความสำคัญกับเรื่องของคุณภาพทั้งแนวราบและแนวสูง โดยบางโครงการได้จัดหาจัดจ้างผู้รับเหมาที่มีคุณภาพสูงเข้ามาดำเนินการ และจัดให้มีการประเมินคุณภาพของผู้รับเหมาเป็นประจำทุกปี

3. การส่งมอบงาน

บริษัทจะชำระเงินค่าก่อสร้างให้กับผู้รับเหมาตามงวดความสำเร็จของงานที่ได้รับไว้ในสัญญาการก่อสร้างและหลังจากที่ได้มีการตรวจรับงวดงานร่วมกับลูกค้าแล้วเท่านั้น ซึ่งในการชำระเงินให้กับผู้รับเหมา บริษัทจะหักเงินค่าประกันผลงานไว้ในแต่ละงวดงานร้อยละ 2.5 - 5.0 ของมูลค่างานที่ส่งมอบ โดยผู้รับเหมาที่บริษัทว่าจ้างเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างขนาดกลางที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการก่อสร้าง มีคุณภาพของงานที่ดี มีฐานะทางการเงินที่มั่นคงและเครดิตทางการค้าที่ดี จึงทำให้มั่นใจได้ว่างาน

ของผู้รับเหมา มีคุณภาพในระดับหนึ่ง บริษัทยังได้กำหนดให้มีคณะทำงานตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้าง โดยว่าจ้างที่ปรึกษาภายนอกมาเป็นผู้ควบคุมคณะทำงาน มีการจัดฝึกอบรมผู้ควบคุมงานและวิศวกรก่อสร้างของทั้งบริษัทและของผู้รับเหมา จัดทำคู่มือว่าด้วยมาตรฐานการก่อสร้างและมาตรฐานการตรวจรับบ้าน ในส่วนของการติดตามความก้าวหน้างานก่อสร้าง ผู้ควบคุมงานก่อสร้างจะคอยรายงานความคืบหน้างานก่อสร้างเมื่อมีเหตุล่าช้าจะเข้าแก้ไขปัญหาล่วงหน้าได้ทันเวลา ในกรณี que ผู้รับเหมารายเดิมไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนด ก็จะจัดหาผู้รับเหมารายอื่นเข้าทำงานแทน

4. การจัดการผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

นโยบายด้านสิ่งแวดล้อม

ทุกโครงการของบริษัทจะต้องถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมเป็นอย่างดี ซึ่งส่วนใหญ่จะเกี่ยวเนื่องกับสภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อบุคคลภายนอก รวมทั้งกำกับดูแลด้านสิ่งแวดล้อมภายในองค์กร และรวมถึง สภาพแวดล้อมโครงการ ที่ทำงาน ที่พักคนงาน โดยจะต้องอยู่ภายใต้หลักการของ Health Safety and Environment (HSE)

ในการพัฒนาโครงการและขออนุญาตจัดสรรที่ดิน บริษัทจะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบขององค์กรกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายการจัดสรรที่ดิน ซึ่งได้คำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ในการพัฒนาโครงการ บริษัทได้มีการดูแลการขบดิน โดยให้ล้างทำความสะอาดและถนนเมื่องานแล้วเสร็จ นอกจากนี้ยังให้มีการอัดน้ำกันฝุ่นฟุ้งกระจาย และจำกัดเวลาทำงานอีกด้วย

ในส่วนการทำการพัฒนาโครงการและงานก่อสร้างขนาดใหญ่ จะต้องทำรายงานศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม บริษัทจะต้องดำเนินการแก้ไขปรับปรุงงานเพื่อลดผลกระทบที่มีต่อสิ่งแวดล้อม และ บริษัทจะสามารถเริ่มพัฒนาโครงการได้ เมื่อได้หนังสือรับรองจากหน่วยงานดังกล่าว นอกจากนั้นบริษัทยังได้ร่วมมือกับชุมชนทำความสะอาดถนนนอกโครงการและปลูกต้นไม้เพื่อดูดซับฝุ่นละออง และสำหรับอุปกรณ์ไฟฟ้าที่ใช้ภายในบ้าน ทั้งที่ทางบริษัทเลือกติดตั้งให้กับลูกค้า หรือที่จัดเตรียมเป็นของสมนาคุณหรือการส่งเสริมการขายให้ลูกค้า ล้วนเป็นแบบประหยัดไฟทั้งสิ้น และที่ผ่านมาบริษัทยังไม่เคยมีข้อพิพาททางกฎหมายในเรื่องของสิ่งแวดล้อม

