



**PROUD**  
REAL ESTATE PLC

**MORE THAN JUST LIVING**

---

**รายงานประจำปี 2562**  
บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)





**PROUD**  
REAL ESTATE PLC





MORE THAN  
JUST LIVING





# สารบัญ



6 | วิสัยทัศน์และพันธกิจ

12 | ความสำเร็จ

16 | ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

18 | สารจากประธานกรรมการ

20 | สารจากกรรมการผู้จัดการใหญ่

22 | ภาวะอุตสาหกรรม และการแข่งขัน

36 | นโยบาย และภาพรวมการประกอบธุรกิจ

60 | ลักษณะการประกอบธุรกิจ

74 | โครงสร้างรายได้

75 | ปัจจัยความเสี่ยง

80 | ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

85 | ข้อมูลทั่วไป และข้อมูลสำคัญอื่น

87 | คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหาร

110 | โครงสร้างการจัดการ





*Pictures of suites, furniture, decor and projects are simulated image which are not part of the project and are for advertising purposes only. The company reserves the right to make changes without prior notice.*

123 | การกำกับดูแลกิจการ

150 | ความรับผิดชอบต่อสังคม

154 | การควบคุมภายใน  
และการบริหารจัดการความเสี่ยง

159 | รายการระหว่างกัน

165 | รายงานคณะกรรมการสรรหา  
และพิจารณาค่าตอบแทน

166 | ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

173 | การวิเคราะห์ และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

189 | รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

192 | รายงานความรับผิดชอบต่อสังคมของคณะกรรมการ  
ต่อรายงานทางการเงิน

194 | งบการเงิน



# วิสัยทัศน์

วิสัยทัศน์ ความสมดุลของชีวิต เรามุ่งมั่นที่จะสร้าง “รูปแบบการใช้ชีวิต” ที่ไม่เหมือนใคร โดยการผสมผสาน ความสมัยใหม่เข้าไปกับสิ่งแวดล้อม และธรรมชาติเพื่อ ก้าวข้ามรูปแบบทั่วไปของ “การใช้ชีวิต” และสร้างคุณค่า ให้กับสังคมในภาพรวม













# พันธกิจ

ถ่ายทอดขอบเขตของ “ การใช้ชีวิต ”  
เป็นมากกว่าแค่ที่อยู่อาศัย หรือบ้าน ทุกโครงการ  
ของเรามีเป้าหมายที่จะสร้างมาตรฐานใหม่ที่จะทำ  
ให้ผู้คนสามารถใช้ชีวิตผ่านบริการที่ไร้ที่ติ  
ก้าวผ่านข้อจำกัด และเพลิดเพลินไปกับสภาพแวดล้อม



MORE THAN  
JUST LIVING

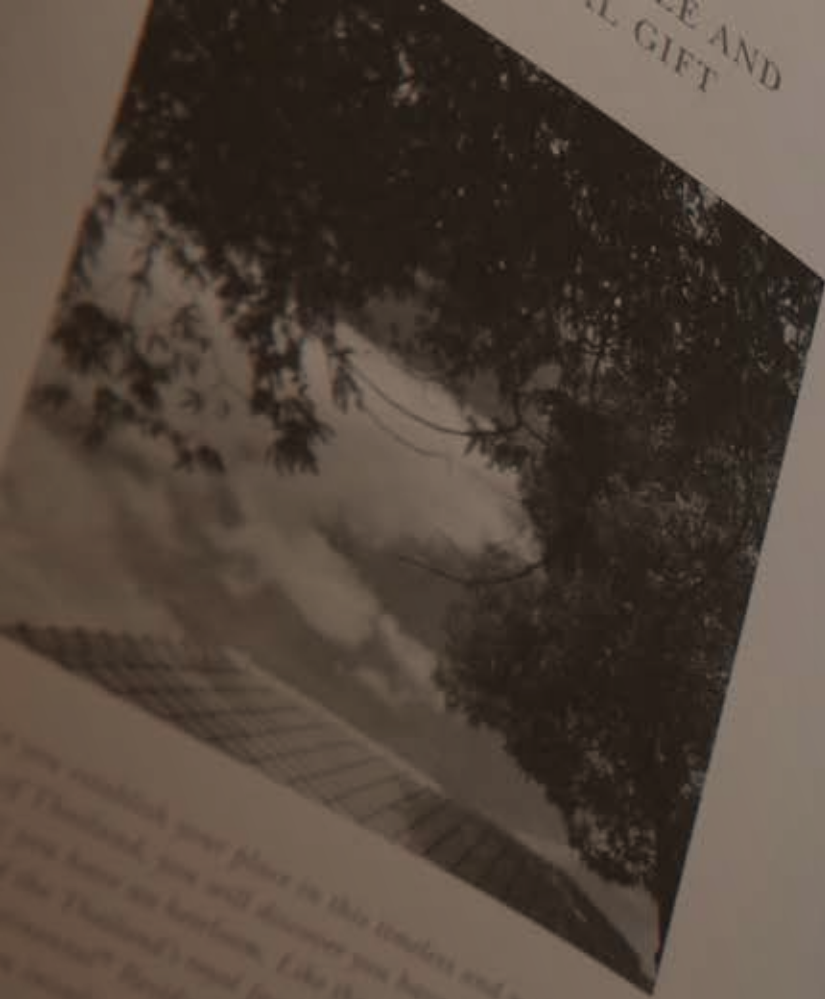








LE AND  
IL GIFT



...and your place is this timeless and much-loved  
of Thailand, you will discover you have more than a place  
you have an heirloom. Like the royal palace and villas  
of the Thai royal family and their guests for over a century,  
our "Bamboo" Residence Hua Hin will offer owners a lifetime  
of incomparable luxury to bequeath upon the next generation.

# ความสำเร็จ ในรอบปี











ในปี 2562 PROUD  
ได้เปิดตัวโครงการ  
**InterContinental  
Residences Hua Hin**  
ซึ่งมีมูลค่า  
โครงการรวมกว่า  
**3,500 ล้านบาท**







รายได้จากธุรกิจ  
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
เมื่อเทียบกับปี 2561  
เพิ่มขึ้นถึง 266%

HUA HIN

PROUD  
REAL ESTATE PLC

INTERCONTINENTAL  
RESIDENCES HU



→ ข้อมูลสำคัญทางการเงิน





	2562	2561	2560
<b>ฐานะการเงิน (ล้านบาท)</b>			
สินทรัพย์รวม	1,720.41	316.74	307.43
หนี้สินรวม	982.40	191.90	140.91
ส่วนของผู้ถือหุ้น	738.01	124.84	166.52
มูลค่าหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	641.47	190.08	190.08
<b>ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท)</b>			
รายได้รวม	114.65	114.14	150.06
รายได้จากธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	31.43	87.17	51.44
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	58.29	15.91	90.22
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(40.09)	(41.03)	(45.28)
<b>มูลค่าหุ้น (บาทต่อหุ้น)</b>			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น	(0.08)	(0.22)	(0.28)
มูลค่าบัญชีต่อหุ้น	1.15	0.66	0.88
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	7.33	1.36	2.56
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	(9.29)	(28.16)	(29.93)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	(2.33)	(12.95)	(14.73)
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.33	1.54	0.85
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.07	0.36	0.49
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	35.96	17.25	19.84
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (%)	(34.97)	(35.95)	(30.17)



A portrait of a middle-aged man with dark hair, wearing a dark suit, white shirt, and a patterned tie. He is standing with his arms crossed. A semi-transparent grey box is overlaid on the lower left of the image, and a teal box is on the lower right.

→ สารจาก  
ประธานกรรมการ

นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ  
ประธานคณะกรรมการ



ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 ต้องเผชิญกับปัจจัยลบหลายประการ ซึ่งเป็นอุปสรรคในการเติบโต ทั้งเรื่องการชะลอตัวของเศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลก ส่งผลให้มีการชะลอตัวทั้งในด้านอุปสงค์ และอุปทาน มาตรการควบคุมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (LTV) ที่ยังคงเป็นอุปสรรคถึงแม้ว่าจะมีการผ่อนปรนนโยบายลงบ้าง จึงนับเป็นความท้าทายเป็นอย่างยิ่งสำหรับคณะกรรมการและผู้บริหาร ที่ต้องมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การบริหารงาน ให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง ไปอย่างรวดเร็วตลอดเวลา

อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงมุ่งมั่นที่จะเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยได้มีการเพิ่มทุนเข้ามาระหว่างปี 2562 เพื่อนำมาพัฒนาและขยายธุรกิจภายใต้การนำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวใหม่ โดยผสมผสาน การพักฟื้นเข้ากับการให้บริการระดับโรงแรม รวมถึงการออกแบบเชิงรีสอร์ทและการทำการตลาด เพื่อสร้างประสบการณ์ที่แตกต่าง และการนำเทคโนโลยีมาใช้เพื่อให้ผู้เข้าพักมีความสะดวกสบาย มากยิ่งขึ้น

โดยในปีนี้มีเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ 1 โครงการ คือ “InterContinental Residences Hua Hin” โครงการที่พักอาศัยบนที่ดินติดชายหาดใจกลางเมืองหัวหิน บนถนนเพชรเกษม ในคอนเซ็ปต์ “Colonial with a Modern Twist” ผสมผสานกลิ่นอายของ หัวหิน ในสไตล์โคโลเนียล เข้ากับความโมเดิร์นลักซ์ชวรี ซึ่งตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อที่สูงมาก และมีศักยภาพในการใช้จ่าย

บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะเติบโต และดำเนินธุรกิจภายใต้หลักธรรมาภิบาล และคำนึงถึง ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง ทุกฝ่ายเพื่อให้องค์กรสามารถเติบโตอย่างยั่งยืน ในนาม บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ผมขอขอบคุณผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย สำหรับความไว้วางใจ และเชื่อมั่น ในธุรกิจของบริษัทด้วยดีตลอดมา



(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)  
ประธานคณะกรรมการ  
บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)





→ สารจาก  
กรรมการผู้จัดการใหญ่

ไพสิฐ แก่นจันทน์  
กรรมการผู้จัดการใหญ่



ในปี 2562 นับเป็นปีที่มีความสำคัญยิ่งของ บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) จากการที่บริษัทมีการเพิ่มทุน และมีการ เปลี่ยนชื่อ บริษัทจาก บริษัท โฟคัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) เป็น บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) เมื่อเดือนพฤษภาคม 2562 พร้อม กับเดินหน้า พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ภายใต้แนวคิด “More Than Just Living”

ถึงแม้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะประสบกับความท้าทายในปี 2562 เป็นอย่างมาก ไม่ว่าจะเป็น การที่ภาครัฐออกมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย รวมถึงปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจทั้ง ภายใน และภายนอกประเทศ แต่บริษัทยังคงเดินหน้าเปิดตัวโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง โดยในไตรมาสที่ 4 ปี 2562 บริษัทได้มีการเปิดตัวโครงการ “InterContinental Residences Hua Hin” ที่พักอาศัยระดับลักซ์ชัวรี ซึ่งบริหารงานโดยเชนโรงแรมระดับโลกอย่าง IHG บนทำเลศักยภาพใจกลางเมืองหัวหิน ด้วยจำนวนห้องพักพร้อมกว่า 238 ยูนิต บนเนื้อที่กว่า 7 ไร่ มูลค่าโครงการกว่า 3,500 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้าของบริษัทอยู่ในระดับกลาง-บน ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นผู้บริโภคมที่มีกำลังซื้อ จึงไม่ได้รับผลกระทบ กับสภาพเศรษฐกิจ มาตรการของรัฐ การจำกัดสินเชื่อ แต่ต้องการซื้อไว้พักผ่อนในครอบครัว ไม่ได้ซื้อเพื่อเก็งกำไร รวมถึงกลุ่มที่ต้องการซื้อไว้อยู่หลังเกษียณ นอกจากนี้บริษัทยังมั่นใจถึง ศักยภาพในด้านการอยู่อาศัย และการท่องเที่ยวที่แข็งแกร่งของเมืองหัวหินในฐานะเมืองตากอากาศ ริมหาดที่มีชื่อเสียง และสิ่งอำนวยความสะดวก ตลอดจนนโยบายของรัฐบาลที่สนับสนุนแนวทาง พัฒนาการท่องเที่ยวในเขตพัฒนาการท่องเที่ยวฝั่งทะเลตะวันตก หรือ ไทยแลนด์ ริวีเยรา (Thailand Riviera) ซึ่งเป็นการยกระดับคุณภาพของแหล่งท่องเที่ยวให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล ทำให้โครงการฯ ของ“พราว”เป็นที่สนใจอย่างกว้างขวางจากทั้งกลุ่มลูกค้าชาวไทย และชาวต่างชาติ

ในโอกาสนี้ ผมขอขอบคุณ คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานในกลุ่มบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ทุกท่าน รวมถึงลูกค้า คู่ค้า ผู้ถือหุ้น และสถาบันการเงินต่างๆ ที่มอบความไว้วางใจ และให้การสนับสนุนบริษัทเป็นอย่างดีเสมอมา และขอให้ทุกท่านเชื่อมั่นว่าบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) มุ่งมั่นที่จะเติบโตอย่างยั่งยืน และมั่นคงต่อไปครับ



ไพสิฐ แก่นจันทน์  
กรรมการผู้จัดการใหญ่



# → ภาวะอุตสาหกรรม และการแข่งขัน

การตลาด และการแข่งขัน



## ลักษณะลูกค้า และกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

**กลุ่มลูกค้า** เป้าหมายหลักของทางบริษัท เป็นกลุ่มลูกค้าระดับกลาง B+ ขึ้นไป เนื่องจากสินค้าของบริษัท ในปีนี้ และที่ยังคงเหลืออยู่เป็นแนวสูงโดย สินค้าระดับราคา 5 ล้านขึ้นไป ซึ่งบริษัทมีโครงการในทำเลของกรุงเทพฯ 1 โครงการ คือโครงการ Focus เพลินจิต และในทำเลต่างจังหวัด 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ InterContinental Residences Hua Hin โดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียมทั้ง 2 โครงการ มีระดับราคามากกว่า 5 ล้านบาท จนถึง 100 ล้านบาทขึ้นไป ทั้งยังต้องการเน้นภาพลักษณ์ว่า Proud Real Estate เป็นผู้พัฒนาโครงการภายใต้แนวคิด More Than just Living โดยในปี 2562 ที่ผ่านมา บริษัทเริ่มสร้างฐานลูกค้าระดับบนผ่าน 2 กลยุทธ์ ได้แก่

1

การร่วมมือกับทาง CBRE เพื่อทำให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายใหม่ที่มีกำลังซื้อสูง และมีความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์เป็นทุนเดิมอยู่แล้ว ได้อย่างรวดเร็ว และตรงกับกลุ่มเป้าหมายได้มากขึ้น

2

ขยายกลุ่มลูกค้าด้วยฐานข้อมูลจากโครงการก่อนหน้านี้ เช่น จากโครงการ Park 24 รวมถึงการทำกิจกรรมการตลาดทั้งในกรุงเทพฯ และ หัวหิน ด้วยเล็งเห็นการเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัยและดีมานด์ที่พักอาศัยในเขตของอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ที่มีการขยายตัวเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากเป็นจังหวัดในโครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันตก ที่ได้รับการส่งเสริมทั้งด้านการลงทุนระบบสาธารณูปโภค การคมนาคม และการท่องเที่ยว ทางบริษัทได้เปิดตัวโครงการ Branded Residences ระดับ World Class โดยร่วมมือกับ IHG Hotels Group ภายใต้แบรนด์ InterContinental Hotels and Resorts ไปยังพื้นที่ดังกล่าว และได้รับผลตอบแทนที่ดีและมีฐานลูกค้าเติบโตขึ้นอย่างชัดเจน ทั้งนี้บริษัทยังคงเน้นดำเนินการขยายกลุ่มลูกค้าคอนโดมิเนียมในกลุ่ม Luxury และกลุ่มลูกค้าคอนโดระดับกลาง ที่ยังต้องการคอนโดทำเลที่มีศักยภาพเพื่อการอยู่อาศัยอย่างแท้จริงทั้งในกรุงเทพฯ เป็น CBD แนวใกล้รถไฟฟ้า โดยเร่งทำการตลาดใหม่เองให้กับโครงการ Focus เพลินจิต ทำให้สามารถตอบสนอง ความต้องการของลูกค้าได้อย่างกว้างขวางขึ้น





## การจำหน่าย และช่องทางการจำหน่าย

ทางบริษัทได้วางกลยุทธ์ช่องทางการจัดจำหน่ายให้สอดคล้องกับประเภทของผลิตภัณฑ์ดังนี้  
กล่าวคือ

1 การขายโดยทีมพนักงานขายโดย มีอาชีพอย่างทีมขาย CBRE ในโครงการ InterContinental Residences Hua Hin และ ทีมพนักงานขายสังกัดบริษัท Proud Real Estate PLC. โดยพนักงานจะดำเนินกิจกรรมทางการตลาด และการขายทั้งภายในสำนักงานขาย แต่ละโครงการ และภายนอกโครงการเช่นการออกบูธ Road-show ตามสถานที่ต่างๆ หรือ งานมหกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นต้น โดยผ่านการฝึกอบรมพัฒนาตามหลักมาตรฐาน การให้บริการของทางบริษัท

2 CRM ICON FRAMEWORK : เป็นการนำระบบการบริหารลูกค้า-สัมพันธ์ การขาย และบัญชีการเงิน โดยเป็นการประสานช่องทางการขายทั้งออฟไลน์ และ ออนไลน์ รวมถึงการเก็บข้อมูลลูกค้าด้วยกัน เพื่อนำมาวิเคราะห์พฤติกรรมลูกค้า ต่อไป โดยข้อมูลการซื้อของลูกค้าจะถูกเก็บรวมไว้ และนำมาพัฒนาธุรกิจต่อไป และนำกฎหมาย PDPA นำมาปรับใช้ในการเก็บข้อมูล เท่าที่จำเป็น และมีระบะการเก็บและทำลายที่ชัดเจน





## ภาวะอุตสาหกรรมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในช่วงสองปีที่ผ่านมา ภาคอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 8% ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ซึ่งในปี 2563 รัฐบาลได้ตั้งเป้าหมายให้เป็นปีแห่งการลงทุน โดยการลงทุนของภาครัฐ รวมทั้งการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของรัฐวิสาหกิจ โดยกรอบการลงทุนรัฐวิสาหกิจทั้งปี สูงถึง 3.46 แสนล้านบาท และยังได้ส่งเสริมให้เกิดโครงการร่วมลงทุนของภาครัฐ และเอกชน หรือ PPP ในโครงการลงทุน โครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ซึ่งจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจ และช่วยกระตุ้นการลงทุนภาคเอกชนในประเทศได้มากขึ้น ในส่วนของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อช่วยเหลือประชาชน ให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ได้ชัดเจนยิ่งขึ้น รัฐบาลได้แบ่งกลุ่มผู้ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองตามฐานะ และศักยภาพ ออกเป็น 4 กลุ่มได้แก่

1. กลุ่มผู้มีรายได้น้อย และไม่มีศักยภาพ
2. กลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่มีศักยภาพ
3. กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง และ
4. กลุ่มผู้มีรายได้สูง







โดยรัฐบาลได้วางแนวทางการช่วยเหลือสำหรับกลุ่มที่ 1 ถึงกลุ่มที่ 3 จะดำเนินนโยบายผ่านธนาคารเฉพาะกิจของรัฐ โดยกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่มีศักยภาพรัฐบาลมีนโยบายเพื่อลดอุปสรรคต่างๆ ประกอบด้วย

1. รัฐบาลได้สนับสนุนค่าใช้จ่ายบางส่วนผ่านบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ
2. รัฐบาลได้สนับสนุนเพื่อให้ได้รับสินเชื่อที่อยู่อาศัยดอกเบี้ยต่ำ โดยผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ เช่น “โครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อสวัสดิการแห่งรัฐ สำหรับผู้มีรายได้น้อย และผู้ถือบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ”
3. รัฐบาลได้มีแนวทางจัดตั้งกองทุนเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยขึ้นในการเคหะแห่งชาติ เพื่อสนับสนุนสินเชื่อ และการค้ำประกัน สินเชื่อที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อย และเพิ่มโอกาสให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถเป็นเจ้าของที่อยู่

ส่วนกลุ่มที่ 3 กลุ่มผู้มีรายได้น้อยปานกลาง กลุ่มนี้รัฐบาลให้การสนับสนุนผ่านสินเชื่อโครงการต่างๆ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ รวมถึงรัฐบาลได้ออกมาตรการลดภาระค่าธรรมเนียมสำหรับจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเหลือร้อยละ 0.01 สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท เพื่อสอดรับ และสนับสนุนต่อยอดโครงการบ้านล้านหลัง และการสนับสนุนคนชั้นกลางสำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อยปานกลาง และอยู่ในระบบฐานภาษีของกรมสรรพากรมีที่อยู่อาศัยได้โครงการบ้านดีมีดาวัน ภาครัฐจะสนับสนุนเงินเพื่อลดภาระการผ่อนดาวัน อีกทั้งอัตราดอกเบี้ยขาลง และการผ่อนปรน LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย



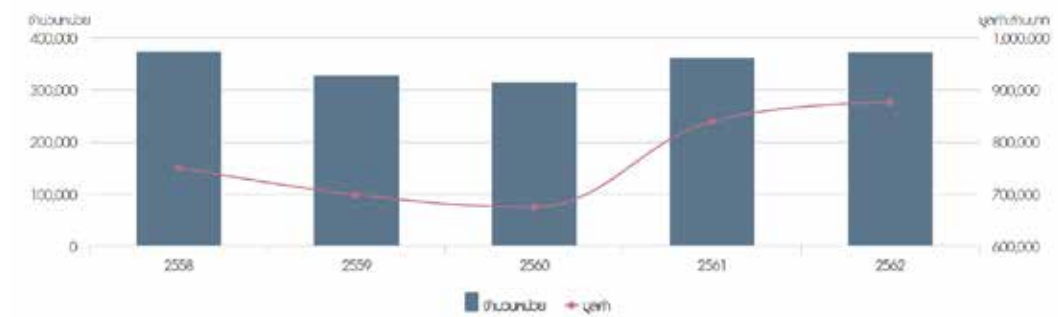
## สรุปภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2562

มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์จากนิติบุคคลของที่อยู่อาศัยในประเทศไทยในปี 2562 มีมูลค่าเพิ่มขึ้นเล็กน้อย โดยมีมูลค่า 875,189 ล้านบาทปรับขึ้นจากปี 2561 ร้อยละ 4.3 โดยคอนโดมิเนียมมีมูลค่ามากที่สุด มีมูลค่า 317,526 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.8% และบ้านเดี่ยวมีมูลค่า 276,455 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.6 และทาวน์เฮ้าส์มีมูลค่า 166,331 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.9 ซึ่งมีมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2562 ลดลงเนื่องจากทั้งปริมาณยูนิต และราคาเฉลี่ยที่คงตัวในประเภทคอนโดมิเนียม





## จำนวนหน่วย และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในประเทศไทย เปรียบเทียบปี 2558 - 2562



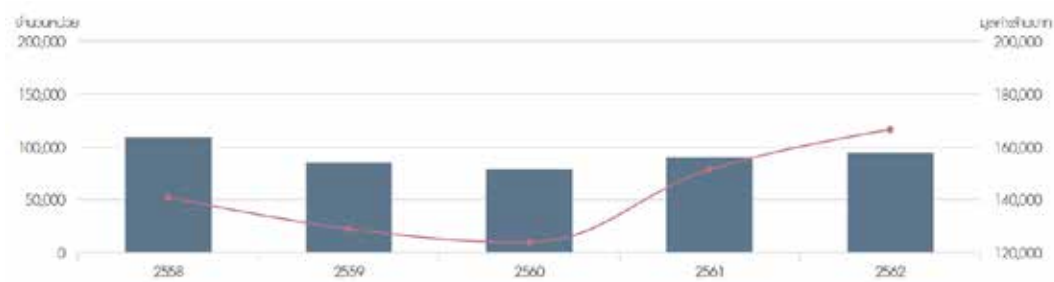
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## จำนวนหน่วย และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ประเภทบ้านเดี่ยวในประเทศไทย เปรียบเทียบปี 2558 - 2562



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## จำนวนหน่วย และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ประเภททาวน์เฮ้าส์ในประเทศไทย เปรียบเทียบปี 2558 - 2562



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



# สรุปภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2562

จำนวนหน่วย และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ประเภทคอนโดมิเนียมในประเทศไทย  
เปรียบเทียบปี 2558 - 2562



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์จากนิติบุคคล ของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลในปี 2562 มีมูลค่าเพิ่มขึ้นเล็กน้อย โดยมีมูลค่า 572,367 ล้านบาทปรับขึ้นจากปี 2561 ร้อยละ 1.3 โดยคอนโดมิเนียมมีมูลค่ามากที่สุด 260,271 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.1% และบ้านเดี่ยวมีมูลค่า 139,345 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.6 ทาวน์เฮาส์มีมูลค่า 116,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.2 ซึ่งหากเปรียบเทียบเป็นจำนวนยูนิตโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2562 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 เทียบกับปี 2561

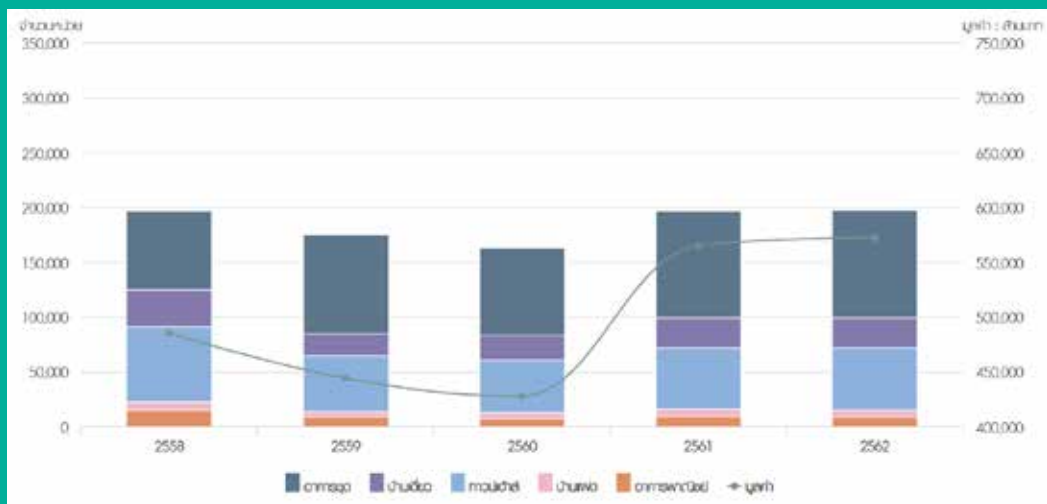
## โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ - ปริมณฑล ปี 2562

ประเภท	โครงการ			หน่วย			มูลค่า (ลบ.)		
	2561	2562	YoY	2561	2562	YoY	2561	2562	YoY
บ้านจัดสรร	372	277	-25.5%	60,897	43,217	-29.0%	298,229	230,473	-22.7%
อาคารชุด	185	135	-27.0%	85,075	55,901	-34.3%	359,535	326,244	-9.3%
รวม	557	412	-26.0%	145,972	99,118	-32.1%	657,764	556,717	-15.4%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



## จำนวนหน่วย และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล เปรียบเทียบปี 2558 - 2562 (รายผลิตภัณฑ์)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในปี 2562 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จำนวนรวม 412 โครงการ มีจำนวนทั้งหมด 99,118 หน่วย คิดเป็นมูลค่าโครงการรวม 556,717 ล้านบาท ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการร้อยละ 26 จำนวนหน่วยร้อยละ 32.1 และมูลค่าโครงการรวมร้อยละ 15.4 เมื่อเทียบกับปี 2561 สำหรับแนวโน้มที่อยู่อาศัยจดทะเบียนใหม่ในปี 2563 คาดการณ์ว่าจะเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบร้อยละ 45 และเป็นอาคารชุดร้อยละ 55 โดยมีช่วงคาดการณ์เปลี่ยนแปลงอยู่ที่ประมาณร้อยละ -4.4 ถึง ร้อยละ 23.7 เมื่อเทียบกับปี 2562

## โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (ยูนิต) กรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2562 และแนวโน้มปี 2563



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

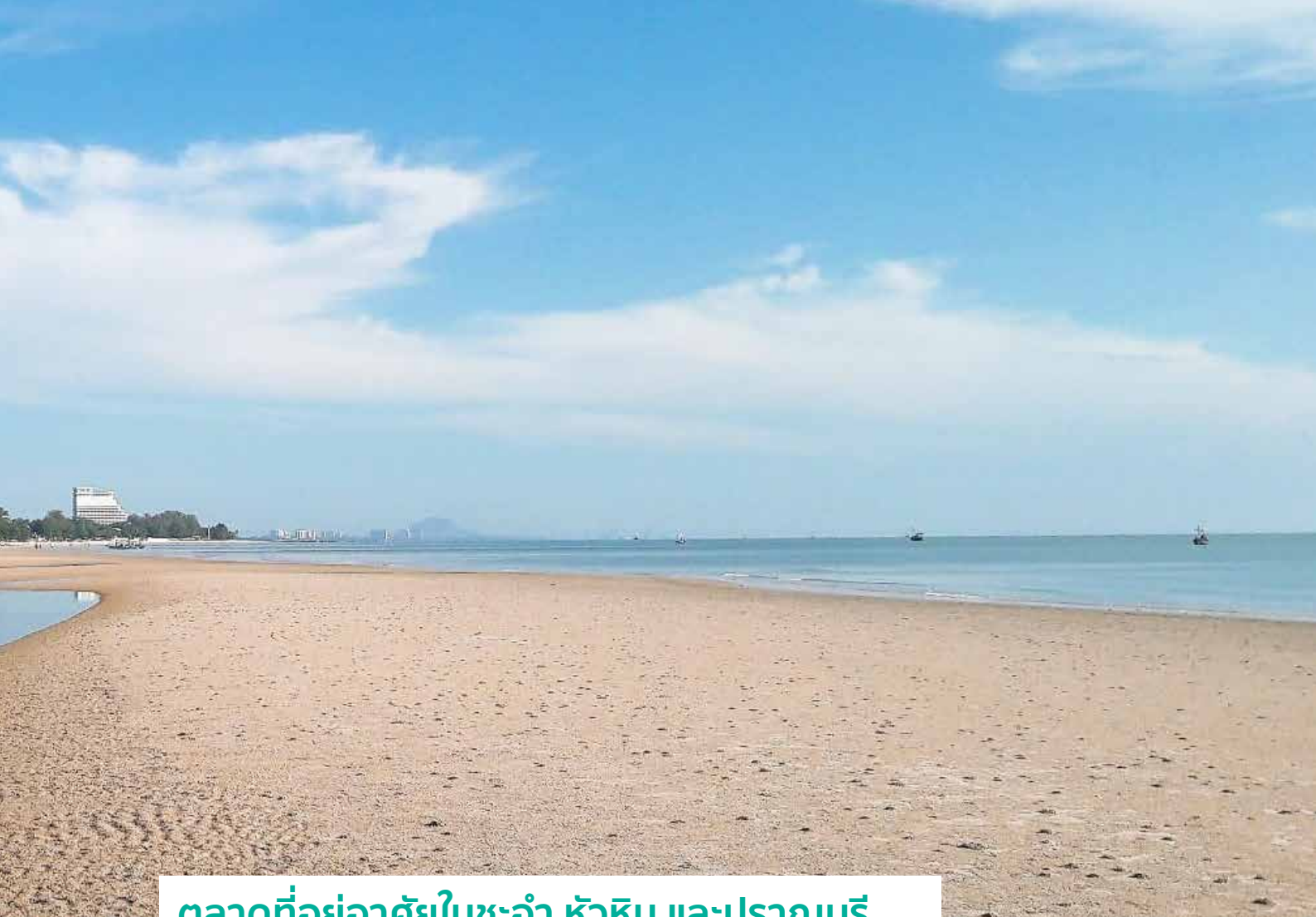




## แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัย

ในขณะที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 ต้องเผชิญกับปัจจัยลบหลายประการ ซึ่งเป็นอุปสรรคในการเติบโต ทั้งเรื่องการชะลอตัวของเศรษฐกิจไทย และเศรษฐกิจโลก รวมถึงผลกระทบโรคโควิด-19 ที่ยังไม่สามารถประเมินได้ว่าจะสิ้นสุดเมื่อใด จะส่งผลให้มีการชะลอตัวทั้งในด้านอุปสงค์ และอุปทาน มาตรการ LTV ที่ยังคงเป็นอุปสรรคถึงแม้ว่าจะมีการผ่อนปรนนโยบายลงบ้าง รวมถึงสภาพเศรษฐกิจการเงินทั้งภาคครัวเรือน และภาคธุรกิจที่ยังไม่เห็นแนวโน้มที่ดีขึ้น ส่งผลให้ทิศทางของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2563 ยังอยู่ในช่วงปรับตัวจะมีอัตราการชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง คาดว่าทั้งภาพรวมอุปสงค์ และอุปทานลดลงจากปี 2562 ทั้งจำนวนยูนิต และมูลค่าในทุกประเภทที่อยู่อาศัย ซึ่งต้องดูสถานการณ์เรื่องโรคระบาด และการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยว และภาคเศรษฐกิจโลก ทั้งนี้ทางผู้ประกอบการมีแนวโน้มที่เน้นระบายสต็อกเก่าที่มีอยู่ในมือ และเจาะกลุ่มลูกค้าที่ต้องการที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริงโดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการแบบราบโดยต้องแข่งขันทั้งที่ระดับราคาขาย และ ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าใหม่ๆ อาทิ กลุ่มผู้สูงอายุ รวมถึงการพัฒนาที่พักชุมชนเพื่อ รองรับการใช้งานให้ตอบโจทย์กับคนยุคสมัยใหม่มากขึ้น และยังสามารถสร้างรายได้ อย่างต่อเนื่อง





## ตลาดที่อยู่อาศัยในชะอำ หัวหิน และปราณบุรี

ชะอำ/หัวหิน และปราณบุรียังคงเป็นสถานที่ที่คนไทยมองหาบ้านพักตากอากาศ หลังที่สอง และถือว่าเป็นกลุ่มผู้ซื้อส่วนใหญ่ และมีกำลังซื้อสูง ทั้งนี้ในปี 2562 ยังคงมีกำลังซื้อจากชาวต่างชาติจำนวนกว่า 10% ที่เข้ามาเป็นกลุ่มผู้ซื้อในทำเลนี้เช่นกัน ชาวต่างชาติส่วนใหญ่เกษียณจากการทำงาน และเลือกที่จะใช้ชีวิตบั้นปลายในประเทศไทย เพราะเปรียบเทียบกับเรื่องค่าครองชีพที่ไม่สูง สะดวกในการใช้ชีวิต และปลอดภัย อีกทั้งยังมีโรงพยาบาลระดับสากลรองรับให้บริการ โดยพบว่าตลาดที่พักอาศัยในชะอำ หัวหิน และปราณบุรีมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง มีแนวโน้มที่ดีขึ้น โดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียมในพื้นที่หัวหิน เนื่องจากอุปทานเหลือขายมีค่อนข้างน้อย และผู้ซื้อส่วนใหญ่มองหา และพบว่าอัตราการดูดซับรวมที่ค่อนข้างสูง และที่ดินฝั่งทะเลถือเป็นทำเลที่ขาดแคลน และหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการยากเป็นอย่างมาก ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2562 พบว่า ผู้ประกอบการยังคงให้ความสนใจที่จะพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมโครงการใหม่ๆ ในพื้นที่หัวหินในปี 2563 อย่างต่อเนื่อง ทั้งในพื้นที่เขาเต่า เขาตะเกียบ และพื้นที่ติดชายหาดหัวหินใจกลางเมือง



## การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

### การจัดหาที่ดิน

บริษัทมีแผนกพัฒนารุทกิจ และกลยุทธ์  
ทำหน้าที่ศึกษาความเป็นไปได้  
ของโครงการ โดยการจัดหาที่ดิน  
สามารถแบ่งที่มาได้ดังนี้

# 1

ติดต่อผ่านนายหน้าขายที่ดิน

# 2

ติดต่อผ่านสถาบันการเงินต่างๆ  
ซึ่งมีลูกค้าที่มีปัญหาขาดสภาพคล่อง  
ของสถาบันการเงินนั้นๆ

### การจัดหาวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง

ส่วนใหญ่ผู้รับเหมาของบริษัท จะมีหน้าที่  
จัดหาวัสดุก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้าง  
ตามที่ได้ตกลงไว้กับบริษัท อย่างไรก็ตาม  
บริษัทก็เริ่มพิจารณา วิธีการจัดหา  
วัสดุเอง เพื่อให้ได้ต้นทุนวัตถุดิบที่ถูกลง  
และได้รับเครดิตทางการค้าที่ดีขึ้น ทั้งนี้  
บริษัทพิจารณาการซื้อจากผู้จัดจำหน่าย  
หลายๆ รายแทนการพึ่งพิง รายใดรายหนึ่ง  
โดยบริษัทพิจารณาจากทั้งราคา  
และคุณภาพ ของวัตถุดิบนั้นๆ เป็นหลัก  
ส่วนการคัดเลือกผู้รับเหมานั้นบริษัทมีทีม  
วิศวกร และทีมงาน ที่ทำหน้าที่คัดเลือก  
ผู้รับเหมา ที่มีคุณภาพมีประสิทธิภาพ  
และมีเครดิตทางการค้าที่ดี โดยได้มีการ  
กำหนดมาตรฐาน ในการทำงาน  
และตารางการตรวจรับงานที่ชัดเจน



## ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ทุกโครงการของบริษัทจะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) และจะต้องผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมก่อนที่จะเริ่มดำเนินการก่อสร้าง

## งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ จำนวน 266 ยูนิต มูลค่ารวมประมาณ 3,763 ล้านบาท

ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการ	จำนวน หน่วย	มูลค่าขาย (ล้านบาท)	ความคืบหน้า
โครงการ โฟคัส เพลินจิต	32	248	ก่อสร้างเสร็จแล้ว
โครงการ InterContinental Residences Hua Hin	234	3,515	อยู่ระหว่างการพัฒนา
รวม	266	3,763	



→ นโยบาย และภาพรวม  
การประกอบธุรกิจ



# การประกอบธุรกิจ

## วิสัยทัศน์ พันธกิจ และประวัติความเป็นมาของกลุ่มบริษัทฯ

### วิสัยทัศน์

ความสมดุลของชีวิต ...  
เรามุ่งมั่นที่จะสร้าง ‘รูปแบบการใช้ชีวิต’  
ที่ไม่เหมือนใคร โดยการผสมผสานความสมัยใหม่  
เข้าไปกับสิ่งแวดล้อม และธรรมชาติเพื่ก้าวข้าม  
รูปแบบทั่วไปของ ‘การใช้ชีวิต’ และสร้างคุณค่า  
ให้กับสังคมในภาพรวม

### พันธกิจ

ท้าทายขอบเขตของ “การใช้ชีวิต” เป็นมากกว่า  
แค่ที่อยู่อาศัยหรือบ้านทุกโครงการของเรา  
มีเป้าหมายที่จะสร้างมาตรฐานใหม่ที่จะทำให้ผู้คน  
สามารถใช้ชีวิตผ่านการบริการที่ไร้ที่ติก้าวผ่าน  
ข้อจำกัด และเพลิดเพลินไปกับสภาพแวดล้อม



## → กลยุทธ์ในการดำเนินงาน

บริษัท พร้าว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)  
มุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจภายใต้แนวคิด  
“ **More than just living** ”  
ผ่านกลยุทธ์สำคัญ ดังนี้







ทำเลที่ตั้งดีเยี่ยม



เน้นลูกค้าที่มีกำลังในการใช้จ่าย  
ทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติ



มุ่งเน้นที่กรุงเทพฯ  
และเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญ  
(เช่น หัวหิน และภูเก็ต เป็นต้น)



สนองความต้องการของลูกค้า,  
สรรค์สร้างความสะดวกสบาย  
กับเทคโนโลยี



สร้างความแตกต่าง  
โดยเพิ่มการบริการ  
เหนือจากการบริหาร  
หรือการบริการในที่อยู่อาศัยต่างๆ ไป









## ประวัติความเป็นมา

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในประเทศไทย ที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์เอ็ม เอ ไอ (Market for Alternative Investment – MAI) ภายใต้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Stock Exchange of Thailand – SET) ทั้งนี้บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

2532

ก่อตั้งเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2532 ภายใต้ชื่อ “บริษัท พลุฑร จำกัด” ประกอบธุรกิจ รับเหมาก่อสร้างทั่วไปจากภาครัฐ และภาคเอกชน

2545

4 พฤศจิกายน 2545 บริษัทจดทะเบียนและแปรสภาพเป็น บริษัทมหาชน จำกัด

2546

21 พฤศจิกายน 2546 เปลี่ยนชื่อบริษัทฯ เป็น บริษัท โฟคัสเอ็นจิเนียริง แอนด์ คอน สตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

2547

5 ตุลาคม 2547 จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

2551

19 พฤศจิกายน 2551 เปลี่ยนชื่อบริษัทฯ เป็น บริษัท โฟคัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอน สตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

2562

13 พฤษภาคม 2562 บริษัทฯ เปลี่ยนชื่อ บริษัทฯ เป็นบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)



## การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้น

บริษัท พราว เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) เข้าซื้อ บริษัท โฟคัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชัน จำกัด (มหาชน) ด้วยวิธีการ แบริดอร์ลิสต์ โดย บอร์ดบริหารจาก บริษัท โฟคัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชัน จำกัด (มหาชน) มีมติประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีมติให้บริษัทออก และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 451,388,889 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.44 บาท พร้อมทั้งซื้อที่ดิน 2 แปลง 12 ไร่ 3 งาน 57.85 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ อำเภอ หัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์มูลค่า 1,325 ล้านบาท จาก บริษัท พราว รีสอร์ท หัวหิน จำกัด (7 ไร่ 2 งาน 48.8 ตารางวา) และ บริษัท วานา นาวา จำกัด (5 ไร่ 1 งาน 9.05 ตารางวา) โดยการเข้าลงทุนในพื้นที่ดังกล่าวพิจารณาแล้วเป็นทำเลที่มีศักยภาพในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย และเป็นการลดความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในอนาคต ดังนั้นหากบริษัทสามารถดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยได้สำเร็จ บริษัทจะสามารถสร้างผลกำไร และผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นได้ในระดับที่เหมาะสม ทั้งนี้มีเงื่อนไขการชำระค่าที่ดินดังกล่าว ดังนี้

1. ชำระเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนมูลค่า 650 ล้านบาท ให้กับ นายพลุ ลิปะพัลลภ และนางสาวพรพร พุทธร ลิปะพัลลภ
2. ชำระด้วยเงิน (ผ่านการกู้ยืมสถาบันการเงินจำนวน 650 ล้านบาท)
3. ชำระผ่าน กระแสเงินสด/ตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 25 ล้านบาท

จากเงื่อนไขข้อ 1 (ชำระเป็นหุ้นเพิ่มทุน) ส่งผลให้ นายพลุ ลิปะพัลลภ และนางสาวพรพร พุทธร ลิปะพัลลภ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท โฟคัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชัน จำกัด (มหาชน) สัดส่วนมากกว่า 70% พร้อมเปลี่ยนชื่อใหม่เป็นบริษัท พราว เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และใช้ชื่อย่อ "PROUD"

จากเหตุผลดังกล่าวส่งผลให้อำนาจในการควบคุม และการบริหารงานของ บริษัทฯ ในปัจจุบันเป็นของ นายพลุ ลิปะพัลลภ และนางสาวพรพร พุทธร ลิปะพัลลภ ในนาม บริษัท พราว เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน)



## โครงสร้างการถือหุ้นหลังจากเข้าทำรายการ

รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
นายพลุ ลิปตพัลลภ	225,694,445.0	35.2%
นางสาวพราวพุทธร ลิปตพัลลภ	225,694,444.0	35.2%
นางนภารัตน์ สีนากกถากุล	66,385,800.0	10.3%
นายจักรพล ทองเจริญ	9,001,600.0	1.4%
นายอนุรักษ บุษยแสง	5,090,000.0	0.8%
นางสาวศิริเพ็ญ รามนุช	4,097,000.0	0.6%
นายเกียรติ ศรีจอมขวัญ	3,500,000.0	0.5%
นางสาวทวิพร กิรติอติศัย	3,335,700.0	0.5%
นายประจวบ เอี่ยมรัมย์	2,850,000.0	0.4%
นายธนินโชติ ดันติภักดิ์รักษ์	2,025,900.0	0.3%
นางอรรณ เมธาวรรกุล	2,000,000.0	0.3%
นายทองเกียรติ บุญญาอารักษ์	1,700,000.0	0.3%
อื่นๆ	90,094,063.0	14.0%
รวมทั้งหมด	641,468,952.0	100%



# การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

## ปี 2562

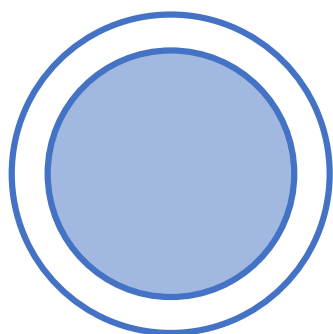
### เมษายน

บริษัท หัวหิน อัลฟา 71  
จำกัด ได้จัดตั้งขึ้น โดย  
บริษัทถือหุ้นอัตราร้อยละ

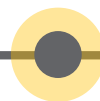
99.99

### พฤษภาคม

บริษัทฯ เปลี่ยนชื่อเป็น  
บริษัท พราว เรียล  
เอสเตท จำกัด (มหาชน)



# 2562



### เมษายน

บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง  
จำกัด ได้จัดตั้งขึ้น โดย  
บริษัทถือหุ้นอัตราร้อยละ

99.97



## พฤษจิกายน

บริษัทฯ ลงนามบันทึกข้อตกลงกับ  
InterContinental group  
(IHG) เพื่อพัฒนาโครงการ

## “InterContinental Residences Hua Hin”



## พฤษจิกายน

บริษัทเปิดตัวโครงการ

## “InterContinental Residences Hua Hin”

ซึ่งเป็นโครงการที่พักอาศัยระดับลักซ์วรี  
บริหารงานโดยเครือโรงแรมระดับโลกอย่าง  
“IHG” ที่แรกในไทย







## การเปลี่ยนแปลง และพัฒนาการที่สำคัญ

เดิมบริษัท โฟคัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างเป็นหลัก โดยจะรับงานก่อสร้างทั้งจากหน่วยงานของภาครัฐ, รัฐวิสาหกิจ และเอกชน ในลักษณะผู้รับเหมาโดยตรง (Main Contractor) หรือผู้รับช่วง (Sub Contractor) ทั้งนี้ในปัจจุบันหลังจากการเพิ่มทุน และเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) จึงเปลี่ยนเป็น มุ่งเน้นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้แนวความคิด “More than just living” เป็นหลัก



## เหตุการณ์ที่สำคัญของกลุ่มบริษัทในรอบ 3 ปี

ปี 2562

## เดือนเมษายน

บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท ละมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด ได้จัดตั้งขึ้น โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.97 มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,000,000 บาท ละมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2562 อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 227,760,073 บาทเป็น 221,760,062 บาท โดยตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้นำออกจำหน่าย จำนวน 6,000,011 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 ของบริษัท

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2562 อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 221,760,062 บาท เป็น 673,148,951 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 451,388,889 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 ของบริษัท

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2562 มีมติเห็นชอบให้อนุมัติการขายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทถืออยู่ใน บริษัท โฟคัส เวก คอร์ปอเรชั่น จำกัด “(โฟคัส เวก)” ให้แก่นายอนุชา สีนากกถากุล กรรมการบริษัท และ/หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่นายอนุชาเป็นผู้กำหนด อันเป็นผลให้ โฟคัส เวก สิ้นสภาพ ในการเป็นบริษัทการร่วมค้าของบริษัท

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2562 อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวน 451,388,889 หุ้น ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เป็นการเสนอขายตามราคาที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติกำหนดราคาเสนอขายด้วยราคา 1.44 บาทต่อหุ้น



## เดือนพฤษภาคม

## เดือนพฤศจิกายน

## เดือนธันวาคม

บริษัทฯ เปลี่ยนชื่อเป็น  
บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

บริษัทเปิดตัวโครงการ “InterContinental Residences Hua Hin” ซึ่งเป็นโครงการที่พักอาศัยระดับลักซ์วี่ ซึ่งบริหารงานโดยเครือโรงแรมระดับโลกอย่าง “IHG” ที่แรกในไทย บนที่ดินขนาด 7 ไร่ 2 งาน 48.8 ตารางวา ติดชายหาดใจกลางเมือง หัวหิน บนถนนเพชรเกษม ช่วงซอยหัวหิน 71

บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด บริษัทย่อยซึ่งบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.98 ได้มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียน 25,000,000 บาท จากเดิม 1,000,000 บาท เป็น 26,000,000 บาท

บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด บริษัทย่อยซึ่งบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.98 ได้มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียน 24,000,000 บาท จากเดิม 26,000,000 บาท เป็น 50,000,000 บาท



## เหตุการณ์ที่สำคัญของกลุ่มบริษัทในรอบ 3 ปี

ปี 2561

### เดือนเมษายน

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ได้มีมติอนุมัติให้ยกเลิกการออก และเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท (ESOP Warrants) จำนวน 6,000,000 หน่วย เนื่องจากประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กว.32/2551 เรื่องการเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ต่อกรรมการหรือพนักงานลงวันที่ 15 ธันวาคม 2551 กำหนดให้บริษัทต้องเสนอขาย ESOP Warrants ให้แก่กรรมการหรือพนักงานของบริษัทให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งปี นับแต่วันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2560 ซึ่งคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน และคณะกรรมการตรวจสอบ และกำกับดูแลกิจการเห็นพ้องต้องกันตามที่ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ นำเสนอว่าสมควรเสนอให้ที่ประชุม AGM 2018 พิจารณายกเลิก การออก และเสนอขาย ESOP Warrants ดังกล่าวเนื่องจากสภาวะ ตลาดยังไม่เอื้ออำนวย และราคาใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญ (Exercise Price) ที่ราคา 1.80 บาท ต่อหุ้นยังไม่จูงใจเพียงพอ จึงยังไม่เหมาะสมที่จะเสนอขาย ESOP Warrants ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานในขณะนี้



