



The Art of Living

Annual Report 2019

รายงานประจำปี 2562

CONTENTS

สารบัญ	หน้า
สารสันจากคณะกรรมการบริษัท	002
ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญ	004
ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทเปรียบเทียบปี 2559-2561	007
นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	008
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	014
ปัจจัยความเสี่ยง	033
ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	036
ข้อพิพาททางกฎหมาย	041
ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	042
โครงสร้างการจัดการ	045
การทำกับดูละกิจการ	053
ความรับผิดชอบต่อสังคม	073
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	079
รายการระหว่างกัน	083
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	088
คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	096
การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	106
แบบประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน	113
รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	118
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	119
งบแสดงฐานะการเงิน	124
หมายเหตุประกอบงบการเงิน	133

สาส์นจากคณะกรรมการบริษัท

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ปี 2562 เศรษฐกิจไทยยังคงได้รับผลกระทบจากความผันผวนของสภาวะเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะอย่างยิ่งการปรับตัวแข็งขึ้นอย่างต่อเนื่องของค่าเงินบาท ที่ส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมส่งออกและการท่องเที่ยวซึ่งเป็นกลไกหลักในการเติบโตของเศรษฐกิจไทย ทำให้ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยเกิดการชะลอตัวตามไปด้วย นอกจากนี้การประกาศใช้มาตรการ LTV (Loan to Value) ของ ธนาคารแห่งประเทศไทย ที่มีผลบังคับใช้ใน วันที่ 1 เมษายนของปีที่ผ่านมา ทำให้สถาบันการเงินต่างๆ เข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น และผู้บริโภคต้องวางแผนเก็บออมเงินมากขึ้นกว่าเดิม ส่งผลโดยตรงให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยนับตั้งแต่กลางปี 2562 เป็นต้นมา เกิดการชะลอตัวลดลงอย่างชัดเจน และจากภาพรวมดังกล่าวทำให้บริษัทต้องมีการเตรียมความพร้อม เพื่อให้องค์กรยังคงสามารถเดินหน้าและเติบโตต่อไป โดยได้ปรับปรุงกระบวนการทำงานภายใน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพลดขั้นตอนในการทำงานและค่าใช้จ่าย และยังคงพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง แม้ว่าเศรษฐกิจของประเทศจะยังคงอยู่ในระยะที่กำลังฟื้นตัวก็ตาม แสดงให้เห็นว่าคณะผู้บริหารและพนักงานทุกท่าน ยังคงยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักธรรมาภิบาล กล่าวคือ มีความรอบคอบระมัดระวังในทุกกระบวนการ ปฏิบัติงานด้วยความโปร่งใส ตรวจสอบได้ ตลอดจนให้ความสำคัญกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง สามารถตอบโจทย์ลูกค้าทั้งคุณภาพบ้านและสิ่งแวดล้อมภายในโครงการ โดยมีแผนเปิดโครงการใหม่ 3 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 3,325 ล้านบาท ภายใต้แนวคิด “ OXYGEN COMMUNITY ” ที่คำนึงถึงความร่มรื่นทั้งภายในบ้านและภายในโครงการ มีการออกแบบที่เน้นการสร้างความสะดวกสบายของ บ้าน ธรรมชาติ สิ่งแวดล้อมและความทันสมัย ให้เชื่อมโยงกันได้อย่างสมดุล ในนามของคณะกรรมการ ขอขอบคุณทุกความร่วมมือร่วมใจของผู้บริหารและพนักงานทุกท่าน การสนับสนุนเป็นอย่างดีจากภาครัฐ ภาคเอกชน สื่อมวลชน สถาบันการเงิน คู่ค้าและผู้รับเหมาที่เกี่ยวข้อง รวมถึงความเชื่อมั่นและความไว้วางใจจากผู้ถือหุ้น และลูกค้าทุกท่าน ซึ่งทั้งหมดนี้ ถือเป็นกำลังใจสำคัญที่ผลักดันให้บริษัทไม่หยุดยั้งที่จะพัฒนาสินค้าและบริการที่ดีที่สุด เพื่อสร้างความสุขที่แท้จริงของการอยู่อาศัย สร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนให้กับองค์กรและผู้มีส่วนได้เสียต่อไป



นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย
ประธานกรรมการบริหาร/กรรมการผู้จัดการ



ศ.ดร.วรภัทร โธณะเกษม
ประธานกรรมการ

Zerene

OXYGEN COMMUNITY



Zerene
RAMA 2 - THAKHAM

ซีรีเน พระราม 2 - ท่าข้าม : บ้านเดี่ยว ทำเลสวย ใกล้ทางด่วน
เปิดรับชีวิตอีกด้านที่แสนสงบ

เริ่ม 6.59 ล้าน*

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญของบริษัท

ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน)

เลขทะเบียนบริษัท	: 0107547000320
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 246 ถนนรัชสพล แขวงท่าแร่ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10230
โฮมเพจบริษัท	: http://www.prinsiri.com
โทรศัพท์	: 02-022-8988-9
โทรสาร	: 02-590-0271
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน	: 1,220,011,755.00 บาท
ทุนเรียกชำระแล้ว	: 1,220,011,755.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	: 1 บาท ต่อหุ้น
สถาบันการเงินที่ติดต่อเป็นประจำ	: ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ โนมูระ พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)

บริษัทย่อยและบริษัทในเครือ

บริษัท ปริณเวนเจอร์ จำกัด

เลขทะเบียนบริษัท	: 0105548055398
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 246 ถนนรัชสพล แขวงท่าแร่ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10230
โทรศัพท์	: 02-022-8988-9
โทรสาร	: 02-590-0271
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน	: 500,000,000.00 บาท
ทุนเรียกชำระแล้ว	: 500,000,000.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	: 10 บาท ต่อหุ้น

บริษัท ปริณสิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด

เลขทะเบียนบริษัท	: 0105545057390
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 246 ถนนรัชสพล แขวงท่าแร่ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10230
โทรศัพท์	: 02-022-8988-9
โทรสาร	: 02-590-0271
ประเภทธุรกิจ	: รับเหมาก่อสร้างและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง
ทุนจดทะเบียน	: 60,000,000.00 บาท
ทุนเรียกชำระแล้ว	: 60,000,000.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท ต่อหุ้น

บริษัท ปรีญสิริ โอโซน จำกัด

เลขทะเบียนบริษัท	: 0105550062410
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 246 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10230
โทรศัพท์	: 02-022-8988-9
โทรสาร	: 02-590-0271
ประเภทธุรกิจ	: ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่รอการพัฒนา
ทุนจดทะเบียน	: 2,000,000.00 บาท
ทุนเรียกชำระแล้ว	: 2,000,000.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท ต่อหุ้น

บริษัท ปรีญ เอนเนอร์จี จำกัด

เลขทะเบียนบริษัท	: 0105556153263
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 246 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10230
โทรศัพท์	: 02-022-8989
โทรสาร	: 02-590-0271
ประเภทธุรกิจ	: ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์และพลังงานทดแทน ออกแบบ บริการ ดูแลบำรุงรักษาระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์
ทุนจดทะเบียน	: 1,000,000.00 บาท
ทุนเรียกชำระแล้ว	: 1,000,000.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท ต่อหุ้น

บริษัท เพลีนารี มอลล์ จำกัด

เลขทะเบียนบริษัท	: 0105556028582
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 242, 244, 246 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10230
โฮมเพจบริษัท	: http://www.plearnary.com
โทรศัพท์	: 02-945-4111
โทรสาร	: 02-945-4011
ประเภทธุรกิจ	: สอนสนุกและศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็ก
ทุนจดทะเบียน	: 70,000,000.00 บาท
ทุนเรียกชำระแล้ว	: 70,000,000.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท ต่อหุ้น

บริษัท เพลีนแลนด์ จำกัด

เลขทะเบียนบริษัท	: 0105557071597
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 246 ห้องเลขที่ B201 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10230
โทรศัพท์	: 02-945-4111
โทรสาร	: 02-945-4011
ประเภทธุรกิจ	: สอนสนุกและศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็ก
ทุนจดทะเบียน	: 1,000,000.00 บาท
ทุนเรียกชำระแล้ว	: 1,000,000.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท ต่อหุ้น

บริษัท เอโพร์ เวนเจอร์ จำกัด (ในเครือบริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด)

เลขทะเบียนบริษัท	: 0105557071589
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 242 ห้องเลขที่ A118 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10230
โทรศัพท์	: 02-945-4111
โทรสาร	: 02-945-4011
ประเภทธุรกิจ	: ภัตตาคาร ร้านอาหาร
ทุนจดทะเบียน	: 1,000,000.00 บาท
ทุนเรียกชำระแล้ว	: 1,000,000.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท ต่อหุ้น

บุคคลอ้างอิง

นายทะเบียนหลักทรัพย์ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

สถานที่ตั้ง	: อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 93 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	: 02-009-9000
โทรสาร	: 02-009-9991
เว็บไซต์	: http://www.tsd.co.th
อีเมล	: contact.tsd@set.or.th

สำนักงานสอบบัญชี : บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

สถานที่ตั้ง	: 316/32 ซอยสุขุมวิท 22 ถนนพระราม 4 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	: 02-259-5300-2
โทรสาร	: 02-259-8956
เว็บไซต์	: http://www.diaaudit.com
ชื่อผู้สอบบัญชี	: นายณพฤกษ์ พิชญวงษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7764
	: นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5599
	: นางสาวสุภาภรณ์ มั่งจิตร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8125

ข้อมูลที่สำคัญอื่น : - ไม่มี -

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทเปรียบเทียบปี 2560 - 2562

	2560	2561	2562
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน			
สินทรัพย์รวม	8,430.63	8,422.35	9,458.06
หนี้สินรวม	4,283.83	4,158.22	5,071.18
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,146.80	4,264.13	4,386.87
รายได้รวม	3,218.14	2,511.01	1,821.00
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม	2,217.54	2,121.69	1,585.40
กำไรขั้นต้น	937.46	795.54	602.44
กำไรสุทธิ	317.01	239.31	120.10
ข้อมูลต่อหุ้น			
มูลค่าที่ตราไว้	1	1	1
มูลค่าหุ้นตามบัญชี	3.40	3.50	3.60
กำไรสุทธิต่อหุ้น	0.26	0.20	0.10
ราคาตลาด (ณ วันสิ้นปี)	1.78	1.57	1.52
เงินปันผลต่อหุ้น (%)	6.74	2.61	1.97*
อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น - อสังหาริมทรัพย์	29.56	32.23	33.36
อัตรากำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	15.07	15.50	12.94
อัตราส่วนกำไรสุทธิ	9.85	9.53	6.60
อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น	7.80	5.69	2.78
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	3.63	2.84	1.34
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	11.26	7.84	3.92
อัตราภาระหมุนของสินทรัพย์	0.37	0.30	0.20
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	1.03	0.98	1.16
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	6.00	5.36	3.34
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	46	50*	30*
อัตราส่วนทางการเงิน (ร้อยละ)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	3.17	3.38	3.67
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	0.39	0.34	0.28
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	0.56	0.47	0.22
ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ย	644.37	762.94	1,622.09
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	5.50	5.26	3.98
ระยะเวลาชำระหนี้	65.48	68.39	90.41
Cash Cycle	590.11	709.77	1,556.24

*หมายเหตุ: ยังไม่ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน)

- บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2543 ภายใต้ชื่อ บริษัท ปรีณสิริ (2000) จำกัด และได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2547 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,220.01 ล้านบาท และมีทุนชำระแล้ว 1,220.01 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,220.01 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งบริษัทจะเป็นผู้พัฒนาโครงการและเป็นเจ้าของโครงการ ภายใต้สโลแกน "The Art of Living"
- โดยที่ผ่านมามีบริษัทได้รับรางวัลการออกแบบบ้านดีเด่น "Awards of Merit" ในปี 2544 และปี 2547 จากงาน PCBC (Pacific Coast Builders Conference) ประเทศสหรัฐอเมริกา อีกทั้งยังได้รับรางวัลชมเชย, รางวัลระดับดี "โครงการบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงาน ปี 2550 และปี 2551" ตามลำดับ จากกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน และรางวัล BCI Asia Top 10 Developers Awards รางวัลชนะเลิศ Think of Living People's Choice Awards สาขา Best Housing Facilities ในปี 2559 ภายใต้แนวความคิด "PRINSIRI Oxygen Community" นอกจากนี้ยังได้รับรางวัล "BCI Asia TOP 10 Developers Awards 2018" บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ยอดเยี่ยมของไทย และรางวัล "บ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่น ปี 2018" ในปี 2561
- ปัจจุบันบริษัทเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยอมรับ และความไว้วางใจจากผู้บริโภค ภายใต้ตราสินค้า "ปรีณสิริ" ในปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรร 1,680.23 ล้านบาท

1.1 วิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัท

วิสัยทัศน์

ปรีณสิริมุ่งมั่นในการพัฒนามาตรฐานการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงรุกสู่การเป็นผู้นำในการสร้างสรรค์ "บ้าน" สำหรับสร้างครอบครัวชุมชน และคุณภาพชีวิตที่สมบูรณ์

พันธกิจ

- การสร้างคุณภาพชีวิตในการทำงานที่สมบูรณ์มีความสุข ส่งเสริมการฝึกอบรมวิจัย และพัฒนาด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการสร้างนวัตกรรมด้านที่อยู่อาศัยสำหรับอนาคตอย่างต่อเนื่อง
- การพัฒนาระบบมาตรฐานการปฏิบัติงานในด้านการออกแบบการก่อสร้างและการบริหารจัดการที่น่าเชื่อถือและเป็นมืออาชีพระดับสากล
- การมุ่งเน้นการสร้างความปลอดภัยและความพึงพอใจให้กับลูกค้า คู่ค้า และผู้ถือหุ้น รวมไปถึงการมุ่งเน้นในการคืนกำไรสู่ชุมชน สังคม และประเทศ

ผลิตภัณฑ์ของบริษัท แบ่งออกได้ ดังนี้

(1) ประเภทหมู่บ้านจัดสรร แบ่งออกเป็นแต่ละเฉพาะตัวผลิตภัณฑ์และกลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่ม โดยจะใช้ชื่อโครงการที่แตกต่างกันออกไปและสามารถแบ่งได้ ดังนี้ประเภทอาคารชุดพักอาศัย (Condominium) ซึ่งแบ่งออกเป็นแต่ละเฉพาะตัวผลิตภัณฑ์และกลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่ม โดยจะใช้ชื่อโครงการที่แตกต่างกันออกไป และสามารถแบ่งได้ ดังนี้

ประเภท	แบรนด์	ระดับราคา	กลุ่มลูกค้า
1.1 บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด (Single Detached House/Duplex House)	- ปรีณญ์ (PRINN) - ซีรีน (Zerene) - ไอคอนเนเจอร์ (Iconature)	ราคาประมาณ 5.00 ล้านบาท/หน่วยขึ้นไป	รายได้ปานกลาง - สูง
1.2 ทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮม (Town House/Town Home)	ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น - โคราซอน (CORAZON) - ซิกเนเจอร์ (Sixnature) ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น - ซิตี้เซนส์ (Citysense)	ราคาประมาณ 7.99 ล้านบาท/หน่วย ราคาประมาณ 3.00 - 5.00 ล้านบาท/หน่วย ราคาประมาณ 2.00 - 3.00 ล้านบาท/หน่วย	รายได้ปานกลาง - สูง รายได้ปานกลาง รายได้ปานกลาง

(2) ประเภทอาคารชุดพักอาศัย (Condominium) ซึ่งแบ่งออกเป็นแต่ละเฉพาะตัวผลิตภัณฑ์และกลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่ม โดยจะใช้ชื่อโครงการที่แตกต่างกันออกไป และสามารถแบ่งได้ ดังนี้

ประเภท	แบรนด์	ระดับราคา	กลุ่มลูกค้า
2.1 อาคารชุดพักอาศัยประเภทระดับความสูงของอาคารไม่เกิน 23 เมตร (Low Rise)	- บริดจ์ (BRIDGE) - เซล (Zelle) - เซล พลัส (Zelle+) - เดอะไพรด์ (The Pride) - สมาร์ท Z (NonBOI) (Smart Z)	ราคาประมาณ 1.29 – 3.60 ล้านบาท/หน่วย	รายได้ปานกลาง - สูง
	- สมาร์ท (Smart)	ราคาประมาณ 1.00 ล้านบาท/หน่วย	รายได้ปานกลาง
2.2 อาคารชุดพักอาศัยประเภทระดับความสูงของอาคารเกิน 23 เมตร (High Rise)	- เดอะคอมพลีท (The Complete)	ราคาประมาณ 3.00 – 12.00 ล้านบาท/หน่วย	รายได้ปานกลาง - สูง

เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของบริษัทมุ่งเน้นความเป็นหนึ่งในผู้นำด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไทย รวมทั้งการได้รับการยอมรับและความไว้วางใจจากผู้บริโภคภายใต้ตราสินค้า “ปรีณสิริ” และมีเป้าหมายในการขยายโครงการในอนาคต ที่ยังคงเน้นการพัฒนาโครงการประเภทหมู่บ้านจัดสรร และโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย บริษัทตั้งเป้าหมายการจัดซื้อที่ดินและนำมาพัฒนาโครงการใหม่ๆ ในด้านการตลาดบริษัทมีเป้าหมายที่จะสร้างการรับรู้ในตราสินค้า “ปรีณสิริ” ให้มากขึ้น ดังนั้นบริษัทจึงมุ่งเน้นการคัดเลือกที่ดินทำเลที่ดี มีความโดดเด่น การพัฒนาและปรับปรุงรูปแบบโครงการ แบบบ้าน และคุณภาพของงานก่อสร้าง รวมไปถึงการคัดสรรวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ในงานก่อสร้างที่มีคุณภาพดีเหมาะสมในแต่ละโครงการ อีกทั้งยังมุ่งเน้นการบริการหลังการขายที่ดีอีกด้วย

บริษัทและบริษัทย่อยเปิดขายโครงการทั้งสิ้น 29 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 26,979.78 ล้านบาท ปัจจุบันมีมูลค่าที่ขายแล้วรวม 21,194.83 ล้านบาท และในปี 2562 มียอดรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 1,680.23 ล้านบาท ทั้งนี้ ในปี 2562 บริษัทมีงบประมาณในการจัดซื้อที่ดินเพื่อทำโครงการ ประมาณ 1,000 ล้านบาท

ในด้านการตลาดบริษัทมีเป้าหมายที่จะสร้างการรับรู้ ในตราสินค้า “ปรีณสิริ” (Brand Awareness) ให้มากขึ้น โดยเน้นให้ผู้บริโภครับรู้ถึง บ้านของปรีณสิริที่เป็นคำว่า “บ้าน” (Home) อย่างแท้จริง ซึ่งเป็นศูนย์รวมของครอบครัว และ ความอบอุ่นภายใต้สไตล์แกน “The Art of Living” โดยในปี 2559 บริษัทได้รับรางวัล BCI Asia Top 10 Developers Awards รางวัลชนะเลิศ Think of Living People’s Choice Awards สาขา Best Housing Facilities ภายใต้แนวความคิด “PRINSIRI Oxygen Community” ส่วนในปี 2561 ได้รับรางวัล “BCI Asia TOP 10 Developers

Awards 2018” บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ยอดเยี่ยมของไทย และรางวัล “บ้านจัดสรรอสังหาริมทรัพย์ผลงานดีเด่น ปี 2018” ผ่านสื่อต่างๆ เช่น โทรทัศน์ วิทยุ ป้ายโฆษณา แผ่นพับ เป็นต้น เพื่อเป็นการเน้นย้ำความต้องการของผู้บริโภคในผลิตภัณฑ์ของบริษัท โดยบริษัทได้นำแนวความคิดดังกล่าวไปปฏิบัติจริง ทั้งในการวางแผนโครงการ การออกแบบ และการจัดภูมิทัศน์ในแต่ละโครงการ

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2556

- จัดตั้งบริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2556 เพื่อดำเนินธุรกิจศูนย์การค้า โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เท่ากับ 70 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ยังไม่เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์)
- พนักงานและผู้บริหารใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจากใบสำคัญแสดงสิทธิในส่วนของพนักงานและผู้บริหารในอัตราส่วน 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิ เท่ากับ 1 หุ้นสามัญ โดยมีการจองซื้อหุ้นสามัญจำนวน 668,100 หุ้น และดำเนินการเพิ่มทุนชำระแล้วจาก 1,219.30 ล้านบาท เป็น 1,219.97 ล้านบาท
- จัดตั้งบริษัท ปรีณ เอนเนอร์จี จำกัด เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2556 เพื่อดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์และพลังงานทดแทน โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 1 ล้านบาทบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ยังไม่เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์)

ปี 2557

- ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียน บริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด จาก 10 ล้านบาท เป็น 60 ล้านบาท เพื่อใช้ในการลงทุนและขยายธุรกิจ

- จัดระเบียบจัดตั้งบริษัท เพลินแลนด์ จำกัด ประกอบธุรกิจสวนสนุก และศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กและบริษัท อีทเทอร์รี่ จำกัด ประกอบธุรกิจภัตตาคารร้านอาหารขึ้น ณ วันที่ 23 พฤษภาคม 2557 (บริษัท ไบรโอ บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด)
- พนักงานและผู้บริหารใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน จากใบสำคัญแสดงสิทธิในส่วนของพนักงานและผู้บริหาร ในอัตราส่วน 1 ใบสำคัญแสดงสิทธิ เท่ากับ 1 หุ้นสามัญ โดยมีการจองซื้อหุ้นสามัญจำนวน 40,000 หุ้น และดำเนินการเพิ่มทุนชำระแล้วจาก 1,219.97 ล้านบาท เป็น 1,220.01 ล้านบาท

ปี 2558

- เปิดโครงการบ้านทาวน์เฮ้าส์ ในช่วงไตรมาส 1/2558 ภายใต้ชื่อ "City Sense งามอินทรา" มูลค่าโครงการประมาณ 600 ล้านบาท
- เปิดโครงการใหม่ foret ศาสาธา รวม 3 โครงการใหญ่ทั้งคอนโด (ภายใต้แบรนด์ Zelle ศาสาธา) ในช่วงไตรมาส 1 ทาวน์เฮ้าส์ (ภายใต้แบรนด์ City sense ศาสาธา) และ บ้านแนวคิดใหม่ (ภายใต้แบรนด์ Iconature ศาสาธา) ในช่วงไตรมาส 3 มูลค่ารวม 3 โครงการประมาณ 3,400 ล้านบาท

ปี 2559

- เปิดโครงการบ้านทาวน์เฮ้าส์ ในช่วงไตรมาส 3/2559 ภายใต้ชื่อ "City Sense พระราม2-ท่าข้าม" มูลค่าโครงการประมาณ 1,000 ล้านบาท
- ได้รับรางวัล "BCI Asia TOP 10 Developers Awards 2016" บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ยอดเยี่ยมของไทยประจำปี 2016 โครงการที่ได้รับรางวัล 2 โครงการได้แก่ โครงการ ปรีญสิริ สาทร-ราชพฤกษ์ และ โครงการ ซิตี้เซ็นส์ ศาสาธา
- ได้รับรางวัล "THINK OF LIVING PEOPLE'S CHOICE AWARDS 2016" สาขา BEST HOUSING FACILITIES" โครงการปรีญสิริ สาทร-ราชพฤกษ์

ปี 2560

- บริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อเป็น บริษัท ปรีญสิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2560
- บริษัท ซีเอ็น เอสฟาร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อเป็น บริษัท ปรีญสิริ โอโซน จำกัด เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2560

ปี 2561

- เปิดโครงการบ้านทาวน์เฮ้าส์ ในช่วงไตรมาส 1/2561 ภายใต้ชื่อ "City Sense รังสิต" มูลค่าโครงการประมาณ 300 ล้านบาท
- ได้รับรางวัล "BCI Asia TOP 10 Developers Awards 2018" บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ยอดเยี่ยมของไทยประจำปี 2018 จากโครงการ ซิตี้เซ็นส์ พระราม2-ท่าข้าม

- ได้รับรางวัล "บ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่น ปี 2018" จากโครงการ ปรีญสิริ สาทร-ราชพฤกษ์
- ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท ปรีญเวนเจอร์ จำกัด จาก 100 ล้านบาท เป็น 500 ล้านบาท เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ปี 2562

- เปิดโครงการคอนโด ในช่วงไตรมาส 2/2562 ภายใต้ชื่อ "Zelle รัตนาธิเบศร์ เฟส 2" มูลค่าโครงการประมาณ 757.52 ล้านบาท
- เปิดโครงการบ้านแฟลตและทาวน์เฮ้าส์ในช่วงไตรมาส 2/2562 ภายใต้ชื่อ "Foret ลำลูกกาคลอง 5" มูลค่าโครงการประมาณ 653 ล้านบาท
- เปิดโครงการคอนโด ในไตรมาส 4/2562 ภายใต้ชื่อ "Zelle+ ตลาดพลู" มูลค่าโครงการประมาณ 197.88 ล้านบาท
- บริษัทเพลินนารี มอลล์ จำกัด ได้ตกลงทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าโครงการระยะยาวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี.อีเทล "BKER" โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ปัจจุบันบริษัท ปรีญสิริ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัทย่อยจำนวน 7 แห่ง โดยมีสัดส่วนถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ได้แก่

- (1) บริษัท ปรีญเวนเจอร์ จำกัด
- (2) บริษัท ปรีญสิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด
- (3) บริษัท ปรีญสิริ โอโซน จำกัด
- (4) บริษัท ปรีญ เอนเนอร์จี จำกัด
- (5) บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด
- (6) บริษัท เพลินแลนด์ จำกัด
- (7) บริษัท เอโฟร์ เวนเจอร์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท อีทเทอร์รี่ จำกัด)

นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทย่อย

บริษัทมีนโยบายแบ่งการดำเนินงาน ในบริษัทและบริษัทย่อยอย่างชัดเจน โดยดำเนินธุรกิจเป็นอิสระต่อกัน ดังนี้

- (1) บริษัท ปรีญสิริ จำกัด (มหาชน) "บริษัท" และบริษัท ปรีญเวนเจอร์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งบริษัทจะเป็นผู้พัฒนาโครงการและเป็นเจ้าของโครงการ โดยเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ปรีญเวนเจอร์ จำกัด จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2548 ด้วยทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท โดยในระยะแรกเป็นการร่วมทุนกันระหว่างบริษัท และบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด ซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องใดๆ กับบริษัท มีการถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 และ 49 ตามลำดับ ปัจจุบัน บริษัท ปรีญเวนเจอร์

จำกัด มีทุนจดทะเบียน 500 ล้านบาท โดยบริษัทได้ขอซื้อหุ้นคืนจากบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัดทั้งหมดแล้วทำให้บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ทั้งนี้ บริษัท และบริษัท ประยูรเวนเจอร์ จำกัด มีนโยบายในการดำเนินงานแยกกันอย่างชัดเจนโดยบริษัท ประยูรเวนเจอร์ จำกัด จะเน้นการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และ คอนโดมิเนียม โดยพิจารณาจากศักยภาพความเหมาะสมในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ของแต่ละทำเลเป็นสำคัญ และเป็นบริษัทที่มีความชำนาญและมีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบมากกว่า 10 ปี จะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารการก่อสร้าง วางแผนการขาย และการตลาด ตลอดจนการโอนสินค้าในแต่ละโครงการ

ปัจจุบันถือว่าบริษัทเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยอมรับ และความไว้วางใจจากผู้บริโภค ภายใต้ตราสินค้า “ประยูรศิริ” ไม่ว่าจะเป็น ด้านทำเลที่ตั้งโครงการที่เหมาะสม ด้านคุณภาพผลิตภัณฑ์ ราคาที่เหมาะสมและด้านบริการหลังการขาย บริษัทได้มีการพัฒนาและปรับปรุงผลิตภัณฑ์ของบริษัทอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอดเพื่อให้ผลิตภัณฑ์ตรงกับความต้องการของลูกค้า เช่น ทำเลที่ตั้งโครงการ การออกแบบรูปลักษณะโครงการการวางผังโครงการ รูปแบบบ้าน ประโยชน์ใช้สอย การคัดสรรวัสดุก่อสร้าง และอุปกรณ์ตกแต่ง รวมทั้งการออกแบบจัดวางภูมิทัศน์ที่มีความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในแต่ละโครงการ การนำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบใหม่ซึ่งจะเพิ่มประสิทธิภาพในการก่อสร้าง โดยจะลดเวลาก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้สั้นลง และควบคุมคุณภาพได้ดีขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เร็วขึ้น

- (2) บริษัท ประยูรศิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และจำหน่ายวัสดุก่อสร้างประเภท ปูนซีเมนต์ สี เหล็กและไม้ เป็นต้น โดยให้บริการ และจำหน่ายสินค้าให้กับบริษัท และผู้รับเหมาก่อสร้างของบริษัทเป็นส่วนใหญ่ บริษัท ประยูรศิริ ออกซิเจน (2017) จำกัดจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2545 ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 60 ล้านบาท บริษัทได้ตัดสินใจเข้าไปลงทุนในบริษัท ประยูรศิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด เพื่อต้องการเสริมสร้างศักยภาพและสร้างความเข้มแข็งในการประกอบธุรกิจ รวมถึงเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงด้านผู้รับเหมาและลดความผันผวนของต้นทุนการก่อสร้าง

- (3) บริษัท ประยูรศิริ โอโซน จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2550 ทุนจดทะเบียน 2 ล้านบาท ประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่รอการพัฒนา เช่น การซื้อที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าและการลงทุน เพื่อแสวงหากำไรจากการเพิ่มค่าของอสังหาริมทรัพย์ การให้เช่าทั้งระยะสั้นและระยะยาว รวมถึงรายได้จากการให้บริการหรือบริหารโรงแรม สถานบริการที่พักตากอากาศ และที่พักอาศัย เป็นต้น โดยจะเป็นบริษัทที่สร้างรายได้ที่ไม่ได้มาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เช่น ค่าเช่า ให้กับบริษัท
- (4) บริษัท ประยูร เอนเนอร์จี จำกัด ประกอบธุรกิจ ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์และพลังงานทดแทนสำหรับบ้านพักอาศัย อาคารสำนักงาน ออกแบบก่อสร้างโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ตลอดจนบริการดูแลบำรุงรักษาระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ บริษัท ประยูร เอนเนอร์จี จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 20 กันยายน 2556 ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท
- (5) บริษัท เฟลีนนารี มอลล์ ประกอบธุรกิจศูนย์การค้า โดยบริษัท เฟลีนนารี มอลล์ จำกัดได้มีการจัดตั้งบริษัทในเครือคือบริษัท เฟลีนแลนด์ จำกัดประกอบธุรกิจสวนสนุก และศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กและบริษัท เอโฟร์เวนเจอร์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท อีทเทอร์ จำกัด) ประกอบธุรกิจภัตตาคารร้านอาหารซึ่งเปิดดำเนินธุรกิจเชิงพาณิชย์ เดือน ตุลาคม 2557 บริษัท เฟลีนนารี มอลล์ จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2556 ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท ประกอบธุรกิจศูนย์การค้า ตั้งอยู่ที่ ถนนวิชชวล ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ประยูรศิริ จำกัด (มหาชน) ปัจจุบัน บริษัท เฟลีนนารี มอลล์ จำกัด มีทุนจดทะเบียน 70 ล้านบาท โดยมี บริษัท ประยูรศิริ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99

บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) ได้ขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง จนปัจจุบันบริษัทมีการประกอบธุรกิจใน 7 กลุ่มธุรกิจ โดยมีมูลค่าการลงทุนรวมในบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลักดังกล่าวเกินกว่าร้อยละ 99 ซึ่งสัดส่วนการถือหุ้นตามรายละเอียดดังนี้

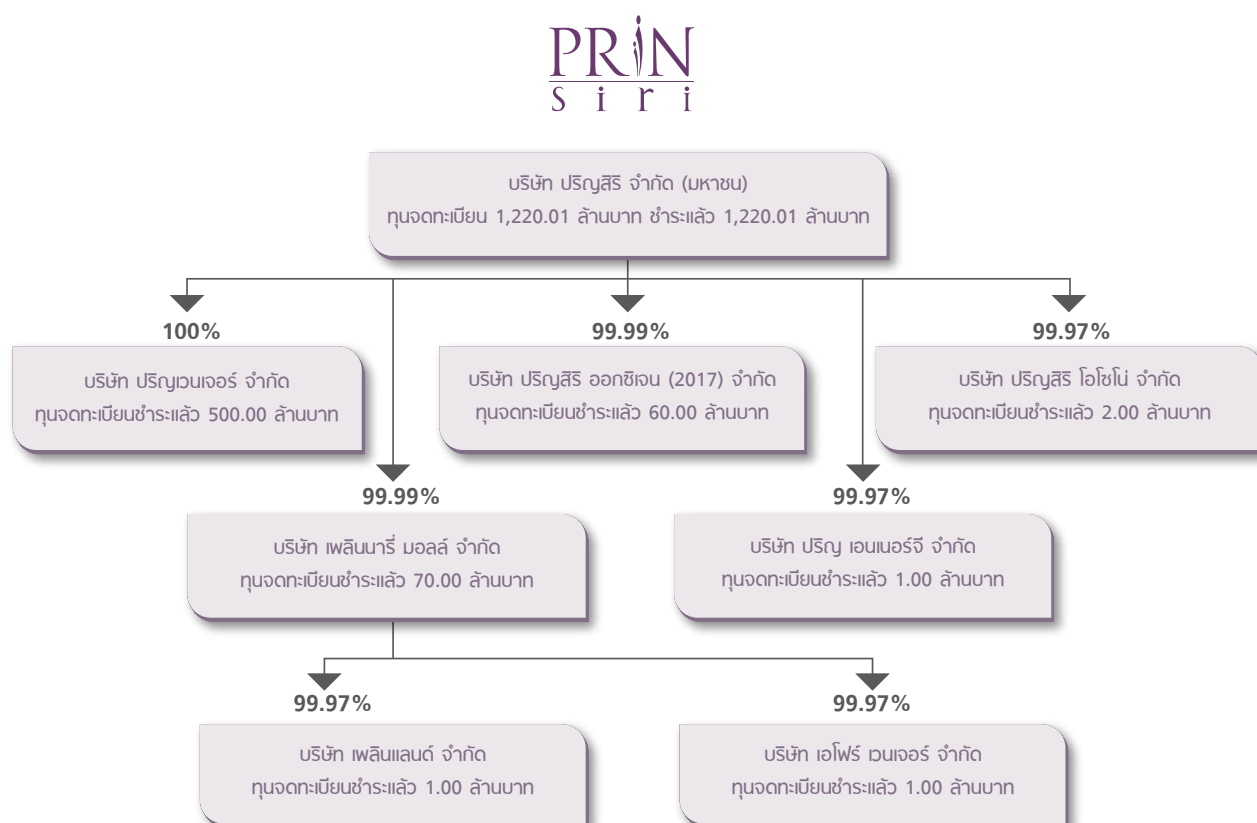
สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท และบริษัทย่อย

บริษัทย่อย / บริษัทร่วม / บริษัทในเครือ	ร้อยละการถือหุ้น ของบริษัท	การประกอบธุรกิจ
1. บริษัท ปรีณเวนเจอร์ จำกัด	100.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2. บริษัท ปรีณสิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด	99.99	รับเหมาก่อสร้างและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง
3. บริษัท ปรีณสิริ โอโซน จำกัด	99.97	ให้เช่าและซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ที่รอการพัฒนา
4. บริษัท ปรีณ เอนเนอร์จี จำกัด	99.97	ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์และพลังงานทดแทน
5. บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด	99.99	ศูนย์การค้า
6. บริษัท เพลินแลนด์ จำกัด	99.97*	กิจการสวนสนุกและศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็ก
7. บริษัท เอโพร์ เอนเนอร์ จำกัด**	99.97*	กิจการภัตตาคาร ร้านอาหาร

หมายเหตุ * บริษัทเพลินนารี มอลล์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้น

** เปลี่ยนชื่อจากบริษัท อีทเทอร์รี่ จำกัด เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2562

ผังโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562



ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

ตารางแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งของผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายชื่อ		บริษัท ประยุติ จำกัด (มหาชน)	บริษัทย่อย					บริษัทย่อยของ เฟลีนนารี มอลล์	
			บริษัท ประยุติ ออกซิเจน (2017) จำกัด	บริษัท ประยูเวนเจอร์ จำกัด	บริษัท ประยุติ โอโซน จำกัด	บริษัท ประยู เอนเนอร์จี จำกัด	บริษัท เฟลีนนารี มอลล์ จำกัด	บริษัท เฟลีนแลนด์ จำกัด	บริษัท เอโฟร์ เวนเจอร์ จำกัด
ศ.ดร.วรภัทร	โตรณะเกษม	/ , X , @							
รศ.อัญชลี	พิพัฒน์เสริญ	/ , \$, @							
พศ.มนต์พกา	วงษา	/ , \$, @							
ดร.วิลาวัลย์	ธรรมชาติ	/ , \$, @							
นางสาวสิริลักษณ์	โกวิทจินดาชัย	/ , // , 0			/ , // , 0		/ , // , 0	/ , // , 0	
นายขวัญชาย	มงคลกิจทวีผล	/ , // , 0	/ , // , 0		/ , // , 0		/ , // , 0		/ , // , 0
นายปริญญา	โกวิทจินดาชัย*	/ , // . 0				/ , // , 0			
นายชัยรัตน์	โกวิทจินดาชัย**	/ , // . 0		/ , // , 0			/ , // , 0		
นายพพวรรณ	ป้อมหลักทอง						/ , // , 0	/ , // , 0	/ , // , 0
นายชาโอ	โกวิทจินดาชัย		/ , // , 0	/ , // , 0	/ , // , 0	/ , // , 0			
นางสาวละอองดาว	ทรงสัณย์					/ , // , 0			

หมายเหตุ : / = กรรมการ, X = ประธานกรรมการ, // = กรรมการบริหาร, 0 = ผู้บริหาร, \$ = กรรมการตรวจสอบ, @ = กรรมการอิสระ

* กรรมการได้รับการแต่งตั้งวันที่ 1 กันยายน 2562

** กรรมการลาออกเมื่อ วันที่ 30 สิงหาคม 2562

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท ปรีณัฐรี จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย จากการมุ่งเน้นความเป็นหนึ่งในผู้นำด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไทย จึงทำให้ได้รับการยอมรับ และความไว้วางใจจากผู้บริโภคภายใต้

ตราสินค้า “ปรีณัฐรี” บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงสร้างรายได้จากผลิตภัณฑ์ 3 ประเภท ได้แก่ 1.บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด 2.ทาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ และ 3.อาคารชุดพักอาศัย

โครงสร้างรายได้ของบริษัท และบริษัทย่อย

โครงสร้างรายได้ของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับ ปี 2560 ปี 2561 ปี 2562 ดังนี้

รายได้	ผู้ดำเนินการ	2560		2561		2562	
		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยวตลาดบน	บริษัทปรีณัฐรี	240.51	7.47	197.00	7.85	159.11	8.74
บ้านเดี่ยวตลาดกลาง/บ้านแฝด	บริษัทปรีณัฐรี	994.83	30.91	825.82	32.89	560.10	30.76
ทาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ	บริษัท/ปรีณัฐรีเวิลด์	1,420.65	44.15	1,118.81	44.56	814.63	44.74
อาคารชุดพักอาศัย	บริษัท/ปรีณัฐรีเวิลด์	358.42	11.14	217.58	8.67	146.38	8.04
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	บริษัท/ปรีณัฐรีเวิลด์	3,014.41	93.67	2,359.21	93.95	1,680.23	92.27
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	เพลีนารี	132.43	4.12	122.62	4.88	107.46	5.90
รายได้จากการขายสินค้า	ปรีณัฐรีออกซิเจน(2017)	7.73	0.24	5.13	0.20	4.85	0.27
รายได้จากการขายที่ดินเปล่า	บริษัทปรีณัฐรี	0	0	0	0	0.64	0.04
รายได้อื่น	บริษัท/บริษัทย่อย	63.57	1.97	24.05	0.96	27.82	1.53
รวมรายได้ทั้งสิ้น		3,218.14	100.00	2,511.01	100.00	1,821.00	100.00

หมายเหตุ : บ้านเดี่ยวตลาดบน ราคาขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป
บ้านเดี่ยวตลาดกลาง ราคาขายตั้งแต่ 3 - 10 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ส่วนใหญ่จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นร้อยละ 93.67 ร้อยละ 93.95 และ ร้อยละ 92.27 ของรายได้รวมตามลำดับ และในปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายบ้านเดี่ยว,ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.38 ร้อยละ 44.15 และร้อยละ 11.14 ของรายได้รวมตามลำดับ และในปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายบ้านเดี่ยว,ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.74 ร้อยละ 44.56 และร้อยละ 8.67 ของรายได้รวมตามลำดับและในปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายบ้านเดี่ยว,ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 39.5 ร้อยละ 44.74 และร้อยละ 8.04 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายทาวน์เฮ้าส์สูงกว่าบ้านเดี่ยว และอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งมีมูลค่า 1,420.65 ล้านบาท และในปี

2561 บริษัทมีรายได้จากการขายทาวน์เฮ้าส์สูงกว่าบ้านเดี่ยวและอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งมีมูลค่า 1,118.81 ล้านบาท ส่วนในปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายทาวน์เฮ้าส์สูงกว่าบ้านเดี่ยว และอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งมีมูลค่า 814.63 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายวัสดุก่อสร้างประเภทปูนซีเมนต์ สี เหล็ก ไม้ และการก่อสร้าง เป็นต้น โดยในปี 2560 ปี 2561 และในปี 2562 มีสัดส่วนการขายสินค้าร้อยละ 0.24 ร้อยละ 0.20 และร้อยละ 0.27 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในปี 2560 ปี 2561 บริษัทมีรายได้ในส่วนใหญ่มากจากเงินค่าจองบ้านที่ลูกค้าที่ไม่มาทำสัญญาเมื่อถึงกำหนดเวลา และค่างวดผ่อนชำระที่ลูกค้าชำระมาระยะหนึ่งแล้วหยุดชำระโดยไม่มาติดต่อ บริษัท ส่วนในปี 2562 บริษัทมีรายได้ในส่วนใหญ่มากจากการให้บริการที่จอดรถห้างเพลีนารีมอลล์

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร แบบบ้านสร้างเสร็จก่อนขาย และประเภทอาคารชุดพักอาศัย เพื่อจำหน่าย โดยบริษัทจะเป็นผู้พัฒนาและเป็นเจ้าของโครงการ สำหรับทำเลที่ตั้งโครงการที่เลือกนำมาพัฒนานั้น ส่วนใหญ่จะเป็นกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งอยู่ใกล้แหล่งชุมชนที่มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ ไวรองรับการพัฒนาอย่างครบครัน ทั้งระบบไฟฟ้า ระบบการประปา การสื่อสาร การคมนาคมขนส่งที่สะดวก ผลิตภัณฑ์ทุกประเภทที่บริษัททำการพัฒนาจะใช้ตราสินค้า “ปรีณศิริ” ภายใต้แนวความคิด “The Art of Living” โดยใช้สัญลักษณ์ตราสินค้าของบริษัท



บริษัทให้ความสำคัญกับคุณภาพสินค้าเป็นอย่างมาก โดยผสานทุกรายละเอียด ทุกความประณีต ด้วยวิสัยทัศน์ที่คัดสรรด้วยความตั้งใจในทุกองค์ประกอบของบ้าน อีกทั้งยังมีการ

ตรวจสอบคุณภาพของผลิตภัณฑ์ในทุกๆ ขั้นตอน รวมทั้งมีการพัฒนาปรับปรุงผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ผลิตภัณฑ์ตรงกับความต้องการของลูกค้า

ปัจจุบันการขายผลิตภัณฑ์ของบริษัท จะให้ชำระเงินจอง เงินดาวน์ และเงินทำสัญญา จากลูกค้ารวมทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 5 - 10 ของราคาขาย สำหรับระยะเวลาการผ่อนชำระเงินดาวน์ประมาณ 3 - 12 เดือน ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการก่อสร้างและการตกลงกันระหว่างลูกค้ากับบริษัท การส่งมอบบ้านและการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าจะกำหนดในวันจองและจะระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย ทั้งนี้ยังขึ้นอยู่กับความพร้อมของลูกค้าแต่ละรายด้วย

ผลิตภัณฑ์ของบริษัทมีรายละเอียดดังนี้

1. ประเภทหมู่บ้านจัดสรร

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรเพื่อจำหน่ายของบริษัทนั้น เป็นการพัฒนาโครงการในลักษณะแนวราบ ซึ่งตัวผลิตภัณฑ์จะมีลักษณะเป็นบ้านหรืออาคารที่สูงไม่เกิน 4 ชั้น โดยรูปแบบบ้านหรืออาคารและรูปแบบโครงการในแต่ละโครงการจะแตกต่างกันออกไปตามความเหมาะสมของสถานที่ตั้งของโครงการและความต้องการของลูกค้า ซึ่งในแต่ละโครงการที่บริษัทพัฒนานั้นจะมีสาธารณูปโภคโครงการอย่างครบครัน โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกและการรักษาความปลอดภัย เช่น สโมสร สระว่ายน้ำ สวนสาธารณะ ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ทั้งนี้โครงการประเภทหมู่บ้านจัดสรรของบริษัทยังสามารถแบ่งย่อยตามลักษณะเฉพาะตัวผลิตภัณฑ์และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแต่ละกลุ่ม โดยจะใช้ชื่อโครงการที่ต่างกันออกไป ดังนี้

บ้านเดี่ยว (Single Detached House)	ทาวน์เฮ้าส์และโฮมออฟฟิศ (Town House & Home Office)
<p>ตราสัญลักษณ์โครงการ : บ้านเดี่ยวตลาดบน ชื่อโครงการ : ปรีณศิริ</p>	<p>ตราสัญลักษณ์โครงการ : ทาวน์โฮม แบบ 3 ชั้น ชื่อโครงการ : โคราชอน</p>
<p>ตราสัญลักษณ์โครงการ : บ้านเดี่ยวตลาดกลางถึงบน ชื่อโครงการ : ซีรีน และ อีคอนเนเจอร์</p>	<p>ตราสัญลักษณ์โครงการ : ทาวน์โฮม แบบ 3 ชั้น ชื่อโครงการ : ซิกเนเจอร์</p>
	<p>ตราสัญลักษณ์โครงการ : ทาวน์เฮ้าส์ แบบ 2 ชั้น ชื่อโครงการ : ซิตี้เซนส์</p>


2. ประเภทอาคารชุดพักอาศัย(Condominium)
การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่ายของบริษัทนั้นเป็นการพัฒนาโครงการในลักษณะแนวสูงโดยรูปแบบอาคารชุดพักอาศัย และรูปแบบโครงการ ในแต่ละโครงการจะแตกต่างกันออกไปตามความเหมาะสมของที่ตั้งของโครงการและความต้องการของลูกค้า ซึ่งในแต่ละโครงการที่บริษัทพัฒนานั้น

จะมีสาธารณูปโภคโครงการอย่างครบครัน โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกและการรักษาความปลอดภัย เช่น สระว่ายน้ำ ล้อมรอบด้วยสวน ลิฟท์ ระบบงานดาวเทียมระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทได้แบ่งประเภทของผลิตภัณฑ์ออกเป็น 3 ประเภท เพื่อให้ชัดเจนในการวางตำแหน่งของผลิตภัณฑ์และง่ายต่อการจดจำโดย

อาคารชุดพักอาศัยประเภทระดับความสูงไม่เกิน 23 เมตร
(Low Rise)

อาคารชุดพักอาศัยประเภทระดับความสูงเกิน 23 เมตร
(High Rise)

ตราสัญลักษณ์โครงการ : **BRIDGE**
ชื่อโครงการ : บริดจ์

ตราสัญลักษณ์โครงการ :  **complete**
ชื่อโครงการ : เดอะคอมพลีท

ตราสัญลักษณ์โครงการ : **smart Z** (Non BOI)
ชื่อโครงการ : สมาร์ท Z

ตราสัญลักษณ์โครงการ : **smart** (BOI)
ชื่อโครงการ : สมาร์ท คอนโด

ตราสัญลักษณ์โครงการ :  **THE PRIDE**
ชื่อโครงการ : เดอะไพรด์

ตราสัญลักษณ์โครงการ : **zelle**
ชื่อโครงการ : เซล

ตราสัญลักษณ์โครงการ : **zelle+**
ชื่อโครงการ : เซล พลัส

โครงการ Bridge, Smart, SmartZ, The Pride และ Zelle จะเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยประเภท Low Rise Condominium (ระดับความสูงของอาคารไม่เกิน 23 เมตร)

โครงการ เดอะคอมพลีท The COMPLETE สำหรับโครงการอาคารชุดพักอาศัยประเภท High Rise Condominium (ระดับความสูงของอาคารเกิน 23 เมตร)

ตารางแสดงรายละเอียดโครงการที่เปิดขายของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

โครงการ/ราคาขายต่อยูนิต	ลักษณะโครงการ/พื้นที่โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	รวม		ขายแล้ว			โอนแล้ว			ยอดสินค้า - รอการรับ			มูลค่าเงินลงทุนโครงการ	ความคืบหน้าในการก่อสร้าง		
			ยูนิต	มูลค่าโครงการ	ยูนิต	มูลค่า	ร้อยละ/มูลค่าโครงการ	ยูนิต	มูลค่า	ร้อยละ/มูลค่าโครงการ	ยูนิต	มูลค่า	ร้อยละ/มูลค่าโครงการ				
หน่วย: ล้านบาท																	
บ้านเดี่ยว																	
ปริญญาตรี มอนิเตอร์ (ราคา 4.30 - 17.80 ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว 35-0-88.30 ไร่	ถนนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม	88	722.42	87	709.32	98.19	87	709.32	98.19	1	13.10	1.81	306.76	306.76	100.00	
สิริทวาราวดี ออสมอส (ราคา13.00 - 17.20 ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว 30-2-44 ไร่	ถนนประดิษฐ์บุธรรม (สี่แยกทางด่วน เอกชัย- รามอินทรา)	63	1,162.88	62	1,140.22	98.05	62	1,140.22	98.05	1	22.66	1.95	486.67	486.67	100.00	
ปริญญาตรี แอ่งจันทร์ (ราคา 4.30 - 9.90 ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว 9-1-66 ไร่	ซอยแอ่งจันทร์ เขต บึงกุ่ม	27	174.30	25	157.14	90.16	25	157.14	90.16	2	17.16	9.84	70.21	70.21	100.00	
ซีเนียร์พรีเซน พุทธนาทาสาย 3 (ราคา 4.79-8.59 ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว 20-1-67.1 ไร่	ถนนเสียดคลองทวีวัฒนา (ถนนทวีวัฒนา)	147	975.16	145	954.76	97.91	145	954.76	97.91	2	20.40	2.09	746.78	745.03	99.77	
ซีเนียร์พรีเซน 2 ทำข้าว (ราคา 4.20-6.00 ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว 41-3-84.10 ไร่	ถนนท่าข้าม (ถนนพุทธบูชา)	292	1,674.09	176	1,029.20	61.48	176	1,029.20	61.48	116	644.89	38.52	1,141.00	963.17	84.41	
อิตอมเมเจอร์ รามอินทรา 109 (ราคาเริ่มต้น 5.19 ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด 2 ชั้น 41-2-28 ไร่	ถนนรามอินทรา 109	209	1,245.21	205	1,200.01	96.78	205	1,200.01	96.78	4	39.89	3.22	829.71	823.37	99.24	
อิตอมเมเจอร์ พรีเซน 2 (ราคาเริ่มต้น 4.59 ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด 2 ชั้น	ถนนพหลโยธิน 2 (แยกเกาะสีสุราช)	272	1,426.21	154.00	766.50	53.74	154	766.50	53.74	117	653.12	45.79	910.89	786.20	86.31	
อิตอมเมเจอร์ ศาสดา (ราคาเริ่มต้น 3.99 ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว	ศาสดา	255	1,169.80	130	551.48	47.14	130	551.48	47.14	121	598.24	51.14	815.00	688.35	84.46	
พอร์รี่ ลำลูกกา คลอง 5 (ราคาเริ่มต้น 3.59 ล้านบาท)	บ้านแฝด/ทาวน์โฮม 2 ชั้น	ลำลูกกา คลอง 5	254	653.41	13	35.03	5.36	9	24.76	3.79	237	607.22	92.93	471.43	277.86	58.94	
ปริญญาตรี สภาฯ- รามอินทรา (ราคาเริ่มต้น 15.9 ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว	ถนนสาทร-ราชพฤกษ์	168	2,910.75	96	1,584.11	54.42	96	1,584.11	54.42	72	1,326.64	45.58	1,803.56	1,496.02	82.95	
รวมบ้านเดี่ยว			1,775	12,108.90	1,093.00	8,127.75	67.12	1,089	8,117.48	67.04	673	3,943.32	32.57	7,582.01	6,643.64	896.08	

หน่วย: ล้านบาท

โครงการ/ราคาขายต่อผู้ติดตามโครงการ	ลักษณะโครงการ/พื้นที่โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	รวม		ขายแล้ว		โอนแล้ว			ยอดสินค้ารอการขาย - รอการโอน			มูลค่าเงินลงทุนโครงการ	ความคืบหน้าในการก่อสร้าง			
			ผู้ติดตามโครงการ	มูลค่าโครงการ	ผู้ติดตามโครงการ	มูลค่าโครงการ	ผู้ติดตามโครงการ	มูลค่าโครงการ	ผู้ติดตามโครงการ	มูลค่าโครงการ	ผู้ติดตามโครงการ	มูลค่าโครงการ		ผู้ติดตามโครงการ	มูลค่าโครงการ	ผู้ติดตามโครงการ	มูลค่าโครงการ
ทาวน์โฮม																	
Sixnature เอกชัย-บางบอน (ราคา 3.39-4.09 ล้านบาท)	ทาวน์โฮม 3 ชั้น 15-1-88 ไร่	ซอยเอกชัยบางบอน 64/5	183	726.74	182	720.75	99.18	182	720.75	99.18	1	5.99	0.82	339.95	100		
Sixnature รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 24) (ราคาเริ่มต้น 3.39 ล้านบาท)	ทาวน์โฮม 3 ชั้น	ถนนรามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 24)	152	528.30	144	483.48	91.52	144	483.48	91.52	7	40.53	7.67	420.77	415.59	98.77	
Citysense เพชรเกษม (ราคา เริ่มต้น 2.25 ล้านบาท)	ทาวน์โฮม 2 ชั้น 31-1-62.6 ไร่	ซอยเพชรเกษม 69	369	952.24	365	934.88	98.18	365	934.88	98.18	4	17.36	1.82	597.22	561.15	93.96	
Citysense รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 30) (ราคา เริ่มต้น 2.29 ล้านบาท)	ทาวน์โฮม 2 ชั้น	ถนนรามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 30)	243	611.84	240	597.67	97.68	240	597.67	97.68	3	14.17	2.32	401.71	396.61	98.73	
Citysense ศาลายา (ราคา เริ่มต้น 2.29 ล้านบาท)	ทาวน์โฮม 2 ชั้น	ศาลายา	460	1,233.12	393	1,033.12	83.78	393	1,033.12	83.78	59	176.37	14.30	773.94	697.08	90.07	
Citysense พระราม 2 - กำแพง (ราคา เริ่มต้น 2.49 ล้านบาท)	ทาวน์โฮม 2 ชั้น	พระราม 2	424	979.07	302	920.80	94.05	302	920.80	94.05	116	38.23	3.90	788.25	696.01	88.30	
Citysense รังสิต (ราคา เริ่มต้น 2.49 ล้านบาท)	ทาวน์โฮม 2 ชั้น	รังสิต	97	282.16	68	183.08	64.89	68	183.08	64.89	26	89.51	31.72	243.77	218.62	89.68	
Corazon ประจักษ์ (ราคาเริ่มต้น 7.99 ล้านบาท)	ทาวน์โฮม 3 ชั้น	ประจักษ์	135	867.98	110	692.13	79.74	110	692.13	79.74	22	153.86	17.73	625.31	605.89	96.89	
รวมทาวน์โฮม			2,063	6,181.44	1,804	5,565.90	90.04	1,804	5,565.90	90.04	238	536.02	8.67	4,190.92	3,930.90	93.80	

หน่วย: ล้านบาท

โครงการ/รายการ/ข้อมูล	สถานะโครงการ /พื้นที่โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	รวม		ขายแล้ว			โอนแล้ว			ยอดสินค้า รอการขาย - รอการโอน			มูลค่าเงิน ลงทุน ไปแล้ว	ความคืบหน้า ในการก่อสร้าง	
			ยูนิต	มูลค่า โครงการ	ยูนิต	มูลค่า	ร้อยละ/ มูลค่า โครงการ	ยูนิต	มูลค่า	ร้อยละ/ มูลค่า โครงการ	ยูนิต	มูลค่า	ร้อยละ/ มูลค่า โครงการ			
อาคารชุด																
เดอะพัลส์ สาทรพราว 44 (ราคา 1.29-3.80 ล้านบาท)	คอนโดมิเนียม 1-2-0 ไร่	ซอยสาทรพราว 44	202	324.64	201	320.85	98.83	201	320.85	98.83	1.00	3.79	1.17	163.74	163.75	100
เดอะคอมเพล็กซ์ ราชปรารถ (ราคา 1.79-12.08 ล้านบาท)	คอนโดมิเนียม 3-3-0 ไร่	ถนนราชปรารถ	555	1,664.80	553	1,640.19	98.52	553	1,640.19	98.52	2	24.61	1.48	1,111.53	1,111.53	100
บริดจ์ พลัสโยธิน 37 (ราคา 1.44-3.40 ล้านบาท)	คอนโดมิเนียม 3-3-0 ไร่	ซอยพหลโยธิน 37	264	590.86	263	587.47	99.43	263	587.47	99.43	1	3.39	0.57	322.24	322.24	100
สมาธิ์ คอนโด พระราม 2 (ราคา 0.69-0.99 ล้านบาท)	คอนโดมิเนียม 17-1-63.70 ไร่	ถนนบางขุนเทียน	2,062	1,942.40	2,055	1,919.86	98.84	2,055	1,919.86	98.84	7	22.54	1.16	1,174.87	1,174.87	100
สมาธิ์ คอนโด วัชรพล (ราคา 1.80-5.00 ล้านบาท)	คอนโดมิเนียม 7-3-10 ไร่	ถนนวัชรพล	724	743.48	717	728.88	98.04	717	728.88	98.04	7	14.60	1.96	430.52	430.52	100
บริดจ์ สาทร-บราสิลาส (ราคา 3.69-6.05 ล้านบาท)	คอนโดมิเนียม 3-0-60.3 ไร่	ถนนบราสิลาส ราชนครินทร์	91	375.83	90	370.34	98.54	90	370.34	98.54	1	5.49	1.46	152.09	152.09	100
เซล รัตนารินทร์ ราคาเริ่มต้น 1.49 ล้านบาท	คอนโดมิเนียม	ถนนรัตนารินทร์	570	1,190.63	544	1,102.49	92.60	544	1,102.49	92.60	25	84.75	7.12	855.43	852.84	99.51
เซล ศาลายา (ปริญญา) ราคาเริ่มต้น 1.59 ล้านบาท	คอนโดมิเนียม	ศาลายา	474	803.52	219	406.07	50.54	219	406.07	50.54	255	397.45	49.46	570.08	473.10	69.51
เซล ศาลายา (ปริญญาเออร์) ราคาเริ่มต้น 1.59 ล้านบาท	คอนโดมิเนียม	ศาลายา	395	666.03	179	337.24	50.63	179	337.24	50.63	215	326.69	49.05	433.52	346.45	61.19
เซล รัตนารินทร์ เฟส 2 (ปริญญาเออร์) (ราคาเริ่มต้น 1.49 ล้านบาท)	คอนโดมิเนียม	ถนนรัตนารินทร์	77	189.38	20	43.92	23.19	20	43.92	23.19	55.00	140.49	74.18	209.85	181.08	69.51
เซล พลัส ดลาดพสุ (ราคา 1.99 ล้านบาท)	คอนโดมิเนียม	ดลาดพสุ	92	197.88	22	43.88	22.18	12	23.98	12.12	70.00	154.00	77.82	152.01	144.22	94.88
รวมอาคารชุด			5,506	8,689.45	4,863	7,501.18	86.33	4,853	7,481.28	86.10	639	1,177.80	13.55	5,575.88	5,352.69	96
รวมทั้งสิ้น (ปริญญา + ปริญญาเออร์)			9,344	26,979.79	7,760	21,194.83	78.56	7,746	21,164.66	78.45	1,550	5,657.14	20.97	17,348.81	15,927.23	91.81



OXYGEN COMMUNITY



ปริญญ์ สาร - ราชพฤกษ์ : บ้านเดี่ยวใกล้รถไฟฟ้า BTS & MRT
สั้บฟั้บ้านแนวคิดธรรมชาติ C-SHAPE , L-SHAPE

เริ่ม 16.9 ล้าน*

2.2 การตลาดและการแข่งขัน

2.2.1 กลยุทธ์ทางการตลาดและข้อได้เปรียบทางการแข่งขันของบริษัท

จากกลยุทธ์ระดับธุรกิจ (Business Strategy) บริษัทใช้กลยุทธ์โดยมุ่งเน้นสร้างความแตกต่างให้กับผลิตภัณฑ์และบริการ (Differentiation-base Focus) ทั้งยังมุ่งเน้นให้เกิดความเชื่อมั่นในบริษัทและผลิตภัณฑ์กับผู้บริโภค ดังนั้น ด้านการตลาดของบริษัทจึงมี กลยุทธ์การแข่งขัน แบ่งออกได้ดังนี้

1. ด้านผลิตภัณฑ์บริษัท

บริษัทให้ความสำคัญอย่างมากในกลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์ โดยมุ่งเน้นการสร้างความแตกต่างในตัวผลิตภัณฑ์ภายใต้สโลแกน “The Art of Living” เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีความต้องการที่แตกต่างกัน เช่น ทำเลที่ตั้งโครงการ รูปแบบโครงการ รูปแบบบ้าน ขนาดพื้นที่ใช้สอย เป็นต้น ซึ่งบริษัทได้แยกผลิตภัณฑ์ภายใต้ชื่อโครงการที่แตกต่างกันเพื่อให้ลูกค้าสามารถเลือกซื้อที่อยู่อาศัยได้ตรงกับความต้องการ เพื่อตอบสนองความพึงพอใจและรองรับความต้องการของลูกค้า จากการควบคุมการทำงานในทุกขั้นตอน ไม่ว่าจะเป็นการเลือกทำเลที่ตั้งในการซื้อที่ดิน การออกแบบบ้าน การออกแบบโครงการและสภาพแวดล้อม การเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพ และการก่อสร้าง รวมไปถึงการพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทได้รับการยอมรับและความเชื่อมั่นจากลูกค้าในเรื่องแบบบ้านที่สวยงาม ความลงตัวของพื้นที่ใช้สอย รูปแบบโครงการและสภาพแวดล้อมที่ร่มรื่น ความประณีตในการก่อสร้าง และการเลือกใช้วัสดุที่ดีมาตรฐาน

2. ด้านการกำหนดราคาผลิตภัณฑ์

บริษัทมีนโยบายในการกำหนดราคาผลิตภัณฑ์ให้สอดคล้องกับราคาตลาด และสามารถแข่งขันได้ เปรียบเทียบกับโครงการอื่นๆ บนทำเลเดียวกันหรือใกล้เคียงกันกับโครงการของบริษัท โดยคำนึงถึงคุณภาพสินค้า และต้นทุนโครงการ เช่น ค่าที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายทางการตลาด เป็นต้น ตลอดจนสร้างความคุ้มค่าของผลิตภัณฑ์ของบริษัทให้มากกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับบริษัทอื่น อาทิ บ้านตกแต่งพร้อมเข้าอยู่ได้ทันที เป็นต้น

3. ด้านการส่งเสริมการตลาด

กลยุทธ์ในการส่งเสริมการตลาด เป็นอีกกลยุทธ์หนึ่งที่บริษัทให้ความสำคัญ และนำมาใช้แข่งขัน เพื่อสร้างการรับรู้ต่อตราสินค้าของบริษัท (Brand Awareness) โดยใช้เพื่อจุดใจให้เกิดความต้องการผลิตภัณฑ์ เพื่อเตือนการจดจำในสินค้า อีกทั้งยังช่วยสร้างความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ และภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัทอีกด้วย บริษัทได้นำเครื่องมือการส่งเสริมการตลาดที่สำคัญมาใช้ ได้แก่ การโฆษณา การขายโดยใช้พนักงานขาย การส่งเสริมการขาย การตลาดทางตรง และการตลาดทางอ้อม เป็นต้น

บริษัทใช้สื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางต่างๆ เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท มีรายละเอียด ดังนี้

กลยุทธ์ Above the Line

- การโฆษณาผ่านสื่อเว็บไซต์ www.prinsiri.com
- การโฆษณาประชาสัมพันธ์ผ่านกลุ่ม Social Media ต่างๆ เช่น Facebook, Instagram, Youtube, LINE Official เป็นต้น
- แนะนำโครงการผ่านสื่อ ได้แก่ Think of Living (คิดเรื่องอยู่), Home Buyers Guide (พลอยว่า), บ้านและสวน เป็นต้น
- โฆษณาผ่านสื่อป้ายโฆษณา (Cut out) โดยเลือกขึ้นป้ายตามถนนสายสำคัญที่อยู่บริเวณโดยรอบโครงการของบริษัท เพื่อใช้ในการดึงความสนใจของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายที่เข้ามาเยี่ยมชมโครงการ
- โฆษณาผ่านสื่อ รายการ Home Buyer Guide กับ การเจาะลึกทุกข้อมูลที่น่าสนใจของ โครงการ
- โฆษณาผ่านนิตยสาร หนังสือพิมพ์ วิทยุ
- ส่ง SMS ข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ ของโครงการใหม่ รวมไปถึงรายการส่งเสริมการขายที่มีในขณะนั้น ไปยังโทรศัพท์มือถือของลูกค้า