ในทำนองเดียวกันบริษัทยังคำนึงถึงผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมหลังจากโครงการแล้วเสร็จ โดยบริษัทมีนโยบายการจัดการด้านความสะอาดของโครงการให้สะอาดอย่างสม่ำเสมอ เพื่อสภาพแวดล้อมที่ดีในโครงการ ตลอดจนสภาพแวดล้อมในบริเวณที่พักคนงาน เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อการใช้ชีวิตประจำวันของคนงาน

โครงการของบริษัทในปัจจุบัน

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	วันที่เริ่ม ขาย	มูลค่าโครงการ*	มูลค่าโอนแล้ว		มูลค่าขายเสร็จโอน		มูลค่าขายเสร็จโอน		สิ้นค้างเหลือ		สิ้นค้างเหลืออยู่ระหว่าง การก่อสร้าง		ความคืบหน้า การก่อสร้าง (%)
				จำนวนเยื้อง	มูลค่า (ลบ)	จำนวนเยื้อง	มูลค่า (ลบ)	จำนวนเยื้อง	มูลค่า (ลบ)	จำนวนเยื้อง	มูลค่า (ลบ)	จำนวนเยื้อง	มูลค่า (ลบ)	
บ้านเดี่ยวบ้านแฝด														
อารียา สอนา 3	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ก.ค.-47	ก.ย.-62	49	525	28	320	-	-	-	-	21	205	85%
อารียา แมกโทร (เกษตร)	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พ.ค.-57	พ.ค.-57	35	406	33	371	-	-	-	-	2	35	95%
เดอะวิลเลจ เจริญชนะ - ศิวามันท์	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ก.ค.-55	มี.ย.-56	150	593	116	447	1	4	-	33	142	-	100%
อารียา โฉมใหม่ บางนา	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ค.ค.-57	พ.ค.-57	61	341	61	341	-	-	-	-	-	-	100%
เดอะวิลเลจ ออกทง กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พ.ย.-57	เม.ย.-58	86	307	68	234	5	19	-	13	54	-	100%
อารียา โฉมใหม่สวน-รามอินทรา	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	มี.ค.-58	ค.ค.-58	124	512	117	477	-	-	-	7	35	-	100%
อารียา โฉมใหม่ ลาดกระบัง -สุขุมวิท	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ก.พ.-59	เม.ย.-59	73	513	29	179	-	-	-	8	59	36	72%
อารียา โฉมใหม่ สวน - ราชพฤกษ์	บริษัท อารียา แมกโทรเป็นดี จำกัด (มหาชน)	พ.ค.-59	พ.ค.-59	115	431	62	216	1	4	-	2	12	50	88%
ดี โอวา เรสซิเดนซ์	บริษัท อารียา พร อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ก.พ.-60	มี.ค.-60	35	1,283	6	148	-	-	-	8	268	21	58%

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	วันที่เริ่ม ขาย	วันที่เริ่มโอน	มูลค่าโครงการ*		มูลค่าโอนแล้ว		มูลค่าขายเสร็จโอน		มูลค่าขายเหลือโอน		มูลค่าคงเหลือ		สิ้นค้างเหลืออยู่ระหว่าง การก่อสร้าง		ความคืบ หน้าการ ก่อสร้าง(%)
				จำนวนเยื้อง	มูลค่า(ลบ)	จำนวนเยื้อง	มูลค่า(ลบ)	จำนวนเยื้อง	มูลค่า(ลบ)	จำนวนเยื้อง	มูลค่า(ลบ)	จำนวนเยื้อง	มูลค่า(ลบ)	จำนวนเยื้อง	มูลค่า(ลบ)	

ทาวน์โฮม														
เดอะวิลเลจ เจริญชนะ-ศิวามันท์	บริษัท อารีธา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	มี.ย.-50	เม.ย.-51	187	345	186	342	-	-	-	1	3	-	100%
เดอะวิลเลจส์ พรีเมียม บางนา	บริษัท อารีธา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ค.ค.-53	ค.ค.-57	181	372	181	372	-	-	-	-	-	-	100%
เดอะวิลเลจส์ บางนา กม.10	บริษัท อารีธา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ม.ค.-55	ค.ค.-57	272	584	272	584	-	-	-	-	-	-	100%
เดอะวิลเลจ บางนา	บริษัท อารีธา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)	ก.ค.-55	มี.ค.-56	105	313	104	308	-	-	-	1	5	-	100%
เดอะวิลเลจ กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์	บริษัท อารีธา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)	พ.ย.-57	มี.ค.-58	133	353	129	339	-	-	-	4	14	-	100%
เดอะวิลเลจส์ พรีเมียม กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์	บริษัท โฉมใหม่ฟุ้ง จำกัด	พ.ย.-57	ส.ค.-60	262	463	261	460	-	-	-	1	3	-	100%
เดอะวิลเลจส์ กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์	บริษัท กุลสมโชจำกัด	พ.ย.-57	มี.ค.-58	263	420	262	417	-	-	-	1	3	-	100%
เดอะวิลเลจส์ พรีเมียม บางนา-วงแหวนฯ	บริษัทอารียา พรอพเพอร์ตี้จำกัด (มหาชน)	ก.ย.-58	ธ.ค.-58	191	548	191	548	-	-	-	-	-	-	100%