## เดือนกรกฎาคม

บริษัทได้ทำสัญญารับจ้างก่อสร้างโรงงานบริหารจัดการขยะกับบริษัท โฟคัส เวก บางนา จำกัด ซึ่งตั้งอยู่ที่อำเภอแปลงยาว จังหวัดฉะเชิงเทรา มูลค่างานรวม 50 ล้านบาทเศษ



## เหตุการณ์ที่สำคัญของกลุ่มบริษัทในรอบ 3 ปี

ปี 2560

## เดือนเมษายน

28 เมษายน 2560 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 ได้มีมติให้เพิ่มทุน จดทะเบียนของบริษัทฯ จากเดิม 126,720,042 บาท เป็น 227,760,073 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 101,040,031 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ดังนี้

1. เพื่อให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Rights Offering) จำนวนไม่เกิน 63,360,021 หุ้น  
ในสัดส่วน 2 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ ในราคาหุ้นละ 1.20 บาท
2. เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ FOCUS-W2 จำนวนไม่เกิน 31,680,010 หุ้น  
ในสัดส่วน 1 หุ้นใหม่ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ ในราคาใช้สิทธิหุ้นละ 1.80 บาท
3. เพื่อรองรับ ESOP-Warrants จำนวนไม่เกิน 6,000,000 หุ้น  
ในสัดส่วน 1 หุ้นใหม่ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ ในราคาใช้สิทธิหุ้นละ 1.80 บาท
4. รวมทั้งหมด 101,040,031 หุ้น



## เดือนพฤษภาคม

19 พฤษภาคม 2560 บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ จากเดิม 126,720,042 บาท เป็น 227,760,073 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 101,040,031 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

25 พฤษภาคม 2560 บริษัทฯ ได้แจ้งกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการเสนอขาย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วน การถือหุ้น (Rights Offering) และกำหนดวันออก และวันใช้สิทธิตามใบสำคัญ แสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 2 (FOCUS-W2) ดังกล่าวดังนี้

1. กำหนดระยะเวลาจองซื้อ และชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน  
วันที่ 12 – 16 มิถุนายน 2560
2. กำหนดวันออก และวันใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ  
ของบริษัทครั้งที่ 2 (FOCUS-W2)

วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิคือ วันที่ 8 กรกฎาคม 2560

วันใช้สิทธิครั้งแรกคือ วันที่ 29 กันยายน 2560

วันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายคือ วันที่ 30 มิถุนายน 2563



## เหตุการณ์ที่สำคัญของกลุ่มบริษัทในรอบ 3 ปี

ปี 2560

## เดือนมิถุนายน

## เดือนสิงหาคม

26 มิถุนายน 2560 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ จากเดิม 126,720,042 บาท เป็น 190,080,063 บาท โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วของ บริษัทฯ ดังนี้

ทุนจดทะเบียน	227,760,073 บาท
แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน	227,760,073 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	1 บาท

ทุนชำระแล้ว	190,080,063 บาท
แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน	190,080,063 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ	1 บาท

15 สิงหาคม 2560 บริษัทฯ แจ้งเรื่องการโอนหุ้นใน บริษัท โพคัส เวก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทโฮลดิ้ง ของบริษัทฯ ) ดังนี้

ผู้โอน	Wheig S.A.S., France
ผู้รับโอน Wheign	Asia Ltd., Hong Kong
จำนวนหุ้น	599,999
สัดส่วนการถือหุ้น	ร้อยละ 39.99



## เดือนพฤศจิกายน

15 สิงหาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2560 ได้มีมติอนุมัติการลงทุนในโครงการบริหารจัดการขยะของบริษัท โฟคัส เวก บางนา จำกัด ซึ่งเป็น “บริษัทย่อย” ของ บริษัท โฟคัส เวก คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็น “บริษัทโฮลดิ้ง” มูลค่าโครงการ บริหารจัดการขยะประมาณ 180 ล้านบาท โครงการดังกล่าวจะตั้งอยู่บนที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่ 23 ไร่ 16 ตารางวา ในเขตพื้นที่อุตสาหกรรม และคลังสินค้า (พื้นที่สีม่วง) ถนนสายทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 331 - บ้านหนองเรือ ตำบลแปลงยาว อำเภอแปลงยาว จังหวัดฉะเชิงเทรา

สิงหาคม และกันยายน 2560 บริษัทได้ทำสัญญารับจ้างก่อสร้าง อาคารโครงการศูนย์ส่งเสริมคุณภาพชีวิตข้าราชการ กองทัพเรือ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี มูลค่างานรวม 79 ล้านบาทเศษ

15 พฤศจิกายน 2560 บริษัท โฟคัส เวก บางนา จำกัด (บริษัทย่อยของ บริษัทโฟคัส เวก คอร์ปอเรชั่นจำกัด) ได้รับโอน กรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการบริหารจัดการขยะ เนื้อที่ 23 ไร่ 16 ตารางวา ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่อุตสาหกรรม และคลังสินค้า (พื้นที่สีม่วง) ถนนสายทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 331 - บ้านหนองเรือ ตำบลแปลงยาว อำเภอแปลงยาว จังหวัดฉะเชิงเทรา โดยอยู่ระหว่างการก่อสร้างอาคารโรงงานซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จ และสามารถเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์ได้ภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2562



## โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และนโยบายการแบ่งการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

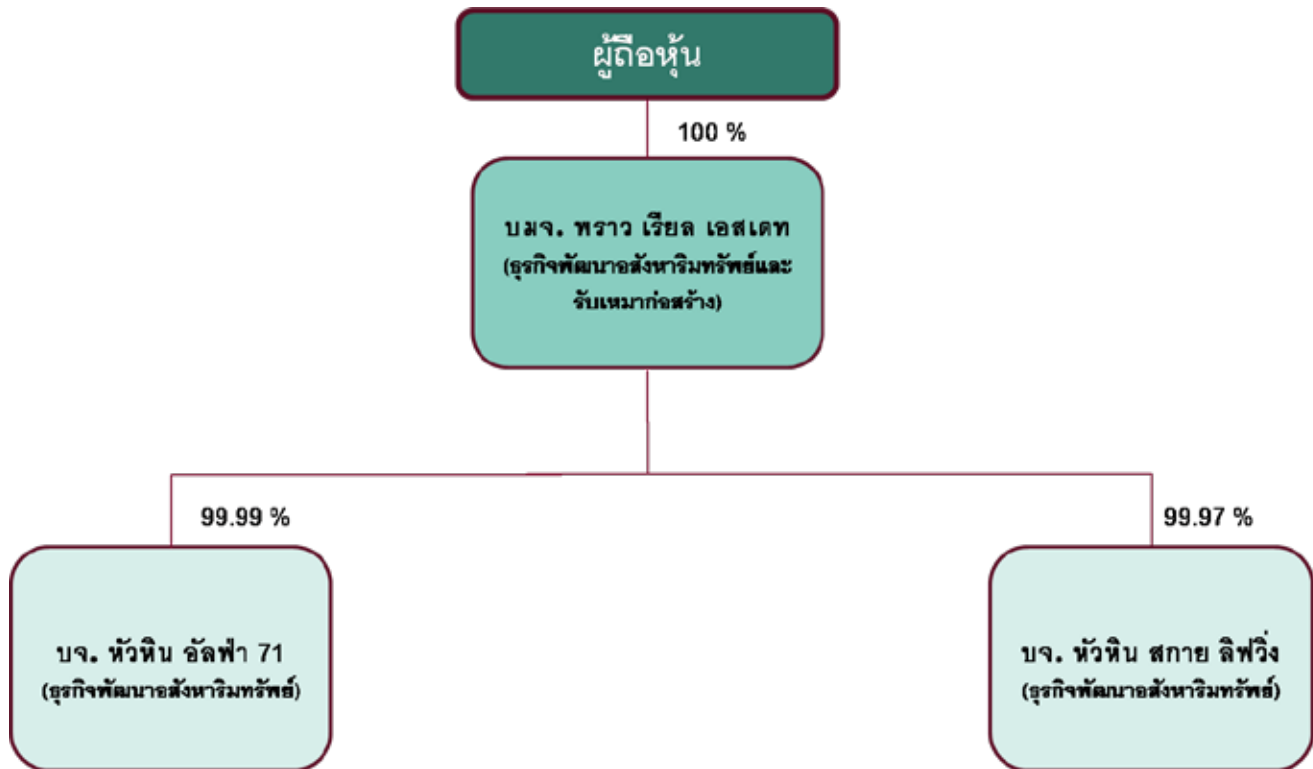
บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยโดยปัจจุบันแยกออกเป็น 2 กลุ่มธุรกิจใหญ่ๆ กล่าวคือ

**1** กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เน้นออกแบบในการสร้างสรรค์โครงการที่พักอาศัยที่ยกระดับ “ที่อยู่อาศัย” ให้กลายเป็นประสบการณ์การใช้ชีวิตภายใต้แนวความคิด **“More than just living”** อันเป็นการผสมผสานระหว่างการพักผ่อน และการบริการระดับรีสอร์ทที่จะทำให้ทุกวันของคุณได้ดื่มด่ำไปกับธรรมชาติ และความหรูหราของชีวิตยุคใหม่

**2** กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง เป็นกลุ่มธุรกิจที่ปัจจุบันไม่มุ่งเน้น หลังจากเปลี่ยนการบริหารงานจาก บริษัท โฟคัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) เป็น บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)



## โครงสร้างเงินลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ





## นโยบายการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทในกลุ่ม

บริษัทฯ มีนโยบายในการบริหารงานในปัจจุบัน ดังต่อไปนี้

1. จัดหาเงินทุนจากสถาบันการเงินเพื่อดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทในกลุ่ม
2. จัดหาเงินทุนจากบริษัทร่วมทุนอื่นใดที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์ในการบริหารสภาพคล่อง
3. ร่วมลงทุนในบริษัทร่วมทุนอื่นใดที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มของบริษัทฯ เพื่อผลตอบแทนจากการลงทุน
4. รวมศูนย์กลางด้านงานสนับสนุนต่างๆ ไว้ที่ บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ปัจจุบันมีหน่วยงานที่ให้บริการสนับสนุนหลักในงานด้านต่างๆ ดังต่อไปนี้

- » ให้การสนับสนุนงานด้านการเงิน และบัญชี
- » ให้การสนับสนุนงานด้านพัฒนาโครงการ
- » ให้การสนับสนุนงานด้านการตลาด และการขาย
- » ให้การสนับสนุนงานด้านพัฒนาธุรกิจ และกลยุทธ์
- » ให้การสนับสนุนงานด้านสนับสนุนองค์กรจากหน่วยงานด้านต่างๆ กล่าวคือ ด้านกฎหมาย, ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ, ด้านทรัพยากรบุคคล, ด้านจัดซื้อ และธุรการ

ทั้งนี้บริษัทฯ มอบหมายให้สายงานการเงิน และบัญชี ทำหน้าที่ควบคุมงานด้านบริหารความเสี่ยง และงานด้านตรวจสอบภายใน







→ ลักษณะการประกอบธุรกิจ  
ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ



บริษัท พร้าว เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) มุ่งเน้นการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นหลัก ซึ่งปัจจุบันเน้นพัฒนาโครงการ ในแหล่งทำเลที่สำคัญทั้งกรุงเทพฯ และเมืองท่องเที่ยว ชายฝั่งทะเล ทั้งนี้ ช่วงเริ่มกิจการบริษัทฯ มีผลิตภัณฑ์ หรือบริการในกลุ่ม คอนโดมิเนียม เพียงอย่างเดียว โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

## ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ข้อมูล ณ กุมภาพันธ์ 2563

โครงการ	สถานที่ตั้งโครงการ	ประเภทโครงการ	กรณีสิทธิที่ดิน	พื้นที่โครงการ	จำนวนหน่วย	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ระยะเวลาในการก่อสร้าง	ความคืบหน้าในการขาย (ร้อยละของมูลค่าโครงการ)
โครงการพร้อมอยู่								
โครงการโฟล์คเพลนจิต	สุขุมวิท 2 เขต คลองเตย จังหวัดกรุงเทพฯ	คอนโดมิเนียม	บมจ.พร้าว เรียว เอสเตท	1-0-3	132	840	ก่อสร้างเสร็จแล้ว	ประมาณ 79%
โครงการที่ดิน กำลังพัฒนา								
โครงการ InterContinental Residences Hua Hin	ซอย 71 อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	คอนโดมิเนียม	บจ. หัวหิน อัลฟ่า 71	7-2-48.8	234	3,515	มี.ค.63 - ก.ย. 64	ประมาณ 20%
โครงการที่ดิน รอการพัฒนา								
ที่ดินบริเวณสวนน้ำवानา นาวา และโรงแรมออลิเดย์ อิมน์หัวหิน	อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	อยู่ระหว่างศึกษา	บจ. หัวหิน สกาย ลีฟวิ่ง	5-1-9.05	อยู่ระหว่างศึกษา	อยู่ระหว่างศึกษา	อยู่ระหว่างศึกษา	อยู่ระหว่างศึกษา



# โครงการในปัจจุบัน

## โครงการ โฟกัส เฟลินจิต

หลังจากบริษัท พราว เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) ซื้อกิจการด้วย วิธีเบคเคอร์ลิสต์ตั้งจาก บริษัท โฟกัสดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) พร้อมทั้งได้สิทธิประโยชน์ประเภทคอนโดมิเนียมภายใต้ชื่อ "โฟกัส เฟลินจิต" ที่จำนวนห้องที่เหลือ ณ ขณะนั้นที่จำนวน 34 ยูนิต ซึ่งโครงการตั้งอยู่บริเวณใกล้สถานีรถไฟฟ้าเฟลินจิต ในซอยสุขุมวิท 2 สามารถเข้า – ออก ได้ทั้งจากทางพระรามสี่, สุขุมวิท และเข้าจากทางลงทางด่วนเฟลินจิต ฟังได้ได้ ทั้งนี้ปัจจุบันบริษัทฯ มีการปรับปรุงห้องพักที่เหลือรวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวก จึงทำให้ลูกค้าสนใจมากขึ้นส่งผลให้เริ่มทยอยขายห้องออกได้บางส่วน





# FOCUS

---

PLOENCHIT





## โครงการในปัจจุบัน

### โครงการ InterContinental Residences Hua Hin

เนื่องจากบริษัทฯ มีที่ดินพร้อมพัฒนา ตั้งแต่ช่วงเข้าซื้อกิจการจาก บริษัท ไฟล์สดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชัน จำกัด (มหาชน) จำนวน 2 แปลง ที่อำเภอ หัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ โดยเริ่มพัฒนาแปลงที่ดินขนาดใหญ่ เป็นอันดับแรก ซึ่งที่ดินดังกล่าวจำนวนประมาณ 7 ไร่ ติดชายหาดอำเภอเมืองหัวหิน บริเวณ ถนนเพชรเกษม ซอยหัวหิน 71 (ตรงข้ามศูนย์การค้า Market Village) ทั้งนี้บริษัทออกแบบโครงการนี้ให้เป็นลักซ์วรี โดยใช้แบรนด์ InterContinental ภายใต้ชื่อโครงการ “InterContinental Residences” โดยมีวัตถุประสงค์ที่ตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าระดับสูง เพื่อส่งมอบประสบการณ์การพักอาศัยที่เหนือระดับพร้อมด้วย บริการ และสิ่งอำนวยความสะดวกครบวงจรแบบโรงแรมด้วยมาตรฐานระดับสากล ในแบบฉบับของ InterContinental

ในฐานะโครงการที่พักอาศัยแห่งแรกของประเทศไทยภายใต้แบรนด์ระดับสากล อย่าง InterContinental Hotels and Resorts ซึ่งเป็นแบรนด์อิกซ์คลูซีฟที่มีเพียงไม่กี่ แห่งของโลก อีกทั้งยังเป็นต้นแบบของการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยภายใต้แนวคิด











‘More Than Just Living’ จึงทำให้โครงการ InterContinental Residences Hua Hin เป็นที่รวบรวมไว้ซึ่งองค์ประกอบที่ดีที่สุดเพื่อสร้างประสบการณ์การอยู่อาศัย และบริการพิเศษ แต่มากขึ้นด้วยความเป็นส่วนตัว อีกทั้งการออกแบบภายในโครงการฯ ยังผสมผสานความร่วมมือ และเอกลักษณ์ของสถาปัตยกรรมสไตล์ โคโลเนียล และวางอาคารให้สามารถมองเห็นวิวทะเลได้ตลอดจนมีศูนย์ที่มีสระว่ายน้ำส่วนตัว และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ





1

INTERCONTINENTAL<sup>®</sup>  
RESIDENCES HUA HIN

# 1 ถึง 10 จุดเด่น ที่เหนือระดับ

## 1<sup>st</sup> LUXURY RESIDENCES

ภายใต้แบรนด์ อินเตอร์คอนติเนนตัล  
แห่งแรกและแห่งเดียวในประเทศไทย บน  
ทำเลที่ดีที่สุดของหัวหิน



## 2 ผู้นำพิกกำลังบริการระดับโลก

INTERCONTINENTAL<sup>®</sup> x PROUD  
RESIDENCES HUA HIN REAL ESTATE HUB

พร้อมเติมเต็มประสบการณ์การใช้ชีวิตแบบ  
**MORE THAN JUST LIVING**



เชื่อมโยงสมาชิกครอบครัว **3** เจเนอเรชัน  
ให้สามารถใช้ชีวิตร่วมกันได้อย่างลงตัว



สิทธิพิเศษในการใช้บริการ

**5**,900 โรงแรมในเครือทั่วโลก

ผ่านการบินสมาชิก IHG<sup>®</sup> Rewards Club  
และสิทธิประโยชน์มากมายผ่าน

**Proud Privileges**

ทุกยูนิตกว้างกว่า **6** เมตร



• เต็มอัม วิวทะเล  
ผ่าน ประตูกระจก full height



บริการระดับโลกด้วย  
มาตรฐานอินเตอร์คอนติเนนตัล

**7** วัน/สัปดาห์/24 ชม.



ระเบียงกว้างเกือบ **10** ตร.ม.



พร้อม DAYBED เพื่อรับลม  
ชมวิวทะเลอย่างเต็มที่

แต่ละอาคารมีเพียง **8** units  
per corridor  
เพื่อความเป็น  
ส่วนตัวสูงสุด



ทั้ง **9** อาคาร  
จัดสรรเป็น 7 กลุ่ม

เหมาะกับความต้องการ  
ที่หลากหลาย







ทั้งนี้โครงการ InterContinental Residences Hua Hin จึงมีจุดเด่นหลักๆ ดังต่อไปนี้

1. เป็นโครงการที่พักอาศัยระดับลักซ์ชัวรี่ภายใต้แบรนด์ InterContinental แห่งแรก และแห่งเดียวในประเทศไทย ตั้งอยู่บนทำเลที่ดีที่สุดของหัวหิน ซึ่งมีราคาสูงในระดับ New High เนื่องจากเป็นที่ดินริมชายหาดพื้นที่สุดท้ายกลางอำเภอเมืองหัวหิน
2. InterContinental Hotel Group (IHG) ทำสัญญาร่วมกับ พราว เรียว เอสเตท จึงทำให้โครงการฯ มีคุณสมบัติพร้อมรองรับการให้บริการต่างๆ อาทิเช่น เคาน์เตอร์ Concierge บริเวณล็อบบี้, ห้องเก็บสัมภาระพร้อมกับพนักงานยกสัมภาระ, รถกอล์ฟ รับส่ง ในบริเวณโครงการฯ รวมไปถึงการให้บริการอื่นๆ เช่น Beach Pavilion ที่สามารถใช้เป็นสถานที่จัดเลี้ยงพร้อมกับการจัดเลี้ยงจากโรงแรมได้
3. สนับสนุนการใช้ชีวิตร่วมกันระหว่างสมาชิกในครอบครัวได้ด้วยห้องพักที่มีขนาดกว้าง และพื้นที่ส่วนกลางที่สนับสนุนการทำกิจกรรมร่วมกัน อาทิเช่น สนามหมากรุก, เขาวงกต เป็นต้น
4. พื้นที่สีเขียว และส่วนกลางโครงการฯ ประมาณ 4 ไร่ โดยจัดสรรพื้นที่ประมาณ 70% หรือประมาณ 7,000 ตารางเมตร เป็นสวนขนาดใหญ่, ชายหาดส่วนตัว พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง อาทิเช่น สระว่ายน้ำ 7 สระสำหรับเด็ก ครอบครัว ผู้สูงอายุ และผู้ต้องการออกกำลังกาย รวมถึงสระริมหาด, ห้องออกกำลังกายที่ซ่อนอยู่ใต้สระว่ายน้ำ (Hidden Gym) และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ
5. สิทธิพิเศษในการใช้บริการจาก 5,900 โรงแรมเครือ InterContinental Hotel Group ทั่วโลก และ เอกสิทธิ์จากการเป็นสมาชิก “Proud Privileges” จากธุรกิจเครือพราวกรุ๊ป และพันธมิตร อีกทั้งสิทธิในการเข้าใช้บริการ 111 Social Club ซึ่งเป็นคาเฟ่สไตล์โคโลเนียล ริมชายหาดที่ตั้งอยู่ติดกับโครงการ InterContinental Residences Hua Hin



6. ยูนิตหน้ากว้างประมาณ 6 เมตร พร้อมประตูกระจกแบบ Full Height โดยประมาณ 80% ของโครงการเป็นห้องที่สามารถเห็นวิวทะเล (Seaview) และสำหรับห้องเพนท์เฮาส์ จะมีด้านหน้าติดทะเลประมาณ 9 เมตร สามารถมองเห็นวิวทะเลได้ 270 องศา
7. บริการระดับสากลด้วยมาตรฐาน InterContinental ซึ่งให้บริการ 7 วันต่อสัปดาห์ และ 24 ชั่วโมง อีกทั้งผู้อยู่อาศัยในโครงการ จะได้รับบริการมาตรฐานโรงแรมระดับสากล อาทิเช่น บริการ Butler, บริการ Concierge, บริการจัดเตรียมอาหารมื้อพิเศษส่งตรงถึงห้อง, บริการจัดเตรียมเซฟสำหรับงานเลี้ยงสังสรรค์, บริการแม่บ้านทำความสะอาด, บริการซักรีดชุดเครื่องนอน, บริการซ่อมแซมที่อยู่อาศัย, บริการอินเทอร์เน็ตฟรีบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง ตลอดจนบริการรถรับส่งไปยังสถานที่สำคัญใกล้โครงการฯ
8. แต่ละอาคารมีจำนวนยูนิตต่อ corridor มากที่สุด 8 ยูนิต เพื่อความเป็นส่วนตัว
9. ทั้ง 9 อาคาร จัดสรรเป็น 7 กลุ่ม เพื่อเหมาะสมกับความต้องการที่หลากหลาย ประกอบด้วยอาคารสูง 7 ชั้น 1 อาคาร และอาคารสูง 4 ชั้น 8 อาคาร ซึ่งทุกยูนิตพร้อมเฟอร์นิเจอร์ครบชุด (Fully Furnished) ตามมาตรฐานของ InterContinental
10. ระเบียงกว้างเกือบ 10 ตร.ม. พร้อม Day Bed เพื่อสามารถเห็นวิวทะเลได้มากที่สุด







# โครงการในอนาคต



## 1.) ที่ดินว่างเปล่าที่พร้อมพัฒนา

บริษัทฯ มีที่ดินเปล่าที่ซื้อจากบริษัท วานา นาวา จำกัด (ตั้งแต่ช่วงเข้าซื้อกิจการจาก บมจ. โฟคัสดีเวลลอปเม้นท์ฯ) เนื้อที่ 5 ไร่ 1 งาน 9.05 ตารางวา เมื่อต้นปี 2562 ที่ผ่านมาโดยคาดว่าจะเริ่มพัฒนาโครงการช่วงปลายปี 2563 ทั้งนี้โครงการดังกล่าวพัฒนามบนพื้นที่บริเวณเดียวกับ สวนน้ำ วานา นาวา และ โรงแรมออลิเดย์ อินน์ รีสอร์ท วานา นาวา หัวหิน ซึ่งมองเห็นถึงศักยภาพในการเติบโตในบริเวณดังกล่าวที่เกื้อกูลกัน

## 2.) ที่ดินว่างเปล่าที่ต้องการพัฒนา

สำหรับการขยายการพัฒนาในอนาคต บริษัทฯ ต้องการศึกษาคำว่าที่ดินว่างเปล่า ทั้ง ในกรุงเทพฯ และเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญๆ โดยสามารถใช้ประโยชน์จากโครงการที่มีอยู่แล้วของ บริษัท พราว ออสพิทอลิตี้ จำกัด อาทิเช่น ที่จังหวัด ภูเก็ต เป็นต้น ทั้งนี้ เน้นศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการที่สามารถสร้างความแตกต่าง ในการแข่งขันได้ ภายใต้รูปแบบการใช้ชีวิตที่ไม่เหมือนใครเน้นเข้าถึงกลุ่มลูกค้าที่ชอบความแตกต่าง และ กำลังใจในการใช้จ่ายทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติ ซึ่งตรงกับแนวความคิดของบริษัทฯ คือ “More than just living”

## 3.) โครงการระยะสั้น

บริษัทฯ กำลังศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนสินทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้ว 80% ขึ้นไป และพร้อมสำหรับรอการขายเพื่อสร้างรายได้ในระยะสั้นให้กับบริษัทฯ ได้



## เอกสิทธิ์สำหรับลูกค้าของโครงการ พราว PRIVILEGE

(สำหรับโครงการ InterContinental Residences Hua Hin)

โครงการส่วนใหญ่ที่บริษัทฯ กำลังพัฒนา ในปัจจุบัน และในอนาคต ยังมีการสร้างสรรค์ เอกสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าในเรื่องของการใช้ชีวิต ที่ครอบคลุมไลฟ์สไตล์ทุกด้าน ผ่านสิทธิประโยชน์ของ “พราว PRIVILEGE” (Proud Privileges) ซึ่งประกอบด้วย

- » โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล หัวหิน รีสอร์ท
- » โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล ภูเก็ต รีสอร์ท
- » โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ รีสอร์ท วานา นาวา หัวหิน
- » ทูอาร์น่า หัวหิน
- » สวนน้ำ วานา นาวา
- » วานา สกาย
- » บลูพอร์ต หัวหิน
- » 111 Social Club  
(บ้านสไตล์ Colonial เก่าแก่ ติดกับโครงการ  
อินเตอร์คอนติเนนตัล เรสซิเดนเชส หัวหิน  
ซึ่งปรับปรุง เป็นคลับเฮ้าส์ติดชายหาด)



◇

## EXCLUSIVE PROUD PRIVILEGES CARD FOR RESIDENTS



WITH LUXURY FACILITIES  
CATER TO ALL PARTS OF LIVING

*Lounge at InterContinental Hua Hin Resort*  
*Lounge at Vana Nava Water Jungle*  
*Access to 111 Social Club*  
*Priority Parking at BluPort Hua Hin Resort Mall*



*A 5-star Luxury Global  
Branded Resort in Hua Hin*



*15% off at Tea Salon, Savaan Lounge,  
Azure Restaurant and Bar, Pirom  
and Lee La Bar*  
*15% off at Spa and other services*



*A 5-star Luxurious Modern and Classic  
Thai design & sustainability in Kamala Beach*



*15% off at Sawan,  
Pine, Pinto, Jarvis*  
*15% off at Spa and other services*



*A resort in Water Park project  
with convention center*



*15% off at Plamong,  
and Thalay Bar*  
*15% off at Spa and other services*



*The first-of-its-kind sport facility  
in Hua Hin,  
with world-class facilities.*



*20% off at Sportsman*  
*15% off Tennis private session*  
*Special rate for Tennis Court  
and Football field*  
*15% off daily ticket pass*



*A tropical oasis in the well-loved  
resort town of Hua Hin, brings family  
entertainment and vibrancy for all ages,  
making it one of the most dynamic  
tourist destinations in ASEAN.*



*Free Locker, Towel and Water*  
*Free pick-up service from the Residences*



*The roof-top bar in  
Holiday Inn Resort Hua Hin  
with natural elegance view.*



*15% off on drink and beverage*  
*Exclusive offer for Event*

\*Proud card is valid year by year, 1 name/unit  
The details and services are subject to changes and/or terminate under terms and conditions of the services provider(s),  
and the project owner reserves its right to make any change to the details and contents specified herein without prior notice.



# → โครงสร้างรายได้

## รายได้แยกประเภทธุรกิจ

รายการ	2562		2561		2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	31.43	27.41	87.17	76.37	51.44	34.28
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	58.29	50.84	15.91	13.94	90.22	60.12
รายได้อื่น	24.93	21.74	11.06	9.69	8.40	5.60
รวมรายได้	114.65	100.00	114.14	100.00	150.06	100.00

ปัจจุบันหลังจากบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริหารงานต่อจาก บริษัท โฟคัสดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเน้น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ทำให้รายได้ธุรกิจรับเหมาก่อสร้างเริ่มลดลง ตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2562 เป็นต้นมา ทั้งนี้รายได้อื่นเป็นผลจากดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย และในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้าด้วยเช่นกัน



## → ปัจจัยความเสี่ยง

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีคู่แข่งทางธุรกิจจำนวนมาก ส่งผลให้มีการแข่งขันสูงขึ้น ทั้งบริษัทขนาดเล็กภายนอกตลาดหลักทรัพย์ฯ และบริษัทขนาดใหญ่ภายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งถือเป็นคู่แข่งเป็นทางตรงที่สำคัญ ก่อปรกับบริษัทฯ มีชื่อเสียงในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในระยะเวลาไม่นาน ส่งผลให้ความน่าเชื่อถือไม่เทียบเท่ากับบริษัทที่มีชื่อเสียงมายาวนาน อีกทั้ง บริษัทฯ มีโครงการภายในพื้นที่กรุงเทพฯ เพียง 1 โครงการ ส่งผลลูกค้ายังไม่ได้รับรู้ถึงบริษัทฯ มากเท่าที่ควร ซึ่งในปัจจุบัน คู่แข่งหลายรายมีรูปแบบการพัฒนาที่มีความหลากหลาย ตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี อีกทั้งบริษัทต่างๆ มีการจัดทำกลยุทธ์เพื่อกระตุ้นยอดขายอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างฐานลูกค้าเพิ่มขึ้น และลดจำนวนสินค้าคงเหลือ

โดยบริษัทฯ มีแนวทางบริหารความเสี่ยง โดยการนำเสนอข้อบริษัทฯ ให้เป็นที่รู้จัก มีชื่อเสียงเพิ่มขึ้นในวงกว้างในกลุ่มลูกค้าของโครงการนั้นๆ เช่น การลงโฆษณา และการสื่อสารทางการตลาดในนิตยสาร และสื่อต่างๆ อย่างต่อเนื่อง เพื่อเจาะกลุ่มลูกค้าระดับสูงถึงระดับบน สำหรับโครงการ InterContinental Residences HuaHin เป็นต้น ตลอดจนการศึกษาความเป็นไปในการพัฒนากลยุทธ์เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า ทั้งทำเลที่น่าสนใจ ระบบขนส่งมวลชน รวมไปถึงนวัตกรรมที่หลากหลายนำมาปรับใช้ในโครงการต่อไปในอนาคต เป็นต้น โดยการบริหารความเสี่ยงข้างต้น ทางบริษัทฯ ตั้งเป้าที่จะก้าวขึ้นมาเป็นที่บริษัทฯ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำภายใน 1-2 ปีนับจากนี้



## 1. ความเสี่ยงด้านการดำเนินธุรกิจ

### 1.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย

และกฎระเบียบ ที่อาจมีผลกระทบต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (เปลี่ยนบ่อย เน้นไปที่มีหลากหลายพื้นที่)

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่พักอาศัยโดยอยู่ภายใต้กฎหมายระเบียบ ข้อบังคับ และกฎระเบียบ ที่เกี่ยวข้อง โดยปัจจุบันมีกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องจำนวนมาก ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงไปในแต่ละพื้นที่ ตามแต่ละภาวะเศรษฐกิจและนโยบายจากภาครัฐบาล อาทิ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน รวมไปถึงกฎหมายผังเมือง การวางผังจราจร และการจัดพื้นที่ควบคุม เป็นต้น อาจก่อให้เกิดเป็นความเสี่ยงที่มีการปฏิบัติงานไม่สอดคล้องต่อกฎหมาย และกฎระเบียบ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว โดยให้มีการตรวจสอบกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องทุกฉบับอย่างเป็นปัจจุบันในทุกพื้นที่ที่มีการพัฒนาโครงการ เพื่อให้การปฏิบัติงานตรงตามการกำหนดทุกประการ

### 1.2 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นหลัก

บริษัทฯ ดำเนินกิจการโดยมีผู้ถือหุ้นใหญ่ตระกูลลิปตพัลลภ ได้แก่คุณพสุ ลิปตพัลลภ และคุณพรพสุ ลิปตพัลลภ มากถึง ร้อยละ 70.48 ของทุนจดทะเบียน และเรียกชำระแล้ว (ข้อมูล ณ วันที่ 11 ธันวาคม 2562) ส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่มีอำนาจในการควบคุมมติการตัดสินใจในการประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งในส่วนของการแต่งตั้งคณะกรรมการหรือการอนุมัติเหตุการณ์ต่างๆ ของการประชุมวันเว้นวันแต่เรื่องที่เกี่ยวข้องกฎหมายหรือข้อบังคับของบริษัท เนื่องจากกำหนดให้ต้องได้รับเสียงอนุมัติ 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ส่งผลให้ผู้ถือหุ้นรายอื่นขาดสิทธิในการรวบรวมเสียงเพื่อการลงมติให้มีการตรวจสอบ เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีคณะกรรมการตรวจสอบ และ คณะกรรมการอิสระ มีหน้าที่ในการตรวจสอบและพิจารณาความเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ เพื่อไม่ให้เกิดรายการที่อาจส่งผลให้เกิดความขัดแย้ง ซึ่งถือการดำเนินการดังกล่าว เพื่อเพิ่มความโปร่งใสต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อีกทั้งยังคงสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้นรายอื่น ว่าจะมีการดำเนินงานอย่างเป็นธรรม



## 2. ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจหลัก

### 2.1 ความเสี่ยงจากการสรรหาที่ดิน (บริษัทยังซื้อใหม่ สู้เจ้าใหญ่ไม่ได้)

ในการสรรหาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น มีการสรรหาที่ดินยากขึ้น เนื่องจากพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง เหมาะสมในการพัฒนาในปัจจุบันนั้นมีจำนวนลดลง หากแต่บริษัทที่มีความต้องการในพื้นที่ดังกล่าวมีจำนวนมากขึ้น อีกทั้งราคาที่ดินเหล่านั้นมีระดับราคาที่สูงเพิ่มขึ้นในทุกๆ ปี อีกทั้งบริษัทฯ มีชื่อเสียงในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในระยะเวลาไม่นานที่ผ่านมา จึงทำให้ยังขาดความเชื่อมั่นจากภายนอก ในการพัฒนาที่ดิน หากเปรียบเทียบกับบริษัทฯ อื่นที่มีชื่อเสียงในระเวลาลานาน ทำให้การสรรหาที่ดินเป็นไปได้ยาก ซึ่งบริษัทฯ ต้องรองรับความเสี่ยงในการขาดที่ดินในการพัฒนาโครงการ โดยในปัจจุบันบริษัทฯ มีที่ดินในเป้าหมายที่ต้องการพัฒนาจำนวนน้อย ขาดความต่อเนื่องในการบริหาร

ทางบริษัทได้กำหนดรูปแบบเพื่อทำการบริหารความเสี่ยง โดยการวิเคราะห์แนวโน้มในการพัฒนาที่ดินในพื้นที่ต่างๆ ทั้งกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด เพื่อทำการวิเคราะห์แนวโน้มหรือศักยภาพในการพัฒนาพื้นที่ให้สอดคล้องกับเป้าหมายที่บริษัทฯ ต้องการล่วงหน้าอย่างน้อย 3-5 ปี เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่ามีพื้นที่ในการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง โดยพื้นที่ดังกล่าวจะสร้างมูลค่า และทำกำไรให้กับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง

### 2.2 ความเสี่ยงจากแรงงาน และการจัดจ้างผู้รับเหมา

ในปัจจุบันธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การสรรหาแรงงาน และผู้รับเหมาประสบปัญหาที่มีความพร้อม และมีศักยภาพสูงประสบปัญหาเป็นอย่างมาก เนื่องจากการดำเนินธุรกิจในประเทศดังกล่าวมีจำนวนมาก รวมไปถึงการแข่งขันที่สูงขึ้น อีกทั้งบริษัทฯ มีชื่อเสียงในวงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่นานนัก ทำให้ผู้รับเหมาอาจขาดความเชื่อมั่นในการดำเนินงานร่วมกัน หากเปรียบเทียบกับบริษัทฯ อื่นๆ ที่มีชื่อเสียงมาอย่างยาวนาน อีกทั้งโครงการที่อยู่ในขั้นตอนการพัฒนานั้นอยู่ในพื้นที่ต่างจังหวัดเป็นหลัก การเดินทางมีระยะเวลานาน ส่งผลให้แรงงาน และผู้รับเหมาอาจไม่ให้ความสนใจหากเปรียบเทียบกับ การรับงานภายในพื้นที่กรุงเทพมหานคร รวมไปถึงโครงการในปัจจุบันยังมีจำนวนน้อย ผู้รับเหมาอาจเกิดความไม่มั่นใจว่าจะมีงานรองรับต่อไปในอนาคต ทำให้การคัดเลือกผู้รับเหมาเพื่อทำดำเนินงานร่วมกันเป็นไปได้ยากมากขึ้น ผลที่ตามมาอาจทำให้บริษัทฯ เกิดการก่อสร้างที่ล่าช้ากว่า และไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอกับมาตรฐานที่บริษัทฯ กำหนด

ทางบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงปัญหาดังกล่าว โดยสร้างความน่าเชื่อถือให้มากขึ้น เพื่อให้ผู้รับเหมา บริษัทฯ รับเหมาก่อสร้างต่างๆ ให้เกิดความสนใจในการดำเนินงานร่วมกัน โดยสร้างความเชื่อมั่นในอนาคต จะมีโครงการอย่างต่อเนื่อง เพื่อดึงดูดผู้รับเหมาให้ดำเนินงานร่วมกับบริษัทฯ



## 2.3 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงความสำเร็จจากโครงการในอนาคต

เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีบทบาทในวงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในระยะเวลาไม่นาน อีกทั้งโครงการในปัจจุบันที่อยู่ในขั้นตอนการพัฒนาการก่อสร้างได้แก่ InterContinental Residences Hua Hin เพียงโครงการเดียวเท่านั้น หากไม่นับรวมโครงการเดิมที่ได้จากการรับช่วงต่อหลังจากการเข้าซื้อกิจการ บริษัท โฟคัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) ส่งผลให้มีความคาดหวังต่อโครงการ InterContinental Residences Hua Hin เป็นอย่างมาก เพื่อเป็นตัวช่วยสร้างความเชื่อมั่นในมาตรฐานการบริหารโครงการต่อบุคคลภายนอก อีกทั้งยังสามารถต่อยอดในการพัฒนาโครงการอื่นๆ ต่อไป

โดยบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาแนวทางเพิ่มเติมในแนวทางการลงทุนในโครงการใหม่ ซึ่งกำหนดเป็นแผนธุรกิจ โดยวางแผนทั้งในระยะสั้น และระยะยาวให้มีการพัฒนาโครงการใหม่เพิ่มเติมทั้งในส่วนของคนโตมีเนียม และโครงการแนวราบ ตามระยะเวลาที่เหมาะสม เพื่อไม่ให้เกิดการพึ่งพิงเพียงส่วนใดส่วนหนึ่งเท่านั้น

## 3. ความเสี่ยงจากการการเงิน

### 3.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ

ภาพรวมเศรษฐกิจในปี 2562 ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่ผ่านมานั้น ถือว่ามีผลกระทบในด้านลบต่อการพัฒนาเป็นจำนวนมาก ทั้งการแข่งขันจากหลากหลายบริษัทฯ ที่ยังมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ภาวะเศรษฐกิจที่มีการชะลอตัว ส่งผลให้ลูกค้าชาวไทยมีความกังวลในการใช้จ่ายเพิ่มมากขึ้น และปัญหาจากภาวะเศรษฐกิจโลก ซึ่งให้ชาวต่างชาติมีอัตราส่วนลดลงเมื่อเทียบกับช่วงปีที่ผ่านมา จึงเกิดความเสี่ยงที่ยอดขายสินค้าจะเป็นไปได้ยากมากขึ้น ส่งผลต่อกับบริษัทฯ ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีการพิจารณาความเป็นไปได้ที่จะพัฒนาโครงการเพื่อให้อยู่รอดในสภาวะทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน ซึ่งได้ทำการศึกษาสภาวะทางเศรษฐกิจที่อาจจะส่งผลต่อธุรกิจในระยะยาว และความตอบสนองความต้องการของลูกค้า เพื่อเป็นการเตรียมความพร้อม และปรับตัวต่อสภาวะการณดังกล่าว บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญ และศึกษาการพัฒนาธุรกิจในรูปแบบต่างๆ เพิ่มขึ้น โดยบริษัทฯ ได้รับความไว้วางใจจาก Intercontinental Hotel Group (IHG) ซึ่งเป็นแบรนด์พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียงระดับโลก ซึ่งทางบริษัทฯ ได้ทำการมีการพัฒนาโครงการ InterContinental Residences Hua Hin โดยโครงการดังกล่าวจะสามารถเพิ่มความมั่นใจให้แก่บริษัทฯ และบุคคลภายนอกได้เพิ่มมากขึ้น และสามารถเผชิญต่อสภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันได้เป็นอย่างดี



### 3.2 ความเสี่ยงจากความเข้มงวดของสถาบันการเงิน

ในช่วงสภาวะทางเศรษฐกิจในช่วงหลายปีที่ผ่านมาที่มีภาวะที่หดตัวลง การพิจารณาเพื่อมอบสินเชื่อให้แก่ผู้ขอกู้เพื่อซื้อที่พักอาศัยจากสถาบันทางการเงินนั้น มีความเข้มงวดสูงมากขึ้นเพื่อเป็นการป้องกันลูกค้าที่ไม่มีความสามารถในการจ่ายชำระ รวมไปถึงการออกมาตรการกำกับดูแลการปล่อยสินเชื่อสังหาริมทรัพย์ (แอลทีวี) จากธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) เพื่อเป็นการรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ ส่งผลให้ลูกค้ามีกำลังที่จะซื้อห้องพักลดลง ส่งผลโดยตรงรายได้หลักที่จะเกิดขึ้นกับบริษัทฯ อีกทั้งยังส่งผลให้การสรรหาเงินทุนเพื่อใช้ในการบริหารจากสถาบันการเงินเป็นไปได้อย่างยากมากขึ้น

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อเหตุการณ์ดังกล่าว โดยสร้างความน่าเชื่อถือต่อสถาบันการเงินต่างๆ ว่าบริษัทฯ มีความสามารถมากเพียงพอในการจ่ายชำระเงินทุน โดยมีการจัดทำแผนธุรกิจที่เหมาะสม และรัดกุม รวมไปถึงได้ทำการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจต่อสถาบันทางการเงินหลากหลายแห่ง เพื่อเพิ่มข้อเสนอให้กับลูกค้าสำหรับการพิจารณาการกู้ซื้อ และเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าในการติดต่อเพื่อขอสินเชื่อได้อย่างสะดวกมากขึ้น





# → ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

## ข้อมูลหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้น

### ทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

บริษัทมีทุนจดทะเบียน 673,148,951 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 673,148,951 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ทุนชำระแล้ว 641,468,952 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 641,468,952 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท

ทั้งนี้ บริษัทไม่มีหุ้นประเภทอื่นนอกจากหุ้นสามัญดังกล่าว ผู้ถือหุ้นทุกรายจึงมีความเสมอภาคในการออกเสียง คือ 1 หุ้น ต่อ 1 เสียง



## ผู้ถือหุ้น

(1) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ตามทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด ณ วันที่ 11 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1	นายพลุ ลิปตพัลลภ <sup>1</sup>	226,046,445	35.23
2	นางสาวพรราวพุร ลิปตพัลลภ <sup>1</sup>	226,046,444	35.23
3	บริษัท รามคำแหง 191 จำกัด	62,000,000	9.66
4	นายธนินโชติณ ดันติภักดิ์รักษา	13,641,100	2.12
5	นางสาวกัลยารัตน์ เครือวัลย์	9,000,000	1.40
6	นางสาวนันท์นลิน ไพบุลย์ปรีดี	7,763,900	1.21
7	นายสินโชค พิริยภัยสกุล	7,744,600	1.21
8	นางสาวอรชร เจริญพงศ์อนันต์	5,062,400	0.79
9	นางนภารัตน์ สีนากกกากุล	4,525,800	0.71
10	นางสาวปิยนันท์ จริญญาธณศรี	2,890,700	0.45

หมายเหตุ : 1 นายพลุ ลิปตพัลลภ และ นางสาวพรราวพุร ลิปตพัลลภ เป็นกรรมการ และกรรมการบริหารของบริษัท

(2) ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่

-ไม่มี-



## การออกหลักทรัพย์อื่น

### ใบสำคัญแสดงสิทธิ

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 2 (FOCUS-W2) มีรายละเอียดของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จัดสรร ดังนี้

ประเภทของใบสำคัญแสดงสิทธิ : ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่ออกใหม่ของบริษัท โฟกัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 (FOCUS-W2)

ชนิด : ระบุชื่อผู้ถือ และสามารถโอนเปลี่ยนมือได้

อายุใบสำคัญแสดงสิทธิ : 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ออก

จำนวนที่ออก และเสนอขาย : 31,679,999 หน่วย

ราคาเสนอขายต่อหน่วย : หน่วยละ 0 บาท

อัตราการใช้สิทธิ : ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย

มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น

ราคาการใช้สิทธิ : 1.80 บาทต่อหุ้น

ระยะเวลาการใช้สิทธิ : สามารถใช้สิทธิได้ทุกวันทำการสุดท้ายของไตรมาส ทั้งนี้การใช้สิทธิครั้งสุดท้ายต้องมีระยะเวลาการแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายเป็นระยะเวลา 15 วันก่อนวันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย โดยวันที่ใช้สิทธิครั้งสุดท้ายจะต้องไม่เกินวันที่ครบกำหนดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทมียอดคงเหลือของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิจำนวน 31,679,999 หน่วย



## การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับใบสำคัญแสดงสิทธิ

1. เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2562 บริษัทมีการปรับสิทธิ (ปรับราคา และอัตราการใช้สิทธิ) โดยมีผลการปรับสิทธิดังกล่าวในวันที่ 13 พฤษภาคม 2562

ราคาการใช้สิทธิเดิม	(บาท/หุ้น)	1.80
ราคาการใช้สิทธิใหม่	(บาท/หุ้น)	1.533
อัตราการใช้สิทธิเดิม	(หน่วย : หุ้น)	1 : 1
อัตราการใช้สิทธิใหม่	(หน่วย : หุ้น)	1 : 1.174

2. เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2562 บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงชื่อย่อใหม่จาก FOCUS-W2 เป็น PROUD-W2

ใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 6,000,000 หน่วย ได้รับการจัดสรรเพื่อเสนอขายให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทตามโครงการเสนอขายหลักทรัพย์ต่อกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท (ESOP-Warrant) ในราคาเสนอขายหน่วยละ 0 บาท อายุใบสำคัญแสดงสิทธิ 5 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยมีราคาการใช้สิทธิคงที่เท่ากับ 1.80 บาทต่อหน่วย และมีอัตราการใช้สิทธิ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น โดยจัดสรรมาจากหุ้นสามัญใหม่จำนวนไม่เกิน 6,000,000 หุ้น เพื่รองรับการใช้สิทธิ ซึ่งมีรายละเอียดระยะเวลาการใช้สิทธิดังนี้

- » ระยะเวลาการใช้สิทธิกำหนดเริ่มใช้สิทธิครั้งแรกได้เมื่อครบกำหนด 1 ปีนับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ และวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายคือวันครบกำหนดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยมีสัดส่วนการใช้สิทธิดังนี้
- » ภายในกำหนดปีที่สอง อาจใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ในอัตราส่วนไม่เกินกว่าร้อยละ 25
- » ภายในกำหนดปีที่สาม อาจใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ในอัตราส่วนไม่เกินกว่าร้อยละ 50
- » ภายในกำหนดปีที่สี่ อาจใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ในอัตราส่วนไม่เกินกว่าร้อยละ 75
- » ภายในกำหนดปีที่ห้า อาจใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ในอัตราส่วนไม่เกินกว่าร้อยละ 100

และยังสามารถใช้สิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม ของทุกปี

ทั้งนี้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติเห็นชอบ ให้คณะกรรมการบริษัทสามารถมอบอำนาจให้ประธานกรรมการบริหาร หรือกรรมการผู้จัดการ หรือบุคคลใดๆ ที่ได้รับมอบหมาย กำหนดวันให้สิทธิซื้อกำหนด เงื่อนไข และรายละเอียดอื่นๆ ที่จำเป็นสำหรับ และที่เกี่ยวข้องกับการออก และเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิตามโครงการเสนอขายหลักทรัพย์ต่อกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท (ESOP-Warrant)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2561 ได้มีมติให้ยกเลิกการออก และเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทตามโครงการเสนอขายหลักทรัพย์ต่อกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท (ESOP-Warrant) จำนวน 6,000,000 หน่วย และได้ผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561 แล้ว



## นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทจะจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษี และหลังหักสำรองตามกฎหมาย โดยคณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นเป็นหลัก เช่น การสำรองเงินไว้เพื่อลงทุนในอนาคต การสำรองเงินไว้เพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม หรือเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท

## รายละเอียดการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง

รายละเอียดการจ่ายเงินปันผล	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(45.29) ล้านบาท	(41.03) ล้านบาท	(40.09) ล้านบาท
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	190.08 ล้านบาท	109.08 ล้านบาท	641.47 ล้านบาท
เงินปันผลจ่ายอัตราต่อหุ้น	ไม่มีการจ่ายเงินปันผล	ไม่มีการจ่ายเงินปันผล	ไม่มีการจ่ายเงินปันผล
รวมเป็นเงินจ่ายปันผลทั้งสิ้น	ไม่มีการจ่ายเงินปันผล	ไม่มีการจ่ายเงินปันผล	ไม่มีการจ่ายเงินปันผล
สัดส่วนการจ่ายเงิน	ไม่มีการจ่ายเงินปันผล	ไม่มีการจ่ายเงินปันผล	ไม่มีการจ่ายเงินปันผล





# ข้อมูลทั่วไป และข้อมูลสำคัญอื่น

## ข้อมูลบริษัทหลัก

ชื่อบริษัท	: บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด(มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	: PROUD
ประเภทธุรกิจ	: ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107545000331
ทุนจดทะเบียน	: 673,148,951 หุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ทุนชำระแล้ว	: 641,468,952 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ชนิดของหุ้น	: หุ้นสามัญ
มูลค่าหุ้น	: หุ้นละ 1 บาท
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 6 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์	: 0-2035-0999
โทรสาร	: 0-2035-0998
เว็บไซต์บริษัท	: <a href="http://www.proudrealestate.co.th">www.proudrealestate.co.th</a>
จดทะเบียนใน MAI	: วันที่ 5 ตุลาคม 2547



ข้อมูลนิติบุคคลที่บริษัทถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ชื่อบริษัท	:	บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105562068876
ทุนจดทะเบียน	:	500,000 หุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ทุนชำระแล้ว	:	50,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ชนิดของหุ้น	:	หุ้นสามัญ
มูลค่าหุ้น ที่ตั้ง	:	หุ้นละ 100 บาท เลขที่ 900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 6 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
สัดส่วนการถือหุ้น	:	99.99%

ชื่อบริษัท	:	บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด
ประเภทธุรกิจ	:	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105562068957
ทุนจดทะเบียน	:	10,000 หุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ทุนชำระแล้ว	:	250,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ชนิดของหุ้น	:	หุ้นสามัญ
มูลค่าหุ้น ที่ตั้ง	:	หุ้นละ 100 บาท เลขที่ 900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 6 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
สัดส่วนการถือหุ้น	:	99.97%

### บุคคลอ้างอิงอื่นๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง  
เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400  
โทรศัพท์ 0-2009-9000 , โทรสาร 0-2009-9991

ผู้สอบบัญชี : ผู้สอบบัญชีสำหรับรอบปีบัญชี  
สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

นางสาววันนิสา งามบัวทอง  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 6838

บริษัท สอบบัญชีธรรมานิติ จำกัด  
178 อาคารธรรมานิติ ชั้น 6-7 ซอยเพิ่มทรัพย์  
(ประชาชื่น 20) ถนนประชาชื่น แขวงบางซื่อ  
เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ 10800



→ คณะกรรมการบริษัท  
และผู้บริหาร



## คณะกรรมการบริษัท



**นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ**

กรรมการอิสระ  
ประธานคณะกรรมการบริษัท  
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ  
ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน



**นายวีรพงศ์ ไชยเพิ่ม**

รองประธานคณะกรรมการบริษัท  
ประธานกรรมการบริหาร



**นายพสุ ลิปตพัลลภ**

กรรมการบริษัท  
กรรมการบริหาร



**นางสาวปราหวพสุ ลิปตพัลลภ**

กรรมการบริษัท  
กรรมการบริหาร



## คณะกรรมการบริษัท



**นายอนุชา สีนากกกากุล**

กรรมการบริษัท  
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน



**นายโพธิ์ฐ แก่นจันทน์**

กรรมการบริษัท  
กรรมการบริหาร  
กรรมการผู้จัดการใหญ่  
เลขานุการบริษัท



**นายภูมิพัฒน์ สيناเจริญ**

กรรมการอิสระ  
กรรมการบริษัท  
กรรมการตรวจสอบ  
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน



**นางสาวอรรณชี บุญทรงษ์กุล**

กรรมการอิสระ  
กรรมการบริษัท  
กรรมการตรวจสอบ





INTERCONTINENTAL<sup>®</sup>  
RESIDENCES HUA HIN



PROUD  
REAL ESTATE PLC

INTERCO  
RESIDENC



PROUD  
REAL ESTATE PLC



INTERCONTINENTAL<sup>®</sup>  
RESIDENCES HUA HIN

PR



INTERCONTINENTAL<sup>®</sup>  
RESIDENCES HUA HIN



PROUD  
REAL ESTATE PLC



PROUD  
REAL ESTATE PLC



# คณะผู้บริหารบริษัท



## 1. นายไพสิฐ แก่นจันทน์

กรรมการบริษัท  
กรรมการบริหาร  
กรรมการผู้จัดการใหญ่  
เลขาธิการบริษัท

## 2. นายจันทร จันทรทิพย์

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่  
สายงานพัฒนาโครงการ

## 3. นางสาวนุชบง พันธุ์สวัสดิ์

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่  
สายงานการเงินและบัญชี

## 4. นางสาวอินทัย วรสุนทรามณ

ผู้อำนวยการอาวุโสแผนกพัฒนาธุรกิจและกลยุทธ์

## 5. นายอัศวะ ทองประเสริฐ

ผู้ช่วยผู้อำนวยการแผนกการตลาดโครงการ

## 6. นายณรงค์ศักดิ์ ศรีทองคำ

ผู้ช่วยผู้อำนวยการแผนกบริหารโครงการ

## 7. นางสาวธนัชญาภา จิรรัชฎาภพ

ผู้ช่วยผู้อำนวยการแผนกการตลาด (องค์กร)

## 8. นางสาวศรดา สมัครสมาน

ผู้ช่วยผู้อำนวยการแผนกขาย



## ข้อมูลของกรรมการ



### นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ

อายุ : 69 ปี

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ : 15 พฤษภาคม 2562

ตำแหน่ง : กรรมการอิสระ, ประธานคณะกรรมการบริษัท, ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

การถือหุ้น : กรรมการ ไม่มี

คู่สมรส / ผู้ที่อยู่กินด้วยกันจนสามีภริยา ไม่มี

บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร ไม่มี

### คุณวุฒิการศึกษา

- หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิตสาขารัฐประศาสนศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- เกียรตินิยมอันดับ 2 สาขานิติศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### ประวัติการอบรม

- หลักสูตร สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (DAP) รุ่น 104 / 2556
- หลักสูตร หลักสูตรผู้บริหารกระบวนการยุติธรรมระดับสูง (บ.ย.ส.) รุ่นที่ 15 / 2554-2555
- หลักสูตร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร รุ่น 45 / 2545 - 2546
- หลักสูตร นักปกครองระดับสูง สถาบันดำรงราชานุภาพ สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย รุ่น 36
- หลักสูตร นักบริหารงานที่ดินระดับสูง กรมที่ดิน รุ่นที่ 7

### ประสบการณ์ทำงาน

ประสบการณ์ทำงาน

2562 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ, ประธานคณะกรรมการบริษัท, ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
2557 - 2561	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท สอนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)
2555 - ปัจจุบัน	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่บริหาร	เจริญโภคภัณฑ์ กรุ๊ป





## นายวีรพงศ์ ไชยเพิ่ม

อายุ : 54 ปี

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ : 15 พฤษภาคม 2562

ตำแหน่ง : รองประธานคณะกรรมการบริษัท และ ประธานกรรมการบริหาร

การถือหุ้น : กรรมการ

ไม่มี

คู่สมรส / ผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา

ไม่มี

บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

## คุณวุฒิการศึกษา

- วิศวกรรมศาสตรดุษฎีบัณฑิต สาขาวิศวกรรมสิ่งแวดล้อม (วิศวกรรมน้ำและน้ำเสีย) สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (AIT)
- วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิศวกรรมโยธาสาขาวิศวกรรมโยธา (วิศวกรรมสิ่งแวดล้อม) มหาวิทยาลัย Missouri-Rolla, สหรัฐอเมริกา
- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต (วิศวกรรมโยธา) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## ประวัติการอบรม

- หลักสูตร สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (DAP) รุ่น 163 / 2562
- หลักสูตร นักบริหารระดับสูงด้านการพัฒนาธุรกิจอุตสาหกรรม และการลงทุน (IBID) รุ่นที่ 1
- หลักสูตร ผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน สถาบันวิทยาการพลังงาน รุ่นที่ 3
- หลักสูตร ภูมิพลังแผ่นดิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย รุ่นที่ 1 / 2556
- หลักสูตร สำหรับกรรมการบริษัท (DCP) รุ่นที่ 161 / 2555
- หลักสูตร การกำกับดูแลกิจการสำหรับกรรมการและผู้บริหารระดับสูงของรัฐวิสาหกิจ และองค์การมหาชน รุ่นที่ 15
- Advanced Senior Executive Program, Northwestern University (USA)
- Management Development Program, Sasin Graduate Institute of Business Administration of Chulalongkorn University

## ประสบการณ์ทำงาน

2562 - ปัจจุบัน	รองประธานคณะกรรมการบริษัท และ ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	Chief Expert in Targeted Industries	สำนักงานระเบียบเศรษฐกิจตะวันออก (EEC)
2560 - 2561	ผู้ช่วยเลขานุการคณะกรรมการบริหาร	คณะกรรมการบริหารการพัฒนาเศรษฐกิจภาคตะวันออก
2560 - 2561	ผู้ช่วยเลขาธิการ	คณะกรรมการนโยบายพัฒนาทางเดินเศรษฐกิจภาคตะวันออก
2555 - 2561	ผู้ว่าการ	การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
2554 - 2555	รองผู้ว่าการ (ยุทธศาสตร์องค์กรและการเงิน)	การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
2551 - 2554	รองผู้ว่าการ (ท่าเรืออุตสาหกรรม)	การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย





## นายพล ลิปตพัลลภ

อายุ : 34 ปี

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ : 15 พฤษภาคม 2562

ตำแหน่ง : กรรมการบริษัท และกรรมการบริหาร

การถือหุ้น : กรรมการ 226,046,445 หุ้น (35.23%)

คู่สมรส / ผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา ไม่มี

บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร  
พี่ชายของนางสาวพรพร ลิปตพัลลภ

## คุณวุฒิการศึกษา

- MSc in Real Estate Investment, Cass Business School, United Kingdom
- BA Business Management (Finance), Second Class Honors , University of Westminster, United Kingdom

## ประสบการณ์ทำงาน

2562 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท และกรรมการบริหาร	บริษัท พราน เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน)
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท หัวหิน อัลฟ่า 71 จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด
2560 - 2562	กรรมการบริษัท	บริษัท ออร์จีน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัทและผู้ก่อตั้ง	บริษัท หลักทรัพย์นายหน้าซื้อขายหน่วยลงทุน โรโบเวสต์ จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท ไททอเวอร์ เวสต์ เอสอีเอ จำกัด
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท วานา นาวา จำกัด
		บริษัท พราน กรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด
		บริษัท พรานด์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด
		บริษัท พราน รีสอร์ท หัวหิน จำกัด
2558 - 2561	Vice President FICC Sales	เดอะ รอยัล แบงก์ ออฟ สกอตแลนด์ (สิงคโปร์และฮ่องกง) (มหาชน)
2556 - 2558	Director Financial Market Sales	ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (สิงคโปร์) จำกัด (มหาชน)





## นางสาวพราว พุฒ ลิ้มปัทมกุล

อายุ : 32 ปี

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ : 15 พฤษภาคม 2562

ตำแหน่ง : กรรมการบริษัท และกรรมการบริหาร

การถือหุ้น : กรรมการ 226,046,444 หุ้น (35.23%)

คู่สมรส / ผู้ที่อยู่กินด้วยกันจนสามีภริยา ไม่มี

บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร  
น้องสาวของนายพุฒ ลิ้มปัทมกุล

## คุณวุฒิการศึกษา

- London Business School, United Kingdom - MSc (Distinction) in Management
- University of Oxford, United Kingdom - BA (Hons) in Economics and Management

## ประวัติการอบรม

- หลักสูตร สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (DAP) รุ่น 138 / 2560

## ประสบการณ์ทำงาน

2562 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท และกรรมการบริหาร	บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด
2559 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท ไท่ทวอเตอร์ เวสต์ เอสอีเอ จำกัด
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท วานา นาวา จำกัด
2555 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท พราว กรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด
		บริษัท พราวด์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด
		บริษัท พราว รีสอร์ท หัวหิน จำกัด
		บริษัท หัวหิน แอสเสท จำกัด
2553 - 2555	นักวิเคราะห์ธุรกิจ	บริษัท แมคคินซี แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด





## นายอนุชา สีนาทกกุล

อายุ : 61 ปี

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ : 15 พฤษภาคม 2562

ตำแหน่ง : กรรมการบริษัท และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

การถือหุ้น : กรรมการ

ไม่มี

คู่สมรส / ผู้ที่อยู่กินด้วยกันจนสามีภริยา

ไม่มี

บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

## คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ (การเงิน), University of Houston, Texas ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี สาขาบัญชีและการบริหาร, Houston Baptist University, Texas ประเทศสหรัฐอเมริกา

## ประวัติการอบรม

- สมาชิกผู้ทรงคุณวุฒิอาวุโส (Fellow Member) รุ่นที่ 2/2544
- หลักสูตร สำหรับกรรมการบริษัท (DCP) รุ่นที่ 4/2543

## ประสบการณ์ทำงาน

2562 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

2560 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท

2559 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ

2559 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท

2558 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท

2556 - ปัจจุบัน กรรมการ

2553 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ

2553 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท

2553 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

บริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม  
ระยอง (ไทย-จีน) จำกัด

บริษัท โฟคัส เวก คอร์ปอเรชั่น จำกัด

บริษัท วานา นาวา จำกัด

บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ (ระยอง) 5 จำกัด

บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ (ระยอง) 4 จำกัด

บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ (ระยอง) 3 จำกัด

บริษัท ไร่อาทิตย์ จำกัด

บริษัท ดาต้า อินโมบิลิตี้ จำกัด

บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ จำกัด

บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ 1 จำกัด

บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ 2 จำกัด

บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ 4 จำกัด

บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ 5 จำกัด

บริษัท อมตะ เพาเวอร์ (ระยอง) จำกัด

บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ (ระยอง) 1 จำกัด

บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ (ระยอง) 2 จำกัด



## นายอนุชา สีนาทกฤตกุล อายุ : 61 ปี

### ประสบการณ์ทำงาน (ต่อ)

2551 - ปัจจุบัน รองประธานกรรมการ

2551 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท

2550 - ปัจจุบัน กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ

2546 - 2562 ประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหาร

2545 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท

2541 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท

2532 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท

บริษัท อมตะ วอเตอร์ จำกัด

บริษัท อมตะ เอเชีย จำกัด

บริษัท อมตะ ซัมมิต เรดดี บิลท์ จำกัด

บริษัท 888 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

บริษัท โฟคัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)

บริษัท โฟคัส เอนไวรอนเมนทอล จำกัด

บริษัท แคมป์ดัลโฟคัส จำกัด

บริษัท มูนแดนซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด





## นายไพสิฐ แก่นจันทน์

อายุ : 59 ปี

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ : 1 ตุลาคม 2562

ตำแหน่ง : กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการใหญ่  
และเลขาธิการบริษัท

การถือหุ้น : กรรมการ

ไม่

คู่สมรส / ผู้ที่อยู่กินด้วยกันจนสาบสูญ

ไม่

บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

ไม่

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่

## คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท/บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาโท/รัฐศาสตร์ Western Michigan University Michigan
- ปริญญาโท/บริหารการพัฒนา Western Michigan University Michigan
- ปริญญาตรี/รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

## ประวัติการอบรม

- Risk Management Committee Program (RMP) รุ่นที่ 4/2557
- Role of Compensation Committee Program (RCC)
- Role of Nomination and Governance Committee Program (RNG) รุ่นที่ 6/2557
- Advance Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 13/2556
- Certificate in Hotel Real Estate Investment & Asset Management 2008
- หลักสูตร สำหรับกรรมการบริษัท (DCP) รุ่นที่ 56/2548
- นักบริหารระดับสูงธรรมศาสตร์เพื่อสังคม รุ่น 1 (นบร. 1)

## ประสบการณ์ทำงาน

2562 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร, กรรมการผู้จัดการใหญ่ และเลขาธิการบริษัท	บริษัท พราว เรียวเอสเอต จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเอต แมนเนจเม้นท์ จำกัด
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท หลักทรัพย์ เอไอซี จำกัด (มหาชน)
2553 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิด้านวิชาการประจำโครงการ อสังหาริมทรัพย์	คณะพาณิชย์ศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
2553 - ปัจจุบัน	ผู้ก่อตั้งและผู้ให้คำปรึกษาหลัก	บริษัท ฮอสพิเทลลิตี้ แอดไวซอรี่ เซอร์วิส จำกัด
2559 - 2561	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / กรรมการ / กรรมการบริหาร	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2553 - 2555	หัวหน้าคณะผู้แทนการพัฒนาโรงแรมประจำประเทศไทย	Marriott Hotels & Resorts Asia
2550 - 2552	SEVP & Chief Investment / Operation Officer / กรรมการ	บริษัท ทีซีซี โอเทิลส์ กรุ๊ป แอนด์ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด



## นายไพสิฐ แก่นจันทน์ อายุ : 59 ปี

---

### ประสบการณ์ทำงาน (ต่อ)

2539 - 2549	กรรมการผู้จัดการใหญ่	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2539 - 2549	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ธุรกิจโรงแรม	บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
2538 - 2539	ผู้อำนวยการฝ่ายจัดการกองทุน	บริษัทหลักทรัพย์ เจ.เอฟ. ธนาคาร จำกัด
2531 - 2538	ผู้อำนวยการฝ่ายจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ทีเอสโก้ จำกัด (มหาชน)





## นายภูมิพัฒน์ สيناเจริญ

อายุ : 50 ปี

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ : 15 พฤษภาคม 2562

ตำแหน่ง : กรรมการอิสระ, กรรมการบริษัท, กรรมการตรวจสอบ,  
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

การถือหุ้น : กรรมการ

ไม่

คู่สมรส / ผู้ที่อยู่กินด้วยกันจนสามีภริยา

ไม่

บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

ไม่

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่

## คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ Thunderbird School of Global Management ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรีสาขาเศรษฐศาสตร์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

## ประวัติการอบรม

- หลักสูตร สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (DAP) 2550
- Leading in Disruptive World (Innovation), Stanford University, USA
- Design Thinking, Stanford University

## ประสบการณ์ทำงาน

2562 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ, กรรมการบริษัท, กรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	บริษัท พราว เริล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
2561 - ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการบริหาร	บริษัท พีทีจี เอ็นเนอยี จำกัด (มหาชน)
2556 - 2560	รองกรรมการผู้อำนวยการ สายงานทรัพยากรบุคคล	บริษัท เอฟ (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
2552 - 2556	ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการ สายการเงินและการบัญชี	บริษัท เอฟ (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
2548 - 2560	กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท กรุงเทพซึตี้สมาร์ต จำกัด ตัวแทน อสังหาริมทรัพย์ (ถือหุ้น 100% โดย บริษัท เอฟ (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
2548 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท และ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท ฟอรั่ม พาร์ก อินดัสตรี จำกัด (มหาชน)
2544 - 2545	Financial Planning	บริษัท อักษรสิน ซีเอที ไวร์เลส มัลติมีเดีย จำกัด (ไทย)
2540 - 2544	Equity Research	ING Baring Securities (Thailand)





## นางสาวอัษฎชล บุนทรวงษ์กุล

อายุ : 50 ปี

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ : 15 พฤษภาคม 2562

ตำแหน่ง : กรรมการอิสระ, กรรมการบริษัท และกรรมการตรวจสอบ

การถือหุ้น : กรรมการ

ไม่มี

คู่สมรส / ผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา

ไม่มี

บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

## คุณวุฒิการศึกษา

- วิทยาศาสตรมหาบัณฑิตสาขาการเงิน มหาวิทยาลัยเซนต์หลุยส์
- ปริญญาตรีบริหารธุรกิจสาขาการเงิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## ประวัติการอบรม

- หลักสูตร Academy of Business Creativity สถาบันพัฒนาความคิดสร้างสรรค์เชิงธุรกิจ มหาวิทยาลัยศรีปทุม รุ่นที่ 6/2560
- หลักสูตร ผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 25/2560
- หลักสูตร ผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน สถาบันวิทยาการพลังงาน รุ่นที่ 12

## ประสบการณ์ทำงาน

2562 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ, กรรมการบริษัท และ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
2560 - ปัจจุบัน	MD & Head, Global Banking, Thailand	ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)
2558 - 2560	MD & Head, Financial Markets, Thailand	ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)
2555 - 2558	MD & Head, Corporates, Thailand	ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)
2551 - 2555	Managing Director, Head of Coverage and Origination	เดอะ รอยัล แบงก์ ออฟ สกอตแลนด์ (ไทย)
2548 - 2551	Group Head, Local Corporate and FI Clients	เดอะ รอยัล แบงก์ ออฟ สกอตแลนด์ (ไทย)
2545 - 2547	Head, Telecom, Media, Technology, and Industrial sector	เดอะ รอยัล แบงก์ ออฟ สกอตแลนด์ (ไทย)





## นายจันทร จันทรทิพย์

อายุ : 53 ปี

ตำแหน่ง : ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่สายงานพัฒนาโครงการ

การถือหุ้น : กรรมการ

ไม่

คู่สมรส / ผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา

ไม่

บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

ไม่

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่

## คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

## ประสบการณ์ทำงาน

2562 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่สายงานพัฒนาโครงการ	บริษัท พร้าว เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน)
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท หัวหิน สกาย ลีฟวิ่ง จำกัด
2560 - 2562	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท พาร์ค ออริจิน จำกัด (มหาชน)
2556 - 2560	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ	บริษัท พร้าว เรสซิเดนซ์ จำกัด
2552 - 2556	รองผู้อำนวยการฝ่ายบริหารโครงการ	บริษัท นารายณ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2545 - 2552	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ	บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด





## นางสาวบุษบง พันธุ์สวัสดิ์

อายุ : 35 ปี

ตำแหน่ง : ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่สายงานการเงินและบัญชี

การถือหุ้น : กรรมการ

ไม่มี

คู่สมรส / ผู้ที่อยู่กินด้วยกันจนสามีภริยา

ไม่มี

บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

ผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

### คุณวุฒิการศึกษา

• ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

### ประสบการณ์ทำงาน

2562 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่สายงานการเงินและบัญชี
2561 - 2562	รักษาการกรรมการผู้จัดการสายงานบัญชีและการเงิน
2560 - 2561	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี
2557 - 2560	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี
2550 - 2557	ผู้จัดการ II

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

บริษัท เซเวน ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

บริษัท เซเวน ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)

บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)

บริษัท ไฟร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มไอเอส จำกัด





## นางสาวอโณทัย วรสุนทรารมณ

อายุ : 38 ปี

ตำแหน่ง : ผู้อำนวยการอาวุโสแผนกพัฒนาธุรกิจและกลยุทธ์

การถือหุ้น : กรรมการ

ไม่

คู่สมรส / ผู้ที่อยู่กินด้วยกันจนสามีภริยา

ไม่

บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

ไม่

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่

## คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

## ประสบการณ์ทำงาน

2562 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการอาวุโส แผนกพัฒนาธุรกิจและกลยุทธ์
2559 - 2562	ผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
2555 - 2559	ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายพัฒนาโครงการและผลิตภัณฑ์ สายงานคอนโด
2550 - 2554	วิศวกรควบคุมต้นทุน
2546 - 2550	วิศวกรสำนักงาน

บริษัท พร้าว เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)

บริษัท เพรสเกรนท์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด  
(มหาชน)

บริษัท พฤกษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)

บริษัท เคพีเค ควอนติตี้ เซอร์เวย์เยอร์  
(ประเทศไทย) จำกัด

บริษัท ดี.เค.เจ. คอนสตรัคชั่น จำกัด





## นายณรงค์ศักดิ์ ศรีทองคำ

อายุ : 40 ปี

ตำแหน่ง : ผู้ช่วยผู้อำนวยการแผนกบริหารโครงการ

การถือหุ้น : กรรมการ

ไม่มี

คู่สมรส / ผู้ที่อยู่กันด้วยกันฉันสามีภรรยา

ไม่มี

บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

## คุณวุฒิการศึกษา

• ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิชา วิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยศรีปทุม

## ประสบการณ์ทำงาน

2562 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้างและสัญญาโครงการ	บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
2561 - 2562	ผู้จัดการฝ่ายควบคุมต้นทุนโครงการและประมาณราคา	บริษัท อริจีน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
2552 - 2562	ผู้เชี่ยวชาญด้านการบริหารการก่อสร้าง พัฒนาโครงการอาวุโส	บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
2548 - 2552	หัวหน้าส่วนประสานงานแบบอาวุโส	บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)





## นางสาวศรุดา สัมครสมาน

อายุ : 39 ปี

ตำแหน่ง : ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายขาย

การถือหุ้น : กรรมการ

ไม่

คู่สมรส / ผู้ที่อยู่กินด้วยกันจนสามีภรรยา

ไม่

บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

ไม่

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่

## คุณวุฒิการศึกษา

• ปริญญาตรี คณะสื่อสารมวลชน มหาวิทยาลัยรามคำแหง

## ประสบการณ์ทำงาน

2562 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายขาย
2560 - 2562	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายขายและการตลาด
2556 - 2560	ผู้จัดการฝ่ายขาย
2554 - 2556	ผู้จัดการฝ่ายขาย

บริษัท พร้าว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

บริษัท อริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)





## นายอัคระ ทองประเสริฐ

อายุ : 37 ปี

ตำแหน่ง : ผู้ช่วยผู้อำนวยการแผนกการตลาด (โครงการ)

การถือหุ้น : กรรมการ

ไม่มี

คู่สมรส / ผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา

ไม่มี

บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

## คุณวุฒิการศึกษา

• ปริญญาตรีบริหารธุรกิจสาขาการเงิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## ประสบการณ์ทำงาน

2562 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้อำนวยการแผนกการตลาด (โครงการ)
2561 - 2562	ผู้จัดการฝ่ายขาย
2559 - 2561	หัวหน้าฝ่ายขาย

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

บริษัท โอทิลวี พับลิค รีเลชันส์ เวลด์วาย จำกัด

บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)





## นางสาวนิชญาภาวิช์ สิริรัชฎาณุภาพ

อายุ : 37 ปี

ตำแหน่ง : ผู้ช่วยผู้อำนวยการแผนกการตลาด (องค์กร)

การถือหุ้น : กรรมการ

ไม่

คู่สมรส / ผู้ที่อยู่กินด้วยกันจนสามีภรรยา

ไม่

บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ

ไม่

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่

## คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท Marketing Communication, University of the Arts London ประเทศอังกฤษ
- ปริญญาตรี คณะนิเทศศาสตร์ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

## ประสบการณ์ทำงาน

2562 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้อำนวยการแผนกการตลาด (องค์กร)	บริษัท พร้าว เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน)
2555 - 2561	ผู้จัดการฝ่ายบริหารแบรนด์สินค้า	บริษัท ดิอาจีโอ โมเอ็ก เฮนเนสซี่ ไทยแลนด์ จำกัด
2554 - 2555	ผู้จัดการฝ่ายบริหารงานลูกค้า	บริษัท เซเรนต์ฟิต จำกัด
2552 - 2554	ผู้จัดการฝ่ายการตลาด	บริษัท ดูทิว มีเดีย จำกัด ลอนดอน ประเทศอังกฤษ
2548 - 2550	ผู้บริหารงานลูกค้า	บริษัท วันเดอร์แมน เอเจนซี่ จำกัด เครือดับเบิลยู พีพี กรุ๊ป

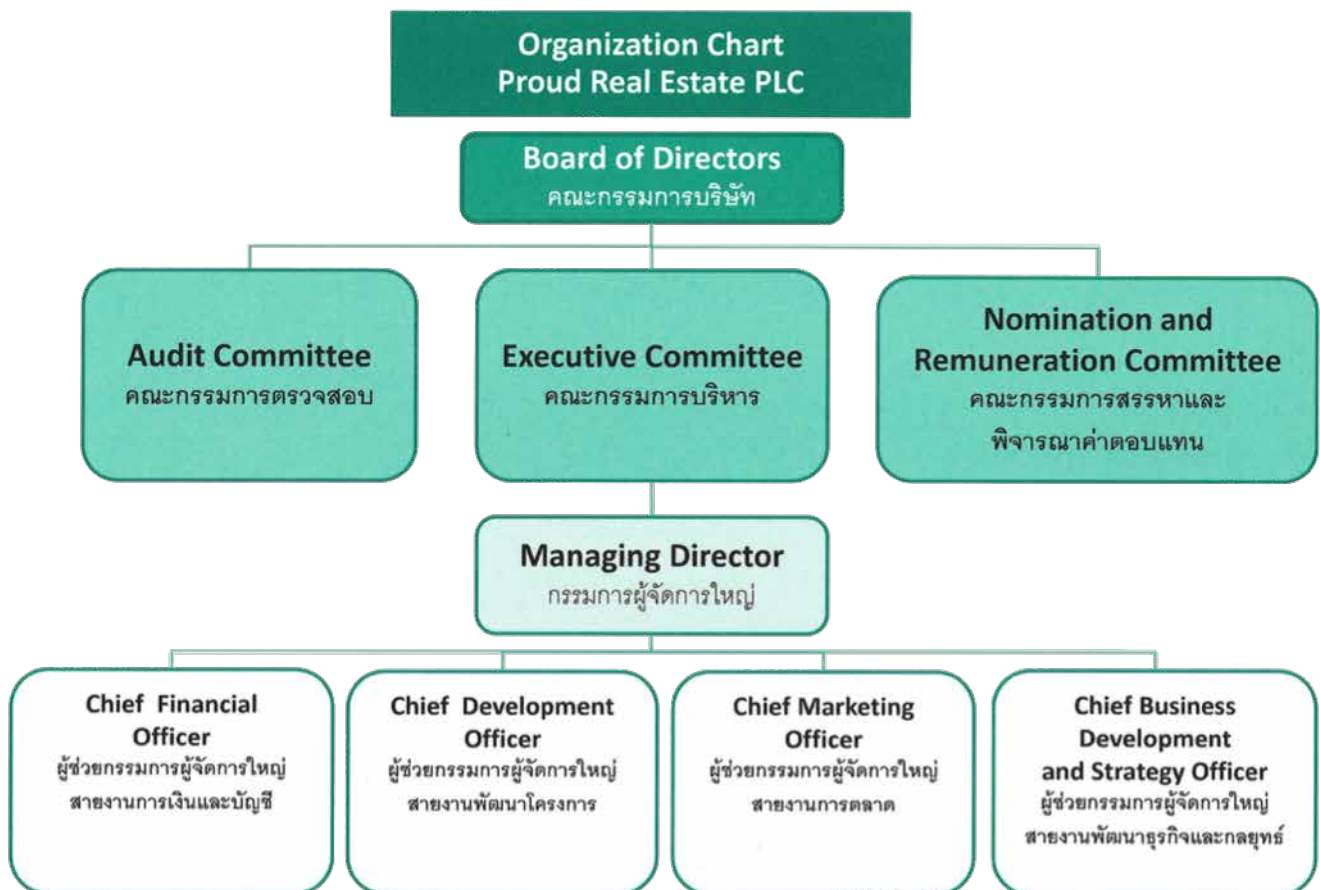






## → โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และ คณะกรรมการชุดย่อย 3 คณะ คือ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน





## คณะกรรมการบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 8 ท่าน ดังนี้

ลำดับ ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ	กรรมการอิสระ, ประธานคณะกรรมการบริษัท, ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และประธานคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน
2	นายวีรพงศ์ ไชยเพิ่ม	รองประธานคณะกรรมการบริษัท และ ประธานกรรมการบริหาร
3	นายพลู ลิปตพัลลภ	กรรมการบริษัท และกรรมการบริหาร
4	นางสาวพรพรพร ลิปตพัลลภ	กรรมการบริษัท และกรรมการบริหาร
5	นายอนุชา สีนากนกกุล	กรรมการบริษัท และกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน
6	นายไพสิฐ แก่นจันทร์	กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการใหญ่
7	นายภูมิพัฒน์ สีนางเจริญ	กรรมการอิสระ, กรรมการบริษัท, กรรมการตรวจสอบ, กรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน
8	นางสาวอัญชลี บุญทรงเชือก	กรรมการอิสระ, กรรมการบริษัท และกรรมการตรวจสอบ

## โครงสร้างคณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีคณะกรรมการของบริษัทจำนวน 8 คน ดังนี้

ลำดับ ที่	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ	ประธานคณะกรรมการบริษัท
2	นายวีรพงศ์ ไชยเพิ่ม	รองประธานคณะกรรมการบริษัท
3	นายอนุชา สีนากนกกุล	กรรมการบริษัท
4	นายพลู ลิปตพัลลภ	กรรมการบริษัท
5	นางสาวพรพรพร ลิปตพัลลภ	กรรมการบริษัท
6	นางสาวอัญชลี บุญทรงเชือก	กรรมการบริษัท
7	นายภูมิพัฒน์ สีนางเจริญ	กรรมการบริษัท
8	นายไพสิฐ แก่นจันทร์	กรรมการผู้จัดการใหญ่



## วาระการดำรงตำแหน่ง

กำหนดให้กรรมการบริษัทดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และเมื่อครบกำหนดออกตามวาระอาจได้รับการพิจารณาเลือกตั้งให้เป็นกรรมการบริษัทต่อไปได้

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการบริษัทออกจากตำแหน่งจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการในขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวน ใกล้ที่สุดกับส่วน 1 ใน 3

กรรมการบริษัทที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรก และปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับสลากกัน ส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการบริษัทคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง

นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระดังกล่าวแล้ว กรรมการบริษัทอาจพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- 1) ตาย
- 2) ลาออก
- 3) ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และ/หรือกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์
- 4) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติให้กรรมการบริษัทคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 5) ศาลมีคำสั่งให้ออก

กรรมการบริษัทคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นใบลาออกต่อประธานคณะกรรมการบริษัท

ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการบริษัทว่างลง เพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย เข้าเป็นกรรมการบริษัทแทนในการประชุมคณะกรรมการบริษัทคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการบริษัทผู้นั้นจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน คณะกรรมการบริษัทจะไม่แต่งตั้งกรรมการบริษัทที่ว่างลงทดแทนก็ได้ กรรมการบริษัทที่ได้รับการแต่งตั้งทดแทนจะอยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการบริษัทซึ่งตนแทน

### หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

1. บริหารกิจการให้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดแก่ผู้ถือหุ้น (Fiduciary Duty) โดยยึดถือแนวปฏิบัติสำคัญ 4 ประการ คือ

- 1.1 การปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และรอบคอบ (Duty of Care)
- 1.2 การปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty)
- 1.3 การปฏิบัติตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ขอบบังคับของบริษัท มติคณะกรรมการบริษัท และ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Duty of Obedience)
- 1.4 การเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นอย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส ตรวจสอบได้ และทันเวลา (Duty of Disclosure)

2. กำหนด และทบทวนโครงสร้างคณะกรรมการในเรื่องจำนวนกรรมการ สัดส่วนกรรมการอิสระ รวมทั้งคุณสมบัติที่หลากหลาย เพื่อให้เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท



3. กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยมีการทบทวนและอนุมัติเป็นประจำทุกปี
4. พิจารณาแผนในการดำเนินงานงบประมาณ เป้าหมาย และนโยบายในการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนพัฒนาขีดความสามารถของบริษัท
5. ติดตามดูแลให้มีการนำกลยุทธ์ของบริษัทไปปฏิบัติ และติดตามการวัดผลการดำเนินงานของบริษัท โดยกำหนดให้มีการรายงานผลการดำเนินงานของหน่วยธุรกิจ และภาพรวมของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้ง ให้นโยบายเพื่อการพัฒนา และปรับปรุงการดำเนินงานของธุรกิจ โดยคำนึงถึงความปลอดภัย และสุขอนามัย ความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม ตลอดจนการพัฒนาพนักงานของบริษัท
6. อุทิศเวลา และความพยายามให้แก่บริษัทโดยไม่แสวงหาผลประโยชน์ให้แก่ตนเองหรือผู้อื่น และไม่ดำเนินการใดๆ ที่เป็นการขัดแย้งหรือแข่งขันกับผลประโยชน์ของบริษัท
7. จัดการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความสุจริต และด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง รอบคอบเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และเป็นธรรมต่อผู้ที่เกี่ยวข้อง
8. กำกับดูแลกิจการบริษัทให้สอดคล้องกับแนวทางของสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อกำหนดแนวทางสำหรับดำเนินธุรกิจ กำกับดูแลเพื่อทำให้มั่นใจว่าได้มีการปฏิบัติตาม และเป็นแบบอย่างในการปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณของบริษัท
9. ส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับมีจิตสำนึกในจริยธรรมและคุณธรรม และปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการจรรยาบรรณ และนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันของบริษัท และส่งเสริมให้มีความตระหนัก ถึงความสำคัญของระบบควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายใน เพื่อลดความเสี่ยง ด้านการใช้อำนาจโดยไม่ชอบ และป้องกันการกระทำผิดกฎหมาย
10. ปกป้องสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทั้งรายใหญ่ และรายย่อยอย่างเป็นธรรม ตลอดจนสนับสนุนผู้ถือหุ้นในการใช้สิทธิปกป้องผลประโยชน์ของตน และดูแลให้ข้อมูลสำคัญที่ถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส ตรวจสอบได้ และทันเวลา
11. ตระหนักถึงบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัท เคารพสิทธิ และปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเป็นธรรม และโปร่งใส กำกับดูแลให้มีกระบวนการ และช่องทางในการรับ และจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ที่ประสงค์จะแจ้งเบาะแสหรือผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ และเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายสามารถติดต่อ / ร้องเรียนในเรื่องที่อาจเป็นปัญหากับคณะกรรมการได้โดยตรง
12. พิจารณาแผนพัฒนาผู้บริหารระดับสูง และแผนสืบทอดตำแหน่งกรรมการผู้จัดการใหญ่ และกำกับดูแลให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูง และแผนสืบทอดตำแหน่งกรรมการผู้จัดการใหญ่ และกำกับดูแลให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูง ที่มีประสิทธิภาพเป็นประจำทุกปี และมีระบบการพิจารณาคำตอบแทนแก่ผู้บริหารระดับสูง ที่รอบคอบ โปร่งใส สอดคล้องกับความรับผิดชอบ และผลการดำเนินงานเพื่อก่อให้เกิดแรงจูงใจทั้งในระยะสั้น และระยะยาว
13. ประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย และคณะกรรมการแต่ละคนเป็นประจำทุกปี รวมทั้ง ติดตามผลการประเมินของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยเพื่อพิจารณาร่วมกันในการคณะกรรมการบริษัท และทบทวนแบบประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อยเป็นประจำสม่ำเสมอ



14. กำกับดูแลให้มีกระบวนการสรรหา และเลือกตั้งบุคคลเป็นกรรมการบริษัทอย่างโปร่งใส และมีการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อยอย่างเหมาะสม
15. เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยโดยกรรมการบริษัททราบล่วงหน้าก่อนการประชุม
16. พัฒนาความรู้ความสามารถในการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่องเข้าอบรมหรือเข้าร่วมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการ หรือกิจกรรมสัมมนาที่เป็นการเพิ่มพูนความรู้ในการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่องในการปฏิบัติหน้าที่ คณะกรรมการอาจขอคำปรึกษาจากที่ปรึกษา หรือผู้เชี่ยวชาญภายนอกในแต่ละเรื่องตามที่จำเป็น และเหมาะสม

## นโยบายเกี่ยวกับการประชุมคณะกรรมการ

- (1) บริษัทจะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อย 4 ครั้งต่อปี ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยหนึ่งครั้งจะหารือกันในระหว่างกรรมการอิสระ (Independent Directors) และกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Directors) โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย
- (2) คณะกรรมการบริษัทจะได้รับหนังสือเชิญประชุมคณะกรรมการเป็นการล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นเร่งด่วนเพื่อสิทธิประโยชน์ของบริษัท หนังสือเชิญประชุมดังกล่าวอาจจะสั้นกว่า 7 วันได้
- (3) ประธานคณะกรรมการ และกรรมการผู้จัดการใหญ่ จะร่วมกันพิจารณากำหนดระเบียบวาระการประชุมในขณะที่กรรมการ แต่ละคนมีสิทธิเสนอเรื่องใดๆ เพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาได้ในกรณีที่ประธานคณะกรรมการเป็นผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ประธานคณะกรรมการจะหารือเรื่องระเบียบวาระการประชุมคณะกรรมการ กับประธานคณะกรรมการตรวจสอบหรือกรรมการอิสระตามความเหมาะสมด้วย
- (4) เรื่องที่สำคัญต้องได้รับมติเห็นชอบของคณะกรรมการไม่น้อยกว่า 2/3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท
- (5) บริษัทจะจัดทำรายงานสรุปผลการดำเนินงานรายเดือนเพื่อจัดส่งให้เป็นข้อมูลกรรมการทุกคน เว้นแต่ในเดือนที่มีการประชุมคณะกรรมการอยู่แล้ว



## บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของประธานคณะกรรมการ

- (1) การกำกับ ติดตาม และดูแลให้มั่นใจได้ว่าการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุตามวัตถุประสงค์ และเป้าหมายหลักขององค์กร
- (2) การดูแลให้มั่นใจว่า กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการส่งเสริมให้เกิดวัฒนธรรมองค์กรที่มีจริยธรรม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (3) กำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการโดยหารือร่วมกับกรรมการผู้จัดการใหญ่ และมีมาตรการที่ดูแลให้เรื่องสำคัญได้รับการบรรจุเป็นวาระการประชุม ทั้งนี้ ในกรณีที่ประธานกรรมการมีตำแหน่งเป็นผู้บริหารระดับสูงด้วย การกำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการจะต้องหารือร่วมกับประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการอิสระด้วย ตามความเหมาะสม
- (4) จัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเรื่อง และมากพอที่กรรมการจะอภิปรายประเด็นสำคัญกันอย่างรอบคอบโดยทั่วกัน รวมทั้ง ส่งเสริมให้กรรมการมีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบ ให้ความเห็นได้อย่างเป็นอิสระเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัท
- (5) เสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกรรมการที่เป็นผู้บริหาร และกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และระหว่างคณะกรรมการ และฝ่ายจัดการ

## กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

ชื่อ และจำนวนกรรมการซึ่งมีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทคือ นายวิรพงษ์ ไชยเพิ่ม หรือนายพล ลิปตพัลลภ หรือนางสาวพราว พุฒ ลิปตพัลลภ หรือนายไพสิฐ แก่นจันทร์ สองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท



## การเข้าอบรมหลักสูตรหรือเข้าร่วมกิจกรรมสัมมนาของกรรมการ

บริษัท และคณะกรรมการบริษัทมีนโยบายให้กรรมการทุกคนเข้าอบรมหลักสูตรต่างๆ หรือเข้าร่วมกิจกรรมสัมมนาที่เป็นการเพิ่มพูนความรู้ในการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง เช่น การเข้ารับการอบรมหลักสูตรต่างๆ ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย รวมทั้งหลักสูตรอื่นๆ ที่จัดโดยหน่วยงานต่างๆ เพื่อนำความรู้ที่ได้จาก การฝึกอบรมมาใช้พัฒนาองค์กรให้เติบโตอย่างมั่นคงต่อไป โดยกรรมการของบริษัทได้เข้าอบรมหลักสูตรต่างๆ ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ดังนี้

รายชื่อ	หลักสูตร
นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ	<ul style="list-style-type: none"> <li>หลักสูตร สำหรับกรรมการบริษัท DAP รุ่นที่ 104</li> <li>หลักสูตร ผู้บริหารกระบวนการยุติธรรมระดับสูง รุ่นที่ 15</li> <li>หลักสูตร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร วปอ.รุ่น 45</li> <li>หลักสูตร นักปกครองระดับสูง รุ่น 36</li> <li>หลักสูตร นักบริหารงานที่ดินระดับสูง รุ่นที่ 7</li> </ul>
นายวีรพงศ์ ไชยเพิ่ม	<ul style="list-style-type: none"> <li>หลักสูตร นักบริหารระดับสูงด้านการพัฒนาธุรกิจอุตสาหกรรม และการลงทุน (IBID) รุ่นที่ 1</li> <li>หลักสูตร ผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน สถาบันวิทยาการพลังงาน รุ่นที่ 3</li> <li>หลักสูตร ภูมิพลังแผ่นดิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย รุ่นที่ 1 / 2556</li> <li>หลักสูตร สำหรับกรรมการบริษัท (DCP) รุ่นที่ 161 / 2555</li> <li>หลักสูตร การกำกับดูแลกิจการสำหรับกรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของรัฐวิสาหกิจ และองค์การมหาชน รุ่นที่ 15</li> </ul>
นางสาวพรภาพร ลิปตพัลลภ	<ul style="list-style-type: none"> <li>หลักสูตร สำหรับกรรมการบริษัท DAP รุ่นที่ 13</li> </ul>
นายอนุชา สีนากากกาทกุล	<ul style="list-style-type: none"> <li>สมาชิกผู้ทรงคุณวุฒิอาวุโส (Fellow Member) รุ่นที่ 2/2544</li> <li>หลักสูตร สำหรับกรรมการบริษัท (DCP) รุ่นที่ 4/2543</li> </ul>
นายไพสิฐ แก่นจันทร์	<ul style="list-style-type: none"> <li>Risk Management Committee Program (RMP) รุ่นที่ 4/2557</li> <li>Role of Compensation Committee Program (RCC)</li> <li>Role of Nomination and Governance Committee Program (RNG) รุ่นที่ 6/2557</li> <li>Advance Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 13/2556</li> <li>Certificate in Hotel Real Estate Investment &amp; Asset Management 2008</li> <li>หลักสูตร สำหรับกรรมการบริษัท (DCP) รุ่นที่ 56/2548</li> <li>นักบริหารระดับสูงธรรมศาสตร์เพื่อสังคม รุ่น 1 (นบร. 1)</li> </ul>
นายภูมิพัฒน์ สีนางริญ	<ul style="list-style-type: none"> <li>หลักสูตร สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (DAP) 2550</li> </ul>

โดยในปี 2562 มีกรรมการเข้าอบรมเพิ่มเติม ดังนี้

รายชื่อ	หลักสูตร
นายวีรพงศ์ ไชยเพิ่ม	<ul style="list-style-type: none"> <li>หลักสูตร สำหรับกรรมการบริษัท DAP รุ่นที่ 163/2562</li> </ul>



## สรุปข้อมูลการเข้าประชุมของคณะกรรมการบริษัท ปี 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ลำดับ ที่	รายชื่อ	จำนวน ประชุม ทั้งปี	จำนวน ประชุม ขณะดำรงตำแหน่ง	จำนวน ครั้งที่ เข้าร่วมประชุม
1	นายอนุชา สีนากกกากุล	11	11	9/11
2	นายพลสันต์สุข อายนบุตร	11	5	5/5
3	พลตำรวจตรีสุนทร บุญเรือง	11	5	5/5
4	นายวีระ สุริยาอาชานนท์	11	5	2/5
5	นายธนทวัฒน์ ทองมี	11	5	4/5
6	นายเจอเรมี เลคห์เมียร์ คิง	11	5	1/5
7	นายโทมัส ซี ทอมสัน	11	5	0/5
8	นายแพทริก ไมเคิล ดาเวนพอร์ท	11	5	4/5
9	นายธนากร ลีละสิริ	11	5	4/5
10	นายอนุวัฒน์ เมธวิบูลย์	11	6	5/6
11	นายวีรพงศ์ ไชยเพิ่ม	11	6	6/6
12	นางสาวพรพรพรุ สิปตพัลลภ	11	6	5/6
13	นายพล สิปตพัลลภ	11	6	5/6
14	นางสาวอัญชลี บุญทรงศิริกุล	11	6	4/6
15	นายภูมิพัฒน์ สีนากะริญ	11	6	5/6
16	นายศรีรัฐ ปวรเดชาพงษ์	11	4	4/4
17	นายไพสิฐ แก่นจันทน์	11	1	1/1

- หมายเหตุ : 1. กรรมการลำดับที่ 2 ถึง 9 ได้พ้นจากตำแหน่งแล้ว เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2562
2. นายศรีรัฐ ปวรเดชาพงษ์ ดำรงตำแหน่ง กรรมการระหว่างวันที่ 15 พฤษภาคม ถึงวันที่ 1 ตุลาคม 2562
3. กรรมการลำดับที่ 10 ถึง 15 ได้เข้าดำรงตำแหน่งตั้งแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2562
4. นายไพสิฐ แก่นจันทน์ ได้เข้าดำรงตำแหน่งตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562



## ผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีผู้บริหารจำนวน 8 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายไพสิฐ แก่นจันทน์	กรรมการผู้จัดการใหญ่
2	นายจันทร จันทรากิพย์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่สายงานพัฒนาโครงการ
3	นางสาวบุษบง พันธุ์สวัสดิ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่สายงานการเงิน และบัญชี
4	นางสาวอินทีย วรสุนทรารมณ	ผู้อำนวยการอาวุโสแผนกพัฒนาธุรกิจ และกลยุทธ์
5	นายณรงค์ศักดิ์ ศรีทองคำ	ผู้ช่วยผู้อำนวยการแผนกบริหารโครงการ
6	นางสาวศรดา สมัครสมาน	ผู้ช่วยผู้อำนวยการแผนกขาย
7	นายอัสวะ ทองประเสริฐ	ผู้ช่วยผู้อำนวยการแผนกการตลาด (โครงการ)
8	นางสาวธนัชญาภาวิช สิริรัชฎาบุภาพ	ผู้ช่วยผู้อำนวยการแผนกการตลาด (องค์กร)

## บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการใหญ่

- (1) กำกับดูแลการบริหารงานของบริษัท และบริษัทย่อยให้สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยม นโยบายของบริษัท มติของคณะกรรมการ มติของผู้ถือหุ้น ข้อบังคับ และวัตถุประสงค์ของบริษัท เพื่อให้ดำเนินงานของบริษัท และบริษัทย่อย ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด และชอบด้วยกฎหมาย
- (2) บริหารจัดการ และควบคุมดูแลการบริหารงานทั่วไปของบริษัท และบริษัทย่อยเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ นโยบาย ระเบียบ ข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนติดตามการดำเนินงานของฝ่ายจัดการ เพื่อรายงานความก้าวหน้าของผลประกอบการดำเนินงาน ของฝ่ายจัดการเพื่อรายงานความก้าวหน้าของผลการดำเนินงาน และผลประกอบการของบริษัทต่อคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ
- (3) กำหนดนโยบายในการบริหารทรัพยากรบุคคล และสนับสนุนการดำเนินงานในทุกหน่วยงาน ให้เป็นไปตามแนวทางที่คณะกรรมการกำหนด
- (4) ให้คำแนะนำ และถ่ายทอดประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจให้แก่ผู้บริหาร และพนักงานเพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทย่อย
- (5) บริหารจัดการด้านการเงิน และใช้จ่ายงบประมาณของบริษัท และบริษัทย่อยให้เกิดประโยชน์ และมีประสิทธิภาพสูงสุด
- (6) ปฏิบัติงานอื่นใดที่ได้รับมอบหมายตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และบริษัทย่อย ทั้งนี้ ภายใต้วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



## เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้งให้ นายไพสิฐ แก่นจันทร์ ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562

### หน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

1. จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อบังคับของบริษัทฯ
2. แจ้งมติ และนโยบายของคณะกรรมการบริษัท ให้ผู้บริหารที่เกี่ยวข้องทราบ และติดตามการปฏิบัติตามมติ และนโยบาย
3. ให้คำปรึกษา และข้อเสนอแนะเบื้องต้นแก่คณะกรรมการบริษัท ในประเด็นที่เกี่ยวกับข้อกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับของบริษัทฯ และข้อพึงปฏิบัติด้านการปฏิบัติตามอย่างถูกต้อง และสม่ำเสมอ รวมถึงรายงานการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญแก่กรรมการบริษัท
4. บันทึกรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
5. จัดทำ และเก็บรักษาเอกสารสำคัญ ดังต่อไปนี้
  - 5.1 ทะเบียนกรรมการ
  - 5.2 หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ และรายงานการประชุมคณะกรรมการ
  - 5.3 หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
  - 5.4 รายงานประจำปีของบริษัท
  - 5.5 รายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ และผู้บริหาร
6. ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัท และดำเนินการเรื่องอื่นๆ ตามที่กฎหมายกำหนด หรือ ตามที่ได้รับมอบจากคณะกรรมการบริษัท



## ค่าตอบแทนกรรมการ และผู้บริหาร

### ค่าตอบแทนกรรมการ

ค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบ และกำกับดูแลกิจการ และกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน รายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	คณะกรรมการสรรหา และจะพิจารณา ค่าตอบแทน	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ บริษัท	โบนัส กรรมการบริษัท	รวมทั้งสิ้น
1	นายพลสันต์สุข อายนบุตร	30,000	15,000	60,000	-	105,000
2	พลตำรวจตรีสุนทร บุญเรือง	24,000	12,000	60,000	-	96,000
3	นายวีระ สุริยาอาชานนท์	12,000	12,000	60,000	-	84,000
4	นายณนทวัฒน์ ทองมี	-	-	48,000	-	48,000
5	นายเจอรมี เลคห์เมียร์ คิง	-	-	12,000	-	12,000
6	นายโกมัส ชี ทอมสัน	-	-	-	-	-
7	นายแพทริก โมเคิล ดาวนพอร์ท	-	-	48,000	-	48,000
8	นายธนาคาร สีละสิริ	-	-	48,000	-	48,000
9	นายศรีรัฐ ปวรเดชาพงษ์	-	-	48,000	-	48,000
10	นายอนุชา สีนากทกถากุล	12,000	-	60,000	-	72,000
11	นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ	30,000	15,000	75,000	-	120,000
12	นายวีรพงศ์ ไชยเพิ่ม	-	-	72,000	-	72,000
13	นางสาวพรภาพร ลิปตพัลลภ	-	-	60,000	-	60,000
14	นายพล ลิปตพัลลภ	-	-	60,000	-	60,000
15	นางสาวอัญชลี บุญทรงเชือกุล	-	12,000	48,000	-	60,000
16	นายภูมิพัฒน์ สีนางริญ	24,000	12,000	60,000	-	96,000
17	นายไพสิฐ แก่นจันทน์	-	-	-	-	-

- หมายเหตุ : 1. กรรมการลำดับที่ 1 ถึง 9 ได้พ้นจากตำแหน่งแล้ว  
2. นายไพสิฐ แก่นจันทน์ ดำรงตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการใหญ่ มีความประสงค์ไม่รับเบี้ยประชุม



## คำตอบแทนผู้บริหาร

ในปี 2562 บริษัทได้จ่ายคำตอบแทน และผลประโยชน์หลังออกจากราชการ ให้กับผู้บริหารจำนวน 14 ราย รวมทั้งสิ้น 17.81 ล้านบาท

- » คำตอบแทนอื่นผู้บริหาร
- » เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่ผู้บริหารโดยบริษัทสมทบในอัตราส่วน ร้อยละ 5 ของเงินเดือน โดยในปี 2562 บริษัทได้จ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ สำหรับผู้บริหาร 14 ราย รวมทั้งสิ้น 0.32 ล้านบาท

## บุคลากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีจำนวนพนักงานรวมทั้งสิ้น 40 คน แบ่งตามแผนก รายละเอียดดังนี้

แผนก	ณ 31 ธันวาคม 2562 (คน)
แผนกบริหาร	3
แผนกพัฒนาธุรกิจ และกลยุทธ์	2
แผนกตรวจสอบภายใน	1
แผนกบัญชี และการเงิน	7
แผนกนักลงทุนสัมพันธ์	1
แผนกพัฒนาโครงการ, บริหารโครงการ และปฏิบัติการ	6
แผนกการตลาด และขาย	8
แผนกกฎหมาย และกำกับดูแลการปฏิบัติการ	2
แผนกเทคโนโลยีสารสนเทศ	2
แผนกทรัพยากรบุคคล	2
แผนกจัดซื้อ และธุรการ	6
<b>รวม</b>	<b>40</b>



## ผลตอบแทนรวมของบุคลากร

สำหรับค่าตอบแทนพนักงานทั้งหมด สำหรับปี 2560 จนถึงปี 2562 มีจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 38.85 ล้านบาท 35.57 ล้านบาท และ 36.25 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยเงินเดือน ค่าแรง ค่าล่วงเวลา เงินโบนัส และค่าตอบแทนอื่น ๆ

## การพัฒนาบุคลากร

บริษัทฯ มีนโยบายในการพัฒนาบุคลากรทุกระดับให้มีความรู้ความสามารถอย่างสม่ำเสมอ ไม่ว่าจะเป็นบุคลากรในตำแหน่งใดๆ โดยฝ่ายบริหารให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งในการพัฒนาบุคลากร โดยการส่งเสริมให้บุคลากรได้รับการพัฒนาความรู้ ความสามารถ ทักษะ และทัศนคติในการทำงานที่ดี





→ การทำกับดูละกิจการ





บริษัท พร้าว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นองค์กรที่มีการจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งในด้านการดำเนินธุรกิจ การกำกับดูแลกิจการที่ดี การบริหารจัดการที่เป็นเลิศ ดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อ มีจรรยาบรรณ เป็นธรรม โปร่งใส และตรวจสอบได้ โดยมุ่งมั่น สร้างประโยชน์สูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น และคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อสร้างความเชื่อมั่น และการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนร่วมกัน

## นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทได้มีการจัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นลายลักษณ์อักษร และมีการทบทวน นโยบายดังกล่าวเป็นประจำอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีจัดทำขึ้น โดยอ้างอิงจากหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2555 (CG Principles) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (CG Code) ตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์กำหนด เพื่อประโยชน์ในการสร้างคุณค่าให้กิจการอย่างยั่งยืนตรงตาม ความมุ่งหวังของทั้งภาคธุรกิจ ผู้ลงทุน ตลอดจนตลาดทุน และสังคมโดยรวม

นอกจากนี้ บริษัทยังได้มีการจัดทำคู่มือจรรยาบรรณธุรกิจ และจรรยาบรรณสำหรับ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท และกำหนดให้มีการติดตามการปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการ ที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจ และจรรยาบรรณสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท และแนวปฏิบัติที่ดีอย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งมีการประชาสัมพันธ์ให้พนักงานทุกคนทราบทั่วทั้งองค์กร

## การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีประจำปี 2562 หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทตระหนัก และให้ความสำคัญถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกกลุ่ม เพื่อสร้างความเชื่อมั่นว่าผู้ถือหุ้น ได้รับสิทธิพื้นฐานโดยเท่าเทียมกัน เช่น การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น และสิทธิที่จะได้รับข้อมูลอย่าง เพียงพอ ถูกต้องครบถ้วน โดยบริษัทส่งเสริมสิทธิของผู้ถือหุ้นดังนี้

1. การจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ซึ่งบริษัทได้ส่งเสริม และสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นทุกกลุ่ม รวมถึงนักลงทุนสถาบัน เข้าร่วมประชุมโดยได้ดำเนินการ ดังนี้

### การดำเนินการก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้น เสนอวาระการประชุม เสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับเลือกตั้งเป็นกรรมการ และส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 โดยบริษัทได้แจ้งหลักเกณฑ์ ดังกล่าวบนเว็บไซต์ของบริษัท และแจ้งผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทยให้ผู้ถือหุ้นทราบ



บริษัทเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น พร้อมเอกสารประกอบการประชุมทั้งฉบับภาษาไทย และภาษาอังกฤษบนเว็บไซต์ของบริษัท และจัดส่งหนังสือเชิญประชุม ซึ่งระบุ วัน เวลา สถานที่ และระเบียบวาระการประชุมอย่างชัดเจน โดยแนบหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารประกอบในแต่ละวาระ รวมทั้งข้อบังคับในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุม ผู้ถือหุ้นทั้งฉบับภาษาไทย และภาษาอังกฤษ ให้พิจารณาล่วงหน้าก่อนวันประชุม 14 วัน โดยมีรายละเอียดของวาระการประชุมอย่างเพียงพอ รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการเพื่อให้ผู้ถือหุ้นประกอบการตัดสินใจในการใช้สิทธิออกเสียง นอกจากนี้บริษัทได้แจ้งรายละเอียดเอกสาร และหลักฐานที่จำเป็นที่ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะ ต้องนำมาแสดงให้ครบถ้วนเพื่อรักษาสิทธิในการเข้าร่วมประชุมสำหรับในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทหรือบุคคลใดๆ มาประชุม และออกเสียงลงคะแนนแทนได้ โดยหนังสือมอบฉันทะเป็นรูปแบบที่ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนเสียงได้

### การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้น

- » บริษัทกำหนด วัน เวลา และสถานที่จัดประชุมที่เหมาะสม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเดินทางมาร่วมประชุมได้อย่างสะดวก
- » บริษัทได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการตรวจสอบเอกสารการเข้าร่วมประชุม รวมทั้งจัดให้มีอาหารและเครื่องดื่ม
- » บริษัทจัดให้มีการลงคะแนนโดยใช้ระบบบาร์โค้ด เพื่อความถูกต้องสะดวกรวดเร็ว และแจ้งจำนวน และสัดส่วนของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมด้วยตนเอง และโดยการมอบฉันทะ วิธีการออกเสียงลงคะแนน และการนับคะแนนอย่างชัดเจน ซึ่งการลงคะแนน และการนับคะแนนเสียง เป็นไปอย่างเปิดเผยโดยบริษัทได้นำระบบบาร์โค้ดมาใช้ในการนับคะแนนเสียง และแสดงผล ซึ่งช่วยให้การดำเนินการประชุมเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และรวดเร็ว
- » บริษัทจัดให้มีที่ปรึกษากฎหมายจากภายนอก ทำหน้าที่ดูแลการประชุมให้เป็นไปอย่างโปร่งใส ถูกต้องตามกฎหมาย และข้อบังคับของบริษัท
- » บริษัทดำเนินการประชุมตามลำดับวาระการประชุมที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุม และไม่เพิ่มวาระในที่ประชุม
- » บริษัทจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความเห็น และซักถาม โดยกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทได้ชี้แจง และให้ข้อมูลต่างๆ แก่ผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วน
- » บริษัทจัดให้มีการลงคะแนนเสียงโดยใช้บัตรลงคะแนนทุกวาระ และเพื่อให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติที่ดีในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้ขอให้ผู้ถือหุ้น และผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุม ส่งคืนบัตรลงคะแนนที่เหลือทั้งหมดภายหลังการประชุมเสร็จสิ้น เพื่อเก็บไว้เป็นหลักฐาน และสามารถตรวจสอบได้ในภายหลัง
- » บริษัทจัดให้มีการบันทึกภาพการประชุมในลักษณะสื่อวีดิทัศน์



## การดำเนินการภายหลังวันประชุมผู้ถือหุ้น

- » บริษัทแจ้งมติที่ประชุม และผลคะแนนในแต่ละวาระ ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบนเว็บไซต์ของบริษัทในวันประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทราบ
- » บริษัทได้จัดให้มีการบันทึกรายงานการประชุมอย่างถูกต้องครบถ้วน และจัดส่งรายงานการประชุมให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใน 14 วัน หลังจากวันประชุมผู้ถือหุ้น และเผยแพร่ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท

2. การให้ข้อมูลที่สำคัญ และจำเป็นต่อผู้ถือหุ้น โดยเปิดเผยข้อมูลข่าวสารที่สำคัญบนเว็บไซต์ของบริษัท และผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบข้อมูลข่าวสารอย่างทั่วถึง

## หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

1. บริษัทให้ความสำคัญในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน บริษัทจัดให้มีกระบวนการและช่องทางให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย มีส่วนร่วมในการสรรหา และเลือกตั้งกรรมการก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น โดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุม เสนอชื่อบุคคลเพื่อรับเลือกตั้งเป็นกรรมการ และเสนอคำถามเป็นการล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนดตั้งแต่วันที่ 27 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2563 ซึ่งปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดเสนอเรื่องเพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุม หรือเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับเลือกตั้งเป็นกรรมการ

2. บริษัทได้มีการกำหนดนโยบายการป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อใช้เป็นแนวทางในการเก็บรักษา และป้องกันการใช้ข้อมูลภายในของบริษัท โดยแจ้งแนวทางให้พนักงานผู้บริหาร และกรรมการรับทราบ และต้องปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวอย่างเคร่งครัด ซึ่งในปี 2562 ที่ผ่านมามีไม่ปรากฏว่ามีกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทไปแสวงหาผลประโยชน์ให้แก่ตนเอง

3. บริษัทได้มีการกำหนดนโยบายการทำรายการระหว่างกันอย่างชัดเจน ซึ่งเป็นรายการระหว่างกันของบริษัทกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือมีส่วนได้ส่วนเสีย โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็น เกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการ และดำเนินการให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ได้กำหนดไว้ ซึ่งจะต้องได้รับอนุมัติจากฝ่ายการจัดการหรือคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี ซึ่งการทำรายการระหว่างกันได้กระทำอย่างยุติธรรมตามราคาตลาด และเป็นไปตามปกติธุรกิจการค้า ในกรณีที่ไม่มีราคาตลาดเปรียบเทียบการทำรายการระหว่างกันดังกล่าว จะต้องเป็นราคาที่เหมาะสม และสมเหตุสมผลเป็นประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทไม่มีนโยบายที่เป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทย่อย ยกเว้นในกรณีที่เป็นการให้กู้ยืมเงิน หรือค้ำประกันเงินกู้ตามสัดส่วนการถือหุ้นที่เป็นไปตามสัญญาร่วมทุน

4. บริษัทได้มีการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับความขัดแย้งของผลประโยชน์ โดยให้มีการเปิดเผยการมีส่วนได้เสียของกรรมการ และผู้บริหาร เพื่อให้บริษัทมีข้อมูลในการดำเนินการตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกัน ซึ่งเป็นรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และอาจนำไปสู่การถ่ายเทพอประโยชน์ได้



## หมวดที่ 3 การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทตระหนัก และรับรู้ถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยได้กำหนดแนวทางการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ ในคู่มือจริยธรรมธุรกิจ เพื่อเป็นแนวทางในการประพฤติปฏิบัติควบคู่ไปกับข้อบังคับ และระเบียบของบริษัท ภายใต้กรอบจริยธรรม คุณธรรม ความซื่อสัตย์ โดยมีแนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียดังนี้

### การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย

#### 1.การปฏิบัติ และความรับผิดชอบที่มีต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทตระหนักดีว่าผู้ถือหุ้นคือเจ้าของกิจการ และบริษัทมีหน้าที่สร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว จึงกำหนดให้พนักงานต้องปฏิบัติตามแนวทางต่อไปนี้

1.1 ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ตลอดจนตัดสินใจดำเนินการใด ๆ ด้วยความระมัดระวังรอบคอบ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นโดยรวม

1.2 กำกับดูแลการดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีสถานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานที่ดี และมีการนำเสนอรายงานสถานภาพของบริษัท ผลประกอบการ ฐานข้อมูลทางการเงินการบัญชี และงานอื่น ๆ โดยสม่ำเสมอ และครบถ้วนตามความเป็นจริง

1.3 รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบอย่างเท่าเทียมกันถึงแนวโน้มในอนาคตของบริษัท ทั้งในด้านบวก และด้านลบซึ่งตั้งอยู่บนพื้นฐานของความเป็นไปได้ มีข้อมูลสนับสนุน และมีเหตุผลอย่างเพียงพอ

1.4 ไม่แสวงหาผลประโยชน์ให้ตนเองและผู้อื่น โดยใช้ข้อมูลใดๆ ของบริษัทซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะหรือดำเนินการใด ๆ ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับองค์กร

1.5 บริษัทต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกอย่างเท่าเทียมกันในการประชุมผู้ถือหุ้น



## 2. การปฏิบัติ และความรับผิดชอบต่อที่มีต่อภาครัฐ

บริษัทให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ทั้งในส่วนของงานของภาครัฐ โดยเฉพาะในการกระทำธุรกรรม บริษัทหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจจูงใจให้รัฐหรือพนักงานของรัฐ ดำเนินการที่ไม่ถูกต้องเหมาะสม แต่จะเน้นการสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกัน ในขอบเขตที่เหมาะสม และสามารถทำได้ โดยมีหลักปฏิบัติดังต่อไปนี้

2.1 ดำเนินการอย่างถูกต้อง เมื่อต้องมีการติดต่อกับเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานของรัฐ

2.2 ตระหนักอยู่เสมอว่า กฎหมาย กฎเกณฑ์ หรือข้อบังคับในหน่วยงานภาครัฐต่างๆ อาจมีเงื่อนไข ขั้นตอน หรือวิธีปฏิบัติที่แตกต่างกัน บริษัทจึงรับรู้และปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด

## 3. การปฏิบัติ และความรับผิดชอบต่อที่มีต่อพนักงาน

บริษัทตระหนักอยู่เสมอว่าพนักงานทุกคนเป็นทรัพยากรที่ทรงคุณค่าที่สุดของบริษัท เป็นปัจจัยแห่งความสำเร็จของการบรรลุเป้าหมายของบริษัท บริษัทจึงกำหนดนโยบายให้มีการปฏิบัติที่เป็นธรรมทั้งในด้านโอกาส ผลตอบแทน การแต่งตั้งโยกย้าย ตลอดจนการพัฒนาศักยภาพ โดยได้ยึดหลักปฏิบัติดังต่อไปนี้

3.1 ปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความเคารพในเกียรติ ศักดิ์ศรี และสิทธิส่วนบุคคล

3.2 การดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิต และทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ

3.3 การแต่งตั้งและโยกย้าย รวมถึงการให้รางวัล และการลงโทษพนักงาน กระทำด้วยความสุจริตใจ และตั้งอยู่บนพื้นฐานของความรู้ความสามารถ และความเหมาะสมของพนักงาน

3.4 ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาความรู้ความสามารถของพนักงาน โดยมีการพัฒนาอย่างสม่ำเสมอ อาทิการจัดอบรมสัมมนา การฝึกอบรม และให้โอกาสอย่างทั่วถึงกับพนักงานทุกคน

3.5 กำหนดค่าตอบแทนแก่พนักงานอย่างเป็นธรรม ตามสภาพตลาดการแข่งขันทางธุรกิจ ลักษณะของงาน ผลการปฏิบัติงาน และความสามารถของบริษัทในการจ่ายค่าตอบแทนดังกล่าว หลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ ที่ไม่เป็นธรรม ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความมั่นคงในหน้าที่การงานของพนักงาน

3.6 เปิดโอกาสให้พนักงานเสนอแนะหรือร้องทุกข์ เกี่ยวกับการทำงาน และกำหนดวิธีแก้ไข เพื่อให้เกิดประโยชน์แก่ทุกฝ่าย และสร้างความสัมพันธ์อันดีในการทำงานร่วมกัน



## 4. การปฏิบัติ และความรับผิดชอบที่มีต่อลูกค้า

บริษัทมุ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยจัดให้มีการสร้างสรรค์ นำเสนอ และบริหารจัดการการผลิตภัณฑ์ และการบริการของบริษัทแก่ลูกค้าอย่างมีมาตรฐาน และมีจริยธรรมภายใต้หลักการดำเนินงานดังนี้

4.1 มุ่งมั่นที่จะจัดหาพัฒนาผลิตภัณฑ์ และการบริการเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า

4.2 ส่งมอบผลิตภัณฑ์ และการบริการที่มีคุณภาพภายใต้เงื่อนไขที่เป็นธรรม

4.3 ให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ และการบริการที่ถูกต้องเพียงพอ เพื่อให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจโดยไม่มีการกล่าวเกินความเป็นจริง ทั้งในการโฆษณาหรือในการสื่อสารช่องทางอื่นๆ กับลูกค้า อันเป็นเหตุให้ลูกค้าเกิดความเข้าใจผิดเกี่ยวกับคุณภาพปริมาณ หรือเงื่อนไขใดๆ ของสินค้าหรือบริการ

4.4 จัดให้มีกระบวนการที่สามารถให้ลูกค้าแจ้งถึงปัญหาหรือการให้บริการที่ไม่เหมาะสม เพื่อที่บริษัทจะได้ป้องกันแก้ปัญหาลูกค้าได้อย่างรวดเร็ว และนำข้อมูลดังกล่าวไปปรับปรุงหรือพัฒนาผลิตภัณฑ์ และการให้บริการต่อไป

4.5 การรักษาข้อมูล และความลับของลูกค้าโดยไม่นำไปเปิดเผยหรือใช้ประโยชน์ในทางมิชอบ

## 5. การปฏิบัติ และความรับผิดชอบที่มีต่อคู่ค้า และคู่สัญญา

บริษัทมีนโยบายปฏิบัติต่อคู่ค้า และคู่สัญญา ซึ่งถือเป็นหุ้นส่วน และปัจจัยแห่งความสำเร็จทางธุรกิจที่สำคัญประการหนึ่งด้วยความเสมอภาค และคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกัน โดยบริษัทมีแนวทางปฏิบัติดังต่อไปนี้

5.1 ประสงค์ที่จะให้การจัดหาสินค้า และบริการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพภายใต้หลักการดังต่อไปนี้

- มีการแข่งขันบนข้อมูลที่เท่าเทียมกัน
- มีหลักเกณฑ์ในการประเมิน และคัดเลือกคู่ค้า และคู่สัญญา
- จัดทำรูปแบบสัญญาที่เหมาะสม และเป็นธรรมแก่ทั้งสองฝ่าย
- จัดให้มีระบบการจัดการ และติดตามเพื่อให้มั่นใจว่ามีการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาอย่างครบถ้วน และป้องกันการทุจริต และประพฤติมิชอบในทุกขั้นตอนของกระบวนการจัดหา
- จ่ายเงินให้คู่ค้า และคู่สัญญาตรงเวลาตามเงื่อนไขการชำระเงินที่ตกลงกัน



5.2 บริษัทมุ่งหมายที่จะพัฒนา และรักษาสัมพันธภาพที่ยั่งยืนกับคู่ค้า และคู่สัญญา ที่มีวัตถุประสงค์ชัดเจนในเรื่องคุณภาพของสินค้า และบริการที่ค้ำค้ำกับมูลค่าเงิน และความเชื่อถือซึ่งกันและกัน

5.3 ห้ามผู้บริหาร และพนักงานทุกคนรับผลประโยชน์ใด ๆ ส่วนตัวจากคู่ค้า และคู่สัญญา ไม่ว่าโดยตรงหรือทางอ้อม

5.4 ไม่ใช้ข้อมูลที่ได้ทราบอันเนื่องมาจากการจัดซื้อจัดหา เพื่อประโยชน์ส่วนตัวหรือผู้อื่น

บริษัทมีหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกคู่ค้าที่มีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

- มีผลงานผ่านเกณฑ์ที่บริษัทกำหนดทั้งคุณภาพ ราคา กำหนดการส่งมอบ และบริการ
- ปฏิบัติตามกฎหมาย มีมาตรฐานจริยธรรมของสังคม และให้ความสำคัญ และคำนึงถึงสิทธิมนุษยชน สังคม และสิ่งแวดล้อม
- มีสภาพการดำเนินธุรกิจที่ดี สถานะการเงินที่มั่นคง มีสถานประกอบการที่สามารถตรวจสอบได้ และมีประวัติการดำเนินงานที่น่าเชื่อถือ ไม่มีประวัติต้องห้ามทางการค้าอันเนื่องมาจากการกระทำทุจริต หรือประวัติละทิ้งงาน หรืออยู่ในบัญชีรายชื่อที่ห้ามของทางราชการ และเอกชน
- ปฏิบัติตามนโยบาย และหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด

## 6. การปฏิบัติ และความรับผิดชอบที่มีต่อเจ้าหนี้

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีหลักการ และวินัยเพื่อสร้างความเชื่อถือให้กับเจ้าหนี้ โดยบริษัทยึดหลักปฏิบัติดังต่อไปนี้

6.1 ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ตามสัญญา หรือที่ได้ตกลงกันไว้อย่างเคร่งครัด

6.2 หากเกิดกรณีไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้ได้ บริษัทจะแจ้งให้เจ้าหนี้ทราบล่วงหน้า เพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญห

ทั้งนี้บริษัทจะปฏิบัติต่อเจ้าหนี้ด้วยความรับผิดชอบและเป็นธรรม ยึดถือการปฏิบัติที่ดีตามเงื่อนไข ข้อกำหนดของสัญญาเงื่อนไขค้ำประกัน การบริหารเงินทุน และการชำระหนี้กำหนดเวลารวมถึงพันธะทางการเงินอย่างเคร่งครัด ไม่ปกปิดข้อมูลหรือข้อเท็จจริงที่จะทำให้เจ้าหนี้เกิดความเสียหาย และจะรายงานฐานะทางการเงินแก่เจ้าหนี้ ตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ อย่างถูกต้องครบถ้วน และไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง



## 7. การปฏิบัติ และความรับผิดชอบต่อคู่แข่งทางการค้า

บริษัทมุ่งดำเนินธุรกิจโดยประสงค์ที่จะประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืน และเป็นบริษัทชั้นนำในธุรกิจ ภายใต้การแข่งขันในอุตสาหกรรมอย่างมีคุณธรรม และจริยธรรม โดยมีหลักการปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าดังนี้

7.1 ประพฤติปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่ดี

7.2 ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้า ด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตเพื่อผลประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

7.3 ไม่กล่าวหาในทางร้ายหรือมุ่งทำลายชื่อเสียงแก่คู่แข่งทางการค้า

7.4 ไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น หรือคู่แข่งทางการค้า

## 8. การปฏิบัติ และความรับผิดชอบต่อสังคมส่วนรวม

บริษัทให้ความสำคัญกับชุมชน และสังคมโดยรอบ โดยตระหนักดีว่า เราเปรียบเสมือนส่วนหนึ่งของสังคม ที่จะร่วมก้าวเดินไปสู่การพัฒนาสังคม และสิ่งแวดล้อมเพื่อความยั่งยืนสืบไป บริษัทจึงได้ดำเนินกิจกรรมเพื่อชุมชน และสังคมอย่างต่อเนื่อง ควบคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจ ภายใต้ความรับผิดชอบต่อชุมชน และสังคมโดยรวมดังนี้

8.1 มีนโยบายในการประกอบธุรกิจ โดยคำนึงถึงสภาพสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ และปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อบังคับเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมที่บังคับใช้อย่างเคร่งครัด

8.2 มีนโยบายการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) อย่างชัดเจน และยึดถือปฏิบัติกันภายในองค์กร

8.3 ส่งเสริมให้พนักงานของบริษัทมีจิตสำนึก และความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม และสังคม

8.4 เคารพต่อขนบธรรมเนียมประเพณี และวัฒนธรรมของแต่ละท้องถิ่นที่บริษัทเข้าไปดำเนินธุรกิจ

8.5 ดำเนินกิจกรรมเพื่อร่วมสร้างสรรค์สังคมชุมชน และสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ชุมชนที่บริษัทตั้งอยู่มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

8.6 ให้ความร่วมมือในกิจกรรมต่างๆ กับชุมชนโดยรอบพื้นที่ที่บริษัทเข้าไปดำเนินธุรกิจอยู่ตามความเหมาะสม

8.7 ตอบสนองอย่างรวดเร็ว และมีประสิทธิภาพต่อเหตุการณ์ที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ชุมชนชีวิต และทรัพย์สินอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของบริษัท โดยให้ความร่วมมืออย่างเต็มที่กับเจ้าหน้าที่ภาครัฐ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง



8.8 มีนโยบายในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน โดยบุคลากรของบริษัทห้ามการติดสินบน ไม่ว่าจะอยู่ในรูปแบบใดๆ ทั้งทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ว่าจะด้วยการเสนอให้การให้คำมั่นสัญญา การเรียกรับ การร้องขอ การให้หรือรับสินบน หรือมีพฤติกรรมใดที่สื่อไปในทางทุจริตหรือคอร์รัปชัน เพื่อให้ได้มาหรือรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์อื่นใดที่ไม่เหมาะสมทางธุรกิจแก่บุคลากร บริษัทเองหรือบุคคล โดยเฉพาะอย่างยิ่งเจ้าหน้าที่ของรัฐ การให้ของขวัญทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดแก่เจ้าหน้าที่ของรัฐ ทั้งในประเทศ และต่างประเทศ ต้องให้แน่ใจว่าการให้นั้นไม่ขัดต่อกฎหมาย และจารีตประเพณีท้องถิ่น

## การต่อต้านทุจริต และคอร์รัปชัน

บริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม โดยยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคม และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี และจริยธรรมธุรกิจของบริษัท ตลอดจนนโยบาย และแนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ ของบริษัท เพื่อพัฒนาไปสู่องค์กรแห่งความยั่งยืน และเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติสำหรับกรรมการผู้บริหาร และพนักงาน ทุกคนของบริษัท ได้ปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด โดยเน้นการปลูกจิตสำนึกให้พนักงาน และผู้บริหารทุกระดับตระหนักถึงพิษภัยของการทุจริต รวมทั้งสร้างค่านิยมที่ถูกต้อง เพื่อพัฒนาองค์กรให้มีความโปร่งใส

## การบริหารจัดการ และประเมินความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญของกระบวนการบริหารจัดการความเสี่ยง เพื่อบ่งชี้ความเสี่ยงด้านการทุจริต ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยพิจารณาทั้งในด้านโอกาสที่จะเกิดผล และผลกระทบ เพื่อหามาตรการตอบสนอง และจัดการความเสี่ยง การพิจารณาถึงกิจกรรมการควบคุม กระบวนการติดตามผลการควบคุมภายใน ซึ่งรวมถึงการติดตามประเมินผลความสามารถ ในการป้องกันการเกิดข้อผิดพลาด และการปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบ เพื่อลด และป้องกัน ความเสี่ยงเหล่านั้น

ในการประเมินความเสี่ยงของธุรกิจ บริษัทมีการกำหนดให้ประเมินความเสี่ยงด้านทุจริตของ ในทุกหน่วยงานของบริษัท ซึ่งแต่ละหน่วยงานมีการระบุความเสี่ยงที่อาจเกิดการทุจริต โอกาสเกิด และผลกระทบ รวมถึงแนวทางในการลดความเสี่ยง และหามาตรการในการกำกับดูแล เพื่อป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้น โดยผู้ประเมินความเสี่ยงจะพิจารณาความเสี่ยง จากลักษณะกิจกรรมทางธุรกิจ กระบวนการดำเนินงาน เชื้อไขทางธุรกิจ ตลอดจนนโยบาย ที่เกี่ยวข้องกับมาตรการต่อต้านทุจริต และคอร์รัปชัน



## กระบวนการดำเนินการตามมาตรการต่อต้านการทุจริต และคอร์รัปชัน

บริษัทให้ความสำคัญกับกระบวนการตรวจสอบภายใน และการประเมินความเสี่ยงพหุของระบบการควบคุมภายใน โดยวิธีการประเมินตนเอง รวมถึงการสนับสนุนให้มีการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการตรวจสอบการทุจริต และการคอร์รัปชันอย่างต่อเนื่อง และครบถ้วน ซึ่งสำนักตรวจสอบภายในมีหน้าที่ และรับผิดชอบในการตรวจสอบ และสอบทานการปฏิบัติงานให้เป็นไปอย่างถูกต้องตรงตามนโยบาย และแนวปฏิบัติอำนาจดำเนินการระเบียบปฏิบัติกฎหมาย และข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแล เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบการควบคุมที่มีความเหมาะสม และเพียงพอต่อความเสี่ยงด้านคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้น และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

สำนักตรวจสอบภายใน กำหนดแนวทางการติดตาม และประเมินผลการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันดังนี้

1. กำหนดให้กรรมการผู้บริหาร และพนักงานทุกคน มีอำนาจในการควบคุม และปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริต และคอร์รัปชันโดยเคร่งครัด
2. การติดตาม และประเมินผลการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริต โดยทำการสอบทานกระบวนการทำงานในแต่ละขั้นตอน ที่อาจพบจุดบกพร่องของระบบการควบคุมภายใน ซึ่งอาจก่อให้เกิดการทุจริตเพื่อหาแนวทางป้องกัน และกำหนดเป็นหลักปฏิบัติ
3. การปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติ โดยการนำผลการสอบทานกระบวนการทำงานมาปรับปรุงวิธีการปฏิบัติ นำความเห็นข้อเสนอแนะของกรรมการตรวจสอบ ที่ได้ให้ความเห็นจากการสอบทานความครบถ้วนเพียงพอของกระบวนการปฏิบัติ จากการพิจารณาผลการสอบสวนข้อร้องเรียน จากผลการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริต ตลอดจนความเห็นของพนักงานทุกคน โดยนำไปปรับปรุงกระบวนการแนวปฏิบัติ และนโยบายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการเกิดการทุจริต
4. การติดตามผลการปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติ และสรุปผลการปรับปรุงเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าข้อเสนอแนะที่ได้นำเสนอเพื่อปรับปรุงกระบวนการแนวปฏิบัติ และนโยบายได้มีการนำไปปฏิบัติอย่างจริงจัง และทันเวลา
5. การรายงานผลการติดตาม และผลการประเมินการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริต รวมทั้งข้อปรับปรุงการปฏิบัติ และผลการปรับปรุงเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อดำเนินการสอบทานความครบถ้วนเหมาะสม และเพียงพอของกระบวนการรวมถึงนโยบายที่เกี่ยวข้องกับมาตรการต่อต้านการทุจริต อีกทั้งคณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่รายงานผลสอบทานแก่คณะกรรมการบริษัท เพื่อนำไปปรับปรุงกระบวนการแนวปฏิบัติ นโยบายที่เกี่ยวข้องให้มีการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น



## การแจ้งเบาะแสหรือการร้องเรียนการถูกละเมิดสิทธิ

บริษัทมีนโยบายดำเนินธุรกิจ โดยยึดถือหลักความเป็นธรรมโปร่งใส และตรวจสอบได้ตามหลักธรรมาภิบาล จึงเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถรายงาน หรือให้ข้อมูลในการแจ้งเบาะแสร้องเรียนหรือถูกละเมิดสิทธิ โดยผ่านช่องทางการร้องเรียนที่บริษัทกำหนดไว้ดังนี้

1. จดหมายถึงคณะกรรมการบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
2. อีเมลถึงคณะกรรมการตรวจสอบ, ประธานกรรมการตรวจสอบ, ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และหัวหน้าสำนักตรวจสอบภายใน

## การคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียน

1. ผู้ร้องเรียนสามารถเลือกที่จะไม่เปิดเผยชื่อของตนเองได้ หากเห็นว่าจะทำให้ตนเองได้รับความเสียหาย จะต้องระบุรายละเอียดข้อเท็จจริงหรือหลักฐานที่ชัดเจนเพียงพอ ที่แสดงให้เห็นว่ามีเหตุอันควรเชื่อได้ว่าจะมีการกระทำความผิดที่เป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับของบริษัท หรือจรรยาบรรณของบริษัทเกิดขึ้น
2. กรณีผู้ร้องเรียนเห็นว่าตนเองอาจไม่ได้รับความปลอดภัย หรืออาจได้รับความเดือดร้อนเสียหาย ผู้ร้องเรียนสามารถร้องขอให้ผู้รับเรื่องร้องเรียน กำหนดมาตรการคุ้มครองที่เหมาะสมได้ หรือผู้รับเรื่องร้องเรียน หากกำหนดมาตรการคุ้มครองโดยผู้ร้องเรียนไม่ต้องร้องขอก็ได้ หากเห็นว่าเป็นเรื่องที่มีแนวโน้มที่จะเกิดความเสียหายหรือความไม่ปลอดภัย
3. หากผู้ร้องเรียนหรือบุคคลอื่นที่ได้รับผลกระทบจากการร้องเรียน ถูกปฏิบัติด้วยวิธีการที่ไม่เป็นธรรม หรือไม่เหมาะสมจากพนักงานของบริษัทหรือผู้รับเรื่องร้องเรียน ให้ถือว่าพนักงานหรือผู้รับเรื่องร้องเรียนดังกล่าว กระทำผิดวินัยร้ายแรงที่ต้องได้รับโทษ และอาจได้รับโทษตามที่กฎหมายกำหนดไว้ หากการกระทำนั้นเป็นการกระทำความผิดกฎหมาย
4. ผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหาย จะได้รับการบรรเทาความเสียหายด้วยวิธีการ หรือกระบวนการที่เหมาะสม และเป็นธรรม

## การจัดการข้อร้องเรียน

กระบวนการจัดการข้อร้องเรียน และการประสานหน่วยงานเพื่อแก้ปัญหาข้อร้องเรียนหรือร้องทุกข์ เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ จะดำเนินการตามความเหมาะสม หรือส่งเรื่องให้บุคคลที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาถึงความเป็นอิสระในการดำเนินการตามเนื้อหาหรือประเด็นที่ได้รับ การร้องเรียน เพื่อดำเนินการตรวจสอบหาข้อเท็จจริงพร้อมทั้งติดตามความคืบหน้าเพื่อให้มั่นใจว่ามีการดำเนินการที่เหมาะสมกับข้อร้องเรียนที่ได้รับ โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

1. หากเรื่องร้องเรียนเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามนโยบาย และระเบียบวิธีปฏิบัติ ด้านบุคคล ให้นำส่งผู้จัดการฝ่ายทรัพยากรบุคคล



2. หากเรื่องร้องเรียนเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย และกฎระเบียบของรัฐ นโยบาย และหลักการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจ และข้อบังคับของบริษัทให้นำส่ง เลขาธิการบริษัท

3. หากเรื่องร้องเรียนเป็นการกระทำที่อาจสื่อถึงการทุจริต ซึ่งหมายถึงการกระทำใดๆ เพื่อแสวงหา ประโยชน์ที่มิควรได้โดยชอบด้วยกฎหมายสำหรับตนเองหรือผู้อื่น ให้นำส่งคณะกรรมการตรวจสอบ หรือผู้อำนวยการสำนักตรวจสอบภายใน

4. ในกรณีที่เรื่องร้องเรียนตามข้อ 1, ข้อ 2, และข้อ 3 เป็นเรื่องที่ซับซ้อน หรือเกี่ยวข้องกับหลายหน่วยงาน ให้นำส่งกรรมการผู้จัดการใหญ่ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริงสำหรับดำเนินการตรวจสอบเรื่องดังกล่าว

ผู้ตรวจสอบเรื่องร้องเรียนตามข้อ 1, ข้อ 2, ข้อ 3 และข้อ 4 มีหน้าที่ตรวจสอบหาข้อเท็จจริง ในกรณีที่พบว่ามี การฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย และกฎระเบียบของบริษัท หรือการกระทำที่ทุจริต จะต้องได้รับการพิจารณาโทษทางวินัยตามระเบียบบริษัทที่กำหนดไว้ และหรืออาจจะได้รับโทษตามกฎหมาย หากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย

เมื่อการตรวจสอบเรื่องร้องเรียนได้ข้อยุติแล้ว ผู้ตรวจสอบยื่นเรื่องร้องเรียนข้อ 1, ข้อ 2, ข้อ 3 และข้อ 4 มีหน้าที่รายงานสรุปผลการตรวจสอบให้แก่เลขาธิการคณะกรรมการตรวจสอบทราบ เพื่อแจ้งไปยังคณะกรรมการตรวจสอบ และแจ้งต่อยังผู้ร้องเรียนต่อไป ทั้งนี้กระบวนการตั้งแต่ รับเรื่องร้องเรียนจนกระทั่งแจ้งกลับไปยังผู้ร้องเรียนควรดำเนินการตามกำหนดระยะเวลาที่เหมาะสม

## การติดตามแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียน

1. เมื่อหน่วยงานที่รับเรื่องร้องเรียนได้รับเรื่องร้องเรียนแล้ว จะแจ้งการรับเรื่องร้องเรียน เป็นหนังสือให้ผู้ร้องเรียนทราบภายใน 7 วัน นับจากวันที่ได้รับเรื่องร้องเรียน

2. ให้หน่วยงานที่รับเรื่องร้องเรียนแจ้งไปยังผู้บริหารของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในเรื่องร้องเรียน ให้ทราบภายใน 1 วัน เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขได้ทันที โดยพิจารณาแก้ไขปัญหาเรื่องร้องเรียน ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับเรื่องร้องเรียนเว้นแต่กรณีมีเหตุสุดวิสัย ทำให้ไม่อาจ ดำเนินการแล้วเสร็จภายในเวลาที่กำหนดได้ จะทำหนังสือแจ้งให้ผู้ร้องเรียนทราบถึงความคืบหน้า ในการดำเนินการ และกำหนดเวลาที่คาดว่าจะดำเนินการให้แล้วเสร็จทุกสัปดาห์

3. ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รายงานผลการดำเนินการแก้ไขเลขาธิการคณะกรรมการตรวจสอบ ให้ทราบภายใน 7 วัน เพื่อแจ้งให้คณะกรรมการตรวจสอบแจ้งไปยังผู้ร้องเรียนต่อไป



## การรายงานผลการดำเนินการให้ผู้บริหารทราบ

1. ให้รวบรวม และรายงานสรุปการจัดการข้อร้องเรียน/ร้องทุกข์ให้ผู้บริหารทราบทุกเดือน
2. ให้รวบรวมรายงานสรุปข้อร้องเรียนหลังจากสิ้นปี เพื่อนำมาวิเคราะห์การจัดการข้อร้องเรียน ร้องทุกข์ในภาพรวมของหน่วยงาน เพื่อใช้เป็นแนวทางในการแก้ไขปรับปรุงพัฒนาองค์กร และวางแผนเพื่อดำเนินการเข้าตรวจสอบระบบการควบคุมภายในต่อไป

ในปี 2562 บริษัทดูแลผู้มีส่วนได้เสียทุกๆ ด้านอย่างเป็นธรรมสอดคล้องกับกฎหมายต่างๆ กฎระเบียบข้อบังคับของภาครัฐ หรือของบริษัท อีกทั้งนโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดี และนโยบายต่างๆ เช่น การปฏิบัติต่อลูกค้า เจ้าหน้าที่ลูกค้าเป็นอย่างดีเป็นธรรมเป็นไปตามเงื่อนไขการค้า หรือพันธะสัญญาที่ตกลงกันไว้ สำหรับคู่แข่งชั้นของบริษัท บริษัทแข่งขันภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่ดี ไม่ประพฤติปฏิบัติในทางที่สร้างความเสียหาย หรือทำลายคู่แข่ง รวมถึงการรักษาความลับของลูกค้า จึงไม่พบการกระทำผิดใดๆ ที่เป็นการละเมิดสิทธิบัตร หรือละเมิดหลักสิทธิมนุษยชน ในส่วนของพนักงาน บริษัทให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมตามความรู้ความสามารถ หน้าที่ความรับผิดชอบ และผลปฏิบัติงานของพนักงานแต่ละราย รวมถึงจัดให้มีสวัสดิการที่เพียงพอ เหมาะสม สอดคล้องกับข้อกำหนดของกฎหมาย และสภาวะเศรษฐกิจ ทั้งนี้ บริษัท และพนักงานร่วมกันจัดระเบียบจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามพระราชบัญญัติ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 ในนามกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เค มาสเตอร์ พูลฟันด์ ซึ่งจัดระเบียบแล้ว โดยมีนโยบายการลงทุนให้พนักงานเลือกตามความเหมาะสมของพนักงาน เพื่อให้พนักงานมีหลักประกันในอนาคต เมื่อต้องออกจากงานหรือเกษียณอายุงาน นอกจากนี้บริษัทยังส่งเสริมให้มีการฝึกอบรม และให้ความรู้แก่พนักงานเพื่อเป็นการพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่อง และส่งเสริมให้มีการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพอีกด้วย

## หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูล และความโปร่งใส

บริษัทได้กำหนดนโยบาย และแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลต่อนักลงทุนของบริษัท ไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการ โดยกำหนดหลักการสำคัญในการเปิดเผยข้อมูลดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายที่จะเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศทางการเงิน และไม่ใช่ทางการเงิน ที่เกี่ยวกับธุรกิจ และผลประกอบการของบริษัทที่ตรงกับความเป็นจริง ครบถ้วน เพียงพอสม่ำเสมอทันเวลา แสดงให้เห็นถึงสถานภาพทางการเงิน และการประกอบกิจการที่แท้จริงของบริษัท รวมทั้งอนาคตของธุรกิจของบริษัท
2. คณะกรรมการบริษัทมุ่งมั่นที่จะดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล และความโปร่งใสอย่างเคร่งครัด จัดให้มีการเผยแพร่ข้อมูลในเว็บไซต์ของบริษัททั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษผ่านช่องทางเผยแพร่ทางสื่อมวลชน และเผยแพร่ทาง เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ผู้ถือหุ้น และผู้ที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ได้รับทราบ ข้อมูลของบริษัทได้อย่างทั่วถึง
3. บริษัทจัดให้มีฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อทำหน้าที่ติดต่อสื่อสารกับนักลงทุนหรือผู้ถือหุ้น โดยบริษัทจะจัดให้มีการประชุมชี้แจงผลการดำเนินงานเป็นประจำ นอกจากนี้บริษัทยังให้ความสำคัญ ในการเปิดเผยข้อมูลอย่างสม่ำเสมอครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับข่าวสารเป็นประจำผ่านช่องทาง ของเว็บไซต์บริษัท โดยข้อมูลที่อยู่บนเว็บไซต์จะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ



4. บริษัทให้ความสำคัญต่อรายงานทางการเงิน เพื่อให้แสดงถึงสถานะทางการเงิน และผลประกอบการที่แท้จริงของบริษัท โดยอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้องครบถ้วน และเพียงพอตามมาตรฐานการบัญชีซึ่งเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป

5. บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการแต่ละท่าน บทบาท และหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัท จำนวนครั้งของการประชุม และจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมในปีที่ผ่านมา รวมถึงการเปิดเผยคำตอบแทนกรรมการ และผู้บริหารระดับสูงในรายงานประจำปีของบริษัท และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

6. บริษัทมีนโยบายที่จะให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถสอบถามรายละเอียด แจ้งข้อร้องเรียน หรือแจ้งเบาะแสการกระทำผิดทางกฎหมาย ความถูกต้องของรายงานทางการเงิน ระบบควบคุมภายในที่บกพร่อง การไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือการผิดจริยธรรมธุรกิจของบริษัท ผ่านกรรมการอิสระหรือกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้ ทั้งนี้ ข้อมูลร้องเรียนแจ้งเบาะแสดังกล่าวจะได้รับการคุ้มครอง และเก็บไว้เป็นความลับ โดยกรรมการอิสระหรือกรรมการตรวจสอบ และดำเนินการสั่งการตรวจสอบข้อมูล และหาแนวทางแก้ไข และจะรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทต่อไป