กลยุทธ์ Below the line

- โฆษณาผ่าน Gmail Marketing
- จัดกิจกรรมต่างๆ ให้กับลูกค้าที่อยู่ในโครงการความสัมพันธ์กับลูกค้าและสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัท
- จัดกิจกรรมร่วมกับธนาคารพันธมิตร ผ่านช่องทาง LIND ADD ของธนาคาร

ในปี 2552 และปี 2553 บริษัทได้สร้างตราสินค้าและทำการประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เกิดการจดจำผลิตภัณฑ์ของบริษัท ภายใต้ชื่อ “Sixnature” ซึ่งเป็นตราสินค้าประเภททาวน์โฮม 3 ชั้น และ ภายใต้ชื่อ “Citysense” เป็นตราสินค้าประเภททาวน์เฮาส์ 2 ชั้น

ในปี 2554 บริษัทได้สร้างตราสินค้าภายใต้ชื่อ “Zerene” เป็นตราสินค้าประเภทบ้านเดี่ยว

ในปี 2556 บริษัทได้สร้างตราสินค้าเพิ่มขึ้น ภายใต้ชื่อ “Iconature” เป็นตราสินค้าประเภทบ้านแฝด และภายใต้ชื่อ “PRINN” เป็นตราสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวระดับบน

โดยในปี 2557 บริษัทได้เปิดตราสินค้าใหม่ ภายใต้ชื่อ “Zelle” เป็นโครงการ อาคารชุดพักอาศัย ความสูงไม่เกิน 23 เมตร (Low Rise) และ CORAZON เป็นตราสินค้าประเภท ทาวน์โฮมออฟฟิศระดับปานกลาง - บน

และในปี 2562 บริษัทได้เปิดตราสินค้าใหม่ ภายใต้ชื่อ “Zelle+ Talat Phlu Station” เป็นโครงการ อาคารชุดพักอาศัย ความสูงไม่เกิน 23 เมตร (Low Rise)

4. ด้านต้นทุนผลิตภัณฑ์

บริษัทมีการบริหารต้นทุนผลิตภัณฑ์ ที่มุ่งเน้นในการควบคุมราคาต้นทุนในการพัฒนาโครงการให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมเพื่อรักษาอัตรากำไรขั้นต้น และเพื่อให้ราคาผลิตภัณฑ์ของบริษัทอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้ โดยเริ่มตั้งแต่การคัดเลือกที่ดินและจัดซื้อที่ดินให้อยู่ในระดับราคาที่เหมาะสม การวิจัยและพัฒนาในการเลือกแบบบ้านที่เหมาะสม มีการใช้วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งที่มีคุณภาพดีและได้มาตรฐานโดยมีต้นทุนไม่เกินจากที่ได้กำหนดไว้ การพัฒนาเทคนิคและเทคโนโลยีในการก่อสร้างเพื่อควบคุมต้นทุนในการก่อสร้าง ทั้งนี้ยังช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและมาตรฐานผลิตภัณฑ์ให้สูงขึ้นอีกด้วย

5. บริการหลังการขาย

เพื่อให้ลูกค้ามีความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ของบริษัท และเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์ บริษัทจึงมีการบริการหลังการขายสำหรับผู้ซื้อผลิตภัณฑ์ของบริษัท โดยมีการรับประกันคุณภาพของบ้านเป็นระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่โอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า สำหรับความบกพร่องที่เกิดจากการก่อสร้าง วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง

2.2.2 ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

จากประเภทของผลิตภัณฑ์ของบริษัท ซึ่งได้แก่ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย ดังนั้น ลักษณะลูกค้าของบริษัทจะเป็นลักษณะที่เป็นผู้ต้องการที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ลูกค้าในแต่ละรายจะมีความต้องการที่อยู่อาศัย ประเภทต่างๆ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์/โฮมออฟฟิศ และอาคารชุดพักอาศัยที่แตกต่างกันออกไปตามเหตุผล เชื้อชาติ และข้อจำกัด ทั้งนี้ถือว่าลูกค้าดังกล่าวนี้เป็นผู้บริโภคขั้นสุดท้าย (End User)

เพื่อให้ลูกค้าสามารถเลือกซื้อที่อยู่อาศัยได้ตรงกับตามความต้องการ บริษัทจึงได้ผลิตที่อยู่อาศัยให้มีความหลากหลายเพื่อตอบสนองความพึงพอใจและรองรับความต้องการของลูกค้า โดยแบ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท ตามรายได้ของลูกค้า ดังนี้

1) กลุ่มที่มีรายได้สูง ผลิตภัณฑ์ของบริษัทสำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายนี้จะเป็นผลิตภัณฑ์ประเภทบ้านเดี่ยวตลาดบนในชื่อโครงการ “ปรินญ์ (PRINN)”

2) กลุ่มที่มีรายได้ค่อนข้างสูง สำหรับผลิตภัณฑ์ของบริษัทที่มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในกลุ่มนี้ จะเป็นผลิตภัณฑ์ประเภทบ้านเดี่ยวตลาดกลาง ในชื่อโครงการ “ซีริน (Zerene)” และ “อิคอนเนเจอร์ (Iconature)” ประเภททาวน์โฮมออฟฟิศในชื่อโครงการ “โคราซอน (CORAZON)” ประเภทอาคารชุดพักอาศัยในชื่อโครงการ “เดอะคอมพลีท” (The Complete), “บริดจ์” (Bridge), “เดอะไพรด์” (The Pride), “สมาร์ต Z” (SmartZ), “เซล (Zelle)” และ เซล พลัส (Zelle+)

3) กลุ่มที่มีรายได้ปานกลางลงไป สำหรับผลิตภัณฑ์ของบริษัทที่มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในกลุ่มนี้ จะเป็นผลิตภัณฑ์ประเภททาวน์โฮมในชื่อโครงการ “ซิกเนเจอร์” (Sixnature) และทาวน์เฮาส์ในชื่อโครงการ “ซิตีเซนส์” (Citysense) ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ในชื่อโครงการ “สมาร์ต คอนโด” (Smart Condo)

2.2.3 การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทจำหน่ายผลิตภัณฑ์โดยผ่านช่องทางการจำหน่ายแบบช่องทางตรง และเป็นการขายโดยพนักงานขายของบริษัทซึ่งประจำอยู่ที่สำนักงานขายตามโครงการต่างๆ นอกจากนี้ บริษัทมีการขายผ่านพนักงานขายของบริษัทโดยการออกจัดงานแสดงสินค้าตามสถานที่ต่างๆ ที่สำคัญเป็นครั้งคราวอีกด้วย

2.2.4 กวาระอุตสาหกรรมและการแข่งขันในอนาคต

รายงานแนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ประจำปี 2563 มีการคาดการณ์ทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 น่าจะมีภาวะที่ค่อนข้างทรงตัวต่อเนื่องจากปี 2562 แต่มีโอกาสที่จะขยายตัวได้สูงถึง 5 - 7% หากเศรษฐกิจภาพรวมของประเทศมีการขยายตัวดีขึ้นซึ่งจะทำให้เกิดการจ้างงานและความมั่นใจของผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในการตัดสินใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น

โดยทางศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ประมาณการตัวเลขที่สำคัญดังนี้ จากปัจจัยบวกอัตราดอกเบี้ยต่ำและเป็นขาลง มาตรการกระตุ้นอสังหาของรัฐบาล การผ่อนปรนเกณฑ์ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) และปัจจัยลบ ภาวะเศรษฐกิจอยู่ในช่วงชะลอตัวในหลายกิจกรรมเศรษฐกิจที่สำคัญ การระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (โควิด-19) สงครามการค้าระหว่างสหรัฐและจีน ส่งผลให้คาดการณ์ว่าจะมีการปรับตัวในภาคธุรกิจที่อยู่อาศัย การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภททั่วประเทศอยู่ที่ประมาณ 372,500 - 400,660 หน่วย ขยายตัวระหว่าง -0.2% ถึง 7.3% และมีมูลค่าถึง 853,100 - 917,100 ล้านบาท ขยายตัวระหว่าง -2.5% ถึง 4.8% โดยจะมีการโอนกรรมสิทธิ์จะอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลประมาณ 197,500 - 214,300 หน่วย ขยายตัวระหว่าง -0.2% ถึง 8.3% และมีมูลค่าถึง 571,200 - 614,000 ล้านบาท ขยายตัวระหว่าง -0.2% ถึง 7.3% ซึ่งจะมีสัดส่วนหน่วย 53% และ มูลค่า 67% ของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

ขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั่วประเทศ จะอยู่ที่ประมาณ 117,400 - 126,780 หน่วย เป็นมูลค่าถึงประมาณ 284,360 - 305,700 ล้านบาท โดยกรุงเทพฯและปริมณฑลจะมีสัดส่วนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ 73.6%และมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ 78.1% ซึ่งในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2563 คาดว่าจะมีการชะลอการโอนของคนจีนบ้าง เนื่องจากสาเหตุการระบาดไวรัสโคโรนาบ้าง แต่มีผลกระทบไม่มากนักเนื่องจาก ผู้ซื้อห้องชุดคนจีนมีสัดส่วนเพียง 6%ของผู้ซื้อทั้งหมดเท่านั้น

หน่วยที่อยู่อาศัยจากการเปิดตัวโครงการใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2563 จะอยู่ประมาณ 114,400 - 122,600 หน่วย โดยเป็นห้องชุดประมาณ 55% หรือประมาณ 62,900 ถึง 67,400 หน่วย โดยการขอใบอนุญาตจัดสรรทั่วประเทศจะอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปี 2562 ประมาณ 97,500 ถึง 100,400 หน่วย และจะอยู่ในกรุงเทพฯและปริมณฑลประมาณ 58.4%

การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารทั่วประเทศประมาณการว่าจะอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปี 2562 ประมาณ 292,100 - 300,900 หน่วย โดยมีใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดประมาณ 27.4% หรือประมาณ 80,000 ถึง 82,400 หน่วย และใบอนุญาตก่อสร้างอาคารในกรุงเทพฯ และปริมณฑลก็จะอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปี 2562 แต่อาจมากกว่าเล็กน้อยประมาณ 129,000 ถึง 132,900

หน่วย โดยมีใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดประมาณ 51.1% หรือประมาณ 65,900 - 67,900 หน่วย ซึ่งหมายความว่า 82% ของอาคารชุดที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารทั่วประเทศ จะกระจายตัวอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล (ที่มา : <https://www.ryt9.com/s/iq03/3094928>)

ทั้งนี้ บริษัท เอเจนซี ฟอริเรียลอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด ได้รายงาน ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ เดือนมกราคม - ธันวาคม 2562 พบว่ามีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดขายทั้งหมด 119,220 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 480,265 ล้านบาท มีสัดส่วนของโครงการที่อยู่อาศัยคิดเป็น 99.8% ของจำนวนหน่วยทั้งหมด ดังนี้

จำนวนหน่วยทั้งหมด Total No. of Units									
ระดับราคา (ลบ.) Price Range (ml.Baht)	บ้านเดี่ยว Detached	บ้านแฝด Duplex	ทาวน์เฮ้าส์ Townhouse	อาคารพาณิชย์ Shophouse	อาคารชุด Condominium	ที่ดินจัดสรร Land Subdy	รวม(ที่อยู่อาศัย) Total Residential	RE (อื่นๆ) Other R.E.	รวม Total
จำนวนโครงการ	112	75	174	39	144		465	15	480
<0.500 mil.Baht									
0.500 - 1.000			16		7,586		7,602		7,602
1.001 - 2.000			5,707		12,701		18,408		18,408
2.001 - 3.000		685	16,062	59	21,194		38,000		38,000
3.001 - 5.000	3,785	4,949	9,141	416	12,862		31,153	29	31,182
5.001 -10.000	6,648	734	999	424	8,563		17,368	128	17,496
10.001-20.000	2,248	166	33	37	2,842		5,326	32	5,358
>20.000	403	65	29	2	619		1,118	56	1,174
Overall	13,084	6,599	31,987	938	66,367		118,975	245	119,220
Proportion	11.0%	5.5%	26.8%	0.8%	55.7%	0.0%	99.8%	0.2%	100%

ที่มา: บริษัท เอเจนซี ฟอริเรียลอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด

มูลค่าโครงการทั้งหมด (ล้านบาท) Development Value (mil.Baht)									
ระดับราคา (ลบ.) Price Range (ml.Baht)	บ้านเดี่ยว Detached	บ้านแฝด Duplex	ทาวน์เฮ้าส์ Townhouse	อาคารพาณิชย์ Shophouse	อาคารชุด Condominium	ที่ดินจัดสรร Land Subdy	รวม(ที่อยู่อาศัย) Total Residential	RE (อื่นๆ) Other R.E.	รวม Total
<0.500 mil.Baht									
0.500 - 1.000			16		7,324		7,340		7,340
1.001 - 2.000			9,947		22,137		31,484		31,484
2.001 - 3.000		1,784	39,567	136	52,644		94,131		94,131
3.001 - 5.000	16,665	18,656	34,571	1,765	48,930		120,587	117	120,704
5.001 -10.000	43,552	4,633	6,449	2,699	55,853		113,186	1,016	114,202
10.001-20.000	30,910	2,209	477	545	36,488		70,629	496	71,125
>20.000	14,085	2,000	1,248	47	22,175		39,555	1,723	41,278
Overall	105,212	29,282	91,675	5,192	245,551		476,912	3,353	480,265
Proportion	21.9%	6.1%	19.1%	1.1%	51.1%	0.0%	99.3%	0.7%	100%

ที่มา: บริษัท เอเจนซี ฟอริเรียลอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด

มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดใหม่ เดือนมกราคม – ธันวาคม 2562 มีจำนวนหน่วยทั้งหมดที่เสนอขาย เป็นอาคารชุด 66,367 หน่วย มีมูลค่า 245,551 ล้านบาท คิดเป็น 51.1% ของมูลค่ารวม รองลงมาคือ บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด 13,084 หน่วย มูลค่า 105,212 ล้านบาทคิดเป็น 21.9% ของมูลค่ารวม และอันดับที่ 3 คือ ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ 31,987 หน่วย มูลค่า 91,675 ล้านบาท คิดเป็น 19.1% ของมูลค่ารวม

มูลค่าอาคารชุดส่วนใหญ่เป็นกลุ่มระดับราคา 5 - 10 ล้านบาท มีมูลค่า 55,853 ล้านบาท คิดเป็น 22.75% รองลงมาคือ อาคารชุดกลุ่มระดับราคา 3 - 5 ล้านบาท มูลค่า 48,930 ล้านบาท คิดเป็น 19.93% และ อันดับที่ 3 เป็นอาคารชุดกลุ่มระดับราคา 10 - 20 ล้านบาท มูลค่า 36,488 ล้านบาท คิดเป็น 14.86% ของมูลค่ารวมอาคารชุด

สำหรับทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มระดับราคา 2 - 3 ล้านบาท มีมูลค่า 39,567 ล้านบาท คิดเป็น 43.16% รองลงมาคือระดับราคา 3 - 5 ล้านบาท มีมูลค่า 34,571 ล้านบาท คิดเป็น 37.71% อันดับสาม คือกลุ่มระดับราคา 1 - 2 ล้านบาท มีมูลค่า 9,347 ล้านบาท หรือคิดเป็น 10.20% ของมูลค่ารวมทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์

โดยที่ทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝด พบว่าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มระดับราคา 5 - 10 ล้านบาท มีมูลค่า 48,185 ล้านบาท คิดเป็น 35.83% อันดับสองคือ ระดับราคา 3 - 5 ล้านบาท มีมูลค่า 35,321 ล้านบาท คิดเป็น 26.26% อันดับสาม คือระดับ 10 - 20 ล้านบาท มีมูลค่า 33,119 ล้านบาท คิดเป็น 24.62% ของมูลค่ารวมทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝด

จำนวนหน่วยที่ขายได้ของเดือน มกราคม - ธันวาคม 2562

จำนวนหน่วยที่ขายได้									
ระดับราคา (ลบ.) Price Range (ml.Baht)	บ้านเดี่ยว Detached	บ้านแฝด Duplex	ทาวน์เฮ้าส์ Townhouse	อาคารพาณิชย์ Shophouse	อาคารชุด Condominium	ที่ดินจัดสรร Land Subdy	รวม(ที่อยู่อาศัย) Total Residential	RE (อื่นๆ) Other R.E.	สัดส่วน Proportion
<0.500 mil.Baht									
0.500 - 1.000			5		5,992			5,997	5,997
1.001 - 2.000			1,799		6,096			7,895	7,895
2.001 - 3.000		207	3,871	22	8,194			12,294	12,294
3.001 - 5.000	572	821	3,148	170	6,225		6	10,936	10,942
5.001 -10.000	1,079	218	378	125	4,001		25	5,501	5,826
10.001-20.000	387	59	13	25	1,545		31	2,060	2,091
>20.000	81	14	9	2	200		18	306	324
Overall	2,119	1,319	9,223	344	32,253	0	80	45,289	45,369
Proportion	4.7%	2.9%	20.3%	0.8%	71.1%	0.0%	0.2%	100%	100%

ที่มา: บริษัท เอเจนซี ฟอเรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด

จำนวนหน่วยที่ขายได้ของเดือน มกราคม - ธันวาคม 2561

มูลค่าโครงการทั้งหมด (ล้านบาท) Development Value (mil.Baht)									
ระดับราคา (ลบ.) Price Range (ml.Baht)	บ้านเดี่ยว Detached	บ้านแฝด Duplex	ทาวน์เฮ้าส์ Townhouse	อาคารพาณิชย์ Shophouse	อาคารชุด Condominium	ที่ดินจัดสรร Land Subdy	รวม(ที่อยู่อาศัย) Total Residential	RE (อื่นๆ) Other R.E.	สัดส่วน Proportion
<0.500 mil.Baht									
0.500 - 1.000					916		916		916
1.001 - 2.000		118	1,362		7,898	37	9,415		9,415
2.001 - 3.000	8	134	4,742	41	9,383		14,308		14,308
3.001 - 5.000	759	703	3,313	51	10,997		15,823	0	15,823
5.001 -10.000	926	915	211	228	8,766		11,046	17	11,063
10.001-20.000	411		132	5	1,386		1,983	49	2,032
>20.000	189	2			672		863		863
Overall	2,293	1,872	9,760	325	40,018	37	54,354	66	54,420
Proportion	4.2%	3.4%	17.9%	0.6%	73.5%	0.1%	100%	0.1%	100%

ที่มา: บริษัท เอเจนซี ฟอเรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด

เมื่อพิจารณาถึงจำนวนหน่วยที่ขายได้ของที่อยู่อาศัยทุกประเภท พบว่าในเดือนมกราคม – ธันวาคม 2562 เท่ากับ 45,369 หน่วย เปรียบเทียบกับช่วงเดือนมกราคม – ธันวาคม 2561 เท่ากับ 54,420 หน่วย หรือลดลง 16.63% โดยที่ อาคารชุดพักอาศัย ลดลง 7,765 หน่วย หรือลดลง 19.4% ทาวน์เฮาส์มีสัดส่วนขายได้ ลดลง 537 หน่วย หรือลดลง 5.5% และ บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ลดลง 727 หน่วย หรือลดลง 17.45%

ศักยภาพในการแข่งขัน

จากประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถ และความชำนาญของบริษัท ในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย มาอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันทำให้บริษัทถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่อยู่อาศัยที่เป็นที่รู้จักของผู้บริโภค จากการมุ่งเน้น ความเป็นเลิศของผลิตภัณฑ์และบริการ ภายใต้สโลแกน “The Art of Living” ด้วยผลิตภัณฑ์ของบริษัทมีคุณภาพสูง มีความ ประณีต คัดสรรวัสดุคุณภาพด้วยความตั้งใจในทุกองค์ประกอบ ของบ้าน จนได้รับการยอมรับและความเชื่อมั่นจากลูกค้า ทำให้ บริษัทมีศักยภาพสูงในการแข่งขัน และยังมีปัจจัยที่ส่งผลให้บริษัท มีความสามารถในการแข่งขันได้ ดังนี้

1) บริษัทมีการวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง โดยการ พัฒนาการออกแบบผลิตภัณฑ์และควบคุมคุณภาพผลิตภัณฑ์ ให้มีคุณภาพสูง เน้นรูปแบบที่ตอบสนองประโยชน์การใช้สอย ความทันสมัย ให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค

2) บริษัทได้รับรางวัลการออกแบบบ้านดีเด่น “Awards of Merit” ในปี 2544 และปี 2547 จากงาน PCBC (Pacific Coast Builders Conference) ประเทศสหรัฐอเมริกา อีกทั้งยังได้รับ รางวัลชมเชย “บ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงาน ปี 2550” จากกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงานกระทรวง พลังงาน และรางวัล BCI Asia Top 10 Developers Awards รางวัลชนะเลิศ Think of Living People’s Choice Awards สาขา Best Housing Facilities ในปี 2559 นอกจากนี้ยังได้รับ รางวัล “BCI Asia TOP 10 Developers Awards 2018” บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ยอดเยี่ยมของไทย และรางวัล “บ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่น ปี 2018” ในปี 2561 โดยบริษัทฯ เล็งเห็นความสำคัญด้านพลังงานและมีความมุ่งมั่น ในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยได้พัฒนาประสิทธิภาพการ ดำเนินการด้านสิ่งแวดล้อมไปพร้อมกับความพยายามที่จะลด ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในทุกกระบวนการทำงาน ครอบคลุม ตั้งแต่กระบวนการผลิตไปจนถึงผลิตภัณฑ์และบริการต่างๆ เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของพนักงาน ผู้รับเหมา ประชาชนในชุมชน โดยรอบโครงการ เป็นต้น

3) บริษัทมีนโยบายที่เน้นการสร้างแตกต่าง (Differentiate) ในสินค้าและบริการ เพื่อสร้างความได้เปรียบด้านการแข่งขัน

4) บริษัทมีการบริหารควบคุมต้นทุนในการก่อสร้าง โดยการ บริหารการจัดซื้อ จัดจ้างได้ทันต่อความต้องการ การพัฒนา เทคโนโลยีการก่อสร้าง การมีบริษัทย่อย (บริษัท ประยูรศิริ ออซิเจน (2017) จำกัด) ดำเนินธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง เพื่อจัดหาวัสดุก่อสร้างเป็นผู้ผลิตแบบเบสิคให้กับบริษัทและ ผู้รับเหมาของบริษัท เป็นต้น

5) บริษัทมีการส่งเสริมการตลาดอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้าง การรับรู้ต่อตราสินค้าของบริษัท (Brand Awareness) โดยใช้ เพื่อจูงใจให้เกิดความต้องการผลิตภัณฑ์ เพื่อเตือนความทรงจำ ในสินค้า อีกทั้งยังช่วยสร้างความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ และ ภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัท

6) บริษัทมีการเน้นบริการหลังการขาย เพื่อให้ลูกค้ามีความเชื่อมั่น ในตัวผลิตภัณฑ์ของบริษัท และถือเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจซื้อ ผลิตภัณฑ์ของลูกค้า

แนวโน้มอุตสาหกรรมและการแข่งขันในอนาคต

จากภาวะการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการ การประกาศกฎกระทรวง หรือพระราชบัญญัติ เกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ความเข้มงวด ในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน การประกาศแผนการ ลงทุนในการคมนาคมต่างๆ ของภาครัฐ รวมถึงภาวะเศรษฐกิจ และการเมือง อาจส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อต้นทุนที่ดิน แรงงาน วัสดุก่อสร้าง และการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ บริษัทได้มีการพิจารณาปัจจัยที่ส่งผลกระทบและโอกาสทางธุรกิจ ทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อการปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสม โดยพิจารณาปัจจัยต่างๆ ได้แก่

1) นายฉัตรชัย ศิริไล กรรมการผู้จัดการ ธนาคาร อากาศสงเคราะห์ (รอส.) เปิดเผยว่า รอส.ปรับลดอัตราดอกเบี้ย เงินกู้ลง 0.125% ต่อปี ประกอบด้วย อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้า รายใหญ่ขั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (MLR) จาก 6.125% ต่อปี ลดลงเหลือ 6.000% ต่อปี อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้า รายย่อยขั้นดี (MRR) จาก 6.625% ต่อปี ลดลงเหลือ 6.500% ต่อปี และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ขั้นดีประเภท เงินเบิกเกินบัญชี (MOR) จาก 6.875% ต่อปี ลดลงเหลือ 6.750% ต่อปี มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2562 เป็นต้นไป นับเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่ต่ำที่สุดในระบบสถาบันการเงินในปัจจุบัน และยังคงเป็นการปรับลดอัตรา ดอกเบี้ยเป็นครั้งที่ 2 ของธนาคารในปีนี้

(ที่มา : <https://www.ryt9.com/s/iq03/3065226>)

2) การติดตามรายงานนโยบายทางการเงินในการประชุมวันที่ 6 พฤศจิกายน 2562 คณะกรรมการฯ มีมติ 5 ต่อ 2 เสียงให้ ลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงร้อยละ 0.25 ต่อปี จากร้อยละ 1.50 เป็นร้อยละ 1.25 ต่อปี และมีมติเอกฉันท์ในวันที่ 18 ธันวาคม 2562

ให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 1.25 ต่อปี ทั้งนี้ ในการประชุมล่าสุด คณะกรรมการฯ เห็นว่านโยบายการเงินที่ผ่อนคลายจากการลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายสองครั้งในช่วงที่ผ่านมา จะช่วยสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจและเอื้อให้อัตราเงินเฟ้อทั่วไปกลับสู่กรอบเป้าหมาย ด้านค่าเงินบาทเคลื่อนไหวทั้งสองทิศทางและสอดคล้องกับสกุลเงินภูมิภาคมากขึ้น แต่คณะกรรมการฯ ยังคงกังวลต่อเงินบาทที่ยังแข็งค่าเมื่อเทียบกับประเทศคู่ค้าคู่แข่ง จึงเห็นควรให้ติดตามสถานการณ์อัตราแลกเปลี่ยนและเงินทุนเคลื่อนย้ายอย่างใกล้ชิดท่ามกลางความไม่แน่นอนที่มีอยู่สูง รวมถึงให้ติดตามประสิทธิภาพของการผ่อนคลายกฎเกณฑ์กำกับดูแลการแลกเปลี่ยนเงินเพื่อให้เงินทุนไหลออกและพิจารณาความจำเป็นในการดำเนินมาตรการเพิ่มเติมสำหรับการดูแลความเสี่ยงด้านเสถียรภาพระบบการเงินในระยะต่อไปจะต้องพิจารณาทั้งอัตราดอกเบี้ยนโยบาย มาตรการ microprudential และมาตรการ macroprudential ควบคู่กับมาตรการเชิงโครงสร้าง เช่น การปรับโครงสร้างหนี้โดยใช้ร่วมกันอย่างเหมาะสมและตรงจุด

(ที่มา : <https://www.bot.or.th/Thai/PressandSpeeches/Press/2020/Pages/n0163.aspx>)

อัตราการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			
ประเภทกรรมสิทธิ์	อัตราภาษี	ฐานภาษี (บาท)	อัตราภาษี (บาท)
อสังหาริมทรัพย์	0.15%	0 - 75	0.01
		75 - 100	0.03
		100 - 500	0.05
		500 - 1,000	0.07
		1,000 ขึ้นไป	0.1
เกษตรกรรม	0.1%	0 - 100	0.01
		100 - 500	0.03
		500 - 1,000	0.05
		1,000 ขึ้นไป	0.07
การพาณิชย์	0.3%	0 - 100	0.03
		100 - 500	0.05
		500 - 1,000	0.07
		1,000 ขึ้นไป	0.1
สิ่งปลูกสร้าง	1.2%	0 - 100	0.1
		100 - 500	0.3
		500 - 1,000	0.5
		1,000 ขึ้นไป	0.7
การพาณิชย์	0.3%	0 - 100	0.03
		100 - 500	0.05
		500 - 1,000	0.07
		1,000 ขึ้นไป	0.1
สิ่งปลูกสร้าง	1.2%	0 - 100	0.1
		100 - 500	0.3
		500 - 1,000	0.5
		1,000 ขึ้นไป	0.7

3) สำหรับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ได้ประกาศ ณ วันที่ 12 มีนาคม 2562 ที่ผ่านมา เพื่อมาแทนที่กฎหมายภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ.2475 และภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.2508 ให้เข้ากับสถานการณ์ ประเทศไทยในปัจจุบันมากขึ้น โดยมีจุดประสงค์เพื่อกระจายอำนาจไปยังท้องถิ่น ลดการถือครองที่ดินเพื่อเก็งกำไรเป็นต้น ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ต้องเสียภาษี คือ 1. เกษตรกรรม 2. บ้านพักอาศัย 3. ที่ดินรกร้างและอื่นๆ โดยจะเริ่มบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 31 สิงหาคม 2563 เป็นต้นไป สำหรับผู้ที่มีที่อยู่อาศัยหลังแรกและมีราคาไม่เกิน 50 ล้านบาท จะได้รับการยกเว้นภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หากที่อยู่อาศัยมีมูลค่าเกินกว่านั้น จึงจะเสียภาษีตามอัตราที่กำหนด

(ที่มา : <https://www.reic.or.th/Activities/Documents/8>)

4) การติดตามแผนงานโครงการขนส่งมวลชนขนาดใหญ่

4.1) รถไฟฟ้า



4.1.1) รถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงแบริ่ง - สมุทรปราการ / Green Line Extension (Bearing - Samutprakarn)

ระยะทาง : 13 กิโลเมตร

จำนวนสถานี : 9 สถานี

เปิดให้บริการ : 2561 (2018)

สถานะ : Operating Route

เป็นรถไฟฟ้า Heavy Rail ยกระดับตลอดสาย ระยะทาง 13 กม. มี 9 สถานีรถไฟฟ้า ลานจอดรถ และศูนย์ซ่อมบำรุงที่สถานีเคหะสมุทรปราการ รถไฟฟ้าสายนี้เชื่อมจากสถานีแบริ่งของรถไฟฟ้าสายสีเขียวเดิม และระหว่างเส้นทางเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีเหลืองที่สถานีสำโรง ปัจจุบันได้เปิดให้บริการแล้วในวันที่ 6 ธันวาคม 2561

4.1.2) รถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงหมอชิต - สะพานใหม่ - คูคต / Light Green Line Extension (Mochit - Saphanmai - Khukhot)

ระยะทาง : 18.7 กิโลเมตร

จำนวนสถานี : 16 สถานี

เปิดให้บริการ : 2563 (2020)

สถานะ : Under Construction

เป็นรถไฟฟ้าสายที่อยู่บริเวณกรุงเทพฯตอนเหนือ ลักษณะเป็นรถไฟฟ้า Heavy Rail ทางยกระดับตลอดสาย 18.7 กม. มีทั้งสิ้น 16 สถานี อาคารจอดรถ 2 แห่งตั้งอยู่บริเวณสถานีแยก คปอ. และสถานีคูคต มีศูนย์ซ่อมบำรุง 1 แห่งที่สถานีคูคต จุดเริ่มต้นโครงการอยู่บริเวณสถานีห้าแยกลาดพร้าว สามารถเชื่อมจากรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีหมอชิตได้ ระหว่างเส้นทางยังเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้า MRT สายสีน้ำเงินที่สถานีห้าแยกลาดพร้าว รวมถึงเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีชมพู ช่วงแคราย-มีนบุรีที่สถานีวัดพระศรีมหาธาตุ ปัจจุบันงานก่อสร้างโยธาเดินหน้าไปแล้ว 85.82% แต่จะมีการเปิดให้บริการในสถานีห้าแยกลาดพร้าวก่อนในเดือนสิงหาคม 2562 และเปิดให้บริการทั้งสายภายในปี 2563

4.1.3) รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงหัวลำโพง – หลักสอง / Blue Line Extension (Hualamphong - Luksong)

ระยะทาง : 14 กิโลเมตร

จำนวนสถานี : 11 สถานี

เปิดให้บริการ : 2562 (2019)

สถานะ : Under Construction

4.1.4) รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงบางซื่อ – ท่าพระ / Blue Line Extension (Bangsue - Thaphra)

ระยะทาง : 13 กิโลเมตร

จำนวนสถานี : 10 สถานี

เปิดให้บริการ : 2563 (2020)

สถานะ : Under Construction

เป็น Heavy Rail ระบบรางคู่ มีทั้งทางยกระดับและใต้ดิน ในช่วงหัวลำโพง - บางแค มีระยะทาง 14 กม. 11 สถานี แบ่งเป็นทางยกระดับ 7 สถานี และสถานีใต้ดิน 4 สถานี ในช่วงบางซื่อ - ท่าพระ เป็นทางยกระดับ 13 กม. ทั้ง 10 สถานี มีสถานีท่าพระเป็นสถานีเชื่อมต่อภายในเส้นทางเดียวกัน รวมถึงมีอาคารจอดรถ 1 แห่งที่สถานีหลักสอง รวมถึงศูนย์ซ่อมบำรุงที่สถานีเพชรเกษม 48 ส่วนจุดเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าเส้นทางอื่น ช่วงหัวลำโพง - บางแค จะเชื่อมจากสถานีหัวลำโพงของรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT สายสีน้ำเงิน ส่วนช่วงเตาปูน - ท่าพระ จะเชื่อมต่อกับสถานีเตาปูนของรถไฟฟ้า MRT สายสีม่วง นอกจากนี้รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินยังมีสถานีไฮโลที่ มีการตกแต่งแบบพิเศษอยู่ 4 สถานี ได้แก่ วัดมังกร สามยอด สนามไชย และอิสราภาพ ปัจจุบันเหลือเพียงงานติดตั้งระบบรถไฟฟ้าและการเดินรถ โดยจะเปิดใช้ช่วง หัวลำโพง - หลักสอง ในช่วง สิงหาคม 2562 ส่วนช่วงเตาปูน - ท่าพระ จะเปิดต่อจากนั้นในเดือน มีนาคม 2563

4.1.5) รถไฟฟ้าสายสีชมพู ช่วงแคราย – มีนบุรี / Pink Line (Khae Rai - Minburi)

ระยะทาง : 34.5 กิโลเมตร

จำนวนสถานี : 30 สถานี

เปิดให้บริการ : 2564 (2021)

สถานะ : Under Construction

เป็นรถไฟฟ้าแบบ Monorail ยกระดับตลอดสาย ระยะทาง 34.5 กม. มี 30 สถานี อาคารจอดรถและศูนย์ซ่อมบำรุง 1 แห่งบริเวณสถานีมีนบุรี เชื่อมต่อมาจากรถไฟฟ้า MRT สายสีม่วง ที่สถานีศูนย์ราชการนนทบุรี ภายในเส้นทางยังเชื่อมต่อกับสถานีหลักสี่ของรถไฟฟ้าสายสีแดง เชื่อมต่อกับสถานีวัดพระศรีมหาธาตุของสายสีเขียว ช่วงหมอชิต - คูคต และเชื่อมต่อกับสถานีมีนบุรีของรถไฟฟ้าสายสีส้มส่วนตะวันออก ช่วงศูนย์วัฒนธรรมฯ - มีนบุรี ปัจจุบันก่อสร้างคืบหน้าไปแล้ว 11.89% คาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2564

4.1.6) รถไฟฟ้าสายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว – สำโรง / Yellow Line (Ladprao - Samrong)

ระยะทาง : 30.4 กิโลเมตร

จำนวนสถานี : 23 สถานี

เปิดให้บริการ : 2564 (2021)

สถานะ : Under Construction

เป็นรถไฟฟ้า Monorail ทางยกระดับตลอดสาย ระยะทาง 30.4 กม. จำนวน 23 สถานี อาคารจอดรถ 1 แห่งที่สถานีศรีเอี่ยม และศูนย์ซ่อมบำรุงอีก 1 แห่ง บริเวณจุดตัดของถนนศรีนครินทร์ และถนนบางนา - ตราด เป็นทางต่อจากรถไฟฟ้า MRT สายสีน้ำเงิน ที่สถานีรัชดาภิเษก ระหว่างเส้นทางเชื่อมต่อบริเวณสถานีลาดพร้าว 71 เชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีเทา, สถานีลำสาลิ เชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมฯ - บางขุนนนท์, สถานีพัฒนาการเชื่อมต่อกับสถานีหัวหมากของรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรลลิงก์ และสถานีสำโรงเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว - สำโรง ปัจจุบันมีความก้าวหน้ารวม 14.56% คาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2564

4.1.7) รถไฟฟ้าสายสีแดง ช่วงบางซื่อ – รังสิต / Red Line (Bangsue - Rangsit)

ระยะทาง : 26.3 กิโลเมตร

จำนวนสถานี : 10 สถานี

เปิดให้บริการ : 2563 (2020)

สถานะ : Under Construction

ระยะทางทั้งหมด 26.3 กม. 10 สถานี เป็นทางยกระดับจากบางซื่อไปยังดอนเมือง 19.2 กม. และลดลงอยู่ระดับพื้นดินจากดอนเมืองถึงรังสิตอีก 7.1 กม. สร้างขึ้นมาพร้อมกับสถานีกลางบางซื่อ ซึ่งจะเป็น Transportation Hub ในอนาคต ปัจจุบันงานก่อสร้างสถานีกลางบางซื่อและศูนย์ซ่อมบำรุงคืบหน้าไปแล้ว 77.37% ขณะที่งานก่อสร้างทางรถไฟฟ้าเสร็จเกือบสมบูรณ์แล้ว 99.44% งานระบบไฟฟ้าและเครื่องกลเสร็จแล้ว 38.24% คาดว่าจะเปิดให้บริการได้ปี 2563

4.1.8) รถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมฯ – มีนบุรี / Orange Line Phase 1 (Thailand Cultural Centre - Minburi)

ระยะทาง : 21.6 กิโลเมตร

จำนวนสถานี : 17 สถานี

เปิดให้บริการ : 2566 (2023)

สถานะ : Under Construction

ลักษณะโครงการเป็นรถไฟฟ้า Heavy Rail มีทั้งทางยกระดับและใต้ดิน แบ่งเป็นสถานีใต้ดิน 10 สถานี และสถานีลอยฟ้าอีก 7 สถานี มีอาคารจอดรถ 1 แห่ง ที่สถานีคลองบ้านม้า และศูนย์ซ่อมบำรุงอีก 1 แห่ง บริเวณพื้นที่ของรฟม จุดเริ่มต้นโครงการเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT ที่สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย ขณะเดียวกันบริเวณสถานีมีนบุรียังเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู ช่วงแคราย - มีนบุรี รวมถึงสถานีลำสาลิ เชื่อมต่อโครงการรถไฟฟ้าสายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว - สำโรง ได้ด้วย ปัจจุบันงานโยธาคืบหน้าไปแล้ว 22.77% และจะเปิดให้บริการทั้งหมดได้ภายในปี 2566

4.1.9) รถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงบางขุนนนท์-ศูนย์วัฒนธรรมฯ / Orange Line Phase 2 (Bangkhunnon - Thailand Cultural Centre)

ระยะทาง : 13.4 กิโลเมตร

จำนวนสถานี : 11 สถานี

เปิดให้บริการ : Q3 2568 (Q3 2025)

สถานะ : Future Plan

เป็นรถไฟฟ้า Heavy Rail ได้ดินตลอดสาย ยาว 13.4 กม. มี 11 สถานีรถไฟฟ้า เส้นทางรถไฟฟ้าสายนี้จะเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมฯ-มีนบุรี (สุวินทวงศ์) มีสถานีเชื่อมกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินคือสถานีศูนย์วัฒนธรรมและสถานีบางขุนนนท์, เชื่อมต่อรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงที่สถานีบางขุนนนท์ และรถไฟฟ้าสายสีเขียวที่สถานีราชเทวี ปัจจุบันอยู่ระหว่างเสนอขออนุมัติโครงการ คาดเปิดให้บริการได้ปี 2568

4.1.10) รถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน-ราษฎร์บูรณะ / Purple Line (Taopoon - Ratburana)

ระยะทาง : 23.6 กิโลเมตร

จำนวนสถานี : 18 สถานี

เปิดให้บริการ : Q4 2567 (Q4 2024)

สถานะ : Future Plan

เป็นรถไฟฟ้า Heavy Rail มีทั้งทางใต้ดินและทางยกระดับลอยฟ้า ระยะทาง 23.6 กม. แบ่งเป็นสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน 10 สถานี และสถานีรถไฟยกระดับ 7 สถานี มีอาคารจอดรถ 2 แห่ง บริเวณสถานีบางปะกอกและสถานีราษฎร์บูรณะ เป็นเส้นทางที่ต่อมาจากสถานีเตาปูน MRT สายสีม่วง ปัจจุบันโครงการอยู่ในระหว่างจัดเตรียมการประกวดราคา ยังไม่มีการเริ่มก่อสร้าง คาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2568

(ที่มา : <https://www.bkkcismart.com/uncategorized/วิธีทำเลที่พิศอาศัย/อัปเดตความคืบหน้า-รถไฟฟ้า-2019>)

4.2) ความคืบหน้าด้านทางรถไฟความเร็วสูง

ความคืบหน้าล่าสุดโครงการรถไฟความเร็วสูงไทย-จีน เฟสแรก เส้นทางจากกรุงเทพฯ ถึง นครราชสีมา ซึ่งตอนนี้มีการดำเนินงานด้านการก่อสร้างไปแล้ว 7 สัญญา จากทั้งหมด 14 สัญญาโดยรายละเอียด 7 สัญญา มูลค่ากว่า 58,000 ล้านบาท ที่มีความคืบหน้าไปแล้วนั้นมีดังนี้

- สัญญา 1-1 กลางดง - ปากอศุภ 3.5 กิโลเมตร อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
- สัญญา 2-1 สีคิ้ว - กุดจิก 11 กิโลเมตร อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
- สัญญา 4-2 ดอนเมือง - นวนคร 21.80 กิโลเมตร ได้ผู้ชนะการประมูลแล้ว

- สัญญา 4-3 นวนคร - บ้านโพ 23 กิโลเมตร ได้ผู้ชนะการประมูลแล้ว
- สัญญา 3-1 แก่งคอย - กลางดง และ ปากอศุภ - บ้านไผ่
- สัญญา 3-4 ลำตะคอง - สีคิ้ว และ กุดจิก - โคกกรวด
- สัญญา 4-6 พระแก้ว - สระบุรี

นอกจากนี้ยังมีอีก 7 สัญญา ที่จะเตรียมเปิดประมูลภายใน 1-2 ปีนี้ คาดมูลค่าสัญญารวมอยู่ราว 5 หมื่นล้านบาทเช่นกันทั้งนี้ โครงการรถไฟความเร็วสูงไทย-จีน เฟสแรก มีระยะทางจากกรุงเทพฯ - นครราชสีมา รวม 253 กิโลเมตร ครอบคลุมเงินลงทุนอยู่ที่ 1.79 แสนล้านบาท คาดเปิดให้บริการได้ในปี 2565 - 2566

(ที่มา : <https://wekorat.com/2019/05/21/korat-high-speed-train-update-may-2019/>)

4.3) ความคืบหน้ามอเตอร์เวย์



4.3.1) สายพญา - มาบตาพุด
ความคืบหน้าด้านงานโยธา 98%
ความคืบหน้าด้านงานระบบ 60%
เปิดเส้นทางตลอดสาย ส.ค. 63

4.3.2) สายบางปะอิน - นครราชสีมา
ความคืบหน้าด้านงานโยธา 82%
ความคืบหน้าด้านงานระบบ เริ่มก่อสร้างประมาณกลางปี 2563
คาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณปี 2566

4.3.3) สายบางใหญ่ - กาญจนบุรี
ความคืบหน้าด้านงานโยธา 25 %
งานด้านโยธาคาดว่าจะแล้วเสร็จช่วงปลายปี 2560 คู่ขนานไปกับ
งานด้านงานระบบ

(ที่มา : <https://www.motorway.go.th/ความคืบหน้ามอเตอร์เวย์-3/>)

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

การก่อสร้างโครงการของบริษัทในทุกๆ โครงการ บริษัทจะเป็น
ผู้พัฒนาและเป็นเจ้าของโครงการ โดยเริ่มตั้งแต่การจัดซื้อที่ดิน
การออกแบบบ้านและโครงการ การยื่นขออนุญาตจัดสรร การยื่น
ขออนุญาตก่อสร้าง การดำเนินการก่อสร้าง การควบคุมคุณภาพ
และการตรวจสอบคุณภาพ การขาย ตลอดจนการให้บริการ
หลังการขาย

การดำเนินการก่อสร้างในแต่ละโครงการจะใช้ระยะเวลาที่แตกต่างกัน
ออกไป ซึ่งขึ้นอยู่กับประเภท ขนาด รูปแบบของโครงการ ระยะเวลา
ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ มีระยะเวลาในการก่อสร้าง
ดังนี้ การก่อสร้างบ้านแต่ละหลังใช้เวลาประมาณ 4 -6 เดือน

การก่อสร้างทาวน์เฮ้าส์ฯ แต่ละแถวจะใช้เวลาประมาณ 4 - 8 เดือน
การก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยจะใช้เวลาประมาณ 8 - 18 เดือน

นโยบายการผลิต

บริษัทมีนโยบายการผลิตในการเพิ่มหรือลดกำลังการผลิต
ตามความต้องการกับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค
ในแต่ละโครงการ ทั้งนี้ในการดำเนินการก่อสร้างบริษัทจะว่าจ้าง
ผู้รับเหมาเป็นผู้ดำเนินการ ดังนั้นหากในขณะที่มีความต้องการ
ที่อยู่อาศัยในแต่ละโครงการเพิ่มขึ้น บริษัทสามารถเพิ่มกำลัง
การผลิตโดยการจ้างผู้รับเหมาเพิ่มขึ้นเพื่อให้สัมพันธ์กับ
ความต้องการของลูกค้าได้ และเพื่อเป็นการควบคุมคุณภาพ
ในการก่อสร้างให้มีคุณภาพที่ดีในระดับมาตรฐานเดียวกัน บริษัท
จึงมีนโยบายในการควบคุมคุณภาพและการตรวจสอบคุณภาพ
ดังนี้

- 1) กำหนดมาตรฐานการก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง ให้กับผู้รับเหมา
- 2) จัดการประชุมแผนการก่อสร้างกับผู้รับเหมาก่อนเริ่มงาน
- 3) จัดให้มีวิศวกรโครงการและหัวหน้าผู้ควบคุมงานประจำ
แต่ละโครงการเพื่อควบคุมแผนการก่อสร้างและตรวจรับงาน
ของผู้รับเหมา
- 4) จัดให้มีฝ่ายควบคุมคุณภาพโดยเข้าทำการตรวจสอบ
คุณภาพงานก่อสร้างทั้งหมดให้ตรงตามมาตรฐานที่กำหนดไว้

การจัดซื้อที่ดิน

ที่ดินนับเป็นปัจจัยสำคัญอย่างยิ่งในการนำมาพัฒนาและก่อสร้าง
โครงการ โดยต้นทุนที่ดินคิดเป็นประมาณร้อยละ 20-30 ของต้นทุน
รวมผลิตภัณฑ์

บริษัทจึงมีนโยบายในการจัดซื้อที่ดิน โดยมุ่งเน้นที่ดินที่มีศักยภาพ
และสามารถนำมาพัฒนาได้ทันที โดยมีปัจจัยในการพิจารณา
เลือกซื้อที่ดิน เช่น ศักยภาพในทำเลที่ตั้งของที่ดิน ราคาที่ดิน
ผังเมือง ข้อจำกัดทางกฎหมาย ทิศทางการเติบโตของแหล่ง
ที่อยู่อาศัย เส้นทางพัฒนาและการขยายตัวของเขตเมือง
คู่แข่ง เป็นต้น สำหรับที่ดินที่บริษัทจัดซื้อนั้นมาจากช่องทางต่างๆ
คือ นายหน้าค้าที่ดิน เจ้าของที่ดิน และพนักงานของบริษัท

ทั้งนี้เพื่อให้การจัดซื้อที่ดินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ก่อนการซื้อ
ที่ดินทุกครั้งบริษัทจะทำการศึกษาถึงความเป็นไปได้ของโครงการ
(Feasibility Study) โดยจัดทำเป็นรายงานเพื่อเป็นข้อมูล
ประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการบริหาร ในการอนุมัติ
จัดซื้อที่ดินดังกล่าว

การคัดเลือกและว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง

การดำเนินการงานก่อสร้าง บริษัทจะว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้ดำเนินการ โดยบริษัทจะจัดผู้จัดการโครงการ วิศวกรโครงการและหัวหน้าผู้ควบคุมงานซึ่งเป็นพนักงานของบริษัทเข้าประจำตามโครงการต่างๆ เพื่อคอยดูแลและควบคุมงานของผู้รับเหมาก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานและมาตรฐานที่บริษัทกำหนดไว้

การคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหม่ บริษัทจะพิจารณาจากประสบการณ์ ผลงานและคุณภาพงานที่ผ่านมา ฐานะทางการเงิน เป็นต้น สำหรับผู้รับเหมาก่อสร้างที่เคยรับเหมาก่อสร้างกับบริษัทแล้ว บริษัทจะจัดเก็บข้อมูลต่างๆ ของผู้รับเหมาไว้เป็นฐานข้อมูล เช่น ข้อมูลการทำงาน ข้อมูลการประเมินผลงาน เป็นต้น เพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการใหม่ๆ ต่อไป ปัจจุบันบริษัทมีผู้รับเหมาก่อสร้างทั้งหมดประมาณ 80 ราย ทำให้บริษัทมีความมั่นใจว่าผู้รับเหมาก่อสร้างมีมากพอสำหรับการดำเนินการงานก่อสร้างของบริษัท รวมทั้งยังสามารถรองรับงานก่อสร้างที่มีมากขึ้นของบริษัทในอนาคตได้อีกด้วย

ตารางสัดส่วนมูลค่างานก่อสร้าง ของผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ต่อยอดมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวม

รายการ	2560	2561	2562
สัดส่วนมูลค่างานก่อสร้างของผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ (ร้อยละ)	22.83	10.76, 10.57	21.41
จำนวนผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่(ราย)	1	2	1

หมายเหตุ : ผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ หมายถึง ผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีสัดส่วนมูลค่างานก่อสร้างเกินร้อยละ 10 ของยอดมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวม

ปี 2560 บริษัทมีสัดส่วนมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวมของผู้รับเหมารายใดรายหนึ่งเกิน ร้อยละ 10 ของยอดมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวม จำนวน 1 ราย ได้แก่ บริษัท พรเจริญก่อสร้าง จำกัด ซึ่งเป็นผู้รับเหมาหลักโครงการ ปรีณัฐสาทร – ราชพฤกษ์

ปี 2561 บริษัทมีสัดส่วนมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวมของผู้รับเหมารายใดรายหนึ่งเกิน ร้อยละ 10 ของยอดมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวม จำนวน 2 ราย ได้แก่ ห้างหุ้นส่วนจำกัด จี จี เทค และบริษัท วี.วี.ดับบลิว คอนสตรัคชั่น

ปี 2562 บริษัทมีสัดส่วนมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวมของผู้รับเหมารายใดรายหนึ่งเกิน ร้อยละ 10 ของยอดมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวม จำนวน 1 ราย ได้แก่ บริษัท วี.วี.ดับบลิว คอนสตรัคชั่น

การจัดซื้อวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง

บริษัทให้ความสำคัญเกี่ยวกับคุณภาพของผลิตภัณฑ์เป็นอย่างมาก ดังนั้นการคัดสรรวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งให้เหมาะสมสอดคล้อง มีคุณภาพดีและได้มาตรฐาน จึงเป็นปัจจัยที่สำคัญในการพิจารณาสั่งซื้อ ส่วนราคาจะเป็นปัจจัยที่บริษัทใช้พิจารณาประกอบ ทั้งนี้วัสดุก่อสร้างที่สำคัญ ได้แก่ เสาเข็มตอก คอนกรีต เหล็ก Wire mesh โครงหลังคา กระเบื้องมุงหลังคา วัสดุปูพื้น และผนัง สุขภัณฑ์ เป็นต้น

ทั้งนี้การจัดซื้อวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งจะแบ่งเป็น 2 ส่วนใหญ่ๆ ได้ดังนี้

1) วัสดุก่อสร้างที่ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้รับผิดชอบและจัดหา เนื่องจากบริษัทว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง ดังนั้นวัสดุก่อสร้างบางรายการในแต่ละประเภทของงานที่รับดำเนินการในการรับเหมาก่อสร้าง ผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้จัดหาและจัดซื้อเอง ซึ่งรายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับรายการวัสดุและคุณสมบัติของวัสดุ จะต้องได้คุณภาพและตรงกับที่สัญญาว่าจ้างของบริษัทที่ได้กำหนดไว้

2) วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งที่บริษัทเป็นผู้จัดหา วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งที่บริษัทเป็นผู้จัดหาเอง ส่วนใหญ่จะเป็นวัสดุและอุปกรณ์ตกแต่งที่ต้องใช้เป็นจำนวนมาก หรือต้องสั่งซื้อกับผู้จัดจำหน่ายเฉพาะรายซึ่งจะต้องใช้ระยะเวลาในการสั่งซื้อ ทั้งนี้การดำเนินการดังกล่าวยังทำให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนการก่อสร้างอยู่ในระดับที่เหมาะสมอีกทั้งเพื่อเป็นการลดภาระของผู้รับเหมาก่อสร้างในการจัดหาและจัดซื้อเอง ปัจจุบันบริษัทมีการสั่งซื้อจากผู้จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งในประเทศทั้งหมดประมาณ 200 ราย

สำหรับการสั่งซื้อวัสดุและอุปกรณ์ตกแต่งในแต่ละประเภทบริษัทจะทำการประเมินปริมาณการใช้รวมทั้งโครงการก่อน และจะสั่งซื้อวัสดุและอุปกรณ์ดังกล่าวตามปริมาณที่ได้ประเมินไว้ แต่ทั้งนี้บริษัทจะให้ผู้จัดจำหน่ายทยอยจัดส่งสินค้าและเรียกเก็บเงินตามความต้องการที่ใช้อย่างจริง

ในปี 2560 มีผู้จำหน่ายรายใหญ่ 1 ราย ที่มีสัดส่วนการซื้อวัสดุและอุปกรณ์ตกแต่งเกินกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่างานระหว่างก่อสร้างรวมของบริษัท ได้แก่ บริษัท มินบุรีซิเมนต์ไทย จำกัด

ในปี 2561 มีผู้จำหน่ายรายใหญ่ 2 ราย ที่มีสัดส่วนการซื้อวัสดุและอุปกรณ์ตกแต่งเกินกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่างานระหว่างก่อสร้างรวมของบริษัท ได้แก่ บริษัท โฟร์ซัมมิก จำกัด และบริษัท คอนกรีตไลน์ จำกัด

ในปี 2562 มีผู้จำหน่ายรายใหญ่ 1 ราย ที่มีสัดส่วนการซื้อวัสดุและอุปกรณ์ตกแต่งเกินกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่างานระหว่างก่อสร้างรวมของบริษัท ได้แก่ บริษัท โฟร์ซัมมิก จำกัด

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

การพัฒนาโครงการประเภทหมู่บ้านจัดสรรของบริษัทที่ผ่านมาในแต่ละโครงการ จะมีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 100 ไร่ จึงไม่อยู่ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม อย่างไรก็ตามเพื่อเป็นส่งเสริมการรักษาสิ่งแวดล้อม บริษัทจึงจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียในบ้านแต่ละหลัง และในสโมสรส่วนกลางทุกๆ โครงการของบริษัท เพื่อให้น้ำเสียได้รับการบำบัดก่อนที่จะระบายลงทางน้ำสาธารณะ

สำหรับการพัฒนาโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัยในรูปแบบอาคารสูง และอาคารขนาดกลาง ที่มีจำนวนยูนิตตั้งแต่ 80 ยูนิตขึ้นไป จะอยู่ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทจะยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคารต่อสำนักงานโยมบาย และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (ส.พ.) ซึ่งจะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อเสนอต่อ ส.พ. ด้วย ทั้งนี้หาก ส.พ. พิจารณาแล้วว่าโครงการที่ยื่นขออนุญาตไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ก็จะอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารต่อไปที่ผ่านมาบริษัทไม่มีข้อพิพาทในเรื่องสิ่งแวดล้อมแต่อย่างใด

การวิจัยและพัฒนา

ปัจจุบันภาวะการแข่งขันในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มีมากขึ้น ประกอบกับพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปงานวิจัยและพัฒนา มีบทบาทในการทำการตลาดเป็นอย่างมาก บริษัทจึงให้ความสำคัญกับงานวิจัยและพัฒนามากยิ่งขึ้นเพื่อให้สามารถผลิตผลิตภัณฑ์ที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้ามากที่สุด อาทิ การออกแบบจัดผังโครงการ ผังภูมิทัศน์ภายในโครงการ การออกแบบรูปลักษณ์โครงการ รูปแบบบ้าน ประโยชน์ใช้สอย การคิดสรรวัสดุก่อสร้าง และ อุปกรณ์ตกแต่งที่มีความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในแต่ละโครงการ

การวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ของบริษัทมีดังนี้

1) การพัฒนาการออกแบบผลิตภัณฑ์และควบคุมคุณภาพของผลิตภัณฑ์ให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค โดยเน้นรูปแบบที่ตอบสนองประโยชน์การใช้สอย ความทันสมัย คุณภาพ และมาตรฐาน ซึ่งสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมเพื่อการอยู่อาศัยที่ดี

2) การคิดสรรวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง ทั้งทางวิศวกรรม และสถาปัตยกรรม ซึ่งเน้นความทันสมัยมีความเหมาะสมสอดคล้อง มีคุณภาพดีและได้มาตรฐาน ทั้งนี้บริษัทยังให้ความร่วมมือกับผู้ผลิตวัสดุก่อสร้างในการออกแบบและพัฒนาวัสดุก่อสร้างที่ใช้กับโครงการของบริษัทด้วย

3) การพัฒนาเทคนิคและเทคโนโลยีการก่อสร้าง เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการก่อสร้าง และปรับมาตรฐานผลิตให้สูงขึ้น รวมทั้งเพื่อควบคุมต้นทุนในการก่อสร้าง โดยในปี 2552 บริษัทได้นำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบ Tunnel formwork มาใช้สำหรับการสร้างทาวน์เฮาส์/โฮมออฟฟิศ โครงการ บ้านปรีณัฐชลพล Sixnature กัลปพฤกษ์ ซึ่งจะเป็นระบบการก่อสร้างหลักในทุกโครงการทาวน์เฮาส์ / โฮมออฟฟิศที่จะเปิดขาย และระบบ Pre-fabrication สำหรับโครงการสมาร์ทคอนโด และในปี 2553 บริษัทได้ทำการศึกษาเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบ Pre-fabrication สำหรับการก่อสร้างบ้านเดี่ยวระดับกลาง โดยบริษัทเริ่มนำมาใช้สำหรับการก่อสร้างบ้านเดี่ยวในปี 2554 ร่วมกับระบบก่อสร้างแบบกึ่งอิตูดาบูน

นอกจากนี้ บริษัทยังทำการศึกษาวิจัยความต้องการของลูกค้า เพื่อให้เป็นข้อมูลในการพัฒนาการออกแบบผลิตภัณฑ์การคิดสรรวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง โดยการออกแบบรูปแบบการวิจัยให้มีความเหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่ม อาทิ แบบสอบถาม โฟกัส กรุ๊ป (Focus Group) และยังคงศึกษาติดตามภาวะการตลาดรวมทั้งความเคลื่อนไหวของผู้ประกอบการรายอื่นอย่างต่อเนื่องอีกด้วย

บริษัทมีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญด้านงานวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ เพื่อการเก็บรวบรวมข้อมูลของลูกค้าในรูปแบบต่างๆ ผนวกกับข้อมูลวิจัยที่ได้จากบริษัทภายนอก ส่งผลให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทในแต่ละโครงการมีการปรับปรุงแบบแตกต่างกันตามความเหมาะสมของสถานที่ตั้งโครงการ ขนาดของพื้นที่โครงการ และความต้องการของลูกค้า

2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดการจองซื้อบ้านและยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ ดังนี้

ตารางรายละเอียดจำนวนยูนิตและมูลค่าที่จองซื้อแล้วแต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์

ประเภทของผลิตภัณฑ์	จำนวนโครงการ(โครงการ)	จำนวนยูนิต(หน่วย)	มูลค่า(ล้านบาท)
ประเภทหมู่บ้านจัดสรร	19	4	10.27
ประเภทอาคารชุดพักอาศัย	10	10	19.90
รวมทั้งสิ้น	29	14	30.17

ทั้งนี้ ปี 2562 บริษัทมีมูลค่างานที่ยัง ไม่ได้ส่งมอบรวมทั้ง โครงการของยอดรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ทั้งสิ้น โครงการ ดังนี้

1) โครงการประเภทหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 19 โครงการ โดยมีจำนวน 4 ยูนิต และมีมูลค่ารวม 10.27 ล้านบาท เนื่องจาก ปัจจุบัน บริษัทใช้นโยบาย สร้างแบบบ้าน Semi-Pre built โดยสร้างบ้านและทำการขายไปพร้อมกัน

2) โครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 10 โครงการ โดยมีจำนวน 10 ยูนิต และมีมูลค่ารวม 19.90 ล้านบาท เนื่องจาก ปัจจุบัน บริษัทใช้นโยบาย สร้างแบบบ้าน Semi-Pre built โดยสร้างบ้านและทำการขายไปพร้อมกัน

โครงการในอนาคต

ในปี 2563 บริษัทมีแผนเปิดโครงการใหม่ทั้งหมด 3 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 3,325 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียดปี 2563 บริษัทมีแผนเปิดโครงการใหม่รวม 3 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 3,325 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อโครงการ	รูปแบบโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ยูนิต*	มูลค่าโครงการ* (ล้านบาท)	กำหนดการเปิดขาย*
Zerene ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	SDH	ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	120	877	ไตรมาส 1
ปรีณัฐ โลว์ เพชรเกษม 69	SDH	เพชรเกษม 69	112	1,098	ไตรมาส 2
ฟอร์รี พุทธมณฑล สาย 5	DU+TH	พุทธมณฑล สาย 5	485	1,350	ไตรมาส 3
รวม*			717*	3,325*	

*โดยประมาณ

ปี 2562 บริษัทได้กำหนดงบประมาณในการซื้อที่ดินประมาณ 1,000 ล้านบาท เพื่อนำมาพัฒนาโครงการในส่วนของ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียม

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับปี 2562 บริษัทมีที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินและอาคารเพื่อการลงทุน ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1 แปลง คือ บริเวณซอยวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพฯ พื้นที่ 18-3-58.0 ไร่ โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2559 เท่ากับ 1,078.74 ล้านบาท

ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทได้ดำเนินการประเมินปัจจัยเสี่ยงและวางมาตรการป้องกัน รวมถึงการบริหารความเสี่ยงในด้านต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น และส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ดังนี้

1. ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง และการขาดแคลนแรงงาน

วัสดุก่อสร้างถือเป็นวัตถุดิบที่สำคัญในการพัฒนาโครงการ ทั้งนี้ ราคาวัสดุก่อสร้างหลักในหลายปีที่ผ่านมามีการปรับราคาเพิ่มขึ้น เนื่องจากหลายปัจจัย เช่น ราคาวัตถุดิบมีการปรับราคา รวมถึงการดำเนินงานก่อสร้างสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ของภาครัฐ ส่งผลให้เกิดความต้องการใช้วัสดุก่อสร้างและแรงงานจำนวนมาก ปัจจัยเหล่านี้ส่งผลให้เกิดภาวะขาดแคลนวัสดุก่อสร้างและแรงงาน ทำให้เกิดต้นทุนขายสูงขึ้น ทั้งนี้บริษัทไม่สามารถปรับราคาขายได้ในทันที หรือหากบริษัทสามารถปรับราคาขายเพิ่มขึ้นจะทำให้จำนวนที่ขายลดลง ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของลูกค้าอาจปรับตัวไม่ทันกับราคาสินค้าที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ปัญหาขาดแคลนแรงงานยังเป็นปัจจัยสำคัญที่ต้องคำนึงถึงด้วย เพราะหากแรงงานไม่เพียงพอจะทำให้แผนก่อสร้างและส่งมอบบ้าน อาจไม่เป็นไปตามเป้าหมาย นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายป้องกัน ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงานในรูปแบบต่างๆ เช่น การพัฒนาฝีมือแรงงานไทยและต่างชาติที่ถูกกฎหมาย และการจ้างผู้รับเหมาที่มีแรงงานเพียงพอที่จะช่วยให้บริษัทสามารถดำเนินการก่อสร้างได้อย่างต่อเนื่อง ดังนั้น จึงสรุปได้ว่า ความผันผวนของราคาและความต้องการใช้วัสดุก่อสร้าง อาจส่งผลให้ต้นทุนในการก่อสร้างโครงการของบริษัทเพิ่มขึ้น และการขาดแคลนแรงงานจะทำให้โครงการอาจเกิดความล่าช้า และทำให้มีต้นทุนดำเนินงานเพิ่ม ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถ ในการทำกำไรของบริษัท

อย่างไรก็ตามสำหรับวัสดุก่อสร้างที่ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้รับผิดชอบและจัดหา จะถูกกำหนดราคาการรับเหมาก่อสร้าง พร้อมกับราคาวัสดุก่อสร้างไว้ในสัญญาว่าจ้างของบริษัทไว้แล้ว สำหรับวัสดุก่อสร้างที่บริษัทเป็นผู้จัดหานั้น บริษัทมีอำนาจในการต่อรองกับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างพอสมควร ทำให้บริษัทยังสามารถควบคุมต้นทุนของวัสดุก่อสร้างอยู่ในระดับที่เหมาะสมได้ โดยบริษัท จะวางแผนการก่อสร้างและทำการประเมินปริมาณการใช้วัสดุ แต่ละประเภทตลอดทั้งโครงการ และจะสั่งซื้อวัสดุดังกล่าวตาม ปริมาณที่ได้ประเมินไว้โดยผ่านการประกวดราคา และยืนยัน ราคาคงเป็นรายปี หรือเป็นรายโครงการจากบริษัทที่เป็นพันธมิตร ทางการค้า

2. ความเสี่ยงจากนโยบายการจัดซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนา โครงการในอนาคต