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	วันที่เริ่ม ขาย	มูลค่าโครงการ*		มูลค่าโอนแล้ว		มูลค่าขายเสร็จโอน		มูลค่าขายเสร็จโอน		สินค้าคงเหลือ		สินค้าคงเหลืออยู่ระหว่าง การก่อสร้าง		ความคืบ หน้าการ ก่อสร้าง(%)
			จำนวนอนุมัติ	มูลค่า(ลบ)	จำนวนอนุมัติ	มูลค่า(ลบ)	จำนวนอนุมัติ	มูลค่า(ลบ)	จำนวนอนุมัติ	มูลค่า(ลบ)	จำนวนอนุมัติ	มูลค่า(ลบ)			
กานบ้ำฮ้ำฮ้ำ															
เดอะคัสเลอร์ส พรีเมียมวงแหวน- ราชพฤกษ์	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)	เม.ย.-59	265	532	219	435	2	4	-	-	17	36	27	57	99%
เดอะคัสเลอร์ส วงแหวน-ราชพฤกษ์	บริษัท อารีญาแอม เบอเนตต์จำกัด	เม.ย.-59	225	441	149	272	-	-	-	-	31	69	45	100	96%
เดอะคัสเลอร์ส รีไซด์-คลอง4	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)	ก.ค.-59	342	744	261	555	-	-	-	-	16	36	65	153	97%
เดอะวิลเลจ กาญจนภิเษก- ราชพฤกษ์2	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)	ส.ค.-59	128	370	126	364	1	3	-	-	1	3	-	-	100%
เดอะเพลส กาญจนภิเษก- ราชพฤกษ์2	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)	ส.ค.-59	117	190	116	190	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
เดอะคัสเลอร์ส สถานาภิเษก- ราชพฤกษ์2	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)	ส.ค.-59	215	397	193	354	1	2	-	-	18	35	3	6	99%
เดอะคัสเลอร์ส พรีเมียม กาญจน ภิเษก-ราชพฤกษ์3	บริษัท อารีญาแอม เบอเนตต์จำกัด	มี.ค.-60	219	431	213	419	4	8	-	-	2	4	-	-	100%
อารีญาบริกส์ บางนา-วงแหวนฯ	บริษัท อารีญาแอม เบอเนตต์จำกัด	พ.ค.-60	4	21	3	17	-	-	-	-	1	4	-	-	100%
เดอะคัสเลอร์ส วงแหวน-ราชนิกร2	บริษัท ไคส์ลิ่ง จำกัด	มี.ย.-60	179	442	175	429	-	-	-	-	4	13	-	-	100%
เดอะคัสเลอร์ส ปาร์ค รีไซด์-วงแหวน	บริษัท ไคส์ลิ่ง จำกัด	พ.ค.-60	481	990	177	338	2	4	-	-	28	56	274	592	62%
เดอะวิลเลจ รีไซด์-วงแหวน	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)	พ.ค.-60	319	1,038	118	353	-	-	-	-	21	66	180	619	56%
อารีญาบริกส์ รีไซด์-คลอง4	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)	ส.ค.-60	7	30	1	4	-	-	-	-	6	26	-	-	100%

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	วันที่เริ่ม ขาย	วันที่เริ่มโอน	มูลค่าโครงการ*		มูลค่าโอนแล้ว		มูลค่าขายเสร็จโอน		มูลค่าขายเสร็จโอน		สินค้าคงเหลือ		สินค้าคงเหลืออยู่ระหว่าง การก่อสร้าง		ความคืบ หน้าการ ก่อสร้าง(%)
				จำนวนอนุมัติ	มูลค่า(ลบ)	จำนวนอนุมัติ	มูลค่า(ลบ)	จำนวนอนุมัติ	มูลค่า(ลบ)	จำนวนอนุมัติ	มูลค่า(ลบ)	จำนวนอนุมัติ	มูลค่า(ลบ)	จำนวนอนุมัติ	มูลค่า(ลบ)	