ในปี 2562 บริษัทได้จัดกิจกรรมแถลงข่าวต่อสื่อมวลชน (Press Conference) และเชิญสื่อมวลชนเพื่อเข้าร่วมกิจกรรมของบริษัทเพื่อนำเสนอเหตุการณ์ต่างๆ ที่สำคัญของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ไม่ว่าจะเป็นการเปิดตัวแผนธุรกิจในนาม บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด(มหาชน) หรือการเปิดตัวโครงการใหม่ที่ห้วหิน รวมถึงได้เผยแพร่ข่าวประชาสัมพันธ์ต่างๆ ผ่านสื่อมวลชนอย่างต่อเนื่อง

โดยผู้สนใจสามารถติดต่อหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ได้ที่

นางสาวบุษบง พันธุ์สวัสดิ์ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด(มหาชน)

เลขที่ 900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 6 ถนนเพลินจิต  
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ 0-2035-0999

โทรสาร : 0-2035-0998

E-mail : ir@proudrealstate.co.th

Website : www.proudrealstate.co.th



## คณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการชุดย่อย 3 ชุด คือ คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริหาร ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 1.คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 คน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ (กรรมการอิสระ)
2	นางสาวอัญชลี บุญทรงศรีกุล	กรรมการตรวจสอบ (กรรมการอิสระ)
3	นายภูมิพัฒน์ สีนากะริญ	กรรมการตรวจสอบ (กรรมการอิสระ)

### สรุปข้อมูลการเข้าประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ปี 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ลำดับ ที่	รายชื่อ	จำนวน ประชุมทั้งปี	จำนวนประชุม ขณะดำรงตำแหน่ง	จำนวน ครั้งที่เข้าร่วมประชุม
1	นายพลสันต์สุข อายนบุตร	4	2	2/2
2	พลตำรวจตรีสุนทร บุญเรือง	4	2	2/2
3	นายวีระ สุริยอาชานนท์	4	2	1/2
4	นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ	4	2	2/2
5	นางสาวอัญชลี บุญทรงศรีกุล	4	2	1/2
6	นายภูมิพัฒน์ สีนากะริญ	4	2	2/2

หมายเหตุ : 1.กรรมการลำดับที่ 1 ถึง 3 ได้พ้นจากตำแหน่งแล้ว เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2562

2.กรรมการลำดับที่ 4 ถึง 6 ได้เข้าดำรงตำแหน่งตั้งแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2562



## วาระการดำรงตำแหน่ง

1.1 กำหนดให้กรรมการตรวจสอบดำรงตำแหน่งคราวละไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันแต่งตั้งหรือตามวาระการเป็นกรรมการบริษัท และเมื่อครบกำหนดออกตามวาระอาจได้รับการพิจารณาแต่งตั้งให้เป็นกรรมการตรวจสอบอีกได้

1.2 นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระดังกล่าวแล้ว กรรมการตรวจสอบจะพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- 1) ตาย
- 2) ลาออก
- 3) พ้นสภาพการเป็นกรรมการบริษัท
- 4) ขาดคุณสมบัติในการปฏิบัติงานในฐานะกรรมการตรวจสอบ
- 5) ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการบริษัท หรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และ/หรือกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ หรือมีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์กำหนด
- 6) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติให้พ้นจากตำแหน่ง

1.3 กรณีกรรมการตรวจสอบคนใดประสงค์จะลาออกจากตำแหน่งก่อนครบวาระ ให้ยื่นใบลาออกต่อประธานคณะกรรมการบริษัทล่วงหน้าอย่างน้อย 1 เดือน พร้อมระบุเหตุผล เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแต่งตั้งบุคคลอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรทดแทนกรรมการตรวจสอบที่ลาออกต่อไป

1.4 ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการตรวจสอบว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเข้าเป็นกรรมการตรวจสอบแทน อย่างช้าภายใน 3 เดือน เพื่อให้กรรมการตรวจสอบมีจำนวนครบตามที่กำหนด สอดคล้องกับเกณฑ์การดำรงสถานะของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เว้นแต่วาระของกรรมการตรวจสอบที่ว่างลงนั้นจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน คณะกรรมการบริษัท จะไม่แต่งตั้งกรรมการตรวจสอบทดแทน ตำแหน่งที่ว่างลงก็ได้กรรมการตรวจสอบที่ได้รับการแต่งตั้งทดแทน ให้อยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการตรวจสอบซึ่งตนเข้ามาแทน

1.5 คณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน และสรรหาเป็นผู้พิจารณากำหนดคำตอบแทนของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งพิจารณาจากหน้าที่ และความรับผิดชอบ และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณา ก่อนที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณา และอนุมัติ

## หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทฯ มีรายงานทางการเงินอย่างถูกต้อง และเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน



3. สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

4. สอบทาน และกำกับดูแลให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ และรายงานผลให้คณะกรรมการบริษัททราบ

5. สอบทาน และประเมินกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ และนำเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทหากมีการแก้ไขกฎบัตรดังกล่าว

6. พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชี โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

7. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ

8. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัทฯ

(ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ

(ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

(ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี

(จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

(ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน

(ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตาม กฎบัตร (Charter)

(ซ) รายการอื่นๆ ที่เห็นว่าผู้ถือหุ้น และผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

9. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทโดยตรง และคณะกรรมการของบริษัทฯ ยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทฯ ต่อบุคคลภายนอก



## 2.คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน จำนวน 3 คน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ	ประธานคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน
2	นายอนุชา สีหนาทกฤดากร	กรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน
3	นายภูมิพัฒน์ สีนาเจริญ	กรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน

### สรุปข้อมูลการเข้าประชุมของคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน ปี 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ลำดับ ที่	รายชื่อ	จำนวน ประชุมทั้งปี	จำนวนประชุม ขณะดำรงตำแหน่ง	จำนวน ครั้งที่เข้าร่วมประชุม
1	นายพลสันต์สุข อายนบุตร	2	1	1/1
2	พลตำรวจตรีสุนทร บุญเรือง	2	1	1/1
3	นายวีระ สุริยาอาชานนท์	2	1	1/1
4	นายอนุชา สีหนาทกฤดากร	2	1	1/1
5	นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ	2	1	1/1
6	นายภูมิพัฒน์ สีนาเจริญ	2	1	1/1

หมายเหตุ : 1.กรรมการลำดับที่ 1 ถึง 3 ได้พ้นจากตำแหน่งแล้ว เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2562

2.กรรมการลำดับที่ 4 ถึง 6 ได้เข้าดำรงตำแหน่งตั้งแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2562



## วาระการดำรงตำแหน่ง

กำหนดให้กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และเมื่อครบกำหนดออกตามวาระ อาจได้รับการพิจารณาเลือกตั้งให้กลับมาดำรงตำแหน่งใหม่ได้ กรณีที่ตำแหน่งกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนว่างลงเพราะเหตุอื่นใด นอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการบริษัทฯ แต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเป็นคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน เพื่อให้กรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทนมีจำนวนครบตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนด โดยบุคคลที่เป็นกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน จะอยู่ในตำแหน่งได้เพียงวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทนซึ่งตนทดแทน

## หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน

1. พิจารณานโยบาย และหลักเกณฑ์ในการสรรหาบุคลากรที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งคัดเลือกบุคคล และเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทฯ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ
2. พิจารณาทบทวนนโยบาย และหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดคำตอบแทน และผลประโยชน์ของกรรมการบริษัทฯ และผู้บริหารระดับสูง
3. ให้ข้อเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อนำเสนอคำตอบแทนกรรมการ และผู้บริหารระดับสูงต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ โดยคณะกรรมการบริษัทฯ จะเป็นผู้อนุมัติคำตอบแทน และผลประโยชน์ของผู้บริหารระดับสูง และคำตอบแทน และผลประโยชน์ของกรรมการบริษัทฯ ให้คณะกรรมการบริษัทฯ นำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
4. รายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการสรรหา และกำหนดคำตอบแทน ให้คณะกรรมการบริษัทฯ รับทราบ และจัดทำรายงานของคณะกรรมการสรรหา และกำหนดคำตอบแทนเพื่อเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ และลงนามโดยประธานกรรมการสรรหา และกำหนดคำตอบแทน
5. จัดทำการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการสรรหา และกำหนดคำตอบแทน และรายงานผลการประเมินประจำปีต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
6. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมาย



### 3.คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีคณะกรรมการบริหาร จำนวน 4 คน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นายวีรพงศ์ ไชยเพิ่ม	ประธานคณะกรรมการบริหาร
2	นายพล ลิปะพัลลภ	กรรมการบริหาร
3	นางสาวพรพรพร ลิปะพัลลภ	กรรมการบริหาร
4	นายไพสิฐ แก่นจันทน์	กรรมการบริหาร

### สรุปข้อมูลการเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหาร ปี 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ลำดับ ที่	รายชื่อ	จำนวน ประชุมทั้งปี	จำนวนประชุม ขณะดำรงตำแหน่ง	จำนวน ครั้งที่เข้าร่วมประชุม
1	นายวีรพงศ์ ไชยเพิ่ม	17	17	14/17
2	นายพล ลิปะพัลลภ	17	17	15/17
3	นางสาวพรพรพร ลิปะพัลลภ	17	17	17/17
4	นายศรัฐ ปรอดชาพงษ์	17	8	8/8
5	นายไพสิฐ แก่นจันทน์	17	8	8/8

หมายเหตุ : 1.นายศรัฐ ปรอดชาพงษ์ ดำรงตำแหน่ง กรรมการระหว่างวันที่  
15 พฤษภาคม ถึง วันที่ 1 ตุลาคม 2562

2.นายไพสิฐ แก่นจันทน์ ได้เข้าดำรงตำแหน่งตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562



## วาระการดำรงตำแหน่ง

คณะกรรมการบริหารไม่มีวาระการดำรงตำแหน่ง กรณีที่ตำแหน่งกรรมการบริหารว่างลง ให้คณะกรรมการบริษัทฯ แต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นกรรมการบริหาร เพื่อให้กรรมการบริหารมีจำนวนครบตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนด

## หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

1. คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ในการบริหารกิจการของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ การประกอบกิจการของบริษัทฯ ทั้งนี้ การบริหารกิจการของบริษัทฯ ดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามนโยบาย ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ และกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือคำสั่งใดๆ ที่คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนด นอกจากนี้ ให้คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ในการพิจารณา กลั่นกรองเรื่องต่างๆ ที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติหรือให้ความเห็นชอบ
2. คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่จัดทำวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ทางธุรกิจ ทิศทางของธุรกิจ นโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แนวทาง แผนการดำเนินงาน และงบประมาณของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติ
3. คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ตรวจสอบ ติดตามการดำเนินการตามนโยบาย และแนวทางการบริหารงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมาย อย่างมีประสิทธิภาพ
4. คณะกรรมการบริหาร มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุนของบริษัทฯ หรือการดำเนินงานต่างๆ เพื่อการกู้ยืม หรือการขอสินเชื่อใดๆ จากสถาบันการเงิน การให้กู้ยืมเงิน ตลอดจนการเข้าเป็นผู้ค้ำประกันเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยวงเงินแต่ละรายเป็นไปตามตารางอำนาจอนุมัติที่ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ แล้ว
5. คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่รายงานผลการดำเนินงานในเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้ ให้คณะกรรมการบริษัทฯ ทราบ
  - » รายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ รายไตรมาสภายในกรอบระยะเวลาที่กำหนด โดยตลาดหลักทรัพย์
  - » รายงานของผู้ตรวจสอบบัญชีเกี่ยวกับงบการเงินของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึง งบการเงินประจำปี และงบการเงินราย ไตรมาส ภายในกรอบระยะเวลาที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์
  - » รายงานอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริหารพิจารณาเห็นสมควร
6. ในการประชุมคณะกรรมการบริหาร เพื่อพิจารณาดำเนินการใดๆ ตามอำนาจหน้าที่ของตน ที่กำหนดในขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนี้ จะต้องประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการบริหารทั้งหมดเข้าร่วมประชุม จึงจะถือว่าครบเป็นองค์ประชุมในอันที่จะสามารถดำเนินการใดๆ ดังกล่าวได้



7. ในการออกเสียงของกรรมการในการประชุมคณะกรรมการบริหาร ให้กรรมการแต่ละคนมีสิทธิออกเสียงได้ 1 (หนึ่ง) เสียง ในกรณีที่เสียงเท่ากันให้ประธานคณะกรรมการบริหารมีสิทธิออกเสียงชี้ขาดอีก 1 (หนึ่ง) เสียง

8. การลงมติในเรื่องใดๆ ของคณะกรรมการบริหาร ต้องได้รับคะแนนเสียงอนุมัติ หรือเห็นชอบ (แล้วแต่กรณี) ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดขององค์ประชุมในคราวการประชุมเพื่อลงมตินั้น

9. ให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหาร ตามความจำเป็น และเหมาะสม กรรมการคนใดคนหนึ่งจะเรียกให้มีการประชุมเป็นกรณีพิเศษต่างหาก จากการประชุมตามปกติก็ได้ แต่ทั้งนี้ ต้องบอกกล่าววาระการประชุมล่วงหน้าแก่กรรมการอื่นในระยะเวลาตามสมควร และเพียงพอแก่การทำหน้าที่กรรมการในการพิจารณาวาระการประชุมนั้น

10. คณะกรรมการบริหารจะแต่งตั้งคณะทำงาน และ/หรือบุคคลใดๆ เพื่อทำหน้าที่กลั่นกรองงานที่นำเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร หรือเพื่อให้ดำเนินงานใดๆ อันเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร หรือเพื่อให้ดำเนินการใดๆ แทนตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหารภายในขอบเขตแห่งอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารได้

11. คณะกรรมการบริหารมีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายใต้ขอบเขตแห่งการมอบอำนาจที่ไว้ และ/หรือเป็นไปตามระเบียบ ข้อมาหนดหรือคำสั่งที่คณะกรรมการบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์) อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ

12. ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมายเป็นคราวๆ ไป



## การสรรหา และแต่งตั้งกรรมการ และผู้บริหารระดับสูงสุด

### (1) กรรมการอิสระ

#### คุณสมบัติกรรมการอิสระ

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษา ที่ได้เงินเดือนประจำหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะพ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษา ของส่วนราชการ ซึ่งถือเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวาง การใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะพ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปี ก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นประจำ เพื่อประกอบกิจการ การเช่า หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายการเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงินด้วยการรับหรือให้กู้ยืม คำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทหรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่งตั้งแต่ ร้อยละสาม ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วย หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่ เว้นแต่จะพ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ด.



6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ด.
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือไม่ถือหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงานลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใด ที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระ เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

## (2) การสรรหา และการแต่งตั้งผู้บริหารสูงสุด

ในการสรรหาผู้มาดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการใหญ่ หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่งเป็นผู้บริหารสูงสุด ขององค์กรนั้น คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาตำแหน่ง จะเป็นผู้พิจารณาเบื้องต้น ในการกลั่นกรองสรรหาคณะบุคคลที่มีคุณสมบัติ ครบถ้วน เหมาะสม มีความรู้ความสามารถ ทักษะ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัท และเข้าใจธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี และสามารถบริหารงานให้บรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมายที่ คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ และ นำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

## การกำกับดูแลกิจการดำเนินงานของบริษัทย่อย

การเสนอชื่อ และใช้สิทธิออกเสียงแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อยต้องได้รับอนุมัติจาก คณะกรรมการบริษัท โดยบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการในบริษัทย่อย มีหน้าที่ดำเนินการ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทย่อย และบริษัทได้กำหนดให้บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งนั้น ต้องได้รับ อนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะไปลงมติ หรือใช้สิทธิออกเสียงในเรื่องที่สำคัญ ในระดับเดียวกับที่ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หากเป็นการดำเนินการโดยบริษัทเอง ทั้งนี้การส่งกรรมการเพื่อเป็นตัวแทนในบริษัทย่อยดังกล่าวเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท

นอกจากนี้ บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีข้อบังคับในเรื่อง การทำรายการเกี่ยวโยง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หรือการทำรายการสำคัญอื่นใด ของบริษัทดังกล่าวให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูล และการทำรายการข้างต้นในลักษณะเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัท รวมถึงต้องกำกับดูแล ให้มีการจัดเก็บข้อมูล และการบันทึกบัญชีของบริษัทย่อยให้บริษัทสามารถตรวจสอบ และรวบรวม มาจัดทำงบการเงินรวมได้ทันทีกำหนดด้วย



## การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีการดูแล เรื่องการใช้ข้อมูลภายในตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยสรุปเป็นนโยบายสำคัญ ดังนี้

(1) บริษัทได้กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน มีหน้าที่รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 3 วัน นับจากวันที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ และให้แจ้งให้เลขานุการบริษัทรับทราบเพื่อจัดทำบันทึกการเปลี่ยนแปลง และสรุปจำนวนหลักทรัพย์ของกรรมการ และผู้บริหารเป็นรายบุคคล เพื่อนำเสนอให้แก่คณะกรรมการบริษัทรับทราบในการประชุมครั้งถัดไป

(2) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานห้ามนำข้อมูลงบการเงิน หรือข้อมูลอื่นที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัทไปเปิดเผยแก่บุคคลภายนอกหรือผู้ที่มีได้มีส่วนเกี่ยวข้อง และห้ามทำการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วง 1 เดือน ก่อนที่ข้อมูลงบการเงินหรือข้อมูลอื่นที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัทจะเผยแพร่ต่อสาธารณชน และต้องไม่ซื้อขายหลักทรัพย์จนกว่าจะพ้นระยะเวลา 24 ชั่วโมง นับแต่ได้มีการเปิดเผยข้อมูลนั้นสู่สาธารณะทั้งหมดแล้ว

ทั้งนี้ ในปี 2562 ที่ผ่านมา ไม่ปรากฏการกระทำความผิดของกรรมการ ผู้บริหารระดับสูง และพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายในแต่อย่างใด

## ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

(1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)

บริษัท และบริษัทย่อย จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่ สำนักงานสอบบัญชี บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมามีจำนวนเงินรวม 1,050,000 บาท

(2) ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee)

-ไม่มี-



## การปฏิบัติตามหลักการทำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ

ในการปฏิบัติตามหลักการ และแนวปฏิบัติที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามหลัก CG Code ฉบับปี 2560 คณะกรรมการบริษัทได้สังเกตเห็น และคำนึงถึงการนำหลักปฏิบัติตาม CG Code ฉบับปี 2560 ไปปรับใช้ตามบริบททางธุรกิจของบริษัทฯ โดยในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ยังคงปฏิบัติตามหลัก CG Code อย่างต่อเนื่อง ซึ่งประกอบด้วย 8 หมวดหลัก ดังนี้

หลักปฏิบัติ 1: ตระหนักถึงบทบาท และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้กิจการอย่างยั่งยืน

หลักปฏิบัติ 2 : กำหนดวัตถุประสงค์ และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน

หลักปฏิบัติ 3 : เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ

หลักปฏิบัติ 4 : สรรหา และพัฒนาผู้บริหารระดับสูง และการบริหารบุคลากร

หลักปฏิบัติ 5 : ส่งเสริมนวัตกรรม และการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ

หลักปฏิบัติ 6 : ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยง และการควบคุมภายในที่เหมาะสม

หลักปฏิบัติ 7 : รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงิน และการเปิดเผยข้อมูล

หลักปฏิบัติ 8 : สนับสนุนการมีส่วนร่วม และการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

อย่างไรก็ตาม สำหรับหลักปฏิบัติที่บริษัทฯ ยังไม่สามารถหรือยังไม่ได้นำไปหรืใช้นั้น คณะกรรมการบริษัทได้มีการพิจารณา และศึกษาแนวทางการดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อให้มีการพิจารณาทบทวนเป็นประจำทุกปี ทั้งนี้ในปี 2562 มีเรื่องสำคัญที่บริษัทฯ ยังไม่ได้ปฏิบัติ ดังนี้

### ข้อเสนอแนะ

คณะกรรมการควรระบุวาระ การดำรงตำแหน่งของ กรรมการอิสระไว้อย่างชัดเจนในนโยบายกำกับดูแลกิจการ โดยควรกำหนดไว้ไม่เกิน 9 ปี โดยไม่มีข้อยกเว้น

### คำชี้แจง

คณะกรรมการบริษัทยังไม่ได้กำหนดนโยบาย เรื่องนี้เนื่องจากกรรมการอิสระยังคงสามารถปฏิบัติงาน ด้วยความเป็นอิสระโดยไม่มีผลประโยชน์ส่วนตัว ที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัทฯ และตัดสินใจโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ ตลอดจนมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ



→ ความรับผิดชอบต่อสังคม



## นโยบายภาพรวม

ตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และคู่มือจรรยาบรรณสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานฉบับปรับปรุงใหม่ พ.ศ. 2562 ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2562 บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม รวมทั้งมุ่งมั่นที่จะพัฒนาบุคลากร และองค์กร ให้เติบโตอย่างยั่งยืนร่วมกับ คู่ค้า ลูกค้า ผู้ถือหุ้น พันธมิตร พนักงาน และสังคม ทำให้บริษัทฯ ยึดมั่น และปลุกจิตสำนึกให้พนักงานทุกคน นำแนวคิดดังกล่าวมาเปลี่ยนเป็นกิจกรรม เพื่อสังคม และสิ่งแวดล้อม ดังนี้

### 1. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

บริษัทได้กำหนดแนวทางในการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ไว้ในคู่มือจริยธรรมธุรกิจ (Business Ethics) โดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อซึ่งไม่เพียงแต่ปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนด เท่านั้น แต่ยังรวมถึงการไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการละเมิด / รีดรอนสิทธิของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย เหล่านั้นด้วย โดยมีรายละเอียดตามที่ได้แสดงไว้ในรายงานการกำกับดูแลกิจการ

### 2. การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทมีอุดมการณ์ และความเชื่อมั่นว่า การดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม และเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย โดยปฏิบัติตามกฎหมาย และยึดหลักจริยธรรม โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ มีความรับผิดชอบต่อสังคม และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จะทำให้บริษัทพัฒนา ไปสู่องค์กรแห่งความยั่งยืน

### 3. การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทเคารพ และสนับสนุนหลักการด้านสิทธิมนุษยชน โดยให้ความสำคัญ และยึดถือเป็นนโยบายหลักในการดำเนินธุรกิจไปสู่ความยั่งยืน ซึ่งเป็นรากฐานของการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณค่า และมีประสิทธิภาพ โดยปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเสมอภาค เท่าเทียมกัน โดยไม่มีการแบ่งแยก เชื้อชาติ สีผิว ถิ่นกำเนิด ศาสนา เพศ อายุ หรือความพิการใดๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องต่อการปฏิบัติงาน ตลอดจนสอดส่องดูแลไม่ให้เกิดผลกระทบของ บริษัท เข้าไปมีส่วนร่วมหรือเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน ตลอดจนไม่ใช้แรงงานผิดกฎหมาย และตระหนักถึงความสำคัญในเรื่องศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ เท่าเทียมกัน ความเป็นธรรม โดยไม่เลือกปฏิบัติต่อพนักงาน เพราะความแตกต่างในบุคลิกลักษณะส่วนบุคคล บริษัทตระหนักว่าพนักงานเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพ จึงให้ความสำคัญในการปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม ทั้งในเรื่องการให้โอกาส การให้ผลตอบแทน ตลอดจนจัดระบบการทำงานให้พนักงาน มีความปลอดภัยในชีวิตทรัพย์สิน มีสุขอนามัยที่ดี พัฒนาพนักงานเพื่อฝึกทักษะ และเพิ่มพูนศักยภาพ ควบคู่กับการพัฒนาคุณธรรม เพื่อให้พนักงานเป็นผู้มีความสามารถ และเป็นคนดีของสังคมอีกด้วย



#### 4. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทให้ความสำคัญในการปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม และให้ความเคารพต่อความเป็นธรรม และให้ความเคารพต่อความเป็นปัจเจกชน และศักดิ์ศรีของความเป็นมนุษย์ ตามหลักสิทธิมนุษยสากล และหลักจริยธรรม เพื่อนำไปสู่ความสงบสุขในสังคม และสร้างความเจริญเติบโตให้องค์กรด้วยความยั่งยืน

บริษัทจัดให้มีการดูแลด้านความปลอดภัยในการทำงาน ดูแลรักษาสภาพแวดล้อม และจัดระบบการทำงานให้พนักงานมีความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สินรวมถึงสุขอนามัยที่ดี โดยมีแนวปฏิบัติ ดังนี้

- » กำหนดให้มีนโยบายความปลอดภัย และอาชีวอนามัยในสถานประกอบการ
- » วิเคราะห์ และหามาตรการเพื่อควบคุมความเสี่ยงด้านความปลอดภัย และอาชีวอนามัยในการทำงาน รวมถึงจัดให้มีระบบป้องกันมลพิษที่อาจเกิดขึ้นระหว่างปฏิบัติงาน จัดให้มีสถานที่ทำงานที่สะอาด เพื่อความปลอดภัยที่อาจเกิดขึ้น
- » สื่อสาร ให้ความรู้แก่พนักงานเกี่ยวกับข้อกำหนดว่าด้วยวิธีปฏิบัติที่ปลอดภัย ที่ปลอดภัยในการทำงานต่างๆ และให้แน่ใจว่าพนักงานเข้าใจ และทำตามระเบียบปฏิบัติ ได้ถูกต้อง
- » จัดหาอุปกรณ์ความปลอดภัย และอุปกรณ์คุ้มครองความปลอดภัยส่วนบุคคลที่จำเป็น ให้แก่พนักงาน
- » ประเมินความเสี่ยงด้านความปลอดภัย และอาชีวอนามัยในการทำงาน
- » ให้พนักงานมีส่วนร่วมในระบบบริหารจัดการความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม และเคารพสิทธิของพนักงาน

#### 5. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทยึดหลัก และดำเนินการตามนโยบายที่ตอบสนองความพึงพอใจของลูกค้า บริหารจัดการผลิตภัณฑ์ และบริการของบริษัทแก่ลูกค้าอย่างมีมาตรฐาน และมีจริยธรรมภายใต้หลักการดำเนินงาน ดังนี้

- » มุ่งมั่นที่จะจัดหา พัฒนาผลิตภัณฑ์ และบริการเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า
- » ส่งมอบผลิตภัณฑ์ และบริการที่มีคุณภาพภายใต้เงื่อนไขที่เป็นธรรม
- » ให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ และบริการที่ถูกต้อง เพียงพอ เพื่อให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ โดยไม่มีการกล่าวเกินความเป็นจริง ทั้งในการโฆษณา หรือในการสื่อสารช่องทางอื่นๆ กับลูกค้า อันเป็นเหตุให้ลูกค้าเกิดความเข้าใจผิดเกี่ยวกับคุณภาพ ปริมาณ หรือเงื่อนไขใดๆ ของสินค้าหรือบริการ
- » จัดให้มีกระบวนการที่สามารถให้ลูกค้าแจ้งถึงปัญหาหรือการให้บริการที่ไม่เหมาะสม เพื่อที่บริษัทจะได้ป้องกันแก้ไขปัญหาลูกค้าได้อย่างรวดเร็ว และนำข้อมูลดังกล่าวไปปรับปรุงหรือพัฒนาผลิตภัณฑ์ และการให้บริการดังกล่าวต่อไป
- » รักษาข้อมูล และความลับของลูกค้า โดยไม่นำไปเปิดเผยหรือใช้ประโยชน์ในทางมิชอบ



## 6. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยปฏิบัติตามข้อกำหนดต่างๆ ด้านสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด มุ่งเน้นการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า พัฒนาระบบการผลิตเพื่อป้องกัน และลดผลกระทบต่อด้านสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมการพัฒนาบุคลากรให้มีความรู้ และความตระหนักในด้านสิ่งแวดล้อม และความรับผิดชอบต่อสังคม พร้อมทั้งนำไปสู่การปฏิบัติอย่างทั่วถึงทั้งองค์กร และพัฒนาอย่างต่อเนื่อง

## 7. การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม

นโยบายในการพัฒนาด้านความรับผิดชอบต่อสังคม ที่บริษัทได้ดำเนินการในปีที่ผ่านมา ล้วนแต่เป็น CSR in process ที่บูรณาการกับการดำเนินงานของบริษัท จากการที่บริษัทเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องการสร้างที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ เราเล็งเห็นว่าที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ จะทำให้ชีวิตความเป็นอยู่ของผู้คนดีขึ้น ด้วยประสบการณ์ที่สั่งสมมาในการดำเนินธุรกิจ บริษัทมีความพร้อมทั้งในแง่องค์ความรู้ ประสบการณ์ และความสามารถที่จะถ่ายทอดให้แก่บุคลากรภายในแต่ละบุคคลเพื่อนำไปพัฒนาทักษะของตนเอง หรือต่อยอดความรู้ให้เป็นประโยชน์แก่สังคม นอกจากนี้บริษัทยังมุ่งมั่นที่จะสร้างบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถในการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพทั้งในด้านการก่อสร้าง การบริหารจัดการในด้านต่างๆ รวมถึงการมีความรับผิดชอบต่อสังคม ซึ่งเมื่อมีการผลิตบุคลากรที่มีความรู้ และความรับผิดชอบต่อสังคมมากขึ้นในสังคมบุคคลเหล่านี้จะร่วมกันผลิตผลงาน และสิ่งก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน อันเป็นรากฐานที่สำคัญในการสร้างสรรค์สังคม ให้เป็นสังคมที่มีการพัฒนาอย่างยั่งยืนได้

## 8. การมีนวัตกรรม และเผยแพร่นวัตกรรมซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสีย

## การดำเนินงาน และการจัดทำรายงาน

### การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ในช่วงไตรมาสที่สามของปี 2562 บริษัทได้ปรับปรุงอาคารสำนักงาน และสภาพแวดล้อมโดยรวมของสำนักงานใหญ่เลขที่ 900 อาคารดินสอพอวเวอร์ ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ โดยเป็นการปรับปรุงภูมิทัศน์ทั้งภายใน และภายนอกให้มีความสวยงาม และเกิดความรู้สึกที่เอื้อต่อการปฏิบัติงานของพนักงาน และผู้บริหาร ดังนี้

- (1) ปรับเปลี่ยนเฟอร์นิเจอร์สำนักงานให้กับพนักงานในฝ่ายต่างๆ ให้ได้รับความสะดวกสบาย
- (2) ปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางสำหรับผู้บริหาร และพนักงานให้ได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันในด้านต่างๆ ได้แก่ ห้องประชุมจำนวน 3 ห้อง และพื้นที่สำหรับเก็บอาหาร



→ การควบคุมภายใน  
และการบริหารจัดการความเสี่ยง



บริษัท พราว เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ตระหนักถึงความสำคัญในการควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้มีการควบคุมดูแลการปฏิบัติให้มีประสิทธิภาพ โดยมอบหมายต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้รับผิดชอบการสอบทานระบบควบคุมภายใน อย่างเป็นอิสระ ปราศจากการแทรกแซงจากบุคคลอื่น เพื่อสร้างความมั่นใจว่าระบบการควบคุม ภายในของบริษัทฯ มีความเหมาะสม และเพียงพอในการปกป้องทรัพย์สินของบริษัทฯ และรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ บริษัทย่อย และผู้ถือหุ้น รวมไปถึงการป้องกันการเกิดทุจริต คอรัปชั่น หรือปัจจัยความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อการทำงานที่อาจเกิดความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์ อีกทั้งให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอเพื่อให้เกิดความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### สรุปความเห็นของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับการควบคุมภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563 คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมิน ความเพียงพอ และความเหมาะสมของระบบการควบคุม ภายในจากรายงานผลการประเมินของคณะกรรมการตรวจสอบในด้านต่างๆ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการควบคุมภายในที่เหมาะสม และการบริหารความเสี่ยงที่เพียงพอ จึงให้มีการควบคุมภายในตามมาตรฐานสากล ครบคลุมทั้ง 8 ส่วนสำคัญ ได้แก่

1. สภาพแวดล้อมในองค์กร (Internal Environment)
2. การกำหนดวัตถุประสงค์ (Objective Setting)
3. การบ่งชี้เหตุการณ์ (Event Identification)
4. การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)
5. การตอบสนองความเสี่ยง (Risk Response)
6. กิจกรรมการควบคุม (Control Activities)
7. สารสนเทศ และการสื่อสาร (Information and Communication)
8. การติดตามประเมินผล (Monitoring)



## 1. สภาพแวดล้อมในองค์กร (Internal Environment)

บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความสำคัญต่อการบริหารภายในองค์กร เพื่อให้เกิดความเหมาะสมในการประกอบธุรกิจ ด้วยความสามารถ อีกทั้งเพื่อให้เกิดการสร้างเป็นวัฒนธรรมในการควบคุมภายในที่ดี โดยให้มีการแบ่งแยกอำนาจหน้าที่จากคณะกรรมการบริหาร ในการมอบการปฏิบัติงานให้แก่คณะกรรมการตรวจสอบอย่างเป็นอิสระ เพื่อไม่ให้เกิดความเอื้อเฟื้อทางผลประโยชน์แก่คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน ซึ่งมีการจัดทำนโยบายและข้อปฏิบัติที่เกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้บุคลากรภายในบริษัทฯ รับทราบ โดยกำหนดเป็นกรอบการปฏิบัติงาน เช่น นโยบายความซื่อสัตย์ทางผลประโยชน์ นโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน เป็นต้น อีกทั้งมีกระบวนการติดตาม และประเมินผลการปฏิบัติงานตามจรรยาบรรณธุรกิจที่กำหนดไว้ เพื่อให้องค์กรมีการปฏิบัติงานที่เหมาะสมโดยแท้จริง

คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดให้มีหน่วยงานตรวจสอบภายใน มีการปฏิบัติงานตรวจสอบที่เป็นอิสระ ทั้งในการตรวจสอบ เพื่อควบคุมความเสี่ยงภายในขององค์กร และประเด็นอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ อีกทั้งในส่วนของการประเมินผล การติดตามผล และการสร้างความเชื่อมั่นต่อองค์กร โดยหน่วยงานตรวจสอบภายในสามารถรายงานผลการตรวจสอบตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบโดยตรง ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบเป็นบุคลากรที่มากไปด้วยความรู้ความสามารถ ความเชี่ยวชาญในธุรกิจของบริษัทฯ ทำให้เกิดความเชื่อมั่นได้ว่าจะมีการควบคุมภายในที่เหมาะสม อีกทั้งมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานจากคณะกรรมการบริหาร และผู้บริหาร โดยการดำเนินงานดังกล่าว จะสามารถตอบสนองการวัตถุประสงค์การตรวจสอบภายในได้อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล

คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดโครงสร้างของการบริหารองค์กรอย่างชัดเจน โดยมีการกำหนดผู้บังคับบัญชาในการบริหารงานในแต่ละสายงาน ซึ่งกำหนดกรอบความรับผิดชอบให้อำนาจในการตัดสินใจ อนุมัติ เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างชัดเจน และสามารถตรวจสอบได้ โดยการกำหนดผู้บังคับบัญชาในแต่ละสายงานนั้นเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ อีกทั้งยังสามารถพัฒนาพนักงานภายใต้การบังคับบัญชาได้อย่างมีประสิทธิภาพ

## 2. การกำหนดวัตถุประสงค์ (Objective Setting)

บริษัทฯ มีการกำหนดวัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยง จากทั้งภายใน และภายนอกองค์กร โดยกำหนดให้ฝ่ายตรวจสอบภายในทำการประเมินความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อองค์กร และรายงานต่อคณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการตรวจสอบถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น เพื่อให้มีการกำหนดการตอบสนองความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อองค์กร เพื่อให้สอดคล้องต่อความเสี่ยงที่องค์กรสามารถยอมรับได้

## 3. การบ่งชี้เหตุการณ์ (Event Identification)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารองค์กร เพื่อไม่ให้ความเสี่ยงดังกล่าวส่งผลกระทบต่อการบริหารองค์กร โดยกำหนดให้มีการศึกษาข้อมูลที่อาจเป็นปัจจัยเสี่ยงต่อองค์กรจากทั้งภายในองค์กร และภายนอกองค์กร รวมไปถึงการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน เพื่อทำการรวบรวมความเสี่ยงดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริหาร พิจารณากำหนดนโยบายในการตอบสนองความเสี่ยงดังกล่าว โดยเป็นแนวทางการตอบสนองอย่างเหมาะสม



#### 4. การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

บริษัทฯ ได้มีการตระหนักถึงความเสี่ยงถึงผลกระทบที่จะเกิดขึ้นจากการปฏิบัติงาน ซึ่งมีการประเมินความเสี่ยงจากธุรกิจที่ดำเนินงาน และการปฏิบัติงานภายในบริษัท ทั้งคณะกรรมการบริหารได้กำหนดให้มีการรับมือต่อความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้น ซึ่งมีการกำหนดเป้าหมายการตรวจสอบที่ป้องกันไม่ให้เกิดเหตุการณ์ที่จะส่งผลกระทบต่อองค์กร โดยหน่วยงานตรวจสอบภายในได้ทำการประเมินความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นกับองค์กรทั้งจากภายใน และภายนอกองค์กร สอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินธุรกิจของบริษัท ทุกระดับปฏิบัติงานขององค์กร ทุกหน่วยงาน ทุกตำแหน่งการปฏิบัติงาน รวมไปถึงความเสี่ยงทางการดำเนินงาน การปฏิบัติตามกฎหมาย และความเสี่ยงจากภายนอกที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ เพื่อให้มีการกำหนดหัวข้อสำหรับการตรวจสอบอย่างครบถ้วนเป็นต้น ซึ่งผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบ และกำหนดมาตรการในการควบคุม ป้องกัน และตอบสนองความเสี่ยงทั้งในเชิงลบ และเชิงบวก เพื่อให้มีการบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม จากผู้ที่มีหน้าที่ในการรับความเสี่ยงดังกล่าว ทั้งให้มีการพิจารณาความเสี่ยงที่เกิดขึ้นต่อองค์กรอย่างเป็นประจำ เพื่อสามารถปรับเปลี่ยนแนวทางการตรวจสอบ เพื่อให้มีการตอบสนองความเสี่ยงอย่างเป็นปัจจุบัน

#### 5. การตอบสนองความเสี่ยง (Risk Response)

บริษัทฯ มีการตอบสนองความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น จากทั้งภายในองค์กร ที่เกิดจากการตรวจสอบจากฝ่ายตรวจสอบภายใน และจากภายนอกองค์กร เช่น ผลกระทบต่อประเภทธุรกิจ หรือผลกระทบทางเศรษฐกิจ เป็นต้น โดยคณะกรรมการบริหารมีหน้าที่รับความเสี่ยงของภาพรวมทั้งองค์กร รวมไปถึงการบริหารความเสี่ยงโดยวิธีการต่างๆ อย่างเหมาะสม และให้ผู้มีอำนาจสูงสุดในแต่ละสายงานมีหน้าที่ในการพิจารณาความเสี่ยงที่เกิดขึ้นดังกล่าว และหาแนวทางในการตอบสนองความเสี่ยง เพื่อให้ความเสี่ยงดังกล่าว อยู่ในส่วนที่องค์กรสามารถยอมรับได้

#### 6. กิจกรรมการควบคุม (Control Activities)

คณะกรรมการบริษัท ได้มีการกำหนดขอบเขต อำนาจการอนุมัติ หน้าที่ และความรับผิดชอบอย่างชัดเจน ตามกรอบโครงสร้างการปฏิบัติงานขององค์กร มีการแบ่งแยกหน้าที่การปฏิบัติงานอย่างชัดเจน เพื่อให้ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนนำไปปฏิบัติตาม ทั้งกำหนดให้มีการจัดทำแนวทางการดำเนินการในการควบคุมความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอย่างเป็นมาตรการอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร เช่น การกำหนดมาตรฐานการปฏิบัติงานสำหรับทุกหน่วยงานภายในองค์กร เป็นต้น อีกทั้งยังมีการกำหนดการควบคุมให้มีความหลากหลายต่อองค์กร เช่น นโยบายการป้องกันการเกิดทุจริตคอร์รัปชัน หรือการกำหนดการควบคุมให้สอดคล้องตามที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น โดยการกำหนดดังกล่าว เพื่อใช้ในการควบคุมต่อความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ทั้งต่อภายใน และภายนอกองค์กร นอกจากนั้นคณะกรรมการบริษัทให้ความสนใจในการพัฒนาระบบสารสนเทศเพื่อนำมาปรับใช้ตามโครงสร้างขององค์กร โดยมุ่งเน้นในส่วนของความเหมาะสม และความปลอดภัยขององค์กรเป็นหลัก นอกจากนี้บริษัทกำหนดกระบวนการติดตามการปฏิบัติงานของบริษัทย่อย เพื่อให้เป็นมาตรฐานเดียวกันทุกบริษัท โดยมีการทบทวนการควบคุมทั้งหมดอย่างเป็นประจำ เพื่อรองรับความเสี่ยงที่อาจปรับเปลี่ยนไปตามแต่ละช่วงเวลาได้อย่างทันทั่วถึง



## 7. สารสนเทศ และการสื่อสาร (Information and Communication)

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญในพัฒนาระบบสารสนเทศ และการสื่อสารข้อมูลให้มีความเหมาะสม ต่อลักษณะธุรกิจที่ดำเนินธุรกิจ เพื่อให้มีความทันสมัย ทั้งในส่วนอุปกรณ์ และระบบปฏิบัติการ ที่นำมาใช้ สามารถเข้าถึงการใช้งานได้ทันที แต่กว่ายังคงรักษาความปลอดภัยต่อการใช้งาน โดย สามารถนำมาปรับใช้เพื่อประโยชน์สูงสุด ต่อคณะกรรมการบริหารเพื่อใช้ในการปฏิบัติงาน และประกอบการตัดสินใจ โดยเป็นข้อมูลที่มีความถูกต้อง และมีประสิทธิภาพ อีกทั้งสามารถนำมา ใช้ภายในองค์กรได้อย่างเหมาะสม รวมไปถึงกำหนดช่องทางการสื่อสารทั้งในส่วนของการเปิดเผย ข้อมูลที่มีความสำคัญต่อทั้งภายในและภายนอก นอกจากนี้ยังกำหนดช่องทางการ รับเรื่องร้องเรียน ความคิดเห็น หรือแจ้งเบาะแส ที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน การกระทำที่ผิดต่อกฎหมาย จากบุคคลที่มีส่วนได้เสียต่อบริษัทหรือบุคคล เพื่อนำข้อมูลดังกล่าว มาทำการตรวจสอบ เพื่อหาความชัดเจน หรือให้มีการปรับปรุงแก้ไขให้เกิดความเหมาะสม และเกิดความเป็นธรรมต่อทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

## 8. กิจกรรมการกำกับติดตาม และประเมินผล (Monitoring Activities)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการกำกับติดตาม และประเมินผลว่าสอดคล้องกับเป้าหมาย การดำเนินงาน จริยธรรมธุรกิจ และข้อกำหนดต่างๆ ที่ได้กำหนดไว้หรือไม่ รวมไปถึง การปฏิบัติงานของผู้บริหาร และพนักงาน ว่ามีผลกระทบต่อองค์กรหรือไม่ เพื่อใช้ประกอบการ พิจารณาว่าต้องมีการปรับปรุงหรือพัฒนาเพิ่มเติมในส่วนใดหรือไม่ และมีการกำหนดดำเนินงาน ในส่วนนี้ตามกรอบระยะเวลาที่กำหนด จากทั้งการประเมินตนเองของผู้ปฏิบัติงาน และการประเมินจาก หน่วยงานตรวจสอบภายใน ซึ่งมีวิธีการปฏิบัติที่มีมาตรฐานการตรวจสอบ และรายงานผลแก่ผู้มี อำนาจรับผิดชอบความเสี่ยง รวมไปถึงให้มีการรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบหรือ คณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาตัดสินใจอีกครั้ง โดยหลังจากที่ได้รับการประเมินผลดังกล่าว แล้วนั้น สามารถที่จะทำการแก้ไขความเสี่ยงที่เกิดขึ้นได้อย่างทันที่ด้วยวิธีการตอบสนอง ความเสี่ยงอย่างเหมาะสมในแต่ละเหตุการณ์

สรุปความเห็นได้ว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ และเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ ไม่มีข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เป็นสาระสำคัญ สามารถป้องกันทรัพย์สินจาก การที่ผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือไม่มีอำนาจ รายงานทางการเงินของบริษัทจัดทำขึ้นตาม หลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป การเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินมีความถูกต้องเชื่อถือได้ การดำเนินธุรกิจของบริษัทได้ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องครบถ้วน

### หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ

ปัจจุบันหัวหน้าสายงานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ คือ นายศักดิ์นา พานิช ดำรงตำแหน่ง ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน จบการศึกษาปริญญาตรี สาขาบัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ ได้รับการอบรมจากสมาคมผู้ตรวจสอบภายใน หลักสูตร ประกาศนียบัตร ผู้ตรวจสอบภายในของประเทศไทย โดยมีความรู้ความสามารถในสายงานด้านตรวจสอบภายใน มากกว่า 5 ปี ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ ก่อสร้าง ซึ่งได้ผ่านการ พิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบว่า บุคคลดังกล่าว มีความรู้ ความสามารถ เพียงพอ ต่อการปฏิบัติงานดังกล่าว ทั้งนี้การพิจารณา และอนุมัติ แต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายตำแหน่ง หัวหน้าสายงานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ จะต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ





→ รายการระหว่างกัน





บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการระหว่างกันที่สำคัญ กับบุคคลและกิจการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในปี 2562 และ 2561 จำนวน 5 รายการละเอียดดังนี้ (โปรดพิจารณาในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพิ่มเติม)

บุคคล/กิจการ ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์/ ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความสนใจ/ประโยชน์ ความสนใจ/ประโยชน์
			ปี 2562	ปี 2561	
1. นายอนุชา สีหนาทภักดิ์	กรรมการบริษัท	รายการของบริษัท - เงินกู้ยืมระยะสั้นและ ดอกเบี้ย ค้างจ่าย	-	30.25	ในระหว่างปี 2561 บริษัทกู้ยืมเงินจากกรรมการ จำนวน 29.90 ล้านบาท โดยการออกตั๋วสัญญา ใช้เงินชนิดจ่าย คืนเมื่อวงถาม อัตราดอกเบี้ย MOR ต่อปี และไม่มีหลัก ประกัน เพื่อนำมาใช้ เป็น เงินทุนหมุนเวียนในกิจการจำนวน 13.50 ล้านบาท และส่วนที่เหลือนำไปให้การร่วมค่ากู้ เพื่อ ให้บริษัทย่อยของการร่วมค่ากู้เพื่อนำไปใช้สร้าง อาคารโรงงานบริหารจัดการขยะ
		- ดอกเบี้ยจ่าย	1.46	0.35	ดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมระยะสั้น อัตราดอกเบี้ย MOR ต่อปี การคำนวณดอกเบี้ยเป็นไปตามสัญญาเงินกู้
					ในระหว่างปี บริษัทได้ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย ค้างจ่ายทั้งหมดแล้ว
2. บริษัท ไฟล์ เวค คอร์ปอเรชั่น จำกัด	การร่วมค้า	ประกอบธุรกิจร่วมลงทุนในธุรกิจบริการ จัดการขยะแบบบูรณาการและธุรกิจ ผลิตพลังงานจาก เชื้อเพลิงขยะ	-	17.78	ในระหว่างปี 2561 บริษัทให้การร่วมค่ากู้ยืมเงิน จำนวน 17.63 ล้านบาท ตามตั๋วสัญญาใช้เงิน ชนิดจ่ายคืนเมื่อวงถาม อัตราดอกเบี้ย MLR+1 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน เพื่อให้บริษัทย่อย ของการร่วมค่ากู้กู้ต่อ โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อ ก่อสร้างอาคารโรงงานบริหารจัดการขยะ
		- ดอกเบี้ยรับ	1.01	0.15	ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น อัตราดอกเบี้ย MLR+1 ต่อปี การคำนวณดอกเบี้ยเป็นไปตามสัญญาเงินกู้
		บริษัท ได้ทำรายการขายเงินลงทุน ทั้งหมดในบริษัท ไฟล์ เวค คอร์ปอเรชั่น จำกัด เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2562 ให้แก่นายอนุชา สีหนาทภักดิ์ เป็น ผลให้บริษัทดังกล่าวสิ้นสภาพในการเป็น บริษัทการร่วมค่าของ บริษัท			ในระหว่างปี บริษัทได้รับชำระคืนเงินต้นและ ดอกเบี้ย ค้างรับทั้งหมดแล้ว