บริษัทมีนโยบายในการจัดซื้อที่ดิน โดยมุ่งเน้นที่ดินที่มีศักยภาพ และสามารถนำมาพัฒนาโครงการได้ทันที ดังนั้นบริษัทจึงไม่มี นโยบายในการซื้อที่ดินสะสม (Land Bank) ไว้เป็นจำนวนมาก สำหรับการก่อสร้างโครงการในอนาคต เนื่องจากบริษัทไม่ต้องการ รับภาระต้นทุนทางการเงินมากเกินไป ทั้งนี้การแข่งขันในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น จากมีการเปิดตัวโครงการใหม่ที่มีเพิ่ม มากขึ้น อาจเกิดการแข่งขันการซื้อที่ดินในระหว่างผู้ประกอบการ ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้น หรือไม่สามารถซื้อที่ดินในทำเลที่ต้องการได้ ซึ่งส่งผลให้ต้นทุน ในการพัฒนาโครงการของบริษัทสูงขึ้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการจัดทำแผนการจัดหาและจัดซื้อที่ดินล่วงหน้าให้สอดคล้องกับการนำไปพัฒนาโครงการของบริษัท ในแต่ละปี ดังนั้นบริษัทจะยังคงมีเวลาเพียงพอที่จะจัดหาที่ดิน ที่มีศักยภาพเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคตของบริษัท และสามารถควบคุมต้นทุนราคาที่ดินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมได้ อีกทั้ง บริษัทมีนายหน้าค้าที่ดินเป็นจำนวนมากที่ติดต่อกับบริษัท มาอย่างต่อเนื่องและยาวนาน ซึ่งจะคัดเลือกที่ดินในทำเลที่ดี และราคาที่เหมาะสมมาแนะนำเสนอให้กับบริษัทเพื่อพิจารณาพัฒนา โครงการมาโดยตลอด

3. ความเสี่ยงจากนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคาร พาณิชย์

มาตรฐานการให้สินเชื่อโดยรวมของธนาคารพาณิชย์มีความ เข้มงวดเพื่อป้องกันปัญหาหนี้เสียในระบบสถาบันการเงินและ ป้องกันปัญหาการเก็งกำไรในอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะมาตรการ อัตราส่วนการให้สินเชื่อต่อมูลค่าบ้าน หรือที่อยู่อาศัย จากธนาคาร แห่งประเทศไทย ที่กำหนดให้ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด ต้องวางเงินในอัตราร้อยละ 10 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อ เพื่อป้องกันปัญหาการเก็งกำไร ซึ่งสะท้อนถึงความระมัดระวังในการ ดำเนินธุรกิจ ท่ามกลางปัจจัยเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจที่ได้รับ ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจโลกที่อาจส่ง ผลกระทบทางอ้อมต่อประเทศไทย ประกอบกับมีความกังวลต่อ สถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยและแนวโน้มภาวะอัตรา ดอกเบี้ยที่คาดว่าจะมีการปรับตัวสูงขึ้นในอนาคต หากลูกค้าของบริษัท มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามเกณฑ์ที่ธนาคารกำหนดอาจทำให้ลูกค้า ได้รับการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคารพาณิชย์ ไม่เพียงพอกับค่าบ้านที่เหลือในวันโอนกรรมสิทธิ์กับบริษัท อาจส่งผลกระทบต่อยอดขายอื่น และการรับรู้รายได้ของบริษัท

อย่างไรก็ตามบริษัท มีการติดตามภาวะเศรษฐกิจและติดตามนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ต่างๆ ที่จะมีความสำคัญต่อการดำเนินงานของบริษัท และมีการปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว รวมทั้งได้ทำการตรวจสอบข้อมูลลูกค้าก่อนยื่นขอสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์ รวมถึงได้มีการประสานงานกับธนาคารพาณิชย์ในการอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในการติดต่อขอสินเชื่อกับธนาคารเพื่อความรวดเร็วในการขอและการอนุมัติสินเชื่อให้สัมฤทธิ์ผล

เนื่องจากระบบการเงินไทยยังต้องเผชิญปัจจัยเสี่ยงสำคัญ ได้แก่ แนวโน้มเศรษฐกิจโลก และเศรษฐกิจไทยที่ชะลอตัว อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำต่อเนื่องเป็นเวลานานขึ้น และราคาสินทรัพย์ที่มีแนวโน้มผันผวนมากขึ้น โดยยังมีจุดที่ประมาทหรือมีการสะสมความเสี่ยง ซึ่งอาจมีนัยต่อเสถียรภาพของระบบการเงิน ได้แก่

1) หนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ซึ่งหากเกิดปัจจัยลบทางเศรษฐกิจที่กระทบต่อ รายได้ของครัวเรือน (income shock) อาจนำไปสู่การผิดนัดชำระหนี้ โดยจะเห็นได้ว่าหนี้ครัวเรือนไทยอยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับต่างประเทศ และหากพิจารณาข้อมูลในระดับจุลภาค พบว่าคนไทยออมน้อย แต่เป็นหนี้เร็วขึ้น และนานขึ้น อีกทั้งโครงสร้างหนี้ส่วนใหญ่เป็นหนี้เพื่อการบริโภค ซึ่งเป็นหนี้ระยะสั้นทำให้ครัวเรือนมีการผ่อนต่อเดือนสูงและมีการออมที่น้อยลง นอกจากนี้ ฐานะทางการเงินของครัวเรือนมีแนวโน้มที่ประมาทมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากเผชิญกับปัจจัยลบในอนาคต เช่น รายได้ลดลง การจ้างงานและชั่วโมงการทำงานลดลง อาจทำให้มีความเสี่ยงที่ภาคครัวเรือนจะผิดนัด ชำระหนี้ในวงกว้าง ทั้งนี้ ปัญหาหนี้ครัวเรือนสูงเป็นผลมาจากปัจจัยหลักทั้งด้านพฤติกรรมของครัวเรือนที่มี การใช้จ่ายมากขึ้นและการออมที่น้อยลง การแข่งขันกันให้บริการสินเชื่อแก่รายย่อยของผู้ให้บริการทางการเงินต่างๆ รวมถึงมาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายของภาครัฐในอดีต เช่น นโยบายรถคันแรก ดังนั้น ปัญหาหนี้ครัวเรือนจึงจำเป็นต้องได้รับการแก้ไขแบบองค์รวมทั้งในเชิงป้องกันการก่อหนี้เกินตัว และในเชิงแก้ไขเพื่อให้หลุดพ้นจากวงจรหนี้สินล้นพ้นตัว ซึ่งต้องอาศัยความร่วมมือและการผลักดันจาก ทุกภาคส่วน ทั้งภาครัฐและเอกชนเพื่อให้เกิดผลอย่างเป็นรูปธรรมโดยเร็ว

2) ภาวะอุปทานคงค้างของธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอาคารชุดในบางพื้นที่ ซึ่งอาจกระทบต่อฐานะและสภาพคล่องของ ผู้ประกอบการ

3) ความเชื่อมโยงในระบบสหกรณ์ออมทรัพย์ที่มากขึ้น ซึ่งอาจเป็นช่องทางในการส่งผ่าน ความเสี่ยงด้านฐานะการเงินและสภาพคล่องในระบบสหกรณ์

4) พฤติกรรมการแสวงหาผลตอบแทน ที่สูงขึ้น (search for yield) จนนำไปสู่การประเมินความเสี่ยงต่ำกว่าที่ควร (underpricing of risks)

นอกจากนี้ ภายใต้สภาพแวดล้อมที่พัฒนาการทางด้านเทคโนโลยีดิจิทัลเติบโตอย่างรวดเร็ว อาจก่อให้เกิด ความเสี่ยงในรูปแบบใหม่ เช่น ภัยไซเบอร์ รวมทั้งมีผู้ให้บริการทางการเงินที่หลากหลายขึ้น การประสานความร่วมมือระหว่างหน่วยงานกำกับดูแลเพื่อช่วยสอดส่องและดูแลความเสี่ยงที่อาจกระทบต่อเสถียรภาพ ระบบการเงินจะทวีความสำคัญในระยะต่อไป

หลังจาก รพท. ได้ปรับมาตรการ LTV ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 พบว่า สัญญาณการเก็งกำไรและความไม่สมดุลในตลาดอสังหาริมทรัพย์ปรับลดลงสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของมาตรการ กล่าวคือ มาตรฐานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ สง. รัดกุมขึ้น โดยผู้กู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัย หลังแรก (ผ่อนสัญญาเดียว) ไม่ได้รับผลกระทบ ราคาที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะอาคารชุดมีแนวโน้มปรับลดลง และผู้ประกอบการเริ่มชะลอการเปิดโครงการใหม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะอาคารชุดในพื้นที่ซึ่งได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของอุปสงค์ต่างชาติและมีอุปทานคงค้างอยู่ในระดับสูงตั้งแต่ก่อนการประกาศใช้มาตรการ LTV อาจต้องใช้เวลาเพิ่มขึ้นในการปรับตัว จึงยังต้องติดตาม การปรับตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะภาวะอุปทานคงค้างในตลาดอาคารชุดในบางพื้นที่ รวมถึงแนวโน้มการเปิดโครงการใหม่ของผู้ประกอบการเพื่อให้สอดคล้องกับอุปสงค์ที่ เปลี่ยนแปลงไปในอนาคต

4. ความเสี่ยงเรื่องการปฏิเสธสินเชื่อรายย่อยจากสถาบันการเงิน

จากภาวะหนี้สินภาคครัวเรือนมีแนวโน้มสูงขึ้นอันเป็นหนึ่งในปัจจัยที่ส่งผลให้สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อให้แก่ผู้บริโภครายย่อย พิจารณาได้จากอัตราการปฏิเสธสินเชื่อรายย่อยสูงขึ้นจากปีก่อน แสดงให้เห็นว่าลูกค้ามีการหนี้สูงขึ้นหรืออาจจะเกิดจากความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อรายย่อยจากสถาบันการเงิน เช่น การปรับหลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อ รวมไปถึงขั้นตอนการพิจารณาอาจจะเพิ่มมากขึ้น เป็นต้น

บริษัทฯตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวจึงมีการวางแผนบริหารความเสี่ยงด้วยการให้ลูกค้ายื่นเอกสาร pre - approve วงเงินกู้กับสถาบันการเงินก่อนจอง กรณีผ่านจะแจ้งลูกค้าให้เข้ามาจอง และทำสัญญาจะซื้อจะขาย และรวมทั้งโอนกรรมสิทธิ์ได้เลยทันที หากมีการปฏิเสธจากสถาบันการเงินจะต้องมีการเพิ่มขึ้นตอนในการเจรจาหาแนวทางแก้ไขระหว่างลูกค้ากับสถาบันการเงินต่อไป เช่น หาผู้กู้ร่วม ปิดภาระหนี้บางรายการ เป็นต้น

5. ความเสี่ยงเรื่องการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯได้มีการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง เพื่อให้เกิดการแข่งขันอย่างเสรี และลูกค้าได้รับเงื่อนไขที่ดีที่สุด

สำหรับอัตราดอกเบี้ยนโยบาย โดย คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) แลกผลการประชุม กนง. ในวันที่ 6 พฤศจิกายน 2562 ให้ลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 ต่อปี จากร้อยละ 1.50 เป็นร้อยละ 1.25 ต่อปี โดยให้มีผลทันที

คณะกรรมการฯ ประเมินว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวต่ำกว่าที่ประเมินไว้ และต่ำกว่าศักยภาพมากขึ้นจากการส่งออกที่ลดลง ซึ่งส่งผลไปสู่การจ้างงานและอุปสงค์ในประเทศ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มต่ำกว่าขอบล่างของกรอบเป้าหมายเงินเฟ้อภาวะการเงินโดยรวมยังผ่อนคลาย เสถียรภาพระบบการเงินได้รับการดูแลไปแล้วบางส่วน แต่ยังมีปัจจัยเสี่ยงที่ต้องติดตาม กรรมการส่วนใหญ่เห็นว่านโยบายการเงินที่ผ่อนคลายมากขึ้น จะมีส่วนช่วยสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจและช่วยให้ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปกลับสู่กรอบเป้าหมาย จึงเห็นควรให้ลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายในการประชุมครั้งนี้

ทำให้อัตราดอกเบี้ยที่ลูกค้าได้รับ และอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทฯ ได้รับจากการพิจารณาวงเงินกู้ จากแหล่งตลาดเงิน และตลาดทุนก็ลดลงตามไปด้วย

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินของบริษัท

4.1 สินค้ายคงเหลือ

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่สร้างไว้เพื่อขายในโครงการต่างๆ บริษัท ได้ว่าจ้างบริษัทประเมินราคาซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ การประเมินราคาใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดสำหรับการประเมิน

ราคาที่ดิน และใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีต้นทุนทดแทน สำหรับการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการของบริษัท มีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงโครงการ / สินทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 61 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	การผูกพัน (ธนาคาร)	ปรับปรุงราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี สูง(ต่ำ)จาก ปรับปรุงราคาประเมิน (ล้านบาท)
บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)								
บ้านเดี่ยว								
1	ที่ดิน เนื้อที่ 2-2-43.51 ไร่	สิริทวาราวรณนลาดพร้าว ททท.	24.58	39.1	1 ต.ค. 62	-	24.58	0.00
2	ที่ดิน เนื้อที่ 68-1-54.80 ไร่	ซีรีน ทำข้าม แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน ททท.	308.97	235.60	20 ต.ค. 53	กสิกรไทย	305.62	3.35
3	ที่ดิน เนื้อที่ 53-0-10.1 ไร่	PRINN สาทร-ราชพฤกษ์ ด.ราชพฤกษ์ บางจากฝั่งเหนือ เขตหนองแขม ททท.	493.50	1,465.97	17 ต.ค. 58	ไทยพาณิชย์	588.60	-95.10
4	ที่ดิน เนื้อที่ 62-2-51.4 ไร่	Iconature เกียวกะเล19 ซ.เกียวกะเล19 เขตบางชัน เขตมีนบุรี	287.89	181.60	14 ต.ย. 54	ไทยพาณิชย์	265.23	22.67
5	ที่ดิน เนื้อที่ 29-0-32.2 ไร่	ซีรีนราชพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ ด.คลองข่อย อ.ปากเกร็ด นนทบุรี	397.58	318.58	11 ต.ค. 61	ไทยพาณิชย์	409.09	-11.51
6	ที่ดิน เนื้อที่ 5-1-71 ไร่	ราชพฤกษ์ - ปากเกร็ด เฟส 2 ด.คลองข่อย อ.ปากเกร็ด นนทบุรี	37.04	30.39	18 เม.ย. 59	ไทยพาณิชย์	73.74	-36.70
7	ที่ดิน เนื้อที่ 55-3-13.1 ไร่	ปตท. ไร่ 69 เพชรเกษม 69 เพชรเกษม 69 แขวงหนองแขม เขตหนองแขม ททท.	369.69	294.53	18 มี.ย. 61	ไทยพาณิชย์	380.23	-10.55
บ้านทาวน์โฮม/ทาวน์เฮ้าส์								
8	ที่ดิน เนื้อที่ 37-2-57 ไร่	ซีดีเซนต์ ศาลายา ด.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม	48.26	308.30	01 ต.ค. 56	เกียรตินาคิน	58.92	-10.66
9	ที่ดิน เนื้อที่ 50-2-85.6 ไร่	ซีดีเซนต์ พระราม2-ท่าข้าม แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน ททท.	128.57	325.30	08 ต.ค. 59	เกียรตินาคิน	156.94	-28.38
10	ที่ดิน เนื้อที่ 14-2-83.9 ไร่	Corazon ประชานิ (คลองประปา) ด.บางตลาด อ.ตลาดขวัญ จ.นนทบุรี	92.17	470.57	23 มี.ค. 55	-	92.04	0.13
คอนโดมิเนียม								
11	ที่ดิน เนื้อที่ 7-2-53.8 ไร่	เซล คอนโด ศาลายา ด.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม	216.59	42.87	1 ต.ค. 56	-	213.61	2.98
12	ที่ดิน เนื้อที่ 5-1-89 ไร่	เซล คอนโด รัตนาธิเบศร์ ด.บางกระสอ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	59.51	788.14	25 มี.ย. 57	-	66.37	-5.87
13	ที่ดิน เนื้อที่ 2-0-38 ไร่	คอนโด รัตนาธิเบศร์ เฟส2 ด.บางกระสอ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	225.10	77.56	15 ต.พ. 54	-	203.02	22.09
14	ที่ดิน เนื้อที่ 1-2-58 ไร่	คอนโด ปตท. สาทร-ราชพฤกษ์ ด.ราชพฤกษ์ บางจากฝั่งเหนือ เขตหนองแขม ททท.	71.12	45.60	20 ต.พ. 61	-	86.52	-15.40
15	ที่ดิน เนื้อที่ 1-0-92.9 ไร่	คอนโด ตลาดพลู บริเวณท่าพระ ททท.	125.16	64.00	6 มี.ค. 58	-	144.64	61.16
16	ที่ดิน เนื้อที่ 6-2-36 ไร่	คอนโด ปราณบุรี ติดถนนเลียบชายหาดปราณบุรี ด.ปากน้ำปราณ อ.ปราณบุรี จ.ประจวบคีรีขันธ์	146.95	159.55	11 เม.ย. 62	-	214.50	-67.55
17	สินค้าสำเร็จรูป	โครงการอื่นๆ	137.38	0	ไม่มีประเมิน	-	-	-
รวม บริษัทปตท. จำกัด (มหาชน)			3,170.04					

ตารางแสดงโครงการ / สินทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 61 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	การผูกพัน (ธนาคาร)	ปรับปรุงราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี สูง(ต่ำ)จาก ปรับปรุงราคาประเมิน (ล้านบาท)
บริษัท ปรีณูเจนเจอร์ จำกัด								
1	ที่ดิน เนื้อที่ 39-0-9.6 ไร่	อ.คอนนเจอร์ ศาลายา จ.นครปฐม	268.20	173.65	1 ต.ค. 56	-	227.99	40.22
2	ที่ดิน เนื้อที่ 9-3-10.6 ไร่	เขต คอนโด ศาลายา จ.นครปฐม	148.44	76.86	1 ต.ค. 56	-	167.86	-19.42
3	ที่ดิน เนื้อที่ 7-1-54.4 ไร่	ซีทีแลนด์ รังสิต จ.พหลโยธิน จ.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	57.14	30.78	12 ก.ย. 58	-	40.60	16.54
4	ที่ดิน เนื้อที่ 1-2-42.1 ไร่	คอนโด ริตนาธิเบศร์ เฟส2 จ.บางกระสอบ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	150.61	28.45	10 ต.ค. 61	-	142.35	8.26
5	ที่ดิน เนื้อที่ 38-0-45 ไร่	ซีทีแลนด์ ลำลูกกา ทางคู่ขนานถนนกาญจนาภิเษก อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	282.51	253.07	15 พ.ค. 60	กสิกรไทย	260.61	21.90
6	ที่ดิน เนื้อที่ 23-3-97 ไร่	ฟลอริดลำลูกกา เลียบคลอง 5 ทางคู่ขนานถนนกาญจนาภิเษก อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	252.37	111.33	15 พ.ค. 60	ไทยพาณิชย์	238.66	13.71
7	ที่ดิน เนื้อที่ 1-2-96.0 ไร่	คอนโด ลาซาล 12 จ.ลาซาล (สุขุมวิท 105) แขวงบางนา เขตบางนา กทม.	70.66	69.60	10 ต.ค. 61	ไทยพาณิชย์	78.97	-8.03
8	ที่ดิน เนื้อที่ 4-3-05.5 ไร่	คอนโด เซลสยามยูนิเวอร์ส 36 จ.เพชรเกษม แขวงบางจาก เขตภาษีเจริญ กทม.	149.99	105.20	10 ต.ค. 61	ไทยพาณิชย์	119.00	30.99
9	ที่ดิน เนื้อที่ 35-1-14.0 ไร่	ลำลูกกา คลอง 9 ตำบลบึงทองหลาง คลองหกทางสายล่างฝั่งเหนือ ปทุมธานี	115.53	102.88	17 ก.ค. 61	ไทยพาณิชย์	109.90	5.63
10	ที่ดิน เนื้อที่ 26-1-82.2 ไร่	ซีเอ็นราชพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ จ.คลองข่อย อ.ปากเกร็ด นนทบุรี	178.53	340.85	17 ก.ค. 61	ไทยพาณิชย์	347.18	-168.65
11	ที่ดิน เนื้อที่ 4-2-13 ไร่	ลำลูกกालาดสวย (คลอง 5) จ.บึงลาดสวย อ.ลำลูกกา ปทุมธานี	23.77	0.00	ไม่มีประเมิน	-	22.96	0.81
12	ที่ดิน เนื้อที่ 4-2-13 ไร่	ทำข้าม 3 จ.กาญจนบุรี อ.กาญจนบุรี เขตบางขุนเทียน กทม.	310.20	0.00	10 ต.ค. 61	ไทยพาณิชย์	264.12	46.08
13	ที่ดิน	ลำลูกกาคลอง 9 (กรมการปกครอง)	127.28	0.00	ไม่มีประเมิน	-	0.00	127.28
14	ที่ดิน	ลำลูกกาคลอง 11	277.19	0.00	ไม่มีประเมิน	-	0.00	277.19
15	ที่ดิน เนื้อที่ 4-2-13 ไร่	พุทธมณฑลสาย 5 จ.พุทธมณฑลสาย 5 จ.นครปฐม	254.46	203.93	15 ม.ค. 62	กสิกรไทย	213.37	41.09
16		โครงการอื่นๆ		0.00	ไม่มีประเมิน	-		
รวม บริษัท ปรีณูเจนเจอร์ จำกัด			2,666.88					
บริษัท ปรีณูสิริ โอโซน จำกัด								
1	ที่ดิน เนื้อที่ 0-3-11.7 ไร่	ซีทีแลนด์ ศาลายา(บ้านตัวอย่าง) จ.นครปฐม	13.52	4.38	1 ต.ค. 56	เกียรตินาคิน	15.33	-1.81
รวม บริษัท ปรีณูสิริ โอโซน จำกัด			13.52					
รวมมูลค่าบริษัทย่อย			2,680.40					
กำไร/ขาด			(1.88)					
รวมทั้งสิ้น			5,848.56					

ทรัพย์สินที่ไม่มีการประเมิน ข้อมูลของมูลค่าตามบัญชี สูง(ต่ำ) จากปรับปรุงราคาประเมิน (ล้านบาท) จะเป็นตัวเลขมูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2562

- 1) ราคาประเมินปรับปรุงเป็นผลจากการนำราคาประเมินบวกด้วยสิ่งก่อสร้างเพิ่มเติมหลังวันที่ประเมินและหักด้วยต้นทุนทรัพย์สินที่ได้ขายไปภายหลังวันที่ประเมินเพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่ใกล้เคียงเพียงพอกับความเป็นจริง
- 2) ส่วนแตกต่างระหว่างราคาประเมินกับมูลค่าตามบัญชีไม่มีผลกระทบต่อการทำรายการของบริษัท เนื่องจากผลกำไรขาดทุนของบริษัทขึ้นอยู่กับส่วนต่างของมูลค่าโครงการที่จะรับรู้ของบริษัท

4.2 ที่ดินและอุปกรณ์

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หลักประเภทที่ดินและอุปกรณ์ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	สถานที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์	มูลค่าโดยประมาณ
ที่ดิน	ซอยแจ่มจันทร์, ลำลูกกา	บริษัท, บริษัท ปรีณัฐรี ออกซิเจน (2017) จำกัด	76.77
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	ตามโครงการต่างๆ	บริษัท, บริษัทย่อย	12.52
เครื่องจักรและอุปกรณ์	ตามโครงการต่างๆ	บริษัท, บริษัทย่อย	67.84
คอมพิวเตอร์	สำนักงาน/ตามโครงการต่างๆ	บริษัท, บริษัทย่อย	42.06
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	สำนักงาน	บริษัท, บริษัทย่อย	15.52
เครื่องใช้สำนักงาน	สำนักงาน	บริษัท, บริษัทย่อย	27.42
ยานพาหนะ	สำนักงาน	บริษัท, บริษัทย่อย	47.26
งานระหว่างก่อสร้าง	สำนักงาน	บริษัท, บริษัทย่อย	4.63
สำนักงานขาย	สำนักงาน	บริษัทย่อย	14.94
	รวม		308.95
	ค่าเสื่อมราคาสะสม		155.31
	ค่าเผื่อการด้อยค่า		0.47
	ที่ดินและอุปกรณ์สุทธิ		153.17

ที่ดินบริเวณซอยแจ่มจันทร์ พื้นที่ 247 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ดินบริเวณใกล้เคียงกับโครงการปรีณัฐรี แจ่มจันทร์ โดยแต่เดิมเป็นที่ดินผืนเดียวกัน แต่ต่อมามีคนมาตัดผ่านทำให้ที่ดินถูกแยกออกจากกัน ปัจจุบันใช้เป็นศูนย์บริหารงาน มูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 3.28 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2547 เท่ากับ 8.65 ล้านบาท

ที่ดินบริเวณ อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี พื้นที่ 13-3-28.2 ไร่ ใช้พื้นที่ดังกล่าวเป็นโรงงานหล่อแผ่น Precast

4.2 ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินตามมูลค่าบัญชีเท่ากับ 1,871.85 ล้านบาท บริษัทมีที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนา จำนวน 13 แปลง ได้แก่

1. บริเวณ ถนนเลียบชายหาด อ. ปรานบุรี จ.ประจวบคีรีขันธ์ พื้นที่ 12-0-67 ไร่ มูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 45.46 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 11 เมษายน 2562 เท่ากับ 200.93 ล้านบาท
2. บริเวณ ติดคลองบางซื่อ ถนนกำแพงเพชร พื้นที่ 3-2-21.1 ไร่ มูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 67.29 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2562 เท่ากับ 92.37 ล้านบาท

3. บริเวณ พัทยา - บ้านอำเภอ ซอยนาจอมเทียน 28 ต.นาจอมเทียน อ.สัตหีบ จ.ชลบุรี พื้นที่ 26-1-40 ไร่ มูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 347.36 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2560 เท่ากับ 628.56 ล้านบาท

4. บริเวณ พัทยา-สาย 2 ต.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี ที่ดินเนื้อที่ 1-0-31 ไร่ มูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 84.23 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2562 เท่ากับ 43.96 ล้านบาท

5. บริเวณ สร่งประภา 22 ที่ดินเนื้อที่ 38-0-3 ไร่ มูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 104.99 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2562 เท่ากับ 167.23 ล้านบาท

6. บริเวณ หัวหิน ที่ดินเนื้อที่ 18-1-87.3 ไร่ มูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 143.73 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 10

7. บริเวณ กรุงเทพ - นนทบุรี ที่ดินเนื้อที่ 0-3-56.5 ไร่ มูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 53.05 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2562 เท่ากับ 89.13 ล้านบาท

8. บริเวณ เอแบค-บางนา ที่ดินเนื้อที่ 13-3-42.0 ไร่ มูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 213.98 ล้านบาท โดยมีราคาประเมิน เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2562 เท่ากับ 217.02 ล้านบาท

9. บริเวณ ลาดพร้าว (ช.ลาดพร้าว71) ที่ดินเนื้อที่ 1-2-27.0 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 73.00 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 10 เมษายน 2562 เท่ากับ 94.50 ล้านบาท

10. บริเวณ ดลิ่งชัน ที่ดินเนื้อที่ 67-2-12.0 ไร่ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 655.13 ล้านบาท โดยมีราคาประเมิน เมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2561 เท่ากับ 766.00 ล้านบาท

11. บริเวณ พระราม2 - ท่าข้าม (ร.ร.สวนกุหลาบ) ที่ดินเนื้อที่ 7-0-1.1 ไร่ มูลค่าทางบัญชี 22.71 ล้านบาท ยังไม่มีการประเมิน

12. บริเวณ ลำลูกกา (ลาดสวาย) ที่ดินเนื้อที่ 4-2-3 ไร่ มูลค่าทางบัญชี 22.33 ล้านบาท ยังไม่มีการประเมิน

13. บริเวณ ศาลายา ที่ดินเนื้อที่ 3-3-73.9 ไร่ มูลค่าทางบัญชี 38.57 ล้านบาท ยังไม่มีการประเมิน

4.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินและอาคารเพื่อการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1 แปลง คือ บริเวณซอยวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน พื้นที่ 18-3-58.0 ไร่ โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2561 เท่ากับ 1,052.40 ล้านบาท

สรุปสาระสำคัญของสัญญา

1) สัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน สัญญาให้บริการ และสัญญาให้บริการเครื่องอำนวยความสะดวกและอุปกรณ์เสริมทั่วไป

ผู้ให้บริการ : บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด

ผู้รับบริการ : บริษัท ปรีญสิริ จำกัด (มหาชน)

พื้นที่เช่า : 956.42 ตารางเมตร
242, 244, 246 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง
เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร

ระยะเวลา : วันที่ 1 มกราคม 2563 – วันที่ 31
ธันวาคม 2563



OXYGEN COMMUNITY



ปริญญ์ สาร - ราชพฤกษ์ : บ้านเดี่ยวใกล้รถไฟฟ้า BTS & MRT
สัมผัสบ้านแนวคิดธรรมชาติ C-SHAPE , L-SHAPE

เริ่ม 16.9 ล้าน*

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายในคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัท และบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น

ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

7.1 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,220,011,755 บาท เป็นทุนซึ่งออกและชำระแล้ว จำนวน 1,220,011,755 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,220,011,755 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

7.2 ผู้ถือหุ้น

7.2.1 รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรกที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 14 มีนาคม 2562

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	กลุ่มครอบครัว โกวิทจินดาชัย	419,637,690	34.38
	น.ส.สิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย	282,646,556	23.17
	นายปริญญา โกวิทจินดาชัย	50,395,000	4.13
	นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย	40,000,000	3.28
	นายว่องไว โกวิทจินดาชัย	9,801,000	0.80
	นายพิษณุ โกวิทจินดาชัย	9,446,067	0.77
	น.ส.สุดารัตน์ โกวิทจินดาชัย	9,446,067	0.77
	น.ส.บุษยรัตน์ โกวิทจินดาชัย	9,438,000	0.77
	น.ส.วรรณรัตน์ โกวิทจินดาชัย	8,465,000	0.69
2	น.ส.วิศรา พรกุล	89,934,300	7.37
3	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	77,915,872	6.39
4	น.ส.สิริพันธ์ นนทสูติ	60,981,700	5.00
5	MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC	40,334,840	3.31
6	MR.HENDRIK ROBERTUS CASTENDIJK	39,435,000	3.23
7	นาง พนิดา คุปต์นิริติศัยกุล	37,875,000	3.10
8	นายสุรณ สิงห์สิทธิ์ราษฎร์	23,402,800	1.92
9	นายบุญรอด พิชพันธ์งาม	22,356,400	1.83
10	นายเกียรติศักดิ์ ไตรตรึงษ์ภักดี	18,320,000	1.50

7.2.2 บริษัทมีการประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น
: - ไม่มี -

7.2.3 ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่
: - ไม่มี -

7.3 การออกหลักทรัพย์อื่น

7.3.1 หุ้นกู้

บริษัทมีหุ้นกู้ซึ่งยังไม่ได้ไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 2,512.5 ล้านบาท รายละเอียด ดังนี้

- หุ้นกู้ของบริษัท ประยูรศิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2563 (PRIN202A)

วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2560
ประเภทหุ้นกู้	: หุ้นกู้ไม่มีประกัน ระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีผู้แทนถือหุ้นกู้
เสนอขายต่อ	: ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่
จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย	: ไม่เกิน 412,500 หน่วย (หน่วยละ 1,000 บาท)
หุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน	: 412.50 ล้านบาท
อายุ	: 3 ปี
อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้	: คงที่ร้อยละ 5.15 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย	: ทุก 3 เดือน ในวันที่ 8 กุมภาพันธ์, 8 พฤษภาคม, 8 สิงหาคม และ 8 พฤศจิกายน
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	: วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2563

- หุ้นกู้ของบริษัท ประยูรศิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2563 (PRIN207A)

วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 19 กรกฎาคม 2560
ประเภทหุ้นกู้	: หุ้นกู้ไม่มีประกัน ระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีผู้แทนถือหุ้นกู้
เสนอขายต่อ	: ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่
จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย	: ไม่เกิน 700,000 หน่วย (หน่วยละ 1,000 บาท)
หุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน	: 700.00 ล้านบาท
อายุ	: 3 ปี
อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้	: คงที่ร้อยละ 6.00 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย	: ทุก 3 เดือน ในวันที่ 19 มกราคม, 19 เมษายน, 19 กรกฎาคม และ 19 ตุลาคม
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	: วันที่ 19 กรกฎาคม 2563

- หุ้นกู้ของบริษัท ประยูรศิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2565 (PRIN221A)

วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 25 มกราคม 2562
ประเภทหุ้นกู้	: หุ้นกู้ไม่มีประกัน ระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีผู้แทนถือหุ้นกู้
เสนอขายต่อ	: ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่
จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย	: ไม่เกิน 500,000 หน่วย (หน่วยละ 1,000 บาท)
หุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน	: 500.00 ล้านบาท
อายุ	: 3 ปี
อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้	: คงที่ร้อยละ 6.00 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย	: ทุก 3 เดือน ในวันที่ 25 มกราคม, 25 เมษายน, 25 กรกฎาคม และ 25 ตุลาคม
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	: วันที่ 25 มกราคม 2565

- หุ้นกู้ของบริษัท ประยงค์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ.2565 (PRIN226A)

วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 14 มิถุนายน 2562
ประเภทหุ้นกู้	: หุ้นกู้ไม่มีประกัน ระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีผู้แทนถือหุ้นกู้
เสนอขายต่อ	: ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่
จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย	: ไม่เกิน 320,600 หน่วย (หน่วยละ 1,000 บาท)
หุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ก่อน	: 320.60 ล้านบาท
อายุ	: 3 ปี
อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้	: คงที่ร้อยละ 5.25 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย	: ทุก 3 เดือน ในวันที่ 14 มีนาคม, 14 มิถุนายน, 14 กันยายน และ 14 ธันวาคม
วันครบกำหนดไถ่ก่อนหุ้นกู้	: วันที่ 14 มิถุนายน 2565

- หุ้นกู้ของบริษัท ประยงค์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2564 (PRIN216A)

วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 14 มิถุนายน 2562
ประเภทหุ้นกู้	: หุ้นกู้ไม่มีประกัน ระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีผู้แทนถือหุ้นกู้
เสนอขายต่อ	: ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่
จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย	: ไม่เกิน 579,400 หน่วย (หน่วยละ 1,000 บาท)
หุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ก่อน	: 579.40 ล้านบาท
อายุ	: 2 ปี
อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้	: คงที่ร้อยละ 5.15 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย	: ทุก 3 เดือน ในวันที่ 14 มีนาคม, 14 มิถุนายน, 14 กันยายน และ 14 ธันวาคม
วันครบกำหนดไถ่ก่อนหุ้นกู้	: วันที่ 14 มิถุนายน 2564

7.3.2 ตัวแลกเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มียอดหนี้ตัวแลกเงิน อายุไม่เกิน 270 วัน จำนวน 210 ล้านบาท

7.4 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่เกินร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินรวมหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล ทั้งนี้อัตราการจ่ายปันผลในแต่ละปีอาจเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลประกอบการ แผนการขยายธุรกิจ สภาพคล่อง ความจำเป็น และความเหมาะสมอื่นๆ โดยให้อำนาจคณะกรรมการของบริษัทพิจารณา และการดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น สำหรับบริษัทย่อยของบริษัทมีนโยบายในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นเช่นเดียวกับบริษัท และเป็นไปตามการพิจารณาของคณะกรรมการของบริษัทย่อยนั้น

โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการเฉพาะเรื่องอีกจำนวน 3 คณะ ในการช่วยกลั่นกรองงานที่มีความสำคัญ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และ คณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง โดยคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 โดยคณะกรรมการต่างๆ ของบริษัทฯ มีดังนี้

8.1 คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการของบริษัทมีจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

1.	ศ.ดร.วรภัทร	โธมัสเกษม	ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ
2.	รศ.อัญชลี	พิพัฒน์เสรีกุล	ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน/ กรรมการอิสระ
3.	พศ.มนต์พกา	วงษา	ประธานกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน/ กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการอิสระ
4.	ดร.วิลาวัลย์	ธรรมชาติ	กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน/ กรรมการอิสระ
5.	นางสาวสิริลักษณ์	โกวิทจินดาชัย	กรรมการ/กรรมการผู้จัดการ
6.	นายขวัญชัย	มงคลกิจทวีผล	กรรมการ
7.	นายปริญญา	โกวิทจินดาชัย	กรรมการ

หมายเหตุ : * ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2562 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2562 มีมติแต่งตั้งเป็นกรรมการแทนกรรมการที่ลาออก โดยมีผล วันที่ 1 กันยายน 2562

ทั้งนี้ มี นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย เป็นเลขานุการคณะกรรมการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. บริหารจัดการให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ที่ชอบด้วยกฎหมาย ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท
2. กำหนดเป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนงานและงบประมาณ บริษัท ควบคุมกำกับดูแลการบริหารและการจัดการของ คณะกรรมการจัดการและผู้บริหาร ให้เป็นไปตามนโยบาย ที่ได้รับมอบหมายและตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

3. คณะกรรมการอาจแต่งตั้งกรรมการ และ/หรือ ผู้บริหารจำนวนหนึ่งตามที่เห็นสมควร ให้เป็นคณะกรรมการบริหาร โดยให้มีอำนาจหน้าที่บริหารจัดการบริษัทตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทก็ได้

4. เว้นแต่อำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้ จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อน ทั้งนี้กำหนดให้รายการที่กรรมการหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท ให้กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น

- เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- การทำรายการที่มีกรรมการซึ่งมีส่วนได้ส่วนเสียและอยู่ในข่ายที่กฎหมายหรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ระบุให้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

8.2 คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะผู้บริหารของบริษัทมีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

1.	นางสาวสิริลักษณ์	โกวิทจินดาชัย	กรรมการผู้จัดการ และประธานกรรมการบริหาร
2.	นางสาวสิริลักษณ์	โกวิทจินดาชัย	(รักษาการ) ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานปฏิบัติการ
3.	นายปริญญา	โกวิทจินดาชัย	(รักษาการ) ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานการตลาดและงานขาย
4.	นายชัยรัตน์	โกวิทจินดาชัย	ผู้อำนวยการอาวุโส สำนักกรรมการผู้จัดการ / (รักษาการ)ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานสนับสนุน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ

1. ดำเนินการและบริหารจัดการการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัท
2. ดำเนินการและบริหารจัดการการดำเนินธุรกิจของบริษัท ให้เป็นไปตามนโยบายธุรกิจ แผนธุรกิจและ กลยุทธ์ทางธุรกิจ ที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติแล้ว
3. มอบอำนาจหรือมอบหมายให้บุคคลอื่นใด ที่กรรมการผู้จัดการเห็นสมควรทำหน้าที่ประธานในเรื่องที่จำเป็นและสมควร โดยให้อยู่ในดุลพินิจของประธานกรรมการ ซึ่งอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ของกฎหมายและกฎระเบียบข้อบังคับของบริษัท
4. ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทในแต่ละคราว
5. ดำเนินการและอนุมัติการว่าจ้าง รับทำงาน การตกลงผูกพัน ในการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทโดยกำหนดวงเงินตามระเบียบ

อำนาจอนุมัติและดำเนินการของบริษัท ซึ่งผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ทั้งนี้เงินดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามความเหมาะสมขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวข้างต้นให้แก่กรรมการผู้จัดการนั้น ต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ของกฎหมายและกฎระเบียบข้อบังคับของบริษัท และในกรณีที่มีการดำเนินการใดที่มีหรืออาจมีผลประโยชน์ หรือส่วนได้ส่วนเสียของกรรมการผู้จัดการ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กรรมการผู้จัดการไม่มีอำนาจอนุมัติการดำเนินการ

ดังกล่าว โดยกรรมการผู้จัดการจะต้องนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาต่อไป

นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการทำรายการใดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับหรือรายการเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อยแล้วแต่กรณี การทำรายการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ/หรือ การปฏิบัติอื่นใดตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่ประกาศดังกล่าวกำหนดไว้ในเรื่องนั้นๆ ด้วย เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเรื่องดังกล่าว

ตารางแสดงข้อมูลการประชุมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ลำดับ	รายชื่อคณะกรรมการ	ตำแหน่ง	คณะกรรมการบริษัท การเข้าร่วมประชุม /การประชุมทั้งหมด	คณะกรรมการ ตรวจสอบ การเข้าร่วมประชุม/ การประชุมทั้งหมด	คณะกรรมการ สรรหาและพิจารณา คำตอบแทน การเข้าร่วมประชุม/ การประชุมทั้งหมด
1	ศ.ดร.วรภัทร โตธนะเกษม	ประธานกรรมการบริษัท/กรรมการอิสระ	5 / 5	-	-
2	รศ.อัญชลี พิพัฒน์เสริญ	ประธานกรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ	5 / 5	4 / 4	2 / 2
3	พศ.มนต์พกา วงษา	กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ	5 / 5	4 / 4	2 / 2
4	ดร.วิลาวัลย์ ธรรมชาติ	กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ	4 / 5	3 / 4	2 / 2
5	นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย	ประธานกรรมการบริหาร/กรรมการ	5 / 5	-	-
6	นายขวัญชาย มงคลกิจทวีผล	กรรมการ	5 / 5	-	-
7	นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย	กรรมการ	4 / 5	-	-
8	นายปริญญ์ โกวิทจินดาชัย **	กรรมการ	1 / 5	-	-

หมายเหตุ : * กรรมการลาออกจากตำแหน่ง มีผลวันที่ 1 กันยายน 2562

** กรรมการได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง วันที่ 1 กันยายน 2562

8.3 เลขานุการบริษัท

และผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้ง นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย กรรมการบริหาร บริษัท ประยงค์ จำกัด (มหาชน) เป็นเลขานุการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2554 เพื่อทำหน้าที่เลขานุการบริษัท ตามกฎหมายกำหนด โดยคณะกรรมการบริษัทได้ส่งเสริม และสนับสนุนให้เลขานุการบริษัทได้รับการฝึกอบรม และพัฒนา

ความรู้อย่างต่อเนื่องทั้งด้านกฎหมาย การบัญชี หรือการปฏิบัติหน้าที่เลขานุการบริษัท และ ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2560 เพื่อทำหน้าที่รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี โดยมีข้อมูลประวัติ ดังนี้

ชื่อ-สกุล : นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย

ตำแหน่ง : เลขานุการบริษัท

อายุ (ปี) : 45 ปี

สัญชาติ : ไทย

คุณวุฒิทางการศึกษา : ปริญญาโท บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปริญญาโท (M.B.A) จาก The University of Memphis ประเทศสหรัฐอเมริกา

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) : 3.28

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : เป็นหลานของ นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย และนายขวัญชาย มงคลกิจทวีพล

ประสบการณ์การทำงานในระยะ 5 ปี ย้อนหลัง : 2562 – ปัจจุบัน ผู้จัดการอาวุโสสำนักกรรมการผู้จัดการ/ บริษัท ประยงค์ จำกัด (มหาชน)
เลขานุการบริษัทกรรมการบริษัท

2560 – 2562 กรรมการบริษัทและเลขานุการบริษัท บริษัท ประยงค์ จำกัด (มหาชน)

2554 - ปัจจุบัน เลขานุการบริษัทและผู้อำนวยการอาวุโส บริษัท ประยงค์ จำกัด (มหาชน)

2543 - 2554 ผู้อำนวยการ สำนักกรรมการผู้จัดการ บริษัท ประยงค์ จำกัด (มหาชน)

8.4 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทได้กำหนดนโยบายค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทไว้ อย่างชัดเจนและโปร่งใส โดยค่าตอบแทนอยู่ในระดับที่เหมาะสม และสอดคล้องกับอุตสาหกรรม รวมทั้งอยู่ในระดับที่เพียงพอที่จะดึงดูดและรักษากรรมการที่มีคุณสมบัติที่ต้องการได้ และต้องผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ค่าตอบแทนผู้บริหาร บริษัทจัดให้เป็นไปตามหลักการและนโยบาย ที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด ซึ่งเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทและผลการดำเนินงานของผู้บริหารแต่ละท่าน ปัจจุบัน บริษัทยังไม่มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน แต่มีกระบวนการพิจารณาค่าตอบแทนที่เหมาะสมโดยใช้ข้อมูลค่าตอบแทนของบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกันและมีขนาดใกล้เคียงกัน รวมทั้งใช้ผลประกอบการของบริษัทมาประกอบการพิจารณา

1. ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท

ค่าตอบแทนคณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วย ค่าเบี้ยประชุม ค่าตอบแทนกรรมการรายเดือน ค่าบำเหน็จกรรมการ และ ค่าเดินทาง ปี 2560 ปี 2561 ปี 2562 บริษัทมีค่าตอบแทน กรรมการบริษัทจำนวน 4,582,000 บาท 4,462,000 บาท และ 3,516,000 บาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: บาท

รายชื่อ		ปี 2560			ปี 2561			ปี 2562		
		ค่าเบี้ยประชุม	ค่าตอบแทนกรรมการ	บำเหน็จกรรมการ	ค่าเบี้ยประชุม / ค่าเดินทาง	ค่าตอบแทนกรรมการ	บำเหน็จกรรมการ	ค่าเดินทาง	ค่าตอบแทนกรรมการ	บำเหน็จกรรมการ
1. ศ.ดร.วรภัทร	โทณะเกษม	-	1,728,000	418,287	-	1,728,000	418,287	-	1,728,000	139,430
2. รศ.อัญชลี	พิพัฒน์เสริญ	65,000	480,000	348,571	25,000	480,000	348,571	35,000	480,000	116,190
3. พศ.มนต์ไพกา	วงษา	65,000	360,000	348,571	25,000	360,000	348,571	35,000	360,000	116,190
4. รศ.วิทยา	ด้านธำรงกุล *	30,000	60,000	348,571	-	-	58,095	-	-	-
5. ดร.วิลาวัลย์	ธรรมชาติ **	30,000	300,000	-	20,000	360,000	290,475	30,000	360,000	116,190
รวม		190,000	2,928,000	1,464,000	70,000	2,928,000	1,464,000	100,000	2,928,000	488,000
รวมทั้งสิ้น			4,582,000			4,462,000			3,516,000	

* กรรมการได้ลาออกจากตำแหน่ง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560

** กรรมการได้รับการแต่งตั้ง วันที่ 23 มีนาคม 2560 แทน รศ.วิทยา ด้านธำรงกุล

ค่าตอบแทนคณะผู้บริหาร

หน่วย: บาท

ค่าตอบแทน	ปี 2560 ค่าตอบแทน (บาท)	ปี 2561 ค่าตอบแทน (บาท)	ปี 2562 ค่าตอบแทน (บาท)
เงินเดือนและโบนัสรวม	15,802,341.00	13,510,304.00	13,622,000.00
ค่าน้ำมัน	564,599.72	492,273.10	657,812.45
ค่ารถประจำตำแหน่ง	1,843,811.73	855,144.00	855,144.00
รวม	18,210,752.45	14,857,721.10	15,134,956.45

2. ค่าตอบแทนอื่น

-ไม่มี-

8.5 บุคลากร

8.5.1 จำนวนบุคลากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีพนักงานทั้งสิ้น 232 คน ซึ่งไม่รวมกรรมการและผู้บริหาร โดยสามารถแบ่งตามสายงานต่างๆ ได้ดังนี้

สายงาน	จำนวน (คน)
กลุ่มงานบัญชีและการเงิน	16
กลุ่มงานการตลาด, การขาย	52
กลุ่มงานสนับสนุนธุรกิจ และ บริหารงานก่อสร้าง	95
กลุ่มงานพัฒนาองค์กร	19
สำนักกรรมการผู้จัดการ	34
บริษัทย่อย	16
รวม	232

8.5.2 นโยบายเกี่ยวกับค่าตอบแทน (ไม่รวมผู้บริหาร)

บริษัทฯ มีนโยบายกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนของพนักงานในระยะสั้น คือ พิจารณาจากผลกำไรของบริษัทในแต่ละปี ซึ่งเป็นความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและความร่วมมือร่วมใจของพนักงานทุกคนในองค์กร สำหรับค่าตอบแทนของพนักงานโดยภาพรวมจะใช้วิธีการประเมินจากผลการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามดัชนีชี้วัดประสิทธิภาพหลัก (KPIs) และอัตราค่าตอบแทนจะต้องสอดคล้องกับอัตราค่าตอบแทนในตลาดแรงงาน โดยคำนึงถึงความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และผลการปฏิบัติงานของแต่ละบุคคลเป็นสำคัญ ซึ่งแนวทางการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนของบริษัทนั้น ไม่เพียงแต่พิจารณาจากอัตราค่าจ้างค่าตอบแทนที่แข่งขันได้ในตลาดแรงงาน แต่ยังคำนึงถึงความเท่าเทียมกันภายในบริษัทอีกด้วยซึ่งความเท่าเทียมกันบริษัทฯ ประเมินจากขอบเขตความรับผิดชอบของแต่ละตำแหน่งงาน ประสบการณ์และทักษะที่ใช้ในการทำงานที่แตกต่างกัน และในแต่ละปีบริษัทฯ จะมีการปรับเงินเดือนแก่พนักงานโดยพิจารณาจากข้อมูลเงินเฟ้อ (Inflation) และผลผลิตมวลรวมภายในประเทศ (GDP) เป็นเกณฑ์

นอกเหนือจากค่าตอบแทนรายเดือนแล้ว บริษัทยังมีการให้รางวัลตอบแทนการทำงานแก่พนักงานเป็นรายปี โดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานของบริษัทในแต่ละปี และมีสวัสดิการต่างๆ เช่น การประกันสุขภาพแก่พนักงาน การตรวจสอบสุขภาพประจำปี กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ สวัสดิการกัญยา เงินช่วยเหลือกรณีพนักงาน หรือบิดามารดาของพนักงาน หรือคู่สมรสถึงแก่กรรม การจัดให้มีสถานที่ออกกำลังกาย (Fitness) เป็นต้น

บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนในรูปแบบของเงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินได้อื่นๆ อาทิ ค่าเดินทาง ค่าตอบแทนพนักงานขาย เบี้ยเลี้ยงและสวัสดิการต่างๆ รวมถึงจัดให้มีสวัสดิการและสิทธิประโยชน์ต่างๆ ในระดับที่สูงกว่ากฎหมายแรงงาน อาทิเช่น นโยบายการลาพักร้อน ลากิจ แบบขั้นบันไดตามอายุงานที่เพิ่มขึ้น ซึ่งได้ปรับแก้ไขเพิ่มเติมในปี 2553 รวมถึง การจัดให้มีระบบประกันภัยแบบกลุ่มเพิ่มเติมนอกเหนือจาก ระบบประกันสังคม สำหรับในปี 2560 จำนวนพนักงาน 251 คน เป็นบริษัทย่อยจำนวน 75 คน รวมทั้งบริษัท 326 คน ค่าตอบแทนจำนวน 124.05 ล้านบาท และบริษัทย่อยจำนวน 20.63 ล้านบาท รวมค่าตอบแทนทั้งสิ้นจำนวน 144.68 ล้านบาท ส่วนในปี 2561 จำนวนพนักงาน 238 คน เป็นบริษัทย่อยจำนวน 51 คน รวมทั้งบริษัท 289 คน ค่าตอบแทนจำนวน 118.35 ล้านบาท และบริษัทย่อยจำนวน 13.98 ล้านบาทรวมค่าตอบแทนทั้งสิ้นจำนวน 132.33 ล้านบาท และในปี 2562 จำนวนพนักงาน 216 คน เป็นบริษัทย่อยจำนวน 16 คน รวมทั้งบริษัท 232 คน ค่าตอบแทนจำนวน 98.24 ล้านบาท และบริษัทย่อยจำนวน 8.26 ล้านบาท รวมค่าตอบแทนทั้งสิ้นจำนวน 106.50 ล้านบาท ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าวรวมค่าตอบแทนสำหรับพนักงานที่เข้าออกระหว่างปีด้วย

8.5.3 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ ได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ.2530 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ตั้งแต่วันที่ 24 มิถุนายน 2547 เป็นต้นมา และได้มีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับบริษัทย่อยในเครือในวันเดียวกัน ปัจจุบันดำเนินการภายใต้การบริหารจัดการของหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด โดยสมาชิกสามารถเลือกนโยบายการลงทุนอย่างอิสระตามความประสงค์ จากนโยบายการลงทุนหลัก ดังนี้

- นโยบายตราสารหนี้ที่ทรัพย์สินมั่งคง (PVDSM1)
- นโยบายตราสารหนี้เพิ่มขวัญ (PVDPKWAN)
- นโยบายผสมรวมทรัพย์สิน (PVDRS)

8.5.4 นโยบายการพัฒนาบุคลากร

บริษัทมีนโยบายการพัฒนาบุคลากร โดยมีจุดประสงค์เพื่อพัฒนาบุคลากรในด้านความรู้ความสามารถในการปฏิบัติงาน และรักษาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถทำงานกับบริษัทในระยะยาว โดยมีความก้าวหน้าในอาชีพ บริษัทได้จัดให้มีการ

จัดอบรมทั้งในและนอกสถานที่อย่างสม่ำเสมอ โดยได้มีการจัดทำแผนการฝึกอบรมขึ้นทุกปีโดยจะสำรวจความต้องการในการฝึกอบรมของบุคลากรทุกระดับในแต่ละฝ่าย และจะคำนึงถึงการจัดการฝึกอบรมให้เหมาะสมกับงานในแต่ละสายงาน โดยจะมีการฝึกอบรมในหลักสูตรปกติและโครงการพิเศษสำหรับพนักงานทั่วไปและผู้บริหาร บริษัทฯ มีนโยบายและมุ่งมั่นในการส่งเสริมและพัฒนาศักยภาพของพนักงานในทุกระดับอย่างต่อเนื่อง เพื่อความเจริญเติบโตโดยรวมของบริษัทและเสริมสร้างศักยภาพให้แก่บุคลากรเพื่อให้มีความรู้ความสามารถพร้อมต่อการเปลี่ยนแปลงในทุกมิติที่เกิดขึ้นกับบริษัท

บริษัทยังตระหนักถึงความสำคัญและความจำเป็นในการพัฒนาศักยภาพบุคคลอย่างต่อเนื่อง ซึ่งต่อยอดมาจาก ปี 2557 ในปี 2558 ได้ทำแผนการอบรมแบ่งตามระดับและหน้าที่ของพนักงาน (Standard Courses by Function & by Level) ซึ่งเน้นรูปแบบการอบรมและพัฒนา ดังนี้ หลักสูตรมาตรฐานของบริษัท (พนักงานอบรมตามวาระ) เช่น ความรู้พื้นฐานงานก่อสร้างเพื่อการตรวจสอบงวดงานก่อสร้าง มาตรฐานการก่อสร้างแบบปรีณศิริ (ระบบคุณภาพงานก่อสร้าง), กระบวนการให้บริการ (Prinsiri way), Product Knowledge (ความรู้เรื่อง Spec วัสดุอุปกรณ์งานก่อสร้าง / ความรู้เรื่องบ้าน) และหลักสูตรทักษะเฉพาะโครงการ จัดภายใน เช่น Coaching & Counseling Techniques, Positive Thinking & Service Mind, การบริหารโครงการ (Project Management), Construction Management Workshop และหลักสูตร Standard Courses by Level เช่น ทักษะการสอนงานของหัวหน้างาน (Coaching for effective management), รวมข้อกฎหมายอสังหาริมทรัพย์, การเงินสำหรับผู้บริหารที่ไม่ใช่นักการเงิน (Finance for Non-Financial), หลักการบริหารทรัพยากรมนุษย์สำหรับผู้บริหาร (HR for Non-HR Management), การจัดทำงบประมาณประจำปี (Annual budget) เป็นต้น และหลักสูตรพิเศษเฉพาะ สำหรับปี 2015 Leading Transformation 2015 by Orchid slingshot ทั้งนี้บริษัทได้จัดสรรงบประมาณเพื่อการอบรมและพัฒนาหลักสูตรดังกล่าว พร้อมทำแผนดำเนินการอบรมเพื่อพัฒนาบุคลากรให้สอดคล้องกับเป้าหมาย และนโยบายของบริษัทในปีต่อไป

ในปี 2559 บริษัทฯ ได้จัดจ้าง บริษัทที่ปรึกษาด้านการพัฒนาทีมงานขายจากประเทศญี่ปุ่นที่มีชื่อเสียงในเรื่องจิตวิทยาการขาย และการสร้างความแตกต่างเพื่อให้ลูกค้าประทับใจ มาจัดการอบรมอย่างต่อเนื่องแก่พนักงานทุกคนในฝ่ายขายและการตลาด ทั้งนี้ เพื่อสร้างความเข้มแข็งและประสิทธิผลการขายของบริษัทฯ ให้เป็นแนวรุกมากขึ้น และเข้าถึงลูกค้าเป้าหมายได้มากขึ้นโดยตั้งแต่วันที่ 2559 ที่มีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างเป็นกลุ่มธุรกิจ บริษัทฯ เน้นเรื่องการวางกลยุทธ์ และ การทำแผนการปฏิบัติงานแก่กลุ่มพนักงานระดับบริหารทั้งหมด ซึ่งมีการทำ Workshop เรื่อง Strategic Generating โดยได้เชิญผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ มาให้ข้อมูลและบรรยายภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ จากนั้นได้เชิญ

วิทยากรจาก บริษัท Slingshot Group มาดำเนินการจัด Workshop เพื่อวางกลยุทธ์ ระยะสั้น (3-5 ปี) ให้กับพนักงานระดับบริหาร และหัวหน้าฝ่ายต่างๆ ของบริษัทฯ ทั้งนี้ กลยุทธ์ที่ได้จากการจัด Workshop จะใช้เป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจที่พนักงานมีความเข้าใจ มีส่วนร่วมในการวางกลยุทธ์ และผลักดันบริษัทฯ สู่วision เป้าหมายได้อย่างแท้จริง

ปี 2560 บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการพัฒนาบุคลากรของบริษัทอย่างต่อเนื่องนับจากปี 2559 เพื่อไปสู่เป้าหมายที่วางไว้ โดยการสื่อสารให้พนักงานทุกคนทุกระดับในองค์กร ได้รับทราบทิศทางการทำงานและนโยบายของบริษัท โดยสื่อสารผ่านการประชุม Town Hall Meeting ที่บริษัทจัดการประชุมทุกไตรมาส เพื่อให้พนักงานได้รับทราบนโยบาย และทิศทางการทำงาน ไปสู่เป้าหมายเดียวกัน และในปี 2560 งบประมาณหลักของบริษัท ได้แก่ การขายและการรื้อ ซึ่งบริษัทกำหนดให้ทุกหน่วยงานได้มีส่วนร่วมในการวางแผนงาน เพื่อไปสู่เป้าหมายขององค์กร และจัดให้มีบริษัทที่ปรึกษาได้แก่ LiB Consulting co.,ltd มาให้ความรู้และพัฒนาต่อเนื่องในหลักสูตร Sales Force Improvement Program Phase 2 และ CRM Strategy ทั้งด้านการตลาดและการขาย และในส่วนที่เป็นหน่วยงานสนับสนุนบริษัทจะมุ่งเน้นพัฒนาในหลักสูตรเกี่ยวกับ Soft Skill มากขึ้น เพื่อให้พนักงานได้ทำงานร่วมกันอย่างสร้างสรรค์ โดยจัดให้มีกิจกรรมต่างๆ เพื่อส่งเสริมความสามัคคีและการทำงานร่วมกันอีกด้วย

ซึ่งบริษัทฯ กำหนดนโยบายการบริหารทรัพยากรบุคคลให้สอดคล้องและสนับสนุนเป้าหมายและกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัทฯ อีกทั้งได้กำหนดระบบและกระบวนการบริหารทรัพยากรบุคคลให้มีความชัดเจน โปร่งใส ยุติธรรม และเป็นไปในทิศทางเดียวกัน ทั้งนี้ การจัดจ้างพนักงานเป็นไปเท่าที่จำเป็นและเหมาะสมกับงาน โดยพนักงานที่บริษัททำสัญญาว่าจ้างจะต้องผ่านการพิจารณาตามเกณฑ์ที่กำหนดตาม วุฒิการศึกษา ประสบการณ์ ความรู้ความสามารถที่เหมาะสมกับตำแหน่งงาน ตลอดจนมีคุณสมบัติตรงตามระเบียบบริษัทฯ กำหนด โดยให้ “ผู้บังคับบัญชา” มีส่วนร่วมในการบริหารทรัพยากรบุคคล ภายในหน่วยงานของตน โดยการร่วมวางแผนการประเมิน และติดตามผลงาน ให้สอดคล้องสนับสนุนเป้าหมายตามระบบและกระบวนการบริหารทรัพยากรบุคคลของบริษัท รวมทั้งการพิจารณาคัดเลือกพนักงานภายในบริษัทฯ ในตำแหน่งที่ว่างก่อนการสรรหาจากภายนอก

ในปี 2561 บริษัทฯ มุ่งเน้นการสื่อสารให้พนักงานเข้าใจแนวนโยบาย วัตถุประสงค์และเป้าหมายที่ชัดเจนตรงกัน เน้นในเรื่องของการส่งเสริมการพัฒนาความรู้ ทักษะและทัศนคติที่เกี่ยวกับงานให้แก่พนักงาน ตามความสามารถที่สอดคล้องกับตำแหน่งของพนักงาน โดยมีแนวทางในการพัฒนาที่หลากหลาย ได้แก่ ส่งเสริมให้พนักงานเพิ่มพูนความรู้ให้ตนเองผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ต่างๆ มีการสอนงานโดยหัวหน้างาน (Coaching) การเรียนรู้จากการปฏิบัติงานจริง (On the Job Training) การถ่ายทอดความรู้ระหว่างเพื่อนร่วมงานด้วยกัน และการเรียนรู้ร่วมกันระหว่างผู้บริหารและพนักงานตามแนวทาง Learning Organization

นอกจากนี้บริษัทได้พยายามปรับกระบวนการทำงานของแต่ละส่วนงาน เพื่อให้การทำงานมีความคล่องตัว มีประสิทธิภาพ และจัดสรรพนักงานให้มีโอกาสปฏิบัติงานในส่วนงานที่พนักงานมีความรู้ความชำนาญในงานนั้นๆ เป็นอย่างดี สอดคล้องกับแผนการสืบทอดงานในทุกส่วนงาน

สำหรับปี 2562 นี้ บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญกับพนักงานในทุกระดับ เพราะเป็นปัจจัยหลักแห่งความสำเร็จและบรรลุเป้าหมายของบริษัท บุคลากรถือเป็นสิ่งที่มีคุณค่าเป็นอย่างยิ่ง ดังนั้นบริษัทฯ จึงกำหนดนโยบายเพื่อมุ่งเน้นการพัฒนาทักษะและเสริมสร้างองค์ความรู้ใหม่ๆ ที่สำคัญและเป็นประโยชน์ เพื่อปรับปรุงและพัฒนาการทำงานในทุกด้านของพนักงานอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้เกิดแนวคิดเชิงสร้างสรรค์ และเป็นประโยชน์ในการทำงานและต่อองค์กร ซึ่งถือเป็นหนึ่งในกลยุทธ์ที่สำคัญของบริษัท

นอกจากนี้ บริษัทยังส่งเสริมและจัดให้มีการสัมมนาและฝึกอบรมอย่างต่อเนื่องในสายอาชีพ รวมทั้งจัดกิจกรรมต่างๆ เพื่อสร้างความใกล้ชิดคุ้นเคยและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างผู้บริหารและพนักงานในทุกตำแหน่ง ให้สามารถร่วมกันปรับปรุงคุณภาพงาน เพื่อสะท้อนการทำงานอย่างมืออาชีพ และเปิดโอกาสให้คนรุ่นใหม่ก้าวขึ้นมารับผิดชอบและมีส่วนร่วมในการทำงาน การบริหาร และผลักดันความสำเร็จของบริษัท โดยแบ่งการทำงานเป็นกลุ่มย่อย เพื่อลดปัญหาด้านการสื่อสาร และช่วยให้การตอบสนองลูกค้าทั้งภายในและภายนอกองค์กร เป็นไปอย่างรวดเร็วเพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่บริษัทได้วางไว้

รายละเอียดการเข้ารับการอบรมในปี 2562

การอบรม	2562 (คน)
จำนวนพนักงานที่ได้รับการพัฒนาและฝึกอบรม (คน)	167
• การอบรมภายใน (หลักสูตร)	5
• การอบรมภายนอก (หลักสูตร)	6
รวมทั้งสิ้น	11