เดอะคัสเลอร์ส บ้านนา-วงแหวน 2	บริษัท อารีญา พร อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ค.ค.-60	270	651	269	647	-	-	-	-	1	4	-	-	100%
เดอะวิลเลจ ทับธารบุรี-วงแหวน	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	มี.ค.-61	130	607	51	219	-	-	-	-	8	46	71	342	76%
อารีญา บริกส์ รีไซด์-วงแหวนฯ	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ก.ค.-61	8	30	5	19	-	-	-	-	3	11	-	-	100%
เดอะวิลเลจ บ้านนา - วงแหวนฯ 3	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พ.ค.-61	152	629	152	629	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
เดอะคัสเลอร์ส วงแหวน-ราชพฤกษ์ 2	บริษัท ชิลล์สเป จำกัด	ค.ค.-61	272	546	31	54	1	2	-	-	5	11	235	479	30%
อารีญา บริกส์ รีไซด์-วงแหวนฯ 2	บริษัท ไคส์ลิ่ง จำกัด	ส.ค.-61	8	29	1	4	-	-	-	-	7	25	-	-	100%
เดอะคัสเลอร์ส บ้านนา-วงแหวนฯ 3	บริษัท ไคส์ลิ่ง จำกัด	เม.ค.-62	164	533	121	391	1	3	-	-	5	15	37	124	73%
อารีญา แอนดรีน่า เอกชัย- ราชนิกร	บริษัท อารีญา แอม เบอเนตต์ จำกัด	เม.ค.-62	120	909	56	384	5	42	-	-	11	97	48	386	71%
เดอะ พาร์ก บาย อารีญา	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	เม.ค.-62	73	910	8	88	-	-	-	-	4	47	61	775	47%
เดอะคัสเลอร์ส บ้านนา-วงแหวนฯ 4	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	เม.ย.-62	183	536	118	335	1	3	1	3	15	48	48	147	85%
เดอะคัสเลอร์ส ราชนิกร-ห้วย ธารบุรี	บริษัท คูสเปช จำกัด	ค.ค.-62	150	485	38	116	-	-	1	3	12	41	99	325	62%

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	วันที่เริ่ม ขาย	วันที่เริ่มโอน	มูลค่าโครงการ *		มูลค่าโอนแล้ว		มูลค่าขายเสร็จโอน		มูลค่าขายแล้วโอน		สินค้าคงเหลือ		สินค้าคงเหลืออยู่ระหว่าง การก่อสร้าง		ความคืบ หน้าการ ก่อสร้าง(%)
				จำนวนยูนิต	มูลค่า(ลบ)	จำนวนยูนิต	มูลค่า(ลบ)	จำนวนยูนิต	มูลค่า(ลบ)	จำนวนยูนิต	มูลค่า(ลบ)	จำนวนยูนิต	มูลค่า(ลบ)	จำนวนยูนิต	มูลค่า(ลบ)	
ตามมีเข้าสู่																
เดอะอัลลอยส์ ฐานอินทรา-หทัย ราษฎร์	บริษัท กลสแปช จำกัด	ค.ค.-62	พ.ย.-62	150	485	38	116	-	-	1	3	12	41	99	325	62%
เดอะอัลลอย บานา - วงแหวนฯ 4	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ก.ค.-63	ธ.ค.-63	134	612	5	22	-	-	3	15	-	-	126	575	23%
รวมตามมีเข้าสู่ 32 โครงการ				5,759	15,501	4,192	10,008	18	71	5	21	224	721	1,319	4,680	
คอมไคบีเนียม																
เอ สเปช เกษตร	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ค.ค.-49	พ.ย.-52	205	326	200	316	-	-	-	-	5	10	-	-	100%
เอ สเปช อีโคโน-ริชดา	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พ.ย.-49	ก.พ.-52	2,178	4,209	2176	4206	-	-	-	-	2	3	-	-	100%
เอ สเปช พลอย	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	บ.ค.-51	พ.ย.-53	485	800	483	792	-	-	-	-	2	8	-	-	100%
เอ สเปช สุปนวก 77	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	มี.ย.-53	มี.ย.-53	443	730	433	716	7	8	-	-	3	6	-	-	100%
เอ สเปช บี สุปนวก 77	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	มี.ค.-55	ธ.ค.-58	832	1,392	795	1,319	7	14	-	-	30	59	-	-	100%
เอ สเปช บี บานา	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	มี.ค.-55	ก.ค.-58	960	1,090	947	1,032	-	-	-	-	13	58	-	-	100%
เอ สเปช ไอ.ดี. อีโคโน-ริชดา	บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	มี.ค.-55	เม.ย.-59	546	2,061	486	1,803	8	30	-	-	52	228	-	-	100%