บุคคล/กิจการ ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์/ ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็น/รายละเอียด	ความสมเหตุสมผลของรายการ
			ปี 2562	ปี 2561		
3. บริษัท ไฟล์ เวท บางนา จำกัด	บริษัทย่อยของการร่วมค้า					
ประกอบธุรกิจบริหารจัดการขยะ แบบ บูรณาการและธุรกิจผลิตพลังงานจาก เชื้อเพลิงขยะ	บริษัทร่วมค้าถือหุ้นในอัตรา ร้อยละ 99.99 - การร่วมค้าถือหุ้นในอัตรา ร้อยละ 99.99	รายการของบริษัท - รายได้รับเหมาก่อสร้าง	1.15	46.46	บริษัทมีรายได้จากการ รับเหมาก่อสร้างอาคาร โรงงานบริหาร จัดการขยะจากบริษัทย่อย ของการร่วมค้า ซึ่งโครงการ ดังกล่าว แล้วเสร็จในระหว่างปี 2562	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน ซึ่งมีข้อตกลง ทางการค้า ในลักษณะเดียวกับที่กระทำกับ คู่สัญญาทั่วไป ในสถานการณ์เดียวกัน
	บริษัทได้ทำรายการ ขายเงินลงทุน ในการร่วมค้าทั้งหมดเมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2562 เป็นผลให้บริษัท ไฟล์ เวท บางนา จำกัด สิ้นสภาพ ในการเป็น บริษัทย่อยของการร่วมค้า	- รายได้ค่าบริการจัดการ - รายได้ค่าบริการจัดการ	1.00	4.20	บริษัทให้บริการบริหารจัดการงาน ด้านสนับสนุน ธุรกิจ (back office services) กับบริษัทย่อย ของการร่วมค้า ซึ่งสัญญาบริการดังกล่าวสิ้นสุด เมื่อเดือนพฤษภาคม 2562	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน ซึ่งมีข้อตกลง ทางการค้า ในลักษณะเดียวกับที่กระทำกับ คู่สัญญาทั่วไป ในสถานการณ์เดียวกัน
		- ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้ เงินประกัน ผลงาน	-	25.78	ลูกหนี้ที่เกิดจาก การรับเหมาก่อสร้าง และการให้ บริการ บริหารจัดการกับบริษัทย่อย ของการร่วมค้า	เป็นไปตามปกติธุรกิจ



บุคคล/กิจการ ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์/ ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็น/รายละเอียด	ความสมเหตุผลของรายการ
			ปี 2562	ปี 2561		
4. บริษัท พราว รีสอร์ท ห้วยหิน จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
ประกอบกิจการโรงแรม สถานที่ออกกำลังกาย ให้บริการสนาม กีฬาและกิจกรรมการกีฬาอื่นๆ	- มีกรรมการร่วมกันคือ นายพสุ สิปตพัลลภ และนางสาวพราวพุด สิปตพัลลภ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจ ลงนามของบริษัท พราว รีสอร์ท ห้วยหิน จำกัด	รายการของบริษัทย่อย - ชื่อที่ดิน	1,125.00	-	ในปี 2562 บริษัท ห้วยหิน อัลฟ่า 71 จำกัด (บริษัทย่อย) ใช้ชื่อที่ดินเนื้อที่ 7 ไร่ 2 งาน 48.8 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่อำเภอ ห้วยหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จากบริษัท พราว รีสอร์ท ห้วยหิน จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการ "InterContinental Residences Hua Hin" โดยการกู้ยืมเงินจากบริษัทจำนวน 550 ล้านบาท กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ ในประเทศจำนวน 550 ล้านบาท และออกตัวสัญญา ใช้เงินชนิดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม (ไม่คิดดอกเบี้ย) จำนวน 25 ล้านบาท ให้กับบริษัท พราว รีสอร์ท ห้วยหิน จำกัด	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน ซึ่งมีข้อตกลง ทางการเงินค่า ในลักษณะเดียวกับที่กระทำกับ คู่สัญญาทั่วไป ในสถานการณ์เดียวกัน
		- เงินกู้ยืมระยะสั้น	25.00	-	ตัวสัญญาใช้เงินชนิดจ่ายคืน เมื่อทวงถาม (ไม่คิดดอกเบี้ย) ของบริษัท ห้วยหิน อัลฟ่า 71 จำกัด (บริษัทย่อย) เพื่อชำระ ค่าที่ดิน	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน สืบเนื่องจาก การซื้อที่ดิน เพื่อพัฒนาโครงการ
		- ค่าเช่าพื้นที่ /ค่าเช่าค้างจ่าย	1.05	-	บริษัท ห้วยหิน อัลฟ่า 71 จำกัด (บริษัทย่อย) ได้เช่าช่วงที่ดิน 2 แปลงในซอยห้วยหิน 71 เนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 31.8 ตารางวา จากบริษัท พราว รีสอร์ท ห้วยหิน จำกัด เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนัก งานขายโครงการ "InterContinental Residences Hua Hin" และ "111 Social Club" อัตราค่าเช่า 350,000 บาทต่อเดือน โดยมีกำหนดระยะเวลา 3 ปีเริ่มจากวันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2565	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน ซึ่งมีข้อตกลง ทางการเงินค่า ในลักษณะเดียวกับที่กระทำกับ คู่สัญญาทั่วไป ในสถานการณ์เดียวกัน



บุคคล/กิจการ ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์/ ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็น/รายละเอียด	ความสมเหตุผลของรายการ
			ปี 2562	ปี 2561		
5. บริษัท วานา นาวา จำกัด	การร่วมค้า					
ประกอบกิจการสวนน้ำ สวนสนุกละโว	- มีกรรมกร่วมกันคือ นายพลลูละโว และนางสาวพราวพรลูละโว เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท วานา นาวา จำกัด	รายการของบริษัทย่อย - ชื่อที่ดิน	200.00	-	ในปี 2562 บริษัท หัวหิน สกาย ลีฟวิ่ง จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ซื้อที่ดินเนื้อที่ 5 ไร่ 1 งาน 9.5 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ที่อำเภอ หัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จากบริษัท วานา นาวา จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต โดยการกู้ยืมเงินจากบริษัทจำนวน 100 ล้านบาท และกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประมาณ 100 ล้านบาท	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน ซึ่งมีข้อตกลงทางการค้า ในลักษณะเดียวกันที่กระทำกับคู่สัญญาทั่วไป ในสถานการณ์เดียวกัน
		- เงินกู้ยืมระยะสั้น	25.00	-	ในระหว่างปี 2562 บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด (บริษัทย่อย) กู้ยืมเงินจากบริษัท วานา นาวา จำกัดจำนวน 25 ล้านบาทโดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงิน ชนิดจ่ายคืนเมื่อครบตาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี และไม่มีการประกัน โดยวัตถุประสงค์เพื่อนำมาใช้เป็น เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน ซึ่งมีข้อตกลงทางการค้า ในลักษณะเดียวกันที่กระทำกับคู่สัญญาทั่วไป ในสถานการณ์เดียวกัน
		- ดอกเบี้ยจ่าย / ดอกเบี้ยค้างจ่าย	0.17	-	ดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมระยะสั้น อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี	การคำนวณดอกเบี้ยเป็นไปตามสัญญาเงินกู้

## ความจำเป็นและผลสมเหตุผลของรายการ

รายการระหว่างกันของกลุ่มบริษัทเป็นไปตามลักษณะธุรกิจการค้าปกติ และเป็นการสนับสนุนการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท โดยค่าตอบแทนได้มีการกำหนดเงื่อนไขโดยคำนึงถึงราคาตลาด หรือตามเกณฑ์ที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือราคาที่ตกลงกัน ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจการค้า โดยการดำเนินการดังกล่าวต้องเป็นไปตามนโยบายการทำธุรกรรมรายการระหว่างกันตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทกำหนด

นโยบายหรือแนวโน้มนโยบายการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

สำหรับแนวโน้มนโยบายการทำรายการระหว่างกันในอนาคต จะยังประกอบด้วยรายการธุรกิจปกติ เช่น ค่าเช่าพื้นที่ เป็นต้น นอกจากนี้ยังอาจมีรายการซื้อขายที่ดินกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง รวมถึงรายการอื่นๆ ทั้งนี้ การทำรายการ ระหว่างกันที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัท และเป็นไปตามมาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติที่ได้กล่าวไว้แล้วข้างต้น





SZENTEN



Classic

SZE

ALLIAD  
WOLFO  
POLITY

INTERCONTINENTAL  
RESIDENCES HUA HIN



## → รายงานคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการ จำนวน 3 ท่าน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ดังนี้

1. นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ ประธานคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน
2. นายอนุชา สีนากทกกุล กรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน
3. นายภูมิพัฒน์ สيناเจริญ กรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน

โดยมีวาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2562 จนถึงวันที่ 14 พฤษภาคม 2565 ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2562

คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน ได้จัดประชุมเพื่อพิจารณา เรื่องต่างๆ ประจำปี 2562 ดังต่อไปนี้

### 1. การสรรหาคณะกรรมการ

พิจารณาสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสม เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท แทนกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามกำหนดวาระ เพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 พิจารณาแต่งตั้ง

พิจารณาสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสม เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการใหญ่ แทนกรรมการผู้จัดการใหญ่ที่ลาออก เพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้ง

### 2. การกำหนดคำตอบแทน

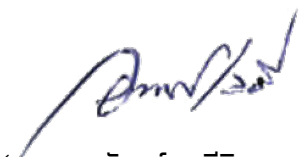
พิจารณาคำตอบแทนกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน ประจำปี 2563 และโบนัสกรรมการ ประจำปี 2562 เพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมสามัญ ผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 พิจารณานุมัติ

พิจารณาการจ่ายโบนัส ประจำปี 2562 และขึ้นเงินเดือนประจำปี 2563 แก่ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท

### 3. การปรับปรุง และพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่

พิจารณาผลการประเมินคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประจำปี 2562

คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความโปร่งใส และถูกต้องตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัท และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

  
(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)  
ประธานคณะกรรมการสรรหา  
และพิจารณาคำตอบแทน



→ ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ



สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

» สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

งบการเงินปี 2562 ตรวจสอบโดย นางสาววันนิสา จามบัวทอง ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6838 จากบริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขแต่มีเรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือ การรับรู้รายได้บริการก่อสร้าง และการประเมินมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้มีผลกระทบต่อความคิดเห็นของผู้สอบบัญชีแต่อย่างใด

» สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

งบการเงินปี 2561 ตรวจสอบโดย นางสาววันนิสา จามบัวทอง ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6838 จากบริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขแต่มีเรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือ การรับรู้รายได้บริการก่อสร้าง และการประเมินมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้มีผลกระทบต่อความคิดเห็นของผู้สอบบัญชีแต่อย่างใด

» สรุปรายงานการตรวจสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

งบการเงินปี 2560 ตรวจสอบโดย นายอุดม ธนรัตน์พงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8501 จากบริษัท พีวี ออดิท จำกัด

ผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขแต่มีเรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือ การรับรู้รายได้บริการก่อสร้าง และการประเมินมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์ดังกล่าวไม่ได้มีผลกระทบต่อความคิดเห็นของผู้สอบบัญชีแต่อย่างใด



ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	2562	2561	2560
ฐานะการเงิน (ล้านบาท)			
สินทรัพย์รวม	1,720.41	316.74	307.43
หนี้สินรวม	982.40	191.90	140.91
ส่วนของผู้ถือหุ้น	738.01	124.84	166.52
มูลค่าหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	641.47	190.08	190.08
ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท)			
รายได้รวม	114.65	114.14	150.06
รายได้จากธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	31.43	87.17	51.44
รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	58.29	15.91	90.22
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(40.09)	(41.03)	(45.28)
มูลค่าหุ้น (บาทต่อหุ้น)			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น	(0.08)	(0.22)	(0.28)
มูลค่าบัญชีต่อหุ้น	1.15	0.66	0.88
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	7.33	1.36	2.56
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	(9.29)	(28.16)	(29.93)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	(2.33)	(12.95)	(14.73)
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.33	1.54	0.85
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.07	0.36	0.49
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	35.96	17.25	19.84
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (%)	(34.97)	(35.95)	(30.17)



## งบแสดงฐานะการเงิน

รายการ	2562		2561		2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	101.90	5.92	7.31	2.31	0.91	0.30
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	0.50	0.03	39.41	12.44	6.80	2.21
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ	-	-	2.01	0.63	12.38	4.03
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	17.63	5.57	-	-
งานระหว่างทำ	-	-	1.50	0.47	0.36	0.12
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,538.39	89.42	173.32	54.72	182.34	59.31
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	42.49	2.47	5.46	1.72	1.09	0.35
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>1,683.28</b>	<b>97.84</b>	<b>246.64</b>	<b>77.87</b>	<b>203.88</b>	<b>66.32</b>
เงินฝากสถาบันการเงินติดภาระหลักประกัน	0.19	0.01	7.43	2.35	8.35	2.72
เงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	28.78	9.09	24.37	7.93
อาคารและอุปกรณ์	9.39	0.55	6.18	1.95	8.50	2.76
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3.68	0.21	2.24	0.71	2.69	0.87
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	11.27	0.66	11.40	3.60	14.58	4.74
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	12.60	0.73	14.07	4.44	45.06	14.66
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>37.13</b>	<b>2.16</b>	<b>70.10</b>	<b>22.13</b>	<b>103.55</b>	<b>33.68</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>1,720.41</b>	<b>100.00</b>	<b>316.74</b>	<b>100.00</b>	<b>307.43</b>	<b>100.00</b>
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	14.53	0.84	17.04	5.38	2.86	0.93
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	41.61	2.42	23.17	7.32	18.79	6.11
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	78.32	4.55	39.44	12.45	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.73	0.04	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	29.90	9.44	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	50.00	2.91	-	-	-	-
ประมาณการต้นทุน	15.92	0.93	13.89	4.39	18.64	6.06
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	18.05	1.05	18.32	5.78	20.05	6.52
เงินรับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	1.38	0.08	6.17	1.95	11.20	3.64
เงินรับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์	7.61	0.44	28.36	8.95	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1.36	0.08	4.76	1.50	8.10	2.63
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>229.51</b>	<b>13.34</b>	<b>181.05</b>	<b>57.16</b>	<b>79.64</b>	<b>25.91</b>
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	750.00	43.59	-	-	51.92	16.89
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	2.17	0.13	-	-	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	0.72	0.04	10.85	3.43	9.35	3.04
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>752.89</b>	<b>43.76</b>	<b>10.85</b>	<b>3.43</b>	<b>61.27</b>	<b>19.93</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>982.40</b>	<b>57.10</b>	<b>191.90</b>	<b>60.59</b>	<b>140.91</b>	<b>45.83</b>
ทุนจดทะเบียน	673.15		227.76		227.76	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	641.47	37.29	190.08	60.01	190.08	61.83
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	263.63	15.32	68.32	21.57	68.32	22.22
ขาดทุนสะสม	(167.09)	(9.71)	(133.56)	(42.17)	(91.88)	(29.89)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>738.01</b>	<b>42.90</b>	<b>124.84</b>	<b>39.41</b>	<b>166.52</b>	<b>54.17</b>



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

รายการ	2562		2561		2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	31.43	27.41	87.17	76.37	51.44	34.28
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	58.29	50.84	15.91	13.94	90.22	60.12
รายได้อื่น	24.93	21.74	11.06	9.69	8.40	5.60
รวมรายได้	114.65	100.00	114.14	100.00	150.06	100.00
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง	22.65	19.76	75.99	66.58	61.54	41.01
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	34.81	30.36	9.31	8.16	52.01	34.66
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	9.97	8.70	1.14	1.00	11.03	7.35
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	56.22	49.04	50.51	44.25	58.46	38.96
เงินชดเชยให้ออกจากงาน	21.65	18.88	-	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	5.52	4.81	3.70	3.24	5.41	3.61
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	5.43	4.74	11.34	9.94	9.25	6.16
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	156.25	136.28	151.99	133.16	197.70	131.75
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(41.60)	(36.28)	(37.85)	(33.16)	(47.64)	(31.75)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	1.51	1.32	(3.18)	(2.79)	2.36	1.57
ขาดทุนสำหรับปี	(40.09)	(34.97)	(41.03)	(35.95)	(45.28)	(30.17)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษีเงินได้	6.56	5.72	(0.65)	(0.57)	0.48	0.32
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(33.53)	(29.25)	(41.68)	(36.52)	(44.80)	(29.85)

งบกระแสเงินสด

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	2562	2561	2560
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,396.06)	10.64	14.41
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	57.33	(32.48)	(26.34)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,433.32	28.24	(3.63)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	94.59	6.40	(15.56)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	7.31	0.91	16.47
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	101.90	7.31	0.91



## อัตราส่วนทางการเงิน

รายการ	หน่วย	2562	2561	2560
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	7.33	1.36	2.56
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.45	0.26	0.10
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(6.80)	0.08	0.10
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	6.35	7.30	18.30
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	57	50	20
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	เท่า	4.31	7.23	4.83
ระยะเวลารับหนี้เฉลี่ย	วัน	85	50	76
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)</b>				
อัตรากำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น - ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	%	27.94	12.83	(19.64)
อัตรากำไรขั้นต้น - ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	%	40.28	41.48	42.35
อัตรากำไรขั้นต้น	%	35.96	17.25	19.84
อัตราส่วนของรายได้อื่น	%	21.74	9.69	5.60
อัตราขาดทุนสุทธิ	%	(34.97)	(35.95)	(30.17)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	(9.29)	(28.16)	(29.93)
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	(2.33)	(12.95)	(14.73)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	(306.73)	(487.29)	(404.65)
อัตราหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.07	0.36	0.49
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.33	1.54	0.85
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	(6.54)	(9.23)	(7.81)
อัตราการจัดเงินปันผล	%	-	-	-
<b>อัตราการเติบโต (Growth Rate)</b>				
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	%	(63.94)	69.46	(66.33)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	%	266.37	(82.37)	(45.63)
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง	%	(70.19)	23.48	(59.30)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	%	273.90	(82.10)	(46.74)
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	%	70.07	(25.68)	(0.24)
ขาดทุนสุทธิ	%	(2.29)	(9.41)	37,841.67





แนวคิดที่จะทำอสังหาฯ แนวใหม่ โดยผสมผสาน  
ประสบการณ์การพักผ่อน และการให้บริการระดับโรงแรม  
เข้ากับการดีไซน์ ของที่พักอาศัย ซึ่งยังคงต้องมีความคุ้มค่า  
ในแง่ของการลงทุน ออกมาในรูปแบบ ลิฟวิ่ง โซลูชัน  
คอนเซปต์ “MORE THAN JUST LIVING”

นางสาวพรภาพุร ลิปตพัลลภ  
กรรมการบริหาร



→ การวิเคราะห์  
และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ





## วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

### ภาพรวมการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัท พร้าว เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท โฟคัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)) แต่เดิมจัดอยู่ในกลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้างขนาดกลาง ดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างควบคู่ไปกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต่อมาในปี 2559 บริษัทได้เพิ่มช่องทางธุรกิจอีกแขนงหนึ่ง เป็นธุรกิจร่วมลงทุนในกิจการบริหารจัดการขยะและผลิตพลังงานจากเชื้อเพลิงขยะ โดยได้ทำสัญญาการร่วมค้ำกับบริษัท เวก เอส.เอ.เอส. จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศฝรั่งเศส เพื่อร่วมจัดตั้งและร่วมลงทุนในการร่วมค้ำในชื่อบริษัท โฟคัส เวก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“โฟคัส เวก”) โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 60 และโฟคัส เวก ได้ลงทุนในบริษัทย่อยชื่อบริษัท โฟคัส เวก บางนา จำกัด ดำเนินธุรกิจบริหารจัดการขยะและธุรกิจผลิตพลังงานจากเชื้อเพลิงขยะ อย่างไรก็ตามในระหว่างปี 2562 บริษัทได้มีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ โดยได้ยุติธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง รวมทั้งขายเงินลงทุนในการร่วมค้ำทั้งหมด ทำให้โฟคัส เวก สิ้นสภาพการเป็นบริษัทการร่วมค้ำ

บริษัทได้หันมามุ่งเน้นเฉพาะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพียงธุรกิจเดียว โดยในปี 2562 ได้ลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด และบริษัท หัวหิน สกาย ลีฟวิ่ง จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย โดยในปัจจุบันบริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด กำลังอยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ “InterContinental Residences Hua Hin” ซึ่งเป็นโครงการที่พักอาศัยระดับลักซ์ชัวรีซึ่งบริหารงานโดยเครือโรงแรมระดับโลกอย่าง “IHG” ที่แรกในไทย บนที่ดินขนาด 7 ไร่ 2 งาน 48.8 ตารางวา ติดหาดใจกลางเมืองหัวหิน บนถนนเพชรเกษม ช่วงซอยหัวหิน 71 และบริษัท หัวหิน สกาย ลีฟวิ่ง จำกัด ได้เริ่มต้นพัฒนาโครงการที่พักอาศัยบนที่ดินขนาด 5 ไร่ 1 งาน 9.5 ตารางวา ตั้งอยู่ระหว่างสวนน้ำวานา นาวา และโรงแรมออลิเดย์ อินน์ หัวหิน

จากการที่บริษัทได้ลงทุนในบริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด และบริษัท หัวหิน สกาย ลีฟวิ่ง จำกัด โดยบริษัทมีอำนาจควบคุม ดังนั้นบริษัทจึงรวมงบการเงินของบริษัทดังกล่าวในงบการเงินรวมตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2562 โดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกันสำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่คล้ายคลึงกัน



## ผลการดำเนินงาน

### รายได้

บริษัทมีรายได้จากการดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามสัดส่วน ดังนี้

### ตารางแหล่งที่มาของรายได้

(หน่วย : ล้านบาท)

คำอธิบาย	2562		2561		การเปลี่ยนแปลง	
ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง						
» ภาครัฐ	30.28	26.41%	40.72	35.68%	(10.44)	(25.64%)
» ภาคเอกชน	1.15	1.00%	46.45	40.70%	(45.30)	(97.52%)
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	58.29	50.84%	15.91	13.94%	42.38	266.37%
รายได้อื่น	24.93	21.74%	11.06	9.69%	13.87	125.41%
รวม	114.65	100.00%	114.14	100.00%	0.51	0.45%

หมายเหตุ: รายได้อื่น ได้แก่ กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน, รายได้ค่าบริการจัดการจากบริษัทย่อยของการร่วมค้า, ดอกเบี้ยรับ เป็นต้น



## ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างมาจากทั้งรับเหมา โครงการก่อสร้างของหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชน ในปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างรวมจำนวน 31.43 ล้านบาท ลดลงจำนวน 55.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 64 เมื่อเทียบกับปีก่อนซึ่งเท่ากับ 87.17 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้ยุติธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ส่งผลให้ในปี 2562 ไม่มีโครงการก่อสร้างใหม่ มีเพียงรายได้จากโครงการก่อสร้างที่ต่อเนื่องมาจากปีก่อน โดยงานก่อสร้างภาครัฐ ได้แก่ โครงการจัดตั้งศูนย์ส่งเสริมคุณภาพชีวิตข้าราชการกองทัพอากาศ บริเวณหาดนางรอง การทำเรือสปีดฮิวฐานทัพเรือสปีดฮิว และงานก่อสร้างภาคเอกชน ได้แก่ งานก่อสร้างอาคารโรงงานบริหาร จัดการขยะอำเภอลำปลายมาศ จังหวัดพะเยา ซึ่งเป็นการดำเนินงานของบริษัทย่อยของการร่วมค้า (ปัจจุบันสิ้นสภาพการเป็นบริษัทการร่วมค้า)

## ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2562 บริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ “โฟกัส เพลินจิต” ให้ลูกค้าจำนวน 7 หน่วย รวมมูลค่า 57.50 ล้านบาท และมีรายได้ค่าเช่า 0.79 ล้านบาท รวมเป็น 58.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.38 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 266 เมื่อเทียบกับปีก่อนซึ่งเท่ากับ 15.91 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนของรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้รวมในปี 2562 และ 2561 เท่ากับร้อยละ 50.84 และร้อยละ 13.94 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีมูลค่าการซื้อขายที่ทำสัญญาซื้อขายแล้วจำนวน 99 หน่วย คิดเป็นเงินจำนวน 585 ล้านบาท และมีมูลค่าการซื้อขายที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอนาคตจำนวน 1 หน่วย เป็นเงินจำนวน 8 ล้านบาท สามารถแสดงรายละเอียดได้ดังนี้

โครงการ	จำนวนหน่วย ของโครงการ	ยอดขายรวม ของโครงการ (ล้านบาท)	มูลค่าที่ลูกค้า จ่ายเงินจองสิทธิ์ (ล้านบาท)	อัตราส่วน ร้อยละต่อ ยอดขายรวม
โฟกัส เพลินจิต	132	830	593	71.45

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มีมูลค่าการซื้อขายที่ลูกค้าได้จ่ายเงินจองสิทธิ์แล้วและจะทำสัญญาจะซื้อจะขายภายในปี 2563 จำนวน 22 หน่วย คิดเป็นเงินจำนวน 471 ล้านบาท แสดงรายละเอียดได้ดังนี้

โครงการ	จำนวนหน่วย ของโครงการ	ยอดขายรวม ของโครงการ (ล้านบาท)	มูลค่าที่ลูกค้า จ่ายเงินจองสิทธิ์ (ล้านบาท)	อัตราส่วน ร้อยละต่อ ยอดขายรวม
InterContinental Residences Hua Hin	238	3,515	471	13.40



## รายได้อื่น

ในปี 2562 บริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 24.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 125 เมื่อเทียบกับปีก่อนซึ่งมีรายได้อื่นเท่ากับ 11.06 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจาก กำไรจากการขาย เงินลงทุนในการร่วมค้า (โฟคัส เวก) จำนวน 20.41 ล้านบาท ในขณะที่รายได้ ค่าบริหารจัดการจากบริษัทย่อยของการร่วมค้าลดลง 3.20 ล้านบาท และรายได้เบ็ดเตล็ดลดลง 3.80 ล้านบาท จากการที่ในปี 2561 มีรายการปรับปรุงเจ้าหนี้ ประมาณการค่าซ่อมและเงินประกัน ผลงานที่ครบกำหนดรับประกัน แต่ไม่มีรายการดังกล่าวในปี 2562

## ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายของบริษัทประกอบด้วยต้นทุนจากการรับงานก่อสร้าง ต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย ในการขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ต้นทุนทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับปี 2562 และ 2561 บริษัทมีต้นทุนแยกตามแต่ละประเภทธุรกิจ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี2562				ปี2561				เพิ่มขึ้น (ลดลง)			
	รับเหมาก่อสร้าง		อสังหาริมทรัพย์		รับเหมาก่อสร้าง		อสังหาริมทรัพย์		รับเหมาก่อสร้าง		อสังหาริมทรัพย์	
รายได้	31.43	100%	58.29	100%	87.17	100%	15.91	100%	(55.74)	(64%)	42.38	266%
ต้นทุน	22.65	72%	34.81	60%	75.99	87%	9.31	59%	(53.34)	(70%)	25.50	274%
กำไรขั้นต้น	8.78	28%	23.48	40%	11.18	13%	6.60	41%	(2.40)	(21%)	16.88	256%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-	-	9.97	17%	-	-	1.14	7%	-	-	8.83	775%
กำไรหลังค่าใช้จ่ายในการขาย	8.78	28%	13.51	23%	11.18	13%	5.46	34%	(2.40)	(21%)	8.05	147%

## ต้นทุนธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

ในปี 2562 บริษัทมีรายได้จากรับเหมาก่อสร้างลดลงจากปีก่อน จึงทำให้ต้นทุนจากการ รับเหมาก่อสร้างลดลง 53.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 70 ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้ บริษัทมีต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้างในอัตราร้อยละ 72 ของรายได้ ลดลงจากปีก่อนซึ่ง อยู่ที่อัตราร้อยละ 87 เนื่องจากการปรับลดงบประมาณตามที่เกิดขึ้นจริงสำหรับโครงการ ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นในปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 28 (ปี 2561 เท่ากับร้อยละ 13)



## ต้นทุนธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2562 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพิ่มขึ้น จึงทำให้มีต้นทุนขายเพิ่มขึ้น 25.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 274 โดยในปี 2562 บริษัทมีต้นทุนจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 60 และมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 40 ซึ่งค่อนข้างใกล้เคียงกับปีก่อนที่มีอัตราต้นทุนอยู่ที่ร้อยละ 59 และมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 41 ทั้งนี้อัตราต้นทุนขายที่แตกต่างกันเนื่องมาจากการปรับปรุงห้องชุดให้มีสภาพใหม่และสวยงามมากขึ้น

## ค่าใช้จ่ายในการขาย

ในปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขาย 9.97 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 8.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 775 เมื่อเทียบกับปีก่อน ส่วนใหญ่เกิดจากค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์และภาษี เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ “โฟคัส เพลินจิต” ที่เพิ่มขึ้น (โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในปี 2562 จำนวน 7 ห้อง และในปี 2561 จำนวน 2 ห้อง)

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2562	ปี 2561	การเปลี่ยนแปลง	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	77.87	50.51	27.36	54.17%
ต้นทุนทางการเงิน	5.52	3.70	1.82	49.19%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	5.43	11.34	(5.91)	(52.12%)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	1.51	(3.18)	4.69	147.48%
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษีเงินได้	6.56	(0.65)	7.21	1,109.23%

## ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 77.87 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าตอบแทนผู้บริหาร เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน ค่าเช่าและค่าบริการสำนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ค่าเสื่อมราคา ฯลฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 27.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 54 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งเท่ากับ 50.51 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กร ซึ่งทำให้บริษัทมีการจ่ายเงินชดเชยให้แก่พนักงาน 21.65 ล้านบาทและมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้น 1.76 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา 2.00 ล้านบาท ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายทรัพย์สิน 1.25 ล้านบาท และค่าปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางอาคารชุดโครงการ “โฟคัส เพลินจิต” 1.19 ล้านบาท

## ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2562 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 5.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 49 เมื่อเทียบกับปีก่อนซึ่งเท่ากับ 3.70 ล้านบาท เกิดจากดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

## ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

บริษัทร่วมลงทุนในการร่วมค้า และการร่วมค้าได้ถือหุ้นในบริษัทย่อย เพื่อดำเนินธุรกิจบริหารจัดการขยะ ซึ่งกิจการดังกล่าวมีผลขาดทุน อย่างไรก็ตามในระหว่างปี 2562 บริษัทได้ขายเงินลงทุนในการร่วมค้าดังกล่าวทั้งหมดแล้ว ดังนั้นบริษัทจึงรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าตามสัดส่วนที่ลงทุนจนถึงวันที่ขายเงินลงทุนนั้น เป็นจำนวน 5.43 ล้านบาท



## รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้

ในปี 2562 บริษัทมีรายได้ภาษีเงินได้จำนวน 1.51 ล้านบาท เกิดจากการเปลี่ยนแปลงผลแตกต่างชั่วคราว ทำให้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

## กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิต่อจากภาษีเงินได้

ในปี 2562 บริษัทมีกำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิต่อจากภาษีเงินได้จำนวน 6.56 ล้านบาท ประกอบด้วย กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน 8.19 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้อง 1.63 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการปรับปรุงประมาณการผลประโยชน์พนักงานจากการปรับโครงสร้างองค์กรและผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าชดเชยสูงสุดกรณีนายจ้างเลิกจ้างจาก 300 วันเป็น 400 วัน

## ฐานะทางการเงิน

ฐานะทางการเงินของบริษัทสำหรับปี 2562 เมื่อเทียบกับปี 2561มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2562	ปี 2561	การเปลี่ยนแปลง	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	101.90	7.31	94.59	1,293.98%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น-สุทธิ	0.50	39.41	(38.91)	(98.73%)
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ	-	2.01	(2.01)	(100.00%)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	17.63	(17.63)	(100.00%)
งานระหว่างทำ	-	1.50	(1.50)	(100.00%)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,538.39	173.32	1,365.07	787.60%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	42.49	5.46	37.03	678.21%
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>1,683.28</b>	<b>246.64</b>	<b>1,436.64</b>	<b>582.48%</b>
เงินฝากสถาบันการเงินติดภาระหลักประกัน	0.19	7.43	(7.24)	(97.44%)
เงินลงทุนในการร่วมค้า	-	28.78	(28.78)	(100.00%)
อาคารและอุปกรณ์	9.39	6.18	3.21	51.94%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3.68	2.24	1.44	64.29%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	11.27	11.40	(0.13)	(1.14%)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	12.60	14.07	(1.47)	(10.45%)
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>37.13</b>	<b>70.10</b>	<b>(32.97)</b>	<b>(47.03%)</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>1,720.41</b>	<b>316.74</b>	<b>1,403.67</b>	<b>443.16%</b>



## สินทรัพย์

บริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 1,720.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,403.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 443 เมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวมของปี 2561 ซึ่งเท่ากับ 316.74 ล้านบาท แบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 1,683.28 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน 37.13 ล้านบาท รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมีดังนี้

1. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น จำนวน 0.50 ล้านบาท ลดลงจำนวน 38.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99 เมื่อเทียบกับปีก่อนซึ่งเท่ากับ 39.41 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2562 บริษัท ได้ยุติธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง รวมทั้งขายเงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งประกอบธุรกิจบริหารจัดการขยะ และผลิตพลังงานจากเชื้อเพลิงขยะ และระหว่างปีได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้ส่วนใหญ่แล้ว ทำให้ยอดคงเหลือของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ณ วันสิ้นปีลดลง โดยแบ่งเป็น

1.1 ลูกหนี้การค้า-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เกิดจากการรับเหมาก่อสร้างอาคารโรงงานโครงการบริหารจัดการขยะ ซึ่งเป็นธุรกิจของบริษัทย่อยของการร่วมค้า ลดลงจำนวน 13.74 ล้านบาท

1.2 ลูกหนี้การค้า-กิจการอื่น เกิดจากงานก่อสร้างโครงการจัดตั้งศูนย์ส่งเสริมคุณภาพชีวิต ข้าราชการกองทัพเรือ ลดลงจำนวน 14.51 ล้านบาท

1.3 ลูกหนี้อื่น-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เกิดจากการเรียกเก็บค่าบริการจัดการด้านงานสนับสนุน ธุรกิจ (Back office service) จากบริษัทย่อยของการร่วมค้า ลดลงจำนวน 10.85 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทไม่มีลูกหนี้การค้า สำหรับปี 2562 มีระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ย 57 วัน

2. มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ ลดลง 2.01 ล้านบาท และงานระหว่างทำ ลดลง 1.50 ล้านบาท เนื่องจากงานก่อสร้างโครงการต่างๆ แล้วเสร็จทั้งหมด และได้มีการเรียกเก็บในปีที่ผ่านมา

3. เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นเงินให้กู้ยืมแก่การร่วมค้าโดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงินชนิดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ย MLR บวกร้อยละ 1 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน ซึ่งในระหว่างปี 2562 บริษัทได้รับชำระคืนแล้วทั้งจำนวน 17.63 ล้านบาท

4. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วย ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปี 2561 เนื่องจากมีการโครงการใหม่เพิ่มขึ้น 2 โครงการ จากเดิมที่มียอดคงเหลือเพียงโครงการโฟคัส เพลินจิต เพียงโครงการเดียว

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	โครงการโฟคัส เพลินจิต	โครงการ InterContinental Residences Hua Hin	โครงการในอนาคต	รวม
ต้นทุนที่ดินเพื่อการพัฒนา	62.54	1,127.50	200.37	1,390.41
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	80.46	39.01	0.00	119.47
ต้นทุนทางการเงิน	3.96	21.35	3.20	28.51
<b>รวม</b>	<b>146.96</b>	<b>1,187.86</b>	<b>203.57</b>	<b>1,538.39</b>



5. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น 37.03 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากค่าบริการงานขาย จ่ายล่วงหน้าซึ่งเป็นของบริษัทย่อยจำนวน 23.78 ล้านบาท นอกจากนี้มีค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า เพิ่มขึ้น 6.28 ล้านบาท และค่าสินค้าและบริการจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น 4.08 ล้านบาท

6. เงินฝากสถาบันการเงินติดภาระหลักประกัน ลดลง 7.24 ล้านบาท เนื่องจากการปลดภาระ ค่าประกันตามเงื่อนไขและระยะเวลาของสัญญาเช่าก่อสร้างต่าง ๆ

7. เงินลงทุนในการร่วมค้า (โฟกัส เวก) ลดลง 28.78 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปี 2562 บริษัทได้ขายเงินลงทุนในการร่วมค้าดังกล่าวทั้งหมด

8. อาคารและอุปกรณ์ เพิ่มขึ้นจำนวน 3.21 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า เนื่องจากบริษัทได้ย้ายที่ตั้งสำนักงานแห่งใหม่ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน เพิ่มขึ้นจำนวน 1.44 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทกำลังอยู่ระหว่างติดตั้งโปรแกรมคอมพิวเตอร์ เพื่อรองรับระบบการขาย และระบบบัญชีใหม่เพื่อให้สอดคล้องเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากยิ่งขึ้น

9. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ลดลง 1.47 ล้านบาท ส่วนใหญ่เนื่องจากบริษัทได้รับคืนภาษีเงินได้ นิติบุคคลถูกหัก ณ ที่จ่ายปี 2560 จำนวน 3.30 ล้านบาท

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี2562	ปี2561	การเปลี่ยนแปลง	
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	14.53	17.04	(2.51)	(14.73%)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	41.61	23.17	18.44	79.59%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	78.32	39.44	38.88	98.58%
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.73	-	0.73	100.00%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	29.90	(29.90)	(100.00%)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	50.00	-	50.00	100.00%
ประมาณการต้นทุน	15.92	13.89	2.03	14.61%
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	18.05	18.32	(0.27)	(1.47%)
เงินรับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	1.38	6.17	(4.79)	(77.63%)
เงินรับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์	7.61	28.36	(20.75)	(73.17%)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1.36	4.76	(3.40)	(71.43%)
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>229.51</b>	<b>181.05</b>	<b>48.46</b>	<b>26.77%</b>
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	750.00	-	750.00	100.00%
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	2.17	-	2.17	100.00%
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	0.72	10.85	(10.13)	(93.36%)
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>752.89</b>	<b>10.85</b>	<b>742.04</b>	<b>6,839.08%</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>982.40</b>	<b>191.90</b>	<b>790.50</b>	<b>411.93%</b>



## หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหนี้สินรวม 982.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 790.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 412 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวมของปี 2561 ซึ่งเท่ากับ 191.90 ล้านบาท แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียน 229.51 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน 752.89 ล้านบาท รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมีดังนี้

1. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ลดลง 2.51 ล้านบาท เกิดจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากการขายลดตั๋วเงินรับลดลง 6.50 ล้านบาท ในขณะที่มีการใช้เงินทุนหมุนเวียนจากวงเงินเบิกเกินบัญชีเพิ่มขึ้น 3.99 ล้านบาท
2. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้น 18.44 ล้านบาทจากปีก่อน เนื่องจากบริษัทได้เริ่มพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2562 เป็นต้นมา ทำให้มีรายการต่าง ๆ ที่เป็นยอดคงค้างชำระ ณ วันสิ้นปีเพิ่มมากขึ้น
3. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ โดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงินชนิดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ย MOR ต่อปี และไม่มีหลักประกัน ในระหว่างปี 2562 บริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวพร้อมทั้งดอกเบี้ยค้างจ่ายทั้งหมดแล้ว
4. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เกิดจากการที่บริษัทยืมได้กู้ยืมเงินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อใช้ในการดำเนินกิจการ โดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงินชนิดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม จำนวน 25 ล้านบาท ไม่มีดอกเบี้ย 1 ฉบับ และจำนวน 25 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี 1 ฉบับ โดยทั้ง 2 ฉบับไม่มีหลักประกัน
5. ประมาณการต้นทุน เพิ่มขึ้น 2.03 ล้านบาทจากปีก่อน ส่วนใหญ่เกิดจากประมาณการประกันราคาขายห้องชุดโครงการโฟกัส เพลินจิต ซึ่งในปี 2562 มีลูกค้าที่ซื้อห้องชุดและได้รับโปรโมชั่นรับประกันผลตอบแทนจำนวน 4 ยูนิต
6. เงินรับล่วงหน้าค่าก่อสร้างจำนวน 1.38 ล้านบาท เกิดจากเงินงวดที่เรียกเก็บจากลูกค้ามากกว่ามูลค่างานตามสัญญา มีจำนวนลดลงจากปีก่อน 4.79 ล้านบาท เนื่องจากได้ส่งมอบงานโครงการก่อสร้างที่แล้วเสร็จในระหว่างปี
7. เงินรับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 7.61 ล้านบาท เกิดจากการขายห้องชุดโครงการโฟกัส เพลินจิต ที่ลูกค้ายังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์จำนวน 5.41 ล้านบาท และเงินจองสิทธิ์โครงการ “InterContinental Residences Hua Hin” จำนวน 22 ยูนิต เป็นเงิน 2.20 ล้านบาท
8. หนี้สินหมุนเวียนอื่น ลดลง 3.40 ล้านบาทจากปีก่อน ส่วนใหญ่เกิดจากภาษีขายไม่ถึงกำหนด ลดลง 1.79 ล้านบาทเนื่องจากได้รับชำระหนี้จากลูกค้า และค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ลดลง 1.95 ล้านบาท เนื่องจากการปรับปรุงประมาณการค่าซ่อมโครงการที่ครบกำหนดรับประกัน



9. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 828.32 ล้านบาท แบ่งเป็นส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 78.32 ล้านบาท มาจากเงินกู้จากวงเงินสินเชื่อเพื่อโครงการโฟกัส เพลินจิต และส่วนที่ถึงกำหนดชำระหลังจากหนึ่งปีจำนวน 750 ล้านบาท เป็นเงินกู้จากวงเงินสินเชื่อของบริษัท หัวหิน อัลฟ่า 71 จำกัด เพื่อใช้ซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ “InterContinental Residences Hua Hin” และเงินกู้จากวงเงินสินเชื่อของบริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด เพื่อใช้ซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ โดยรายละเอียดเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีดังนี้

โครงการ	วงเงิน (ล้านบาท)	ยอดเงินกู้ ณ 31/12/62 (ล้านบาท)	ระยะเวลา	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	การชำระหนี้
โฟกัส เพลินจิต	100.00	78.32	พ.ศ.2562 - พ.ศ.2565	MLR - 1	เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด
InterContinental Residences Hua Hin	1,320.00	650.00	ภายใน ร.ศ. 2566	MLR - 2	เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด
โครงการของบริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	100.00	100.00	ภายใน พ.ศ. 2564	MLR - 1.5	ชำระครั้งเดียวทั้งจำนวน ภายในระยะเวลาตามสัญญา
<b>รวม</b>	<b>1,520.00</b>	<b>828.32</b>			

หลักประกันวงเงินกู้ ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ และบริษัทค้ำประกันหนี้ให้กับบริษัทย่อย

10.หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินจำนวน 2.90 ล้านบาท แบ่งเป็นส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 0.73 ล้านบาท และส่วนที่ถึงกำหนดชำระหลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปีจำนวน 2.17 ล้านบาท เกิดจากสัญญาเช่ารถยนต์สำหรับผู้บริหาร

11.การผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ลดลง 10.13 ล้านบาท เกิดจากการปรับปรุงประมาณการผลประโยชน์พนักงานจากการปรับโครงสร้างองค์กร ซึ่งทำให้มีจำนวนพนักงานลดลง



## ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2562	ปี 2561	การเปลี่ยนแปลง	
ทุนจดทะเบียน	673.15	227.76	445.39	195.55%
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	641.47	190.08	451.39	237.47%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	263.63	68.32	195.31	285.88%
ขาดทุนสะสม	(167.09)	(133.56)	33.53	25.10%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	738.01	124.84	613.17	491.16%

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 738.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 613.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 491 เมื่อเทียบกับปีก่อนซึ่งเท่ากับ 124.84 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2562 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 227.76 ล้านบาทเป็น 673.15 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 451.39 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ตามราคาที่ทำให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติกำหนดราคาเสนอขายด้วยราคา 1.44 บาทต่อหุ้น ทำให้มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นเพิ่มขึ้นจำนวน 195.31 ล้านบาท และบริษัทมีขาดทุนสุทธิสำหรับปี 2562 จำนวน 40.09 ล้านบาท มีกำไรเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 6.56 ล้านบาท ส่งผลให้ขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น 33.53 ล้านบาท จาก 133.56 ล้านบาทเป็น 167.09 ล้านบาท

## กระแสเงินสดและสภาพคล่อง

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2562	ปี 2561
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,396.06)	10.64
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	57.33	(32.48)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,433.32	28.24
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	94.59	6.40
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	7.31	0.91
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	101.90	7.31



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือจำนวน 101.90 ล้านบาท โดยมีกระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 94.59 ล้านบาท ประกอบด้วย

1. กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 1,396.06 ล้านบาท รายการหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,351.48 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นจำนวน 37.03 ล้านบาท
2. กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน 57.33 ล้านบาท รายการหลักมาจากเงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 43.76 ล้านบาท และรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสุทธิจำนวน 17.63 ล้านบาท
3. กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 1,433.32 ล้านบาท รายการหลักมาจากเงินรับจากการเพิ่มทุนหุ้นสามัญจำนวน 646.70 ล้านบาท และการรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 789.65 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยเพื่อนำมาใช้ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องในปี 2562 เท่ากับ 7.33 เท่า เพิ่มขึ้น 5.97 เท่า เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งเท่ากับ 1.36 เท่า อัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นนี้ส่วนหนึ่งมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน ในขณะที่เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี อยู่ในสัดส่วนที่ต่ำ เนื่องจากบริษัทใช้แหล่งเงินทุนส่วนใหญ่จากเงินกู้ยืมระยะยาว และทุนจากผู้ถือหุ้น จะเห็นได้ว่าอัตราส่วนนี้สอดคล้องส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 1.33 เท่า ซึ่งลดลงจากปี 2561 ที่มีอัตราส่วนดังกล่าวที่ 1.54 เท่า



## การผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีการผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

1. บริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการผูกพันตาม สัญญาการค้าตามปกติธุรกิจ โดยมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 12.47 ล้านบาท

2. บริษัทมีการผูกพันที่ต้องจ่ายตามสัญญาดังต่อไปนี้

2.1 จ่ายชำระตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและสัญญาบริการ ในอนาคตดังนี้

### ระยะเวลา ค่าเช่าและบริการจ่าย (ล้านบาท)

1 ปี	3.68
2 - 3 ปี	6.38

2.2 จ่ายชำระตามสัญญาจ้างของโครงการพัฒนาก่อสร้างอาคารพาณิชย์จำนวน 4.70 ล้านบาท

2.3 จ่ายชำระค่าตอบแทนการขายตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

3. บริษัทย่อยมีการผูกพันที่ต้องจ่ายตามสัญญาดังต่อไปนี้

3.1 จ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาบริการ ในอนาคตดังนี้

### ระยะเวลา ค่าเช่าและบริการจ่าย (ล้านบาท)

1 ปี	4.87
2 - 3 ปี	3.15

3.2 จ่ายชำระตามสัญญาจ้างของโครงการพัฒนาก่อสร้างอาคารพาณิชย์ และตามสัญญาบริการในอนาคต มูลค่าคงเหลือ 53.71 ล้านบาท

4. บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิในชื่อทางการค้า และสัญญาบริหารจัดการที่พักอาศัยกับบริษัท อินเทอร์เน็ตเอนเตอร์เทนเมนต์ โฮเต็ลส์ กรุ๊ป (เอเชีย แปซิฟิค) จำกัด โดยมีบริษัทเป็นผู้ค้ำประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยมีการผูกพันที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิในชื่อทางการค้าเป็นจำนวน 525,000 ดอลลาร์สหรัฐ และค่าสิทธิร้อยละ 3 ของรายได้จากการขายห้องชุด การผูกพันที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาบริหารจัดการที่พักอาศัยเป็นจำนวน 50,000 ดอลลาร์สหรัฐ และค่าบริการรายปีจำนวน 10,000 บาทต่อปี โดยนับจากวันที่โครงการแล้วเสร็จจนถึงวันที่ 1 ธันวาคม 2584



## ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีอัตราผลตอบแทนที่ดี ถึงแม้ว่าจะมีปัจจัยที่มีผลต่อการดำเนินงานในเรื่องความสามารถในการจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพในราคาที่เหมาะสม ท่าเลที่ตั้ง การออกแบบ ราคา ซึ่งต้องตรงกับความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย ทั้งนี้บริษัทเล็งเห็นถึงแนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์สำหรับกลุ่มลูกค้า ที่ต้องการที่พักอาศัยในเมืองท่องเที่ยว และมีการคมนาคมไม่ไกลจากกรุงเทพมหานครมากนัก บริษัทจึงมีนโยบายขยายการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แนวตั้ง โดยเฉพาะในเขตพื้นที่อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จึงได้มีการลงทุนในบริษัทย่อยเพื่อพัฒนาโครงการในพื้นที่ดังกล่าว โดยลักษณะโครงการเน้นกลุ่มเป้าหมายที่มีกำลังซื้อสูง ซึ่งตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันยังมีไม่มากนัก

### การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

#### ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

##### 1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่ สำนักงานสอบบัญชี บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมามีจำนวนเงินรวม 1,050,000 บาท

##### 2. ค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee)

-ไม่มี-





More than just living



→ รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ





## เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้รับแต่งตั้งตามมติคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน ที่มีความรู้ความสามารถเพียงพอต่อการสอบทานความน่าเชื่อถือต่องบการเงิน และระบบควบคุมภายใน และในรอบปี 2562 ได้มีการประชุม ทั้งสิ้น 4 ครั้ง โดยแบ่งเป็นการประชุมของบริษัท โฟคัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) จำนวน 2 ครั้ง และ บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) จำนวน 2 ครั้ง โดยมีรายละเอียดของการเข้าประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน ดังนี้

### บริษัท โฟคัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) – เดิม

1. นายพลสันต์สุข อายนบุตร ตำแหน่ง ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ  
เข้าร่วมการประชุม จำนวน 2/2 ครั้ง
2. พล.ต.ต. สุนทร บุญเรือง ตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบ  
เข้าร่วมการประชุม จำนวน 2/2 ครั้ง
3. นายวีระ สุริยาชานนท์ ตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบ  
เข้าร่วมการประชุม จำนวน 2/2 ครั้ง

### บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) – ปัจจุบัน

1. นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ ตำแหน่ง ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ  
เข้าร่วมการประชุม จำนวน 2/2 ครั้ง
2. นายภูมิพัฒน์ สีนางริญ ตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบ  
เข้าร่วมการประชุม จำนวน 2/2 ครั้ง
3. นางสาวอัญชลี บุญทรงศิริกุล ตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบ  
เข้าร่วมการประชุม จำนวน 1/2 ครั้ง

โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยมีความเป็นอิสระต่อการตรวจสอบมากเพียงพอ ซึ่งมีความสอดคล้องต่อข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยสอดคล้องตามกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบที่ได้กำหนดไว้ ซึ่งมีสาระสำคัญต่อการปฏิบัติงานของคณะ กรรมการตรวจสอบ ดังนี้

1. สอบทานความถูกต้อง ของการรายงานทางการเงินรายไตรมาส และประจำปี  
ของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาความถูกต้อง ต่อรายงานทางการเงินรายไตรมาส และประจำปี รวมไปถึงการสอบทานประเด็นที่ต้องเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต อีกทั้งมีการสอบถามความคิดเห็นจากผู้สอบบัญชีเพื่อยืนยันความถูกต้อง ความครบถ้วนอันเป็นสาระสำคัญ เป็นไปตามข้อกำหนดของมาตรฐานบัญชี และสามารถเปิดเผยต่อสาธารณะหรือนุคคลที่เกี่ยวข้อง



## 2. สอบทานความเพียงพอระบบควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบทำการสอบทานความเพียงพอ และเหมาะสมต่อระบบควบคุมภายในของหน่วยงานตรวจสอบภายใน เพื่อให้มีการปรับปรุงแนวทางการตรวจสอบภายในอย่างเป็นประจำ ให้ครอบคลุมทั้งในส่วนของการปฏิบัติงาน การรายงานผล และการติดตามผลการตรวจสอบ อีกทั้งให้คำแนะนำต่อหน่วยงานตรวจสอบภายใน เพื่อให้เกิดการตรวจสอบอย่างเหมาะสม อีกทั้งยังให้ความสำคัญต่อการตรวจสอบด้านกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องต่อประเภทธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อสร้างความมั่นใจต่อนักลงทุน ว่าบริษัทให้ความสำคัญต่อการตรวจสอบความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อองค์กร

## 3. สอบทานการปฏิบัติงานตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องต่อการดำเนินธุรกิจ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ทำการสอบทานการปฏิบัติงานเพื่อให้สอดคล้องตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องต่อองค์กร ทั้งในส่วนของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับองค์กร โดยให้มีการติดตามรายละเอียดที่เกี่ยวข้องอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มีการปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องอย่างเหมาะสม

## 4. สอบทานรายการเกี่ยวข้องกัน

คณะกรรมการตรวจสอบทำการพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อย บริษัทร่วมของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้น เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อย่างเป็นประจำทุกไตรมาส อย่างครบถ้วน เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นว่ามีการดำเนินงานอย่างโปร่งใส

## 5. สอบทานการปฏิบัติงานการต่อต้านคอร์รัปชัน


คณะกรรมการตรวจสอบให้ความสนใจต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่อาจส่งผลให้เกิดการคอร์รัปชันภายในบริษัทฯ โดยให้มีการกำหนดการตรวจสอบที่ครอบคลุมไปถึงเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดการทุจริตคอร์รัปชัน อีกทั้งให้มีการศึกษาแนวทางการต่อต้านการเกิดคอร์รัปชัน เพื่อก่อให้เกิดเป็นนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน เพื่อสร้างความมั่นใจต่อผู้มีส่วนได้เสีย ว่าบริษัทฯ ได้มีการปฏิบัติเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

## 6. พิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการตรวจ และ กฎบัตรหน่วยงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบทำการทบทวนกฎบัตร ว่ามีความเหมาะสมต่อการปฏิบัติงานอย่างเป็นปัจจุบันหรือไม่ โดยคำนึงถึงภารกิจ ขอบเขต หน้าที่ความรับผิดชอบ อีกทั้งให้สอดคล้องต่อข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการตรวจสอบสามารถปฏิบัติงานด้วยความถูกต้อง เป็นอิสระ นำเชื่อถือ สอดคล้องต่อการปฏิบัติงานที่ดี อีกทั้งมีการพิจารณากฎบัตรหน่วยงานตรวจสอบ โดยพิจารณาขอบเขตการตรวจสอบ หน้าที่ในการปฏิบัติงานที่มีความเป็นอิสระ อีกทั้งมีความเหมาะสมต่อความรับผิดชอบ

## 7. พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

คณะกรรมการตรวจสอบทำการพิจารณาความเหมาะสมของผู้ตรวจสอบบัญชี พิจารณาคัดเลือกเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2563 ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งทำการพิจารณาจากความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ในการตรวจสอบ คุณภาพในการตรวจสอบ ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี และความเหมาะสมของค่าตอบแทน โดยขอเสนอพิจารณาแต่งตั้งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปี 2563 รวมทั้งเสนอค่าตอบแทนประจำปี 2563 ต่อคณะกรรมการบริษัท ก่อนมีการนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อทำการพิจารณาต่อไป



(นายอนุวัฒน์ เมธวิบูลย์)  
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ



→ รายงานความรับผิดชอบ  
ของคณะกรรมการ  
ต่อรายงานทางการเงิน





## รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินเฉพาะกิจการ และงบการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย รวมถึงข้อมูลสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี ซึ่งงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายการบัญชีที่เหมาะสม และถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ ใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการที่สมเหตุสมผลในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อให้สามารถสะท้อนฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดได้อย่างถูกต้อง โปร่งใส เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น และนักลงทุนทั่วไป และได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ซึ่งให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข โดยในการตรวจสอบบริษัทได้ให้การสนับสนุนข้อมูล และเอกสารต่างๆ เพื่อให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบ และแสดงความเห็นได้ตามมาตรฐานการสอบบัญชี

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มี และดำรงไว้ซึ่งระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบภายใน และการกำกับดูแลที่เหมาะสม และมีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจว่าข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินของบริษัท และป้องกันความเสี่ยง ตลอดจนเพื่อไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการที่เป็นอิสระทั้งสิ้นเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบการสอบทานนโยบายการบัญชี และรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงิน การสอบทานระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายใน ตลอดจนพิจารณาการเปิดเผยข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องระหว่างกันอย่างครบถ้วน เพียงพอ และเหมาะสม โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบปรากฏอยู่ในรายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในโดยรวมของบริษัท มีความเพียงพอ และเหมาะสม และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลได้ว่างบการเงินเฉพาะกิจการ และงบการเงินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีความเชื่อถือได้ โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และปฏิบัติถูกต้องตามกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง



นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ

ประธานคณะกรรมการบริษัท



นายวิรพงศ์ ไชยเพิ่ม

รองประธานคณะกรรมการบริษัท  
และ ประธานกรรมการบริหาร



นายไพฐู แก่นจันทน์

กรรมการบริษัท  
และกรรมการผู้จัดการใหญ่



นายพล ลิปตพัลลภ

กรรมการ



นางสาวพรพชร ลิปตพัลลภ

กรรมการ



นายอนุชา สีนากกกุล

กรรมการ



นายภูมิพัฒน์ สีนากกุล

กรรมการ



นางสาวอัญชลี บุญทรงษ์กุล

กรรมการ



→ ขบการเงิน





บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
(เดิมชื่อ บริษัท โฟกัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน))

---

รายงานและงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562



## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

(เดิมชื่อ บริษัท โฟกัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน))

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท โฟกัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท โฟกัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)) (บริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมของ บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท โฟกัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และผลการดำเนินงานรวมและกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท โฟกัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

\*\*\*\*\*/2



## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

### การรับรู้รายได้บริการก่อสร้าง

บริษัทมีการรับรู้รายได้บริการก่อสร้าง ต้นทุนก่อสร้าง ซึ่งต้องใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติฐานที่สำคัญของฝ่ายบริหารในการทบทวนประมาณต้นทุนตลอดระยะเวลาก่อสร้างและกำหนดขึ้นความสำเร็จของงานตลอดระยะเวลาการให้บริการ ซึ่งมีผลต่อการวัดมูลค่าของรายได้และรอบระยะเวลาให้บริการ นอกจากนี้การรับรู้รายได้ตามขึ้นความสำเร็จของงานก่อสร้างยังมีผลต่อบัญชี รายได้ค่าบริการก่อสร้าง มูลค่างานเสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ เงินรับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง ต้นทุนก่อสร้าง และต้นทุนการก่อสร้างค้างจ่าย ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัท ดังนั้นข้าพเจ้าจึงพิจารณาว่ารายการที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้บริการก่อสร้าง ต้นทุนก่อสร้างเป็นรายการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงิน บริษัทได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้ค่าบริการก่อสร้างในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 5.1

### การตอบสนองความเสี่ยงโดยผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบเรื่องการรับรู้รายได้บริการและต้นทุนก่อสร้าง โดยทำความเข้าใจกระบวนการในการจัดทำรายงานและประมาณการที่นำมาใช้ในการกำหนดขึ้นความสำเร็จของงานและการจัดทำประมาณการต้นทุน ทดสอบระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้บริการและต้นทุนก่อสร้าง ทดสอบการรับรู้รายได้บริการก่อสร้างกับสัญญาที่เกี่ยวข้อง ข้าพเจ้าได้เข้าร่วมสังเกตการณ์โครงการก่อสร้าง เปรียบเทียบความสอดคล้องของรายงานความคืบหน้างานก่อสร้างกับการตรวจรับงานจากลูกค้าเพื่อประเมินความสมเหตุสมผลของการประเมินขึ้นความสำเร็จที่นำมารับรู้รายได้บริการและต้นทุนก่อสร้าง ตรวจสอบต้นทุนจริงแต่ละโครงการในระหว่างปีหลังวันสิ้นปีกับเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง วิเคราะห์เปรียบเทียบต้นทุนจริงกับประมาณการต้นทุนทั้งหมดของโครงการ วิเคราะห์อัตรากำไรขั้นต้น เพื่อประเมินความสมเหตุสมผลของประมาณการต้นทุนและการเปลี่ยนแปลงประมาณการในระหว่างปี ตลอดจนประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทให้เป็นไปตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน



### การประเมินมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.16 และ 16 นโยบายการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงินได้และภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี บริษัทรับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี สำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี โดยรับรู้เท่ากับจำนวนเงินที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราว ซึ่งผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลการดำเนินงาน และอาจเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต เพื่อสนับสนุนการรับรู้รายการดังกล่าว ดังนั้นข้าพเจ้าจึงพิจารณาว่าเรื่องดังกล่าวเป็นรายการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินโดยรวม เนื่องจากต้องพิจารณาความสมเหตุสมผลในดุลยพินิจของผู้บริหารในการประมาณการตามข้อสมมติฐานต่าง ๆ เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตว่ามีความเหมาะสม

### การตอบสนองความเสี่ยงโดยผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าได้ประเมินความสมเหตุสมผลของข้อสมมติฐานในการประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคตว่าเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวมาใช้หักภาษีได้ โดยพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการงานก่อสร้างและการขายห้องชุดในอนาคตจากหลักฐานที่บริษัทได้มีการดำเนินงานอยู่ และทดสอบการคำนวณภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ตลอดจนประเมินความเสี่ยงพอของการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทให้เป็นไปตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

### ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือปรากฏว่า ข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง



### ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบเฉพาะกิจการ โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน



- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร

- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ



จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นางสาววันนิสา งามบัวทอง

(นางสาววันนิสา งามบัวทอง)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 6838

บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563



**บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**  
**(เดิมชื่อบริษัท โพลัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน))**

**งบแสดงฐานะการเงิน**  
**ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562**

**สินทรัพย์**

		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31		ณ วันที่ 31	
		ณ วันที่ 31		ณ วันที่ 31	
หมายเหตุ		ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2561
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	101,898,226	661,784	7,310,651	
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6, 8	502,985	34,510,532	39,412,284	
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ	23	-	-	2,007,065	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	4,110,000	17,630,531	
งานระหว่างทำ		-	-	1,497,441	
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9	1,538,383,413	146,955,735	173,323,076	
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	10	42,492,509	7,485,679	5,460,847	
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1,683,277,133	193,723,730	246,641,895	
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินติดภาระหลักประกัน	11	190,656	190,656	7,427,172	
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	50,249,625	-	
เงินลงทุนในการร่วมค้า	13	-	-	28,783,621	
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	641,500,000	-	
อาคารและอุปกรณ์	14	9,393,978	8,395,239	6,184,559	
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	15	3,678,474	3,678,474	2,242,154	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	16	11,272,714	11,272,714	11,397,209	
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	17	12,594,906	12,569,324	14,067,325	
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		37,130,728	727,856,032	70,102,040	
รวมสินทรัพย์		1,720,407,861	921,579,762	316,743,935	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



**บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**  
**(เดิมชื่อบริษัท โพลัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน))**

**งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)**

**ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562**

**หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น**

	หมายเหตุ	บาท		
		งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18	14,529,606	14,529,606	17,037,486
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6, 19	41,609,554	9,707,489	23,170,343
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระ				
ภายในหนึ่งปี	21	78,319,542	78,319,542	39,444,994
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	730,596	730,596	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	29,900,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	50,000,000	-	-
ประมาณการต้นทุน		15,918,814	15,918,814	13,887,457
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		18,054,332	17,220,585	18,323,848
เงินรับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	23	1,383,541	1,383,541	6,167,682
เงินรับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์		7,607,265	5,407,265	28,361,861
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		1,355,196	957,505	4,759,451
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>229,508,446</b>	<b>144,174,943</b>	<b>181,053,122</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	20	2,175,755	2,175,755	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	21	750,000,000	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	22	719,881	719,881	10,854,339
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>752,895,636</b>	<b>2,895,636</b>	<b>10,854,339</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>982,404,082</b>	<b>147,070,579</b>	<b>191,907,461</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



**บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**  
**(เดิมชื่อบริษัท โพลัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน))**

**งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)**

**ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562**

**หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)**

		บาท		
		งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
		ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2561
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 673,148,951 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	25	673,148,951	673,148,951	227,760,073
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 641,468,952 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	25	641,469,327	641,468,952	190,080,063
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	26	263,629,139	263,629,139	68,318,028
ขาดทุนสะสม		(167,094,687)	(130,588,908)	(133,561,617)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		738,003,779	774,509,183	124,836,474
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		1,720,407,861	921,579,762	316,743,935

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



**บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**  
**(เดิมชื่อ บริษัท โพลัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน))**

**งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562**

		บาท		
		งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2562	2562	2561
รายได้จากการขายและการให้บริการ	32	89,720,971	89,720,971	103,082,780
ต้นทุนขายและการให้บริการ	32	(57,464,135)	(57,464,135)	(85,306,817)
กำไรขั้นต้น		32,256,836	32,256,836	17,775,963
รายได้อื่น	13	24,934,647	59,365,630	11,061,021
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		(9,968,204)	(9,729,334)	(1,137,497)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(77,869,104)	(76,207,836)	(50,508,790)
ต้นทุนทางการเงิน		(5,518,156)	(5,343,498)	(3,704,628)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า		(5,436,392)	(5,436,392)	(11,336,310)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้		(41,600,373)	(5,094,594)	(37,850,241)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	28	(1,513,865)	(1,513,865)	3,182,462
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		(40,086,508)	(3,580,729)	(41,032,703)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน				
(ขาดทุน) กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงานสุทธิจากภาษีเงินได้	22	6,553,438	6,553,438	(652,167)
รายการที่อาจถูกจัดประเภทรายการใหม่ในภายหลังเข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน		-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสุทธิจากภาษีเงินได้		6,553,438	6,553,438	(652,167)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(33,533,070)	2,972,709	(41,684,870)
กำไรต่อหุ้น	29			
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)		(0.08)	(0.01)	(0.22)
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		478,226,943	478,226,943	190,080,063

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
(เดิมชื่อ บริษัท โฟกัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน))  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

		บาท			
		งบการเงินรวม			
หมายเหตุ		ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ขาดทุนสะสม	รวม
	ขอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	190,080,063	68,318,028	(133,561,617)	124,836,474
	เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	25 451,389,264	195,311,111	-	646,700,375
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ				
	กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	-	-	(40,086,508)	(40,086,508)
	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	6,553,438	6,553,438
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	(33,533,070)	(33,533,070)
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	641,469,327	263,629,139	(167,094,687)	738,003,779

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
(เดิมชื่อ บริษัท โฟกัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน))

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุ	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ขาดทุนสะสม	รวม
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	190,080,063	68,318,028	(91,876,747)	166,521,344
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	-	-	(41,032,703)	(41,032,703)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	(652,167)	(652,167)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	(41,684,870)	(41,684,870)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	190,080,063	68,318,028	(133,561,617)	124,836,474
เพิ่มทุนหุ้นสามัญ	25 451,388,889	195,311,111	-	646,700,000
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	-	-	(3,580,729)	(3,580,729)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	6,553,438	6,553,438
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	2,972,709	2,972,709
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	641,468,952	263,629,139	(130,588,908)	774,509,183

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



**บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**  
**(เดิมชื่อ บริษัท โฟกัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน))**

**งบกระแสเงินสด**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562**

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(40,086,508)	(3,580,729)	(41,032,703)
ปรับกระทบกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้			
เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
โอนกลับค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	-	(419,912)
หนี้สงสัยจะสูญ	-	-	1,068,047
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,291,201	1,288,957	2,683,564
(กำไร) ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายทรัพย์สิน	1,202,980	1,202,980	(825,137)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	(20,414,701)	(20,414,701)	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	629,264	629,264	854,352
ประมาณการค่าซ่อม (โอนกลับ)	(272,119)	(272,119)	3,468,215
ตัดจำหน่ายเงินทროงจ่าย	-	-	70,000
กำไรจากการตัดบัญชีหนี้สิน	(247,655)	(247,655)	(4,241,309)
ดอกเบี้ยรับ	(1,260,900)	(27,303,809)	(238,661)
ดอกเบี้ยจ่าย	5,518,156	5,343,498	3,704,627
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	5,436,392	5,436,392	11,336,310
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(1,513,865)	(1,513,865)	3,182,462
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง			
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(49,717,755)	(39,431,787)	(20,390,145)
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	38,909,299	29,777,764	(32,110,675)
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ	2,007,065	2,007,065	10,375,374
งานระหว่างทำ	1,497,441	1,497,441	(1,141,621)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(1,351,483,487)	25,589,563	9,013,772
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(37,031,662)	(2,024,832)	(4,366,810)
เงินฝากสถาบันการเงินติดภาระหลักประกัน	7,236,516	7,236,516	924,191
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	24,592	50,174	13,593,639

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



**บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**  
**(เดิมชื่อ บริษัท โพลัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน))**

**งบกระแสเงินสด (ต่อ)**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562**

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2562	2561
การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	17,871,984	(13,427,717)	4,031,387
ประมาณการต้นทุน	2,303,476	2,303,476	(8,215,348)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	(50,040)	(883,787)	2,517,720
เงินรับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(4,784,141)	(4,784,141)	(5,027,911)
เงินรับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(20,754,596)	(22,954,596)	28,361,861
เงินสดจ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(2,571,924)	(2,571,924)	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(3,404,255)	(3,801,946)	(3,343,968)
เงินสดจ่ายจากการดำเนินงาน	(1,399,947,487)	(21,418,731)	(5,778,534)
รับดอกเบี้ย	2,436,037	2,427,797	88,120
รับคืนภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย	3,304,709	3,304,709	17,959,424
จ่ายภาษีเงินได้	(1,856,881)	(1,856,881)	(1,631,900)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,396,063,622)	(17,543,106)	10,637,110
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดจ่ายลงทุนในบริษัทย่อย	-	(50,249,625)	-
เงินสดจ่ายลงทุนในการร่วมค้า	-	-	(15,750,000)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า	43,761,930	43,761,930	-
เงินสดจ่ายให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(11,110,000)	(39,703,568)	(17,630,531)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28,730,531	53,224,099	-
เงินสดจ่ายให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(650,000,000)	-
เงินสดรับให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	8,500,000	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์	(6,651,146)	(5,650,162)	(65,785)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(2,450,890)	(2,450,890)	-
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	5,051,115	5,051,115	971,963
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	57,331,540	(637,517,101)	(32,474,353)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



**บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**  
**(เดิมชื่อ บริษัท โฟกัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน))**

**งบกระแสเงินสด (ต่อ)**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562**

	บาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2562	2562      2561
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		
เพิ่มขึ้น(ลดลง)	(2,507,881)	(2,507,881)      14,173,367
เงินสัรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	550,000,000	-      -
เงินสัจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(550,000,000)	-      -
เงินสัรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	850,000,000	100,000,000      -
เงินสัจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(60,347,674)	(60,347,674)      (12,480,000)
เงินสัรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	11,100,000	11,100,000      29,900,000
เงินสัจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	(41,000,000)	(41,000,000)      -
เงินสัรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	50,000,000	-      -
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(182,649)	(182,649)      -
เงินรับจากการเพิ่มทุนหุ้นสามัญ	646,700,000	646,700,000      -
จ่ายดอกเบี้ย	(20,442,139)	(5,350,456)      (3,354,348)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>1,433,319,657</b>	<b>648,411,340</b> <b>28,239,019</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	94,587,575	(6,648,867)      6,401,776
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	7,310,651	7,310,651      908,875
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	101,898,226	661,784      7,310,651
<b>ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม :-</b>		
1. บันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	24,543,084	-      -
2. ซื้อขายพาหนะโดยการทำสัญญาเช่าการเงิน	3,089,000	3,089,000      -

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



**บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**  
(เดิมชื่อ บริษัท โฟกัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน))

**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

**วันที่ 31 ธันวาคม 2562**

## 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท โฟกัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) “บริษัท” จัดทะเบียนเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2532 และได้จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยใน “ตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ” เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2547 และเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2562 ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

บริษัทมีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่ที่ 25 อาคารอัลมาลิ้งค์ ชั้น 9 ซอยชิดลม ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ต่อมาเมื่อวันที่ 17 กันยายน 2562 บริษัทย้ายที่ตั้งมาอยู่ที่ 900 อาคารต้นสน ทาวเวอร์ ชั้น 6 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

## 2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวมและการดำเนินงาน

2.1 งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยที่บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		ลักษณะธุรกิจ
	อัตราร้อยละ	ทุนชำระแล้ว	อัตราร้อยละ	ทุนชำระแล้ว	
	ของการถือหุ้น	(ล้านบาท)	ของการถือหุ้น	(ล้านบาท)	
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท</u>					
บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด	99.99	50.00	-	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
บริษัท หัวหิน สกาย ลีฟวิ่ง จำกัด	99.97	0.25	-	-	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในระหว่างปี บริษัทได้ลงทุนในบริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด และบริษัท หัวหิน สกาย ลีฟวิ่ง จำกัด โดยบริษัทมีอำนาจควบคุม ดังนั้นบริษัทจึงรวมงบการเงินของบริษัทดังกล่าว ในงบการเงินรวมตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2562



## 2.2 สินทรัพย์และรายได้ของบริษัทย่อย ซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวม คิดเป็นจำนวนประมาณร้อยละ ดังนี้

	อัตราร้อยละของยอด สินทรัพย์ของบริษัทย่อย ซึ่งรวมอยู่ในงบแสดง ฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	อัตราร้อยละของยอด รายได้ของบริษัทย่อย ซึ่งรวมอยู่ในงบกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562
<u>บริษัทย่อย</u>		
บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด	76.99%	0.05%
บริษัท หัวหิน สกาย ลีฟวิ่ง จำกัด	11.88%	0.00%
	<u>88.87%</u>	<u>0.05%</u>

## 2.3 งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย ซึ่งได้รวมงบการเงินของบริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และส่วนได้เสียในการร่วมค้า โดยได้มีการรวมส่วนได้เสียของบริษัทย่อยของการร่วมค้าไว้จนถึงวันที่ 11 กรกฎาคม 2562 (วันที่สิ้นสุดในการร่วมค้า) ดังนี้

ชื่อบริษัท	จัดตั้งขึ้น	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	
	ในประเทศ		2562	2561
การร่วมค้า				
บริษัท โฟกัส เวก คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ประเทศไทย	ร่วมลงทุนในธุรกิจบริหารจัดการ ขยะแบบบูรณาการและธุรกิจผลิต พลังงานจากเชื้อเพลิงขยะ	-	60.00

เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2559 บริษัทได้ทำสัญญาการร่วมค้า (“Joint Venture Agreement”) กับ บริษัท เวก เอส.เอ.เอส. จำกัด (“Wheig S.A.S.”) ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศฝรั่งเศส เพื่อร่วมจัดตั้งและร่วมลงทุนในการร่วมค้าในชื่อ “บริษัท โฟกัส เวก คอร์ปอเรชั่น จำกัด” (“การร่วมค้า”) ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2559

- 2.4 บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทมีสิทธิ์ได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจการที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- 2.5 งบการเงินรวมจัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกันสำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่คล้ายคลึงกัน
- 2.6 ยอดค้างระหว่างบริษัทกับบริษัทย่อย รายการระหว่างกันที่เป็นสาระสำคัญ ยอดเงินลงทุนของบริษัท และทุนเรือนหุ้นของบริษัทย่อย ณ วันสิ้นปีได้ตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- 2.7 บริษัทจัดทำงบการเงินโดยรวมบริษัทย่อยดังกล่าวทั้งหมดในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ได้อำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย) จนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น



### 3. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมายงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยดังกล่าว

### 4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### 4.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี บริษัทและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

#### 4.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างปี สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ยกเว้นมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

##### มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วย มาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7                      การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9                      เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32                    การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน



## การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16	การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
ฉบับที่ 19	การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน มาตรฐานเหล่านี้จะนำมาแทนมาตรฐานและการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินเมื่อมีผลบังคับใช้

**มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า**

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

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

**5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ****5.1 รายได้**

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่น ๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทรับรู้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของสินค้าให้กับผู้ซื้อ

รายได้ตามสัญญาก่อสร้าง

รายได้ค่าก่อสร้างประกอบด้วยจำนวนเมื่อเริ่มแรกตามที่ตกลงไว้ในสัญญาบวกจำนวนที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสัญญาอันเกิดจากการดัดแปลงงาน การเรียกร้องค่าเสียหาย หรือการจ่ายเงินเพื่อจูงใจหากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะก่อให้เกิดรายได้และสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ เมื่อสามารถประมาณผลของงานก่อสร้างตามสัญญาได้อย่างน่าเชื่อถือ รายได้และต้นทุนค่าก่อสร้างจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามสัดส่วนของขั้นความสำเร็จของงานก่อสร้าง



ขั้นความสำเร็จของงานก่อสร้างประมาณ โดยอ้างอิงกับการสำรวจงานที่ทำ เมื่อไม่สามารถประมาณผลของงานก่อสร้างได้อย่างน่าเชื่อถือ รายได้ค่าก่อสร้างจะถูกรับรู้ได้ไม่เกินกว่าต้นทุนค่าก่อสร้างที่เกิดขึ้นและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับต้นทุนนั้นคืน ผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากงานก่อสร้างรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที

ส่วนงานที่แล้วเสร็จที่ยังมิได้ส่งมอบ และยังมีได้ออกใบแจ้งหนี้เรียกเก็บจากลูกค้าแสดงเป็นมูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ

#### งานระหว่างทำ

งานระหว่างทำแสดงในราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

#### รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่าเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น

#### ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น

ดอกเบี้ยถือเป็นเงินได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้อื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

#### ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

### 5.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วยเงินสด เงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน นับจากวันที่ได้มา โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารที่ติดภาระหลักประกัน

### 5.3 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุลูกหนี้

การประมาณค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่คงค้างและภาวะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น อย่างไรก็ตามการใช้ประมาณการและข้อสมมติฐานที่แตกต่างกันอาจมีผลต่อจำนวนค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ดังนั้น การปรับปรุงค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญอาจมีขึ้นได้ในอนาคต



#### 5.4 ดันทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ดันทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วย ดันทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน การพัฒนาที่ดิน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการรวมทั้งดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเพื่อการพัฒนาโครงการก่อนโครงการจะพัฒนาแล้วเสร็จ

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับ เป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขายโดยประมาณ

บริษัทบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการและขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี) ไว้ในกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณหาดันทุนขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทได้ทำการแบ่งสรรดันทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงดันทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่สำหรับขาย

ดันทุนขายของโครงการจะประมาณการดันทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จจากประมาณการในการประกอบธุรกิจ และมีการทบทวนประมาณการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

#### 5.5 การร่วมการงาน

เงินลงทุนในการร่วมการงานจะถูกจัดประเภทเป็นการดำเนินงานร่วมกัน หรือการร่วมค้า โดยขึ้นอยู่กับสิทธิและภาระผูกพันตามสัญญาของผู้ลงทุนแต่ละราย บริษัทได้ประเมินลักษณะของการร่วมการงานที่มีและพิจารณาว่าเป็นการร่วมค้า ซึ่งบริษัทรับรู้เงินลงทุนในการร่วมค้าโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

ตามวิธีส่วนได้เสียเงินลงทุนในการร่วมค้ารับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนและปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนเพื่อรับรู้ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและการเปลี่ยนแปลงในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของผู้ได้รับการลงทุนตามสัดส่วนที่บริษัทมีส่วนได้เสีย หากส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัทในการร่วมค้ามีจำนวนเท่ากับหรือสูงกว่าส่วนได้เสียของบริษัทในการร่วมค้านั้น (ซึ่งรวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวใด ๆ ซึ่งโดยเนื้อหาแล้วถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิของบริษัทในการร่วมค้านั้น) บริษัทจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งในขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียของตนในการร่วมค้านั้น นอกจากนี้ บริษัทมีภาระผูกพัน หรือได้จ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันแทนการร่วมค้าไปแล้ว

รายการกำไรที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นระหว่างบริษัทกับการร่วมค้าจะตัดบัญชีเท่าที่บริษัทมีส่วนได้เสียในการร่วมค้านั้น รายการขาดทุนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นก็จะตัดบัญชีในทำนองเดียวกัน เว้นแต่รายการนั้นมีหลักฐานว่าสินทรัพย์ที่โอนระหว่างกันเกิดการด้อยค่า การร่วมค้าจะเปลี่ยนนโยบายการบัญชีเท่าที่จำเป็น เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีของบริษัท

#### 5.6 บริษัทย่อยของการร่วมค้า

บริษัทย่อยของการร่วมค้าเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของการร่วมค้า การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อการร่วมค้าเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของการร่วมค้า



## 5.7 การรวมธุรกิจ

การร่วมค้าบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ เมื่อการควบคุมถูกโอนไปยังการร่วมค้า ยกเว้นในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อการร่วมค้าเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของการร่วมค้า วันที่ซื้อกิจการคือวันที่อำนาจในการควบคุมนั้นได้ถูกโอนไปยังผู้ซื้อ การกำหนดวันที่ซื้อกิจการและการระบุเกี่ยวกับการโอนอำนาจควบคุมจากฝ่ายหนึ่งไปยังอีกฝ่ายหนึ่งต้องใช้ดุลยพินิจเข้ามาเกี่ยวข้อง

ค่าความนิยมถูกวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ โดยวัดจากมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งรวมถึงการรับรู้จำนวนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ หักด้วยมูลค่าสุทธิ (มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาซึ่งวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ การร่วมค้าจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

สิ่งตอบแทนที่โอนให้ ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไป หนี้สินที่การร่วมค้าก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม และส่วนได้เสียในส่วนของผู้ถือหุ้นที่ออกโดยการร่วมค้า ทั้งนี้ สิ่งตอบแทนที่โอนให้ยังรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจ รับรู้เป็นหนี้สินหากมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

การร่วมค้าวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อของการร่วมค้าที่เกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการรวมธุรกิจ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษาอื่น ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

หากการบันทึกบัญชีเมื่อเริ่มแรกสำหรับการรวมธุรกิจไม่เสร็จสมบูรณ์ภายในวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่การรวมธุรกิจเกิดขึ้น การร่วมค้าประมาณการมูลค่าของรายการซึ่งข้อมูลทางบัญชียังไม่สมบูรณ์เพื่อรายงาน มูลค่าประมาณการดังกล่าวจะถูกปรับปรุง หรือรับรู้สินทรัพย์ หรือหนี้สินเพิ่มเติมในระหว่างช่วงระยะเวลาในการวัดมูลค่า เพื่อสะท้อนผลของข้อมูลเพิ่มเติมที่ได้รับเกี่ยวกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อ ซึ่งข้อมูลดังกล่าวมีผลต่อการวัดมูลค่าของจำนวนต่าง ๆ ที่เคยรับรู้ไว้ ณ วันที่ซื้อ

การร่วมค้าแสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า และจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น



## 5.8 อาคารและอุปกรณ์

อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ และค่าเพื่อการค้ำ (ถ้ามี)

ราคาทุนรับรู้เมื่อเริ่มแรกที่ได้สินทรัพย์มารวมถึงต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามวัตถุประสงค์รวมทั้งต้นทุนในการรื้อถอนขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนหักมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

	จำนวนปี
สิ่งปลูกสร้าง	5
เครื่องจักรและอุปกรณ์	5 - 10
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	3 - 5
ยานพาหนะ	5 - 10

บริษัทมีการทบทวนมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ทุกปี

บริษัทคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนประกอบของรายการสินทรัพย์แต่ละส่วนแยกต่างหากจากกันเมื่อส่วนประกอบแต่ละส่วนนั้นมีต้นทุนที่มีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับต้นทุนทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง และอุปกรณ์ระหว่างติดตั้ง

บริษัทตัดรายการอาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชีเมื่อจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายหรือตัดจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

## 5.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการใช้งานจำกัด รับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรกสินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าราคาทุนหักด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการค้ำ (ถ้ามี)

ราคาทุนของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่เกิดขึ้นภายใน ประกอบด้วย รายจ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงทุกรายการที่เป็นในการสร้างสรรค์ ผลิต และจัดเตรียมสินทรัพย์ เพื่อให้สามารถนำมาใช้ประโยชน์ได้ตามประสงค์

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนถูกตัดจำหน่ายและบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ โดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

	จำนวนปี
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3 - 10

บริษัทมีการทบทวนอายุการให้ประโยชน์ทุกปี

ค่าตัดจำหน่ายรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน



#### 5.10 การซื้อขายของสินทรัพย์

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงินว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการซื้อขายหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการซื้อขายรับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการซื้อขายบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ หมายถึง มูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายหรือมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการจากกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่นให้พิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นมีความเกี่ยวข้องด้วย

การกลับรายการซื้อขาย

ขาดทุนจากการซื้อขายจะถูกกลับรายการหากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการซื้อขายจะถูกกลับรายการเพียงเพื่อให้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่ายเสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการซื้อขายมาก่อน

#### 5.11 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ย และต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

ดอกเบี้ยซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของค่างวดตามสัญญาเช่าการเงินบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

#### 5.12 สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในกำไรหรือขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ได้รับตามสัญญาเช่าจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในรอบบัญชีที่มีรายการดังกล่าว



### 5.13 สัญญาเช่าการเงิน

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าโดยจำนวนเงินที่ต้องจ่ายจะบันทึกเป็นส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงิน เพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้างอยู่โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า หรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า

### 5.14 ผลประโยชน์ของพนักงาน

#### ผลประโยชน์ระยะสั้น

บริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ

#### ผลประโยชน์หลังออกจากงาน - โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้

บริษัทดำเนินการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่เป็นแผนจ่ายสมทบที่กำหนดการจ่ายสมทบไว้เป็นกองทุน โดยสินทรัพย์ของกองทุนแยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัท กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสมทบเข้ากองทุนจากทั้งพนักงานและบริษัท เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและภาระหนี้สินตามโครงการสมทบเงินจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกี่ยวข้อง

#### ผลประโยชน์หลังออกจากงาน - โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

หนี้สินผลประโยชน์พนักงานส่วนที่เป็นเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุการทำงานของพนักงาน โดยการประมาณจำนวนเงินผลประโยชน์ในอนาคตที่พนักงานจะได้รับจากการทำงานให้กับบริษัทตลอดระยะเวลาทำงานถึงปีที่เกษียณอายุงานในอนาคตตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยผลประโยชน์ดังกล่าวได้ถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน อัตราคิดลดใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเป็นอัตราอ้างอิงเริ่มต้น การประมาณการหนี้สินดังกล่าวคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method)

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือ ผลกำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที บริษัทรับรู้ผลกำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น



เมื่อข้อสมมติที่ใช้ในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยมีการเปลี่ยนแปลง บริษัทรับรู้ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นทันทีใน กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

#### 5.15 ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินก็ต่อเมื่อบริษัทมีภาระหนี้สินเกิดขึ้นจาก ข้อพิพาททางกฎหมายหรือภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีต และมีความเป็นไปได้ ก่อนข้างแน่ว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระหนี้สินดังกล่าว โดยจำนวน ภาระหนี้สินดังกล่าวสามารถประมาณจำนวนเงินได้อย่างน่าเชื่อถือ ถ้าผลกระทบดังกล่าวมีจำนวนที่ เป็นสาระสำคัญ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้ อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาด ปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ซึ่งการใช้ดุลยพินิจในการประมาณการ หนี้สินที่สำคัญ มีดังนี้

##### ประมาณการต้นทุนโครงการก่อสร้าง

บริษัทประมาณการต้นทุนการก่อสร้างของแต่ละโครงการจากรายละเอียดของแบบก่อสร้าง และนำมาคำนวณจำนวนและมูลค่าวัสดุก่อสร้างที่ต้องใช้ในโครงการดังกล่าว รวมถึงค่าแรง ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ต้องใช้ในการให้บริการก่อสร้างจนเสร็จ ประกอบกับการพิจารณาถึงแนวโน้มของ การเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ บริษัทจะทำการทบทวนประมาณการ ต้นทุนอย่างสม่ำเสมอ และทุกคราวที่ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างเป็น สาระสำคัญ

##### ประมาณการผลขาดทุนสำหรับโครงการก่อสร้าง

ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากโครงการ ก่อสร้างแต่ละโครงการจากประมาณการต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาจากความคืบหน้าของ การก่อสร้าง ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง ประกอบกับการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และ สภาวะการณ์ปัจจุบัน

##### ประมาณการค่าปรับจากการส่งมอบงานล่าช้า

บริษัทประมาณการหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการถูกเรียกค่าเสียหายจากการส่งมอบโครงการ ก่อสร้างล่าช้า ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการค่าปรับตามสัญญาและคำนึงถึง ระยะเวลาการทำงานล่าช้าที่เกิดขึ้น โดยบริษัทได้บันทึกประมาณการค่าปรับจากการส่งมอบงาน ล่าช้าไว้ในงบการเงินแล้ว อย่างไรก็ตามผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้



### การประมาณการค่าซ่อมแซมหลังการขาย

บริษัทประมาณการค่าซ่อมแซมหลังการขาย โดยพิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหลังการขายที่เกิดขึ้นจริงในอดีตและ/หรือ ข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับงานซ่อมแซมประเภทต่างๆ

### ประมาณการต้นทุนในการแก้ไขงานในช่วงรับประกันผลงาน

ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการต้นทุนในการแก้ไขงานในช่วงรับประกันผลงานก่อสร้างแต่ละโครงการจากประมาณการต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาจากความคืบหน้าของการก่อสร้าง ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง ประกอบกับการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และสถานะการณ์ปัจจุบัน

## 5.16 ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่บันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีและมูลค่าฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการ โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน

การกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี บริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้นและมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระบริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึง การตีความทางกฎหมายภาษีและจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติฐานและอาจเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ ๆ อาจทำให้บริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปีที่เกิดการเปลี่ยนแปลง



สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชีสามารถหักลบได้ เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภายใต้ของปีปัจจุบันมาหักลบกับหนี้สินภายใต้ของปีปัจจุบันและภายใต้ปีประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้นกิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภายใต้ของปีปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าวสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

#### 5.17 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินโดยส่วนใหญ่เป็นเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินลงทุนชั่วคราว และหนี้สินทางการเงินโดยส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ซึ่งมีการให้สินเชื่ระยะสั้น จึงทำให้ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินดังกล่าวไม่แตกต่างกับมูลค่ายุติธรรมอย่างมีนัยสำคัญ

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่บริษัทประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ



## 5.18 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วในระหว่างปี

## 5.19 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด คำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิส่วนของผู้อถือหุ้นสามัญด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายแล้วในระหว่างปีบวกด้วยจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่บริษัทอาจต้องออกเพื่อแปลงสภาพหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญโดยมิได้รับสิ่งตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้น และสมมติว่าผู้อื้อจะแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดเป็นหุ้นสามัญ เมื่อราคาตามสิทธิต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ

## 6. รายการบัญชีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกบริษัทควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัท

ในระหว่างปี บริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบริษัทย่อย (ซึ่งได้ตัดยอดแล้วในการจัดทำงบการเงินรวม) และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (เกี่ยวข้องกันโดยมีผู้อื้อหุ้นและ/หรือกรรมการร่วมกัน) รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามสัญญาที่ตกลงกันระหว่างบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ

รายละเอียดลักษณะความสัมพันธ์ที่บริษัทมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สรุปได้ดังนี้

ชื่อบริษัท/บุคคล	ประเทศ/ สัญชาติ	ความสัมพันธ์	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	กรรมการร่วมกัน
บริษัท หัวหิน สกาย ลีฟวิ่ง จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย	กรรมการร่วมกัน
บริษัท โฟคัส เวก คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ไทย	การร่วมค้า	บริษัทมีการควบคุมร่วม
บริษัท โฟคัส เวก บางนา จำกัด	ไทย	บริษัทย่อยของการร่วมค้า	การร่วมค้ามีอำนาจควบคุมและถือหุ้นโดยการร่วมค้า
บริษัท คาต้า อิน โมชั่น จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	กรรมการร่วมกัน
บริษัท พราวี รีสอร์ท หัวหิน จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	กรรมการร่วมกัน
บริษัท วานา นาวา จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	กรรมการร่วมกัน
บริษัท พราวี รีสอร์ท ภูเก็ต จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	กรรมการร่วมกัน
บริษัท พราวีด์ โฮสพิทอลิตี้ จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	กรรมการร่วมกัน
บริษัท หัวหิน ซอปปิง คอมเพล็กซ์ จำกัด	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	กรรมการร่วมกัน
นายอนุชา ลิหนาทถากุล	ไทย	กรรมการ	กรรมการ



### หลักเกณฑ์ในการเรียกเก็บรายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างกัน

	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าก่อสร้าง	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
รายได้ค่าบริหารจัดการ	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
รายได้บริการอื่น	ตามที่ตกลงร่วมกัน
ดอกเบี้ยรับ	MLR - 0.5 ถึง MLR+1
ดอกเบี้ยจ่าย	MOR
ซื้ออุปกรณ์	ตามที่ตกลงร่วมกัน
ซื้อสินค้า	ตามที่ตกลงร่วมกัน
ซื้อที่ดิน	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
เช่าที่ดิน	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่ตกลงร่วมกัน

### 6.1 รายการบัญชีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2562	2562	2561	นโยบายการกำหนดราคา
รายการกับบริษัทย่อย:				
รายได้ค่าบริหารจัดการ				
บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด	-	8,436,565	-	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด	-	22,061,142	-	อัตราดอกเบี้ย MLR - 0.5 ต่อปี ร้อยละ 6.10 ต่อปี
บริษัท หัวหิน สกาย ลีฟวิ่ง จำกัด	-	3,990,007	-	อัตราดอกเบี้ย MLR - 0.5 ต่อปี ร้อยละ 6.10 ต่อปี
รายการกับการร่วมค้า :				
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัท ไฟล์ส เวก คอร์ปอเรชั่น จำกัด	1,010,676	1,010,676	150,892	อัตราดอกเบี้ย MLR+1 ต่อปี ร้อยละ 7.25 ต่อปี
รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน:				
รายได้ค่าก่อสร้าง				
บริษัท ไฟล์ส เวก บางนา จำกัด	1,154,174	1,154,174	46,457,394	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
รายได้ค่าบริหารจัดการ				
บริษัท ไฟล์ส เวก บางนา จำกัด	1,000,000	1,000,000	4,200,000	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
รายได้บริการอื่น				
บริษัท ไฟล์ส เวก บางนา จำกัด	-	-	157,295	ตามที่ตกลงร่วมกัน
ซื้อที่ดิน				
บริษัท พราว รีสอร์ท หัวหิน จำกัด	1,125,000,000	-	-	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
บริษัท วานา นาวา จำกัด	200,000,000	-	-	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน



	บาท			
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2562	2562	2561	นโยบายการกำหนดราคา
ซื้ออุปกรณ์				
บริษัท คาต้า อิน โมชั่น จำกัด	115,500	115,500	-	ตามที่ตกลงร่วมกัน
บริษัท พราวด์ ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด	22,700	22,700	-	ตามที่ตกลงร่วมกัน
ซื้อสินค้า				
บริษัท พราวด์ รีสอร์ท หัวหิน จำกัด	14,289	-	-	ตามที่ตกลงร่วมกัน
เช่าที่ดิน				
บริษัท พราวด์ รีสอร์ท หัวหิน จำกัด	1,050,000	-	-	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ				
บริษัท พราวด์ รีสอร์ท หัวหิน จำกัด	209,561	49,211	-	ตามที่ตกลงร่วมกัน
บริษัท วานา นาวา จำกัด	187,030	10,055	-	ตามที่ตกลงร่วมกัน
บริษัท พราวด์ รีสอร์ท ภูเก็ต จำกัด	5,000	5,000	-	ตามที่ตกลงร่วมกัน
บริษัท หัวหิน ซอปปิง คอมเพล็กซ์ จำกัด	21,400	-	-	ตามที่ตกลงร่วมกัน
รายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน:				
รายได้บริการอื่น				
กรรมการ	112,150	112,150	-	ตามที่ตกลงร่วมกัน
ดอกเบี้ยจ่าย				
กรรมการ	1,462,214	1,462,214	351,065	อัตราดอกเบี้ย MOR ต่อปี ร้อยละ 7.12 ต่อปี

## 6.2 ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
<b>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น</b>			
<b>ลูกหนี้การค้า</b>			
<b>บริษัทย่อยของการร่วมค้า</b>			
บริษัท ไฟล์ส เวก บางนา จำกัด	-	-	24,442,224
<b>ลูกหนี้อื่น</b>			
<b>บริษัทย่อย:</b>			
บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด	-	9,130,032	-
บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	-	9,624	-
<b>ดอกเบี้ยค้างรับ</b>			
<b>บริษัทย่อย:</b>			
บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด	-	21,045,196	-
บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	-	3,990,007	-
<b>การร่วมค้า</b>			
บริษัท ไฟล์ส เวก คอร์ปอเรชั่น จำกัด	-	-	150,892
<b>รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น</b>	<b>-</b>	<b>34,174,859</b>	<b>24,593,116</b>



	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
<b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>			
<b>บริษัทย่อย:</b>			
บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	-	4,110,000	-
<b>การร่วมค้า</b>			
บริษัท ไฟล์ส เวก คอร์ปอเรชั่น จำกัด	-	-	17,630,531
	-	4,110,000	17,630,531
<b>เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>			
<b>บริษัทย่อย:</b>			
บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด	-	541,500,000	-
บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	-	100,000,000	-
	-	641,500,000	-
<b>ลูกหนี้เงินประกันผลงาน</b>			
<b>บริษัทย่อยของการร่วมค้า</b>			
บริษัท ไฟล์ส เวก บางนา จำกัด	-	-	1,333,835
	-	-	1,333,835
<b>เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น</b>			
<b>บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน:</b>			
บริษัท พราว รีสอร์ท หัวหิน จำกัด	1,104,728	-	-
บริษัท หัวหิน ซอปปิง คอมเพล็กซ์ จำกัด	21,400	-	-
	1,126,128	-	-
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</b>			
<b>บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน:</b>			
กรรมการ	-	-	29,900,000
	-	-	29,900,000
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>			
<b>บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน:</b>			
บริษัท พราว รีสอร์ท หัวหิน จำกัด	25,000,000	-	-
บริษัท วานา นาวา จำกัด	25,000,000	-	-
	50,000,000	-	-
<b>ดอกเบี้ยค้างจ่าย</b>			
<b>บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน:</b>			
บริษัท วานา นาวา จำกัด	174,658	-	-
<b>บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน:</b>			
กรรมการ	-	-	351,065
	174,658	-	351,065



## 6.3 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

	บาท					
	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ให้กู้เพิ่ม ระหว่างปี	รับชำระคืน ระหว่างปี	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี
<b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>						
บริษัท ไฟล์ส เวก คอร์ปอเรชั่น จำกัด	17,630,531	11,100,000	(28,730,531)	-	เมื่อทวงถาม	MLR +1 ต่อปี
	<u>17,630,531</u>	<u>11,100,000</u>	<u>(28,730,531)</u>	<u>-</u>		

	บาท					
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ให้กู้เพิ่ม ระหว่างปี	รับชำระคืน ระหว่างปี	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี
<b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>						
บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด	-	24,493,568	(24,493,568)	-	เมื่อทวงถาม	MLR-0.5 ต่อปี
บริษัท หัวหิน สกาย ลีฟวิ่ง จำกัด	-	4,110,000	-	4,110,000	เมื่อทวงถาม	MLR-0.5 ต่อปี
บริษัท ไฟล์ส เวก คอร์ปอเรชั่น จำกัด	17,630,531	11,100,000	(28,730,531)	-	เมื่อทวงถาม	MLR +1 ต่อปี
	<u>17,630,531</u>	<u>39,703,568</u>	<u>(53,224,099)</u>	<u>4,110,000</u>		

	บาท					
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ให้กู้เพิ่ม ระหว่างปี	รับชำระคืน ระหว่างปี	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี
<b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>						
บริษัท ไฟล์ส เวก คอร์ปอเรชั่น จำกัด	-	17,630,531	-	17,630,531	เมื่อทวงถาม	MLR +1 ต่อปี
	<u>-</u>	<u>17,630,531</u>	<u>-</u>	<u>17,630,531</u>		