ชั่วโมงการอบรมของพนักงานโดยเฉลี่ยภายในปี 2562

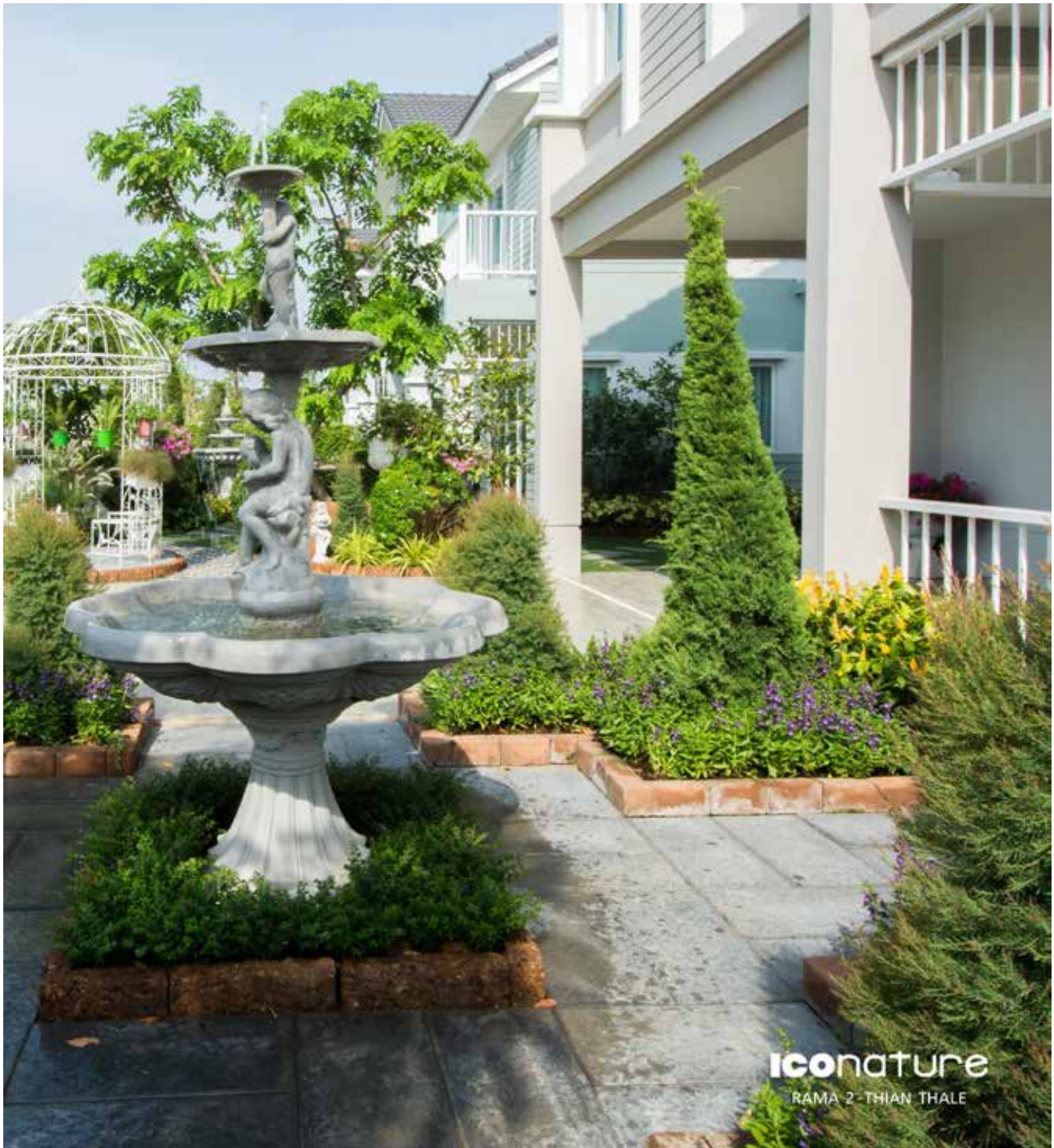
การอบรม	2562
จำนวนพนักงาน (คน)	167
จำนวนชั่วโมงการฝึกอบรม (ชม.)	2,299
ชั่วโมงการอบรม (เฉลี่ย/ชม./คน/ปี)	13.77

8.5.5 ข้อพิพาทด้านแรงงาน

ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทฯ เชื่อว่าได้ปฏิบัติตามกฎหมายแรงงานของทางราชการอย่างครบถ้วน และไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานที่มีนัยสำคัญ และบริษัทไม่ทราบว่ามีข้อพิพาทด้านแรงงานที่คงค้างอยู่หรือจะเกิดขึ้น ณ ขณะนี้แต่อย่างใด

iconature

OXYGEN COMMUNITY



อิคอนเนเจอร์ พระราม 2 - เทียนทะเล : บ้านเดี่ยว AMERICAN COTTAGE STYLE
เพื่อการพักผ่อนอย่างสมบูรณ์แบบ

เริ่ม 4.xx ล้าน*

การกำกับดูแลกิจการ

9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน) มีเจตนารมณ์ในการดำเนินธุรกิจโดยยึดแนวทางปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งหลักเกณฑ์ว่าด้วย ASEAN Corporate Governance Scorecard (ASEAN CG Scorecard) ว่าด้วยการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้ได้ประสิทธิภาพ ความโปร่งใส และประสิทธิภาพในการบริหารงาน และก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน เจ้าหนี้ พนักงาน ภาครัฐ ลูกค้า ตลอดจนประชาชนทั่วไปและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย และสามารถบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ในปี 2562 บริษัทฯ ได้นำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance Code: CG Code) ที่ทางคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้ออกเพื่อเป็นหลักปฏิบัติให้บริษัทจดทะเบียนนำมาปรับใช้ในการกำกับดูแลให้กิจการมีผลประกอบการที่ดีในระยะยาวอย่างมีคุณค่าและยั่งยืน มาเป็นหลักปฏิบัติให้แก่ทางคณะกรรมการบริษัทเพิ่มเติม ซึ่งปกติแล้วการบริหารงานของบริษัทก็ได้มีการแบ่งหน้าที่ไว้อย่างชัดเจน โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีหน้าที่กำหนดนโยบายและกำกับดูแลการบริหารงานของผู้บริหาร ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายของบริษัทฯ และผู้บริหารจะมีหน้าที่บริหารธุรกิจเพื่อสร้างผลกำไร โดยการทำหน้าที่ดังกล่าวทั้งคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารจะปฏิบัติและร่วมกันรับผิดชอบต่อกันอย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นพนักงาน เจ้าหนี้ ภาครัฐ ลูกค้า และสังคม และเพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance Code : CG Code) ที่คณะกรรมการได้กำหนดหลักปฏิบัติเพิ่มเติม นอกจากจะมีผลประกอบที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องแล้ว จะต้องสามารถเติบโตได้ในระยะยาว เพื่อสร้างคุณค่าให้กิจการอย่างยั่งยืน

บริษัทฯ ได้จัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจที่ครอบคลุมถึงการปฏิบัติงานในด้านต่างๆ ขององค์กรให้เป็นไปตามหลักกฎหมายอันเป็นกติกาสากล โดยนโยบายดังกล่าวได้เผยแพร่ให้กรรมการและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ รับรู้เพื่อนำไปปฏิบัติ โดยบริษัทฯ จัดให้มีการทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจประจำปี เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

หลักปฏิบัติของ Corporate Governance Code (CG Code) ประกอบด้วย 8 ข้อหลัก ดังนี้

- หลักปฏิบัติ 1 ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน
- หลักปฏิบัติ 2 กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน
- หลักปฏิบัติ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ
- หลักปฏิบัติ 4 สร้างและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร
- หลักปฏิบัติ 5 ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ
- หลักปฏิบัติ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม
- หลักปฏิบัติ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล
- หลักปฏิบัติ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

หลักปฏิบัติ 1 ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน

คณะกรรมการบริษัทมีความรับผิดชอบต่อการปฏิบัติหน้าที่และเป็นอิสระอย่างแท้จริงจากฝ่ายจัดการ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวม โดยมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการที่ชัดเจน โดยคณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกำกับดูแลให้ระบบงานของบริษัทฯ สามารถดำเนินไปตามนโยบายที่ถูกต้องตามกฎหมายและจริยธรรม

โดยคณะกรรมการบริษัทจะทำหน้าที่ทบทวนนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมและจรรยาบรรณทางธุรกิจ และพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนนำไปใช้ รวมถึง บริษัทฯ ได้จัดให้มีการเปิดเผยรายชื่อ ประวัติ และบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยอีก 4 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ในรายงานประจำปี 2561 และใน www.prinsiri.com และได้เปิดเผยจำนวนครั้งที่เข้าประชุมของกรรมการในการประชุมคณะกรรมการชุดต่างๆ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในตารางการเข้าประชุมของคณะกรรมการ และค่าตอบแทนที่จ่ายให้แก่คณะกรรมการ ตามตารางเปรียบเทียบค่าตอบแทนของคณะกรรมการระหว่าง ปี 2559 ปี 2560 และ ปี 2561

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบต่อความถูกต้องและครบถ้วนของการจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้มีความโปร่งใส ถูกต้อง รวมถึงการจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมทั้งสารสนเทศการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับการรับรองจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 ท่าน ที่เป็นกรรมการอิสระและไม่เป็นผู้บริหาร เป็นผู้สอบทานรายงานทางการเงินประจำปีไตรมาสและงบการเงินประจำปี ให้มีความถูกต้องครบถ้วนและเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป ก่อนที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาต่อไป

ฝ่ายบัญชีของบริษัทฯ มีหน้าที่นำเสนอข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้องและรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งได้ถือปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 89/12 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้อง และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติกรของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติมต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาให้ความเห็น

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญในเรื่องการเปิดเผยข้อมูลที่โปร่งใส ถูกต้อง ครบถ้วน และรวดเร็วทั้งส่วนของข้อมูลทางการเงิน หรือข้อมูลทั่วไปที่สำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อราคาหุ้นบริษัทฯ จะเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารต่างๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องทราบอย่างเท่าเทียมกัน ผ่านช่องทางและสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ อาทิ การแจ้งข้อมูลโดยผ่านระบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การแจ้งข้อมูลผ่าน www.prinsiri.com นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทยังได้จัดให้มีรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน และรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อเปิดเผยควบคู่กันไปกับรายงานของผู้สอบบัญชี โดยจัดพิมพ์ไว้ในรายงานประจำปี

การเผยแพร่ข้อมูลของบริษัทฯ แก่นักลงทุนทั้งที่เป็นผู้ถือหุ้นและผู้สนใจจะถือหุ้นในอนาคตเป็นอำนาจของประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ โดยนักลงทุนสามารถติดต่อได้ที่ส่วนงานผู้ลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทฯ หมายเลขโทรศัพท์ (662) 022 8988 หรือ www.prinsiri.com

1.1 วาระในการดำรงตำแหน่ง

วาระในการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัท ได้กำหนดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน พ.ศ. 2535 ส่วนกรรมการอิสระมีวาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี ติดต่อกันได้ไม่เกิน 3 วาระเว้นแต่ได้รับมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์จากคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนว่ากรรมการดังกล่าวได้กระทำคุณประโยชน์ต่อบริษัทฯ และการดำรงตำแหน่งตามวาระที่กำหนดมิได้ทำให้ความเป็นอิสระขาดหายไป รวมทั้งต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นด้วย

1.2 การกำหนดคำตอบแทนของกรรมการ

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ทำหน้าที่เสนอแนวทางและวิธีการในการกำหนดคำตอบแทน คำเบี่ยงเบน คำบำเพ็ญ รวมทั้งผลประโยชน์อื่นใดที่มีลักษณะเป็นเงินคำตอบแทนให้แก่กรรมการบริษัท โดยการเสนอเรื่องเพื่อขอความเห็นจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นประจำทุกปี เว้นแต่สิทธิอื่นพึงมีพึงได้ตามระเบียบของบริษัทฯ

1.3 คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทจะแต่งตั้งกรรมการชุดย่อยแต่ละคณะจากผู้มีคุณสมบัติที่เหมาะสม โดยคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละคณะจะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และมีอำนาจแจ้งให้ฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุม ชี้แจง หรือจัดทำรายงานเสนอ โดยคณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้อนุมัติ อนุมัติของคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละคณะ

ปัจจุบัน คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยจำนวน 4 คณะ

1. คณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ
2. คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อย 3 ท่าน และมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ท่าน ที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอ ทำหน้าที่สอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้
3. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการอิสระเป็นส่วนใหญ่
4. คณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง

1.4 การประชุมคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีการประชุม เพื่อปฏิบัติงานตามหน้าที่รวมถึงการรับทราบผลการดำเนินงานเป็นประจำอย่างน้อยทุก 3 เดือน ในการประชุมกรรมการต้องสามารถแสดงความคิดเห็นและใช้ดุลยพินิจได้อย่างเป็นอิสระ จำนวนองค์ประชุมของการลงมติในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท จะต้องมีการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม ทั้งนี้กรรมการจะเข้าร่วมประชุมทุกครั้ง นอกจากจะมีเหตุจำเป็นอันเป็นเหตุสุดวิสัย ซึ่งต้องแจ้งต่อเลขานุการคณะกรรมการบริษัท

เป็นการล่วงหน้า บริษัทฯ จะรายงานจำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่านไว้ในรายงานประจำปี และบริษัทฯ ได้จัดให้เลขานุการคณะกรรมการบริษัทกำหนดตารางการประชุมล่วงหน้าตลอดปี เพื่อให้คณะกรรมการทุกท่านได้ทราบกำหนดการประชุมคณะกรรมการเป็นการล่วงหน้า เลขานุการคณะกรรมการบริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมแก่กรรมการทุกท่าน เพื่อยืนยันกำหนดวัน และแจ้งให้ทราบถึง เวลา สถานที่ และวาระการประชุม เลขานุการคณะกรรมการจะเป็นผู้รวบรวมเอกสารประกอบการประชุมจากฝ่ายจัดการ และจัดส่งให้คณะกรรมการล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน โดยเอกสารดังกล่าวจะเป็นข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจและการใช้ดุลยพินิจอย่างเป็นอิสระของคณะกรรมการ โดยเลขานุการคณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้บันทึกประเด็นในการประชุม เพื่อจัดทำเป็นรายงานการประชุม ที่มีเนื้อหาสาระครบถ้วนและเสร็จสมบูรณ์ภายใน 14 วัน นับจากวันประชุมเสร็จสิ้น เพื่อเสนอให้ประธานกรรมการลงนามและจะต้องจัดให้มีระบบการจัดเก็บที่ดี สะดวกต่อการค้นหา และเป็นความลับ

บริษัทฯ กำหนดให้มีการประชุมอย่างน้อย 4 ครั้งต่อปี และกรรมการบริษัททุกคนเข้าร่วมประชุมเกินกว่าร้อยละ 80 ของการประชุม คณะกรรมการทั้งหมดในรอบปีที่ผ่านมา (รายละเอียดปรากฏตามการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย)

1.5 การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท (ทั้งคณะและรายบุคคล) และคณะกรรมการชุดย่อยของ บริษัทฯ กำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท (ทั้งคณะและรายบุคคล) และคณะกรรมการชุดย่อยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยเป็นการประเมินทั้งแบบรายบุคคลและแบบคณะกรรมการทั้งชุด เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาและปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติงานของตนเองต่อไป

ในทุกสิ้นปีทางเลขานุการบริษัทและเลขานุการคณะกรรมการชุดย่อย จะทำการจัดส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย และแบบประเมินตนเอง เพื่อประเมินผลประจำปี และจัดส่งแบบการประเมินกลับมาที่เลขานุการคณะกรรมการ เพื่อสรุปรวบรวมผลการประเมิน และรายงานให้คณะกรรมการรับทราบ

1.6 การประชุมกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทมีโอกาสร่วมประชุมโดยไม่มีกรรมการที่เป็นผู้บริหารเข้าร่วมประชุมตามความจำเป็น เพื่อให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารได้อภิปรายปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วยในการประชุม เพื่อให้การหารือเป็นไปอย่างอิสระ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง สอดคล้องตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยในปี 2562 ได้มีการประชุมในวันที่ 4 พฤศจิกายน 2562

1.7 การประชุมกรรมการอิสระ

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้กรรมการอิสระมีการประชุมกันเอง เพื่อให้มีการอภิปรายเรื่องต่างๆ ได้อย่างอิสระ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้สอดคล้องตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยในปี 2562 ได้มีการประชุมในวันที่ 4 พฤศจิกายน 2562

1.8 การรายงานข้อมูล

1. คณะกรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบต่อรายงานข้อมูลทางการเงินและข้อมูลทั่วไปต่อผู้ถือหุ้น และผู้ลงทุนทั่วไปอย่างถูกต้องตามความเป็นจริงครบถ้วนโปร่งใส มีคำอธิบายอย่างมีเหตุผลพร้อมตัวเลขสนับสนุนทั้งด้านนโยบาย ผลการดำเนินงาน แนวโน้มในอนาคต ตลอดจนผลสำเร็จและอุปสรรคของกิจการ
2. คณะกรรมการมีความเข้าใจและสนับสนุนการปฏิบัติตามมาตรฐานการปฏิบัติงานทางวิชาชีพของผู้สอบบัญชี
3. คณะกรรมการได้จัดทำรายงานแสดงถึงความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ต่อการจัดทำและเปิดเผยรายงานทางการเงินของกิจการ เสนอไว้ในรายงานประจำปีคือควบคู่กับงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชี โดยครอบคลุมถึง

3.1) ข้อกำหนดของกฎหมาย ที่กำหนดให้คณะกรรมการของบริษัทฯ ต้องให้มีการจัดทำงบการเงิน เพื่อแสดงฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมาที่เป็นจริงและสมเหตุสมผล

3.2) ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ในการจัดการให้มีข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอเพื่อรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และเพื่อให้ทราบถึงจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริต หรือมีการดำเนินการที่ผิดปกติ

3.3) ให้คำยืนยันว่าบริษัทฯ ได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ ตลอดจนได้มีการพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลอย่างรอบคอบในการจัดทำงบการเงินของบริษัท

1.9 แผนการสืบทอดตำแหน่ง

คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีแผนสืบทอดตำแหน่งของผู้บริหาร โดยเป็นการเตรียมความพร้อมบุคลากรในบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ จะมีผู้บริหารที่มีความรู้ ความสามารถ สามารถสืบทอดตำแหน่งที่สำคัญต่อไปในอนาคต โดยได้กำหนดเกณฑ์ในการพิจารณาไว้อย่างเป็นระบบ

1.10 การปฐมนิเทศกรรมการใหม่

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีการปฐมนิเทศกรรมการใหม่ ก่อนการปฏิบัติหน้าที่กรรมการ เพื่อให้รับทราบความคาดหวังที่บริษัทฯ มีต่อบทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการ นโยบายและแนวทางปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ตลอดจนสร้างความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจและการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ และเพื่อเตรียมความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

1.11 การพัฒนากรรมการและผู้บริหารระดับสูง

บริษัทฯ ให้การสนับสนุนคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร เข้าร่วมสัมมนาในหลักสูตรที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ รวมทั้งพบปะแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารขององค์กรต่างๆ เพื่อนำความรู้และประสบการณ์มาประยุกต์ใช้ในการพัฒนาบริษัทฯ ต่อไป

1.12 การติดต่อสื่อสารกับฝ่ายบริหาร

คณะกรรมการบริษัทสนับสนุนให้ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุมกับทั้งการประชุมคณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับวาระที่ตนรับผิดชอบต่อที่ประชุม เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทได้รับทราบข้อมูลความคิดเห็นจากผู้บริหารที่รับผิดชอบงานโดยตรง ขณะเดียวกันผู้บริหารก็มีโอกาสได้เรียนรู้และทำความเข้าใจมุมมองของคณะกรรมการบริษัท รวมถึงมีโอกาสดำเนินการให้แสดงความคิดเห็น เสนอแนะทางอันจะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทร่วมกับทางคณะกรรมการบริษัท

หลักปฏิบัติ 2 กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน

นอกจากการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทรับรู้อยู่จากการขายแล้ว บริษัทฯ ยังดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้การดำเนินงานของบริษัทย่อย เพื่อสร้างความมั่นคงในระยะยาว จากการมีรูปแบบรายได้ที่สม่ำเสมอในอนาคต ถือได้ว่าบริษัทฯ มีการกำหนดเป้าหมายในการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหุ้น กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน รวมถึงบริษัทคู่ค้า และสถาบันการเงิน โดยจะเห็นได้จากวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัทฯ

วิสัยทัศน์

บริษัท ปรีณัฐ จำกัด (มหาชน) มุ่งมั่นในการพัฒนามาตรฐานการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงรุก สู่การเป็นผู้นำในการสร้างสรรค์ “บ้าน” สำหรับสร้างครอบครัวชุมชนและคุณภาพชีวิตที่สมบูรณ์ รวมถึงการพัฒนาองค์กรให้เจริญเติบโตอย่างยั่งยืนภายใต้หลักบรรษัทภิบาล

พันธกิจ

- การสร้างคุณภาพชีวิตในการทำงานที่สมบูรณ์มีความสุข และส่งเสริมการฝึกอบรมวิจัยและพัฒนาด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการสร้างนวัตกรรมด้านที่อยู่อาศัยสำหรับอนาคตอย่างต่อเนื่อง
- การพัฒนาระบบมาตรฐานการปฏิบัติงานในด้านการออกแบบการก่อสร้าง และการบริหารจัดการที่น่าเชื่อถือ และความเป็นมืออาชีพสู่ระดับสากล

- การเน้นสร้างความปลอดภัยและความพึงพอใจให้กับผู้ถือหุ้น พนักงาน ลูกค้า และบริษัทคู่ค้า รวมไปถึงการคืนกำไรสู่ชุมชน สังคม และประเทศ

2.1 กลยุทธ์ทางธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ

1. การกระจายการพัฒนาโครงการตามแนวสถานียขนส่งมวลชนระบบรางในหลายพื้นที่

บริษัทฯ มีแผนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในหลายพื้นที่ที่มีศักยภาพ และมีความสะดวกด้านการคมนาคม โดยเน้นทำเลใกล้เคียงหรือแนวสถานียขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งมีการขยายตัวของความต้องการที่อยู่อาศัยในอัตราสูง โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่สอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิตและกำลังซื้อในปัจจุบัน ในปี 2562 บริษัทเปิดโครงการคอนโดในช่วงไตรมาส 2/2562 ภายใต้ชื่อ “Zelle รัตนาธิเบศร์ ฟล 2” มูลค่าโครงการประมาณ 757.52 ล้านบาท ในช่วงไตรมาส 2/2562 เปิดโครงการบ้านแฝดและทาวน์เฮาส์ ภายใต้ชื่อ “Foret ลำลูกกาคลอง 5” มูลค่าโครงการประมาณ 653 ล้านบาท และ ในไตรมาส 4/2562 เปิดโครงการคอนโด ภายใต้ชื่อ “Zelle+ ตลาดพลู” มูลค่าโครงการประมาณ 197.88 ล้านบาท

2. การออกแบบโครงการที่มีแนวคิดและเอกลักษณ์เฉพาะตัว (Concept and Unique Design)

บริษัทฯ พัฒนาธุรกิจโดยตระหนักในความสำคัญของสิ่งแวดล้อม โดยมีการออกแบบโครงการเพื่อสร้างเอกลักษณ์เฉพาะตัวที่มีความโดดเด่นทั้งรูปแบบโครงสร้างภายนอก การตกแต่งภายใน และพื้นที่ส่วนกลาง โดยคำนึงถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ใช้สอย และได้เพิ่มแนวคิดด้านอนุรักษ์พลังงาน การเอาใจใส่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมเพื่อสร้างความโดดเด่นให้แก่โครงการ จนได้รับรางวัล “BCI Asia TOP 10 Developers Awards 2018” บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ยอดเยี่ยมของไทยประจำปี 2018 จากโครงการซีทีเอ็นส์ พระราม2-ท่าข้าม รางวัล “บ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่น ปี 2018” จากโครงการ ปรีณัฐ สาทร-ราชพฤกษ์ และรางวัลชนะเลิศอันดับที่ 1 สาขาคอนโด Low Rise ประเภทเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมยอดเยี่ยม ประจำปี 2561 จากโครงการ เซล สาธยา ในงานประกวดโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการส่งออก Property Export Awards Thailand 2018

3. การขยายโอกาสทางธุรกิจประเภทที่อยู่อาศัยที่หลากหลาย
บริษัทฯ มีเป้าหมายระยะยาวในการเป็นผู้นำทางด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในทุกประเภท โดยไม่จำกัดเฉพาะผลิตภัณฑ์ประเภทใดประเภทหนึ่ง รวมถึงแนวคิดเพื่อการลงทุนในธุรกิจที่มีการรับรู้รายได้แบบ Recurring Income เช่น โรงแรม, อพาร์ทเมนต์, สำนักงานเพื่อเช่า, พื้นที่เช่าเพื่อ

การพาณิชย์ เพื่อสร้างฐานรายได้ที่สม่ำเสมอเพิ่มขึ้นในอนาคต ทั้งนี้ บริษัทฯ จะประเมินโอกาสในการการลงทุนดังกล่าว โดยพิจารณาจากความเป็นไปได้ของโครงการทั้งในแง่การลงทุนและการตลาด รวมทั้งผลตอบแทนของโครงการ อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และต่อผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าการเปิดกว้างทางด้านผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายของบริษัทฯ จะช่วยขับเคลื่อนให้ธุรกิจของบริษัทฯ เติบโตอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

4. พิจารณาโอกาสการลงทุนในธุรกิจ หรือโครงการพัฒนาสังหาริมทรัพย์จากผู้ประกอบการอื่น

นอกเหนือจากธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ เป็นผู้ดำเนินการเองแล้ว บริษัทฯ ยังประเมินโอกาสในการลงทุนในกิจการ หรือโครงการจากผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์รายอื่น เพื่อเพิ่มความต่อเนื่อง และอัตราการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ ในอนาคต ทั้งนี้ การลงทุนในกิจการ หรือโครงการจากผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์รายอื่นนั้น จะสามารถช่วยลดระยะเวลาการพัฒนาโครงการ ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้ และกำไรได้เร็วขึ้น เป็นต้น

2.2 กลยุทธ์ทางการตลาด

1. ท่าเลที่ตั้งของโครงการ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับท่าเลที่ตั้งของโครงการเป็นลำดับต้นๆ ในการพัฒนาโครงการทุกโครงการของบริษัทฯ เนื่องจากท่าเลที่ตั้งของโครงการถือเป็นปัจจัยหลักที่สำคัญที่สุดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับโครงการคอนโดมิเนียม ทั้งนี้ ท่าเลที่ตั้งโครงการต้องใกล้แหล่งคมนาคมที่สำคัญ และการคมนาคมที่ดี โดยได้เลือกท่าเลที่ตั้งโครงการใกล้สถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตรอบนอกกรุงเทพมหานครและปริมณฑล อันเป็นปัจจัยหลักในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในยุคปัจจุบัน

2. การออกแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ (Unique Design) ภายใต้ชื่อโครงการที่หลากหลาย

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการที่มีรูปแบบเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว (Unique Design) มีการออกแบบตกแต่งที่สามารถสร้างความประทับใจ เป็นที่อยู่อาศัยที่ใกล้ชิดธรรมชาติ และสะท้อนความเป็นเอกลักษณ์และสไตล์ของตนเอง โดยคำนึงถึงการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ใช้สอยสูงสุดแต่ละโครงการ

3. การวางแผนการขายแบบเป็นทีมและเป็นระบบ

บริษัทฯ กำหนดกลยุทธ์การขายแบบทีม โดยทีมขายและทีมการตลาดจะร่วมกันนำเสนอข้อมูลโครงการแก่ลูกค้า เริ่มต้นจากการอธิบายแนวคิด รูปลักษณ์ สไตล์ ของโครงการ เพื่อจูงใจให้ลูกค้ามีความรู้สึกร่วมและอยากเป็นเจ้าของ พร้อมนำเสนอข้อมูลโครงการ เพื่อปิดการขายกับ

ลูกค้ารายดังกล่าว ซึ่งหากเปรียบเทียบกับการขายแบบเดิมที่มีเจ้าหน้าที่ขายเพียงคนเดียว อาจมีความเสี่ยงที่ลูกค้าไม่พอใจการบริการของเจ้าหน้าที่ขายดังกล่าว และทำให้บริษัทฯ เสียโอกาสในการขาย ซึ่ง นโยบายขายแบบเป็นทีมดังกล่าวจะสามารถช่วยเพิ่มอัตราส่วนความสำเร็จ (Success Rate) ในการปิดการขายกับลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ

4. ลูกค้าสัมพันธ์ (Customer Centric) และบริการหลังการขาย

บริษัทฯ ได้จัดให้มีบริการหลังการขายเพื่อสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าที่กำลังตัดสินใจซื้อสินค้าของบริษัทฯ ทั้งในส่วนของการรับประกันคุณภาพสินค้าหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์ การอำนวยความสะดวกในการติดต่อขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงิน ซึ่งนอกจากจะช่วยอำนวยความสะดวกให้ลูกค้าแล้ว ยังทำให้บริษัทฯ สามารถวางแผนการอื่นได้อย่างมีประสิทธิภาพ

5. การกำหนดราคาขาย

บริษัทฯ มีการกำหนดราคาขายโดยพิจารณาจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ท่าเลที่ตั้ง ดัชนีที่ดิน และการก่อสร้างโครงการ โดยในแต่ละหน่วยจะแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับปัจจัยที่เกี่ยวข้อง อาทิ จำนวนชั้น ตำแหน่งที่ตั้ง ทัศนียภาพ และระยะเวลาในการเปิดขายโครงการ อย่างไรก็ตาม ราคาขายของแต่ละโครงการจะเป็นราคาที่สามารถแข่งขันได้เมื่อเปรียบเทียบกับโครงการของผู้ประกอบการอื่นในท่าเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน บริษัทฯ คำนึงถึงราคาขายที่เหมาะสมกับกำลังซื้อของลูกค้าเป็นสำคัญ รวมถึงการออกแบบที่เหมาะสมคุ้มค่ากับสิ่งที่ลูกค้าจะได้รับ และการรักษาระดับกำไรของบริษัทฯ ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมตามที่บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายไว้

6. การส่งมอบงานได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนด

บริษัทฯ มีความมั่นใจว่าการก่อสร้างโครงการจะเป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้างที่ถูกต้องครบถ้วนตามแบบที่ตกลงไว้ และสามารถส่งมอบให้แก่ลูกค้าได้ทันตามเวลา บริษัทฯ ได้วางแผนและจัดหาบริษัทรับเหมาก่อสร้างและผู้ที่มีประสบการณ์ทำงานร่วมกับบริษัทฯ รวมถึงมีการควบคุมดูแลเรื่องคุณภาพและการทำงานก่อสร้างของผู้รับเหมาในแต่ละโครงการอย่างใกล้ชิด ทำให้การพัฒนาโครงการที่ผ่านมาของบริษัทฯ สามารถส่งมอบงานให้ลูกค้าได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ เป็นส่วนให้บริษัทฯ สามารถบริหารการเงินและต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงสามารถสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าของบริษัทฯ ได้เป็นอย่างดี

2.3 กลยุทธ์ความเป็นมืออาชีพและประสบการณ์ของคณะผู้บริหาร
บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารงานแบบมืออาชีพด้วยทีมงานที่มีคุณภาพและมีวิสัยทัศน์ โดยผู้บริหารของบริษัทฯ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี ทำให้ระบบการทำงานภายในของบริษัทฯ มีความชัดเจนโปร่งใส ประกอบกับการนำแนวคิดใหม่ๆ มาใช้ในการพัฒนาองค์กรและผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ การคัดเลือกทีมงานมืออาชีพ เช่น บริษัทออกแบบโครงสร้างงานสถาปัตยกรรม บริษัทออกแบบตกแต่งภายใน และบริษัทออกแบบภูมิสถาปัตย์ เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับพนักงานทุกคนของบริษัทฯ โดยมุ่งเน้นให้พนักงานมีความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และจัดอบรมเพื่อสร้างความรู้ และมีความคิดสร้างสรรค์ใหม่ๆ โดยบริษัทฯ ต้องการให้พนักงานมีส่วนร่วมในธุรกิจของบริษัทฯ และมุ่งมั่นสร้างสรรค์ผลิตภัณฑ์และบริการใหม่ที่สามารถตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้เป็นอย่างดี ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าแนวทางดังกล่าวจะสามารถขับเคลื่อนให้ธุรกิจของบริษัทฯ เติบโตอย่างยั่งยืน และทำให้บริษัทฯ สามารถรักษานักงานที่มีคุณภาพให้อยู่กับบริษัทฯ ได้ในระยะยาว

2.4 กลยุทธ์การวิจัยและพัฒนา

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาโครงการเพื่อตอบสนองความต้องการและสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ลูกค้ารวมถึงให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการให้มีเอกลักษณ์เฉพาะ (Unique Design) รวมถึงการออกแบบฟังก์ชันการใช้งานห้องชุดที่คุ้มค่า (Best Function Unit Plan Design) ซึ่งถือเป็นจุดเด่นที่สำคัญของโครงการที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้มากที่สุดและเพื่อสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันสอดคล้องกับภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เปลี่ยนแปลงตลอดเวลา

2.5 การวิเคราะห์ภาพรวมตลาด

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลของตลาด กลไกและเปลี่ยนแปลงของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวมเพื่อเป็นฐานข้อมูลสำคัญในการจัดทำกลยุทธ์ หรือแผนงานของบริษัทฯ ให้ทันต่อเหตุการณ์ของตลาด และเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทฯ ได้มอบหมายให้ฝ่ายวิเคราะห์ข้อมูล ทำการวิเคราะห์ข้อมูล เพื่อควบคุมให้กลยุทธ์ของบริษัทฯ สอดคล้องและมีประสิทธิภาพกับเป้าหมายการดำเนินงานประจำปี

หลักปฏิบัติ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าผู้ถือหุ้น นักลงทุน และองค์กรที่กำกับดูแล ให้ความสำคัญกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการซึ่งถือเป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้นมากขึ้น บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญในการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและกรรมการชุดย่อยที่มีคุณภาพ และสามารถช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กับบริษัทฯ ได้ในระยะยาว

บริษัทฯ กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางในการคัดเลือก สรรหา กรรมการ โดยพิจารณาควบคู่ไปกับแนวปฏิบัติที่ดีในการสรรหา แต่งตั้งกรรมการของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย โดยคณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทนกำหนดคุณสมบัติของกรรมการ คณะต่างๆ และเน้นคุณสมบัติที่หลากหลายทั้งด้านทักษะ ประสบการณ์ ความสามารถ ที่เป็นประโยชน์กับบริษัท รวมทั้งกำหนดให้กระบวนการในการสรรหามีความโปร่งใสเพื่อเสริมสร้างความมั่นใจให้กับผู้ถือหุ้นและบุคคลภายนอก ดังนี้

3.1 กรรมการบริษัท

ปัจจุบัน คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 7 ท่าน ซึ่งเป็นจำนวนที่เหมาะสมกับขนาดของกิจการ โดยเป็นกรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 3 ท่าน และเป็นกรรมการอิสระ จำนวน 4 ท่าน และกำหนดให้จำนวนกรรมการอิสระต้องมีอย่างน้อย 1 ใน 3 หรือไม่น้อยกว่า 3 คนเสมอ รวมทั้งมีคุณสมบัติตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์ กำหนด

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการสรรหากรรมการ ที่ต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ มีประวัติการทำงานที่ดี และมีภาวะผู้นำ วิสัยทัศน์กว้างไกล รวมทั้งมีคุณธรรม จริยธรรม ตลอดจนมีทัศนคติที่ดีต่อองค์กร สามารถอุทิศเวลาให้ได้อย่างเพียงพออันเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ และคำนึงถึงคุณสมบัติที่เหมาะสมและสอดคล้องกับองค์ประกอบและโครงสร้างของกรรมการตามกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัทอีกด้วย

ในการแต่งตั้งกรรมการบริษัท บริษัทฯ จะพิจารณาจากความสามารถและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหรือพิจารณาจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจที่จะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ โดยบุคคลดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติครบตามพระราชบัญญัติมหาชนจากัดพ.ศ.2535 หมายความว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการตลาดทุนรวมถึงประกาศข้อบังคับและ/หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตามการแต่งตั้งกรรมการใหม่จะต้องผ่านการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 หุ้นต่อ 1 เสียง
- (2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เลือกตั้งบุคคลเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้แต่ในการลงमतต้องออกเสียงด้วยคะแนนที่มีทั้งหมด จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
- (3) บุคคลที่ได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี หรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้นให้ประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการ การในขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนจัดตั้งให้จับสลากกัน ส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามารับตำแหน่งอีกได้โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระแล้วกรรมการจะพ้นจากตำแหน่งเมื่อ (1) ตาย (2) ลาออก (3) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย (4) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติให้ออกด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงและมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง หรือ (5) ศาลมีคำสั่งให้ออก

3.2 กรรมการอิสระ

บริษัทฯ จะคัดเลือกบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระโดยพิจารณาจากคุณสมบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการตลาดทุนรวมถึงประกาศข้อบังคับและ/หรือ กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ จำนวนกรรมการอิสระจะต้องมีอย่างน้อย 1 ใน 3 หรือไม่น้อยกว่า 3 คนเสมอ

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละห้าของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง
2. ไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน และไม่มีลักษณะอื่นใด ที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

3.3 กรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบจะต้องได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท และจะต้องเป็นกรรมการอิสระของ บริษัทฯ และต้องมีจำนวนอย่างน้อย 3 ท่าน โดยกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ท่าน ที่มีความรู้ทางด้านการเงินและการบัญชี คณะกรรมการบริษัทฯ ได้กำหนดคุณสมบัติของกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

1. ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ให้เป็นกรรมการตรวจสอบ
2. กรรมการทุกคนต้องเป็นกรรมการอิสระของบริษัทฯ โดยมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)
3. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วมบริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
4. ไม่เป็นกรรมการของบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย และบริษัทย่อยลำดับเดียวกันเฉพาะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน
5. มีหน้าที่ในลักษณะเดียวกับที่กำหนดไว้ในประกาศตลาดหลักทรัพย์ฯ ว่าด้วยคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ
6. มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอ ที่จะสามารถทำหน้าที่ในฐานะกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ ต้องมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน ที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้
7. คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งประธานกรรมการตรวจสอบหรือให้ผู้ที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการตรวจสอบทั้งหมดทำการเลือกบุคคลหนึ่งขึ้นมาเป็นประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
8. ให้บุคคลใดที่ได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการตรวจสอบ ปฏิบัติหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

3.4 กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2555 ได้มีมติอนุมัติให้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน โดยประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อกำหนดนโยบายด้านการสรรหาบุคคลที่จะเข้ามาเป็นกรรมการและผู้บริหารระดับสูง และกลั่นกรองบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมก่อนเสนอชื่อให้คณะกรรมการ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นแต่งตั้ง นอกจากนี้ยังมีบทบาทสำคัญในการพิจารณาหลักเกณฑ์ในการกำหนดคำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารระดับสูง เพื่อให้มีความเหมาะสม และสะท้อนถึงความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการและผู้บริหารให้เป็นไปตามเป้าหมาย

3.5 กรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารจะต้องได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารทำหน้าที่ในการบริหารกิจการให้เป็นไปตามนโยบาย ข้อบังคับ หลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการพิจารณากลับกรองเรื่องต่างๆ ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนติดตามการดำเนินงานและแนวทางการบริหารงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ จะต้องไม่น้อยกว่า 3 คน ทั้งนี้ องค์คณะของกรรมการบริหารของบริษัทฯ จะประกอบไปด้วยผู้บริหารสูงสุดในสายงานต่างๆ

3.6 กรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง

ในปี 2552 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง โดยประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อกำหนดนโยบาย ทิศทางกลยุทธ์ และการบริหารความเสี่ยงหลักในการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้สอดคล้องและสนับสนุนสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขัน โดยคณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยงต้องประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ท่าน

หลักปฏิบัติ 4 สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการสรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูง และการบริหารบุคลากร ซึ่งถือเป็นพื้นฐานสำคัญในการขับเคลื่อนองค์กรให้เป็นไปตามนโยบายและกลยุทธ์ที่คณะกรรมการกำหนดในการสรรหาผู้บริหารและบุคลากร คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับทักษะ ประสบการณ์และคุณลักษณะที่จำเป็นสำหรับผู้บริหาร และหรือบุคลากรในแต่ละสาขาไว้เป็นการเฉพาะ เพื่อให้เกิดผลสัมฤทธิ์ในการสรรหาบุคลากรที่ตรงตามความต้องการตามแผนการสรรหาของบริษัทฯ

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้มีอำนาจ ในการกำหนดหลักเกณฑ์ คุณสมบัติ ในการสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ อาทิ ตำแหน่งผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นต้น

หลักเกณฑ์ในการสรรหาผู้บริหารระดับสูงของบริษัท มี 2 ส่วน ส่วนแรกเป็นสมรรถนะด้านบริหาร (Managerial Competency) ประกอบไปด้วยทักษะภาวะผู้นำ ทักษะการจัดการเชิงกลยุทธ์ ทักษะการบริหารโครงการ ทักษะการบริหารความเสี่ยง และ ทักษะการบริหารธุรกิจ ส่วนที่สองเป็นสมรรถนะตามบทบาทหน้าที่ (Functional Competency) หมายถึง ความรู้ ทักษะและคุณลักษณะที่ผู้บริหารจำเป็นต้องมี เพื่อใช้ในการปฏิบัติหน้าที่ให้บรรลุเป้าหมายที่วางไว้ เช่น ทักษะด้านการวิเคราะห์ข้อมูล ทักษะด้านการออกแบบ ทักษะด้านการวางแผนและการจัดการ เป็นต้น

นอกจากนี้ คณะกรรมการสรรหายังกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทน และประเมินผลของผู้บริหารระดับสูงอีกด้วย โดยค่าตอบแทนของผู้บริหารระดับสูงที่บริษัทฯ จัดสรรให้นั้น มีทั้งค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน อาทิเช่น เงินเดือน โบนัส สำหรับระยะสั้นรวมถึงใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่กรรมการผู้บริหารและพนักงาน (ESOP) ในระยะยาว และค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน เช่น สวัสดิการการรักษายาบาล การพัฒนาบุคลากร โดยการอบรมทั้งภายในและภายนอก เป็นต้น

ในทุกไตรมาสและสิ้นปีจะมีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหาร และพนักงานตามเกณฑ์การประเมินที่กำหนด เพื่อให้ได้ผลการประเมินที่ตรงกับผลการดำเนินงาน และสอดคล้องกับเป้าหมายของบริษัทฯ

หลักปฏิบัติ 5 ส่งเสริมวัฒนธรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ

การประกอบธุรกิจของบริษัทฯ เป็นการทำงานร่วมกันกับผู้มีส่วนได้เสียหลายฝ่าย การบริหารจัดการผลประโยชน์จึงเป็นสิ่งที่บริษัทฯ ต้องใช้ความระมัดระวัง และให้เกิดความเป็นธรรมกับทุกฝ่าย ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัดเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ทั้งผู้ถือหุ้น พนักงาน ผู้บริหาร คู่ค้า ลูกค้า เจ้าหนี้ รวมถึงสังคมโดยรวม

5.1 การเคารพสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ

บริษัทฯ ตั้งมั่นในความยุติธรรม และความมีคุณธรรมกับผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ โดยไม่เลือกปฏิบัติต่อผู้หนึ่งผู้ใดอย่างไม่เป็นธรรม ไม่ใช้วิธีการฉ้อโกง หรือความสับสนส่วนตัวตัดสิน และให้โอกาสเท่าเทียมกันโดยไม่แบ่งแยก เชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา หรือเพศ บริษัทฯ ตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียและชุมชน และถือเป็นการกิจหลักที่จะสร้างสรรค์โครงการ และกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ในการพัฒนาสังคมและชุมชน โดยบริษัทฯ ได้วางแผนทางปฏิบัติเกี่ยวกับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายไว้ดังนี้

1. **ผู้ถือหุ้น** : บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะพัฒนารูปร่างของบริษัทฯ ให้เจริญเติบโต สามารถแข่งขันได้ในระยะยาว และแบ่งปันผลกำไรให้ผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสม รวมทั้งนำเสนอข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นอย่างถูกต้องครบถ้วน โปร่งใส ทันเวลา และเท่าเทียมกัน
2. **พนักงาน** : บริษัทฯ จะปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียม และเป็นธรรม ใช้ระบบการประเมินผลงาน (KPI) ในการประเมินผลการปฏิบัติงาน และการประเมินแบบ 360 องศา เพื่อให้สะท้อนผลการปฏิบัติงานตามความเป็นจริง นอกจากนี้ผลจากการประเมินจะใช้ในการวางแผนการฝึกอบรม การสนับสนุนเรื่องการศึกษาต่อของพนักงาน และการพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนที่เป็นธรรม รวมทั้งบริษัทฯ ยังจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานและสวัสดิการต่างๆ กำกับดูแลเรื่องความปลอดภัย และสุขอนามัยที่ดีในสถานที่ทำงาน ดังนี้

- 1) พิจารณาคัดเลือกพนักงานที่มีความรู้ ความสามารถ ภายในบริษัทฯ เพื่อบรรจุในตำแหน่งที่สูงขึ้นก่อนการสรรหา จากภายนอก โดยหากเป็นพนักงานจากภายนอก บริษัทฯ มุ่งสรรหาและคัดเลือกพนักงานที่มีความรู้ ความสามารถ มีทัศนคติที่ดี เข้ากับองค์กรได้มาร่วมงานกับบริษัทฯ ตามความจำเป็น และความเหมาะสมของแต่ละหน่วยงาน โดยคำนึงถึงการใช้ทรัพยากรบุคคลให้เกิดประโยชน์สูงสุด
- 2) ส่งเสริมความก้าวหน้าของพนักงาน โดยกำหนดทิศทางการพัฒนาพนักงานอย่างชัดเจน และดูแลพนักงานทุกระดับ ให้ได้รับการพัฒนาตามทิศทางดังกล่าวอย่างเป็นระบบ และต่อเนื่อง เพื่อให้สามารถทำงานในหน้าที่ปัจจุบันได้อย่างมีประสิทธิภาพ และมีความพร้อมในการรับผิดชอบงานที่สูงขึ้นในอนาคต
- 3) บริหารค่าจ้าง เงินเดือน และสวัสดิการ ให้เป็นไปโดยยุติธรรม และทัดเทียมกับบริษัทชั้นนำ และปรับปรุงให้มีความเหมาะสมกับสภาวะในปัจจุบันอยู่เสมอ และจะใช้ระบบคุณธรรม (Merit System) ในการเลื่อนขึ้นเงินเดือน และการเลื่อนตำแหน่ง โดยพิจารณาความรู้ความสามารถ ผลงาน และ ศักยภาพของพนักงานแต่ละบุคคลประกอบกัน
- 4) ส่งเสริมการทำงานเป็นทีม ให้พนักงานมีความร่วมมือ ร่วมใจกันทำงาน เสมือนหนึ่งเป็นบุคคลในครอบครัวเดียวกัน ซึ่งถือเป็นวัฒนธรรมองค์กรที่สำคัญของบริษัทฯ อันจะให้ ผลประโยชน์ของบริษัทฯ สามารถเติบโตตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา โดยบริษัทฯ กำหนดแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

(1) กระบวนการสรรหาบุคลากร

บริษัทฯ มีการกำหนดคุณสมบัติของพนักงานอย่างชัดเจนตามลักษณะงาน ไม่นำความแตกต่างด้านเชื้อชาติ สีผิว เพศภาวะ ศาสนา สัญชาติ ภูมิหลังของบุคคล ความคิดเห็นทางการเมือง อายุหรือความทุพพลภาพ มาเป็น ปัจจัยในการพิจารณาและตัดสินใจจ้างงาน โดยจะ คัดเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามกระบวนการ คัดเลือกตามวิธีการที่กำหนดไว้ นอกจากนี้หากมีตำแหน่ง งานว่างลงหรือมีตำแหน่งงานใหม่เกิดขึ้น บริษัทฯ มีนโยบาย ที่จะสรรหาบุคลากรที่เหมาะสมจากพนักงานภายในของ บริษัทฯ ก่อนการคัดเลือกจากบุคลากรภายนอก ยกเว้นแต่ ไม่มีบุคคลที่เหมาะสม บริษัทฯ จึงจะคัดเลือกและบรรจุบุคคล ภายนอก โดยจะสรรหาและคัดเลือกพนักงานที่มีความรู้ ความสามารถ มีทัศนคติที่ดี เข้ากับองค์กรได้มาร่วมงานกับ บริษัทฯ ตามความจำเป็น และความเหมาะสมของแต่ละ หน่วยงาน โดยคำนึงถึงการใช้ทรัพยากรบุคคลให้เกิด ประโยชน์สูงสุด

(2) การฝึกอบรมพัฒนาบุคลากร

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการพัฒนา บุคลากรทุกระดับ โดยมีนโยบายการพัฒนาพนักงานอย่าง ต่อเนื่องเพื่อฝึกฝนทักษะและเพิ่มพูนศักยภาพ และความสามารถ ของพนักงานโดยสนับสนุนทั้งการจัดการฝึกอบรม ให้แก่ พนักงานและมีสวัสดิการสนับสนุนเรื่องทุนการศึกษาต่อ ให้แก่พนักงานโดยให้ออกาสอย่างทั่วถึงและสม่ำเสมอ มีการ พัฒนาฝึกอบรมพนักงานอย่างต่อเนื่องทั้งภายในและ ภายนอกบริษัท เช่น ให้ความรู้ที่เกี่ยวข้องกับพนักงานในการ เพิ่มศักยภาพในการทำงาน และความรู้ด้านอื่นๆ ทั้งด้าน กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ การพัฒนา บุคลิกภาพของพนักงาน หรือสวัสดิการต่างๆ รวมถึง ส่งพนักงานไปทำงานหรือปรับปรุงการปฏิบัติงานให้ดียิ่งขึ้น รวมถึงกระตุ้นและสร้างเสริมความร่วมมือในการทำงาน เป็นทีม รักษาความสัมพันธ์ระหว่างผู้ร่วมงานด้วยกันและ ระหว่างหัวหน้างานและผู้ปฏิบัติงาน โดยในปี 2562 มีพนักงาน 167 คน มีการอบรมทั้งสิ้น 2,299 ชั่วโมง คิดเป็นค่าเฉลี่ยที่ 13.77 ชั่วโมง/คน/ปี

บริษัทฯ มุ่งมั่นในการพัฒนาและส่งเสริมความรู้แก่ พนักงาน รวมไปถึงเรื่องของการสร้างความสุขในการ ทำงาน ด้วยการจัดกิจกรรมต่างๆ ตลอดทั้งปี เพื่อให้ พนักงานผ่อนคลายจากความเครียด และส่งเสริมการสร้าง ความสัมพันธ์อันดีของพนักงานในองค์กร เพื่อประสิทธิภาพ ในการทำงาน ลดปัญหาเรื่องของการสื่อสารระหว่างแผนก ในองค์กร โดยมีรายละเอียดของกิจกรรมต่างๆ (รายละเอียด เพิ่มเติมในหัวข้อ ความรับผิดชอบต่อสังคม)

(3) การจ่ายผลตอบแทนในการทำงาน

บริษัทฯ จัดให้มีข้อตกลงการจ้างงานที่เป็นธรรมสำหรับพนักงาน และให้พนักงานได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมตามศักยภาพ ตำแหน่งหน้าที่ และความรับผิดชอบ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีนโยบายพิจารณาปรับเพิ่มค่าตอบแทนตามเกณฑ์ที่บริษัทกำหนดไว้ด้วยความเป็นธรรม ให้โอกาสและผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อพนักงาน ซึ่งสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งในระยะสั้นและในระยะยาว โดยนอกจากเงินเดือนที่พนักงานได้รับเป็นประจำทุกเดือนแล้ว ในทุกต้นปี บริษัทฯ จะกำหนดเป้าหมายการทำงานที่ชัดเจนร่วมกับพนักงาน โดยมีดัชนีชี้วัดความสำเร็จ (KPI) ในการคำนวณจ่ายค่าตอบแทนพิเศษประจำปี (โบนัส) ทั้งยังจัดให้มีสวัสดิการอื่นๆ แก่พนักงาน และมีกิจกรรมสำหรับพนักงาน เช่น จัดงานปีใหม่และจับสลากให้รางวัลพิเศษกับพนักงานจำนวนมาก และกิจกรรมงานเลี้ยงกลางปีเพื่อมอบรางวัลให้แก่พนักงาน และสร้างความสัมพันธ์ที่ดีภายในองค์กร (รายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ ความรับผิดชอบต่อสังคม)

(4) สุขภาพและความปลอดภัยในการทำงาน

บริษัทฯ จัดให้มีระบบการทำงานที่มุ่งเน้นความปลอดภัย และสุขอนามัยในสถานที่ทำงานอย่างเหมาะสม เช่น การกำหนดนโยบายมาตรฐานการปลอดภัยบริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ โดยกำหนดให้พนักงานต้องสวมหมวกนิรภัยทุกครั้งเมื่ออยู่บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ เพื่อระบบป้องกันอุบัติเหตุที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างการปฏิบัติงาน การจัดให้มีสถานที่ทำงานที่สะอาดเพื่อความปลอดภัยจากอันตรายที่อาจเกิดขึ้น ทั้งจากอัคคีภัย และโรคภัย เป็นต้น ในส่วนของพนักงานบริษัทจัดให้มีสวัสดิการด้านการรักษาพยาบาล (รายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ ความรับผิดชอบต่อสังคม)

3. **ลูกค้า :** บริษัทฯ ให้ความสำคัญ ใส่ใจและรับผิดชอบต่อลูกค้า โดยผลิตสินค้าที่มีคุณภาพและมาตรฐาน สามารถตอบสนองความต้องการลูกค้าในราคาที่เหมาะสม และให้บริการลูกค้าด้วยความจริงใจ ตั้งใจ และใส่ใจ เพื่อให้ลูกค้าได้รับข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าอย่างถูกต้อง รวมถึงให้บริการหลังการขายที่ดี สร้างความสัมพันธ์ระหว่างลูกค้าด้วยกิจกรรมต่างๆ อย่างต่อเนื่อง และกำหนดช่องทางให้ลูกค้าสามารถติดต่อบริษัทได้ โดยตรงที่ Call Center 1753 เพื่อตอบคำถามข้อสงสัย รับข้อร้องเรียนเกี่ยวกับคุณภาพของสินค้าและบริการ

4. **ผู้ค้า :** บริษัทฯ ปฏิบัติต่อผู้ค้าด้วยความเป็นธรรมตามเงื่อนไขทางการค้า และสัญญาที่ตกลงทำร่วมกันตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย และปฏิบัติต่อผู้ค้าตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีนโยบายในการจัดซื้อจัดจ้าง ผู้จำหน่ายสินค้า ผู้ออกแบบ ผู้รับเหมา และผู้ค้าอื่นๆ ของบริษัทฯ ให้มีโอกาสเข้าร่วมเสนอราคาและประมูลงานตามขั้นตอน เพื่อเป็นการคัดเลือกผู้ค้าที่เหมาะสมตามเงื่อนไขที่บริษัทฯ กำหนด

วิธีการคัดเลือกและเกณฑ์การประเมินผู้ค้า

1. มีประวัติทางการเงินที่เชื่อถือได้ และมีศักยภาพที่จะเติบโตไปพร้อมกับบริษัทฯ ในระยะยาว
2. ผลิต จำหน่ายสินค้า หรือให้บริการที่มีคุณภาพ ตรงตามความต้องการและตรวจสอบคุณภาพได้
3. ประเมินความตรงต่อเวลาในการส่งมอบงาน สินค้าและบริการ
4. ประเมินความสามารถในการประสานงาน การแก้ไขปัญหา และความพร้อมของทีมงาน และมีนโยบายปฏิบัติตามกฎหมายทรัพย์สินทางปัญญา โดยจะไม่ใช้สินค้าที่มีการละเมิดลิขสิทธิ์และเครื่องหมายการค้า
5. **พันธมิตรคู่แข่ง :** บริษัทฯ ปฏิบัติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี เพื่อรักษาบรรทัดฐานของข้อพึงปฏิบัติในการแข่งขันอย่างเป็นธรรม โดยจะไม่ใช้วิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสมเพื่อทำลายคู่แข่งทางการค้า บริษัทฯ สนับสนุนและส่งเสริมการค้าเสรี เป็นธรรมไม่ผูกขาด
6. **เจ้าหนี้ :** บริษัทฯ ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างเป็นธรรม และซื่อสัตย์และไม่เอารัดเอาเปรียบเพื่อสร้างความเชื่อถือให้กับเจ้าหนี้ และผลประโยชน์สูงสุดร่วมกัน และกำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับเจ้าหนี้ โดยเฉพาะเรื่องเงื่อนไขค้ำประกัน การบริหารเงินทุน และกรณีการผิดนัดชำระหนี้ไว้อย่างชัดเจน ไม่ว่าจะเป็นเจ้าหนี้ทางการค้าหรือเจ้าหนี้สถาบันการเงิน โดยไม่ให้เกิดการผิดนัดชำระหนี้ รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาและข้อตกลงต่างๆ อย่างเคร่งครัด
7. **สังคมและสิ่งแวดล้อม :** บริษัทฯ ให้ความสำคัญและใส่ใจกับความรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคม รวมทั้งให้การสนับสนุนกิจกรรมในชุมชน เพื่อเกื้อกูลสังคมในวาระและโอกาสที่เหมาะสม ตามโครงการช่วยเหลือสังคม (CSR) ที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการมาโดยตลอด รวมทั้งจะไม่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชนไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา และจะดูแลเอาใจใส่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมโดยบริษัทฯ มี นโยบายให้การสนับสนุนกิจกรรมต่างๆ ที่เสริมสร้างคุณภาพสิ่งแวดล้อม

5.2 การแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน

บริษัทฯ มีมาตรการดูแลผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายให้สามารถร้องเรียนกับบริษัทฯ ผ่านช่องทางต่างๆ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดูแลผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ลูกค้า คู่ค้า และประชาชนทั่วไปสามารถร้องเรียนหรือแสดงความคิดเห็นต่อบริษัทฯ ตามระเบียบว่าด้วยกระบวนการรับและพิจารณาข้อร้องเรียน พ.ศ. 2552 โดยผ่านช่องทางต่างๆ ดังนี้

จดหมายถึง บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 246 ถนนวิเศษพล แขวงท่าแร้ง
เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10230
เว็บไซต์ www.prinsiri.com

สำหรับพนักงาน สามารถร้องเรียนหรือเสนอแนะข้อคิดเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารได้โดยตรงทาง E-mail ในระบบของบริษัทฯ หรือ กล่องสื่อสารภายในองค์กร ที่จะสื่อสารโดยตรงกับผู้บริหารระดับสูง

5.3 ช่องทางการติดต่อคณะกรรมการบริษัทโดยตรง

คณะกรรมการบริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสีย ในการเสริมสร้างผลการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อสร้างความมั่นคงและยั่งยืนแก่บริษัทฯ โดยการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียได้รับทราบอย่างเพียงพอและโปร่งใส โดยจัดให้มีช่องทางสำหรับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ผู้ถือหุ้น และนักลงทุน ที่มีความประสงค์จะติดต่อกับคณะกรรมการบริษัทโดยตรง สามารถส่งความคิดเห็น ข้อร้องเรียน หรือข้อแนะนำที่เป็นประโยชน์ (ไม่ผ่านผู้บริหารของบริษัทฯ) สามารถติดต่อได้ที่ Email: info@prinsiri.com

หรือส่งจดหมายทางไปรษณีย์ถึง

- 1.ประธานกรรมการบริษัท หรือ
- 2.ประธานกรรมการตรวจสอบ หรือ
- 3.กรรมการผู้จัดการ

ทั้งนี้ บุคคลดังกล่าวจะดำเนินการรวบรวมข้อมูลเพื่อเสนอให้กรรมการบริษัทฯ พิจารณา โดย บริษัทฯ กำหนดนโยบายในการคุ้มครอง ผู้ส่งความคิดเห็นหรือข้อแนะนำ ด้วยการเก็บรักษาข้อมูลของผู้ส่งความคิดเห็นหรือข้อแนะนำไว้เป็นความลับ และจะนำเรื่องที่ได้รับความสนใจเข้าสู่กระบวนการตรวจสอบข้อมูลและหาแนวทางแก้ไขต่อไป

5.4 ช่องทางการติดต่อสื่อสาร

คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ มีหน้าที่ดูแลให้บริษัทฯ มีการติดต่อสื่อสารและเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา แก่นักลงทุน สื่อมวลชน และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกลุ่มอื่นๆ โดยใช้สื่อหลากหลาย เช่น เอกสารเผยแพร่ หนังสือพิมพ์ และการจัดประชุมการ รวมทั้งการใช้สื่อทางเว็บไซต์ และอีเมล ที่สามารถรับ-ส่งข้อมูลได้ อย่างถูกต้องและรวดเร็ว รวมทั้งมีหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์เป็นผู้รับผิดชอบดูแลเรื่องดังกล่าวด้วย

นโยบายการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายที่ดำเนินธุรกิจโดยให้ความสำคัญในการต่อต้านการทุจริตหรือคอร์รัปชัน และยึดมั่นคุณธรรมจริยธรรม บริหารงานด้วยความโปร่งใส และรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการประพฤติปฏิบัติที่เหมาะสมของคณะกรรมการ ฝ่ายบริหาร และพนักงานในจริยธรรมทางธุรกิจ และจรรยาบรรณพนักงาน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของ “บรรษัทภิบาล” ของบริษัทฯ

ดังนั้น เพื่อแสดงถึงความมุ่งมั่นในการต่อต้านการทุจริตหรือคอร์รัปชันของบริษัทในทุกรูปแบบ บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตหรือคอร์รัปชัน ไว้เป็นหลักปฏิบัติสำคัญเพื่อเป็นแนวทางในการนำไปปฏิบัติ กล่าวคือ ไม่กระทำความหรือสนับสนุนการทุจริตหรือคอร์รัปชันไม่ว่ากรณีใดๆ และจะปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตหรือคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด จัดให้มีการตรวจสอบภายในเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในช่วยให้บริษัทฯ บรรลุเป้าหมายที่วางไว้ได้ รวมทั้งตรวจสอบการปฏิบัติงานของทุกหน่วยงานให้เป็นไปตามข้อกำหนด กฎระเบียบ และช่วยค้นหาข้อบกพร่องจุดอ่อนรวมถึงให้คำแนะนำในการพัฒนาระบบการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี และให้ความร่วมมือกับภาครัฐในการปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

หลักปฏิบัติ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อนักลงทุน โดยการเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญของบริษัทฯ อย่างถูกต้องครบถ้วน ทันเวลา โปร่งใส และเท่าเทียมกัน ทั้งข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงาน ส่วนข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องได้รับการดูแลโดยกฎระเบียบ ข้อบังคับ ตลอดจนวิธีปฏิบัติของบริษัทฯ เพื่อป้องกันไม่ให้ความลับของบริษัทฯ รั่วไหลไปยังคู่แข่งทางการค้า ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และข้อกำหนดของตลาดหลัก ทริพย์แห่งประเทศไทย โดยนอกจากจะเปิดเผยข้อมูลผ่านแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี (แบบ 56-2) แล้ว ข้อมูลส่วนใหญ่ได้นำเสนอทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และเว็บไซต์ของบริษัทฯ ซึ่งช่วยให้ผู้ถือหุ้น ลูกค้า นักวิเคราะห์ นักลงทุน และผู้ที่สนใจสามารถเข้าถึงข้อมูลได้ง่าย มีความเท่าเทียมกันและเชื่อถือได้

บริษัทฯ กำหนดให้มีหน่วยงานและบุคคลที่จะประสานและให้ข้อมูลแก่ผู้ถือหุ้น ผู้สนใจจะลงทุนกับบริษัทฯ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งยังเปิดโอกาสให้มีการชี้แจงพบปะและตอบข้อซักถามโดยผู้บริหารของบริษัทฯ

6.1 การรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดการรายงานทางการเงินรวมของบริษัทฯ ตลอดจนสารสนเทศที่เสนอต่อผู้ถือหุ้นในรายงานประจำปี ดูแลคุณภาพของรายงานทางการเงินรวมทั้งงบการเงินรวมของบริษัทฯ ให้มีการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป มีการตรวจสอบบัญชีโดยผู้สอบบัญชีที่มีคุณสมบัติตามที่หน่วยงานกำกับดูแลกำหนด และมีความเป็นอิสระดูแลให้บริษัทฯ เลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ จัดการดูแลให้รายงานทางการเงินรวมของบริษัทฯ มีความถูกต้องครบถ้วนเป็นจริง และมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญเพียงพอครบถ้วน สมเหตุสมผล และเป็นที่ยอมรับได้

คณะกรรมการบริษัทได้ดูแลให้บริษัทฯ มีฝ่ายตรวจสอบ ซึ่งทำหน้าที่ตรวจสอบทุกหน่วยงานของบริษัทฯ เป็นระยะ เพื่อให้มีการบันทึกข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วน มีการปฏิบัติงานตามมาตรฐานและมีความสุจริตตามนโยบายที่บริษัทฯ กำหนด และไม่ดำเนินการใดอันเป็นการละเมิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยกำหนดให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายในให้แก่ทางคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบ รวมถึงติดตามผลจากการเข้าตรวจสอบอย่างสม่ำเสมออีกด้วย

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งให้กรรมการอิสระ 3 ท่าน เป็นกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่ในการสอบทานให้บริษัทฯ มีรายงานทางการเงินที่ถูกต้องชัดเจน และทันเวลา สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนพิจารณาการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ และระเบียบของบริษัทฯ พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้องชัดเจน โปร่งใส และทันเวลา ตามข้อกำหนดของการเป็นบริษัทจดทะเบียน ในกรณีที่มีรายการที่เกี่ยวข้องหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ จะนำเสนอคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อให้พิจารณาความเหมาะสมและความสมเหตุสมผลก่อนที่จะดำเนินการตามขั้นตอนต่อไป

6.2 การบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงในการทำหน้าที่พิจารณาและนำเสนอแนะนโยบาย แผนงาน และผลการปฏิบัติงานตามแผนต่อคณะกรรมการบริษัท โดยนโยบายบริหารความเสี่ยง ครอบคลุมถึงทุกหน่วยงานในบริษัทฯ และครอบคลุมปัจจัยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับวิสัยทัศน์ เป้าหมาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ การเงิน การผลิต และการปฏิบัติงานด้านอื่นๆ รวมถึงสามารถพิจารณาถึงโอกาสที่จะเกิดและระดับความรุนแรงของผลกระทบ กำหนดมาตรการในการแก้ไขและรับผิดชอบต่อที่ชัดเจน และกำหนดมาตรการในการรายงานและการติดตามประเมินผล