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการโดย	วันที่เริ่ม ขาย	วันที่เริ่มโอน	มูลค่าโครงการ*		มูลค่าโอนแล้ว		มูลค่าขายแล้วโอน		มูลค่าขายแล้วโอน		สินค้าคงเหลือ		สินค้าคงเหลืออยู่ระหว่าง การก่อสร้าง		ความคืบ หน้าการ ก่อสร้าง(%)
				จำนวนเยื้อง	มูลค่า(ลบ)	จำนวนเยื้อง	มูลค่า(ลบ)	จำนวนเยื้อง	มูลค่า(ลบ)	จำนวนเยื้อง	มูลค่า(ลบ)	จำนวนเยื้อง	มูลค่า(ลบ)	จำนวนเยื้อง	มูลค่า(ลบ)	
คอมไคบีเนียม																
เอ สเปซ บี ริชาร์ดเนิร์	บริษัท อารีธา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ค.ศ.-56	เม.ย.-60	406	763	233	430	101	160	-	-	72	173	-	-	100%
เดลิแมง อารีต คอ แมง	บริษัท อารีธา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ค.ศ.-60	เม.ค.-63	124	1,775	26	371	1	12	22	303	2	21	73	1,068	98%
สุนทรียา	บริษัท อารีธา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	เม.ย.-63	พ.ย.-65	542.00	9,549	-	-	-	-	6	89	-	-	536	9460	5%
รวมคอมไคบีเนียม 10 โครงการ				6,721	22,695	5,779	10,985	124	224	28	392	181	566	609	10,528	
รวมทั้งหมด 55 โครงการ				13,614	45,897	10,590	24,430	156	366	43	487	497	2,004	2,327	18,610	

* ยอดขายแล้วที่ระบุไว้ในตาราง หมายถึง ยอดขายให้กับลูกค้าที่ได้ทำสัญญาซื้อแล้ว ทั้งที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วและยังไม่ได้โอน

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินของบริษัทฯ

สินทรัพย์สำคัญของบริษัท ได้แก่ ที่ดินในโครงการต่าง ๆ รวมถึงสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงานประเภทที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยรายละเอียดโครงการ สถานที่ตั้ง เป็นไปดังตารางต่อไปนี้

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	กรรมสิทธิ์	เนื้อที่ทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคงเหลือตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2563 (ล้านบาท)	ราคาประเมินที่ดิน ณ 31 ธ.ค. 2563 (ล้านบาท)	ประเมินโดยวันที่ประเมิน	เงินกู้ค้าง ณ 31 ธ.ค. 2563 (ล้านบาท)	หุ้นกู้ค้าง ณ 31 ธ.ค. 2563 (ล้านบาท)
เอ สเปซ เกซตร 7 ไร่ ที่ดินโครงการในอาคาร	ถนนเพชร-บดินทร์ แขวงลาดพร้าว เขต ลาดพร้าว กรุงเทพฯ	บจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	10-0-54.5	168	482	บจ. กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน ณ. 30 ธ.ค. 2557, และบจ. กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน ณ. 30 ธ.ค. 2559, บจก. เออวานซ์ แอฟโพรริส ณ วันที่ 20 ธ.ค. 2561, 23 ธ.ค. 2563	240	-
เอ สเปซ ไอ.ดี. (บางส่วน)	ถนนดินแดง แขวง ห้วยขวาง เขต ห้วยขวาง กรุงเทพฯ	บจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	2-1-31.6	165	250	บจก. กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน ณ. 20 พ.ย. 62	-	-
อารีญา แพนดารีน่า เอกชัย-รามอินทรา	ถนนเพชร - บดินทร์ แขวงลาดพร้าว เขต ลาดพร้าว กรุงเทพฯ	บจก. อารีญา แบนเนจเบิ้ลดี	9-3-15.8	231	350	บจก. เรย์ล เอสตา แอฟโพรริส ณ. 29 เม.ย. 2561	93	-
แพนดารีน่า เอ สเปซ เพลย์	ถนนสุริยสารรังสิต แขวงคลองหลวง เขต รังสิต กรุงเทพฯ	บจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	0-2-38.56	13	21	บจก. กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน ณ. 30 ธ.ค. 2559 และบจก. เออวานซ์ แอฟโพรริส ณ วันที่ 20 ธ.ค. 2561	-	-
ดีอวา เรซซิเดนซ์ สุนวัท 77 (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท 77 (ซอยอ่อนเตุ) แขวงสวนหลวง, เขตสวนหลวง กรุงเทพฯหน้าตร	บจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	0-3-89.90	170	186	บจก. เอจซี่ ฟอส์ เรย์ลเอสตา แอฟโพรริส ณ วันที่ 2 เม.ค. 2563	-	-
เดอะ คัสเลอร์ส คิวแอนด์ ที่ดินโครงการในอาคาร	ถนนติวานนท์ อ.ปากเกร็ด นครปฐม	บจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	3-0-40.9	40	57	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2557 และ บจก. เออวานซ์ แอฟโพรริส ณ วันที่ 29 ธ.ค. 2560 และ 5 ธ.ค. 2562	-	-
เดอะ พาร์ก บาย อารีญา	ถนนวิเศษปารุสภา แขวงลาดพร้าว เขต ลาดพร้าว กรุงเทพฯ	บจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	8-0-5.7	317	444	บจก. เอจซี่ฟอส์ เรย์ลเอสตา แอฟโพรริส ณ วันที่ 11 พ.ค. 2561	207	-