	บาท					
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ให้กู้เพิ่ม ระหว่างปี	รับชำระคืน ระหว่างปี	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี
<b>เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>						
บริษัท หัวหิน อัลฟา 71 จำกัด	-	550,000,000	(8,500,000)	541,500,000	31 ธ.ค. 65	MLR - 0.5 ต่อปี
บริษัท หัวหิน สกาย ลีฟวิ่ง จำกัด	-	100,000,000	-	100,000,000	31 ธ.ค. 66	MLR - 0.5 ต่อปี
	<u>-</u>	<u>650,000,000</u>	<u>(8,500,000)</u>	<u>641,500,000</u>		



#### 6.4 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2561
ยอดยกมา	29,900,000	29,900,000	-
เพิ่มขึ้น	11,100,000	11,100,000	29,900,000
ลดลง	(41,000,000)	(41,000,000)	-
ยอดคงเหลือ	-	-	29,900,000

บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ โดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงินชนิดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ย MOR ต่อปี และไม่มีหลักประกัน

ในระหว่างปีมีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

#### 6.5 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2561
ยอดยกมา	-	-	-
เพิ่มขึ้น	50,000,000	-	-
ลดลง	-	-	-
ยอดคงเหลือ	50,000,000	-	-

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยการออกตั๋วสัญญาใช้เงินชนิดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน



## 6.6 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2562	2561
ผลประโยชน์ระยะสั้น	17,204,075	17,204,075	10,808,415
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	608,544	608,544	369,166
รวม	17,812,619	17,812,619	11,177,581

## 7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2561
เงินสดในมือ	129,159	93,789	122,159
เงินฝากธนาคาร	101,769,067	567,995	7,188,492
รวม	101,898,226	661,784	7,310,651

## 8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2561
ลูกหนี้การค้า			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	13,742,224
กิจการอื่น	-	-	6,327,964
ตัวเงินรับ	-	-	8,179,000
รวมลูกหนี้การค้า	-	-	28,249,188
ลูกหนี้อื่น			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	34,174,859	10,850,892
กิจการอื่น	502,985	335,673	312,204
รวมลูกหนี้อื่น	502,985	34,510,532	11,163,096
รวม	502,985	34,510,532	39,412,284



ค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญมีรายการเคลื่อนไหวดังนี้

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2562	2561
ค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญต้นปี	-	-	(886,557)
บวก ตั้งเพิ่มระหว่างปี	-	-	-
หัก โอนกลับระหว่างปี	-	-	886,557
ค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญปลายปี	-	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญลดลงเนื่องจากได้รับชำระเงิน 466,645 บาท และโอนกลับรายการ 419,912 บาท

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้การค้า มีดังนี้

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
น้อยกว่าหรือเท่ากับ 3 เดือน	-	-	28,249,188
มากกว่า 3 ถึง 6 เดือน	-	-	-
มากกว่า 12 เดือน	-	-	-
รวม	-	-	28,249,188

## 9. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
ที่ดิน	1,390,407,297	62,532,192	74,962,218
ค่าก่อสร้าง	112,145,272	73,135,783	84,183,942
ต้นทุนของแถม	7,327,065	7,327,065	9,428,922
ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงินที่บันทึกเป็นต้นทุน	28,503,779	3,960,695	4,747,994
รวม	1,538,383,413	146,955,735	173,323,076



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวนเงิน 146.95 ล้านบาท และ 173.32 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นห้องชุดพร้อมขายทั้งหมด

เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2562 บริษัทย่อย 2 แห่ง ได้ซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 12 ไร่ 3 งาน 58.3 ตารางวา เป็นจำนวนเงิน 1,325 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดจ้างที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เพื่อใช้เป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุ 18 และ 21)

บริษัทย่อยบันทึกต้นทุนการกู้ยืมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวนเงิน 24.54 ล้านบาท เข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

#### 10. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

บัญชีนี้ ประกอบด้วย

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
ค่าสินค้าและบริการจ่ายล่วงหน้า	5,524,352	463,303	1,443,390
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	9,312,809	3,186,828	3,030,217
ค่าบริหารงานขายจ่ายล่วงหน้า	23,776,338	-	-
อื่น ๆ	3,879,010	3,835,548	987,240
รวม	42,492,509	7,485,679	5,460,847

#### 11. เงินฝากสถาบันการเงินติดภาระหลักประกัน

เงินฝากประจำที่มีอยู่กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 จำนวนเงิน 0.19 ล้านบาท และจำนวนเงิน 7.43 ล้านบาท ตามลำดับ ได้ใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 18)







เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2559 บริษัทได้ทำสัญญาการร่วมค้า (“Joint Venture Agreement”) กับบริษัท เวก เอส.เอ.เอส. จำกัด (“Wheig S.A.S.”) ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศฝรั่งเศส เพื่อร่วมจัดตั้งและร่วมลงทุนในการร่วมค้าในชื่อ “บริษัท โฟกัส เวก คอร์ปอเรชั่น จำกัด” (“การร่วมค้า”) ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2559 โดยประกอบธุรกิจร่วมลงทุนในธุรกิจบริหารจัดการขยะแบบบูรณาการและธุรกิจผลิตพลังงานจากเชื้อเพลิงขยะซึ่งการร่วมค้ามีทุนจดทะเบียนจำนวนเงิน 15 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท โดยบริษัทจะร่วมลงทุนในสัดส่วนการถือหุ้นและสัดส่วนของสิทธิในการออกเสียงร้อยละ 60 ของทุนจดทะเบียนของการร่วมค้าดังกล่าว คิดเป็นจำนวนเงิน 9 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้ชำระค่าหุ้นในการร่วมค้าดังกล่าวครบถ้วนแล้ว และมีการควบคุมร่วมกันกับ Wheig S.A.S. ในการร่วมค้านั้น โดยการตัดสินใจใด ๆ ในกิจกรรมของการร่วมค้าต้องได้รับความเห็นชอบอย่างเป็นเอกฉันท์จากบริษัทและ Wheig S.A.S. ต่อมาวันที่ 15 สิงหาคม 2560 Wheig S.A.S. ได้โอนหุ้นและสิทธิและภาระผูกพันตามสัญญาการร่วมค้าทั้งหมดให้บริษัท เวก เอเชีย จำกัด (“Wheig Asia”) ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในเขตบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของการร่วมค้า เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2560 มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของการร่วมค้าจากเดิมจำนวนเงิน 15 ล้านบาท เป็น 50 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 3,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท โดยบริษัทได้ลงทุนในการร่วมค้าเพิ่ม จำนวน 2.10 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 21 ล้านบาท ซึ่งสัดส่วนการลงทุนยังคงเป็นร้อยละ 60 ตามเดิม ซึ่งบริษัทได้ชำระเงินเพิ่มทุนแล้วทั้งจำนวน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปซื้อที่ดินและเป็นเงินทุนหมุนเวียนในบริษัท โฟกัส เวก บางนา จำกัด (“บริษัทย่อยของการร่วมค้า”) ทั้งนี้การร่วมค้าได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2560

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของการร่วมค้า เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2560 มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของการร่วมค้าจากเดิมจำนวนเงิน 50 ล้านบาท เป็น 85 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 3,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท โดยบริษัทได้ลงทุนในการร่วมค้าเพิ่ม จำนวน 2.10 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 21 ล้านบาท ซึ่งสัดส่วนการลงทุนยังคงเป็นร้อยละ 60 ตามเดิม ซึ่งการร่วมค้าได้เรียกให้บริษัทชำระเงินเพิ่มทุนแล้วจำนวน 5.25 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อก่อสร้างโรงงานจัดการขยะและผลิตพลังงานจากเชื้อเพลิงขยะในบริษัท โฟกัส เวก บางนา จำกัด (“บริษัทย่อยของการร่วมค้า”) ทั้งนี้การร่วมค้าได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2560

ในปี 2561 บริษัทร่วมค้าได้เรียกให้บริษัทชำระเงินเพิ่มทุนอีกจำนวนเงิน 15.75 ล้านบาท



การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินลงทุนในการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสียสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

	บาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
ยอดยกมาต้นปี	28,783,621	24,369,931
ลงทุนเพิ่ม	-	15,750,000
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(5,436,392)	(11,336,310)
จำหน่ายเงินลงทุน	(23,347,229)	-
ยอดคงเหลือยกไป	-	28,783,621

ข้อมูลทางการเงินที่มีนัยสำคัญในงบการเงินรวมของการร่วมค้า  
สรุปรายการฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561

	บาท	
	2562	2561
สินทรัพย์หมุนเวียน	-	10,823,840
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	-	123,845,800
หนี้สินหมุนเวียน	-	(75,476,663)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	-	(5,588,682)
	-	53,604,295
บวก ปรับปรุงกำไรขาดทุนระหว่างกัน	-	(5,631,560)
สินทรัพย์สุทธิ	-	47,972,735
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	-	60
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียในการร่วมค้า	-	28,783,621

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561

	บาท	
	2562	2561
รายได้	-	506,094
ขาดทุนสำหรับปี	-	(13,262,289)



ตามที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2562 มีมติเห็นชอบให้อนุมัติการขายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทถืออยู่ใน บริษัท โฟลัส เวก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“โฟลัส เวก”) ให้แก่นายอนุชา สีนาททกถากุล กรรมการบริษัท และ/หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่นายอนุชาเป็นผู้กำหนด อันเป็นผลให้ โฟลัส เวก สิ้นสภาพในการเป็นบริษัทการร่วมค้าของบริษัท การจำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดของบริษัทในโฟลัส เวก ในราคารวม 34.60 ล้านบาท และนายอนุชา สีนาททกถากุล กรรมการบริษัท และ/หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่นายอนุชาเป็นผู้กำหนดจะเป็นผู้ชำระค่าตอบแทนให้แก่พนักงานของบริษัท เป็นจำนวนเงิน 9.16 ล้านบาท ทั้งนี้ให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของการซื้อหุ้นบริษัท โฟลัส เวก คอร์ปอเรชั่น จำกัด รวมเป็นจำนวนเงินทั้งหมด 43.76 ล้านบาท บริษัทได้ทำรายการขายบริษัทการร่วมค้าในวันที่ 11 กรกฎาคม 2562

ในไตรมาส 3 ปี 2562 บริษัทได้รับชำระเงินจากการจำหน่ายเงินลงทุนแล้วทั้งหมด และได้รับรู้เป็นกำไรจากการขายเงินลงทุน จำนวน 20.41 ล้านบาท แสดงอยู่ภายใต้บัญชีรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

#### การซื้อธุรกิจของการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทย่อยของการร่วมค้าแสดงในราคาตามวิธีราคาทุน ในงบการเงินของการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

บริษัทย่อยของการร่วมค้า	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		บาท			
			ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2561
บริษัท โฟลัส เวก บางนา จำกัด	-	100	-	81,000,000	-	76,000,000

เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2559 บริษัท โฟลัส เวก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“การร่วมค้า”) ได้ทำสัญญาการโอนหุ้น (“Share Transfer Agreement”) กับผู้ถือหุ้นเดิม ของบริษัท วิก (ไทยแลนด์) จำกัด เพื่อเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท วิก (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท โฟลัส เวก บางนา จำกัด (“บริษัทย่อยของการร่วมค้า”) โดยประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการบริหารจัดการขยะและธุรกิจผลิตพลังงานจากเชื้อเพลิงขยะ ซึ่งมีทุนจดทะเบียนจำนวนเงิน 5 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

การร่วมค้าได้เข้าซื้อหุ้นสามัญในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อยของการร่วมค้าดังกล่าว คิดเป็นจำนวนหุ้น 49,998 หุ้น โดยมีต้นทุนการซื้อหุ้นมีมูลค่ารวม 1 บาท

เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2559 บริษัทได้ทำข้อตกลงแก้ไขสัญญาการร่วมค้า (“Amendment to the Joint Venture Agreement”) กับ Wheig S.A.S. เพื่อตกลงชำระค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานสำหรับการดำเนินธุรกิจบริหารจัดการขยะในบริษัทย่อยของการร่วมค้า เป็นจำนวนเงินรวม 40.80 ล้านบาท ให้แก่ Wheig S.A.S. ดังนี้

1. การร่วมค้าจะจัดหาเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยของการร่วมค้า
2. บริษัทย่อยของการร่วมค้าจะชำระเงินในสัดส่วนร้อยละ 60 ของจำนวนเงิน 13.60 ล้านบาท คิดเป็นจำนวนเงิน 8.16 ล้านบาท ภายหลังการชำระค่าหุ้นและจัดตั้งการร่วมค้า และ



3. บริษัทย่อยของการร่วมค้าจะชำระเงินในสัดส่วนร้อยละ 40 ของจำนวนเงิน 13.60 ล้านบาท คิดเป็นจำนวนเงิน 5.44 ล้านบาท เมื่อการทดสอบการทำงานทั้งระบบของเครื่องจักรและอุปกรณ์ทั้งหมดของโครงการแรกบรรลุผลสำเร็จ

ต่อมาเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2561 บริษัทได้ทำข้อตกลงเพิ่มเติมแก้ไขสัญญาการร่วมค้าดังกล่าว กับผู้ร่วมลงทุน เพื่อตกลงชำระค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงานในสัดส่วนร้อยละ 40 ของจำนวนเงิน 13.60 ล้านบาท คิดเป็นจำนวนเงิน 5.44 ล้านบาทให้แก่ Wheig S.A.S. ดังนี้

1. บริษัทย่อยของการร่วมค้าจะชำระเงินในสัดส่วนร้อยละ 30 ของจำนวนเงิน 5.44 ล้านบาท คิดเป็นจำนวนเงิน 1.64 ล้านบาท เมื่อได้รับวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินหรือแหล่งเงินกู้ที่เชื่อถือได้ร่วมกับมีการก่อสร้างสายการผลิตประเภทปุ๋ยชีวภาพของโครงการแรกบรรลุผลสำเร็จ และ
2. บริษัทย่อยของการร่วมค้าจะชำระเงินในสัดส่วนร้อยละ 70 ของจำนวนเงิน 5.44 ล้านบาท คิดเป็นจำนวนเงิน 3.80 ล้านบาท เมื่อการทดสอบการทำงานทั้งระบบของเครื่องจักรและอุปกรณ์ทั้งหมดของโครงการแรกบรรลุผลสำเร็จ

เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2560 บริษัทย่อยของการร่วมค้าได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินมูลค่า 30 ล้านบาท เพื่อก่อสร้างโรงงานจัดการขยะและผลิตพลังงานจากเชื้อเพลิงขยะ และได้จ่ายชำระเงินแล้วทั้งจำนวน

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยของการร่วมค้า เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2560 มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อยของการร่วมค้าจากเดิมจำนวนเงิน 5 ล้านบาท เป็น 37 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 320,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท บริษัทย่อยของการร่วมค้าได้เรียกให้การร่วมค้าชำระเงินเพิ่มทุนจำนวนเงิน 32 ล้านบาท ซึ่งการร่วมค้าได้ลงทุนในจำนวนดังกล่าว โดยสัดส่วนการลงทุนยังคงเป็นร้อยละ 100 ตามเดิม บริษัทย่อยของการร่วมค้าได้รับชำระเงินเพิ่มทุนหุ้นสามัญจำนวนดังกล่าวแล้วและได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2560

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยของการร่วมค้า เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2560 มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อยของการร่วมค้าจากเดิมจำนวนเงิน 37 ล้านบาท เป็น 81 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 440,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท บริษัทย่อยของการร่วมค้าได้เรียกให้การร่วมค้าชำระเงินเพิ่มทุนเป็นจำนวนเงิน 11 ล้านบาท ซึ่งการร่วมค้าได้ลงทุนในจำนวนดังกล่าว โดยสัดส่วนการลงทุนยังคงเป็นร้อยละ 100 ตามเดิม บริษัทย่อยของการร่วมค้าได้รับชำระเงินเพิ่มทุนหุ้นสามัญจำนวนดังกล่าวแล้วและได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2560

ในปี 2561 การร่วมค้าได้ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนในบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงิน 33 ล้านบาท ซึ่งสัดส่วนยังคงเป็นร้อยละ 100 ตามเดิม



การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อยของการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

	บาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
ยอดยกมาต้นปี	76,000,000	43,000,000
ลงทุนเพิ่ม	-	33,000,000
จำหน่ายเงินลงทุน	(76,000,000)	-
ยอดคงเหลือยกไป	-	76,000,000

#### 14. อาคารและอุปกรณ์ บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท				
	งบการเงินรวม				
	สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักรและ อุปกรณ์	เครื่องตกแต่งและ อุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
<b>ราคาทุน</b>					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	619,952	68,637,563	13,599,523	7,332,453	90,189,491
เพิ่มขึ้น	-	5,820	6,645,326	3,089,000	9,740,146
จำหน่าย	(619,952)	(66,243,383)	(13,599,523)	(7,332,453)	(87,795,311)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	2,400,000	6,645,326	3,089,000	12,134,326
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	439,854	64,058,966	13,306,753	6,199,359	84,004,932
ค่าเสื่อมราคา	82,547	313,833	343,583	188,318	928,281
จำหน่าย	(522,401)	(61,972,800)	(13,436,932)	(6,260,732)	(82,192,865)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	2,399,999	213,404	126,945	2,740,348
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	180,098	4,578,597	292,770	1,133,094	6,184,559
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	1	6,431,922	2,962,055	9,393,978



	บาท				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักรและอุปกรณ์	เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
<b>ราคาทุน</b>					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	619,952	71,836,110	13,553,326	9,571,453	95,580,841
เพิ่มขึ้น	-	5,785	60,000	-	65,785
จำหน่าย	-	(3,204,332)	(13,803)	(2,239,000)	(5,457,135)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	619,952	68,637,563	13,599,523	7,332,453	90,189,491
เพิ่มขึ้น	-	5,820	5,644,343	3,089,000	8,739,163
จำหน่าย	(619,952)	(66,243,383)	(13,599,523)	(7,332,453)	(87,795,311)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	2,400,000	5,644,343	3,089,000	11,133,343
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	315,863	65,840,795	12,763,796	8,161,232	87,081,686
ค่าเสื่อมราคา	123,991	1,411,737	549,702	148,125	2,233,555
จำหน่าย	-	(3,193,566)	(6,745)	(2,109,998)	(5,310,309)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	439,854	64,058,966	13,306,753	6,199,359	84,004,932
ค่าเสื่อมราคา	82,547	313,833	341,339	188,318	926,037
จำหน่าย	(522,401)	(61,972,800)	(13,436,932)	(6,260,732)	(82,192,865)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	2,399,999	211,160	126,945	2,738,104
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	180,098	4,578,597	292,770	1,133,094	6,184,559
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	1	5,433,183	2,962,055	8,395,239

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2562	2561
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
แสดงไว้ใน			
ต้นทุนขายและการให้บริการ	-	-	6,556
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	928,281	926,037	2,226,999
รวม	928,281	926,037	2,233,555



## 15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

	บาท
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะ กิจการ
<b>ราคาทุน - โปรแกรมคอมพิวเตอร์</b>	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	4,402,350
เพิ่มขึ้น	-
จำหน่าย	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	4,402,350
เพิ่มขึ้น	2,450,890
จำหน่าย	(1,747,350)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	5,105,890
<b>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</b>	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	1,710,187
ค่าตัดจำหน่าย	450,009
จำหน่าย	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	2,160,196
ค่าตัดจำหน่าย	362,920
จำหน่าย	(1,095,700)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,427,416
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	2,242,154
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	3,678,474

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 จำนวนเงิน 0.36 ล้านบาท และ 0.45 ล้านบาท แสดงไว้ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร



## 16. สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี

การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังนี้

	บาท		
	งบการเงินรวม		
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2561	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี ในกำไรขาดทุน ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2562
<u>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี:</u>			
ค่าเผื่อนี้สงสยะสูญ	1,596,929	-	1,596,929
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	826,650	(137,072)	689,578
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1,869,564	(87,229)	143,975
ผลขาดทุนทางภาษี	7,104,066	1,738,166	8,842,232
รวม	11,397,209	1,513,865	11,272,714

	บาท		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2561	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี ในกำไรขาดทุน ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2562
<u>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี:</u>			
ค่าเผื่อนี้สงสยะสูญ	1,596,929	-	1,596,929
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	826,650	(137,072)	689,578
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1,869,564	(87,229)	143,975
ผลขาดทุนทางภาษี	7,104,066	1,738,166	8,842,232
รวม	11,397,209	1,513,865	11,272,714

	บาท		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2560	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี ในกำไรขาดทุน ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2561
<u>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี:</u>			
ค่าเผื่อนี้สงสยะสูญ	1,774,240	(177,311)	1,596,929
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	869,793	(43,143)	826,650
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1,869,564	-	1,869,564
ผลขาดทุนทางภาษี	10,066,074	(2,962,008)	7,104,066
รวม	14,579,671	(3,182,462)	11,397,209



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีผลขาดทุนทางภาษีของปี 2561 ที่ยังไม่ได้ใช้เป็นจำนวนเงินประมาณ 19.93 ล้านบาท ซึ่งบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากยังมีความไม่แน่นอนว่าบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมาใช้ประโยชน์

#### 17. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2561
ลูกหนี้เงินประกันผลงาน	15,705,451	15,705,451	15,348,323
เงินประกันและเงินมัดจำ	1,412,911	1,387,411	1,567,573
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	3,488,864	3,488,782	4,936,610
อื่น ๆ	1,040,370	1,040,370	1,267,509
รวม	21,647,596	21,622,014	23,120,015
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ - ลูกหนี้เงินประกัน			
ผลงาน	(9,052,690)	(9,052,690)	(9,052,690)
สุทธิ	12,594,906	12,569,324	14,067,325

เงินประกันผลงานเกิดจากการถูกลูกค้าหักเงินประกันผลงานไว้ในอัตราร้อยละ 5 ของมูลค่างานก่อสร้างที่บริษัทเรียกเก็บสำหรับโครงการซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ทั้งนี้ บริษัทจะได้รับเงินประกันผลงานคืนเมื่องานแล้วเสร็จและเป็นไปตามข้อตกลงที่กำหนดในสัญญา

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญมีรายการเคลื่อนไหวดังนี้

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2562	2561
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญต้นปี	(9,052,690)	(9,052,690)	(7,984,643)
บวก ตั้งเพิ่มระหว่างปี	-	-	(1,068,047)
หัก โอนกลับระหว่างปี	-	-	-
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญปลายปี	(9,052,690)	(9,052,690)	(9,052,690)



## 18. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2561
เงินเบิกเกินบัญชี	14,529,606	14,529,606	10,537,486
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	6,500,000
รวม	14,529,606	14,529,606	17,037,486

### วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ประกอบด้วย

ประเภทสินเชื่อ	วงเงิน (ล้านบาท)		อ้างอิงอัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2561	ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2561
เงินเบิกเกินบัญชี	15.00	23.00	MOR	MOR, Fixed deposit + 1.5%
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	15.00	38.00	MOR	MLR, MOR
หนังสือค้ำประกัน	167.70	306.95	-	-
	197.70	367.95		

### ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหลักประกันดังนี้

ประเภท	วงเงิน (ล้านบาท)		หลักประกัน
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	
เงินเบิกเกินบัญชี			
บริษัท	-	3.00	เงินฝากธนาคารประจำของบริษัท
	15.00	15.00	บุคคลภายนอกค้ำประกัน
	-	5.00	บริษัทได้จัดจ้างองโครงการไฟลัส เพลินจิต
	15.00	23.00	
ตั๋วสัญญาใช้เงิน			
บริษัท	15.00	38.00	เงินฝากธนาคารประจำของบริษัท และ/หรือได้โอนสิทธิการรับเงินค่างานตามสัญญาของบางโครงการ
หนังสือค้ำประกัน			
บริษัท	37.70	101.95	เงินฝากธนาคารประจำของบริษัท และ/หรือได้โอนสิทธิการรับเงินค่างานตามสัญญาของบางโครงการ
	-	25.00	บริษัทได้จัดจ้างองโครงการไฟลัส เพลินจิต
	130.00	180.00	ไม่มีหลักประกัน
	167.70	306.95	
รวม	197.70	367.95	

ข้อปฏิบัติอื่นตามสัญญาที่สำคัญภายใต้สัญญาเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน บริษัทและบริษัทย่อยจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญา ทั้งนี้ บุคคลภายนอกไม่คิดค่าตอบแทนจากการค้ำประกัน



## 19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2561
เจ้าหนี้การค้า	10,261,630	1,958,969	16,383,004
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	6,368,943	2,232,888	4,787,339
เจ้าหนี้อื่น	24,978,981	5,515,632	2,000,000
รวม	41,609,554	9,707,489	23,170,343

## 20. หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

	บาท	
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2561
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	730,596	-
ถึงกำหนดชำระหลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	2,175,755	-
รวม	2,906,351	-

บริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อจำกัดต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว  
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีได้แสดงไว้ในส่วนของหนี้สิน  
หมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

## 21. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2561
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	829,097,320	79,097,320	39,444,994
หัก ค่าใช้จ่ายรอตัดจ่าย	(777,778)	(777,778)	-
สุทธิ	828,319,542	78,319,542	39,444,994
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(78,319,542)	(78,319,542)	(39,444,994)
สุทธิ	750,000,000	-	-



### รายละเอียดเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

		วงเงิน		ระยะเวลา	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	การชำระหนี้
		(ล้านบาท)				
		ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31			
		ธันวาคม 2562	ธันวาคม 2561			
บริษัท	วงเงินที่ 1	-	40	ส.ค. 2560 - ส.ค. 2563	MLR - 0.5	เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
	วงเงินที่ 2	100	-	พ.ค. 2562 - พ.ค. 2565	MLR - 1	เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
บริษัทย่อยแห่งที่ 1	วงเงินที่ 1	100	-	ภายใน พ.ค. 2564	MLR - 1.5	ชำระครั้งเดียวทั้งจำนวนภายในระยะเวลาตามสัญญา
บริษัทย่อยแห่งที่ 2	วงเงินที่ 1,2	1,320	-	ภายใน ธ.ค. 2566	MLR - 2	เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน
		1,520	40			

การเพิ่มขึ้นและลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2562	2561
ยอดยกมา	39,444,994	39,444,994	51,924,994
เพิ่มขึ้น	850,000,000	100,000,000	-
ลดลง	(60,347,674)	(60,347,674)	(12,480,000)
ยอดคงเหลือ	<u>829,097,320</u>	<u>79,097,320</u>	<u>39,444,994</u>

บริษัทได้จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ โฟกัส เฟลินจิต เพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืม

บริษัทย่อยได้จดจำนองที่ดินตามโครงการพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน เพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืม และบริษัทค้ำประกันหนี้ให้กับบริษัทย่อยดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 9)



## 22. ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

22.1 รายการเคลื่อนไหวภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 แสดงได้ดังต่อไปนี้

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2562	2561
ภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ต้นปี	10,854,339	10,854,339	9,347,820
ต้นทุนบริการและดอกเบี้ยงวดปัจจุบัน	599,609	599,609	854,352
ต้นทุนบริการในอดีต	29,655	29,655	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่จ่ายจริง	(2,571,924)	(2,571,924)	-
ขาดทุน (กำไร) จากการประมาณการตาม			
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(8,191,798)	(8,191,798)	652,167
ภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์			
พนักงานปลายปี	719,881	719,881	10,854,339

22.2 ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2562	2561
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
รับรู้ในกำไรขาดทุน			
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	629,264	629,264	854,352
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
ขาดทุน (กำไร) จากการประมาณการตามหลัก			
คณิตศาสตร์ประกันภัย	(8,191,798)	(8,191,798)	652,167
รวม	(7,562,534)	(7,562,534)	1,506,519



22.3 ขาดทุน (กำไร) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 เกิดขึ้นจาก

	บาท		
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2562	2562	2561
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
การปรับปรุงจากประสบการณ์	(8,181,725)	(8,181,725)	519,881
สมมติฐานประชากร	-	-	(397,448)
สมมติฐานทางการเงิน	(10,073)	(10,073)	529,734
รวม	(8,191,798)	(8,191,798)	652,167

22.4 ข้อสมมติฐานหลักในการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561

	ร้อยละ		
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2562	2562	2561
อัตราคิดลด	2.66	2.66	2.03
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	5.00	5.00	5.00
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	5.73 - 68.76	5.73 - 68.76	5.73 - 68.76
อัตรามรณะ	ตามตารางมรณะไทย ปี 2560	ตามตารางมรณะไทย ปี 2560	ตามตารางมรณะไทย ปี 2560

22.5 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

	บาท					
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2562		2562		2561	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	(33,908)	36,117	(33,908)	36,117	(205,454)	217,112
อัตราการขึ้นเงินเดือน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	79,666	(71,213)	79,666	(71,213)	429,125	(392,897)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 20)	(114,756)	153,683	(114,756)	153,683	(602,643)	729,213



- 22.6 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีระยะเวลาถัวเฉลี่ยของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็น 11 ปี และ 6.55 ปี ตามลำดับ
- 22.7 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานได้ลงราชกิจจานุเบกษาแล้ว เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 โดยกำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน จากเดิมอัตราค่าชดเชยสูงสุดคือ 300 วัน โดยพระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน โดยบริษัทรับรู้ต้นทุนบริการในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุน

### 23. โครงการงานก่อสร้าง

ข้อมูลโครงการงานก่อสร้างของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 แสดงดังต่อไปนี้

	บาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2562	2561
มูลค่างานตามสัญญา	167,684,296	172,985,497
ต้นทุนที่เกิดขึ้นจนถึงปัจจุบัน	152,387,424	131,408,082
ประมาณการกำไรที่รับรู้จนถึงปัจจุบัน	15,296,872	10,136,306
ต้นทุนและประมาณการกำไรที่รับรู้จนถึงปัจจุบัน	167,684,296	141,544,388
หัก เงินงวดที่เรียกเก็บจากลูกค้าจนถึงปัจจุบัน	(169,067,837)	(145,705,005)
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ	-	2,007,065
เงินรับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	1,383,541	6,167,682



## 24. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทครั้งที่ 2 (FOCUS-W2) มีรายละเอียดของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จัดสรร ดังนี้

ประเภทของใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่ออกใหม่ของบริษัท โพลัส ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 (FOCUS-W2)
ชนิด	:	ระบุชื่อผู้ถือ และสามารถโอนเปลี่ยนมือได้
อายุใบสำคัญแสดงสิทธิ	:	3 ปี นับตั้งแต่วันที่ออก
จำนวนที่ออกและเสนอขาย	:	31,679,999 หน่วย
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	:	หน่วยละ 0 บาท
อัตราการใช้สิทธิ	:	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น
ราคาการใช้สิทธิ	:	1.80 บาทต่อหุ้น
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	:	สามารถใช้สิทธิได้ทุกวันทำการสุดท้ายของไตรมาส ทั้งนี้ การใช้สิทธิครั้งสุดท้ายต้องมีระยะเวลาการแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายเป็นระยะเวลา 15 วันก่อนวันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย โดยวันที่ใช้สิทธิครั้งสุดท้ายจะต้องไม่เกินวันที่ครบกำหนดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทมียอดคงเหลือของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิจำนวน 31,679,999 หน่วย

การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับใบสำคัญแสดงสิทธิ

- เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2562 บริษัทมีการปรับสิทธิ (ปรับราคาและอัตราการใช้สิทธิ) โดยมีผลการปรับสิทธิดังกล่าวนในวันที่ 13 พฤษภาคม 2562

ราคาการใช้สิทธิเดิม	(บาท/หุ้น)	1.80
ราคาการใช้สิทธิใหม่	(บาท/หุ้น)	1.533
อัตราการใช้สิทธิเดิม	(หน่วย : หุ้น)	1 : 1
อัตราการใช้สิทธิใหม่	(หน่วย : หุ้น)	1 : 1.174
- เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2562 บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงชื่อย่อใหม่จาก FOCUS-W2 เป็น PROUD-W2



ใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 6,000,000 หน่วย ได้รับการจัดสรรเพื่อเสนอขายให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทตามโครงการเสนอขายหลักทรัพย์ต่อกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท (ESOP-Warrant) ในราคาเสนอขายหน่วยละ 0 บาท อายุใบสำคัญแสดงสิทธิ 5 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยมีราคาการใช้สิทธิคงที่เท่ากับ 1.80 บาทต่อหน่วย และมีอัตราการใช้สิทธิ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น โดยจัดสรรมาจากหุ้นสามัญใหม่จำนวนไม่เกิน 6,000,000 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิ ซึ่งมีรายละเอียดระยะเวลาการใช้สิทธิดังนี้

- ระยะเวลาการใช้สิทธิกำหนดเริ่มใช้สิทธิครั้งแรกได้เมื่อครบกำหนด 1 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ และวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายคือวันครบกำหนดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยมีสัดส่วนการใช้สิทธิดังนี้
- ภายในกำหนดปีที่สอง อาจใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ในอัตราส่วนไม่เกินกว่าร้อยละ 25
- ภายในกำหนดปีที่สาม อาจใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ในอัตราส่วนไม่เกินกว่าร้อยละ 50
- ภายในกำหนดปีที่สี่ อาจใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ในอัตราส่วนไม่เกินกว่าร้อยละ 75
- ภายในกำหนดปีที่ห้า อาจใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ในอัตราส่วนไม่เกินกว่าร้อยละ 100

และยังสามารถใช้สิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคมของทุกปี

ทั้งนี้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติเห็นชอบ ให้คณะกรรมการบริษัทสามารถมอบอำนาจให้ประธานกรรมการบริหาร หรือกรรมการผู้จัดการ หรือบุคคลใด ๆ ที่ได้รับมอบหมาย กำหนดวันให้สิทธิ ซื้อกำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดอื่น ๆ ที่จำเป็นสำหรับและที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิตามโครงการเสนอขายหลักทรัพย์ต่อกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท (ESOP-Warrant)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2561 ได้มีมติให้ยกเลิกการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทตามโครงการเสนอขายหลักทรัพย์ต่อกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท (ESOP-Warrant) จำนวน 6,000,000 หน่วย และได้ผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561 แล้ว

## 25. ทุนเรือนหุ้น

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2562 อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 227,760,073 บาท เป็น 221,760,062 บาท โดยตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้นำออกจำหน่ายจำนวน 6,000,011 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 ของบริษัท

อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 221,760,062 บาท เป็น 673,148,951 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 451,388,889 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 ของบริษัท

อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวน 451,388,889 หุ้น ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาทให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เป็นการเสนอขายตามราคาที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติกำหนดราคาเสนอขายด้วยราคา 1.44 บาทต่อหุ้น ทำให้มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 195.31 ล้านบาท ซึ่งได้แสดงไว้ภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงิน บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนดังกล่าวกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2562



## 26. ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 51 ในกรณีที่บริษัทเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทจะต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินนี้ตั้งเป็นทุนสำรอง (“ส่วนเกินมูลค่าหุ้น”) ส่วนเกินมูลค่าหุ้นนี้จะนำไปจ่ายเงินปันผลไม่ได้

## 27. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2562	2561
เงินเดือนและผลตอบแทนพนักงาน	60,535,099	60,535,099	43,168,433
ค่าเช่าและค่าบริการสำนักงาน	3,703,957	3,703,957	4,585,140
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	1,291,201	1,288,957	2,683,564

## 28. ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

28.1 ส่วนประกอบหลักของค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2562	2561
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน :			
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน :			
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	-	-	-
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :			
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว			
ที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกและที่กลับรายการ	(1,513,865)	(1,513,865)	3,182,462
รวม	(1,513,865)	(1,513,865)	3,182,462
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบของกำไร			
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :	1,638,360	1,638,360	-
รวม	124,495	124,495	3,182,462



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

	บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2562	2561
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(41,600,373)	(5,094,594)	(37,850,241)
บวก/หัก ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	5,436,392	5,436,392	11,336,310
สุทธิ	(36,163,981)	341,798	(26,513,931)
อัตราภาษีที่ใช้	20%	20%	20%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้คำนวณตามอัตราภาษีที่ใช้	(7,232,796)	68,360	(5,302,786)
รายการกระทบยอด			
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหัก			
ในการคำนวณกำไรทางภาษี			
- ค่าใช้จ่ายที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณ			
กำไรทางภาษี	262,222	262,222	813,107
ผลกระทบทางภาษีของรายได้หรือกำไรที่ไม่ต้องนำมา			
คำนวณกำไรทางภาษี			
- ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(1,785,067)	(1,785,067)	(19,362)
- อื่น ๆ	7,241,776	(59,380)	7,691,503
รวมรายการกระทบยอด	5,718,931	(1,582,225)	8,485,248
รวมค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(1,513,865)	(1,513,865)	3,182,462



### 28.3 การกระทบยอดระหว่างอัตรากำไรที่แท้จริงถัวเฉลี่ยและอัตรากำไรที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	2562	
	จำนวนภาษี (บาท)	อัตรากำไร (%)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี	(41,600,373)	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตรากำไรที่ใช้	(7,232,796)	(17.39%)
รายการกระทบยอด	5,718,931	13.75%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตรากำไรที่แท้จริงถัวเฉลี่ย	(1,513,865)	(3.64%)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2562		2561	
	จำนวนภาษี (บาท)	อัตรากำไร (%)	จำนวนภาษี (บาท)	อัตรากำไร (%)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี	(5,094,594)		(37,850,241)	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตรากำไรที่ใช้	68,360	1.34%	(5,302,786)	(14.00%)
รายการกระทบยอด	(1,582,225)	(31.06%)	8,485,248	22.42%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตรากำไรที่แท้จริงถัวเฉลี่ย	(1,513,865)	(29.72%)	3,182,462	8.42%

### 29. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 คำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วในระหว่างปี

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2562	2561
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี (บาท)	(40,086,508)	(3,580,729)	(41,032,703)
หุ้นสามัญตามวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	478,226,943	478,226,943	190,080,063
หุ้นสามัญที่ออก ณ วันต้นปี	190,080,063	190,080,063	190,080,063
ผลกระทบจากหุ้นที่ออกจำหน่ายระหว่างปี	288,146,880	288,146,880	-
หุ้นสามัญตามวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	478,226,943	478,226,943	190,080,063
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท : หุ้น)	(0.08)	(0.01)	(0.22)



### กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 คำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายแล้วในระหว่างปีบวกด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่บริษัทอาจต้องออกเพื่อแปลงสภาพหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญโดยมิได้รับสิ่งตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้น และสมมติว่าผู้ถือจะแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดเป็นหุ้นสามัญ เมื่อราคาตามสิทธิต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญ อย่างไรก็ตามมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ต่ำกว่าราคาตามสิทธิ เป็นเหตุให้บริษัทไม่มีผลของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดมารวมคำนวณเพื่อหากำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด

### 30. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

#### บริษัท

30.1 หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารเพื่อใช้ในการค้ำประกัน จำนวนเงิน 12.47 ล้านบาท

30.2 ภาระผูกพันที่ต้องจ่ายตามสัญญาดังต่อไปนี้

30.2.1 จ่ายชำระตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและสัญญาบริการ ในอนาคตดังนี้

ระยะเวลา	ค่าเช่าและบริการจ่าย (ล้านบาท)
1 ปี	3.68
2 - 3 ปี	6.38

30.2.2 จ่ายชำระตามสัญญาจ้างของโครงการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวนเงิน 4.70 ล้านบาท

30.2.3 จ่ายชำระค่าตอบแทนการขายตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

#### บริษัทย่อย

30.3 ภาระผูกพันที่ต้องจ่ายตามสัญญาดังต่อไปนี้

30.3.1 จ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาบริการ ในอนาคตดังนี้

ระยะเวลา	ค่าเช่าและบริการจ่าย (ล้านบาท)
1 ปี	4.87
2 - 3 ปี	3.15

30.3.2 จ่ายชำระตามสัญญาจ้างของโครงการต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และตามสัญญาบริการในอนาคต มูลค่าคงเหลือ 53.71 ล้านบาท



### 31. สัญญาที่สำคัญ

สัญญาให้บริการใช้สิทธิในชื่อทางการค้า และสัญญาบริหารจัดการที่พักอาศัย

บริษัท (ผู้ค้าประกัน) และบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (ผู้รับสัญญา) ได้ทำสัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิในชื่อทางการค้า และสัญญาบริหารจัดการที่พักอาศัย กับบริษัท อินเทอร์เน็ตเอนเตอร์เทนเมนต์ โฮเต็ลส์ กรุ๊ป (เอเชีย แปซิฟิค) จำกัด (ผู้ให้สัญญา) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิในชื่อทางการค้าเป็นจำนวน 525,000 ดอลลาร์สหรัฐ และค่าสิทธิ์ร้อยละ 3 ของรายได้จากการขายห้องชุด ภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาบริหารจัดการที่พักอาศัยเป็นจำนวน 50,000 ดอลลาร์สหรัฐ และค่าบริการรายปีจำนวน 10,000 บาทต่อปีโดยนับจากวันที่โครงการแล้วเสร็จจนถึงวันที่ 1 ธันวาคม 2584

### 32. การจำแนกข้อมูลตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานสอดคล้องกับรายงานภายในสำหรับใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานของผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัท คือ กรรมการบริษัท

บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	พัฒนา			
	รับเหมาก่อสร้าง	อสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจการลงทุน	รวม
รายได้	31,434,731	58,286,240	-	89,720,971
ต้นทุน	(22,650,708)	(34,813,427)	-	(57,464,135)
กำไรขั้นต้น	8,784,023	23,472,813	-	32,256,836
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า			(5,436,392)	(5,436,392)

	บาท							
	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	รับเหมาก่อสร้าง		พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจการลงทุน		รวม	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
รายได้	31,434,731	87,175,147	58,286,240	15,907,633	-	-	89,720,971	103,082,780
ต้นทุน	(22,650,708)	(75,996,590)	(34,813,427)	(9,310,227)	-	-	(57,464,135)	(85,306,817)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	8,784,023	11,178,557	23,472,813	6,597,406	-	-	32,256,836	17,775,963
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า					(5,436,392)	(11,336,310)	(5,436,392)	(11,336,310)



	บาท			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	รับเหมาก่อสร้าง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจการลงทุน	รวม
<b>สินทรัพย์</b>				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	190,797	312,188	-	502,985
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	1,538,383,413	-	1,538,383,413
อื่นๆ				181,521,463
<b>รวม</b>				<b>1,720,407,861</b>

<b>หนี้สิน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	-	14,529,606	-	14,529,606
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	7,949,560	33,659,994	-	41,609,554
ประมาณการต้นทุน	1,646,537	14,272,277	-	15,918,814
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	17,220,585	833,747	-	18,054,332
เงินรับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	1,383,541	-	-	1,383,541
เงินรับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	7,607,265	-	7,607,265
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	828,319,542	-	828,319,542
อื่นๆ				54,981,428
<b>รวม</b>				<b>982,404,082</b>

	บาท							
	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	รับเหมาก่อสร้าง		พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจการลงทุน		รวม	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
<b>สินทรัพย์</b>								
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	190,797	39,412,284	34,319,735	-	-	-	34,510,532	39,412,284
งานระหว่างทำ	-	1,497,441	-	-	-	-	-	1,497,441
มูลค่างานที่เสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บ	-	2,007,065	-	-	-	-	-	2,007,065
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	146,955,735	173,323,076	-	-	146,955,735	173,323,076
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	-	-	-	-	28,783,621	-	28,783,621
อื่นๆ	-	-	-	-	-	-	740,113,495	71,720,448
<b>รวม</b>							<b>921,579,762</b>	<b>316,743,935</b>

<b>หนี้สิน</b>								
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	7,949,560	23,170,343	1,757,929	-	-	-	9,707,489	23,170,343
ประมาณการต้นทุน	1,646,537	6,295,576	14,272,277	7,591,881	-	-	15,918,814	13,887,457
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	17,220,585	18,323,848	-	-	-	-	17,220,585	18,323,848
เงินรับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	1,383,541	6,167,682	-	-	-	-	1,383,541	6,167,682
เงินรับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	5,407,265	28,361,861	-	-	5,407,265	28,361,861
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	-	78,319,542	39,444,994	-	-	78,319,542	39,444,994
อื่นๆ	-	-	-	-	-	-	19,113,343	62,551,276
<b>รวม</b>							<b>147,070,579</b>	<b>191,907,461</b>



### 33. การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	กระแสเงินสด เพิ่ม (ลด)*	รายการ ที่ไม่ใช่เงินสด	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	17,037,486	(2,507,880)	-	14,529,606
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	29,900,000	(29,900,000)	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากการที่เกี่ยวข้องกัน	-	50,000,000	-	50,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	39,444,994	789,652,326	(777,778)	828,319,542
หนี้สินสัญญาเช่าทางการเงิน	-	(182,649)	3,089,000	2,906,351
รวม	86,382,480	807,061,797	2,311,222	895,755,499

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	กระแสเงินสด เพิ่ม (ลด)*	รายการ ที่ไม่ใช่เงินสด	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	17,037,486	(2,507,880)	-	14,529,606
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	29,900,000	(29,900,000)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	39,444,994	39,652,326	(777,778)	78,319,542
หนี้สินสัญญาเช่าทางการเงิน	-	(182,649)	3,089,000	2,906,351
รวม	86,382,480	7,061,797	2,311,222	95,755,499

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	กระแสเงินสด เพิ่ม (ลด)*	รายการ ที่ไม่ใช่เงินสด	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	2,864,119	14,173,367	-	17,037,486
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	29,900,000	-	29,900,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	51,924,994	(12,480,000)	-	39,444,994
รวม	54,789,113	31,593,367	-	86,382,480

\* กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิรวมจำนวนเงินสดรับและเงินสดชำระคืนในงบกระแสเงินสด

### 34. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563





# INTERCONTINENTAL®

## RESIDENCES HUA HIN



*Photo taken from actual show suite.*

# FOCUS

PLOENCHIT

READY TO MOVE IN | SUKHUMVIT SOI 2

“Living without boundary”

UNIT TYPE		UNIT AREA ( Sq.m. )
1 BEDROOM	1 BATHROOM	45 – 48
2 BEDROOMS	2 BATHROOMS	65 – 89



350 M. FROM BTS PLOENCHIT





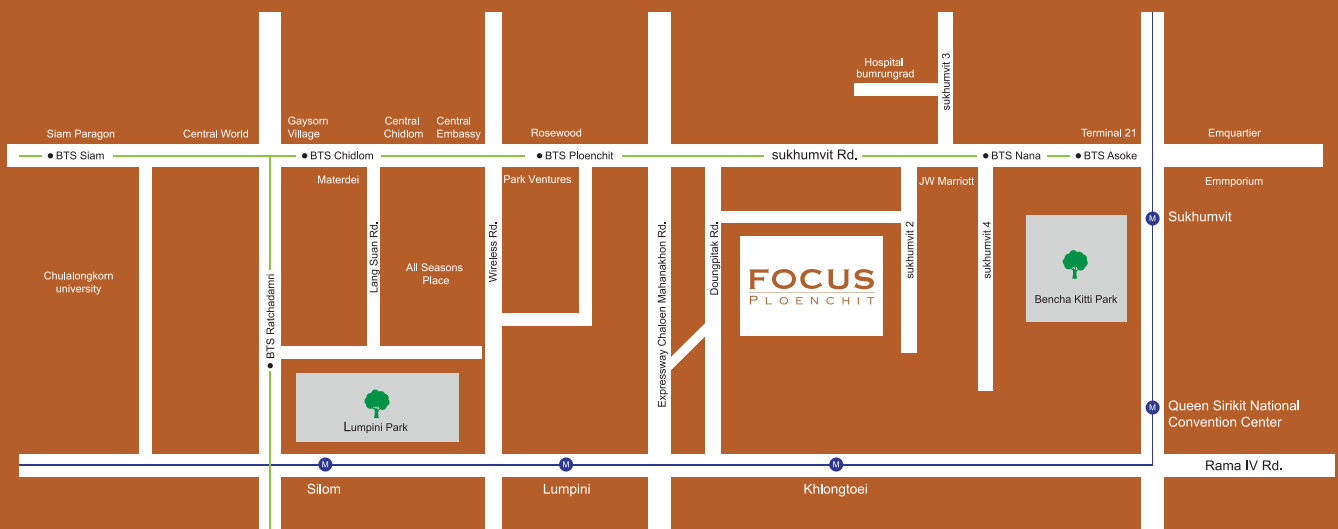
*The map is for the purpose of advertising and a computer generated graphics to illustrate the atmosphere and surrounding of the project only.*

## LOCATED IN THE CENTER OF EVERYTHING

MARKET VILLAGE	300 M	3 MIN-WALK
BANGKOK HOSPITAL HUA HIN	1.1 KM	2 MIN-DRIVE
INTERCONTINENTAL HUA HIN RESORT	1.2 KM	2 MIN-DRIVE
BLUPORT HUA HIN RESORT MALL	1.4 KM	5 MIN-DRIVE
HUA HIN NIGHT MARKET	2.1 KM	4 MIN-DRIVE
CICADA MARKET	2.8 KM	5 MIN-DRIVE
VANA NAVA WATER JUNGLE HUA HIN	3.4 KM	5 MIN-DRIVE
HUA HIN AIRPORT	9.9 KM	16 MIN-DRIVE
BANYAN GOLF CLUB HUA HIN	13 KM	16 MIN-DRIVE

Call 02 026 8999 or  
Visit [intercontinentalresidenceshuahin.com](http://intercontinentalresidenceshuahin.com)

# Sales Gallery







---

โทรศัพท์ : 02-035-0999  
โทรสาร : 02-035-0998  
เว็บไซต์ : [WWW.PROUDREALESTATE.CO.TH](http://WWW.PROUDREALESTATE.CO.TH)

บริษัท พราว เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)  
900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้นที่ 6  
ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน  
กรุงเทพมหานคร 10330