6.3 การควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัทจัดให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่ครอบคลุมทุกด้านทั้งด้านการเงิน การปฏิบัติงาน การดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ ระเบียบที่เกี่ยวข้อง และจัดให้มีกลไกการตรวจสอบและถ่วงดุลที่มีประสิทธิภาพเพียงพอในการปกป้องรักษา และดูแลเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นและสินทรัพย์ของบริษัทฯ อยู่เสมอ จัดให้มีการกำหนดลำดับขั้นของอำนาจอนุมัติและความรับผิดชอบของผู้บริหารและพนักงานที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลในตัวกำหนดระเบียบการปฏิบัติงานอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร โดยบริษัทฯ มีหน่วยงานตรวจสอบภายในทำหน้าที่ประเมินระบบควบคุมภายใน และสอบทานการปฏิบัติงานทั้งหน่วยงานธุรกิจและหน่วยงานสนับสนุนให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยหน่วยงานตรวจสอบภายในขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

6.4 การทำรายการของกรรมการ

- 1) บริษัทฯ กำหนดเป็นนโยบายให้กรรมการเปิดเผยรายการการซื้อขายหุ้น การถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ให้ทราบทุกครั้ง
- 2) บริษัทฯ กำหนดเป็นนโยบายให้กรรมการต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการต่อคณะกรรมการตรวจสอบ
- 3) บริษัทฯ กำหนดเป็นนโยบายว่าการทำรายการระหว่างกันที่สำคัญ ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

หลักปฏิบัติ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

7.1 เลขาธิการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีเลขาธิการบริษัทขึ้นโดยแต่งตั้งนายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย ทำหน้าที่เลขาธิการคณะกรรมการบริษัท และเป็นเลขาธิการบริษัทเพื่อให้การบริหารงานของบริษัทฯ ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดตามหลักการทำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลัก ดังนี้

- 1) ให้คำแนะนำและสนับสนุนงานของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับข้อกฎหมายและระเบียบปฏิบัติต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 2) ดูแลให้มีการดำเนินการตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งติดตามให้เป็นนโยบายและข้อเสนอแนะของคณะกรรมการบริษัท มีผลในทางปฏิบัติ
- 3) รับผิดชอบในการจัดทำและจัดเก็บเอกสารสำคัญต่างๆ
- 4) กำกับดูแลให้บริษัทฯ และคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายจัดการปฏิบัติตามข้อกฎหมายและระเบียบปฏิบัติต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 5) ติดต่อสื่อสารกับผู้ถือหุ้น และดูแลผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสม
- 6) ติดต่อสื่อสารกับหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

7.2 งานนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทฯ จัดให้มีนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) ทำหน้าที่รับผิดชอบในการให้บริการและเผยแพร่ข้อมูลข่าวสาร ความเคลื่อนไหวของบริษัทฯ ที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกกลุ่ม ทั้งพนักงาน ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ นักวิเคราะห์ อย่างเป็นธรรม ทั้งถึงและเท่าเทียมกัน ผ่านกิจกรรมสื่อสารที่หลากหลาย

ข้อมูลติดต่อสื่อสารกับนักลงทุนสัมพันธ์

หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัท ปริณสิริ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 246 ถนนวิเศษ แขวงท่าแร่ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10230

อีเมล : chairat@prinsiri.com, ir@prinsiri.com

โทรศัพท์ : (662) 022 8988

หลักปฏิบัติ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

ที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่สำคัญ บริษัทจดทะเบียนในหมวดสิทธิของผู้ถือหุ้นซึ่งสอดคล้องกับหลักปฏิบัตินี้

8.1 สิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของผู้ถือหุ้นจึงให้ความสำคัญเคารพสิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกรายด้วยความเป็นธรรม ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง สิทธิพื้นฐานที่ผู้ถือหุ้นได้รับอย่างเสมอภาคกัน ประกอบด้วย สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิในการมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน สิทธิในการเสนอเพิ่มวาระการประชุม สิทธิในการเสนอรายชื่อบุคคลเป็นกรรมการ สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งหรือถอดถอนกรรมการเป็นรายบุคคล สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในกิจการต่างๆ ของบริษัทฯ สิทธิในการรับส่วนแบ่งกำไร และเงินปันผลอย่างเท่าเทียม สิทธิในการแสดงความคิดเห็นและซักถามในที่ประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิที่จะได้รับสารสนเทศอย่างเพียงพอ ทันเวลาและเท่าเทียมกัน ตลอดจนการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการใช้สิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงได้อย่างเต็มที่ และในกรณีที่มีเหตุการณ์ใดที่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นรายอื่น บริษัทฯ จะทำการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศให้ทราบโดยทันที ทั้งนี้บริษัทฯ ยังได้ดูแลอย่างใกล้ชิดในการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว รวมถึงหลักเกณฑ์อื่นๆ ที่กฎหมายกำหนดเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการของบริษัทฯ

8.2 การประชุมผู้ถือหุ้น

ในการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะกำหนดวัน เวลาและสถานที่จัดประชุมทั้งในเรื่องสถานที่และเวลาที่เหมาะสมเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันในการเข้าร่วมประชุม โดยบริษัทฯ จะไม่จัดประชุมในวันหยุดนักขัตฤกษ์ และจะเริ่มประชุมในช่วงเวลาที่เหมาะสมและสะดวกกับการเข้าร่วมประชุม และผู้ถือหุ้นทุกคนสามารถส่งหลักฐานการลงคะแนน หรือหนังสือมอบฉันทะมายังบริษัทฯ ล่วงหน้าเพื่อตรวจสอบความถูกต้องก่อนวันประชุม นอกจากนี้ บริษัทฯ จะเลือกสถานที่จัดประชุมที่สะดวกในการเดินทางมาร่วมประชุมของผู้ถือหุ้น

การประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทในปี 2562 ที่ผ่านมา มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้น 1 ครั้ง โดยเป็นการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1 ประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2562 ในการประชุมครั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมที่มีรายละเอียดวาระการประชุม ความเห็นของคณะกรรมการ รายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมารายงานประจำปี เอกสารประกอบการประชุม (เปิดเผยใน web site ก่อนการประชุม 30 วัน) เอกสารที่ต้องใช้ในการมอบฉันทะและระบุวิธีการโหวตเจตน โดยจัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนการประชุมผู้ถือหุ้นมากกว่า 7 วัน ซึ่งบริษัทฯ ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และทำการลงประกาศเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในหนังสือพิมพ์รายวัน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 3 วัน ทั้งฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษอย่างละ 1 ฉบับ ติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วัน รวมทั้งได้แต่งตั้งกรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะแทนผู้ถือหุ้นในกรณีที่ผู้ถือหุ้นประสงค์จะมอบฉันทะให้กรรมการอิสระเป็นผู้เข้าประชุมแทน ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกมอบฉันทะให้บุคคลอื่นใดหรือจะเป็นกรรมการอิสระตามที่ได้รับแต่งตั้งเข้าประชุมแทน

สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นปี 2562 เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การกำกับและดูแลกิจการที่ดีในด้านการให้ความสำคัญกับผู้ถือหุ้น (Corporate Governance) บริษัทฯ ได้ดำเนินการเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับหนังสือเชิญประชุมที่มีรายละเอียดวาระการประชุม พร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าก่อนที่จะจัดส่งเอกสาร ผ่านทางเว็บไซต์ (Web Site) www.prinsiri.com ของบริษัทในส่วนของการนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น และดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอวาระการประชุม และเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อที่จะเป็นกรรมการผ่านทาง www.prinsiri.com หรือทาง อีเมล ir@prinsiri.com โดยในปี 2562 ไม่มีผู้ถือหุ้น เสนอวาระการประชุมและรายชื่อบุคคลเพื่อที่จะเป็นกรรมการผ่านทาง www.prinsiri.com และทางอีเมล ir@prinsiri.com

การประชุมผู้ถือหุ้นปี 2562 ที่ผ่านมา มีกรรมการเข้าร่วมประชุม รวมทั้งสิ้น 7 ท่าน ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัททั้งหมด โดยประธานกรรมการบริษัททำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งได้แจ้งรายละเอียดขององค์ประชุม อธิบายวิธีการนับคะแนน การใช้บัตรลงคะแนน และเปิดเผยผลการนับคะแนนแต่ละวาระอย่างชัดเจน โปร่งใส รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้เข้าประชุมซักถาม แสดงความคิดเห็น โดยให้เวลาอย่างเหมาะสมและเพียงพอ สำหรับการตอบคำถามของกรรมการและผู้บริหารมีความชัดเจน ตรงประเด็น ทั้งนี้ การดำเนินการประชุมเป็นไปอย่างครบถ้วน และถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด สำหรับการอำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้น โดยมีการเปิดรับลงทะเบียนก่อนเวลาประชุม 2 ชั่วโมง และต่อเนื่องไปจนกว่าจะเสร็จสิ้นการประชุม มีการจัดอาหารให้กับผู้ถือหุ้น ใช้เวลาประชุมประมาณ 2 ชั่วโมง มีการบันทึกการประชุมอย่างถูกต้องครบถ้วนเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ รวมทั้งได้จัดเก็บรายงานการประชุมอย่างเป็นระเบียบ เพื่อง่ายและสะดวกต่อการตรวจสอบ

ภายหลังการประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าดูรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นได้จากทางเว็บไซต์ (Web Site) ของบริษัท ในส่วนของนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) ภายใน 14 วัน

บริษัทฯ ส่งเสริมและสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในด้านต่างๆ และไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิดสิทธิหรือสิทธิอันพื้นฐานของผู้ถือหุ้น

8.3 ความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทถือเป็นหน้าที่ในการดูแลให้ผู้บริหารและพนักงาน ทำงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริต มีความสำนึกในหน้าที่ ด้วยความรับผิดชอบต่อผลของการปฏิบัติงาน เพื่อให้ผู้ถือหุ้น มีความเชื่อถือ และยอมรับในการตัดสินใจว่าการดำเนินการใดๆ กระทำด้วยความเป็นธรรม และคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทั้งรายใหญ่และรายย่อย

นอกจากนี้ ยังต้องให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิในการดูแลรักษาผลประโยชน์ของตนไม่ว่าจะด้วยการแสดงความเห็น ให้ข้อเสนอแนะ และออกเสียงลงมติด่วนตัดสินใจในการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญต่างๆ รวมทั้งการเลือกตั้งคณะกรรมการบริษัท และกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ การจัดสรรกำไร และการจ่ายเงินปันผล รวมทั้งการแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีในที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯ ต้องเปิดเผยข้อมูลข่าวสารตามความเป็นจริง ถูกต้อง ครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ ทั้งนี้การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการนั้น คณะกรรมการบริษัทต้องเสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติเป็นประจำปี และต้องนำเสนอนโยบายในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นด้วย

และบริษัทฯ จะทำการแจ้งมติการประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมผลคะแนนเสียงในแต่ละวาระให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ ผ่านการแจ้งข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัท www.prinsiri.com รวมถึงการจัดทำรายงานการประชุมฉบับสมบูรณ์ที่มีการบันทึกรายละเอียดการประชุมอย่างถูกต้องครบถ้วนให้ผู้ถือหุ้นสามารถเข้ามาตรวจสอบและแจ้งแก้ไขได้ภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัททำการเผยแพร่รายงานการประชุมให้รับทราบ

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัท มีนโยบายการดำเนินงานด้วยความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ และสามารถเปิดเผยข้อมูลทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงินของบริษัทต่อผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุนและสาธารณชนทั่วไป รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายและระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยผ่านช่องทางที่สามารถเข้าถึงข้อมูลได้โดยง่าย มีความเท่าเทียมกันและเป็นที่น่าเชื่อถือ

ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โครงสร้างคณะกรรมการของบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยอีก 4 คณะ

1. โครงสร้างของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 7 ท่าน ซึ่งเป็นจำนวนที่เหมาะสมกับขนาดของกิจการ โดยมีองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วย

1.1 กรรมการที่เป็นผู้บริหารและเป็นกรรมการที่มีส่วนได้เสีย จำนวน 3 ท่าน

1.2 กรรมการอิสระ จำนวน 4 ท่าน

ดังนั้น บริษัทฯ มีกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารทั้งหมด 4 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 57 ของคณะกรรมการ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีการถ่วงดุลของกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารของบริษัทฯ ได้ในระดับหนึ่ง สำหรับกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารทั้ง 4 ท่านมีคุณสมบัติของกรรมการตรวจสอบตามประกาศตลาดหลักทรัพย์ฯ ว่าด้วยคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการของบริษัทมีจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

1. ศ.ดร.วรภัทร	โทณะเกษม	ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ
2. รศ.อัญชลี	พิพัฒน์เสริญ	ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน/ กรรมการอิสระ
3. พศ.มนต์พกา	วงษา	ประธานกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน/ กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการอิสระ
4. ดร.วิลาวัลย์	ธรรมชาติ	กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน/ กรรมการอิสระ
5. นางสาวสิริลักษณ์	โกวิทจินดาชัย	ประธานกรรมการบริหาร/ กรรมการ/กรรมการผู้จัดการ
6. นายขวัญชัย	มงคลกิจทวีผล	กรรมการ
7. นายปริญญา	โกวิทจินดาชัย*	กรรมการ

หมายเหตุ : * ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2562 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2562 มีมติแต่งตั้งเป็นกรรมการแทนนายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย ที่ลาออก โดยให้มีผลวันที่ 1 กันยายน 2562

ทั้งนี้ มี นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. บริหารจัดการให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ชอบด้วยกฎหมาย ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท
2. กำหนดเป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนงานและงบประมาณบริษัท ควบคุมกำกับดูแลการบริหารและการจัดการของคณะกรรมการจัดการและผู้บริหาร ให้เป็นไปตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายและตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
3. คณะกรรมการอาจแต่งตั้งกรรมการ และ/หรือ ผู้บริหารจำนวนหนึ่งตามที่เห็นสมควร ให้เป็นคณะกรรมการบริหาร โดยให้มีอำนาจหน้าที่บริหารจัดการบริษัทตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทก็ได้
4. เว้นแต่อำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้ จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อน ทั้งนี้กำหนดให้รายการที่กรรมการหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดกับบริษัท ให้กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น

- เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- การทำรายการที่มีกรรมการซึ่งมีส่วนได้ส่วนเสียและอยู่ในข่ายที่กฎหมาย หรือข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ระบุให้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทมีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

1. รศ.อัญชลี พิพัฒน์เสริญ ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. พศ.มนต์พกา วงษา กรรมการตรวจสอบ
3. ดร.วิลาวัลย์ ธรรมชาติ กรรมการตรวจสอบ

ทั้งนี้ มี นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชี และผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี คณะกรรมการตรวจสอบอาจเสนอแนะให้ผู้สอบบัญชี สอบทานหรือตรวจสอบรายการใดๆ ที่เห็นว่าจำเป็น และเป็นเรื่องสำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัทก็ได้
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน
3. ปรีกษาหาข้อ และพิจารณาถึงขอบเขตการตรวจสอบและแผนการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีให้มีความสัมพันธ์และเกื้อกูลกันในส่วนที่เกี่ยวกับการตรวจสอบด้านการเงิน (Financial Auditing)
4. สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและรายปีร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้รับผิดชอบฝ่ายบัญชีก่อนที่จะนำเสนอให้หน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแล (Regulators)
5. พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัท รวมถึงพิจารณาค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี เพื่อขอรับการแต่งตั้งจากที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้น
6. สอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
7. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการเกี่ยวโยงหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
8. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

9. สอบทานและเสนอแนะการแก้ไขกฎบัตรต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้ทันสมัย และเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในการดำเนินธุรกิจของบริษัท
10. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย

คณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง

บริษัทได้มีการตั้งคณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยงแทนคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงตั้งแต่ปี 2552

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยงของบริษัท มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

- | | | |
|---------------------|---------------|--|
| 1. ศ.ดร.วรภัทร | โทณะเกษม | ประธานคณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง |
| 2. นางสาวสิริลักษณ์ | โกวิทจินดาชัย | กรรมการ |

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง

1. พิจารณานโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และการบริหารความเสี่ยงหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ที่ได้กำหนดให้สอดคล้องและสนับสนุนต่อสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขันในธุรกิจ
2. ติดตามการพัฒนา กลยุทธ์และกรอบการบริหารความเสี่ยง
3. ติดตามกระบวนการบ่งชี้และประเมินความเสี่ยง
4. ประเมินและอนุมัติแผนการจัดการความเสี่ยง
5. รายงานต่อคณะกรรมการเกี่ยวกับความเสี่ยง และการจัดการความเสี่ยง
6. สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับความเสี่ยงที่สำคัญ

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนของบริษัทมีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

- | | |
|----------------------------|--------------------|
| 1. พศ. มนต์พกา วงษา | ประธานกรรมการสรรหา |
| 2. รศ. อัญชลี พิพัฒน์เสริญ | กรรมการ |
| 3. ดร.วิลาวัลย์ ธรรมชาติ | กรรมการ |

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

1. พิจารณาคูณสมบัติของกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท
2. พิจารณาคัดสรรบุคคลที่สมควรได้รับการเสนอชื่อรับเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท ทั้งในกรณีที่มีตำแหน่งว่างหรือกรรมการบริษัทครบวาระการดำรงตำแหน่ง
3. พิจารณานุมัติผู้สมควรได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหารระดับสูงตามที่บริษัทฯ ได้คัดสรรและเสนอพิจารณา ทั้งในกรณีที่มีตำแหน่งว่างลงหรือเพิ่มตำแหน่งใหม่
4. พิจารณาเสนอโครงสร้างคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหารระดับสูง ได้แก่ เงินเดือน บำเหน็จ โบนัส สวัสดิการ ค่าเบี้ยประชุม และผลประโยชน์ตอบแทน และผลประโยชน์ตอบแทนอื่นๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ ตัวเงิน
5. ประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนและรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท
6. ปฏิบัติงานอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายอันเกี่ยวเนื่องกับการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะกรรมการบริหารของบริษัท มี จำนวน 4 ท่าน ดังนี้

- | | | |
|---------------------|---------------|---------------------|
| 1. นางสาวสิริลักษณ์ | โกวิทจินดาชัย | ประธานกรรมการบริหาร |
| 2. นายขวัญชัย | มงคลกิจทวีผล | กรรมการบริหาร |
| 3. นายปริญญ์ | โกวิทจินดาชัย | กรรมการบริหาร |
| 4. นายชัยรัตน์ | โกวิทจินดาชัย | กรรมการบริหาร |

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

1. พิจารณานโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และโครงสร้างการบริหารจัดการ หลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ที่ได้กำหนดให้สอดคล้องและสนับสนุนต่อสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขันตามที่ฝ่ายบริหารเสนอ ก่อนที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบเสนอแผนธุรกิจงบประมาณ และอำนาจการบริหารต่างๆ ของบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบรวมทั้งพิจารณานุมัติการจัดสรรงบประมาณประจำปี การแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมงบประมาณประจำปี ในกรณีมีความจำเป็นเร่งด่วน และให้นำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบต่อไป
2. ตรวจสอบ ติดตามการดำเนินงานนโยบายและแนวทางการบริหารงานด้านต่างๆ ของบริษัท ที่กำหนดให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เื่อต่อสภาพการดำเนินธุรกิจ

3. ตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทที่กำหนดให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
4. พิจารณาให้ความเห็นชอบโครงการลงทุนของบริษัทที่เป็นไปตามแผนธุรกิจ
5. มีอำนาจแต่งตั้ง ถอดถอน เจ้าหน้าที่ของบริษัทในตำแหน่งที่ต่ำกว่าตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ
6. ดำเนินการจัดทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงิน ในการเปิดบัญชี กู้ยืม จำนำ จำนอง ค้ำประกันและ การอื่นๆ รวมถึงการซื้อขายและจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินใดๆ ตามวัตถุประสงค์ เพื่อประโยชน์ ในการดำเนินกิจการของบริษัท ทั้งนี้ภายในวงเงินสำหรับแต่ละรายการไม่เกินกว่า 750 ล้านบาท หรือจำนวนเทียบเท่า หรือเป็นไปตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
7. พิจารณาจัดสรรเงินบำเหน็จรางวัล โบนัส หรือค่าตอบแทน ซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ให้แก่พนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท หรือบุคคลใดๆ ที่กระทำการให้แก่บริษัท
8. พิจารณาอนุมัติการซื้อขายอุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนก่อสร้าง หรือซ่อมแซม ปรับปรุงอาคารสำนักงาน ทั้งนี้ภายในวงเงินสำหรับแต่ละรายการไม่เกินกว่า 750 ล้านบาท หรือจำนวนเทียบเท่า หรือเป็นไปตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
9. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

การมอบอำนาจของคณะกรรมการบริษัท ให้แก่คณะกรรมการบริหารตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ การบริหาร ที่กล่าวมาข้างต้น ไม่รวมถึงลักษณะการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหารหรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใด (เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศกำหนด) ทำกับบริษัท หรือบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบาย และหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้แล้ว และเป็นรายการประกอบธุรกิจปกติและมีเงื่อนไขการคำทั่วไป

คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คณะผู้บริหารของบริษัทมีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 1. นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย | กรรมการผู้จัดการ และ ประธานกรรมการบริหาร (รักษาการ) ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานปฏิบัติการ |
| นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย | (รักษาการ) ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานการตลาดและงานขาย |
| 2. นายปริญญญา โกวิทจินดาชัย | ผู้อำนวยการอาวุโส สำนักกรรมการผู้จัดการ/ (รักษาการ) ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานสนับสนุน |
| 3. นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย | |

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ

1. ดำเนินการและบริหารจัดการการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัท
2. ดำเนินการและบริหารจัดการการดำเนินธุรกิจของบริษัท ให้เป็นไปตามนโยบายธุรกิจ แผนธุรกิจและกลยุทธ์ทางธุรกิจ ที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติแล้ว
3. มอบอำนาจหรือมอบหมายให้บุคคลอื่นใด ที่กรรมการผู้จัดการเห็นสมควรทำหน้าที่ประธานในเรื่องที่จำเป็นและสมควร โดยให้อยู่ในดุลพินิจของประธานกรรมการ ซึ่งอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ของกฎหมายและกฎระเบียบข้อบังคับของบริษัท
4. ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทในแต่ละคราว
5. ดำเนินการและอนุมัติการว่าจ้าง รับทำงาน การตกลงผูกพัน ในการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทโดยกำหนดวงเงินตามระเบียบอำนาจอนุมัติและดำเนินการของบริษัท ที่ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ทั้งนี้ วงเงินดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามความเหมาะสมขึ้นอยู่กับดุลพินิจของคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้การมอบอำนาจดังกล่าวข้างต้น ให้แก่กรรมการผู้จัดการนั้น ต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ของกฎหมาย และกฎระเบียบข้อบังคับของบริษัท และในกรณีที่การดำเนินการใดที่มีหรืออาจมีผลประโยชน์ หรือส่วนได้เสียของกรรมการผู้จัดการ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กรรมการผู้จัดการไม่มีอำนาจอนุมัติการดำเนินการดังกล่าว โดยกรรมการผู้จัดการจะต้องนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาต่อไป

นอกจากนี้ ในกรณีที่การทำรายการใดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของ บริษัทหรือบริษัทย่อย แล้วแต่กรณี การทำรายการดังกล่าวต้อง ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ/หรือ การปฏิบัติอื่นใด ตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่ประกาศดังกล่าวกำหนดไว้ใน เรื่องนั้นๆ ด้วย เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเรื่องดังกล่าว

6. การกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการ
คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการ 7 ท่าน เป็นกรรมการ อิสระ จำนวน 4 ท่าน ซึ่งสัดส่วนของกรรมการอิสระมากกว่า 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งหมดตามมาตรฐานที่ตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทยได้กำหนดไว้ ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 ถ้าจำนวนกรรมการ ที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียง กับส่วน 1 ใน 3 โดยกรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรก และปีที่สอง ภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้นให้ใช้วิธีจับสลากกันว่า ผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่ง นานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการที่จะออกตามวาระนี้ อาจถูกเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่น นอกจากถึงคราว ออกตามวาระให้คณะกรรมการเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มี ลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด เข้าเป็น กรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระ ของกรรมการจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน โดยบุคคลซึ่งเข้าเป็น กรรมการแทนจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยัง เหลืออยู่ของกรรมการที่ตนดำรงตำแหน่งแทน มติของคณะกรรมการในการเลือกกรรมการที่ดำรงตำแหน่งแทนต้อง ประกอบด้วย คะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนกรรมการ ที่ยังเหลืออยู่

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใด ออกจากตำแหน่ง ก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้น สามัญรวมกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือ โดยผู้ถือหุ้น ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

3. การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมกันอย่างสม่ำเสมอ อย่างน้อย ปีละ 4 ครั้ง โดยมีการกำหนดวาระอย่างชัดเจน และมีวาระพิจารณา ติดตามผลการดำเนินงานเป็นประจำ บริษัทจะออกหนังสือเชิญ ประชุมพร้อมระเบียบวาระการประชุมและเอกสารก่อนการประชุม ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการได้มีเวลาศึกษา ข้อมูลอย่างเพียงพอ ก่อนเข้าร่วมประชุม ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณี จำเป็นเร่งด่วนเพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัท จะแจ้ง การนัดประชุมโดยวิธีอื่นและกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้น

การประชุมแต่ละครั้งจะใช้เวลาอย่างต่ำประมาณ 2 ชั่วโมง โดยในการ ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกคนอภิปราย แสดงความคิดเห็น อย่างเปิดเผยและเสรี โดยมีประธานคณะกรรมการบริษัทเป็น ผู้ประมวลความเห็นและข้อสรุปที่ได้จากที่ประชุม ในกรณีที่กรรมการ ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในเรื่องที่กำลังพิจารณาจะต้องออกจากที่ประชุม ในเรื่องนั้น มีการจัดทำบันทึกการประชุมทุกครั้งภายหลังจาก เสร็จสิ้นการประชุม และมีการจัดทำรายงานการประชุมที่ผ่านการ รับรองแล้วจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างเป็นทางการ เป็นระเบียบ เพื่อให้กรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องนำไปใช้ได้สะดวกและง่ายต่อการ ตรวจสอบ

4. คณะอนุกรรมการ

เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการเฉพาะเรื่องอีกจำนวน 3 คณะ เพื่อช่วยกลั่นกรองงานที่มีความสำคัญ ได้แก่ คณะกรรมการ ตรวจสอบ คณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง และคณะ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน โดยมีอำนาจหน้าที่ ตามรายละเอียดในข้อ เรื่องคณะกรรมการตรวจสอบ และในข้อ เรื่องคณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง

ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบ ดูแลในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทด้วย โดยมีหน้าที่ และความรับผิดชอบดังนี้

1. เสนอแนะปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีต่อคณะกรรมการบริษัท
2. ให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัทในเรื่องเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี
3. กำกับดูแลการปฏิบัติงานของกรรมการ และฝ่ายจัดการ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
4. ทบทวนหลักการและแนวทางในการกำกับดูแลกิจการของ บริษัท โดยเปรียบเทียบกับแนวปฏิบัติของสากล เพื่อการพัฒนาและปรับปรุง โดยเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัท

5. รายงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัท และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปีของบริษัท ทั้งนี้งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่ได้รับการรับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายที่เหมาะสมและ ถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุ ประกอบงบการเงิน

คณะกรรมการบริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่สอบทานให้บริษัทมีรายงานทางการเงินอย่างถูกต้อง และเพียงพอ มีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบ อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยคณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับ คุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน

คณะกรรมการมีความเห็นว่ระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินของบริษัท

6. ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

คณะกรรมการบริษัทตระหนักดีว่าข้อมูลของบริษัททั้งที่เกี่ยวกับการเงินและที่ไม่ใช่การเงิน ล้วนมีผลกระทบต่อกระบวนการตัดสินใจของผู้ลงทุนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัท บริษัทจึงมีนโยบายให้ฝ่ายบริหารดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วน ตรงต่อความเป็นจริง เชื่อถือได้ สม่่าเสมอทันต่อเวลา และเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทได้ให้ความสำคัญและจะยึดถือปฏิบัติ

นอกเหนือจากการเปิดเผยข้อมูลตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทได้จัดตั้งหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) ขึ้น โดยเป็นศูนย์กลางเพื่อดูแลเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทกับ ผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์ ผู้สื่อข่าว และประชาชนทั่วไปที่สนใจในหลักทรัพย์ของบริษัท

โดยบริษัทมีกิจกรรมในการนำเสนอข้อมูลของบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อม ดังนี้ การนำเสนอข้อมูลแก่นักวิเคราะห์ (Analyst Meeting) จัดนำเสนอข้อมูลให้กับนักลงทุน รวมทั้งให้ข้อมูลและตอบข้อซักถามนักลงทุนและสื่อมวลชนที่ติดต่อทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-mail) และโทรศัพท์อย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้บริษัทมีบริการข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท ผลการดำเนินงาน งบการเงิน ข่าวบริษัท ข้อมูลหลักทรัพย์ กิจกรรมหลักทรัพย์ รายงานประจำปี หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการประชุม และข้อมูลต่างๆ ผ่านทางเว็บไซต์ (Web Site) ในส่วนของนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) โดยมีการปรับปรุงข้อมูลให้มีความทันสมัยอยู่เสมอ ซึ่งนักลงทุนสามารถสอบถามข้อมูลโดยติดต่อทางฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ได้ที่ หมายเลข 02-617-6900 หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ir@prinsiri.com

ทั้งนี้ ในปี 2552 บริษัทได้รับรางวัลชมเชย IR Excellence Award ในกลุ่มของบริษัทที่มีมูลค่าตลาดต่ำกว่า 10,000 ล้านบาท และในปี 2553 และ 2554 บริษัทได้รับรางวัลชนะเลิศ IR Excellence Award สองปีติดต่อกัน ในกลุ่มของบริษัทที่มีมูลค่าตลาดต่ำกว่า 10,000 ล้านบาท กลุ่มที่ 2 ทั้งนี้บริษัทจะยังคงพัฒนางานด้านนักลงทุนสัมพันธ์อย่างต่อเนื่องเพื่อเป็นช่องทางให้นักลงทุนสามารถเข้าถึงข้อมูลต่างๆ ของบริษัท

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด การกำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระ

บริษัทกำหนดองค์ประกอบคณะกรรมการให้ประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 หรือไม่น้อยกว่า 3 คนเสมอ และได้กำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระตามกฎหมายของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละห้าของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง
2. ไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน และไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

การแยกตำแหน่งประธานและกรรมการผู้จัดการ รวมทั้งการกำหนดอำนาจหน้าที่

บริษัทฯ กำหนดให้ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการเป็นคนละบุคคลกันเสมอ โดยประธานกรรมการจะเลือกตั้งมาจากกรรมการบริษัทฯ ในขณะที่กรรมการผู้จัดการจะมาจากการสรรหา ประธานกรรมการเป็นผู้นำ และมีส่วนสำคัญในการตัดสินใจเรื่องนโยบายของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผลมาจากการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ที่ได้พิจารณาและกำหนดเป้าหมายทางธุรกิจร่วมกับฝ่ายจัดการ และเป็นผู้ควบคุมการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยการสนับสนุนและผลักดันให้กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการประชุม เช่น การตั้งคำถามที่สำคัญต่างๆ พบปะหาข้อสงสัยช่วยเหลือแนะนำ สอดส่องดูแล และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของฝ่ายจัดการผ่านทางกรรมการผู้จัดการอย่างสม่ำเสมอ แต่จะไม่เข้าไปก้าวก่ายในงานประจำหรือธุรกิจประจำวัน ที่ฝ่ายจัดการมีหน้าที่เป็นผู้รับผิดชอบดูแล โดยมีกรรมการผู้จัดการเป็นหัวหน้าของฝ่ายจัดการ คณะกรรมการได้มอบอำนาจให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้จัดการแทนหรือผู้รับมอบอำนาจเท่านั้น เป็น ผู้ที่มีอำนาจลงนามผูกพันแทนบริษัทฯ ตามอำนาจที่มอบไว้ กรรมการผู้จัดการได้มอบอำนาจให้กับฝ่ายจัดการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพตามอำนาจหน้าที่ที่ความรับผิดชอบที่ได้กำหนดไว้อย่างชัดเจน ทั้งนี้ จะเห็นว่าอำนาจของคณะกรรมการและฝ่ายจัดการได้มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่อย่างชัดเจนไม่ซ้ำซ้อนกัน

9.3 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย

คณะกรรมการบริษัทมีกลไกในการกำกับดูแลที่ทำให้สามารถควบคุมดูแลกิจการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อย เพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัท ดังนี้

- มีนโยบายแต่งตั้งกรรมการ/ผู้บริหารของบริษัท เพื่อเป็นตัวแทนของบริษัทไปเป็นกรรมการ/ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุม ในบริษัทย่อย (รวมถึงบริษัทร่วมและบริษัทที่เกี่ยวข้องที่อาจมีขึ้นในอนาคต)
- กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารที่เป็นตัวแทนของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้น พร้อมอธิบายระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดของบริษัทที่ทำให้การส่งตัวแทนดังกล่าวจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุม
- มีการกำหนดกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้ การเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องและรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญอื่นใด ให้ครบถ้วนตามกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- กำหนดการควบคุมภายในให้เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอ ในบริษัทย่อย และกลไกอื่นในการกำกับดูแลบริษัท
- กำหนดนโยบายให้เปิดเผยข้อขัดถกเถียงระหว่างบริษัทกับผู้ถือหุ้นอื่นในการบริหารจัดการบริษัทย่อย

9.4 การดูแลเรื่องการการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรของบริษัท ใช้ข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญของบริษัท ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่น รวมถึงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท โดยมีวิธีการป้องกันการนำข้อมูลไปใช้ประโยชน์ของผู้บริหารและบุคลากรของบริษัท ดังนี้

- ดำเนินการแจ้งให้กรรมการ และผู้บริหาร ที่มีหน้าที่ในการรายงานการถือหลักทรัพย์ในบริษัทตามมาตรา 59 เพื่อให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ สจ.14/2540 เรื่องการจัดทำและเปิดเผยรายงานการถือหลักทรัพย์ และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
- ดำเนินการส่งหนังสือเวียนแจ้งให้ผู้บริหารทราบว่าผู้บริหารของบริษัทที่ได้รับทราบข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ต้องไม่ใช้ประโยชน์จากข้อมูลก่อนที่จะเปิดเผยสู่สาธารณชน โดยกำหนดให้ผู้บริหารห้ามทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทเป็นระยะเวลา 1 เดือน ก่อนทั้งการเงินหรือข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญจะเปิดเผยสู่สาธารณชนและห้ามมิให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น

- บริษัทกำหนดให้มีการป้องกันการนำข้อมูลของบริษัทไปใช้ โดยกำหนดห้ามหน่วยงานที่รู้ข้อมูลนำไปเปิดเผยยังหน่วยงานหรือบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง

เพื่อดำเนินการควบคุมดูแลและตรวจสอบการดำเนินการดังกล่าว บริษัทมีนโยบายให้กรรมการ และผู้บริหาร ที่มีหน้าที่จัดทำรายงานการถือครองและการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แจ้งให้คณะกรรมการบริหารของบริษัททราบในวันเดียวกันที่ส่งรายงานถึงสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ บริษัทมีได้กำหนดบทลงโทษในกรณีที่ผู้บริหารไม่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทได้แจ้งให้ผู้บริหารทราบถึงบทลงโทษตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กรณีที่ฝ่าฝืนหรือไม่นำส่งรายงานการถือหลักทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญเกี่ยวกับการดูแลการใช้ข้อมูลภายใน โดยได้กำหนดเป็นส่วนหนึ่งของจรรยาบรรณที่สำคัญให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ยึดถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

9.5 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนให้ผู้สอบบัญชีในรอบปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 จำนวน 3.10 ล้านบาท 3.24 ล้านบาท และ 3.37 ล้านบาทตามลำดับ โดยบริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนอื่นที่ไม่ใช่ค่าสอบบัญชี

ความรับผิดชอบต่อสังคม (CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITIES : CSR)

บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) ผู้พัฒนางานด้านอสังหาริมทรัพย์ ยาวนานกว่า 14 ปี ด้วยแนวนโยบายที่คำนึงถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อมและคุณภาพชีวิตที่ดีในสังคมคุณภาพ ตอบสนองทุกความต้องการและรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้บริโภคเป็นสำคัญ โดยมีโครงการที่อยู่อาศัย ทั้ง บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม ในเครือทั้งในอดีตจนถึงปัจจุบันกว่า 60 โครงการ มีพนักงานรวมทั้งสิ้นกว่า 300 คน

บริษัทฯ ยึดมั่นในความเป็นองค์กรที่มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ทั้งในการดำเนินธุรกิจและการทำกิจกรรมต่างๆ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการสร้างความเป็นอยู่ที่ดีกับสิ่งแวดล้อมที่ดีให้แก่ ลูกบ้าน กลุ่มคนในสังคมชุมชนทั่วไป และบุคลากรภายในองค์กร รวมถึงการส่งเสริมให้พนักงานมีส่วนร่วมในความรับผิดชอบต่อสังคม ซึ่งความรับผิดชอบต่อสังคมในกระบวนการนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการมาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่เริ่มก่อตั้งบริษัทถึงปัจจุบัน ตามสโลแกนของบริษัทฯ “The Art Of Living”

10.1 การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม

บริษัทฯ มีการกำกับดูแลผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างเหมาะสมและเป็นธรรมต่อ ผู้ถือหุ้น ผู้บริโภค คู่ค้า มีการเปิดเผยข้อมูลความโปร่งใสและตรวจสอบได้ อีกทั้ง บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจโดยปฏิบัติตามกรอบการแข่งขันทางการค้าที่สุจริตและเป็นธรรมภายใต้กรอบของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ ดำเนินธุรกิจร่วมกับคู่ค้าอย่างเป็นธรรม คำนึงถึงความเสมอภาค และต้องไม่นำมาซึ่งความเสียหายของชื่อเสียงของบริษัหรือขัดต่อกฎหมาย

- ไม่เรียกรับหรือรับผลประโยชน์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือจากข้อตกลงทางการค้า
- มีแนวปฏิบัติเพื่อส่งเสริมการค้าโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและสังคมที่ดี
- สานสัมพันธ์อันดีและร่วมพัฒนา เพื่อเสริมสร้างคุณภาพและศักยภาพของสินค้า เพื่อประโยชน์แก่ลูกค้าและสาธารณชนทั่วไป
- ไม่ดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา

สำหรับพนักงาน ทางบริษัทฯ ได้ให้การดูแลพนักงานเป็นอย่างดี ทั้งผลตอบแทน สวัสดิการ รวมไปถึงคุณภาพชีวิตในการทำงาน ด้วยการรณรงค์ ให้พนักงานช่วยพัฒนา และรักษาสภาพแวดล้อมภายในสถานที่ทำงานอย่างต่อเนื่อง

10.2 ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วยตระหนักในความสำคัญของสังคมสิ่งแวดล้อม สำหรับลูกค้าในทุกโครงการ เน้นถึงความเป็นอยู่ในสังคมที่ดี และใกล้ชิดธรรมชาติ ทุกโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม ล้วนจัดสรรพื้นที่สีเขียวส่วนกลางเพื่อทุกคนรอบคร้วได้ใช้ในกิจกรรมสันทนาการ และสวนธรรมชาติภายในพื้นที่ที่อยู่อาศัยทุกหลัง

บริษัทฯ ได้มีการปรับปรุงมาตรฐานของสินค้าและบริการให้มีความเป็นสากล ให้ทุกคนสามารถเข้าถึงได้ รวมถึงการพัฒนาสินค้าและบริการเพื่อประโยชน์ในการช่วยแก้ไข และลดปัญหาสิ่งแวดล้อมอีกด้วย

แนวทางปฏิบัติ

- การสร้างโครงการที่อยู่อาศัยและบริการที่ปลอดภัยเพื่อให้ลูกค้ามีความเชื่อมั่นและไว้วางใจในคุณภาพ
- สรรหาและคัดเลือกวัสดุที่ปลอดภัยและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมรวมถึงมีกระบวนการตรวจสอบคุณภาพของวัสดุทั้งก่อนและหลังการใช้งาน
- จัดเก็บข้อมูลของลูกค้าปรีณสิริอย่างปลอดภัย ไม่ส่งต่อข้อมูลของลูกค้าให้กับผู้อื่น นอกจากจะได้รับการยินยอมจากลูกค้าก่อน
- สนับสนุนและกระตุ้นให้ลูกค้าและพันธมิตรเห็นถึงความสำคัญของการใช้สินค้าและบริการที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและสังคม เพื่อเกิดการบริโภคที่ยั่งยืน
- พัฒนาสินค้าและบริการให้สามารถตอบสนองความต้องการของสังคมและสิ่งแวดล้อมให้กับลูกค้าและสาธารณชนทั่วไป เพื่อประโยชน์ต่อองค์กรและสังคม
- ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงความสำคัญของสุขภาพกาย สุขภาพจิตใจที่ดีของลูกค้าและสาธารณชนทั่วไป

10.3 การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาธุรกิจด้วยตระหนักในความสำคัญของสังคม สิ่งแวดล้อม โดยในทุกโครงการบ้านของปรีณสิริ จะเน้นถึงความเป็นอยู่ในสังคมที่ดี และใกล้ชิดธรรมชาติเป็นหลักสำคัญ ทุกโครงการบ้าน ทาวน์โฮม และคอนโดฯ ล้วนผ่านการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment: EIA) ภายในโครงการจัดสรรพื้นที่สีเขียวส่วนกลางเพื่อทุกคนรอบคร้วได้ใช้ในกิจกรรมสันทนาการ และสวนธรรมชาติภายในพื้นที่ที่อยู่อาศัยทุกยูนิต

ในปี 2557 บริษัทฯ เปิดโครงการบ้านเดี่ยวใหม่ “ปรีญสิริ สาธารณสุข” ซึ่งถือเป็นอีกหนึ่งโครงการที่โดดเด่นในเรื่อง “การพัฒนาอย่างยั่งยืน (The Sustainable Mindset)” ด้วยการออกแบบตามคอนเซ็ปต์ Oxygen Community ให้ผู้อยู่อาศัยได้อยู่ร่วมกับธรรมชาติมากขึ้นภายใต้สภาพแวดล้อมและบรรยากาศการอยู่อาศัยที่ดี จนได้รับรางวัลยั่งยืนมาแล้วหลายรางวัล อาทิเช่น Think of Living People’s Choice Awards สาขา Best Housing Facilities เป็นต้น

และในปี 2559 บริษัทฯ ได้จัดกิจกรรมเพื่อรักษาสิ่งแวดล้อมภายใต้ชื่อกิจกรรม ปรีญสิริ คืบความชุ่มชื้นให้พื้นป่า เป็นโครงการสร้างฝายชะลอน้ำ ณ อุทยานแห่งชาติแก่งกระจาน จังหวัด เพชรบุรี และ พื้นที่ป่าชุมชน อำเภอบ้านลาด จังหวัด เพชรบุรี นอกจากนี้ จะสร้างสิ่งต่างๆ เพื่อสิ่งแวดล้อมแล้ว บริษัทฯ ยังได้เห็นมิตรภาพและสามัคคีของพนักงานเช่นกัน โดยบริษัทฯ จะสนับสนุนกิจกรรมเพื่อสังคมและสิ่งแวดล้อมต่อไป

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้มีนโยบายด้านพลังงาน โดยให้พนักงานมีส่วนร่วมในการช่วยลดการใช้ไฟฟ้า เช่น การปิดหน้าจอคอมพิวเตอร์เมื่อไม่ใช้เครื่อง, ลดการใช้กระดาษ เพื่อเป็นการช่วยลดการใช้พลังงานและเป็นส่วนหนึ่งในการช่วยลดสิ่งแวดล้อมเพื่อคุณภาพชีวิตที่ยั่งยืน

10.4 กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจควบคู่กับการสร้างเสริมความเจริญก้าวหน้าอย่างยั่งยืนให้กับสังคม ชุมชนที่บริษัทฯ ได้เข้าไปพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ตลอดจนสร้างคุณภาพโดยสร้างคุณค่าให้แก่ลูกค้ายพนักงาน และมีส่วนเกี่ยวข้องกับทุกฝ่าย

นอกจากนั้นยังมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจตามหลักบรรษัทภิบาลอย่างเคร่งครัด โดยมีระบบกำกับดูแลที่มีความโปร่งใส เปิดเผยมตรวจสอบได้ และเป็นธรรม นำไปสู่ประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสีย

และความเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน รวมทั้งยังตระหนักถึงการมีส่วนร่วมในการสร้างสรรค์สังคมคุณภาพ ด้วยการสนับสนุนโครงการอันเป็นประโยชน์ทั้งด้านสิ่งแวดล้อม การพัฒนาศักยภาพของเยาวชน และการช่วยเหลือสาธารณประโยชน์ โดยบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในการส่งมอบสิ่งดีๆ คืนสู่สังคม ได้แก่

การบริจาคเงินเพื่อช่วยเหลือ 10 มูลนิธิ มูลนิธิละ 1 ล้านบาท ดังนี้

- มูลนิธิสงเคราะห์เด็กยากจน CCF ในพระราชูปถัมภ์สมเด็จพระเทพฯ
- มูลนิธิฐานเศรษฐกิจในพระราชูปถัมภ์สมเด็จพระเทพฯ
- มูลนิธิเด็กอ่อนในสลัมในพระราชูปถัมภ์พระเจ้าพี่นางเธอฯ
- มูลนิธินานบางแคในพระราชูปถัมภ์พระเจ้าวรวงศ์เธอ พระองค์เจ้าโสมสวลีฯ
- มูลนิธิโรงพยาบาลสงฆ์
- มูลนิธิสร้างสรรค์เด็ก
- มูลนิธิสุราสีนี้ (แม่ต๋อย)
- มูลนิธิแสง-โชกี้ เพชรบูรณ์
- มูลนิธิไทยรัฐ
- มูลนิธิ ดร.โกวิท วงศ์พิพัฒน์

ดำเนินการพัฒนาคุณภาพชีวิตชุมชนในพื้นที่โดยรอบโครงการ ดังนี้

- สนับสนุนการจ้างงานในชุมชน
- เสริมสร้างสุขอนามัยภายในชุมชน
- สนับสนุนการพัฒนาสาธารณูปโภค
- ส่งเสริมการเรียนรู้ของเยาวชน
- ส่งเสริมการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

นอกจากนั้นบริษัทฯ ยังได้จัดกิจกรรมเพื่อสังคมอื่นๆ ที่ดำเนินการอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี โดยในปี 2562 บริษัท ปรีญสิริ จำกัด (มหาชน) ได้จัดกิจกรรมเพื่อพัฒนาชุมชนและสังคม ได้แก่เป็นประจำทุกปี และในปี 2561 บริษัท ปรีญสิริ จำกัด (มหาชน) ได้จัดกิจกรรมเพื่อพัฒนาชุมชนและสังคม ดังนี้



- กิจกรรมทำบุญตักบาตร ที่โครงการฟอร์สเตอร์ ศาลาयाเมื่อวันที่ 12 มกราคม 2562 โครงการฟอร์สเตอร์ ศาลาया จัดงานทำบุญตักบาตรข้าวสารอาหารแห้ง ถวายแด่ท่านเจ้าคุณอลองกต (เจ้าอาวาสวัดพระบาทน้ำพุ) เพื่อความเป็นสิริมงคลให้แก่ลูกบ้านทุกท่าน พร้อมรับประทานอาหารร่วมกันในบรรยากาศที่อบอุ่นและเป็นกันเอง



- กิจกรรมทำบุญตักบาตร และพิธีตั้งศาลท่านท้าวมหาพรหม และศาลเจ้าที่ ตา, ยาย ณ โครงการซีดีเซนส์ พระราม 2 - ทำข้าม เมื่อวันที่ 16 ก.พ. 2562 โครงการซีดีเซนส์ พระราม 2 - ทำข้าม จัดงานทำบุญตักบาตร ข้าวสาร อาหารแห้ง แด่พระสงฆ์จำนวน 9 รูป และจัดพิธีตั้งศาลท่านท้าวมหาพรหม และศาลเจ้าที่ ตา, ยาย เพื่อความเป็นสิริมงคลแก่ลูกบ้านทุกท่าน พร้อมรับประทานอาหารร่วมกันในบรรยากาศที่อบอุ่นและเป็นกันเอง



- กิจกรรมส่งมอบความสุขให้แก่ลูกบ้าน ที่โครงการฟอร์เร่ ศาลายา เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2562 โครงการฟอร์เร่ ศาลายา จัดกิจกรรมส่งมอบความสุขให้แก่ลูกบ้านโดยในช่วงเช้าเป็นการทำบุญตักบาตร ข้าวสาร อาหารแห้ง ถวายแด่พระสงฆ์จำนวน 9 รูป เพื่อความเป็นสิริมงคล และช่วงบ่ายเป็นการจัดกิจกรรมสุดพิเศษอย่างเต็มอิ่มทั้งเพนทักเกอร์เป่าฟ้ายาและแก้วน้ำ ปาลูกโป่ง และช้อนปลา เพื่อเป็นการขอบคุณลูกบ้าน พร้อมรับประทานอาหารว่างและขนมหวานร่วมกันในบรรยากาศที่อบอุ่นและเป็นกันเอง

10.5 การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ จะดำเนินธุรกิจโดยให้ความสำคัญในการต่อต้านการทุจริตหรือคอร์รัปชัน และยึดมั่นในคุณธรรมจริยธรรม บริหารงานด้วยความโปร่งใส และรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตหรือคอร์รัปชัน เพื่อเป็นแนวทางให้คณะกรรมการฝ่ายบริหารและพนักงานของบริษัท ประพฤติปฏิบัติได้อย่างเหมาะสม ดังนี้

- กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานจะไม่กระทำความหรือสนับสนุนการทุจริตหรือคอร์รัปชันไม่ว่ากรณีใด
- กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานมีหน้าที่ปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยคณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมายให้ฝ่ายบริหารทำการสื่อสารและสร้างวัฒนธรรมองค์กร ที่ซื่อสัตย์ สุจริตและยึดมั่นในความเป็นธรรม
- ปลุกจิตสำนึก โดยการส่งเสริมให้พนักงานมีความซื่อสัตย์ สุจริตต่อหน้าที่ โดยนำจรรยาบรรณและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มาเป็นหลักปฏิบัติในการดำเนินงานอย่างเคร่งครัดในองค์กร
- บริษัทฯ จัดให้มีการตรวจสอบภายในเพื่อให้มั่นใจได้ว่าระบบควบคุมภายในสามารถช่วยให้บริษัทฯ บรรลุเป้าหมายที่วางไว้ รวมทั้งมีการตรวจสอบการปฏิบัติงานของทุกหน่วยงานให้เป็นไปตามนโยบายข้อกำหนด และกฎระเบียบของบริษัทฯ
- ให้ความร่วมมือกับสถาบันการเงินในกรณีที่ต้องรายงานการทำธุรกรรมที่เข้าเกณฑ์ ของสำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (ปป.ง.)

10.6 การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยให้ความสำคัญต่อหลักสิทธิมนุษยชน มีการส่งเสริมและคุ้มครองสิทธิเสรีภาพ ตลอดจนปฏิบัติต่อกันด้วยความเสมอภาค ต่อต้านการกระทำอันเป็นการละเมิดหลักสิทธิมนุษยชนอย่างเคร่งครัดในทุกกรณีโดยมีแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

- บริษัทฯ สนับสนุนและเคารพต่อหลักสิทธิมนุษยชน โดยจะตรวจสอบดูแลมิให้ธุรกิจของบริษัทฯ เข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับ การล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน
- บริษัทฯ เคารพสิทธิในการแสดงความคิดเห็นของพนักงาน และครอบคลุมถึงการมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นโดยปราศจากแทรกแซง การได้รับข้อมูลหรือความคิดเห็นผ่านสื่อต่างๆ รวมทั้งจัดให้มีช่องทางการสื่อสารเพื่อรับฟังความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างเสรี
- การคัดเลือกบุคคลเข้าทำงาน การเลื่อนตำแหน่งและการมอบหมายงาน บริษัทฯ จะดำเนินการและคัดเลือกจากความสามารถที่แท้จริงไม่เลือกปฏิบัติจากความแตกต่างทางด้าน เพศ เชื้อชาติ ศาสนา ฐานะทางเศรษฐกิจ และสังคม

10.7 การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงสำคัญของบุคลากร ด้วยการกำหนดแนวปฏิบัติของการจ้างงาน การจ่ายค่าตอบแทน สวัสดิการ และสิทธิทางแรงงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการสรรหาและคัดเลือกพนักงาน ดังนี้

10.7.1 การสรรหา บริษัทฯ พิจารณาถึงคุณสมบัติที่เหมาะสมกับองค์กรและตำแหน่งงาน ที่มุ่งเน้นความเป็น Professional & Friendly โดยไม่มีข้อจำกัดเรื่องเพศ อายุ หรือ ประวัติการศึกษา ด้วยความเชื่อมั่นว่าศักยภาพในการทำงานของคนสามารถพัฒนาได้ แต่ยังคงไว้ซึ่งกระบวนการในการคัดเลือกบุคลากรที่เหมาะสม มีการจัดให้มีการทดสอบความรู้ตามตำแหน่งงาน เพื่อวัดความรู้ความสามารถของผู้สมัคร การวัดทัศนคติในการทำงาน การวัดความถนัดในการทำงานตามตำแหน่งงาน เพื่อให้พนักงานได้ทำงานที่ถนัดและรักในงานที่ทำ อีกทั้งยังให้ความสำคัญกับการสัมภาษณ์คัดเลือกเพื่อให้มั่นใจว่าได้รับบุคลากรที่เหมาะสมกับองค์กรมาร่วมเป็นทีมงาน

10.7.2 การฝึกอบรมพัฒนาบุคลากร เพื่อส่งเสริมและพัฒนาศักยภาพของพนักงานให้สามารถปฏิบัติงานได้ตามเป้าหมาย และสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ร่วมกัน ดังนี้

- **พนักงานใหม่** บริษัทฯ มีการปฐมนิเทศ เพื่อให้พนักงานใหม่ได้เข้ารับการฝึกอบรมและพัฒนาในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง กับองค์กร หน่วยงาน และงานในหน้าที่ความรับผิดชอบ โดยมีหัวหน้างานและพี่เลี้ยงตลอดระยะเวลาการทดลองงาน
- **พนักงาน และพนักงานในระดับบริหาร** บริษัทฯ คำนึงถึง ความสำคัญของบทบาทความรับผิดชอบของพนักงาน ในทุกระดับ โดยหัวหน้างานจะร่วมกับฝ่ายทรัพยากรบุคคล กำหนดแผนการพัฒนาสู่ความเป็นมืออาชีพในสายงาน รวมถึงหลักสูตรการพัฒนาเพื่อเป็นผู้สืบทอดตำแหน่งของ ผู้บริหารระดับสูงในอนาคต

10.7.3 การจ่ายผลตอบแทนในการทำงาน บริษัทฯ กำหนดนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนการทำงานให้กับพนักงานอย่างเหมาะสม ตามคุณวุฒิ ความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการทำงาน โดยอัตราเงินเดือนขั้นต่ำของพนักงานเป็นไปตามค่าแรงขั้นต่ำที่รัฐบาลกำหนด รวมถึงการกำหนดโครงสร้างเงินเดือนเพื่อให้สอดคล้องกับความรู้ความสามารถ และผลการปฏิบัติงานของพนักงานอีกด้วย

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจอัตราค่าตอบแทนเป็นประจำทุกปี เพื่อให้แน่ใจว่าโครงสร้างเงินเดือนเหมาะสมและสามารถแข่งขันได้ในธุรกิจเดียวกัน โดยกำหนดให้มีการพิจารณาปรับเพิ่มอัตราเงินเดือนประจำปีและโบนัสให้แก่พนักงาน ปีละ 1 ครั้ง โดยใช้ระบบ Key Performance Indicator (KPI) เพื่อความชัดเจนในเป้าหมายและผลงานของพนักงานรายบุคคล รวมถึงการประเมินผลแบบ 360 องศา ตาม Core Competency ซึ่งเป็น

วัฒนธรรมหลักขององค์กร มาใช้เป็นเครื่องมือในการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของพนักงาน หน่วยงานและผลประกอบการของบริษัทฯ ตามหลักการจ่ายผลตอบแทนแบบ Performance Based Pay เพื่อให้เกิดความเป็นธรรม รวมทั้งค่าตอบแทนอื่น อาทิ เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ สวัสดิการต่างๆ เพื่อดูแลชีวิตความเป็นอยู่ของพนักงาน การมอบรางวัลให้กับพนักงานที่มีผลการปฏิบัติงานดีเยี่ยม การแจกรางวัลและจัดงานเลี้ยงประจำปี การตรวจสอบสุขภาพประจำปี การประกันสุขภาพที่เป็นความคุ้มครองพิเศษที่บริษัทจ่ายให้พนักงานนอกเหนือสิทธิตามกฎหมาย

10.7.4 การป้องกันการละเมิดสิทธิมนุษยชนภายในสถานประกอบการ บริษัทฯ ให้ความสำคัญและป้องกันไม่ให้เกิดการละเมิดสิทธิมนุษยชนภายในสถานประกอบการอย่างเคร่งครัด เนื่องจากเป็นสิทธิขั้นพื้นฐานที่ทุกคนพึงได้รับอย่างเท่าเทียมกัน โดยถือปฏิบัติตามข้อบังคับและกฎหมายแรงงานอย่างเคร่งครัด

10.7.5 สุขภาพและความปลอดภัยในการทำงาน บริษัทฯ กำหนดนโยบายด้านความปลอดภัยในการปฏิบัติงานและได้บังคับใช้กับพนักงานรวมถึงผู้รับเหมาในงานต่างๆ อย่างเคร่งครัด โดยเล็งเห็นถึงความสำคัญในการสร้างจิตสำนึกด้านความปลอดภัยต่อความสำเร็จในงาน (Safety in Process) ซึ่งบริษัทฯ ได้จัดให้มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยระดับวิชาชีพ (จป) เพื่อดูแลความปลอดภัยในการทำงานของพนักงาน รวมถึงการปลูกฝังทัศนคติและความเข้าใจในการบริหารและดูแลงานความปลอดภัยให้กับพนักงานทุกระดับ เพื่อให้พนักงานมีความรู้ความเข้าใจและรับทราบถึงข้อมูลข่าวสารที่เกี่ยวกับความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม

นวัตกรรมและการเผยแพร่แนวคิด CSR

ตามที่ไดกล่าไว้ในเบื้องต้นเกี่ยวกับการให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจที่ควบคู่กับการดูแลสิ่งแวดล้อมเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดี โดย โครงการปรีณัฐ สาทร - ราชพฤกษ์ ได้ให้ความสำคัญในเรื่อง “แนวคิดการอยู่อย่างยั่งยืน” (The Sustainable Mindset) ด้วยการเน้นให้ผู้อยู่อาศัยได้อยู่ร่วมกับธรรมชาติมากขึ้น ภายใต้สภาพแวดล้อมและบรรยากาศการอยู่อาศัยที่ดี

โดยมีข้อมูลการดำเนินงานของโครงการ ดังนี้

- การออกแบบแปลนบ้านโดยเน้นการผสมผสานระหว่างพื้นที่ธรรมชาติกับพื้นที่ภายในบ้าน จนได้เพิ่มพื้นที่พิเศษ หรือที่เรียกกันว่า “ห้องธรรมชาติ” อีกห้องหนึ่งที่อยู่ภายในตัวบ้าน พร้อมให้ผู้อยู่อาศัยได้สัมผัสกับธรรมชาติได้ทุกเวลามากขึ้น
- การนำหลอดไฟ LED เข้ามาใช้บนถนนหลักในโครงการเพื่อการประหยัดพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ
- การสร้างเลนเฉพาะสำหรับให้ผู้อยู่อาศัย สามารถขี่จักรยานท่ามกลางพื้นที่สีเขียวในโครงการ
- การลดความร้อนเข้าสู่ตัวบ้าน 2 ส่วน ทั้งการออกแบบผนังหนา 2 ชั้น ในฝั่งชาย - ขวาของบ้าน และการเพิ่มฉนวนกันความร้อนบนหลังคา

อนึ่ง นโยบายการดำเนินธุรกิจควบคู่กับความรับผิดชอบต่อสังคมตามแนวคิดการอยู่อย่างยั่งยืนนั้น บริษัทฯ ได้มีการประชาสัมพันธ์ไปยังผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายและสาธารณชนทั่วไปเป็นประจำอย่างต่อเนื่อง เพื่อความร่วมมือที่ดีในการดำเนินงานบนพื้นฐานเดียวกัน ตลอดจนการร่วมพัฒนาศักยภาพการดำเนินงานและคุณภาพสินค้า เพื่อสร้างสังคมที่ดีและเยาวชนที่มีคุณภาพต่อไป

forêt

OXIGEN COMMUNITY



ฟอร์เร่ ลำลูกกา - คลอง 5 : บ้านและทาวน์โฮม บนทำเลศักยภาพ

ตอบโจทย์ทุกการเริ่มต้นของครอบครัว
ด้วยสภาพแวดล้อมพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก

เริ่ม 3.59 ล้าน*

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

11.1 การควบคุมภายใน

บริษัทมีนโยบายการควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง โดยมอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบ สอนทานการประเมินระบบการควบคุมภายใน โดยมุ่งเน้นระบบการควบคุมภายในที่มีความเพียงพอและเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินงาน บริษัทมีที่ปรึกษาภายนอกตรวจสอบภายใน โดยการแต่งตั้ง นางสมน ลิ้มพิชชชัฐ ผู้ตรวจสอบภายในอิสระเป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจว่าหน่วยงานตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระสามารถทำหน้าที่ในการตรวจสอบและถ่วงดุลได้อย่างเต็มที่ รวมทั้งคณะกรรมการได้กำหนดให้ที่ปรึกษาภายนอกตรวจสอบภายในรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

แนวทางการประเมินระบบการควบคุมภายในตามมาตรฐาน ดังนี้

1. Control Environment
2. Risk Assessment
3. Control Activities
4. Information & Communication
5. Monitoring Activities

1. การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)

คณะกรรมการและฝ่ายบริหารยึดมั่นและให้ความสำคัญในสิ่งที่ถูกต้อง ซื่อสัตย์และความมีจริยธรรม การสร้างความตระหนัก (Control Consciousness) และบรรยากาศของการควบคุมภายในองค์กร เพื่อสื่อสารให้พนักงานเกิดจิตสำนึกที่ดีในการปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบ การจัดโครงสร้างขององค์กรที่สนับสนุนการดำเนินงานของฝ่ายบริหาร และเพื่อให้การควบคุมภายในเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น การกำหนดนโยบายและขั้นตอนปฏิบัติงาน การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่เหมาะสมในแต่ละสายงานทั้งนี้เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร ทำให้เกิดการตรวจสอบถ่วงดุลระหว่างกัน งานตรวจสอบภายในขึ้นตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบและมีสายการรายงานที่ชัดเจน โดยอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการบริษัท นอกจากนี้ ยังมีนโยบายในการสรรหา พัฒนาและรักษานักงานที่ดีมีคุณภาพ มีความรู้ ความสามารถและพร้อมที่จะสนับสนุนเป้าหมายขององค์กรได้ โดยการให้แรงจูงใจที่เหมาะสม

2. การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

บริษัทกำหนดกระบวนการประเมินความเสี่ยงให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายของการดำเนินธุรกิจ โดยวิธีการระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงทุกประเภททั้งปัจจุบันและอนาคต ประเมินว่ามีมาตรการที่จะควบคุม ติดตามดูแลความเสี่ยงที่เหมาะสม

หากมีเหตุการณ์ที่ทำให้ไม่บรรลุวัตถุประสงค์ มีการกำหนดแนวทางที่จำเป็นต้องใช้ในการควบคุมทั้งระดับผลกระทบและโอกาสที่จะเกิดขึ้น โดยพิจารณาจากระดับที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจอย่างรอบด้าน อย่างไรก็ตาม กระบวนการประเมินความเสี่ยงทั้งจากปัจจัยภายในและภายนอกและจากทุกหน่วยงานที่มีผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร รวมทั้งพิจารณาถึงโอกาสที่อาจเกิดการทุจริต (Assesses fraud risk) บริษัทจัดให้มีการทบทวนนโยบายและแนวทางปฏิบัติขององค์กรสื่อสารให้พนักงานรับทราบเมื่อพบเหตุการณ์ทุจริตและวิธีปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ ฝ่ายบริหารสามารถเข้าใจถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นแก่ธุรกิจหรือความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงนั้นๆ โดยมีมาตรการในการติดตามเหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของความเสียหายอย่างเพียงพอเหมาะสม

3. การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)

บริษัทกำหนดกิจกรรมการควบคุมเพื่อลดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ยอมรับได้และสนับสนุนการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ขององค์กร โดยจัดทำนโยบาย ขั้นตอนและวิธีปฏิบัติงาน ขอบเขตอำนาจหน้าที่การอนุมัติในแต่ละระดับ เพื่อให้การควบคุมมีความเพียงพอ รัดกุมและรอบคอบ การแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบในงาน เพื่อให้มีระบบตรวจสอบระหว่างกัน เช่น การอนุมัติ การบันทึกรายการบัญชี และการดูแลสินทรัพย์ การติดตามและสอบทานการทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์การรายงาน การจัดทำสัญญาที่มีผลผูกพัน อย่างไรก็ตาม ในส่วนของกิจกรรมการควบคุมทั่วไปสำหรับระบบเทคโนโลยีขององค์กรเพื่อสนับสนุนด้านความปลอดภัยของข้อมูล เช่น การกำหนดสิทธิการใช้และการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูล ข้อจำกัดของการใช้สารสนเทศ การสื่อสารให้พนักงานปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการสารสนเทศ กำหนดมาตรการเพื่อติดตามการทำธุรกรรมต้องผ่านขั้นตอนการอนุมัติที่กำหนด เช่น ข้อบังคับของบริษัท เกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นต้น

4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)