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	กรรมสิทธิ์	เนื้อที่ทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคงเหลือตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2563 (ล้านบาท)	ราคาประเมินที่ดิน ณ 31 ธ.ค. 2563 (ล้านบาท)	ประเมินโดยวันที่ประเมิน	เงินกู้ค้าง ณ 31 ธ.ค. 2563 (ล้านบาท)	หุ้นกู้ค้าง ณ 31 ธ.ค. 2563 (ล้านบาท)
เอ สเปซ บี สุนวัท 77 เฟส2	ถนนสุขุมวิท 77 เขต สวนหลวง กรุงเทพฯ	บจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	9-0-87.6	442	520	บริษัท แบลว แอฟโพรริส จำกัด ณ วันที่ 26 เม.ค. 2562	-	-
เอ สเปซ บี สุนวัท 77 (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท 77 เขต สวนหลวง กรุงเทพฯ	บจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	7-0-11.3	96	125	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 6 ธ.ค. 2562	-	-
เอ สเปซ บี รัชมาธินคร (บางส่วน)	ถนนรัชดาภิเษก ตำบลบางกระสอ อำเภอเมือง จังหวัด นครปฐม	บจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	2-1-33.8	298	430	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 25 ธ.ค. 2562	-	-
เอสบีเจ อารัต เดอ แซง	ถนนสุขุมวิท 53 แขวง คลองตันเหนือ เขต วัฒนา กรุงเทพฯ	บจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	1-1-77.2	1,058	1,492	บจก. เอจซี่ ฟอส์ เรย์ลเอสตา แอฟโพรริส ณ วันที่ 15 พ.ค. 2562	398	-
เดอะ วิลเลจ คอคาช กาญจนภิเษก – ราชพฤกษ์ เดอะ วิลเลจ กาญจนภิเษก – ราชพฤกษ์ เดอะ คัสเลอร์ส กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์ 2 เดอะ วิลเลจ กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์ 2	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	211-0-8.7	388	546	บริษัท เอชซีเอสเอ อินดอร์เนชั่นแลนด์ จำกัด , บริษัท เพ็ชรสยาม แอฟโพรริส ณ วันที่ 3 มี.ค. 2557 และ 27 ก.ย. 2556 , บริษัท เออวานซ์ แอฟโพรริส จำกัด ณ วันที่ 20 ธ.ค. 2561, 5 ก.พ. 2562, 30 ธ.ค. 2562, 24 ก.ค. 2563, บจก. เอจซี่ ฟอส์เรย์ลเอสตา แอฟโพรริส ณ วันที่ 18 ก.พ. 2562, 14 ธ.ค. 2563, บจก. กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน 7 ธ.ค. 2563	66	-
เดอะ คัสเลอร์ส พรีเมียม กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บจก.ไวต์ลิวینگ						
เดอะ คัสเลอร์ส กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บจก.กุลสเปซ						
เดอะ คัสเลอร์ส พรีเมียม กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์ 3	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บจก.แบบเจเนบด						
เดอะ คัสเลอร์ส พรีเมียม กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์ 2	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้						
เดอะ คัสเลอร์ส กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์ 3 เดอะ คัสเลอร์ส กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์ 4	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บจก. ชิลล์สเปซ						
เดอะ วิลเลจ กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์ 3	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บจก. ไวต์ลิวینگ						
ที่ดินโครงการในอาคาร	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้, บจก. อารีญาแบบเจเนบด , บจก. ไวต์ลิวینگ, บจก. กุลสเปซ, บจก. อารีญา เซอร์วิส						

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	กรณีสิทธิ์	เนื้อที่ทั้งหมด ทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูก พัฒนาที่ดินคงเหลือตาม บัญชี ณ 31 ธ.ค. 2563 (ล้านบาท)	ราคาประเมินที่ดิน' ณ 31 ธ.ค. 2563 (ล้านบาท)	ประเมินโดย วันที่ประเมิน	เงินกู้คงค้าง ณ 31 ธ.ค. 2563 (ล้านบาท)	หุ้นกู้คงค้าง ณ 31 ธ.ค. 2563 (ล้านบาท)
อารียา ไดม์ ลาคกรบึง-สุพรรณภูมิ	ถนนร่วมพัฒนา แขวง ขุนทอง เขตสาทร-บึง กรุงเทพมหานคร	บจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้	96-2-46.1	440	550	บจ. เอเจนซี ฟอรั่มเอสเตท แอฟฟิเรส ณ วันที่ 24,29,30 ก.ค. 2563, บจก. แอดวานซ์ แอฟฟิเรล ณ วันที่ 11,13,14 ส.ค. 2563	-	1,840.0 ³
	ถนนเสรีไทย ตำบล คลองกุ่ม อำเภอบ้านกุ่ม กรุงเทพฯ	บจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้						
อารียา ไดม์ จมพวน – ราชพฤกษ์ (บางส่วน) เดอะ คิลเลอร์ส จมพวน – ราชพฤกษ์ (บางส่วน)	อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	บจก.แมนเจเมนต์						
		บจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้						
		บจก.อีเอสเอส						
เดอะ พลาส กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์ 1	ตำบลโกรนน้อย อำเภอ ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้						
		บจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้						
เดอะ คิลเลอร์ส งามพระจันทร์ 2 (บาง ส่วน)	ถนนสุขุมวิท-จอมพวน สมุทรปราการ ถนนบางบัวทอง- สุพรรณบุรี (กส.340)	บจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้						
		บจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้						
คณิศเข้าสู่ศิวามณ์	ถนนศิวามณ์ อ.ปากเกร็ด นนทบุรี	บจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้						
		บจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้						
ที่ดินโครงการในภาคศิวามณ์	ถนนศิวามณ์ อ.ปากเกร็ด นนทบุรี	บจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้						
	ตำบลโกรนน้อย อำเภอ ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้						

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	กรณีสิทธิ์	เนื้อที่ทั้งหมด ทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและสิ่งปลูก พัฒนาที่ดินคงเหลือตาม บัญชี ณ 31 ธ.ค. 2563 (ล้านบาท)	ราคาประเมินที่ดิน' ณ 31 ธ.ค. 2563 (ล้านบาท)	ประเมินโดย วันที่ประเมิน	เงินกู้คงค้าง ณ 31 ธ.ค. 2563 (ล้านบาท)	หุ้นกู้คงค้าง ณ 31 ธ.ค. 2563 (ล้านบาท)
เดอะ วิลเลจ คลกทง กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ เดอะ วิลเลจ กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์	ตำบลโกรนน้อย อำเภอ ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้	66-0-10.7	1,650	1,922	บจ. เอเจนซี ฟอรั่มเอสเตท แอฟฟิเรส ณ วันที่ 2 ก.ค. 2563, 24,29,30 ก.ค. 2563, 3 ส.ค. 2563, บจก. เคมเทค แอฟฟิเรล แอด์ เซอร์วิส ณ วันที่ 1 ธ.ค. 2562, บจก. แอดวานซ์ แอฟฟิเรล ณ วันที่ 17 ส.ค. 2563 บจก. กรุณาประปณ์คำกรัณย์สิน ณ วันที่ 3-4 ส.ค. 2563, บจก. ศศิทิพย์ ณ วันที่ 9 ม.ค. 2563 และ บจก. เซ็นส์เอสซีอี อิมพอร์ตเม้นแน จำกัด ณ 29 ม.ค. 2563	-	1,550.99 ⁴
	ถนนบางบัวทอง- สุพรรณบุรี (กส.340)	บจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้						
เดอะ คิลเลอร์ส จมพวน - ราชพฤกษ์ อารียา ไดม์ จมพวน-ราชพฤกษ์	อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	บจก. แมนเจเมนต์						
		บจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้						
เดอะ คิลเลอร์ส งามพระจันทร์-ศิวามณ์	ถนนศิวามณ์ อ.ปากเกร็ด นนทบุรี	บจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้						
		สุหล้าสองหนึ่ง ซ. 15 นนทบุรี คลองหนึ่ง แยกจาก ถนนหิรัญราษฎร์ กรุงเทพมหานคร						
เอ เอสเบ สุนันทา 77 เอ เอสเบ มี สุนันทา 77 ดีওয়া เรสซิเดนซ์ สุนันทา 77 (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท 77 (ซอยอ่อนนุช) แขวงจันทนา, เขตจันทนา, กรุงเทพมหานคร	บจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้						
		บจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้						
เอ เอสเบ โอ.ดี. อีเค-รังสิต	แขวงจันทนา เขตจันทนา กรุงเทพฯ	บจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้						
		บจก. อารียา แมนเจเมนต์						
ไลฟ์สไตล์มอลล์ เกษตร-มอญาร์	ถนนลาดพร้าว-มอญาร์ แขวงจันทนา เขต จันทนา, กรุงเทพฯ	บจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้						
		บจก. อารียา แมนเจเมนต์						
อารียา ถนน ลาดพร้าว	ถนนลาดพร้าว-มอญาร์ แขวงจันทนา เขต จันทนา, กรุงเทพฯ	บจก. ซีเอสเอส						

หมายเหตุ :

1. ราคาประเมินเป็นราคาที่ที่ปรับมาจากราคาประเมินที่ดิน ตามที่ผู้ประเมินราคาได้ประเมินตามสภาพ ณ วันประเมิน ด้วยค่าพัฒนาที่จ่ายเพิ่มตั้งแต่วันที่ประเมินจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 หักด้วยมูลค่าที่ดินที่โอนให้ลูกค้าแล้วตามราคาประเมินที่ปรับใหม่

2. เงินกู้คงเหลือหมายถึงหนี้สินที่มีการระดมเงินกู้ของบริษัจากการนำสินทรัพย์ที่ระบุในตารางดังกล่าวไปใช้เป็นหลักประกันสำหรับสินเชื่อธนาคาร และหุ้นกู้ เงินกู้คงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2563 ในตารางไม่เท่ากับมูลค่าเงินกู้คงเหลือ ณ วันที่ ณ 31 ธันวาคม 2563 ในงบการเงินของบริษัท เนื่องจากรวมเงินกู้ยืมระยะสั้นโครงการจากสถาบันการเงินในรูปตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 240 ล้านบาท เพื่อให้เกิดความครบถ้วนและถูกต้องของข้อมูล ซึ่งรายการตั๋วสัญญาใช้เงินดังกล่าวแสดงไว้ในงบการเงินของบริษัท ในรายการเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น 474 ล้านบาท แต่ไม่รวมเงินกู้ค่าก่อสร้างสำนักงานใหญ่จำนวน 4 ล้านบาท และมีการจัดประเภทบัญชีใหม่ (Reclassify) จากบัญชีพักโอนเงินกู้ จำนวน 22 ล้านบาท ไปยังบัญชีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและ บัญชีเงินฝากธนาคารที่มีการค้าประกัน และในตารางดังกล่าวยังไม่รวมตั๋วสัญญาใช้เงิน จำนวน 35 ล้านบาท สำหรับหมุนเวียนโครงการจ้างเหมาก่อสร้าง เอ สเปซ เมกา และ เอ สเปซ เมกา 2

3. เป็นหลักประกันหุ้นกู้บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ที่ผู้ออกหุ้นกู้สามารถไถ่ถอนได้ก่อนครบกำหนด หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 1,840 ล้านบาท

4. เป็นหลักประกันหุ้นกู้บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 1,550.99 ล้านบาท

5. เป็นหลักประกันหุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 1,000.00 ล้านบาท

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หลักประเภท ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 แสดงไว้ในตารางดังต่อไปนี้

สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการดำเนินงาน

หน่วย : ล้านบาท						
รายการ	สถานที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์ กลุ่มบริษัท ส่วนที่ปลอด การผูกพัน	ภาระผูกพันเป็น หลักประกันกับ สถาบันการเงิน	ภาระผูกพัน ตาม สัญญาเช่าการเงิน	ราคาทุน สุทธิ
ที่ดิน ¹	ถนนเกษตร-นวมินทร์ แขวง ลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	สถาบันการเงิน	-	108	-	108
ที่ดินกลับเช่า ²	โครงการต่างๆ	บริษัทและบริษัทย่อย/ สถาบัน การเงิน	159	11	-	170
อาคารและงานระบบ	โครงการต่างๆ	บริษัทและบริษัทย่อย/สถาบัน การเงิน	22	-	-	22
อาคารกลับเช่า ² และอาคารชั่วคราว	สำนักงานใหญ่	บริษัทและบริษัทย่อย	7	-	-	7
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้ สำนักงาน	สำนักงานใหญ่และโครงการ ต่าง ๆ	บริษัทและบริษัทย่อย	27	-	-	27
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	สำนักงานใหญ่และโครงการ ต่าง ๆ	บริษัทและบริษัทย่อย	-	-	19	19
รวม			215	119	19	353 ²

ที่ดิน¹ หมายถึง ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของคลังเช่าสำนักงานโครงการต่างๆของบริษัท เป็นส่วนที่ปลอดภาระผูกพันถึงจำนวน

² 31 ธันวาคม 2563 สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทมีราคาทุนสุทธิรวม 353 ล้านบาท โดยมีส่วนที่ปลอดภาระผูกพันจำนวน 215 ล้านบาท และ มีการผูกพัน 138 ล้านบาท

Areeya 

areeya.co.th