บริษัทจัดทำข้อมูลที่มีคุณภาพและเกี่ยวข้องกับการควบคุมภายใน เพื่อช่วยทำให้การควบคุมการดำเนินงานได้ผลและให้เข้าใจตรงกันตามความรับผิดชอบแต่ละระดับ สามารถนำมาใช้ได้ในเวลาที่เหมาะสมคณะกรรมการบริษัทมีข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอต่อการประกอบการตัดสินใจ โดยได้รับเอกสารประกอบการประชุมก่อนการประชุมล่วงหน้าภายในระยะเวลาขึ้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนด มีการจัดเก็บเอกสารโดยจำแนกออกเป็นหมวดหมู่อย่าง

เหมาะสม กระบวนการสื่อสารภายในองค์กร (Internal Communications) เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อให้เกิดความสะดวกในการเข้าถึงข้อมูลที่เป็นต่อการปฏิบัติงานหรือการสอบทานรายการต่างๆ ตามที่ต้องการ กระบวนการสื่อสารภายนอกองค์กร (External Communications) เป็นไปอย่างเหมาะสม บริษัทจัดให้มีช่องทางสื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสีย เช่น ศูนย์รับเรื่องร้องเรียน/ Call center เจ้าหน้าที่นักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อให้ทราบข้อบกพร่องและปัญหาที่เกิดขึ้น และเพื่อให้หน่วยงานภายนอกได้รับข้อมูลที่ต้องการ/ สามารถแจ้งข้อมูลกับบริษัทได้

5. ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

บริษัทมีการติดตามและประเมินผลอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ การประเมินผลทั้งในระหว่างการปฏิบัติงานและเป็นรายครั้ง เพื่อให้มั่นใจว่าการควบคุมภายในยังมีประสิทธิภาพ เนื่องจากองค์กรมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลาการติดตามประเมินผลเพื่อให้เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลง โดยฝ่ายบริหารเปรียบเทียบข้อมูลผลการดำเนินงานกับเป้าหมายที่กำหนดไว้ แบบ Real-time basis เพื่อตอบสนองอย่างรวดเร็วต่อการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมของการควบคุม กระบวนการติดตามการปฏิบัติตามจริยธรรม เป็นแบบประเมินตนเอง Control Self Assessment : CSA สำหรับผู้ตรวจสอบภายในจะติดตามตรวจสอบรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์แต่ละรายการว่ามีความจำเป็น ความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ซึ่งจะปรากฏข้อมูลไว้ในรายงานการตรวจสอบภายในทุกๆ ไตรมาส

เพื่อนำเสนอโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ/คณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา การปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบภายในเป็นไปตามมาตรฐานสากลการปฏิบัติงานวิชาชีพการตรวจสอบภายใน (International Standards for the Professional Practice of Internal Auditing, IIA) มีนโยบายการติดตามแก้ไขข้อตรวจพบที่เป็นสาระสำคัญอย่างรวดเร็ว เพื่อให้มั่นใจว่ามีการปรับปรุงแก้ไขอย่างเหมาะสมและทันเวลา

11.2 การตรวจสอบภายใน

ฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นในบริษัทฯ โดยขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่และให้ข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ฝ่ายตรวจสอบภายในมีหน้าที่ในการประเมินการควบคุมภายในและระบบบริหารความเสี่ยง ตรวจสอบการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่างๆ รวมถึงสนับสนุนการทำงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 1/2562 วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562 ได้แต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน ซึ่งเป็นผู้ที่คุณสมบัติเหมาะสม มีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานตรวจสอบภายในและงานบริหารความเสี่ยงที่มีความเข้าใจในกิจกรรมและการดำเนินงานของบริษัทฯ สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้เป็นอย่างดี ทั้งนี้ ในการพิจารณาและอนุมัติแต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้าย ผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทฯ จะต้องผ่านการอนุมัติจากกรรมการตรวจสอบ

ประวัติหัวหน้าสำนักผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท

ชื่อ-สกุล	นางอังศุมลีย์ ศรีสุทธีสอาด
ตำแหน่ง	ที่ปรึกษางานตรวจสอบภายใน
อายุ (ปี)	42 ปี
คุณวุฒิการศึกษา	- บัญชีมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	-
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้บริหาร	-
ประสบการณ์ทำงาน	- ปี 2555 ถึงปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท อะบันเด้นซ์ คอนเซาท์ติ้ง จำกัด - ปี 2551 ถึง 2555 AVP Regional report and Budgeting บริษัท แมมโมไฟฟ์ประกันชีวิต - ปี 2539 ถึง 2551 ผู้จัดการตรวจสอบบัญชี บริษัท อีวาย จำกัด

ภารกิจของสำนักงานตรวจสอบภายใน

การตรวจสอบภายใน (Internal Auditing) คือการให้ความเชื่อมั่น และการให้คำปรึกษาอย่างเที่ยงธรรมและเป็นอิสระ เพื่อเพิ่มคุณค่า และปรับปรุงการดำเนินงานขององค์กร การตรวจสอบภายใน ช่วยให้องค์กรบรรลุเป้าหมาย ด้วยการประเมินและปรับปรุง ประสิทธิภาพของกระบวนการบริหารความเสี่ยง การควบคุม และการกำกับดูแลอย่างเป็นระบบและเป็นระเบียบ

ขอบเขตของการตรวจสอบภายใน

- สอบทานและรายงานความเชื่อถือได้และความครบถ้วนของข้อมูลทางการเงิน การปฏิบัติงาน
- สอบทานการดำเนินงานเพื่อให้มั่นใจว่าสอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนดไว้ มีการปฏิบัติงานตามแผนงานที่กำหนดอย่างมีประสิทธิภาพและประหยัด มีกระบวนการกำกับดูแลที่ดีและเหมาะสม
- สอบทานระบบงานที่มีผลกระทบที่สำคัญต่อการดำเนินงาน และการรายงานว่าได้มีการปฏิบัติที่สอดคล้องกับนโยบาย แผนงาน ระเบียบปฏิบัติที่กำหนดไว้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- สอบทานความเหมาะสมของการเก็บรักษาทรัพย์สิน และทดสอบว่ามืออยู่จริง
- ประเมินว่าการใช้ทรัพยากรของบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและคุ้มค่า

การปฏิบัติตามกฎระเบียบ/Complier การปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงาน วิธีการ กฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ สัญญา ตลอดจนข้อกำหนดต่างๆ

การบริหารให้ความเชื่อมั่น (Assurance Services)

เป็นการประเมินหลักฐานการตรวจสอบเอกสารอย่างเที่ยงธรรม โดยผู้ตรวจสอบภายใน เพื่อให้ความเห็นหรือข้อสรุปอย่างเป็นอิสระในกระบวนการบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายใน และการกำกับดูแลขององค์กร เช่น การให้ความเชื่อมั่นทางการเงิน การปฏิบัติงาน การปฏิบัติตามกฎระเบียบ ความมั่นคงปลอดภัยของระบบต่างๆ

การบริการให้คำปรึกษา (Consulting Services)

เป็นกิจกรรมให้คำปรึกษา แนะนำ และบริการที่เกี่ยวข้องแก่คณะกรรมการตรวจสอบและฝ่ายบริหาร เพื่อเพิ่มคุณค่าและปรับปรุงกระบวนการบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายในและการกำกับดูแลขององค์กร โดยไม่เข้าไปร่วมรับผิดชอบในฐานะผู้บริหาร

หน้าที่และความรับผิดชอบงานตรวจสอบภายใน

- ทบทวน/จัดทำกฎบัตร (Charter) เพื่อกำหนดวัตถุประสงค์ อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ การกำหนดสถานะของกิจกรรมการตรวจสอบ สิทธิและอำนาจในการเข้าถึงข้อมูล ขอบเขตของการตรวจสอบ นำเสนอคณะกรรมการตรวจสอบอนุมัติ
- วางแผนงานตรวจสอบตามความเสี่ยง (Risk - based Plan) เพื่อกำหนดความสำคัญของแต่ละกิจกรรมที่จะตรวจสอบ ให้สอดคล้องกับเป้าหมายขององค์กร
- นำเสนอและอนุมัติแผนงานตรวจสอบ การปรับเปลี่ยนแผนระหว่างกาลที่มีนัยสำคัญต่อผู้บริหารระดับสูง และคณะกรรมการตรวจสอบเพื่ออนุมัติก่อน
- การจัดการทรัพยากรเพื่อมั่นใจว่าผู้ตรวจสอบภายในมีความเหมาะสม มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์เพียงพอ สามารถนำมาใช้ปฏิบัติงานตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติอย่างมีประสิทธิภาพ
- ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัทต้องได้รับการตรวจสอบเป็นระยะๆ เพื่อพิจารณาว่าได้มีการปฏิบัติงานตามแผนงาน นโยบาย เป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของบริษัท ตลอดจนระเบียบปฏิบัติและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ประเมินประสิทธิภาพ กระบวนการปฏิบัติงาน และประสิทธิภาพการควบคุมภายในที่สำคัญ ใ้รวมถึงกรณีที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติงานตรวจสอบในบริษัทในเครือ บริษัทร่วมหรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งแนวทางในการปรับปรุงกระบวนการในกิจกรรมนั้นๆ
- การกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติงานที่ชัดเจนเพื่อใช้เป็นแนวทางการตรวจสอบภายใน
- การประสานงานเพื่อแลกเปลี่ยนข้อมูลทั้งจากภายในและภายนอกองค์กร เพื่อให้มั่นใจว่าขอบเขตงานที่ตรวจสอบนั้นครอบคลุมเรื่องที่สำคัญอย่างเหมาะสมแล้ว และเพื่อลดการปฏิบัติงานที่ซ้ำซ้อนกัน
- รายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และผู้บริหารระดับสูงเป็นระยะๆ เกี่ยวกับวัตถุประสงค์ ขอบเขตของการตรวจสอบ ตลอดจนผลการดำเนินงานตามแผนงาน รายงานดังกล่าวจะระบุถึงประเด็นความเสี่ยง และการควบคุมที่มีนัยสำคัญ ประเด็นการกำกับดูแล และอื่นๆ ที่คณะกรรมการตรวจสอบและผู้บริหารระดับสูงต้องการทราบ
- การติดตามผลการปฏิบัติตามข้อเสนอแนะในรายงานผลการตรวจสอบ และติดต่อประสานงานกับผู้รับตรวจและให้คำแนะนำในการแก้ไขปรับปรุงให้ถูกต้อง
- ปฏิบัติตามจรรยาบรรณในวิชาชีพของผู้ตรวจสอบภายใน ด้วยความซื่อสัตย์ (Integrity) ความเที่ยงธรรม (Objectivity) ความสามารถในหน้าที่ (Competency) และการรักษาความลับ (Confidentiality)

11.3 การบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ มั่นใจว่าการบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นระบบ เป็นกระบวนการที่ช่วยให้บริษัท สามารถบรรลุเป้าหมายและวัตถุประสงค์ที่กำหนด ขณะเดียวกันสามารถที่จะช่วยลดอุปสรรคและผลกระทบจากสิ่งที่ไม่คาดหวัง รวมถึงการเตรียมความพร้อมต่อการเปลี่ยนแปลงภาวะทางธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ เสริมสร้างความเชื่อมั่น และสร้างมูลค่าแก่นักลงทุนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วน คณะกรรมการบริษัท โดยคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายในการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

- กำหนดให้การบริหารความเสี่ยงเป็นความรับผิดชอบของพนักงานในทุกระดับ ที่ต้องตระหนักถึงความเสี่ยงที่มีในการปฏิบัติงาน ทั้งภายในหน่วยงานของตนและองค์กร โดยให้ความสำคัญในความเสี่ยงทุกด้านให้อยู่ในระดับที่เพียงพอ และเหมาะสม
- ให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงองค์กรที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ดีตามแนวปฏิบัติสากล เพื่อให้เกิดการบริหารจัดการความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงาน

ของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพ เกิดการพัฒนาและปฏิบัติงานไปในทิศทางเดียวกัน โดยนำระบบบริหารความเสี่ยงมาเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจ การวางแผนกลยุทธ์ แผนงาน และการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ที่กำหนดไว้ ตลอดจนการสร้างเชื่อมั่นให้ผู้ที่เกี่ยวข้อง

- มีการกำหนดแนวทางป้องกันและบรรเทาความเสี่ยงจากการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อหลีกเลี่ยงความเสียหาย

นอกจากนี้บริษัทฯ มีคณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง ซึ่งทำหน้าที่กำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงให้เกิดประโยชน์สูงสุด และกำหนดแนวทางการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้ครอบคลุมทั้งองค์กร โดยได้มีการวิเคราะห์และระบุปัจจัยความเสี่ยงด้านต่างๆ เพื่อกำหนดกลยุทธ์ในการบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ตลอดจนติดตามและประเมินผลระบบการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ และนำเสนอรายงานความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริษัท

รายการระหว่างกัน

1. มูลค่าและยอดคงค้างของรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทมีรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน			ยอดคงค้าง			ความสมดุลของรายการระหว่างกัน
			2560	2561	2562	ณ 31 ธ.ค. 2560	ณ 31 ธ.ค. 2561	ณ 31 ธ.ค. 2562	
1. บริษัท ประยูรศิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด ประกอบกิจการรับเหมาก่อสร้างและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง	บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99	(1.1) บริษัท • ซื้อ (วัสดุก่อสร้าง) • ค่าใช้จ่ายดูแลส่วนกลาง • ดอกเบี้ยรับ • ค่าบริหารงาน • ดอกเบี้ยค้างรับ • เจ้าหนี้การค้า • เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน • เงินจ่ายล่วงหน้า • เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	0.53 15.32 2.66 - - - - -	2.74 0.00 21.85 2.91 - - - -	32.16 17.90 5.60 2.10 - - - -	- - - - 5.10 5.39 2.49 2.91	- - - - 2.91 13.59 2.48 10.51	- - - - 13.61 32.50 - 8.57	บริษัท ประยูรศิริ จำกัด (มหาชน) เข้าถือหุ้นในบริษัท ประยูรศิริ ออกซิเจน(2017)จำกัด ด้วยวัตถุประสงค์ที่จะให้บริการ ประยูรศิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด เป็นหน่วยธุรกิจหนึ่งของบริษัท ในการควบคุมต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้างสำหรับการพัฒนาโครงการของบริษัท และเพื่อเสริมศักยภาพในการแข่งขัน ทั้งนี้บริษัทซื้อวัสดุก่อสร้างประเภท ปูน ทรายประทุ ไม้ปัดไม้ เหล็ก แผ่นพื้น เป็นต้น และจ้างงานรับเหมาก่อสร้างกับบริษัท ประยูรศิริ ออกซิเจน (2017) โดยราคาที่ซื้อขายและราคารับเหมาก่อสร้างเป็นราคาที่ใกล้เคียงกับที่บริษัท ประยูรศิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด ขายให้ผู้รับเหมารายอื่นๆ ของบริษัท

ทั้งนี้สำหรับวัสดุก่อสร้างบางประเภทที่ขายให้กับบริษัท จะเป็นราคาที่ต่ำกว่าที่ขายให้กับผู้รับเหมารายอื่นๆ ของบริษัทเล็กน้อย เนื่องจากบริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในอนาคตคาดว่าจะยังคงมีการซื้อสินค้าอยู่ ค่าเช่ารับ เกิดจากการให้ใช้พื้นที่สำนักงาน เชื้อเพลิงเป็นไปตามสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานในอัตราค่าเช่าปี 2556 เดือนละ 21,500 บาท สิ้นสุดการเช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 ค่าใช้จ่ายดูแลส่วนกลางเกิดจากการว่าจ้างคนงานรายวัน ดูแลพื้นที่ส่วนกลางของแต่ละโครงการ ค่าจ้างตามอัตราที่ตกลงกันตามผลงานที่ทำได้ เจ้าหนี้การค้าดังกล่าวเกิดจากการซื้อตามรายการข้างต้นโดยบริษัทประยูรศิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด ได้ให้ระยะเวลาในการชำระค่าสินค้าภายในประมาณ 30 - 60 วัน ซึ่งเป็นเงื่อนไขการชำระหนี้ค่าสินค้าตามการค้าปกติ เจ้าหนี้เงินประกันผลงานดังกล่าวเกิดจากการว่าจ้างให้บริษัท ประยูรศิริ ออกซิเจน(2017) จำกัด ดำเนินงานก่อสร้าง เช่น งานรับเหมาก่อสร้างงานมุงกระเบื้องหลังคา เป็นต้น ซึ่งเป็นเงินประกันที่บริษัทหักไว้ตามสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมา และเป็นอัตราปกติที่บริษัทรับไว้ตามสัญญา เหมือนกับผู้รับเหมารายอื่นๆ ที่ว่าจ้างของบริษัท เนื่องจากบริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในอนาคตคาดว่าจะยังคงมีรายการดังกล่าวอยู่การสำรองจ่ายเงินแทน โดยไม่มีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกัน คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการซื้อ เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน และเงินสำรองจ่ายดังกล่าวเป็นการค้าปกติของบริษัท สำหรับการให้กู้ยืมเงินระยะสั้นของบริษัทเพื่อให้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในอัตรา MLR ต่อปีดอกเบี้ยค้างรับ และดอกเบี้ยรับเกิดจากการให้กู้ยืมเงินระยะสั้นตามรายการข้างต้น โดยเป็นไปตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินปกติคณะกรรมการตรวจสอบ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการให้กู้ยืมเงินระยะสั้น ดอกเบี้ยค้างรับ และดอกเบี้ยรับ เป็นการให้กู้ยืมตามปกติ และเป็นการกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ซึ่งเป็นการดำเนินงานของบริษัทย่อย และเป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งหน่วยธุรกิจของบริษัท ประกอบกับบริษัทคิดดอกเบี้ยตามราคาตลาดจึงเป็นรายการที่สมเหตุสมผล และก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัทและบริษัทย่อย

หน่วย : ล้านบาท

บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน			ยอดคงค้าง			ความสมดุลของรายการระหว่างกัน
			2560	2561	2562	ณ 31 ธ.ค. 2560	ณ 31 ธ.ค. 2561	ณ 31 ธ.ค. 2562	
2. บริษัท ปรีณัฐเจอร์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุดพัก อาศัย	บริษัทถือหุ้น ในสัดส่วน ร้อยละ 100	(2.1) บริษัท <ul style="list-style-type: none"> • เงินให้กู้ยืมระยะสั้น • ดอกเบี้ยค้างรับ • ที่ดินโครงการ • เงินจ่ายล่วงหน้า • ดอกเบี้ยรับ • ค่าบริหารงาน 	-	-	-	795.93	806.56	1,351.63	บริษัท ปรีณัฐเจอร์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ปรีณัฐ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วสำหรับการให้กู้ยืมเงินระยะสั้นของบริษัท เพื่อให้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในอัตรา MLR ต่อปีดอกเบี้ยค้างรับและดอกเบี้ยรับเกิดจากการให้กู้ยืมเงินระยะสั้นตามรายการข้างต้น โดยเป็นไปตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินปกติเงินสำรองจ่ายเกินทุน โดยไม่มีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกันคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการให้กู้ยืมเงินระยะสั้น ดอกเบี้ยค้างรับ ดอกเบี้ยรับ และเงินสำรองจ่าย เป็นการให้กู้ยืมตามปกติ และเป็นการกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ซึ่งเป็นการดำเนินงานของบริษัทย่อยและเป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งหน่วยธุรกิจของบริษัท ประกอบกับบริษัทคิดดอกเบี้ยตามราคาตลาด จึงเป็นรายการที่สมเหตุผล และก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัทและบริษัทย่อยการค้าระหว่างกันวงเงินยืมบริษัทแม่ เป็นการค้าประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวและเพื่อนำเงินไปใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัท ปรีณัฐ จำกัด (มหาชน) ในอนาคตคาดว่าจะยังมีรายการดังกล่าวอยู่คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า รายการการค้าประกันวงเงินกู้ยืม เพื่อนำเงินไปใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัทแม่ จึงเป็นรายการที่สมเหตุผล และก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัทและบริษัทย่อยการค้าระหว่างกันวงเงินยืมบริษัทแม่เป็นการชั่วคราวโดยไม่มีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกัน
									การซื้อที่ดิน เกิดจากการซื้อที่ดินเปล่าเพื่อนำไปพัฒนาเป็นโครงการในอนาคต
									คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การซื้อที่ดิน เป็นการค้าปกติโดยเป็นราคาที่ใกล้เคียงกับราคาตลาด จึงเป็นรายการที่สมเหตุผล และก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัทและบริษัทย่อย
3. บริษัท ปรีณัฐ โอโซน จำกัด	บริษัทถือหุ้น ร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียน ชำระแล้ว	(3.1) บริษัท <ul style="list-style-type: none"> • ค่าตอบแทนสิทธิในการใช้ที่ดิน • เงินกู้ยืมระยะสั้น • ดอกเบี้ยค้างรับ • ค่าหน้าการค้า • ดอกเบี้ยรับ 	-	-	-	86.09	104.73	104.73	บริษัท ปรีณัฐ จำกัด (มหาชน) จัดตั้งบริษัทปรีณัฐ โอโซน จำกัด ด้วยวัตถุประสงค์ที่จะให้บริษัท ปรีณัฐ โอโซน จำกัด เป็นหน่วยธุรกิจหนึ่งของบริษัทในการค้าอสังหาริมทรัพย์ และให้เข้าอสังหาริมทรัพย์อีกทั้งเพื่อเสริมศักยภาพในการแข่งขัน สำหรับการให้กู้ยืมเงินระยะสั้นของบริษัทกับบริษัท ปรีณัฐ โอโซน จำกัด เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและสำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท ปรีณัฐ โอโซน จำกัด โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในอัตรา MLR ต่อปีเนื่องจากบริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของบริษัทในอนาคตคาดว่าจะยังมีรายการดังกล่าวอยู่คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการให้กู้ยืมเงินระยะสั้นดอกเบี้ยค้างรับและดอกเบี้ยรับเป็นการให้กู้ยืมตามปกติ และเป็นการกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และสำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการดำเนินงานของบริษัทย่อยและเป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งหน่วยธุรกิจของบริษัท ประกอบกับบริษัทคิดดอกเบี้ยตามราคาตลาด จึงเป็นรายการที่สมเหตุผลและก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัทและบริษัทย่อย
									การซื้อที่ดิน และการจ่ายค่าตอบแทนสิทธิในการใช้ที่ดิน เพื่อนำไปพัฒนาเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยในอนาคต คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้ว เห็นว่าการซื้อที่ดิน และการจ่ายค่าตอบแทนสิทธิในการใช้ที่ดิน เพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคตเป็นการค้าปกติโดยเป็นราคาซื้อขายตามราคาที่ตกลงกันจึงเป็นราคาที่สมเหตุผล และก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัทและบริษัทย่อย

หน่วย : ล้านบาท

บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน			ยอดคงค้าง			ความสมดุลของรายการระหว่างกัน
			2560	2561	2562	ณ 31 ธ.ค. 2560	ณ 31 ธ.ค. 2561	ณ 31 ธ.ค. 2562	
4. บริษัท ไทยจินดา ผ้าม่าน จำกัด ประกอบธุรกิจจำหน่ายผ้าม่าน นูลี วอลเปเปอร์ ชุดเครื่องเรือน เฟอร์นิเจอร์	คุณสันติ โกวิทจินดาชัย เป็นพี่ชายของ คุณสิริลักษณ์ และเป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัทร้อยละ 3.28 ของทุนจดทะเบียน ชำระแล้ว ถือหุ้นของ บริษัทไทยจินดาผ้าม่าน จำกัด ร้อยละ 14.5 ของทุนจดทะเบียนชำระ แล้ว และเป็นกรรมการ ผู้มีอำนาจลงนามใน บริษัท ไทยจินดา ผ้าม่าน จำกัด	(4.1) บริษัท • ต้นทุนขาย (ค่าจ้าง ตกแต่ง)	2.40	2.03	1.02	-	-	-	บริษัทซื้อผ้าม่าน นูลี วอลเปเปอร์ จากบริษัท ไทยจินดา ผ้าม่าน จำกัด โดยราคาที่ซื้อเป็นราคาใกล้เคียงกับที่บริษัท ซื้อจากผู้ขายรายอื่นทั่วไป และเนื่องจากบริษัทดังกล่าวมีการ ติดต่อซื้อขายกันมานาน สินค้ามีคุณภาพดี โดยเฉพาะสินค้า ผ้าม่านจะมีความปราณีตในการตัดเย็บเป็นอย่างมาก มีการจัดส่งที่ตรงเวลา ดังนั้นในอนาคตคาดว่าจะยังคงมี การซื้อสินค้าอยู่สำหรับการค้าดังกล่าวเกิดจากการซื้อตาม รายการข้างต้น โดยบริษัท ไทยจินดา ผ้าม่าน จำกัด ได้ให้ ระยะเวลาในการชำระค่าสินค้าภายในประมาณ 30-60 วัน ซึ่งเป็นเงื่อนไขการชำระค่าสินค้าตามการค้าปกติ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการซื้อ เข้านี้การค้าและเป็นการค้าปกติของบริษัท
5. บริษัท เพลินมาร์ โมอัส จำกัด	บริษัท ถือหุ้นร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียน เรียกชำระ	(5.1) บริษัท • เงินให้กู้ยืมระยะสั้น • บริษัทเข้าค้าประกัน วงเงินกู้ยืม • ดอกเบี้ยค้างรับ • ค่าเช่าที่ดินค้างรับ • เจ้าหนี้การค้า • ดอกเบี้ยรับ • รายได้ค่าเช่าที่ดิน • ค่าเช่าและค่าบริการ สำนักงาน	-	-	-	239.00	280.50	47.32	การค้าประกันวงเงินกู้ยืม เป็นการค้าประกันวงเงินกู้ยืม ระยะยาวและเพื่อนำเงินไปใช้ในการพัฒนาโครงการของ บริษัทเพลินมาร์ จำกัด บริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ในอนาคตคาดว่าจะมีรายการดังกล่าวอยู่ จนกว่าจะชำระหนี้คืนได้หมด คณะกรรมการตรวจสอบ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการค้าประกันวงเงินกู้ยืม เพื่อนำ เงินไปใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัทย่อยจึงเป็น รายการที่สมเหตุผลและก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัทและ บริษัทย่อยบริษัทให้บริษัทย่อยเช่าที่ดิน เพื่อพัฒนาเป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีอายุสัญญาเช่า 30 ปี ราคาเช่าที่ดินเป็นราคาที่ใกล้เคียงกับที่ประเมินโดยผู้ประเมิน อิสระที่ผ่านความเห็นชอบจาก กสท. คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่าค่าเช่าที่ดิน ใกล้เคียงกับราคาประเมินอิสระที่ได้รับอนุญาตจากสำนัก คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ค่าเช่าที่ดินเป็นราคาที่เหมาะสม และค่าเช่าที่ดินดังกล่าว มีเงื่อนไขและข้อตกลงกันตามสัญญา
6. บริษัท ปรีณู เอนเนอร์จี จำกัด	บริษัท ถือหุ้นร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียน เรียกชำระ	(6.1) บริษัท • เงินให้กู้ยืมระยะสั้น • ดอกเบี้ยค้างรับ • เจ้าหนี้การค้า • ดอกเบี้ยรับ	-	-	-	2.75	2.85	2.85	เงินกู้ยืมครบกำหนดเมื่อวงเงิน อัตราดอกเบี้ย ตามอัตรา ที่ตกลงกับร้อยละ MLR ต่อปี
7. นายชาโอ โกวิทจินดาชัย และ นายพิษณุ โกวิทจินดาชัย และ นางสาวสุดารัตน์ โกวิทจินดาชัย	เป็นผู้บริหาร/บุคคล ใกล้ชิดกรรมการ และ เป็นผู้ใกล้ชิดผู้ถือหุ้น ใหญ่ของบริษัท	(7.1) • ขายบ้านพร้อมที่ดิน	22.72	0.00	0.00	22.72	0.00	0.00	ราคาซื้อ-ขาย เป็นไปตามปกติธุรกิจ
8. นายปริญญา โกวิทจินดาชัย	เป็นผู้ใกล้ชิดผู้ถือหุ้น ใหญ่ของบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่	(8.1) • ซื้อที่ดินเปล่า	1.56	0.00	0.00	1.56	0.00	0.00	ราคาซื้อ-ขาย เป็นไปตามปกติธุรกิจ

2. มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกันหรือที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับรายการระหว่างกันหรือที่เกี่ยวข้องกันคณะกรรมการมีมติเห็นชอบให้คณะกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้สอบทานการอนุมัติเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ทั้งนี้การทำธุรกรรมนั้นต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท โดยทำธุรกรรมในราคาตลาด ซึ่งเป็นราคาที่สามารเทียบเท่ากับราคาของบุคคลภายนอกได้ มีเงื่อนไขทางการค้าปกติ และเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการรายอื่นเสนอราคาแข่งขันโดยเท่าเทียมกัน

ทั้งนี้บริษัทจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับเรื่องการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทอย่างเคร่งครัด โดยผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการทำรายการดังกล่าวจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องนั้นๆ และให้รายงานต่อคณะกรรมการเพื่อทราบต่อไป

3. นโยบายหรือแนวโน้มนการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทมีนโยบายในการเข้าทำรายการระหว่างกันในกรณีการค้าปกติ ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นตามปกติและต่อเนื่อง โดยจะมีการกำหนดเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินการค้าในราคาตลาด ซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก และเป็นไปตามราคาที่ยุติธรรม สมเหตุผลและสามารถตรวจสอบได้ โดยนำเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาหลักเกณฑ์และแนวทางในการปฏิบัติดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทจะให้กรรมการตรวจสอบของบริษัทหรือผู้เชี่ยวชาญอิสระพิจารณาตรวจสอบและให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของราคา และความสมเหตุผลของการทำรายการด้วย

สำหรับรายการระหว่างกันในอนาคต เช่น การซื้อฟาร์ม นูส วอลเปเปอร์ กับบริษัท ไทยจินดา ฟาร์ม จำกัด เป็นต้น ขึ้นอยู่กับเหตุผลและความจำเป็นของบริษัท ซึ่งการรับและการจ่ายค่าตอบแทนระหว่างกันจะเป็นไปตามราคาตลาดและยุติธรรม ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นต่อรายการดังกล่าว โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะนำราคาตลาดของผู้อื่นมาเปรียบเทียบกับ

บริษัทไม่มีนโยบายให้ความช่วยเหลือทางการเงินกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นการให้กู้ตามสัดส่วนแก่บริษัทย่อย

สำหรับนโยบายเงินกู้ยืมจากกรรมการ การค้ำประกันโดยกรรมการ และนโยบายเงินทดรองจ่าย บริษัทไม่มีนโยบายดังกล่าว ในส่วนของเงินกู้ยืมจากกรรมการและการค้ำประกันโดยกรรมการที่มีอยู่นั้น จะไม่มีเพิ่มเติมในอนาคต อย่างไรก็ตามหากมีความจำเป็นเร่งด่วนรายการเหล่านี้จะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริหารเป็นรายกรณีไป

ทั้งนี้ หากมีรายการระหว่างกันเกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือมีส่วนได้เสีย บริษัทมีนโยบายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับราคา อัตราค่าตอบแทน รวมทั้งความจำเป็นและความเหมาะสมต่อรายการนั้น โดยในการออกเสียงในที่ประชุมนั้นๆ กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

4. มาตรการการคุ้มครองผู้ลงทุน

เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ลงทุน ในอนาคตถ้ามีรายการระหว่างกันของบริษัทเกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทจะจัดให้ผ่านที่ประชุมคณะกรรมการที่มีกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุม เพื่อดูแลให้รายการระหว่างกันเป็นไปอย่างยุติธรรมและมีนโยบายการกำหนดราคาที่เหมาะสม ในกรณีที่กรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี โดยคณะกรรมการบริษัทจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงตลอดถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยบริษัทมีนโยบายเข้าทำรายการระหว่างกันเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัท ปัจจุบันบริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่สอบทานรายการระหว่างกันรวมถึงระบบควบคุมภายในของบริษัท เพื่อความโปร่งใสและเพิ่มความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทยังได้ยึดหลักการลดความเสี่ยงทุกด้านของธุรกิจ โดยให้คณะกรรมการกลยุทธ์เป็นผู้พิจารณาและปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางธุรกิจด้วย

OXYGEN COMMUNITY



เซล พลัส ตลาดพลู : PREMIUM CONDO WITH 5 PREMIUM REASONS
ชีวิตคุณภาพ ตอบรับทุกไลฟ์สไตล์การอยู่อาศัย

เริ่ม 1.99 ล้าน*

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13.1 งบการเงิน

13.1.1 สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รอบบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	ผู้สอบบัญชี รับอนุญาตเลขที่	บริษัทสอบบัญชี
สิ้นสุด ณ วันที่ 31/12/2560	นายพฤกษ์ พิษณุวงษ์	7764	บริษัทสอบบัญชี ดี โอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
สิ้นสุด ณ วันที่ 31/12/2561	นายพฤกษ์ พิษณุวงษ์	7764	บริษัทสอบบัญชี ดี โอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
สิ้นสุด ณ วันที่ 31/12/2562	นายพฤกษ์ พิษณุวงษ์	7764	บริษัทสอบบัญชี ดี โอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ปี 2560 - ปี 2562

(1) รายงานการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตต้องการเงินสำหรับปี 2562 ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นายพฤกษ์ พิษณุวงษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7764 จากบริษัท สอบบัญชี ดี โอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่า งบการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่แสดงฐานะทางการเงินรวม ผลการดำเนินงานรวม และกระแสเงินสดรวม โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

(2) รายงานการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตต้องการเงินสำหรับปี 2561 ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นายพฤกษ์ พิษณุวงษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7764 จากบริษัท สอบบัญชี ดี โอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่า

งบการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่แสดงฐานะทางการเงินรวม ผลการดำเนินงานรวม และกระแสเงินสดรวม โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

(3) รายงานการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตต้องการเงินสำหรับปี 2560 ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นายพฤกษ์ พิษณุวงษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7764 จากบริษัท สอบบัญชี ดี โอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่า งบการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่แสดงฐานะทางการเงินรวม ผลการดำเนินงานรวม และกระแสเงินสดรวม โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.1.2 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

ตารางสรุปรายการงบดุล งบกำไรขาดทุน งบกระแสเงินสด และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท

	ณ 31 ธันวาคม 2560		ณ 31 ธันวาคม 2561		ณ 31 ธันวาคม 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	468.58	5.56	196.26	2.33	338.72	3.58
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	91.63	1.09	107.91	1.28	121.46	1.28
สินค้าคงเหลือ	4,678.18	55.49	4,880.72	57.95	5,848.56	61.84
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	87.05	1.03	238.51	2.83	16.66	0.18
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	5,325.44	63.17	5,423.40	64.39	6,325.40	66.88
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	0	0.00	0	0.00	69.64	0.74
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	793.21	9.41	785.64	9.33	852.34	9.01
ที่ดินและอุปกรณ์	228.6	2.71	239.32	2.84	153.17	1.62
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	16.43	0.19	11.49	0.14	8.24	0.09
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	32.61	0.39	27.88	0.33	23.77	0.25
ที่ดินรอการพัฒนา	1,935.38	22.96	1,826.80	21.69	1,871.85	19.79
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	82.65	0.98	95.23	1.13	107.86	1.14
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	16.31	0.19	12.59	0.15	45.79	0.48
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,105.19	36.83	2,998.95	35.61	3,132.66	33.12
รวมสินทรัพย์	8,430.63	100	8,422.35	100.00	9,458.06	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	126.59	1.5	210.25	2.50	208.14	2.20
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นๆ	340.38	4.04	302.29	3.59	295.71	3.13
ค่าจ้างที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	2.99	0.04	0.34	0.00	0.38	0.00
หนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดในหนึ่งปี	1,164.47	13.81	1,055.25	12.53	1,187.06	12.55
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	45.01	0.53	38.76	0.46	30.65	0.32
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,679.44	19.92	1,606.89	19.08	1,721.94	18.21

	ณ 31 ธันวาคม 2560		ณ 31 ธันวาคม 2561		ณ 31 ธันวาคม 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า	0	0.00	0	0.00	673.95	7.13
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	10.19	0.12	6.31	0.07	6.37	0.07
เงินกู้ยืมระยะยาว	536.46	6.36	1,322.19	15.70	1,174.92	12.42
หุ้นกู้	1,962.50	23.28	1,112.50	13.21	1,400.00	14.80
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	14.16	0.17	15.37	0.18	17.30	0.18
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	0.97	0.01	0.7	0.01	0.70	0.01
เจ้าหนี้อื่น	48.85	0.58	64.19	0.76	70.84	0.75
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	31.26	0.37	30.07	0.36	5.16	0.05
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,604.39	30.89	2,551.33	30.29	3,349.24	35.41
รวมหนี้สิน	4,283.83	50.81	4,158.22	49.37	5,071.18	53.62
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน - หุ้นสามัญ 1,220,011,755 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,220.01		1,220.01		1,220.01	
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว						
- หุ้นสามัญ 1,220,011,755 หุ้น						
มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,220.01	14.47	1,220.01	14.49	1,220.01	12.90
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	451.46	5.36	451.46	5.36	451.46	4.77
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	127.61	1.51	127.61	1.52	127.60	1.35
ยังไม่ได้จัดสรร	2,347.74	27.85	2,465.05	29.27	2,588.12	27.36
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	0	0.00	0	0.00	(0.29)	0.00
รวมส่วนใหญ่ของบริษัทใหญ่	4,146.82	49.19	4,264.12	50.63	4,386.90	46.38
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.02)	0.00	(0.02)	0.00	(0.02)	0.00
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,146.80	49.19	4,264.11	50.63	4,386.87	46.38
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,430.63	100.00	8,422.35	100.00	9,458.06	100.00

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	ณ 31 ธันวาคม 2560		ณ 31 ธันวาคม 2561		ณ 31 ธันวาคม 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,014.41	93.67	2,359.21	93.95	1,680.23	92.27
รายได้จากการขายที่ดินเปล่า	0	0.00	0	0.00	0.64	0.04
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	132.43	4.11	122.62	4.88	107.46	5.90
รายได้จากการขายสินค้า	7.73	0.24	5.13	0.20	4.85	0.27
รายได้อื่น	63.57	1.98	24.05	0.96	27.82	1.53
รวมรายได้	3,218.14	100.00	2,511.01	100.00	1,821.00	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,123.50	65.98	1,598.87	63.67	1,119.76	61.49
ต้นทุนขายที่ดินเปล่า	0	0.00	0	0.00	0.13	0.01
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	87.21	2.71	90.39	3.60	67.57	3.71
ต้นทุนขายสินค้า	6.41	0.2	2.18	0.09	3.28	0.18
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	516.57	16.05	422.45	16.82	393.41	21.60
ค่าใช้จ่ายอื่น	-0.42	-0.01	7.8	0.31	1.27	0.07
รวมค่าใช้จ่าย	2,733.27	84.93	2,121.69	84.50	1,585.42	87.06
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้และต้นทุนทางการเงิน	484.87	15.07	389.32	15.50	235.58	12.94
ดอกเบี้ยจ่าย	80.81	2.51	72.64	2.89	70.55	3.87
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	404.06	12.56	316.69	12.61	165.03	9.06
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	87.05	2.71	77.38	3.08	44.93	2.47
กำไรก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	317.01	9.85	239.31	9.53	120.10	6.60
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	0	0.00	0	0.00	0	0.00
กำไรสุทธิ	317.01	9.85	239.31	9.53	120.10	6.60
กำไรสุทธิต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		0.26		0.20		0.10
จำนวนหุ้นสามัญกึ่งเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	1,220,011,755		1,220,011,755		1,220,011,755	
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรต่อหุ้น - ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		0.26		0.20		0.10
จำนวนหุ้นสามัญกึ่งเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	1,220,011,755		1,220,011,755		1,220,011,755	

ตารางสรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท

หน่วย : ล้านบาท

	ปี2560	ปี2561	ปี2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	404.07	316.69	165.03
รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
รายได้ค่าปรับงานล่าช้า	-36.47	0	0
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	0.4	11.05	3.06
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน	54.1	56.29	53.07
หนี้สงสัยจะสูญ	0	0	0.55
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนตัดจ่าย	5.04	5.20	5.27
ขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สิน	0.3	-0.3	-2.39
ขาดทุนจากการเลิกใช้ทรัพย์สิน	6.83	0.86	0.03
ผลประโยชน์พนักงาน	1.1	1.21	5.63
ค่าใช้จ่ายอื่น	-5.61	-0.27	0.29
ขาดทุนจากการถูกฟ้องร้อง	1.83	0	0
โอนกลับประมาณการหนี้สินจากการถูกฟ้องร้อง	-9.78	-3.94	0
ดอกเบี้ยรับ	-1.96	-0.87	-2.27
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	80.81	72.64	70.55
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	500.65	458.56	298.81
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ลูกหนี้การค้า	4.82	-16.42	-14.10
สินค้าคงเหลือ	744.64	12.72	-838.59
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-9.61	-151.46	221.85
ที่ดินรอการพัฒนา	0	0	-22.33
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-1.23	3.72	3.00
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	738.62	-151.44	-650.17
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-83.82	-34.14	-28.83
เงินค้ำงวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	1.13	-2.65	0.04
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-0.04	-1.86	4.37
รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า	0	0	697.25
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-3.37	0.23	-24.91
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)	-86.1	-38.42	647.91
เงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน	1,153.17	268.71	296.55
จ่ายดอกเบี้ย	-219.59	-194.71	-233.58
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	-69	-78.93	-91.26
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	864.58	-4.93	-28.29

หน่วย : ล้านบาท

	ปี2560	ปี2561	ปี2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากประจำมีการผูกพัน(เพิ่มขึ้น) ลดลง	8.47	3.43	-6.03
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สิน	0.22	1.09	2.67
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	1.96	0.87	2.27
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	-3.38	-40.81	-10.64
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-0.95	-16.22	-9.86
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-1.29	-0.04	-1.16
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนระยะยาวอื่น	0	0	-70.00
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	5.03	-51.68	-92.76
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-558.13	83.66	-2.11
เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	-62	0	0
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	-2.68	-4.11	-4.90
เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	120.98	1,222.00	788.87
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาว	-350.1	-295.26	-1,068.36
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้สุทธิ	1,112.50	0	1,400.00
เงินสดรับชำระค่าหุ้น	-950	-1,100.00	-850.00
จ่ายเงินปันผล	-146.4	-122	0
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)จากกิจกรรมจัดหาเงิน	-835.83	-215.7	263.50
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	33.77	-272.32	142.46
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	434.8	468.58	196.26
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	468.58	196.26	338.72

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของบริษัท

รายการ	ปี2560	ปี2561	ปี2562
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.17	3.38	3.67
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.39	0.34	0.28
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.56	0.47	0.22
ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	644.37	762.94	1,622.09
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	5.50	5.26	3.98
ระยะเวลารับหนี้ (วัน)	65.48	68.39	90.41
Cash Cycle (วัน)	590.11	709.77	1,556.24
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น-อสังหาริมทรัพย์ (%)	29.56	32.23	33.36
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	15.07	15.05	12.94
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%)	9.85	9.53	6.60
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	7.80	5.69	2.78
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการทำงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	3.63	2.84	1.34
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	11.26	7.84	3.92
อัตราการใช้ทุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.37	0.30	0.20
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.03	0.98	1.16
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีการดกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)*	0.92	0.87	0.91
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	6.00	5.36	3.34
อัตราการใช้เงินปันผล (%)	46	50	30*

*ยังไม่ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น

OXYGEN COMMUNITY



เซล รัตนธิเบศร์ 2 : คอนโดมิเนียมแนวคิดใหม่ บนทำเลที่ตอบโจทย์

ไลฟ์สไตล์ทันสมัยที่ผสมผสานธรรมชาติ
และการใช้ชีวิตในเมืองไว้ด้วยกัน

เริ่ม 2.29 ล้าน*

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

14.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ทิศทางภาวะอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 มีการหดตัวลงตามภาวะเศรษฐกิจที่มีทิศทางการเติบโตที่ลดลงไป ประกอบกับความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน รวมทั้งยังได้รับผลกระทบจากมาตรการ LTV จากธนาคารแห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2562 จึงส่งผลให้ผู้ประกอบการต่างรอดูสถานการณ์และได้ชะลอการพัฒนาโครงการใหม่ออกมา

ภาพรวมภาวะอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัวลงจากปี 2561 โดยพิจารณาจากจำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนในเดือนมกราคม ถึงเดือนพฤศจิกายนมีจำนวน 98,038 หน่วย หดตัวลงจากระยะเวลาเดียวกันในปี 2561 ที่มีจำนวนอยู่ที่ 122,795 หน่วย ซึ่งมีอัตราน้อยลงจากปีที่ผ่านมาร้อยละ 20.16 โดยที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมมีการจดทะเบียนจำนวนมากที่สุดอยู่ที่ 43,433 หน่วย รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวมีจำนวน 30,081 หน่วย และ ทาวน์เฮ้าส์มีจำนวน 19,133 หน่วย ตามลำดับ ทั้งนี้ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมยังมียอดขายที่มีการพัฒนาโครงการมากที่สุดอยู่ เนื่องจากโครงการรถไฟฟ้าที่ครอบคลุมทั้งในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ส่งผลทำให้การพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมตามทำเลดังกล่าวยังมีความต้องการอยู่อย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตามหากมองแนวโน้มภาพรวมตลอดทั้งปี 2562 คาดว่าทั้งด้านอุปทานและอุปสงค์น่าจะมีทิศทางที่ชะลอตัวลงจากปี 2561 ซึ่งสอดคล้องกันกับทิศทางการเติบโตเศรษฐกิจของประเทศที่เติบโตได้น้อยลงตามปัจจัยลบเกี่ยวกับภาวะสงครามการค้าที่ทำให้การส่งออกของไทยมีทิศทางที่หดตัวลงไป ประกอบกับความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน และมาตรการ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทยที่ออกมาเพื่อควบคุมตลาดอสังหาริมทรัพย์ไม่ให้เร่งตัวมากเกินไป ดังนั้นด้วยปัจจัยลบต่างๆ ดังกล่าว จึงส่งผลให้ภาวะอสังหาริมทรัพย์ยังมีสัญญาณของการถดถอยได้ตลอดปี 2562 (ที่มา : <https://www.bam.co.th/en/article/221/>)

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีโครงการที่เปิดขายทั้งสิ้น 25 โครงการ มูลค่าโครงการรวม จำนวน 25,481.61 ล้านบาท ในปี 2560 มียอดขายรวมจำนวน 17,077.75 ล้านบาท โดยมียอดขายในปี 2560 เท่ากับ 2,899.65 ล้านบาท และมียอดขายรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 3,014.41 ล้านบาท

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยเปิดโครงการใหม่ 1 โครงการ มูลค่าโครงการ 288.26 ล้านบาท มีโครงการที่เปิดขายทั้งสิ้น 26 โครงการ มูลค่าโครงการรวม จำนวน 26,167.98 ล้านบาท ในปี 2561 มียอดขายรวมจำนวน 18,821.94 ล้านบาท โดยมียอดขายในปี 2561 เท่ากับ 2,322.77 ล้านบาท และมียอดขายรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 2,359.21 ล้านบาท

และในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยเปิดโครงการใหม่ 3 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 1,040.67 ล้านบาท มีโครงการที่เปิดขายทั้งสิ้น 29 โครงการ มูลค่าโครงการรวม จำนวน 26,975.29 ล้านบาท โดยมียอดขายในปี 2562 เท่ากับ 1,728 ล้านบาท และมียอดขายรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 1,728 ล้านบาท

กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ใน ปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 890.91 ล้านบาท 760.34 ล้านบาท และ 560.47 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งในปี 2561 และปี 2562 กำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 14.66 และ 26.29 ตามลำดับ เนื่องจากการรับรู้รายได้ที่ลดลง

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 3,014.41 ล้านบาท โดยยอดขายได้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมียอดสูงกว่ายอดที่รับรู้รายได้ในปี 2559 จำนวน 141.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.93 เนื่องจากบริษัทมีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจากบ้านเดี่ยวและบ้านทาวน์เฮ้าส์ ส่งผลให้การรับรู้รายได้ในปี 2560 สูงขึ้น

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 2,359.21 ล้านบาท โดยยอดขายได้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมียอดต่ำกว่ายอดที่รับรู้รายได้ในปี 2560 จำนวน 655.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.74 เนื่องจากบริษัทมีการรับรู้รายได้ลดลงจากบ้านเดี่ยว บ้านทาวน์เฮ้าส์และอาคารชุดพักอาศัย ส่งผลให้การรับรู้รายได้ในปี 2561 ลดลง

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย ได้จัดประเภทรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ใหม่ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 ซึ่งมีผลกระทบทำให้ยอดรับรู้รายได้ลดลงจาก 1,728 ล้านบาท เป็น 1,680.23 ล้านบาท

ก. รายได้

รายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อยมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย ปี 2560 ปี 2561 ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 3,014.41 ล้านบาท 2,359.21 ล้านบาท และ 1,680.23 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้

จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย จะมีรายได้มาจากสินค้า 3 ประเภท ได้แก่ 1. บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด 2. ทาวน์เฮาส์/โฮมออฟฟิศ และ 3. อาคารชุดพักอาศัย โดยโครงสร้างรายได้ของการขายอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทประจำปี 2560 - 2562 มีดังนี้

โครงสร้างรายได้ขายอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละประเภท ปี 2560 - 2562 ดังนี้

รายได้	ผู้ดำเนินการ	2560		2561		2562	
		งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยวตลาดบน	บริษัท	240.51	7.47	197.00	7.85	159.11	8.74
บ้านเดี่ยวตลาดกลาง/บ้านแฝด	บริษัท	994.83	30.91	825.82	32.89	560.10	30.76
ทาวน์เฮาส์/โฮมออฟฟิศ	บริษัท/ปรีณัฐเจอร์	1,420.65	44.15	1,118.81	44.56	814.63	44.74
อาคารชุดพักอาศัย	บริษัท/ปรีณัฐเจอร์	358.42	11.14	217.58	8.67	146.38	8.04
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	บริษัท/ปรีณัฐเจอร์	3,014.41	93.67	2,359.21	93.95	1,680.23	92.27
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	เพลินนารี	132.43	4.12	122.62	4.88	107.46	5.90
รายได้จากการขายสินค้า	ปรีณัฐรีออกซิเจน(2017)	7.73	0.24	5.13	0.20	4.85	0.27
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	ปรีณัฐรีออกซิเจน(2017)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.64	0.04
รายได้อื่น	บริษัท/บริษัทย่อย	63.57	1.97	24.05	0.96	27.82	1.53
รวมรายได้ทั้งสิ้น		3,218.14	100.00	2,511.01	100.00	1,821.00	100.00

หมายเหตุ: บ้านเดี่ยวตลาดบน ราคาขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป
บ้านเดี่ยวตลาดกลาง ราคาขายตั้งแต่ 4.50 - 10 ล้านบาท

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2560 มีรายได้จากบ้านเดี่ยวตลาดบนเท่ากับ 240.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.47 ของรายได้รวม ในปี 2561 มีรายได้จากบ้านเดี่ยวตลาดบนเท่ากับ 197.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.85 ของรายได้รวม และในปี 2562 มีรายได้จากบ้านเดี่ยวตลาดบนเท่ากับ 159.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.74 ของรายได้รวม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภทบ้านเดี่ยวตลาดกลาง ในปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 เท่ากับ 994.83 ล้านบาท 825.82 ล้านบาท และ 560.10 ล้านบาท ตามลำดับ โดยปี 2561 ลดลงร้อยละ 16.99 และปี 2562 ลดลงร้อยละ 32.18 เมื่อเทียบกับปีก่อน

ด้านรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภททาวน์เฮาส์/โฮมออฟฟิศ ในปี 2560 ปี 2561 ปี 2562 เท่ากับ 1,420.65 ล้านบาท 1,118.81 ล้านบาท และ 814.63 ล้านบาทตามลำดับ โดยในปี 2561 ลดลงร้อยละ 21.25 เมื่อเทียบกับปีก่อน และในปี 2562 ลดลงร้อยละ 27.19 เมื่อเทียบกับปีก่อน

บริษัทมีสัดส่วนยอดขายรับรู้รายได้ปี 2560 จากทาวน์เฮาส์ สูงกว่า บ้านเดี่ยวและอาคารชุดพักอาศัยที่มูลค่า 1,420.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.13 ของรายได้ขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2561 มีการรับรู้รายได้จากทาวน์เฮาส์ สูงกว่า บ้านเดี่ยวและอาคารชุดพักอาศัยที่มูลค่า 1,118.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.42 ของรายได้ขายอสังหาริมทรัพย์ และในปี 2562 มีการรับรู้รายได้จากทาวน์เฮาส์ สูงกว่า บ้านเดี่ยวและอาคารชุดพักอาศัยที่มูลค่า 814.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.48 ของรายได้ขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการ โดยผ่าน บริษัท เพลินนารี มอลล์ และบริษัทในเครือ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทปรีณัฐ โดยในปี ในปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายสินค้าเท่ากับ 132.43 ล้านบาท 122.62 ล้านบาทและ 107.46 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 7.41 และ 12.36 ตามลำดับ

ข. ต้นทุนขาย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ และดอกเบี้ยจ่าย โดยในปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมี ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 2,123.50 ล้านบาท 1,598.87 ล้านบาทและ 1,119.76 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 70.44 ร้อยละ 67.77 และร้อยละ 62.45 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ

สำหรับในปี 2560 2561 และ 2562 ต้นทุนขายลดลงอย่างต่อเนื่อง เกิดจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงและจากการควบคุมต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย ได้จัดประเภทต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ใหม่ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 มีผลทำให้ ยอดรับรู้รายได้อสังหาริมทรัพย์และยอดต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงด้วยยอดเดียวกัน จำนวน 47.47 ล้านบาท

ต้นทุนขายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นต้นทุนผันแปร ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการ และต้นทุนดอกเบี้ยโครงการ เป็นต้น

ค. ค่าใช้จ่ายรวม

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 394.68 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับสัดส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้รวม จะเท่ากับร้อยละ 21.99 เนื่องจากค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่จะเป็น ค่าใช้จ่ายคงที่ ปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการขาย เท่ากับ 89.58 ล้านบาท 66.91 ล้านบาท และ 59.39 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 25.32 และลดลงร้อยละ 11.24 สาเหตุ เนื่องจากปัจจุบัน บริษัทฯ เน้นการโฆษณาผ่านสื่อออนไลน์ที่มี ต้นทุนต่ำและได้ผลมากกว่าการลงป้ายโฆษณา ส่วนค่าใช้จ่าย ในการบริหารลดลงจากปีก่อนจำนวน 35.59 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.27 ค่าใช้จ่ายที่ลดลงส่วนใหญ่เกิดจากภาษี ธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนซึ่งสัมพันธ์กับรายได้อสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

ง. กำไร

บริษัทมีกำไรขั้นต้น ในปี 2560 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 890.91 ล้านบาท ในปี 2561 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 760.34 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 14.66 และ ในปี 2562 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 560.47 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 26.29 ซึ่งสัมพันธ์กับยอดรับรู้รายได้ที่ลดลง

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 317.01 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนกำไรสุทธิ ร้อยละ 10.05 ทั้งนี้กำไรสุทธิของบริษัทในปี 2560 เพิ่มขึ้นจากรายได้อสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายที่ลดลงจากการควบคุมอย่างมีประสิทธิภาพ

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 239.31 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนกำไรสุทธิ ร้อยละ 9.62 ทั้งนี้กำไรสุทธิของบริษัท ในปี 2561 ลดลงเนื่องจากรายได้อสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 120.10 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนกำไรสุทธิ ร้อยละ 6.70 ทั้งนี้กำไรสุทธิของบริษัท ในปี 2562 ลดลงเนื่องจากรายได้อสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

จ. อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น เท่ากับร้อยละ 7.80 ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 5.69 และในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 2.78

14.2 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน**สินทรัพย์**

สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 มีมูลค่าเท่ากับ 8,430.63 ล้านบาท 8,422.35 ล้านบาท และ 9,458.06 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2560 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 5,325.44 ล้านบาท และ 3,105.19 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็น ร้อยละ 63.17และร้อยละ 36.83 ของสินทรัพย์รวม โดยสินทรัพย์ ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้ายคงเหลือจำนวน 4,678.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 55.49 ของสินทรัพย์รวม

ณ สิ้นปี 2561 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 5,423.40 ล้านบาท และ 2,998.95 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็น ร้อยละ 64.39 และร้อยละ 35.61 ของสินทรัพย์รวม โดยสินทรัพย์ ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้ายคงเหลือจำนวน 4,880.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.95 ของสินทรัพย์รวม

ณ สิ้นปี 2562 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 6,325.40 ล้านบาท และ 3,132.66 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็น ร้อยละ 66.88 และร้อยละ 33.12 ของสินทรัพย์รวม โดยสินทรัพย์ ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้ายคงเหลือจำนวน 5,848.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 61.84 ของสินทรัพย์รวม

ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

ณ สิ้น ปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีลูกหนี้การค้าสุทธิเท่ากับ 4.67 ล้านบาท 7.16 ล้านบาท และ 4.12 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2560 ลูกหนี้การค้าสุทธิเพิ่มขึ้น

จากลูกหนี้ระยะสั้นเพิ่มขึ้น ในปี 2561 ลูกหนี้การค้าสุทธิเพิ่มขึ้น จากลูกหนี้ระยะสั้นเพิ่มขึ้น และในปี 2562 ลูกหนี้การค้าสุทธิลดลง จากลูกหนี้การค้าระยะสั้น

โดยมีรายละเอียดของลูกหนี้การค้า ณ สิ้นปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : บาท)

รายละเอียดลูกหนี้	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ในกำหนด	3,519,580.93	4,086,308.96	242,184.05
เกินกำหนดระหว่าง 1 – 90 วัน	1,047,500.86	2,543,774.67	3,832,988.13
เกินกำหนดระหว่าง 91 – 180 วัน	0.00	230,368.72	3,250.29
เกินกำหนดระหว่าง 181 – 360 วัน	840.00	302,042.88	91,222.09
เกินกำหนดเกินกว่า 360 วัน	13,918,689.73	13,918,689.73	14,418,016.02
รวม	18,486,611.52	21,081,184.96	18,587,660.58
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	13,918,689.73	13,918,689.73	14,465,145.96
ลูกหนี้การค้า-สุทธิ	4,567,921.79	7,162,495.23	4,122,514.62

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยประเมินจากลูกหนี้ที่บริษัทและบริษัทย่อยคาดว่าจะเรียกเก็บเงินไม่ได้ ประกอบกับประวัติการจ่ายชำระหนี้ที่ผ่านมาในอดีตมาช่วยในการพิจารณา ณ สิ้นปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญรวมเท่ากับ 14.47 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้เกินกว่า 360 วัน ณ สิ้นปี 2562 เท่ากับ 14.42 โดยเป็นลูกหนี้ค่าวัสดุก่อสร้างของบริษัท ปรีณาสรี ออกซิเจน (2017) จำกัด ซึ่งปัจจุบันฝ่ายบริหารได้มีการกำหนดนโยบายที่ชัดเจนเกี่ยวกับการกำหนดวงเงิน อายุหนี้ และการดำเนินการฟ้องร้องเพื่อให้ลูกหนี้กลุ่มดังกล่าวชำระหนี้ ทั้งนี้ ในปัจจุบัน จำนวนหนี้ดังกล่าวทางบริษัทฯ ได้ตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญทั้งจำนวน รวมไปถึงการปรับปรุงเงื่อนไขการจ่ายเงิน ค่าวงวงงานในการก่อสร้างของผู้รับเหมา โดยบริษัทสามารถ

นำค่าวัสดุก่อสร้างที่ บริษัท ปรีณาสรี ออกซิเจน (2017) จำกัด จำหน่ายให้กับผู้รับเหมาไปหักออกจากค่าวงวงงานในการก่อสร้างที่บริษัทต้องจ่ายให้กับผู้รับเหมาได้ และ ณ สิ้นปี 2562 ยอดลูกหนี้การค้าที่ต้องชำระตั้งแต่ 0 – 360 วัน จำนวน 4.12 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้การค้าของบริษัท เพลินนารี จำกัด ที่ประกอบกิจการให้เช่าพื้นที่

การชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมียอดมูลค่าขายสะสม จำนวน 21,190.33 ล้านบาท ทั้งนี้มียอดเงินที่ชำระแล้วสะสมจำนวน 21,160.16 ล้านบาท คิดเป็นยอดที่รับชำระแล้วร้อยละ 99.86 ส่วนจำนวนเงินที่ยังไม่ครบกำหนดชำระมีจำนวน 30.17 ล้านบาท

รายละเอียดการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

โครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว	เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม		เงินที่ชำระแล้วสะสม		ยอดคงค้างสะสม		คงเหลือจำนวนเงินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
		ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายได้
ประยูรศิริ-นวนินทร์	709.32	709.32	100.00	709.32	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ปริญญดา-แจ่มจันทร์	157.14	157.14	100.00	157.14	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
สิริกาวารา	1,140.22	1,140.22	100.00	1,140.22	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ซีริน พระราม 2 - ทำข้าม	1,029.20	1,029.20	100.00	1,029.20	100.00	0.00	0.00	5.99	0.62
ซีริน เพชรเกษม พุทธมณฑลสาย 3	954.76	954.76	100.00	954.76	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ปริญญ์ สาทร ราชพฤกษ์	1,584.11	1,584.11	100.00	1,584.11	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
อิกอนเนเจอร์ พระราม 2	766.50	766.50	100.00	766.50	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
อิกอนเนเจอร์ รามอินทรา 109	1,200.01	1,200.01	100.00	1,200.01	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมบ้านเดี่ยว	7,541.25	7,541.25	100.00	7,541.25	100.00	0.00	0.00	0.00	0.08
ซีทีเซนส์ พระราม 2-ทำข้าม	920.80	920.80	100.00	920.80	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ซิกเนเจอร์ เอกชัย-บางบอน	720.75	720.75	100.00	720.75	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ซิกเนเจอร์ รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 24)	483.48	483.48	100.00	483.48	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
โคราชอน ประชาชื่น	692.13	692.13	100.00	692.13	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ซีทีเซนส์ เพชรเกษม 69	934.88	934.88	100.00	934.88	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ซีทีเซนส์ รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 30)	597.67	597.67	100.00	597.67	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ซีทีเซนส์ ศาลาया	1,028.62	1,028.62	100.00	1,028.62	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมทาวน์เฮ้าส์	5,378.32	5,378.32	100.00	5,378.32	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
The Pulse ลาดพร้าว 44	320.85	320.85	100.00	320.85	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เดอะคอมเพล็กซ์ ราชปรารภ	1,640.19	1,640.19	100.00	1,640.19	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
บริดจ์ พลอยอิน	587.47	587.47	100.00	587.47	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
สมาร์ก คอนโด พระราม 2	1,919.86	1,919.86	100.00	1,919.86	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
บริดจ์ สาทร-บราฮิवास	370.34	370.34	100.00	370.34	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
สมาร์คคอนโด วัชรพล	728.88	728.88	100.00	728.88	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เซล รัตนาธิเบศร์	1,102.49	1,102.49	100.00	1,102.49	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เซล พลัส ตลาดพลู	43.88	23.98	54.65	23.98	54.65	0.00	0.00	19.90	45.35
เซล ศาลาया (1, 3, 5, 7, 9, 11)	406.07	406.07	100.00	406.07	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมคอนโดประยูรศิริ	7,120.03	7,100.13	99.72	7,100.13	99.72	0.00	0.00	0.00	0.28
รวมประยูรศิริ	20,039.60	20,019.70	99.90	20,019.70	99.90	0.00	0.00	19.90	0.10
อิกอนเนเจอร์ ศาลาया	551.48	551.48	100.00	551.48	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ฟอร์เร่ ลำลูกกา คลอง 5	17.89	14.30	79.93	14.30	79.93	0.00	0.00	3.59	20.07
รวมบ้านเดี่ยว	569.36	565.77	99.37	565.77	99.37	0.00	0.00	3.59	0.63
ซีทีเซนส์ รังสิต	183.08	183.08	100.00	183.08	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ฟอร์เร่ ลำลูกกา คลอง 5	17.14	10.46	61.03	10.46	61.03	0.00	0.00	6.68	38.97
รวมทาวน์เฮ้าส์ประยูรเวนเจอร์	200.22	193.54	96.66	193.54	96.66	0.00	0.00	6.68	3.34
เซล ศาลาया (2, 4, 6, 8, 10)	337.24	337.24	100.00	337.24	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เซล รัตนาธิเบศร์ (ฟล 2)	43.92	43.92	100.00	43.92	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมคอนโดประยูรเวนเจอร์	381.15	381.15	100.00	381.15	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมประยูรเวนเจอร์	1,150.74	1,140.47	99.11	1,140.47	99.11	0.00	0.00	10.27	0.89
รวมประยูรศิริ+ประยูรเวนเจอร์	21,190.33	21,160.16	99.86	21,160.16	99.86	0.00	0.00	30.17	0.14

หมายเหตุ : เก็บข้อมูลจากเงินค้างงวดที่ครบกำหนดชำระ โดยบริษัทยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า โดยยอดเงินค้างชำระที่ปรากฏในตารางข้างต้นจะแตกต่างจากลูกค้าค้างชำระในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เนื่องจากบันทึกโดยใช้วิธีรับรู้เมื่องานเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าแล้ว การเก็บตัวเลขด้วยวิธีที่ต่างกันนี้ ทำให้ยอดลูกค้าค้างชำระในตารางข้างต้นมียอดสูงหรือต่ำกว่าเงินค้างชำระในงบการเงิน

สินค้าคงเหลือ

ปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้าคงเหลือเท่ากับ 4,678.18 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากสินค้าคงเหลือประเภทที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 52.85 ของยอดรวมสินค้าคงเหลือ

ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้าคงเหลือเท่ากับ 4,880.72 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากสินค้าคงเหลือประเภทที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 54.61 ของยอดรวมสินค้าคงเหลือ

ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้าคงเหลือเท่ากับ 5,848.56 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากสินค้าคงเหลือประเภทที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 58.32 ของยอดรวมสินค้าคงเหลือ

โดยมีรายละเอียดของสินค้าคงเหลือ ณ สิ้น ปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : บาท)

รายละเอียด	ณ 31 ธันวาคม 2560	ณ 31 ธันวาคม 2561	ณ 31 ธันวาคม 2562
สินค้าสำเร็จรูป			
- อาคารชุด	44,366,203.89	43,773,266.61	25,459,282.33
- บ้านเพื่อขาย	24,468,941.59	58,750,902.51	110,154,411.27
- วัสดุก่อสร้าง	25,342.95	25,342.95	0
- วัสดุสิ้นเปลือง	1,648,515.61	0	1,302,645.26
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	2,472,540,968.69	2,665,386,046.83	3,410,916,706.74
งานระหว่างก่อสร้าง	1,425,325,452.81	1,432,359,260.79	1,571,977,515.81
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวข้องกับโครงการ	232,294,961.20	225,623,586.90	235,397,978.77
ดอกเบี้ยรอการตัดบัญชี	477,510,740.33	453,520,690.36	493,825,755.85
รวม	4,678,181,127.07	4,880,716,399.26	5,848,564,915.33

ณ สิ้น ปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ละโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 4,116.61 ล้านบาท 2,718.86 ล้านบาท และ 3,531.75 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ จำนวน 3,008.05 ล้านบาท 2,172.60 ล้านบาท และ 2,092.76 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยได้นำไปจดจำนองเป็นหลักประกันค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะยาว วงเงินในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน และค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

ณ สิ้น ปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนโครงการ จำนวน 141.19 ล้านบาท 122.06 ล้านบาท และ 161.99 ล้านบาทตามลำดับ

บริษัทไม่มีความจำเป็นต้องตั้งสำรองการด้อยค่าของทรัพย์สินเนื่องจากบริษัทได้วางผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์

และตลาดหลักทรัพย์ ทำการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีไว้เพื่อขายของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งผลการประเมินราคาทรัพย์สินมีมูลค่าสูงกว่าราคาทุนเดิม

ที่ดินและอุปกรณ์-สุทธิ

ณ สิ้น ปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและอุปกรณ์สุทธิ จำนวน 228.60 ล้านบาท 239.32 ล้านบาท และ 153.17 ล้านบาทตามลำดับ ในปี 2561 เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.69 และลดลงในปี 2562 ร้อยละ 36 ส่วนใหญ่ประกอบด้วย อาคารค่าตกแต่งอาคาร เครื่องจักรและเครื่องมือเพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด และ บริษัท ปรีญสิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด การลงทุนในเครื่องจักร และ ยานพาหนะ

ในปี 2562 มียอดลดลง เกิดจากมีการจัดประเภท ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ จำนวน 64.67 ล้านบาท เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอุปกรณ์สุทธิ ณ วันสิ้น ปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : บาท)

รายละเอียด	ณ 31 ธันวาคม 2560	ณ 31 ธันวาคม 2561	ณ 31 ธันวาคม 2562
ที่ดิน	73,666,101.42	76,773,590.95	76,773,590.95
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	51,820,816.84	51,820,816.84	12,516,927.00
เครื่องจักร	4,158,222.01	4,158,222.01	4,158,222.01
เครื่องจักรและอุปกรณ์	35,384,629.94	65,262,250.79	63,214,273.65
แอมป์คนงาน	471,748.63	471,748.63	471,748.63
ตกแต่งและส่วนปรับปรุงอาคาร	101,667,073.26	97,977,295.90	11,378,362.90
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	8,218,882.87	3,680,410.06	4,141,753.03
เครื่องใช้สำนักงาน	27,912,464.65	27,997,025.09	27,415,960.07
คอมพิวเตอร์	39,296,106.82	39,080,081.05	42,057,697.42
ยานพาหนะ	46,535,167.67	43,142,642.53	47,261,051.04
งานระหว่างก่อสร้าง	625,442.24	8,850,547.93	4,625,863.66
รวม	389,756,656.35	389,756,656.35	289,857,228.35
ค่าเสื่อมราคาสะสม	158,134,487.17	177,085,386.19	155,309,776.60
ค่าเพื่อการด้อยค่า	3,025,585.89	2,742,542.88	468,628.58
ที่ดินและอุปกรณ์-สุทธิ	228,596,583.29	239,320,702.71	153,173,967.82

ที่ดินรอการพัฒนา

ณ สิ้นปี 2560 และปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 1,935.38 ล้านบาท และ 1,826.80 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจากปีก่อนจำนวน 108.58 ล้านบาท เกิดจากบริษัทมีการจัดประเภทที่ดินรอการพัฒนาที่เริ่มมีการพัฒนาเป็นสินค้าคงเหลือ

และ ณ สิ้นปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนา เท่ากับ 1,871.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 45.04 ล้านบาท เกิดจากบริษัทมีการจัดประเภทสินค้าคงเหลือ จำนวน 22.71 ล้านบาท เป็นที่ดินรอการพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ สิ้นปี 2560 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 793.21 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการพัฒนา ศูนย์การค้าขนาดเล็ก บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ทั้งจำนวนเป็นหลักประกันในการค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ณ สิ้นปี 2561 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 785.64 ล้านบาท ซึ่งเกิดจาก

การพัฒนาศูนย์การค้าขนาดเล็ก บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งจำนวนเป็นหลักประกันในการค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ณ สิ้นปี 2562 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 852.34 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการพัฒนาศูนย์การค้าขนาดเล็ก ในวันที่ 4 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยได้ตกลงทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดิน และเช่าโครงการระยะยาวกับทรสดีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บิวหลวง เค.อี.ริทล อายุสัญญาเช่า 30 ปี

เงินฝากธนาคารที่มีการผูกพัน

ณ สิ้น ปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีเงินฝากธนาคารที่มีการผูกพันเท่ากับ 82.65 ล้านบาท 95.23 ล้านบาท และ 107.86 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2562 เงินฝากออมทรัพย์บางส่วนของบริษัท จำนวน 70.84 ล้านบาท เป็นเงินฝากมาจากการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางจากลูกค้า ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยมีการผูกพันที่ต้องโอนส่งมอบเงินดังกล่าว เมื่อได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละโครงการแล้วเสร็จ โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้บันทึกหนี้สินดังกล่าวเป็นเจ้าหนี้อื่น ส่วนที่เหลือนำไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเพื่อในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน

สภาพคล่อง

กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้นเท่ากับ 864.58 ล้านบาท เนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานลดลงเท่ากับ 4.93 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากจ่ายเงินเพิ่มเพื่อพัฒนาโครงการและจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดิน

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานลดลงเท่ากับ 28.29 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากจ่ายเงินเพิ่มเพื่อพัฒนาโครงการและจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดิน

กระแสเงินสดจากการลงทุน

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากการลงทุนเท่ากับ 5.03 ล้านบาท โดยหลักมาจากการเงินฝากประจำที่มีภาระผูกพัน และ การซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนลดลงเท่ากับ 51.68 ล้านบาท โดยหลักมาจากการซื้อเครื่องจักรและอุปกรณ์ และซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนลดลงเท่ากับ 92.76 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการลงทุนกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บิวดลวงเค.อี.ริทล จำนวน 70 ล้านบาท

กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากการจัดหาเงินสุทธิลดลงเท่ากับ 835.83 ล้านบาท ลดลงจากการคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น และการจ่ายเงินปันผล

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากการจัดหาเงินสุทธิลดลงเท่ากับ 215.71 ล้านบาท ลดลงจากการคืนเงินกู้ยืมระยะยาว และการจ่ายเงินปันผล

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากการจัดหาเงินสุทธิเพิ่มขึ้นเท่ากับ 263.50 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้

กระแสเงินสดสุทธิ

โดยสรุป ณ สิ้นปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้นเท่ากับ 33.77 ล้านบาท ลดลง 272.32 ล้านบาท และ เพิ่มขึ้น 142.46 ล้านบาท ตามลำดับ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่องสำหรับ ปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 เท่ากับ 3.17 เท่า 3.38 เท่า และ 3.67 เท่า ตามลำดับ และมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วในระยเวลาดังกล่าวเท่ากับ 0.39 เท่า 0.34 เท่า และ 0.28 ตามลำดับ โดยในปี 2562 อัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2561 เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น

รายจ่ายลงทุน

ในปี 2548 และปี 2549 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายจ่ายลงทุนจำนวน 173.69 ล้านบาท และ 63.32 ล้านบาท โดยในปี 2548 บริษัทได้เข้าลงทุนในบริษัท ประยูรศิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด ดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน เพื่อเป็นหน่วยธุรกิจหนึ่งของบริษัท ในการควบคุมต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้าง สำหรับการพัฒนาคโครงการของบริษัท และเพื่อเสริมศักยภาพในการแข่งขัน จำนวน 32.00 ล้านบาท อีกทั้งลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้ ซึ่งในขณะนั้นบริษัทมีสภาพคล่องมาก จึงได้นำเงินไปลงทุนเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ ทั้งนี้ในระหว่างปีมีการซื้อและขายสุทธิ 139.14 ล้านบาท และร่วมทุนกับบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) จัดตั้งบริษัท ประยูรเวนเจอร์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน โดยในปีดังกล่าวลงทุนในบริษัท ประยูรเวนเจอร์ จำกัด ทั้งสิ้น 2.55 ล้านบาท

ในปี 2549 บริษัทชำระทุนจดทะเบียนในบริษัท ประยูรเวนเจอร์ จำกัด เพิ่มอีกจำนวน 36.34 ล้านบาท และมีเงินลงทุนชั่วคราว โดยบริษัท และบริษัทย่อยได้นำเงินไปลงทุนในกองทุนเปิด-ตราสารหนี้ ซึ่งเงินลงทุนส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนของบริษัท ประยูรศิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด ในระหว่างปีมีการซื้อและขายสุทธิของเงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้เท่ากับ 26.98 ล้านบาท

ในปี 2550 บริษัทชำระทุนจดทะเบียนในบริษัท ประยูรเวนเจอร์ จำกัด ตามสัดส่วนการถือหุ้น เพิ่มอีกจำนวน 12.11 ล้านบาท ทำให้บริษัท ประยูรเวนเจอร์ จำกัด เรียกชำระค่าหุ้นครบตามจำนวนทุนจดทะเบียนที่ระบุไว้จำนวน 100.00 ล้านบาท และบริษัทได้จัดตั้ง บริษัท ประยูรศิริ โอโซน จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจค้าและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 และมีทุนจดทะเบียนชำระเต็มจำนวนค่าหุ้น 2 ล้านบาท และมีเงินลงทุนชั่วคราว โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้นำเงินไปลงทุนในกองทุนเปิด-ตราสารหนี้ ซึ่งเงินลงทุนส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนของบริษัท ประยูรศิริ ออกซิเจน

(2017) จำกัด ในระหว่างปีมีการซื้อและขายสุทธิของเงินลงทุนในกองทุนเปิดตราสารหนี้เท่ากับ 16.07 ล้านบาท

ในปี 2553 บริษัท ได้มีการลงทุนซื้อหุ้นในส่วนที่เหลือของบริษัท ประยูรเจนเจอร์ จำกัด จากบริษัท ยูนิเจนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ทำให้บริษัท ประยูรศิริ ได้ถือหุ้นในบริษัท ประยูรเจนเจอร์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100

ในปี 2556 บริษัทได้เข้าลงทุนใน บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด ดำเนินธุรกิจประเภทศูนย์การค้า ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 1 ล้านบาท ต่อมา มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 69 ล้านบาท รวมเป็นทุนจดทะเบียน 70 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.9 ของทุนจดทะเบียน และบริษัทได้เข้าลงทุนใน บริษัท ประยูรเอนเนอร์จี จำกัด ดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ และพลังงานทดแทนสำหรับบ้านพักอาศัย อาคารสำนักงาน ออกแบบก่อสร้างโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ตลอดจนดูแลบำรุงรักษาระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียน นอกจากนี้บริษัทยังให้เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่ บริษัท ประยูรศิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด เพื่อซื้อที่ดินมูลค่าประมาณ 43 ล้านบาทสำหรับใช้ในการสร้างโรงงาน โดยในปี 2557 บริษัท ประยูรศิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด ได้จ่ายชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้ว

ในปี 2557 บริษัทได้ลงทุนในบริษัท เพลินแลนด์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจสวนสนุกและศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็ก ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียน และบริษัท อีกทอรี่ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจภัตตาคารร้านอาหาร ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียน ซึ่งทั้งสองบริษัทเป็นบริษัทในเครือบริษัท เพลินนารี จำกัด

แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินมูลค่า 4,283.83 ล้านบาท 4,158.24 ล้านบาท และ 5,071.18 ตามลำดับ ซึ่งลดลงร้อยละ 2.93 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.95 ตามลำดับ

ในปี 2560 สาเหตุมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน และในปี 2561 สาเหตุมาจากการลดลงของหุ้นกู้ และในปี 2562 สาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นรายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า บริษัทและบริษัทย่อย ตลอดจนให้เข้าโครงการระยะยาวของโครงการเพลินนารี มอลล์ จำกัด

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2560 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ประจำปี 2560 มีมติให้จ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดสำหรับผลการดำเนินงานปี 2559 ในอัตราหุ้นละ 0.06 บาท เป็นจำนวนเงิน 73.20 ล้านบาท โดยจ่ายจากกำไรสุทธิ

ในปี 2560 ที่ประชุมกรรมการบริษัท ณ วันที่ 8 สิงหาคม 2560 มีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเป็นเงินสดสำหรับผลการดำเนินงาน ประจำปี 2560 ในอัตราหุ้นละ 0.06 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงิน 73.20 ล้านบาทโดยจ่ายจากกำไรสุทธิ

ในปี 2561 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ประจำปี 2561 มีมติให้จ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดสำหรับผลการดำเนินงานปี 2560 ในอัตราหุ้นละ 0.06 บาท เป็นจำนวนเงิน 73.20 ล้านบาท โดยจ่ายจากกำไรสุทธิ

ในปี 2561 ที่ประชุมกรรมการบริษัท ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2561 มีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเป็นเงินสดสำหรับผลการดำเนินงาน ประจำปี 2561 ในอัตราหุ้นละ 0.04 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงิน 48.80 ล้านบาทโดยจ่ายจากกำไรสุทธิ

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ณ สิ้นปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เท่ากับ 1.03 เท่า 0.98 เท่า และ 1.16 เท่าตามลำดับ สำหรับปี 2562 ยอดหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปี 2561 เนื่องจากบริษัทฯ มียอดหนี้สินเพิ่มขึ้น โดยบริษัทมีนโยบายรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับประมาณ 1.2 เท่า เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทและผู้ลงทุน แต่เนื่องจากบริษัทมีแผนงานขยายธุรกิจเพิ่มขึ้นทั้งธุรกิจก่อสร้างหิรัญภมร และการลงทุนของบริษัทย่อย คณะกรรมการจึงมีมติให้ปรับนโยบายอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นประมาณ 1.5 เท่า เพื่อให้สอดคล้องกับการขยายธุรกิจ

14.3 ปัจจัยและอิทธิพลที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

จากเหตุการณ์ต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นภาวะทางการเมืองภายในประเทศ การสูงขึ้นของราคาน้ำมัน การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ปัญหาการขาดน้ำใน อัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น การขาดความเชื่อมั่นของผู้บริโภค การเกิดภัยพิบัติต่างๆ เป็นต้น ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญต่อความต้องการ และการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ดังนั้นหากมีปัจจัยต่างๆ เข้ามากระทบต่อผู้บริโภค อาจทำให้ความต้องการของผู้บริโภคต่อที่อยู่อาศัยนั้นเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งหากเป็นปัจจัยด้านลบอาจทำให้บริษัทขายสินค้า

ได้ช้างลง อาจส่งผลให้บริษัทมีการต้นทุนสินค้าคงเหลือในปริมาณสูงขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่อง รวมทั้งความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

อย่างไรก็ตามจากการมุ่งเน้นผลิตภัณฑ์และบริการ ภายใต้สโลแกน “The Art Of Living” เพื่อให้ได้รับการยอมรับและความเชื่อมั่นจากลูกค้าภายใต้ตราสินค้า “ประยูรศิริ” โดยบริษัทมีการลดผลกระทบต่อลูกค้าข้างต้นด้วยการทำวิจัยและศึกษาพฤติกรรมของผู้บริโภคก่อนการพัฒนาโครงการ เพื่อให้มั่นใจว่าผลิตภัณฑ์ของบริษัทตรงกับความต้องการของลูกค้ามากที่สุด ประกอบกับการวางแผนการก่อสร้างให้สอดคล้องกับประมาณการขาย โดยหากเป็นโครงการใหญ่จะมีการแบ่งการพัฒนาโครงการออกเป็นระยะ (เฟส) ซึ่งหากบริษัทขายสินค้าได้ช้างลง บริษัทก็สามารถชะลอหรือหยุดงานก่อสร้างไว้ชั่วคราวได้ อีกทั้งบริษัทยังทำการส่งเสริมการตลาดอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างการรับรู้ต่อตราสินค้าของบริษัท เพื่อจูงใจให้เกิดความต้องการผลิตภัณฑ์ และเพื่อเตือนการจดจำสินค้า ซึ่งยังช่วยสร้างความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์และภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัท

เศรษฐกิจไทยในปี 2562 อยู่ในภาวะชะลอตัวต่อเนื่อง การส่งออกสินค้าที่หดตัวต่อเนื่องส่งผลกระทบต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจในประเทศชัดเจนขึ้น ขณะที่เครื่องใช้การบริโภคภาคเอกชนชะลอตัวชัดเจนเมื่อเทียบกับ ช่วงครึ่งแรกของปี ตามปัจจัยพื้นฐานด้านรายได้และความเชื่อมั่นที่ยังอ่อนแอ แม้จะมีมาตรการภาครัฐช่วยพยุงกำลังซื้อบางส่วน การชะลอตัวของอุปสงค์ทั้งในประเทศและต่างประเทศส่งผลให้การผลิตภาคอุตสาหกรรมและเครื่องใช้การลงทุน ภาคเอกชนหดตัวมากขึ้น ขณะที่การใช้จ่ายภาครัฐหดตัวต่อเนื่องจาก พ.ร.บ. งบประมาณปี 2563 ที่ยังไม่ประกาศใช้ มีเพียงภาคการท่องเที่ยวที่ขยายตัวต่อเนื่อง ด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปลดลงจากไตรมาสก่อนตามอัตราเงินเฟ้อในหมวดอาหารสด สำหรับอัตราการว่างงานที่จัดปัจจัยฤดูกาลทรงตัว ขณะที่จำนวนผู้มีงานทำปรับตัวขึ้นเล็กน้อย ด้านดุลบัญชีเดินสะพัด เกินดุลต่อเนื่อง ส่วนดุลบัญชีเงินทุนเคลื่อนย้ายขาดดุลสุทธิจากด้านสินทรัพย์

ในด้านอุปทานที่อยู่อาศัยโดยรวมปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน ตามการเปิดตัวอาคารชุดเป็นสำคัญ ขณะที่อุปสงค์ภาคอสังหาริมทรัพย์ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนตามอุปสงค์ที่อยู่อาศัยแนวราบ สำหรับอุปสงค์อาคารชุดทรงตัว ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่สถาบันการเงินเพิ่มความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้นหลัง คุณภาพสินเชื่อมีแนวโน้มด้อยลง

และในด้านของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ไตรมาสก่อน โดยเฉพาะราคาอาคารชุดทาวน์เฮาส์ และที่ดินหลังจากที่ชะลอ ไปมากในช่วงก่อนหน้า ขณะที่ราคาบ้านเดี่ยวยังทยอยปรับขึ้นต่อเนื่อง

ที่มา : https://www.bot.or.th/Thai/MonetaryPolicy/EconomicConditions/PressRelease/PressRelease2557/MonthlyReport_December2562_hi926b7.pdf

14.4 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนให้ผู้สอบบัญชีในรอบบัญชีปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 จำนวน 3.10 ล้านบาท 3.24 ล้านบาท และ 3.37 ล้านบาทตามลำดับ โดยบริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนอื่นที่ไม่ใช่ค่าสอบบัญชี

14.5 อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิฯ

ณ วันสิ้นปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิฯ ที่จะต้องดำรงไว้ไม่น้อยกว่า 2:1 เท่า

โดยบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.03 เท่า 0.98 เท่า และ 1.16 เท่าตามลำดับ โดยการที่บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปี 2561 เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินเพิ่มขึ้นจากรายได้รับล่วงหน้าค่าเช่าและการออกหุ้นกู้

นอกจากนี้ ณ วันสิ้นปี 2560 ปี 2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีการดกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิฯ ที่จะต้องดำรงไว้ไม่น้อยกว่า 2:1 เท่า

โดยบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีการดกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.92 เท่า 0.87 เท่า และ 0.91 เท่า ตามลำดับ โดยการที่บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีการดกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทมีส่วนของหนี้สินเพิ่มขึ้น

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริหารของบริษัทฯ หรือผู้ดำรงตำแหน่งบริหารสูงสุดในสายงานบัญชี ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญ เกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อยแล้ว

(2) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทฯ มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และข้าพเจ้าได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ต่อผู้สอบบัญชี และกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีข้อบกพร่องที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้า ได้รับรองความถูกต้องแล้ว ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย	ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการผู้จัดการ
นายขวัญชาย มงคลกิจทวีผล	กรรมการ / กรรมการบริหาร
นายปริญญา โกวิทจินดาชัย	กรรมการ / กรรมการบริหาร
ผู้รับมอบอำนาจ		
นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย	กรรมการบริหาร

ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่าข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ต้องต้องแจ้งในสาระสำคัญ

หรือขาดข้อมูลที่ต้องต้องแจ้งในสาระสำคัญ ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้สอบถามแล้วดังกล่าวข้างต้น

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบถามแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่าข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด

	ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
ศ.ดร.วรภัทร	โทณะเกษม	ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ
รศ.อัญชลี	พิพัฒน์เสริญ	ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
พศ.มนต์พกา	วงษา	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
ดร.วิลาวัลย์	ธรรมชาติ	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
ผู้รับมอบอำนาจ			
นายชัยรัตน์	โกวิทจินดาชัย	กรรมการบริหาร

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

1. ชื่อ-สกุล ศ.ดร.วรภัทร โธณะเกษม
ตำแหน่ง ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ
อายุ 71

วุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาเอก เศรษฐศาสตรบัณฑิต
University of Illinois Urbana-Champaign USA.
- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร
University of Illinois Urbana-Champaign USA.
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ
Kellogg School Of Management Northwestern,
University Evanston Illinois USA.
- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์
ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร(เกียรตินิยม "ดีมาก")
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง

2552-ปัจจุบัน ประธานกรรมการบริษัท : บริษัท ปรีณัฐรี จำกัด
กรรมการอิสระ (มหาชน)
2555-ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ : มูลนิธิสถาบันวิจัย
และพัฒนาองค์กร : และพัฒนากองคกร
ภาครัฐ (IRDP)
2541-2552 กรรมการผู้จัดการ : บริษัท ไทยเรกติ้งแอนด์
อินฟอร์เมชัน เซอร์วิส : จำกัด (ทริส)
2545-2552 กรรมการผู้จัดการ : บริษัท ทริสเรกติ้ง จำกัด
2517-2538 ตำแหน่งสุดท้าย : ธนาคารกสิกรไทย
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ : จำกัด (มหาชน)

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)

- (ไม่มี)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

- (ไม่มี)

2. ชื่อ-สกุล รองศาสตราจารย์อัญชลี พัฒนเสริญ
ตำแหน่ง ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
อายุ 68

วุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาโทด้านการบัญชี MS (Accounting)
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- บัญชีบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับ2) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- DCP ประจำปี 2552
- ACP ประจำปี 2553
- Advance ACP ประจำปี 2554
- RCP ประจำปี 2555
- CGI ประจำปี 2557

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง

2552-ปัจจุบัน ประธานกรรมการตรวจสอบ : บริษัท ปรีณัฐรี จำกัด
/กรรมการอิสระ (มหาชน)
2560-ปัจจุบัน กรรมการอิสระ : บริษัท น้ำตาลขอนแก่น
/กรรมการตรวจสอบ จำกัด (มหาชน)
2553-ปัจจุบัน กรรมการอิสระและ : บริษัท โอรา แคปปิตอล
กรรมการตรวจสอบ จำกัด (มหาชน)
2553-ปัจจุบัน กรรมการอิสระและ : บริษัท หลักทรัพย์ โอรา
กรรมการตรวจสอบ จำกัด (มหาชน)
2538-ปัจจุบัน กรรมการโครงการธุรกิจ : คณะพาณิชยศาสตร์
อสังหาริมทรัพย์ และการบัญชี
มหาวิทยาลัย : ธรรมศาสตร์
2550-2553 หัวหน้าภาควิชาการบัญชี : คณะพาณิชยศาสตร์
และการบัญชี : มหาวิทยาลัย : ธรรมศาสตร์
2547-2550 รองอธิการบดี ฝ่ายการคลัง : มหาวิทยาลัย : ธรรมศาสตร์

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)

- (ไม่มี)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

- (ไม่มี)

3. ชื่อ-สกุล ผู้ช่วยศาสตราจารย์มนต์พกา วงษา
ตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
อายุ 62

วุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท สาขาวิชาการจัดการงานก่อสร้าง มหาวิทยาลัยศิลปากร
- ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร
- DCP ประจำปี 2553
- เข้าอบรมหลักสูตร ACP ประจำปี 2553

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง

2552-ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการอิสระ	: บริษัท ประยงค์ จำกัด (มหาชน)
2561-ปัจจุบัน	สถาปนิกที่ปรึกษา	บริษัท แอดเวนเทค ซีเอสเอ็ม เอ็นจิเนียริง จำกัด
2554-ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ ที่ปรึกษา	: บริษัท อาร์ตดูร จำกัด
2558-2560	กรรมการกองทุน	: สมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)

- (ไม่มี)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

- (ไม่มี)

4. ชื่อ-สกุล ดร.วิลาวัลย์ ธรรมชาติ
ตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
อายุ 51

วุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาเอก รัฐประศาสนศาสตรดุษฎีบัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต
- DCP ประจำปี 2560

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง

2560-ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ และ กรรมการอิสระ	: บริษัท ประยงค์ จำกัด (มหาชน)
2554 – 2557	เลขานุการรัฐมนตรี	: กระทรวงเทคโนโลยี สารสนเทศและการ สื่อสาร

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)

- (ไม่มี)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

- (ไม่มี)

5. ชื่อ-สกุล นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย
ตำแหน่ง ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการผู้จัดการ
อายุ 72

วุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาศิลปศาสตรบัณฑิตกิตติมศักดิ์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลพระนคร
- ประสบการณ์ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กว่า 20 ปี
- เข้ารับการอบรมหลักสูตร DAP รุ่นที่ 20 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2547
- หลักสูตร ผู้บริหารระดับสูงด้านการค้าและการพาณิชย์ TEPCOT รุ่น 4
- หลักสูตร กรรมการบริษัทไทย (DCP)
- หลักสูตร นักบริหารการยุติธรรมทางการปกครอง ระดับสูง (บยป. รุ่นที่ 4)
- หลักสูตร ผู้บริหารระดับสูง วตท.รุ่นที่ 17

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง

2560-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร/กรรมการบริษัทและกรรมการผู้จัดการ	: บริษัท ปรีณัฐรี จำกัด (มหาชน)
2554-2559	ประธานคณะกรรมการบริหารและกรรมการบริษัท	: บริษัท ปรีณัฐรี จำกัด (มหาชน)
2543-2551	ประธานคณะกรรมการบริหาร/กรรมการผู้จัดการกรรมการบริษัท	: บริษัท ปรีณัฐรี จำกัด (มหาชน)
2550-2554	กรรมการบริษัท	: บริษัท ปรีณัฐรี จำกัด
2550-ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	: บริษัท ปรีณัฐรี โอโซน จำกัด
2538-2547	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ	: บริษัท จินดาพงษ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2536-2545	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ	: บริษัท ไทยจินดา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)

- 23.17

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

- เป็นพี่สาวของนายขวัญชัย มงคลกิจทวีผล / เป็นน้องของนายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย

6. ชื่อ-สกุล นายขวัญชัย มงคลกิจทวีผล
ตำแหน่ง กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร
อายุ 59

วุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ประกาศนียบัตรวิชาชีพ วิทยาลัยช่างกลเทคนิคสยาม
- ประสบการณ์ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กว่า 20 ปี
- เข้ารับการอบรมหลักสูตร DAP รุ่น 20 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2547

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง

2555-ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	: บริษัท ปรีณัฐรี จำกัด (มหาชน)
2554-ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	: บริษัท ปรีณัฐรี ออกซิเจน (2017) จำกัด
2551-2554	ผู้อำนวยการอาวุโส	: บริษัท ปรีณัฐรี จำกัด (มหาชน)
2550-ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	: บริษัท ปรีณัฐรี โอโซน จำกัด
2548-2551	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานลูกค้าสัมพันธ์	: บริษัท จินดาพงษ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2543-2548	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานการตลาด	: บริษัท จินดาพงษ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
2536-2538	ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด	: บริษัท จินดาพงษ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)

- 0.20

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

- น้องชายของ นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัยและน้องของนายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย

7. ชื่อ-สกุล นายปรีญา โกวิทจินดาชัย
ตำแหน่ง กรรมการบริษัท
อายุ 32

วุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- Storytelling for Leaders : Slingshot
- Group1-day Strategy : PacRim Group
- ABC Real: Real Estate Real Deal : Sripatum University
- DAP รุ่น167 เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2563

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง

2560-ปัจจุบัน กรรมการบริษัท : บริษัท ปรีญาสิริ จำกัด
(มหาชน)

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)

- 4.13

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

- เป็นบุตรของ นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย

หมายเหตุ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทได้แก่ ลำดับที่ 5, 6 และ 7 โดยมี นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย, นายชวัญชาย มงคลกิจทวีผล และ นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย กรรมการสองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

ตารางแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งของผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายชื่อ	บริษัท ประยูรศิริ จำกัด (มหาชน)	บริษัทย่อย							บริษัทย่อยของ เพลินนารี มอลล์	
		บริษัท ประยูรศิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด	บริษัท ประยูรเจนเจอร์ จำกัด	บริษัท ประยูรศิริ โอโซน จำกัด	บริษัท ประยูร เอนเนอร์จี จำกัด	บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด	บริษัท เพลินแลนด์ จำกัด	บริษัท เอโฟร์ เจนเจอร์ จำกัด		
ศ.ดร.วรภัทร	โทณะเกษม	/ , X , @								
รศ.อัญชลี	พิพัฒน์เสริญ	/ , \$, @								
พศ.มนต์ไพกา	วงษา	/ , \$, @								
ดร.วิลาวัลย์	ธรรมชาติ	/ , \$, @								
นางสาวสิริลักษณ์	โกวิทจินดาชัย	/ , // , 0		/ , // , 0		/ , // , 0	/ , // , 0			
นายขวัญชาย	มงคลกิจทวีผล	/ , // , 0	/ , // , 0	/ , // , 0		/ , // , 0		/ , // , 0		
นายปริญญา	โกวิทจินดาชัย*	/ , // . 0			/ , // , 0					
นายชัยรัตน์	โกวิทจินดาชัย**	/ , // . 0	/ , // , 0			/ , // , 0				
นายพพวรรณ	ป้อมหลักทอง					/ , // , 0	/ , // , 0	/ , // , 0		
นายชาโอ	โกวิทจินดาชัย	/ , // , 0	/ , // , 0	/ , // , 0	/ , // , 0					
นางสาวละอองดาว	ทรงสัณย์	// . 0			/ , // , 0					

หมายเหตุ : / = กรรมการ, X = ประธานกรรมการ, // = กรรมการบริหาร, 0 = ผู้บริหาร, \$ = กรรมการตรวจสอบ, @ = กรรมการอิสระ

* กรรมการได้รับการแต่งตั้ง วันที่ 1 กันยายน 2562

** กรรมการลาออกเมื่อ วันที่ 30 สิงหาคม 2562

แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน

บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน)

วันที่ 31 ธันวาคม 2562

การตอบแบบประเมินในแต่ละข้อ ควรอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติจริง หากประเมินแล้วพบว่า บริษัทยังขาดการควบคุมภายในที่เพียงพอในข้อใด (ไม่ว่าจะเป็นการไม่มีระบบในเรื่องนั้น หรือมีแล้วแต่ยังไม่เหมาะสม) บริษัทควรอธิบายเหตุผลและแนวทางแก้ไขประกอบไว้ด้วย

การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)

1. องค์กรแสดงถึงความยึดมั่นในคุณค่าของความซื่อตรง (integrity) และจริยธรรม

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
1.1 คณะกรรมการและผู้บริหารกำหนดแนวทาง และมีการปฏิบัติที่ยึดมั่นหลักความซื่อตรงและการรักษาจรรยาบรรณในการดำเนินงาน ที่ครอบคลุมถึง		
1.1.1 การปฏิบัติหน้าที่ประจำวัน และการตัดสินใจในเรื่องต่าง ๆ	✓	
1.1.2 การปฏิบัติต่อลูกค้า ลูกจ้าง และบุคคลภายนอก	✓	
1.2 มีข้อกำหนดที่เป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อตรงและรักษาจรรยาบรรณ ที่ครอบคลุมถึง		
1.2.1 มีข้อกำหนดเกี่ยวกับจริยธรรม (code of conduct) สำหรับผู้บริหารและพนักงาน ที่เหมาะสม	✓	
1.2.2 มีข้อกำหนดห้ามผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกิจการ ซึ่งรวมถึงการห้ามคอร์รัปชันอันทำให้เกิดความเสียหายต่อองค์กร ¹	✓	
1.2.3 มีบทลงโทษที่เหมาะสมหากมีการฝ่าฝืนข้อกำหนดข้างต้น	✓	
1.2.4 มีการสื่อสารข้อกำหนดและบทลงโทษข้างต้นให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบ เช่น รวมอยู่ในการปฐมนิเทศพนักงานใหม่ ให้พนักงานลงนามรับทราบข้อกำหนดและบทลงโทษเป็นประจำทุกปี รวมทั้งมีการเผยแพร่ code of conduct ให้แก่พนักงานและบุคคลภายนอกได้รับทราบ	✓	
1.3 มีการบวการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติตาม Code of Conduct		
1.3.1 การติดตามและประเมินผลโดยหน่วยงานตรวจสอบภายในหรือหน่วยงานกำกับดูแลการปฏิบัติ (compliance unit)		✓
1.3.2 การประเมินตนเองโดยผู้บริหารและพนักงาน	✓	
1.3.3 การประเมินโดยผู้ช่วยชาวนที่เป็นอิสระจากภายนอกองค์กร		✓
1.4 มีการจัดการอย่างทันเวลา หากพบการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับความซื่อตรงและการรักษาจรรยาบรรณ		
1.4.1 มีการบวการที่ทำได้สามารถตรวจสอบการฝ่าฝืนได้ภายในเวลาที่เหมาะสม	✓	
1.4.2 มีการบวการที่ทำได้สามารถลงโทษหรือจัดการกับการฝ่าฝืนได้อย่างเหมาะสม และภายในเวลาอันควร	✓	
1.4.3 มีการแก้ไขการกระทำที่ขัดต่อหลักความซื่อตรงและการรักษาจรรยาบรรณอย่างเหมาะสม และภายในเวลาอันควร	✓	

¹บริษัทควรกำหนดการควบคุมภายในตามมาตรฐานต่อต้านคอร์รัปชันให้เหมาะสมกับความเสี่ยงของบริษัท

1. คณะกรรมการมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร และทำหน้าที่กำกับดูแล (Oversight) และพัฒนาการดำเนินการด้านการควบคุมภายใน

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
2.1 มีการกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการแยกจากฝ่ายบริหาร โดยได้ส่งวนสิทธิ์อำนาจเฉพาะของคณะกรรมการไว้อย่างชัดเจน	✓	
2.2 คณะกรรมการกำกับดูแลให้มีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินงานธุรกิจที่ชัดเจนและวัดผลได้ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงาน	✓	
2.3 คณะกรรมการกำกับดูแลให้บริษัทกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการและผู้บริหารให้ถูกต้องตามกฎหมาย กฎบัตร ซึ่งครอบคลุมบทบาทที่สำคัญของคณะกรรมการตรวจสอบ ผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้รับผิดชอบต่อรายงานทางการเงิน	✓	
2.4 คณะกรรมการเป็นผู้มีความรู้เกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท และมีความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท หรือสามารถขอคำแนะนำจากผู้ช่วยชาวนในเรื่องนั้นๆ ได้	✓	
2.5 คณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการอิสระที่มีความรู้ ความสามารถน่าเชื่อถือ และมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่อย่างแท้จริง เช่น ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท ไม่มีความสัมพันธ์อื่นใด อันอาจมีอิทธิพลต่อการใช้อดุลยพินิจและปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระ ในจำนวนที่เหมาะสมเพียงพอ	✓	
2.6 คณะกรรมการกำกับดูแลการพัฒนาและปฏิบัติเรื่องการควบคุมภายในในองค์กร ซึ่งครอบคลุมการสร้างสภาพแวดล้อม การควบคุม การประเมินความเสี่ยง กิจกรรมการควบคุม ข้อมูลและการสื่อสาร และการติดตาม	✓	

3. ฝ่ายบริหารได้จัดให้มีโครงสร้างสายการรายงาน การกำหนดอำนาจในการสั่งการและความรับผิดชอบที่เหมาะสมเพื่อให้องค์กรบรรลุวัตถุประสงค์ ภายใต้การกำกับดูแล (oversight) ของคณะกรรมการ

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
3.1 ผู้บริหารระดับสูงกำหนดโครงสร้างองค์กรที่สนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัท โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมทั้งทางธุรกิจและกฎหมาย รวมถึงการจัดให้มีการควบคุมภายในอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น แบ่งแยกหน้าที่ในส่วนงานที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดการตรวจสอบถ่วงดุลระหว่างกัน มีงานตรวจสอบภายในที่ขึ้นตรงกับการตรวจสอบ และมีสายการรายงานที่ชัดเจน เป็นต้น	✓	
3.2 ผู้บริหารระดับสูงกำหนดสายการรายงานในบริษัท โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบ และการสื่อสารข้อมูล	✓	
3.3 มีการกำหนด มอบหมาย และจำกัดอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบอย่างเหมาะสม ระหว่างคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหาร และพนักงาน	✓	

4. องค์กรแสดงถึงความมุ่งมั่นในการจูงใจ พัฒนาและรักษามูลค่าที่ มีความรู้ความสามารถ

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
4.1 บริษัทมีนโยบายและวิธีการปฏิบัติเพื่อจัดหา พัฒนาและรักษามูลค่าที่ มีความรู้ และความสามารถที่เหมาะสม และมีการสอบทานนโยบายและวิธีการปฏิบัติเป็นประจำสม่ำเสมอ	✓	
4.2 บริษัทมีการประเมินผลการปฏิบัติงาน การให้แรงจูงใจหรือรางวัลต่อบุคลากรที่มีผลการปฏิบัติงานดี และการจัดการต่อบุคลากรที่มีผลงานไม่บรรลุเป้าหมาย รวมถึง การสื่อสารกระบวนการเหล่านี้ให้ผู้บริหารและพนักงานทราบ	✓	
4.3 บริษัทมีการประเมินการแก้ไขปัญหาหรือเตรียมพร้อมสำหรับการขาดบุคลากร ที่มีความรู้และความสามารถที่เหมาะสมอย่างทันเวลา	✓	
4.4 บริษัทมีการประเมินการสรรหา พัฒนา และรักษามูลค่าที่ และพนักงานทุกคน เช่น การจัดระบบที่ปรึกษา (mentoring) และการฝึกอบรม	✓	
5.5 บริษัทมีแผนและกระบวนการสรรหาผู้สืบทอดตำแหน่ง (succession plan) ที่สำคัญ	✓	

5. องค์กรกำหนดให้บุคลากรมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการควบคุมภายใน เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ขององค์กร

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
5.1 คณะกรรมการและผู้บริหารมีการประเมินและการสื่อสารเชิงบังคับให้บุคลากรทุกคนมีความรับผิดชอบต่อการควบคุมภายใน และจัดให้มีการปรับปรุงแก้ไขกระบวนการปฏิบัติ ในกรณีที่เป็น	✓	
5.2 คณะกรรมการและผู้บริหารกำหนดตัวชี้วัดผลการปฏิบัติงาน การสร้างแรงจูงใจ และการให้รางวัลที่เหมาะสม โดยพิจารณาทั้งเรื่องการปฏิบัติตาม Code of Conduct และวัตถุประสงค์ในระยะสั้นและระยะยาวของบริษัท	✓	
5.3 คณะกรรมการและผู้บริหารประเมินแรงจูงใจและการให้รางวัลอย่างต่อเนื่อง โดยเน้นให้สามารถเชื่อมโยงกับความสำเร็จของหน้าที่ในการปฏิบัติตามการควบคุมภายในด้วย	✓	
5.4 คณะกรรมการและผู้บริหารได้พิจารณาไม่มีการสร้างแรงกดดันที่มากเกินไป ในการปฏิบัติหน้าที่ของบุคลากรแต่ละคน	✓	

การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

6. องค์กรกำหนดวัตถุประสงค์ไว้อย่างชัดเจนเพียงพอ เพื่อให้สามารถระบุและประเมินความเสี่ยงต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
6.1 บริษัทสามารถปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และเหมาะสมกับธุรกิจและขนาด โดยแสดงได้ว่ารายการในรายงานทางการเงินมีตัวตนจริง ครบถ้วนแสดงถึงสิทธิหรือการผูกพันของบริษัทได้อย่างถูกต้อง มีมูลค่าเหมาะสม และเปิดเผยข้อมูลครบถ้วน ถูกต้อง	✓	
6.2 บริษัทกำหนดสาระสำคัญของรายการทางการเงิน โดยพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญ เช่น ผู้ใช้รายงานทางการเงิน ขนาดของรายการ แนวโน้มของธุรกิจ	✓	
6.3 รายงานทางการเงินของบริษัทสะท้อนถึงกิจกรรมการดำเนินงานของบริษัทอย่างแท้จริง	✓	
6.4 คณะกรรมการหรือคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง อนุมัติและสื่อสารนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบและถือปฏิบัติจนเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมขององค์กร	✓	

7. องค์กระบวนและวิเคราะห์ความเสี่ยงทุกประเภท ที่อาจกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ไว้อย่างครอบคลุมทั่วทั้งองค์กร

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
7.1 บริษัทระบุความเสี่ยงทุกประเภทซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจทั้งระดับองค์กร หน่วยธุรกิจ ฝ่ายงาน และพนักงานต่าง ๆ	✓	
7.2 บริษัทวิเคราะห์ความเสี่ยงทุกประเภทที่อาจเกิดจากทั้งปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกองค์กร ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ การดำเนินงาน การรายงาน การปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ และด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ	✓	
7.3 ผู้บริหารทุกระดับมีส่วนร่วมในการบริหารความเสี่ยง	✓	
7.4 บริษัทได้ประเมินความสำคัญของความเสี่ยง โดยพิจารณาทั้งโอกาสเกิดเหตุการณ์และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น	✓	
7.5 บริษัทมีมาตรการและแผนปฏิบัติงานเพื่อจัดการความเสี่ยง โดยอาจเป็นการยอมรับความเสี่ยงนั้น (acceptance) การลดความเสี่ยง (reduction) การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง (avoidance) หรือการร่วมรับความเสี่ยง (sharing)	✓	

8. องค์กรได้พิจารณาถึงโอกาสที่จะเกิดการทุจริต ในการประเมินความเสี่ยงที่จะบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
8.1 บริษัทประเมินโอกาสที่จะเกิดการทุจริตขึ้น โดยครอบคลุมการทุจริตแบบต่างๆ เช่น การจัดทำรายงานทางการเงินเท็จ การทำให้อุปกรณ์เสียหาย การคอร์รัปชัน การที่ผู้บริหารสามารถฝ่าฝืนระบบควบคุมภายใน (management override of internal controls) การเปลี่ยนแปลงข้อมูลในรายงานที่สำคัญ การได้มาหรือใช้ไปซึ่งทรัพย์สินโดยไม่ถูกต้อง เป็นต้น	✓	
8.2 บริษัทได้ทบทวนเป้าหมายการปฏิบัติงานอย่างรอบคอบ โดยพิจารณาความเป็นไปได้ของเป้าหมายที่กำหนดแล้ว รวมทั้งได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของการให้สิ่งจูงใจหรือผลตอบแทนแก่พนักงานแล้วด้วยว่า ไม่มีลักษณะส่งเสริมให้พนักงานกระทำไม่เหมาะสม เช่น ไม่ได้เป้าหมายยอดขายของบริษัทไว้สูงเกินความเป็นจริง จนทำให้เกิดแรงจูงใจในการตกแต่งตัวเลขยอดขาย เป็นต้น	✓	
8.3 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและสอบถามผู้บริหารเกี่ยวกับโอกาสในการเกิดทุจริต และมาตรการที่บริษัทดำเนินการเพื่อป้องกันหรือแก้ไขการทุจริต	✓	
8.4 บริษัทได้สื่อสารให้พนักงานทุกคนเข้าใจและปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติที่กำหนดไว้	✓	

9. องค์กรสามารถระบุและประเมินความเปลี่ยนแปลงที่อาจมีผลกระทบต่อการควบคุมภายใน

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
9.1 บริษัทประเมินการเปลี่ยนแปลงปัจจัยภายนอกองค์กร ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายใน และรายงานทางการเงิน ตลอดจนได้กำหนดมาตรการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงนั้นอย่างเพียงพอแล้ว	✓	
9.2 บริษัทประเมินการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินงาน ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายใน และรายงานทางการเงิน ตลอดจนได้กำหนดมาตรการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงนั้นอย่างเพียงพอแล้ว	✓	
9.3 บริษัทประเมินการเปลี่ยนแปลงผู้นำองค์กร ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายใน และรายงานทางการเงิน ตลอดจนได้กำหนดมาตรการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงนั้นอย่างเพียงพอแล้ว	✓	

การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)

10. องค์กรมีมาตรการควบคุมที่ช่วยลดความเสี่ยงที่จะไม่บรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
10.1 มาตรการควบคุมของบริษัทมีความเหมาะสมกับความเสี่ยง และลักษณะเฉพาะขององค์กร เช่น สภาพแวดล้อม ความซับซ้อนของงาน ลักษณะงาน ขอบเขตการดำเนินงาน รวมถึงลักษณะเฉพาะอื่นๆ	✓	
10.2 บริษัทมีมาตรการควบคุมภายในที่กำหนดเป็นลายลักษณ์อักษร และครอบคลุมกระบวนการต่างๆ อย่างเหมาะสม เช่น มีนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติงานเกี่ยวกับธุรกรรมด้านการเงิน การจัดซื้อ และการบริหารทั่วไป ตลอดจนกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่ และลำดับชั้นการอนุมัติของผู้บริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจน รัดกุม เพื่อสามารถป้องกันการทุจริตได้ เช่น มีการกำหนดขนาดวงเงินและอำนาจอนุมัติของผู้บริหารแต่ละระดับ ขั้นตอนในการอนุมัติโครงการลงทุน ขั้นตอนการจัดซื้อและวิธีการคัดเลือกผู้ขาย การบันทึกข้อมูลรายละเอียดการตัดสินใจจัดซื้อ ขั้นตอนการเบิกจ่ายวัสดุอุปกรณ์ หรือ การเบิกใช้เครื่องมือต่างๆ เป็นต้น โดยได้จัดให้มีการรวบรวมการสำหรับกรณีต่างๆ ดังนี้		
10.2.1 การเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว รวมทั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อประโยชน์ในการติดตามและสอบทานการรายการระหว่างกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งมีการปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันเสมอ		
10.2.2 กรณีที่บริษัทอนุมัติธุรกรรมหรือทำสัญญากับผู้ที่เกี่ยวข้องในลักษณะที่มีผลประโยชน์กับบริษัทในระยะยาวไปแล้ว เช่น การทำสัญญาซื้อขายสินค้า การให้กู้ยืม การค้าประกัน บริษัทได้ติดตามให้แน่ใจแล้วว่า มีการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้ตลอดระยะเวลาที่มีผลผูกพันบริษัท เช่น ติดตามการชำระหนี้ตามกำหนด หรือมีการทบทวนความเหมาะสมของสัญญา เป็นต้น	✓	
10.3 บริษัทกำหนดให้การควบคุมภายในมีความหลากหลายอย่างเหมาะสม เช่น การควบคุมแบบ manual และ automated หรือการควบคุมแบบป้องกันและติดตาม	✓	
10.4 บริษัทกำหนดให้มีการควบคุมภายในทุกระดับขององค์กร เช่น ทั้งระดับกลุ่มบริษัท หน่วยธุรกิจ สาขา ฝ่ายงาน แผนก หรือกระบวนการ	✓	
10.5 บริษัทมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบในงาน 3 ด้านต่อไปนี้ ออกจากกันโดยเด็ดขาด เพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกัน กล่าวคือ (1) หน้าที่อนุมัติ (2) หน้าที่บันทึกรายการบัญชีและข้อมูลสารสนเทศ และ (3) หน้าที่ในการดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน	✓	

11. องค์กรเลือกและพัฒนากิจกรรมการควบคุมทั่วไปด้วยระบบเทคโนโลยี เพื่อช่วยสนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
11.1 บริษัทควรกำหนดความเกี่ยวข้องกันระหว่างการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ ในกระบวนการปฏิบัติงานและการควบคุมทั่วไปของระบบสารสนเทศ	✓	
11.2 บริษัทควรกำหนดการควบคุมของโครงสร้างพื้นฐานของระบบเทคโนโลยีให้มีความเหมาะสม	✓	
11.3 บริษัทควรกำหนดการควบคุมด้านความปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีให้มีความเหมาะสม	✓	
11.4 บริษัทควรกำหนดการควบคุมกระบวนการได้มา การพัฒนา และการบำรุงรักษาระบบเทคโนโลยีให้มีความเหมาะสม	✓	

12. องค์กรจัดให้มีกิจกรรมการควบคุมผ่านทางนโยบาย ซึ่งได้กำหนดสิ่งที่คาดหวังและขั้นตอนการปฏิบัติ เพื่อให้นโยบายที่กำหนดไว้นั้นสามารถนำไปสู่การปฏิบัติได้

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
12.1 บริษัทมีนโยบายที่รัดกุมเพื่อติดตามให้การดำเนินการของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว ต้องผ่านขั้นตอนการอนุมัติที่กำหนด เช่น ข้อบังคับของบริษัท เกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เกณฑ์ของสำนักงาน ฯลฯ เพื่อป้องกันการหาโอกาสหรือนำผลประโยชน์ของบริษัทไปใช้ส่วนตัว	✓	
12.2 บริษัทมีนโยบายเพื่อให้การพิจารณาอนุมัติธุรกรรมกระทำโดยผู้ที่ไม่มีส่วนได้เสียในธุรกรรมนั้น	✓	
12.3 บริษัทมีนโยบายเพื่อให้การพิจารณาอนุมัติธุรกรรมคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ และพิจารณาโดยถือเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก (at arms' length basis)	✓	
12.4 บริษัทมีกระบวนการติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม รวมทั้งกำหนดแนวทางให้บุคคลที่บริษัทแต่งตั้งให้เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อยหรือร่วมนั้น ถือปฏิบัติ (หากบริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมไม่ต้องตอบข้อนี้)	✓	
12.5 บริษัทกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบในการนำนโยบายและกระบวนการไปปฏิบัติโดยผู้บริหารและพนักงาน	✓	
12.6 นโยบายและกระบวนการปฏิบัติของบริษัทได้รับการนำไปใช้ในเวลาที่เหมาะสม โดยบุคลากรที่มีความสามารถ รวมถึงการครอบคลุมกระบวนการแก้ไขข้อผิดพลาดในการปฏิบัติงาน	✓	
12.7 บริษัททบทวนนโยบายและกระบวนการปฏิบัติให้มีความเหมาะสมอยู่เสมอ	✓	

ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)

13. องค์กรข้อมูลที่เกี่ยวข้องและมีคุณภาพ เพื่อสนับสนุนให้การควบคุมภายในสามารถดำเนินไปได้ตามที่ กำหนดไว้

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
13.1 บริษัทกำหนดข้อมูลที่ต้องการใช้ในการดำเนินงาน ทั้งข้อมูลจากภายในและภายนอกองค์กร ที่มีคุณภาพและเกี่ยวข้องต่องาน	✓	
13.2 บริษัทพิจารณาทั้งต้นทุนและประโยชน์ที่จะได้รับ รวมทั้งปริมาณและความถูกต้องของข้อมูล	✓	
13.3 บริษัทดำเนินการเพื่อให้คณะกรรมการมีข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอสำหรับใช้ประกอบการตัดสินใจ ตัวอย่างข้อมูลที่สำคัญ เช่น รายละเอียดของเรื่องที่เสนอให้พิจารณา เหตุผล ผลกระทบต่อบริษัท ทางเลือกต่างๆ	✓	
13.4 บริษัทดำเนินการเพื่อให้กรรมการบริษัทได้รับหนังสือนัดประชุมหรือเอกสารประกอบการประชุมที่ระบุข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอต่อการพิจารณาก่อนการประชุมล่วงหน้าอย่างน้อยภายในระยะเวลาขั้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนด	✓	
13.5 บริษัทดำเนินการเพื่อให้รายงานการประชุมคณะกรรมการมีรายละเอียดตามควรเพื่อให้สามารถตรวจสอบย้อนหลังเกี่ยวกับความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการแต่ละราย เช่น การบันทึกข้อซักถามของกรรมการ ความเห็นหรือข้อสังเกตของกรรมการในเรื่องที่พิจารณา ความเห็นของกรรมการรายที่ไม่เห็นด้วยกับเรื่องที่เสนอพร้อมเหตุผล เป็นต้น	✓	
13.6 บริษัทมีการดำเนินการดังต่อไปนี้		
13.6.1 มีการจัดเก็บเอกสารสำคัญ ไว้อย่างครบถ้วนเป็นหมวดหมู่	✓	
13.6.2 กรณีที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีหรือผู้ตรวจสอบภายในว่ามีข้อบกพร่องในการควบคุมภายในบริษัทได้แก้ไขข้อบกพร่องนั้นอย่างครบถ้วนแล้ว	✓	

14. องค์กรสื่อสารข้อมูลภายในองค์กร ซึ่งรวมถึงวัตถุประสงค์และความรับผิดชอบต่อการควบคุมภายในที่จำเป็นต่อการสนับสนุนให้การควบคุมภายในสามารถดำเนินไปได้ตามที่วางไว้

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
14.1 บริษัทมีกระบวนการสื่อสารข้อมูลภายในอย่างมีประสิทธิภาพ และมีช่องทางการสื่อสารที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการควบคุมภายใน	✓	
14.2 บริษัทมีการรายงานข้อมูลที่สำคัญถึงคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ และคณะกรรมการบริษัทสามารถเข้าถึงแหล่งสารสนเทศที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน หรือสอบถามรายการต่างๆ ตามที่ต้องการ เช่น การกำหนดบุคคลที่เป็นศูนย์ติดต่อเพื่อให้สามารถติดต่อขอข้อมูลอื่นนอกจากที่ได้รับจากผู้บริหาร รวมทั้งการติดต่อสอบถามข้อมูลจากผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน การจัดประชุมระหว่างคณะกรรมการและผู้บริหารตามที่คณะกรรมการร้องขอ การจัดกิจกรรมพบปะหารือระหว่างคณะกรรมการและผู้บริหารนอกเหนือจากการประชุมคณะกรรมการ เป็นต้น	✓	
14.3 บริษัทจัดให้มีช่องทางการสื่อสารพิเศษหรือช่องทางลับเพื่อให้บุคคลต่างๆ ภายในบริษัทสามารถแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการฉ้อฉลหรือทุจริตภายในบริษัท (whistle-blower hotline) ได้อย่างปลอดภัย	✓	

15. องค์กรได้สื่อสารกับหน่วยงานภายนอก เกี่ยวกับประเด็นที่อาจมีผลกระทบต่อการควบคุมภายใน

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
15.1 บริษัทมีกระบวนการสื่อสารข้อมูลกับผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กรอย่างมีประสิทธิภาพ และมีช่องทางการสื่อสารที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการควบคุมภายใน เช่น จัดให้มีเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ ศูนย์รับเรื่องร้องเรียน เป็นต้น	✓	
15.2 บริษัทจัดให้มีช่องทางการสื่อสารพิเศษหรือช่องทางลับเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กรสามารถแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการฉ้อฉลหรือทุจริต (whistle-blower hotline) แก่บริษัทได้อย่างปลอดภัย	✓	

ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

16. องค์กรติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการควบคุมภายในยังดำเนินไปอย่างครบถ้วน เหมาะสม

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
16.1 บริษัทจัดให้มีกระบวนการติดตามการปฏิบัติตามจริยธรรมธุรกิจและข้อกำหนดห้ามฟ้ายบริหารและพนักงานปฏิบัติงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น กำหนดให้แต่ละส่วนงานติดตามการปฏิบัติ และรายงานผู้บังคับบัญชา หรือมอบหมายให้หน่วยงานตรวจสอบภายในติดตามการปฏิบัติ และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นต้น	✓	
16.2 บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้โดยการประเมินตนเอง และ/หรือการประเมินอิสระโดยผู้ตรวจสอบภายใน	✓	
16.3 ความถี่ในการติดตามและประเมินผลมีความเหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของบริษัท	✓	
16.4 ดำเนินการติดตามและประเมินผลระบบการควบคุมภายใน โดยผู้ที่มีความรู้และความสามารถ	✓	
16.5 บริษัทกำหนดแนวทางการรายงานผลการตรวจสอบภายในให้ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ	✓	
16.6 บริษัทส่งเสริมให้ผู้ตรวจสอบภายในปฏิบัติตามที่ตามมาตรฐานสากลการปฏิบัติงานวิชาชีพการตรวจสอบภายใน (International Standards for the Professional Practice of Internal Auditing, IIA)	✓	

17. องค์กรประเมินและสื่อสารข้อบกพร่องของการควบคุมภายในอย่างทันเวลาต่อบุคคลที่รับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงผู้บริหารระดับสูง และคณะกรรมการตามความเหมาะสม

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
17.1 บริษัทประเมินผลและสื่อสารข้อบกพร่องของการควบคุมภายใน และดำเนินการเพื่อติดตามแก้ไขอย่างทันทั่วทั้งที่ หากผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นแตกต่างจากเป้าหมายที่กำหนดไว้อย่างมีนัยสำคัญ	✓	
17.2 บริษัทมีนโยบายการรายงาน ดังนี้		
17.2.1 ฝ่ายบริหารต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทโดยพลัน ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์หรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์ทุจริตอย่างร้ายแรง มีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย หรือมีการกระทำที่ผิดปกติอื่น ซึ่งอาจกระทบต่อชื่อเสียงและฐานะการเงินของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ		
17.2.2 รายงานข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ พร้อมแนวทางการแก้ไขปัญหา (แม้ว่าจะได้เริ่มดำเนินการจัดการแล้ว) ต่อคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาภายในระยะเวลาอันควร	✓	
17.2.3 รายงานความคืบหน้าในการปรับปรุงข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญต่อคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการตรวจสอบ		

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2562

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท ปรีณัฐริ จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน โดยมีรองศาสตราจารย์ ัญชลี พิพัฒน์เสริญ เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ มนต์ผกา วงษา และ ดอกเตอร์ วัลลภย์ ธรรมชาติ เป็นกรรมการตรวจสอบ แต่ละท่านมีคุณสมบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเป็นผู้ทรงคุณวุฒิมีประสบการณ์ที่เหมาะสมเพียงพอ ในการดำเนินงานตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบอย่างครบถ้วน

ในรอบปี 2562 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุมรวม 4 ครั้ง เพื่อหารือและพิจารณาในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ด้วยความเป็นอิสระ โปร่งใส และมีหลักธรรมาภิบาลที่ดี และมีการรายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2562 และการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายในและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงิน ก่อนที่จะนำเสนอให้หน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแล (Regulators) ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินดังกล่าวมีความถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
2. สอบทานความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit)
3. ปรีกษาหารือ และพิจารณาถึงขอบเขตการตรวจสอบ และแผนการตรวจสอบประจำปีของผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชี ให้ความสัมพันธ์และเกื้อกูลกันในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบด้านการเงิน (Financial Auditing)
4. พิจารณาเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2563 โดยเสนอ นายวิโรจน์ สัจธรรมนุกูล และ/หรือนางสาวสมจินตนา พลศรีรัตน และ/หรือนางสาวสุภาภรณ์ มั่งจิตร จาก บริษัท สอบบัญชี ดี โอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2563 รวมทั้งพิจารณาคำตอบแทนผู้สอบบัญชี เพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป

5. มีการประชุมกับผู้สอบบัญชีเป็นการเฉพาะโดยไม่มีผู้บริหารเข้าร่วมทุกไตรมาส เพื่อทราบถึงข้อสังเกตต่อข้อบกพร่องที่ควรได้รับการติดตาม

6. สอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

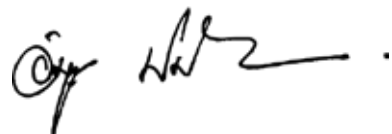
7. สอบทานกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้ทันสมัยและเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

8. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลในรายการเกี่ยวโยงให้ถูกต้องครบถ้วน

9. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

โดยสรุปในภาพรวมแล้วคณะกรรมการตรวจสอบเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินประจำปี 2562 ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน บริษัทมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ระบบการควบคุมภายในโดยรวม มีประสิทธิภาพ ไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ บริษัทมีการปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายบริหารมีความมุ่งมั่นในการบริหารงานในกรอบจริยธรรมที่ดี มีการรายงานผลการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายในโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ พร้อมทั้งมีการติดตามแก้ไขตามข้อเสนอแนะเป็นระยะๆ อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ได้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยวิธีประเมินตนเอง (Self-assessment) ตามแบบประเมินตนเองที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด ตามที่ได้ปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบในการสอบทาน กำกับดูแลการบริหารงานของบริษัท และสอบทานให้การบริหารจัดการของบริษัทเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย



(รองศาสตราจารย์ ัญชลี พิพัฒน์เสริญ)
ประธานกรรมการตรวจสอบ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท ประยูรฯ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ประยูรฯ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท ประยูรฯ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปี สิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ประยูรฯ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท ประยูรฯ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และผลการดำเนินงานรวม และผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ หรือวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

การแสดงผลมูลค่าของสินค้านคงเหลือ (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 4.4 และข้อ 8 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้าคงเหลือเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน โดยแสดงด้วยมูลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า สภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันไม่เอื้ออำนวยต่ออุตสาหกรรมประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไว้เพื่อขายเนื่องจากสถาบันการเงินมีความระมัดระวังมากขึ้นในการปล่อยสินเชื่อรายย่อย (ผู้ซื้อ) ที่มีความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้การแสดงผลมูลค่าสินค้านคงเหลือตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะรับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าของบริษัทและบริษัทย่อยซึ่งมีสินค้าคงเหลือหลายประเภทและระยะเวลาคงค้างของแต่ละโครงการแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญของฝ่ายบริหารในการกำหนดราคาขายตามสถานะแต่ละโครงการ ซึ่งดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารประกอบด้วย การกำหนดราคาขาย การประมาณในการให้ส่วนลดหรือวิธีการส่งเสริมการขายที่จะเกิดขึ้นเพื่อผลักดันให้สินค้าขายได้ในอนาคต ดังนั้นจึงพิจารณาเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการแสดงผลมูลค่าของสินค้านคงเหลือ โดย

- ทำความเข้าใจในระบบเกี่ยวกับนโยบายการกำหนดราคาขายของฝ่ายบริหาร และนโยบายที่จะส่งเสริมการขายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ฝ่ายบริหารได้คาดการณ์ไว้
- ประเมินดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับการกำหนดราคาขาย และในกรณีที่สินค้าคงเหลือค้างนาน ใช้ผลงานการประเมินราคาของผู้ประเมินอิสระประกอบการพิจารณาของการกำหนดราคาขาย
- เปรียบเทียบราคาขายของบริษัทและบริษัทย่อยกับราคาขายของกลุ่มที่อยู่ในพื้นที่เดียวกันหรือใกล้เคียงกัน ซึ่งเชื่อได้ว่าพื้นที่ใกล้เคียงดังกล่าวมีผลต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อ
- ตรวจสอบราคาขายจริงที่เกิดขึ้นในระยะเวลาอันใกล้กับวันที่ในรายงานทางการเงินและนำมาเปรียบเทียบกับราคาขายในปัจจุบัน
- ตรวจสอบราคาขายของยูนิตที่เกิดการขายจริงภายหลังวันที่ในงบการเงินรวมถึงการส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง

การประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 4.7 และข้อ 11 และข้อ 35 บริษัทและบริษัทย่อยมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งมีจำนวนที่เป็นนัยสำคัญในงบการเงิน และมีข้อบ่งชี้ว่าจะเกิดการด้อยค่าของสินทรัพย์ ฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยได้ใช้แบบจำลองทางการเงินเพื่อหามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนโดยใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญอิสระ การใช้แบบจำลองทางการเงินดังกล่าวต้องใช้การคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต การประเมินแผนงานในอนาคตในการจัดการและการใช้สินทรัพย์ การดูแลรักษาสินทรัพย์ การกำหนดอัตราคิดลด ซึ่งข้อสมมติฐานดังกล่าวสามารถเปลี่ยนแปลงตามสภาพเศรษฐกิจและภาวะตลาดในอนาคตซึ่งมีความไม่แน่นอน ดังนั้นข้าพเจ้าจึงพิจารณาเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดย

- ทำความเข้าใจในระบบควบคุมเกี่ยวกับการรวบรวมข้อมูลที่สำคัญของฝ่ายบริหารบริษัทและบริษัทย่อยที่ใช้ในแบบจำลองทางการเงินในการวัดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน
- ทำความเข้าใจและประเมินสมมติฐานที่สำคัญของฝ่ายบริหารที่นำมาใช้ในแบบจำลองทางการเงิน โดยเฉพาะเรื่องการคาดการณ์การเติบโตของรายได้และอัตราคิดลด และเปรียบเทียบสมมติฐานดังกล่าวกับแหล่งข้อมูลภายนอกที่มีและข้อมูลภายในที่บริษัทและบริษัทย่อยมี
- ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระของผู้เชี่ยวชาญ และวิธีการที่ใช้จัดทำแบบจำลองทางการเงิน มีความเหมาะสมตามลักษณะของทรัพย์สิน
- ทดสอบความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่นำมาใช้ในแบบจำลองทางการเงิน เช่น ประมาณการรายได้ที่ได้รับอนุมัติจากฝ่ายบริหารบริษัทและบริษัทย่อย เปรียบเทียบกับรายได้ที่เกิดขึ้นจริงและที่ผ่านมาในอดีต รวมถึงอัตราคิดลด เปรียบเทียบกับต้นทุนถัวเฉลี่ยของเงินทุนของบริษัทและบริษัทย่อย

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลทราบ เพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควร ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการคำนวณอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชีข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการบันทึกรายการหรือแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำโดยผู้บริหาร

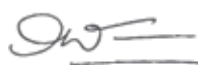
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้บริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอ เกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัท เพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลแล้วข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด



(นายณพฤกษ์ พิชญวงษ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7764

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
		31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	338,717,984.04	196,259,542.62	283,494,854.84	118,363,873.42
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6	121,462,823.12	107,908,145.79	456,148,380.75	355,425,995.63
เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	7	0.00	0.00	1,623,489,959.46	1,284,597,771.13
สินค้าคงเหลือ	8	5,848,564,915.33	4,880,716,399.26	3,170,043,210.85	3,356,647,912.77
เงินมัดจำค่าที่ดิน		14,800,000.00	235,491,675.01	0.00	25,292,250.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		1,856,375.44	3,019,261.77	191,029.62	90,971.72
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		6,325,402,097.93	5,423,395,024.45	5,533,367,435.52	5,140,418,774.67
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	9	0.00	0.00	645,199,400.00	645,199,400.00
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	10	69,635,735.00	0.00	69,635,735.00	0.00
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11	852,342,705.51	785,642,388.78	230,096,413.23	212,334,673.46
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	12	153,173,967.82	239,320,702.71	29,152,184.24	32,143,713.67
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	13	23,771,179.96	27,875,637.11	23,178,679.46	27,125,136.69
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	14	8,236,586.12	11,493,864.37	4,884,843.80	7,315,909.59
ที่ดินรอการพัฒนา	15	1,871,847,414.13	1,826,803,514.83	1,760,145,516.93	1,737,432,867.63
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	16	107,855,747.21	95,227,715.26	85,839,904.34	77,476,225.65
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น					
เงินมัดจำและเงินประกัน		2,058,377.22	2,768,152.31	1,768,389.22	2,550,574.31
ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายปีก่อน		43,733,742.97	9,821,098.90	0.00	0.00
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		3,132,655,455.94	2,998,953,074.27	2,849,901,066.22	2,741,578,501.00
รวมสินทรัพย์		9,458,057,553.87	8,422,348,098.72	8,383,268,501.74	7,881,997,275.67

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ปรีณาสรี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
		31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	17	208,140,430.20	210,250,431.44	208,140,430.20	208,098,267.47
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	18	295,714,377.98	302,293,397.09	288,175,977.60	292,445,248.29
ค่ามัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้		378,700.00	340,000.00	150,000.00	300,000.00
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี	19	1,187,055,834.78	1,055,255,836.81	1,187,055,834.78	987,605,836.81
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		17,631,721.82	30,105,872.77	13,082,076.01	30,057,690.89
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		13,021,214.53	8,653,458.90	3,730,747.61	1,821,939.30
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,721,942,279.31	1,606,898,997.01	1,700,335,066.20	1,520,328,982.76
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า	20	673,946,236.56	0.00	0.00	0.00
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	21	6,373,734.66	6,310,411.08	6,373,734.66	6,310,411.08
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22	1,174,918,283.06	1,322,194,551.36	576,429,283.06	678,447,200.00
หุ้นกู้	23	1,400,000,000.00	1,112,500,000.00	1,400,000,000.00	1,112,500,000.00
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	14	701,064.00	701,064.00	701,064.00	701,064.00
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ					
ผลประโยชน์พนักงาน	24	17,307,484.00	15,373,145.00	17,307,484.00	14,986,568.00
เจ้าหนี้เงินกองทุน	16	70,836,961.55	64,192,317.63	63,754,383.21	60,205,019.41
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		5,158,182.32	30,070,482.60	0.00	0.00
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		3,349,241,946.15	2,551,341,971.67	2,064,565,948.93	1,873,150,262.49
รวมหนี้สิน		5,071,184,225.46	4,158,240,968.68	3,764,901,015.13	3,393,479,245.25

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)	หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
		31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,220,011,755 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,220,011,755.00	1,220,011,755.00	1,220,011,755.00	1,220,011,755.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 1,220,011,755 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,220,011,755.00	1,220,011,755.00	1,220,011,755.00	1,220,011,755.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น		451,455,221.83	451,455,221.83	451,455,221.83	451,455,221.83
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว					
สำรองตามกฎหมาย	25	127,604,940.10	127,604,940.10	127,604,940.10	127,604,940.10
ยังไม่ได้จัดสรร		2,588,116,332.70	2,465,052,959.42	2,819,587,237.68	2,689,446,113.49
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(291,668.00)	0.00	(291,668.00)	0.00
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		4,386,896,581.63	4,264,124,876.35	4,618,367,486.61	4,488,518,030.42
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(23,253.22)	(17,746.31)	0.00	0.00
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		4,386,873,328.41	4,264,107,130.04	4,618,367,486.61	4,488,518,030.42
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		9,458,057,553.87	8,422,348,098.72	8,383,268,501.74	7,881,997,275.67

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ปรีณาสรี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,680,226,019.85	2,359,211,600.00	1,235,284,308.43	2,092,014,600.00
รายได้จากการขายที่ดินเปล่า	640,000.00	0.00	1,390,000.00	0.00
รายได้จากการให้เช่าที่ดิน	0.00	0.00	13,466,666.64	13,466,666.64
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	107,462,679.92	122,624,794.04	0.00	0.00
รายได้จากการขายสินค้า	4,854,450.81	5,130,253.07	0.00	0.00
รวมรายได้	1,793,183,150.58	2,486,966,647.11	1,250,140,975.07	2,105,481,266.64
ต้นทุนขาย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,119,757,970.18	1,598,866,660.64	785,275,314.34	1,384,927,216.74
ต้นทุนขายที่ดินเปล่า	131,562.25	0.00	612,879.94	0.00
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	67,568,543.82	90,387,666.96	0.00	0.00
ต้นทุนขายสินค้า	3,280,629.71	2,175,689.37	0.00	0.00
รวมต้นทุนขาย	1,190,738,705.96	1,691,430,016.97	785,888,194.28	1,384,927,216.74
กำไรขั้นต้น	602,444,444.62	795,536,630.14	464,252,780.79	720,554,049.90
รายได้อื่น				
ดอกเบี้ยรับ	2,318,740.24	866,738.46	100,892,837.10	68,820,392.67
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	350,000.00	740,000.00	285,000.00	620,000.00
รายได้จากการยึดเงินประกันผลงาน	8,491,861.66	0.00	8,491,861.66	0.00
รายได้อื่น	16,656,009.45	22,446,137.24	13,446,757.08	18,634,551.22
รวมรายได้อื่น	27,816,611.35	24,052,875.70	123,116,455.84	88,074,943.89
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	630,261,055.97	819,589,505.84	587,369,236.63	808,628,993.79
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(59,393,323.34)	(66,902,564.41)	(39,784,935.89)	(54,717,762.87)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(334,011,947.56)	(355,554,114.56)	(265,083,888.85)	(302,113,393.10)
ค่าใช้จ่ายอื่น				
ขาดทุนจากการขายทรัพย์สิน	(3,057,391.29)	(11,183,358.28)	(1,976,863.03)	0.00
โอนกลับ(ขาดทุน)จากการด้อยค่าทรัพย์สิน	2,392,458.30	298,595.76	0.00	0.00
ขาดทุนจากการเลิกใช้ทรัพย์สิน	(62,792.54)	(857,721.70)	(14,240.53)	(97,709.81)
โอนกลับประมาณการหนี้สิน	0.00	3,942,776.87	0.00	142,776.87
หนี้สงสัยจะสูญ	(546,456.23)	0.00	0.00	0.00
รวมค่าใช้จ่ายอื่น	(1,274,181.76)	(7,799,707.35)	(1,991,103.56)	45,067.06

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ประยูรศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
รวมต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(394,679,452.66)	(430,256,386.32)	(306,859,928.30)	(356,786,088.91)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	235,581,603.31	389,333,119.52	280,509,308.33	451,842,904.88
ต้นทุนทางการเงิน	(70,550,038.92)	(72,643,891.23)	(120,576,259.31)	(90,000,396.37)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	165,031,564.39	316,689,228.29	159,933,049.02	361,842,508.51
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	14 (44,929,886.82)	(77,378,352.07)	(32,748,113.63)	(72,836,169.31)
กำไรสำหรับปี	120,101,677.57	239,310,876.22	127,184,935.39	289,006,339.20
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่อาจถูกจัดประเภทรายการใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	(291,668.00)	0.00	(291,668.00)	0.00
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน				
กำไรจากการวัดมูลค่าใหม่จากประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	2,956,188.80	0.00	2,956,188.80	0.00
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	2,664,520.80	0.00	2,664,520.80	0.00
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	122,766,198.37	239,310,876.22	129,849,456.19	289,006,339.20
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	120,107,184.48	239,317,731.75	127,184,935.39	289,006,339.20
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(5,506.91)	(6,855.53)	0.00	0.00
	120,101,677.57	239,310,876.22	127,184,935.39	289,006,339.20
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	122,771,705.28	316,594,832.47	129,849,456.19	289,006,339.20
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(5,506.91)	(6,855.53)	0.00	0.00
	122,766,198.37	316,587,976.94	129,849,456.19	289,006,339.20
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	32			
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น - ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	0.10	0.20	0.10	0.24

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ปรีญสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

งบการเงินรวม (บาท)										
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่										
หมายเหตุ	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	รวม	
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
					ขาดทุนจากการวัด	รวมองค์ประกอบอื่น				
										สำรองตามกฎหมาย
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	1,220,011,755.00	451,455,221.83	127,604,940.10	2,347,736,283.17	0.00	0.00	4,146,808,200.10	(10,890.78)	4,146,797,309.32	
จัดสรรระหว่างปี-										
จ่ายเงินปันผล	26.2	0.00	0.00	0.00	(73,200,705.30)	0.00	0.00	(73,200,705.30)	0.00	(73,200,705.30)
จ่ายเงินปันผลระหว่างกาล	26.1	0.00	0.00	0.00	(48,800,350.20)	0.00	0.00	(48,800,350.20)	0.00	(48,800,350.20)
กำไรสำหรับปี		0.00	0.00	0.00	239,317,731.75	0.00	0.00	239,317,731.75	(6,855.53)	239,310,876.22
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	1,220,011,755.00	451,455,221.83	127,604,940.10	2,465,052,959.42	0.00	0.00	4,264,124,876.35	(17,746.31)	4,264,107,130.04	
กำไรสำหรับปี		0.00	0.00	0.00	120,107,184.48	0.00	0.00	120,107,184.48	(5,506.91)	120,101,677.57
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		0.00	0.00	0.00	2,956,188.80	(291,668.00)	(291,668.00)	2,664,520.80	0.00	2,664,520.80
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,220,011,755.00	451,455,221.83	127,604,940.10	2,588,116,332.70	(291,668.00)	(291,668.00)	4,386,896,581.63	(23,253.22)	4,386,873,328.41	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ปรีณูสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)								
		ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม
				จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
						ขาดทุนจากการวัด	รวมองค์ประกอบอื่น	
หมายเหตุ			สำรองตามกฎหมาย		มูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	ของส่วนของผู้ถือหุ้น		
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2561		1,220,011,755.00	451,455,221.83	127,604,940.10	2,522,440,829.79	0.00	0.00	4,321,512,746.72
จัดสรรระหว่างปี-								
จ่ายเงินปันผล	26.2	0.00	0.00	0.00	(73,200,705.30)	0.00	0.00	(73,200,705.30)
จ่ายเงินปันผลระหว่างกาล	26.1	0.00	0.00	0.00	(48,800,350.20)	0.00	0.00	(48,800,350.20)
กำไรสำหรับปี		0.00	0.00	0.00	289,006,339.20	0.00	0.00	289,006,339.20
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		1,220,011,755.00	451,455,221.83	127,604,940.10	2,689,446,113.49	0.00	0.00	4,488,518,030.42
กำไรสำหรับปี		0.00	0.00	0.00	127,184,935.39	0.00	0.00	127,184,935.39
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		0.00	0.00	0.00	2,956,188.80	(291,668.00)	(291,668.00)	2,664,520.80
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		1,220,011,755.00	451,455,221.83	127,604,940.10	2,819,587,237.68	(291,668.00)	(291,668.00)	4,618,367,486.61

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ปรีญสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษีเงินได้	165,031,564.39	316,689,228.29	159,933,049.02	361,842,508.51
รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ				
(จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
(กำไร)ขาดทุนจากการขายทรัพย์สิน	3,057,391.29	11,045,361.28	1,976,863.03	(137,997.00)
หนี้สงสัยจะสูญ	546,456.23	0.00	0.00	0.00
ค่าเสื่อมราคา	53,070,115.14	56,294,398.27	9,271,202.26	9,821,328.59
ค่าตัดจำหน่าย	5,266,370.15	5,200,551.08	5,108,370.23	5,042,551.16
ขาดทุนจากการเลิกใช้ทรัพย์สิน	34,378.72	857,721.70	14,240.53	97,709.81
(โอนกลับ)ผลขาดทุนจากการด้อยค่าทรัพย์สิน	(2,392,458.30)	(298,595.76)	0.00	0.00
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	5,629,575.00	1,208,228.00	6,016,152.00	1,127,616.00
โอนกลับประมาณการหนี้สิน	0.00	(3,942,776.87)	0.00	(142,776.87)
ดอกเบี้ยรับ	(2,270,627.12)	(866,738.46)	(100,892,837.10)	(68,820,392.67)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	70,550,038.92	72,643,891.23	120,576,259.31	90,000,396.37
ค่าใช้จ่ายอื่น	290,577.66	(266,808.07)	(3,047,761.87)	(673,653.92)
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	298,813,382.08	458,564,460.69	198,955,537.41	398,157,289.98
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(14,101,133.56)	(16,419,632.57)	(18,077,148.45)	(45,743,169.75)
สินค้าคงเหลือ	(838,589,746.66)	12,719,814.87	215,598,085.93	376,876,916.45
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	221,854,561.32	(151,457,903.64)	25,192,192.10	60,853,178.28
ที่ดินรอการพัฒนา	(22,331,250.00)	0.00	0.00	0.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,998,200.04	3,720,068.74	782,185.09	1,215,848.34
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(650,169,368.86)	(151,437,652.60)	223,495,314.67	393,202,773.32
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(28,830,375.00)	(34,138,575.24)	(3,537,826.86)	(30,892,456.95)
เงินค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	38,700.00	(2,649,592.19)	(150,000.00)	(2,065,000.00)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,367,755.66	(1,861,990.63)	1,908,808.31	(233,370.44)
รายได้รับล่วงหน้า	697,246,236.56	0.00	0.00	0.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(24,912,300.30)	230,599.34	0.00	0.00
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)	647,910,016.92	(38,419,558.72)	(1,779,018.55)	(33,190,827.39)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ประญสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินสดรับ(จ่าย)จากการดำเนินงาน	296,554,030.14	268,707,249.37	420,671,833.53	758,169,235.91
จ่ายดอกเบี้ย	(233,584,435.65)	(194,705,386.62)	(190,035,665.57)	(174,468,839.63)
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(91,257,018.14)	(78,927,258.57)	(47,958,792.92)	(70,789,395.48)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(28,287,423.65)	(4,925,395.82)	182,677,375.04	512,911,000.80
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย(เพิ่มขึ้น)	0.00	0.00	(338,892,188.33)	(76,934,248.10)
เงินฝากประจำมีการระงับ(เพิ่มขึ้น) ลดลง	(6,030,906.28)	3,431,961.43	(1,766,553.02)	3,748,108.88
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สิน	2,667,289.72	1,089,612.21	1,200,000.00	138,000.00
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	2,270,627.12	866,738.46	18,247,600.43	89,557,930.21
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	(10,637,607.99)	(40,812,807.18)	(3,734,730.53)	(2,943,113.63)
เงินสดจ่ายซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(9,862,500.00)	(16,220,560.76)	0.00	0.00
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1,161,913.00)	(37,778.19)	(1,161,913.00)	(37,778.19)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนระยะยาวอื่น	(70,000,320.00)	0.00	(70,000,320.00)	0.00
เงินสดจ่ายเพิ่มเงินลงทุนบริษัทในเครือ	0.00	0.00	0.00	(400,000,000.00)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(92,755,330.43)	(51,682,834.03)	(396,108,104.45)	(386,471,100.83)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก				
สถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(2,110,001.24)	83,660,883.44	42,162.73	129,098,267.47
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาชำระเงิน	(4,896,110.13)	(4,112,748.95)	(4,896,110.13)	(3,885,922.97)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	788,871,408.00	1,221,996,000.00	489,401,408.00	903,300,000.00
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว	(1,068,364,101.13)	(295,251,028.81)	(655,985,749.77)	(235,251,028.81)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	1,400,000,000.00	0.00	1,400,000,000.00	0.00
เงินสดจ่ายชำระหุ้นกู้	(850,000,000.00)	(1,100,000,000.00)	(850,000,000.00)	(1,100,000,000.00)
เงินสดจ่ายเงินปันผล	0.00	(122,001,055.50)	0.00	(122,001,055.50)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)จากกิจกรรมจัดหาเงิน	263,501,195.50	(215,707,949.82)	378,561,710.83	(428,739,739.81)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	142,458,441.42	(272,316,179.67)	165,130,981.42	(302,299,839.84)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	196,259,542.62	468,575,722.29	118,363,873.42	420,663,713.26
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	338,717,984.04	196,259,542.62	283,494,854.84	118,363,873.42

การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 31

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

1. การดำเนินงานของบริษัท

1.1 บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) "บริษัท" เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย มีที่อยู่จดทะเบียน ดังอยู่เลขที่ 246

ถนนวิชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10230

1.2 บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและนำเสนองบการเงิน

2.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ ("สภาวิชาชีพบัญชี") กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ลงวันที่ 22 มกราคม 2544 เรื่อง การจัดทำและส่งงบการเงินและรายการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2544 โดยรูปแบบการนำเสนองบการเงินไม่แตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 11 ตุลาคม 2559 เรื่องกำหนดรายการข้อมูลที่ต้องมีในงบการเงิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2559

งบการเงินของบริษัทจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของรายการในงบการเงิน ยกเว้นรายการที่เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

การวัดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและบริษัทย่อยหลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์ และหนี้สินทางการเงินและไม่ใช้ทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่า ซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางการเงิน

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา กลุ่มผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่า รวมถึงการจัดระดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

ประเด็นปัญหาของการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญจะถูกรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทและบริษัทย่อย

เมื่อวัดมูลค่าธุรกรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน บริษัทและบริษัทย่อยได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่าธุรกรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่าธุรกรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังนี้

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

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่าธุรกรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่าธุรกรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่าธุรกรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่าธุรกรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่าธุรกรรมโดยรวม

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่าธุรกรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดรายการ

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าธุรกรรมอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ดังต่อไปนี้

- หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4.6 และข้อ 10 เงินลงทุนระยะยาวอื่น
- หมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 36 เครื่องมือทางการเงิน

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างงวด บริษัทและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว ได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาทำเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีการปฏิบัติทางบัญชี และการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560) สัญญาก่อสร้าง

ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560) รายได้

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560) รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการ โฆษณา

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560) โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า

ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560) สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์

ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560) การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอน สำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลยพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

บริษัทและบริษัทย่อยนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าวมาถือปฏิบัติ โดยได้เลือกปรับผลกระทบสะสมของการเริ่มใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินเป็นรายการปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ ทั้งนี้การนำมาตรฐานดังกล่าวมาใช้ไม่มีผลกระทบต่อกำไรสะสมต้นปี 2562

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อการจัดประเภทรายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 แสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)			งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)		
	ตามมาตรฐานการ			ตามมาตรฐานการ		
	ตามนโยบาย	ลดลง	รายงานทางการเงิน	ตามนโยบาย	ลดลง	รายงานทางการเงิน
	การบัญชีเดิม		ฉบับที่ 15	การบัญชีเดิม		ฉบับที่ 15
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
รายได้จากการขาย						
อสังหาริมทรัพย์	1,727,700,400.00	(47,474,380.15)	1,680,226,019.85	1,265,892,600.00	(30,608,291.57)	1,235,284,308.43
ต้นทุนจากการขาย						
อสังหาริมทรัพย์	1,174,728,523.77	(47,474,380.15)	1,127,254,143.62	815,883,605.91	(30,608,291.57)	785,275,314.34

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานฉบับนี้มาถือปฏิบัติ แสดงได้ดังนี้

- การให้สินค้ากับลูกค้าโดยไม่คิดมูลค่า

สำหรับสัญญาการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีการให้สินค้าโดยไม่คิดมูลค่า เช่น เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ตาม TAS 18 บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกต้นทุนส่งเสริมการขายของรายการเหล่านี้เป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ตาม TFRS 15 กำหนดให้บริษัทและบริษัทย่อยต้องพิจารณาว่าการให้สินค้ากับลูกค้าโดยไม่คิดมูลค่าดังกล่าวได้รับสินค้าหรือบริการจากลูกค้าตอบแทนแยกต่างหากหรือไม่ โดยหากได้รับสินค้าหรือบริการจากลูกค้า บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกการให้สินค้ากับลูกค้าโดยไม่คิดมูลค่าเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อได้รับประโยชน์จากสินค้าหรือบริการนั้น ในทางกลับกันหากบริษัทและบริษัทย่อยไม่ได้รับสินค้าหรือบริการจากลูกค้าตอบแทน บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้การให้สินค้ากับลูกค้าโดยไม่คิดมูลค่าเป็นการหักราคาของรายการขายและรับรู้รายได้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวส่งผลให้รายได้จากการอสังหาริมทรัพย์ลดลง และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง

- ค่าใช้จ่ายออกแทนลูกค้า

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์และค่าส่วนกลาง นิติบุคคลของโครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ตาม TAS 18 บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้จำนวนเงินจากการส่งเสริมการขายของรายการเหล่านี้เป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ตาม TFRS 15 กำหนดให้บริษัทและบริษัทย่อยต้องพิจารณาว่าการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้าดังกล่าวได้รับสินค้าหรือบริการจากลูกค้าตอบแทนแยกต่างหากหรือไม่ โดยหากได้รับสินค้าหรือบริการจากลูกค้า บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกการให้สินค้ากับลูกค้าโดยไม่คิดมูลค่าเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อได้รับประโยชน์จากสินค้าหรือบริการนั้น ในทางกลับกันหากบริษัทและบริษัทย่อยไม่ได้รับสินค้าหรือบริการจากลูกค้าตอบแทน บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้การจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้าเป็นการหักราคาของรายการขายและรับรู้รายได้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวส่งผลให้รายได้จากการอสังหาริมทรัพย์ลดลง และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง

2.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เน้นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน ยกเว้นมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ ดังต่อไปนี้ที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกับเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วย มาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32	เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16	เรื่อง การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิ ในหน่วยงานต่างประเทศ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 19	เรื่อง การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่าย โดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชีและแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน ถูกยกเลิกไป

ฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยคาดว่าจะการนำมาตรฐานฉบับนี้มาใช้ จะมีผลกระทบจากรายการดังต่อไปนี้

- การจัดประเภทและวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน บริษัทและบริษัทย่อยต้องวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน และจัดประเภทเงินลงทุนดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ทั้งนี้หากเลือกแสดงการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในภายหลังของเงินลงทุนใดผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นแล้วจะไม่สามารถยกเลิกได้
- การรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิต - บริษัทและบริษัทย่อยต้องรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินโดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน บริษัทและบริษัทย่อยจะใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้การค้า

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินหากนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า กำหนดหลักการสำหรับการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การนำเสนอและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า ซึ่งกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับ สัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ การบัญชีสำหรับผู้เช่าให้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่า เป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน โดยใช้หลักการเช่นเดียวกับมาตรฐานทางการเงินบัญชีฉบับที่ 17 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2561)

สัญญาเช่า

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2561)

สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งจูงใจให้แก่ผู้เช่า

ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2561)

การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่ทำขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2561)

การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อย อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบต่อการเงินของมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลใช้บังคับในอนาคตตามที่กล่าวข้างต้น

3. เกณฑ์ในการจัดทางการเงินรวม

- 3.1 ในการจัดทางการเงินรวมถือหลักเกณฑ์การรวมเฉพาะบริษัท ซึ่งบริษัท ประยูรฯ จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุมในบริษัทเหล่านั้น หลังจากได้คัดยอดคงเหลือและรายการระหว่างกันแล้ว โดยบริษัทได้นำบริษัทย่อยเข้ามาจัดทางการเงินรวมตั้งแต่วันที่ที่มีอำนาจควบคุม
- 3.2 การตัดบัญชีรายการระหว่างบริษัทในบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อย กับส่วนของผู้ถือหุ้น โดยถือหลักการตัดบัญชีเป็นเงินลงทุนร้อยละ 100 ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นรายอื่น แสดงเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

3.3 งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมของบริษัท ประยูรศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย เท่านั้น การใช้ข้อมูลตามงบการเงินเพื่อวัตถุประสงค์อื่น อาจมีข้อจำกัดด้านลักษณะธุรกิจที่ค่อนข้างแตกต่างกันในบรรดาบริษัทต่าง ๆ ที่นำงบการเงินมาประกอบเป็นงบการเงินรวม

3.4 งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท ประยูรศิริ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่และงบการเงินบริษัทย่อย ซึ่งบริษัท ประยูรศิริ จำกัด (มหาชน) เข้าถือหุ้นหรือมีอำนาจควบคุมอย่างเป็นสาระสำคัญในบริษัทย่อยดังนี้

	อัตราถือหุ้นร้อยละ		ประเภทธุรกิจ	ความสัมพันธ์
	2562	2561		
บริษัท ประยูรศิริ ออกซิเจน (2017)				
จำกัด	99.99	99.99	ขายสินค้าและรับเหมาก่อสร้าง	บริษัทย่อย
บริษัท ประยูรเวนเจอร์ จำกัด	100.00	100.00	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท ประยูรศิริ โอโซน จำกัด	99.97	99.97	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างรอการพัฒนา	บริษัทย่อย
บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด	99.99	99.99	ให้เช่าและบริการอสังหาริมทรัพย์	บริษัทย่อย
บริษัท ประยูร เอนเนอร์จี จำกัด	99.97	99.97	ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์และพลังงานทดแทน	บริษัทย่อย
บริษัท เพลินแลนด์ จำกัด	99.97	99.97	ให้บริการด้านสวนสนุกและศูนย์การเรียนรู้	บริษัทย่อย
(ถือหุ้นโดยบริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด ร้อยละ 99.97)				
บริษัท เอโฟร์ เวนเจอร์ จำกัด	99.97	99.97	ให้บริการด้านอาหารในภัตตาคาร/ร้านอาหาร	บริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท อีทเทอร์รี่ จำกัด)				
(ถือหุ้นโดยบริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด ร้อยละ 99.97)				

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้น ทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของบริษัทงบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

การสูญเสียความควบคุม

เมื่อบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย บริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของเจ้าของที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขายสินค้า (อาคารชุดและบ้านพร้อมที่ดิน) รับรู้เมื่อบริษัทได้ปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา และโอนอำนาจการควบคุมของสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว รายได้จากการขายแสดงมูลค่าตามสัญญาหลังหักส่วนลดและค่าส่งเสริมการขายต่าง ๆ และต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้น เนื่องมาจากรายการนั้นและสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ

ในกรณีที่มีการขายสินค้าพร้อมการให้บริการ องค์ประกอบของรายได้จะปันส่วนตามสัดส่วนให้กับสินค้าที่ส่งมอบและภาระที่ต้องปฏิบัติในการให้บริการที่รวมอยู่ในสัญญาโดยให้มีความสัมพันธ์กับราคาขายแบบเอกเทศของสินค้าหรือบริการที่แตกต่างกันตามข้อผูกพันตามสัญญา

จำนวนเงินที่กิจการได้รับ หรือมีสิทธิได้รับจากลูกค้าแต่มีภาระที่ต้องปฏิบัติให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น "ค่ามัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้" ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาเสร็จสิ้น

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสด เงินฝากธนาคารและเงินฝากสถาบันการเงิน ซึ่งกำหนดรับคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน (ไม่รวมเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน)

4.3 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น แสดงในราคาตามสิทธิที่จะได้รับหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ โดยประมาณการจากลูกหนี้ที่คาดว่าจะเก็บเงินไม่ได้และอาศัยประสบการณ์ในการเก็บหนี้ที่ผ่านมาเป็นเกณฑ์

4.4 การตีราคาสินค้าคงเหลือ

บริษัทและบริษัทย่อยตีราคาสินค้าคงเหลือ - อสังหาริมทรัพย์รอการขาย ตามราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจงหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนของสินค้าคงเหลือ - อสังหาริมทรัพย์รอการขายของแต่ละโครงการประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของที่ดินและการก่อสร้างจะบันทึกเป็นต้นทุนสินค้า เมื่อเริ่มมีการพัฒนาโครงการและจะหยุดบันทึกเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จหรือหยุดพัฒนาโครงการ โดยจะจัดจ่ายเป็นต้นทุนขายตามสัดส่วนของที่ดินที่โอนขาย

บริษัทย่อยตีราคาสินค้าคงเหลือ - วัสดุก่อสร้าง และวัตถุดิบในการทำอาหารตามราคาทุน โดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

4.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงบริษัทที่บริษัทใหญ่มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัทใหญ่เปิดรับหรือมีสิทธิได้รับในผลตอบแทนของบริษัทย่อย และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินของผลตอบแทนนั้น เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยใช้วิธีราคาทุน

4.6 เงินลงทุนระยะยาวอื่น

เงินลงทุนระยะยาว หมายถึง เงินลงทุนกองทุนรวมตราสารแห่งทุน ซึ่งบริษัทถือเป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ผลต่างระหว่างราคาทุนกับมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ในงบการเงินแสดงเป็นกำไรและขาดทุนจากการรับรู้มูลค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งหมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง ซึ่งแสดงไว้ในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนได้รวมต้นทุนประมาณการเบื้องต้นสำหรับการรื้อถอน การขนย้ายและการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ และกิจการจะทบทวนอายุการให้ประโยชน์มูลค่าคงเหลือ และวิธีการคิดค่าเสื่อมราคาอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบบัญชี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 20 - 40 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ บันทึกที่ราคาสินทรัพย์ในราคาทุน ราคาทุน ประกอบด้วย ต้นทุนเริ่มแรกเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ ต้นทุนการรื้อถอน การขนย้าย และการบูรณะสภาพของสินทรัพย์หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม และ ค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

การกำหนดค่าเสื่อมราคา พิจารณาแต่ละส่วนแยกต่างหากจากกันเมื่อแต่ละส่วนประกอบนั้นมีสาระสำคัญ

อาคารและอุปกรณ์ หักค่าเสื่อมราคาโดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ ดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	5-40 ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์	5-15 ปี
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	5 ปี
คอมพิวเตอร์	5 ปี
เครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

4.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่อายุการให้ประโยชน์ทราบได้แน่นอน แสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) โดยจะตัดจำหน่ายตามวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานดังนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

10 ปี

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่อายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบได้แน่นอน แสดงในราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.10 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา หมายถึง ที่ดินที่บริษัทและบริษัทย่อยมีความตั้งใจที่จะถือไว้เพื่อพัฒนาโครงการในอนาคตบันทึกไว้เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน โดยแสดงตามราคาทุนซึ่งปรับด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ถาวร ราคาทุนประกอบด้วยค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน รวมถึงต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องที่เกิดในระหว่างการพัฒนาที่ดินเฉพาะในขณะที่มีการพัฒนาที่ดินนั้น บริษัทจะหยุดรวมต้นทุนกู้ยืมในระหว่างที่กิจกรรมในการพัฒนาที่ดินหยุดลงหรือเมื่อการพัฒนาเสร็จสิ้น

4.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อย พิจารณาการด้อยค่าของสินทรัพย์ประเภทที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เงินลงทุน ที่ดินและต้นทุนโครงการรอพัฒนาและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนต่าง ๆ เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่า โดยพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์หากมีราคาต่ำกว่าราคาตามบัญชี ถือว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า ซึ่งจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และบริษัทจะบันทึกกลับรายการจากการด้อยค่า ต่อเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่านั้นไม่มีอยู่อีกต่อไปหรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ หมายถึง ราคาขายสุทธิหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า และจะประมาณจากสินทรัพย์แต่ละรายการ หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

4.12 สินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงิน

บริษัทบันทึกสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงินเป็นสินทรัพย์และหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงิน ด้วยจำนวนเท่ากับราคายุติธรรมของสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงิน ณ วันเริ่มต้นของสัญญา ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาจะถูกบันทึกตามงวดต่าง ๆ ตลอดอายุสัญญาเช่าการเงิน ตามยอดคงเหลือของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินในแต่ละงวด

4.13 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่รับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน รับรู้เป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.14 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

รายจ่ายเกี่ยวกับภาษีในรอบระยะเวลาบัญชีประกอบด้วย ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

4.14.1 ภาษีเงินได้นิติบุคคลปัจจุบัน

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ต้องจ่ายในแต่ละปี เป็นค่าใช้จ่ายทั้งหมดในงวดนั้น และคำนวณภาษีเงินได้ตามที่กำหนดไว้ในประมวลรัษฎากร

4.14.2 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีรวม ทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทและบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทและบริษัทย่อย จะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกวันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน และจะปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวหากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่า บริษัทและบริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.15 กำไรต่อหุ้น

4.15.1 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

4.15.2 กำไรต่อหุ้นปรับลด

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไรสำหรับงวดที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทอาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ

4.16 ประมาณการทางบัญชี

การจัดทำงบการเงินเป็นไปตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารต้องใช้ประมาณการและการตั้งข้อสมมติฐานบางประการซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงไว้ในงบการเงินและการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงภายหลังอาจแตกต่างไปจากจำนวนเงินที่ประมาณไว้

4.17 ประเมินการหนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สิน เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของการเกิดการผูกพันในปัจจุบัน ตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต การผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้สูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ เพื่อชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือ หากบริษัทคาดว่าจะได้รับคืนรายจ่ายที่จ่ายชำระไปตามประมาณการหนี้สินทั้งหมดหรือบางส่วนอย่างแน่นอน บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้รายจ่ายที่ได้รับคืนเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากแต่ต้องไม่เกินจำนวนประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่อาจมีความเสี่ยงต่อการปรับปรุงบัญชีในปีถัดไปต่อมูลค่าสินทรัพย์ยกไป ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ได้แก่ หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน เป็นมูลค่าที่ประมาณการโดยผู้เชี่ยวชาญ ตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัย และผู้บริหารให้การรับรองการประมาณการในเรื่องนี้ค่อนข้างมีความไม่แน่นอน อันเนื่องมาจากลักษณะของโครงการที่มีระยะเวลายาว ตามหมายเหตุ 4.18.2 การประมาณการในเรื่องอื่น ๆ ได้ถูกเปิดเผยในแต่ละส่วนที่เกี่ยวข้องของหมายเหตุประกอบงบการเงินนี้

4.18 ผลประโยชน์พนักงาน

4.18.1 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

บริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของบริษัท และได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากบริษัท เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองกองทุนภายนอกเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

4.18.2 ผลประโยชน์ของพนักงาน

บริษัทจัดให้มีผลประโยชน์ของพนักงาน หลังจากเลิกจ้างเพื่อจ่ายให้แก่พนักงานเป็นไปตามกฎหมายแรงงานไทย มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ได้ถูกรับรู้รายการในงบแสดงฐานะการเงินโดยการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ภายใต้อสมมติฐานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตที่บริษัท กำหนดขึ้นอย่างเหมาะสม สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิประจำปี ได้รวมถึงอัตราส่วนลด อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนพนักงาน และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงานการเปลี่ยนแปลงในอัตราเหล่านี้ มีผลต่อประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิในทุกปี บริษัทได้มีการทบทวนอัตราส่วนลดที่เหมาะสม ซึ่งสะท้อนถึงอัตราดอกเบี้ยที่ควรนำมาใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคตที่คาดว่าจะต้องจ่ายให้กับพนักงาน ในการประเมินอัตราส่วนลดที่เหมาะสม บริษัทจะพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งจ่ายในสกุลเงินที่ได้รับประโยชน์

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินสด	964,694.39	1,177,205.00	821,670.47	1,017,104.22
เช็คฝากระหว่างทาง	0.00	55,812,745.76	0.00	33,076,800.76
เงินฝากกระแสรายวัน	6,813,397.16	11,914,473.46	3,808,619.01	10,143,584.40
เงินฝากออมทรัพย์	330,619,621.93	127,037,886.80	278,544,294.80	73,809,152.44
เงินฝากประจำ	320,270.56	317,231.60	320,270.56	317,231.60
รวม	338,717,984.04	196,259,542.62	283,494,854.84	118,363,873.42

6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

		งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
		31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
6.1	ลูกหนี้การค้า	18,587,660.58	21,081,184.96	345,000.00	345,000.00
	หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(14,465,145.96)	(13,918,689.73)	(345,000.00)	(345,000.00)
	รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	4,122,514.62	7,162,495.23	0.00	0.00
6.2	ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
	ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	45,471,883.46	11,847,129.74	31,298,316.83	9,460,518.97
	เงินมัดจำค่าสินค้า	15,399,810.11	34,176,522.37	13,645,079.22	26,634,913.38
	รายได้ค้างรับ 30.1.3, 30.1.4	0.00	0.00	323,512,543.74	227,400,640.43
	เงินทดรองจ่าย	2,967,033.20	1,565,068.23	236,320.00	815,554.66
	เงินจ่ายล่วงหน้า - บริษัทที่เกี่ยวข้อง 30.1.7	0.00	0.00	34,636,333.61	36,573,788.97
	ลูกหนี้อื่น ๆ	20,201,831.73	19,857,180.22	19,520,037.35	21,240,829.22
	ลูกหนี้อื่น - เงินวางประกันศาล 34.3.1	33,299,750.00	33,299,750.00	33,299,750.00	33,299,750.00
	รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	117,340,308.50	100,745,650.56	456,148,380.75	355,425,995.63
	รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	121,462,823.12	107,908,145.79	456,148,380.75	355,425,995.63

ขอดูการหักการคำนวณตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ในกำหนด	242,184.05	4,086,308.96	0.00	0.00
อายุระหว่าง 1 - 90 วัน	3,832,988.13	2,543,774.67	0.00	0.00
อายุระหว่าง 91 - 180 วัน	3,250.29	230,368.72	0.00	0.00
อายุระหว่าง 181 - 360 วัน	91,222.09	302,042.88	0.00	0.00
เกินกว่า 360 วัน	14,418,016.02	13,918,689.73	345,000.00	345,000.00
รวม	18,587,660.58	21,081,184.96	345,000.00	345,000.00

7. เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย 5 แห่ง เป็นตัวสัญญาใช้เงินและสัญญากู้ยืมเงิน รวมจำนวน 1,623.49 ล้านบาท และจำนวน 1,284.60 ล้านบาท ตามลำดับ ครอบคลุมเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ต่อปี ของธนาคารไทยพาณิชย์ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

8. สินค้าคงเหลือ

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
สินค้าสำเร็จรูป				
- อาคารชุด	25,459,282.33	43,773,266.61	25,459,282.33	43,773,266.61
- บ้านเพื่อขาย	110,154,411.27	58,750,902.51	110,154,411.27	58,750,902.51
- วัสดุสิ้นเปลืองและวัตถุดิบ	833,264.56	1,302,645.26	0.00	0.00
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	3,410,916,706.74	2,665,386,046.83	1,401,169,856.76	1,634,111,439.94
งานระหว่างก่อสร้าง	1,571,977,515.81	1,432,359,260.79	1,099,296,460.20	1,075,960,591.62
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวข้องกับโครงการ	235,397,978.77	225,623,586.90	203,954,030.93	203,859,433.97
ดอกเบี้ยรอการตัดจ่าย	493,825,755.85	453,520,690.36	330,009,169.36	340,192,278.12
รวม	5,848,564,915.33	4,880,716,399.26	3,170,043,210.85	3,356,647,912.77

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ละโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยส่วนใหญ่ จำนวน 3,531.75 ล้านบาท และจำนวน 2,718.86 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ จำนวน 2,092.76 ล้านบาท และจำนวน 2,172.60 ล้านบาท ตามลำดับ) ได้นำไปจดจำนองเป็นหลักประกันค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน วงเงินเงินกู้ยืมระยะยาว วงเงินในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน และค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ตามหมายเหตุ 17, 22, 34.1 และ 34.2 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนโครงการ จำนวน 161.99 ล้านบาท และจำนวน 122.06 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ จำนวน 68.73 ล้านบาท และจำนวน 75.82 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีการโอนจัดประเภทสินค้าคงเหลือ - ห้องชุด ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน มูลค่าตามบัญชี 18.31 ล้านบาท ตามหมายเหตุ 11

9. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)					
	อัตราดอกเบี้ย		2562		2561	
	2562	2561	วิธีราคาทุน	เงินปันผลรับ	วิธีราคาทุน	เงินปันผลรับ
บริษัท ประยูรศิริ ออกซิเจน						
(2017) จำกัด	99.99	99.99	82,000,000.00	0.00	82,000,000.00	0.00
บริษัท ประยูรเวนเจอร์ จำกัด	100.00	100.00	490,200,000.00	0.00	490,200,000.00	0.00
บริษัท ประยูรศิริ โอโซน จำกัด	99.97	99.97	2,000,000.00	0.00	2,000,000.00	0.00
บริษัท เพลินนารี มอลส์ จำกัด	99.99	99.99	69,999,700.00	0.00	69,999,700.00	0.00
บริษัท ประยูร เอนเนอร์จี จำกัด	99.97	99.97	999,700.00	0.00	999,700.00	0.00
รวม			645,199,400.00	0.00	645,199,400.00	0.00

เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2561 บริษัท ประยูรเวนเจอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้จัดทะเบียนเพิ่มทุน จาก 100 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 10 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เป็นจำนวน 500 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 50 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) กับกระทรวงพาณิชย์ การเพิ่มทุนในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทได้จ่ายเงินลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อยดังกล่าว จำนวน 40 ล้านบาท ในราคา 10 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวนเงิน 400 ล้านบาทแล้ว

10. เงินลงทุนระยะยาวอื่น

มูลค่ายุติธรรมและราคาทุน ของเงินลงทุนระยะยาวอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	2562	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า		
อสังหาริมทรัพย์บัวหลวงเค.อี.วี.เทล	70,000,320.00	69,635,735.00
	70,000,320.00	69,635,735.00

เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยได้ตกลงทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าโครงการระยะยาวและจำหน่ายทรัพย์สินซึ่งบริษัทได้ลงทุนหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวงเค.อี.วี.เทล จำนวน 7.29 ล้านหน่วย มูลค่า 70.00 ล้านบาท โดยบริษัทและบริษัทย่อยตกลงรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าโครงการระยะยาวและจำหน่ายทรัพย์สินเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี นับจากวันที่หน่วยทรัสต์เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นวันแรก ตามหมายเหตุ 11

11. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม (บาท)			
	ที่ดินและต้นทุน พัฒนาที่ดิน	อาคาร ให้เช่า	ห้องชุด ให้เช่า	รวม
ราคาทุน :-				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	212,334,673.46	655,261,610.09	0.00	867,596,283.55
เพิ่มขึ้น	0.00	16,220,560.76	0.00	16,220,560.76
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	212,334,673.46	671,482,170.85	0.00	883,816,844.31
และ 1 มกราคม 2562				
เพิ่มขึ้น	0.00	9,862,500.00	0.00	9,862,500.00
ลดลง	0.00	(14,500.00)	0.00	(14,500.00)
โอนมาจาก-สินค้าคงเหลือราคาตามบัญชี	0.00	0.00	18,313,984.96	18,313,984.96
โอนมาจาก-ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์				
ราคาตามบัญชี	0.00	64,669,204.42	0.00	64,669,204.42
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	212,334,673.46	745,999,375.27	18,313,984.96	976,648,033.69
ค่าเสื่อมราคาสะสม :-				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	0.00	(74,381,363.00)	0.00	(74,381,363.00)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	0.00	(23,793,092.53)	0.00	(23,793,092.53)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	0.00	(98,174,455.53)	0.00	(98,174,455.53)
และ 1 มกราคม 2562				
ลดลง	0.00	12,830.84	0.00	12,830.84
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	0.00	(25,591,458.30)	(552,245.19)	(26,143,703.49)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	0.00	(123,753,082.99)	(552,245.19)	(124,305,328.18)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี :-				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	212,334,673.46	573,307,715.32	0.00	785,642,388.78
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	212,334,673.46	622,246,292.28	17,761,739.77	852,342,705.51

ราคาทุน :-

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)		
	ที่ดินและต้นทุน พัฒนาที่ดิน	ห้องชุด ให้เช่า	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	212,334,673.46	0.00	212,334,673.46
เพิ่มขึ้น	0.00	0.00	0.00
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	212,334,673.46	0.00	212,334,673.46
เพิ่มขึ้น	0.00	0.00	0.00
โอนมาจาก-สินค้าคงเหลือราคาตามบัญชี	0.00	18,313,984.96	18,313,984.96
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	212,334,673.46	18,313,984.96	230,648,658.42
ค่าเสื่อมราคาสะสม :-			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	0.00	0.00	0.00
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	0.00	(552,245.19)	(552,245.19)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	0.00	(552,245.19)	(552,245.19)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี :-			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	212,334,673.46	0.00	212,334,673.46
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	212,334,673.46	17,761,739.77	230,096,413.23

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	785,642,388.78	793,214,920.55	212,334,673.46	212,334,673.46
ซื้อสินทรัพย์	9,862,500.00	16,220,560.76	0.00	0.00
โอนมาจากสินค้าคงเหลือ - ราคาตามบัญชี	18,313,984.96	0.00	18,313,984.96	0.00
โอนมาจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์				
- ราคาตามบัญชี	64,669,204.42	0.00	0.00	0.00
ขายสินทรัพย์	(1,669.16)	0.00	0.00	0.00
ค่าเสื่อมราคา	(26,143,703.49)	(23,793,092.53)	(552,245.19)	0.00
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	852,342,705.51	785,642,388.78	230,096,413.23	212,334,673.46

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 แสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ที่ดินให้เช่า	0.00	498,830,000.00	498,830,000.00	498,830,000.00
ที่ดินและอาคารเพื่อให้เช่า	1,052,401,780.00	0.00	0.00	0.00
ห้องชุดให้เช่า	19,238,918.00	0.00	19,238,918.00	0.00

บริษัทและบริษัทย่อย ได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของที่ดินและอาคารเพื่อให้เช่า โดยใช้ผลงานผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งที่ดินใช้เกณฑ์ราคาตลาดในการประเมินมูลค่า 498.83 ล้านบาท และอาคารเพื่อให้เช่าใช้เกณฑ์วิธีการต้นทุน มีมูลค่า 553.57 ล้านบาท โดยมีราคาบังคับขายมูลค่า 841.92 ล้านบาท ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระลงวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีการโอนจัดประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมาจากสินค้าย่อย - ห้องชุด จากการเปลี่ยนแปลงการใช้มูลค่าตามบัญชี 18.31 ล้านบาท โดยฝ่ายบริหารอยู่ระหว่างประเมินมูลค่ายุติธรรม อย่างไรก็ตาม ราคาประเมินทรัพย์สินกรมธนารักษ์ มูลค่า 19.24 ล้านบาท สูงกว่าราคาตามบัญชี ตามหมายเหตุ 8

การให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าโครงการระยะยาวและจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการเพลินนารี โมดลล์ แก่งทองทรัพย์

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2562 มีมติเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินของบริษัท เพลินนารี โมดลล์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) ซึ่งบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 99.99 โดยเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยได้ตกลงทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าโครงการระยะยาวของโครงการเพลินนารี โมดลล์ ซึ่งโครงการตั้งอยู่เลขที่ 242,244 และ 246 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร และการจำหน่ายทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการซึ่งเป็นทรัพย์สินของบริษัทย่อยของบริษัท แก่งทองทรัพย์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บัวหลวง เค.อี. รีเทล โดยกองทรัสต์ตกลงจ่ายชำระค่าเช่าให้ในช่วงที่ดินและเช่าทรัพย์สินระยะยาวของโครงการเพลินนารี โมดลล์ และจำหน่ายทรัพย์สิน ดังนี้

ลักษณะการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์	มูลค่าที่บริษัทได้รับชำระ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	มูลค่าที่บริษัททยอยรับชำระ 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
สิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จากบริษัท เพลินนารี โมดลล์ จำกัด โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (NLA) ประมาณ 10,318 ตารางเมตร พร้อมทั้งระบุสิทธิการใช้ที่ดินและพื้นที่ส่วนกลางรวมถึงทางเข้าออกเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จากบริษัท เพลินนารี โมดลล์ จำกัด โดยมีเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 18 ไร่ 3 งาน 58.00 ตารางวา รวมถึงกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่างๆ	700 ล้านบาท	404 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งเช่าที่ดิน เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562 บริษัทให้เช่าช่วงที่ดินดังกล่าวแก่กองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งจำนวนเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ตามหมายเหตุ 22 และ 34.2

งบการเงินรวม(บาท)												
ที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร	เครื่องจักรและอุปกรณ์	เคเบิ้ลเงิน	คอมพิวเตอร์	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	เครื่องตกแต่งและส่วนปรับปรุงอาคาร	เครื่องใช้สำนักงาน	ยานพาหนะ	สำนักงานเช่า	งบระหว่างก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 1 มกราคม 2562	0.00	17,262,265.05	2,052,879.09	25,313,026.49	471,747.63	36,781,068.07	2,965,582.78	34,772,464.78	25,014,762.60	29,464,205.17	0.00	177,085,386.19
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	0.00	4,811,884.66	466,489.60	8,673,132.58	0.00	1,494,625.65	2,003,731.81	8,162,325.65	529,757.61	6,108,020.66	0.00	35,237,352.73
จำนวน/คิดจำหน่าย	0.00	0.00	0.00	(3,481,156.29)	0.00	(23,769.46)	(875,538.51)	(14,971,070.29)	(538,336.12)	0.00	0.00	(19,889,870.67)
โอนเข้าออก	0.00	(16,777,316.39)	0.00	0.00	0.00	(251,292.45)	0.00	(20,094,482.81)	0.00	0.00	0.00	(37,123,091.65)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	0.00	5,296,833.32	2,519,368.69	30,505,002.78	471,747.63	38,000,631.81	4,093,776.08	7,869,237.33	25,006,184.09	35,572,225.83	0.00	155,309,776.60
ค่าเผื่อการลดยก:-												
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 1 มกราคม 2562	0.00	164,186.35	0.00	2,273,914.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	304,442.23	2,742,542.88
โอนกลับเลขทุนจากการลดยก	0.00	0.00	0.00	(2,273,914.30)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	(2,273,914.30)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	0.00	164,186.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	304,442.23	468,628.58
มูลค่าสุทธิทางบัญชี												
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	76,773,590.95	34,394,365.44	2,105,342.92	37,675,310.00	1.00	2,299,012.98	714,827.28	48,201,908.48	13,678,437.36	11,949,538.11	8,546,105.70	239,320,702.71
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	76,773,590.95	7,055,907.33	1,638,853.32	32,709,270.87	1.00	4,057,065.61	47,976.95	3,509,125.57	11,688,825.21	8,962,153.60	4,321,421.43	153,173,967.82

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ถาวรที่คิดค่าเสื่อมราคาตามมูลค่าแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ คิดเป็นมูลค่าต้นทุนจำนวน 90.71 ล้านบาท และจำนวน 66.71 ล้านบาท ตามลำดับ
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 จำนวน 35.24 ล้านบาท และจำนวน 35.52 ล้านบาทตามลำดับ โดยที่ค่าเสื่อมราคา จำนวน 8.30 ล้านบาท และจำนวน 2.66 ล้านบาท ตามลำดับ บันทึกเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือ ตามหมายเหตุ 3.1.2.1
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทมีสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน ราคาตามบัญชี จำนวน 13.73 ล้านบาท และจำนวน 11.24 ล้านบาท ตามลำดับ ตามหมายเหตุ 2.1

งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)										
ที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักรและอุปกรณ์	เครื่องจักร	คอมพิวเตอร์	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	ส่วนปรับปรุงอาคาร	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม	
3,279,342.43	548,065.52	23,641,931.18	4,158,222.01	36,167,394.45	24,584,478.49	3,624,193.59	40,404,788.32	321,000.00	136,729,415.99	
0.00	0.00	605,600.03	0.00	67,555.00	376,518.63	0.00	1,817,894.21	1,955,098.52	4,822,666.39	
0.00	0.00	(331,541.50)	0.00	0.00	(350,558.05)	(3,609,854.59)	(2,469,000.00)	0.00	(6,760,954.14)	
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3,279,342.43	548,065.52	23,915,989.71	4,158,222.01	36,234,949.45	24,610,439.07	14,339.00	39,753,682.53	2,276,098.52	134,791,128.24	
0.00	0.00	1,228,559.35	0.00	3,295,980.20	1,354,155.97	0.00	4,118,408.51	213,483.01	10,210,587.04	
0.00	0.00	(5,842,200.00)	0.00	(38,009.99)	0.00	0.00	0.00	0.00	(5,880,209.99)	
0.00	2,168,581.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	(2,168,581.53)	0.00	
3,279,342.43	2,716,647.05	19,302,349.06	4,158,222.01	39,492,919.66	25,964,595.04	14,339.00	43,872,091.04	321,000.00	139,121,505.29	
ค่าเสื่อมราคาสะสม :-										
0.00	438,752.54	14,131,336.14	1,561,234.69	32,180,951.72	20,742,168.87	3,234,159.97	25,174,634.48	0.00	97,463,238.41	
0.00	109,311.98	1,698,005.76	491,644.40	2,226,489.84	1,812,167.99	292,346.81	5,117,253.91	0.00	11,747,220.69	
0.00	0.00	(267,499.00)	0.00	0.00	(314,377.75)	(3,512,169.78)	(2,468,998.00)	0.00	(6,563,044.53)	
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
0.00	548,064.52	15,561,842.90	2,052,879.09	34,407,441.56	22,239,959.11	14,337.00	27,822,890.39	0.00	102,647,414.57	
0.00	36,242.05	1,631,983.48	466,489.60	1,117,045.27	1,329,023.85	0.00	5,430,228.66	0.00	10,011,012.91	
0.00	0.00	(2,665,336.97)	0.00	(23,769.46)	0.00	0.00	0.00	0.00	(2,689,106.43)	
0.00	584,306.57	14,528,489.41	2,519,368.69	35,500,717.37	23,568,982.96	14,337.00	33,253,119.05	0.00	109,969,321.05	
มูลค่าสุทธิทางบัญชี :-										
3,279,342.43	1.00	8,354,146.81	2,105,342.92	1,827,507.89	2,370,479.96	2.00	11,930,792.14	2,276,098.52	32,143,713.67	
3,279,342.43	2,132,340.48	4,773,859.65	1,638,853.32	3,992,202.29	2,595,612.08	2.00	10,618,971.99	321,000.00	29,152,184.24	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ประเมินมูลค่าตามราคาตลาดแล้ว แต่ยังไม่สามารถระบุมูลค่าได้ เนื่องจากมูลค่าตามราคาตลาดมีความผันผวนสูง

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 จำนวน 10.01 ล้านบาท และจำนวน 11.75 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมูลค่าเสื่อมราคาจำนวน 1.29 ล้านบาท และจำนวน 1.96 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือ

13. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	โปรแกรม	รวม	โปรแกรม	รวม
	คอมพิวเตอร์		คอมพิวเตอร์	
ราคาทุน :-				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	49,031,301.44	49,031,301.44	47,185,742.44	47,185,742.44
เพิ่มขึ้น	465,778.19	465,778.19	465,778.19	465,778.19
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 1 มกราคม 2562	49,497,079.63	49,497,079.63	47,651,520.63	47,651,520.63
เพิ่มขึ้น	1,161,913.00	1,161,913.00	1,161,913.00	1,161,913.00
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	50,658,992.63	50,658,992.63	48,813,433.63	48,813,433.63
ตัดจำหน่ายสะสม :-				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	16,420,891.44	16,420,891.44	15,483,832.78	15,483,832.78
ตัดจำหน่ายสำหรับปี	5,200,551.08	5,200,551.08	5,042,551.16	5,042,551.16
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 1 มกราคม 2562	21,621,442.52	21,621,442.52	20,526,383.94	20,526,383.94
ตัดจำหน่ายสำหรับปี	5,266,370.15	5,266,370.15	5,108,370.23	5,108,370.23
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	26,887,812.67	26,887,812.67	25,634,754.17	25,634,754.17
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	27,875,637.11	27,875,637.11	27,125,136.69	27,125,136.69
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	23,771,179.96	23,771,179.96	23,178,679.46	23,178,679.46

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน-โปรแกรมคอมพิวเตอร์ จำนวน 5.27 ล้านบาท และจำนวน 5.20 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ จำนวน 5.11 ล้านบาท และจำนวน 5.04 ล้านบาท ตามลำดับ)

14. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ / ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีภายหลังการนำมาหักลบกันตามความเหมาะสม ได้แสดงรวมไว้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	3,461,496.80	2,997,313.60	3,461,496.80	2,997,313.60
ประมาณการค่าใช้จ่าย	1,350,430.00	4,318,595.99	1,350,430.00	4,318,595.99
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน				
ในหลักทรัพย์เพื่อขาย	72,917.00	0.00	72,917.00	0.00
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการตัด				
รายการระหว่างกันในสินค้าคงเหลือ	3,351,742.32	4,177,954.78	0.00	0.00
	<u>8,236,586.12</u>	<u>11,493,864.37</u>	<u>4,884,843.80</u>	<u>7,315,909.59</u>
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ผลแตกต่างระยะเวลา-ค่าเสื่อมสินทรัพย์	701,064.00	701,064.00	701,064.00	701,064.00
	<u>701,064.00</u>	<u>701,064.00</u>	<u>701,064.00</u>	<u>701,064.00</u>

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน :				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	42,338,738.76	72,445,651.30	30,983,178.04	69,090,940.84
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
จากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ				
การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	2,591,148.06	4,932,700.77	1,764,935.59	3,745,228.47
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไร				
ขาดทุนเบ็ดเสร็จ	<u>44,929,886.82</u>	<u>77,378,352.07</u>	<u>32,748,113.63</u>	<u>72,836,169.31</u>

ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับ

ขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	(72,917.00)	0.00	(72,917.00)	0.00
กำไรจากการวัดมูลค่าใหม่จากประมาณการ				
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	739,047.20	0.00	739,047.20	0.00
ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	666,130.20	0.00	666,130.20	0.00

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สามารถแสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	165,031,564.39	316,689,228.29	159,933,049.02	361,842,508.51
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณ				
อัตราภาษี	33,006,312.88	63,337,845.66	31,986,609.80	72,368,501.70

ผลกระทบทางภาษีสำหรับ :

รายจ่ายอื่นที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	(42,687.63)	(73,047.11)	(42,687.63)	(73,047.11)
รายจ่ายที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษี	1,705,076.65	1,739,763.16	972,510.28	666,953.84
รายจ่ายฝ่ายทุนที่ใช้สิทธิได้เพิ่มขึ้น	(284,988.38)	(242,908.68)	(168,318.82)	(126,239.12)
ผลขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็น				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	10,546,173.30	12,616,699.04	0.00	0.00
รวม	11,923,573.94	14,040,506.41	761,503.83	467,667.61

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไร

ขาดทุนเบ็ดเสร็จ	44,929,886.82	77,378,352.07	32,748,113.63	72,836,169.31
อัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริง	27%	24%	20%	20%

15. ที่ดินรอการพัฒนา

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	1,871,847,414.13	1,826,803,514.83	1,760,145,516.93	1,737,432,867.63
รวม	1,871,847,414.13	1,826,803,514.83	1,760,145,516.93	1,737,432,867.63

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยนำที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 1,303.36 ล้านบาท และจำนวน 1,309.52 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ จำนวน 1,242.46 ล้านบาท และจำนวน 1,220.15 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเป็นหลักประกันค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน วงเงินกู้ยืมใช้เงินและวงเงินกู้ยืมระยะยาว ตามหมายเหตุ 17 และ 22 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีการจัดประเภทสินค้ำคงเหลือ จำนวน 22.71 ล้านบาท เป็นที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีการจัดประเภทที่ดินรอพัฒนาที่เริ่มมีการพัฒนาโครงการ จำนวน 108.58 ล้านบาท เป็นสินค้ำคงเหลือ

16. เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำ จำนวน 107.86 ล้านบาท และจำนวน 95.23 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ มีจำนวน 85.84 ล้านบาท และจำนวน 77.48 ล้านบาท ตามลำดับ) เงินฝากออมทรัพย์บางส่วนของบริษัท จำนวน 70.84 ล้านบาท และจำนวน 64.19 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินฝากจากการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางจากลูกค้า ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องโอนส่งมอบเงินดังกล่าว เมื่อได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านแต่ละโครงการเรียบร้อยแล้ว โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้บันทึกหนี้สินดังกล่าวเป็นเจ้าหนี้อื่นในงบการเงินส่วนที่เหลือนำไปเป็นหลักประกันค้ำประกันในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน ตามหมายเหตุ 34.1 และ 34.2 ตามลำดับ

17. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	0.00	2,152,163.97	0.00	0.00
ตัวสัญญาใช้เงิน - ธนาคารพาณิชย์	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
ตัวแลกเงิน - สถาบันการเงิน	198,140,430.20	198,098,267.47	198,140,430.20	198,098,267.47
รวม	208,140,430.20	210,250,431.44	208,140,430.20	208,098,267.47

ตัวแลกเงิน - สถาบันการเงิน ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ตัวแลกเงิน	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
หัก ส่วนลดดอกเบี้ยจ่าย	(1,859,569.80)	(1,901,732.53)	(1,859,569.80)	(1,901,732.53)
ตัวแลกเงิน - สุทธิ	198,140,430.20	198,098,267.47	198,140,430.20	198,098,267.47

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทออกตั๋วแลกเงินกับสถาบันการเงิน จำนวน 200 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.75 ต่อปี ครอบคลุมชำระในปี 2563 ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร จำนวน 85 ล้านบาท และจำนวน 55 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ จำนวน 55 ล้านบาท และจำนวน 40 ล้านบาท ตามลำดับ) ค้ำประกันโดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการที่ดินและอุปกรณ์ - สุทธิ และที่ดินรอการพัฒนา ตามหมายเหตุ 8, 12 และ 15 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทออกตั๋วสัญญาใช้เงินกับธนาคารพาณิชย์ จำนวน 10 ล้านบาท ครอบคลุม 1-6 เดือน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR-1.875

ก. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
18.1 เจ้าหนี้การค้า				
- บริษัทที่เกี่ยวข้อง	30.1.5	0.00	88,971,771.26	53,570,916.17
- อื่น ๆ		47,871,797.88	29,671,804.32	39,492,770.94
ตัวเงินจ่าย		1,175,695.27	310,303.32	5,380,127.54
รวมเจ้าหนี้การค้า		49,047,493.15	118,953,878.90	98,443,814.65
18.2 เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
- เงินประกันผลงานผู้รับเหมา		105,692,219.61	81,955,984.20	99,023,277.33
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		83,056,776.09	68,040,747.43	65,677,366.84
- รายได้รับล่วงหน้า		0.00	0.00	0.00
- รายได้รับล่วงหน้า				
ค่าเช่ารถอรรถาภิษฐ์	20	23,300,000.00	0.00	0.00
- เจ้าหนี้อื่น		34,617,889.13	19,225,367.07	21,322,620.08
- ประมาณการหนี้สินจากการถูกฟ้องร้อง		0.00	0.00	7,978,169.39
รวมเจ้าหนี้อื่น		246,666,884.83	169,222,098.70	194,001,433.64
รวม เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		295,714,377.98	288,175,977.60	292,445,248.29

ข. ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	21	5,755,834.78	5,755,834.78	4,239,411.98
เงินกู้ยืมระยะยาว	22	68,800,000.00	68,800,000.00	133,366,424.83
หุ้นกู้	23	1,112,500,000.00	1,112,500,000.00	850,000,000.00
รวม		1,187,055,834.78	1,187,055,834.78	987,605,836.81

20. รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า

รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ณ ต้นงวด	0.00	0.00
บวก รับชำระเพิ่มในระหว่างปี	699,000,000.00	0.00
หัก รับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในระหว่างปี	(1,753,763.44)	0.00
หัก รายได้รับล่วงหน้าที่จะรับรู้เป็นรายได้		
ภายใน 1 ปี	(23,300,000.00)	0.00
สุทธิ	673,946,236.56	0.00

เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยได้ตกลงทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าโครงการระยะยาวกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บัวหลวง เค.อี. รีเทล โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี ซึ่งจะสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงวันที่ 3 ธันวาคม 2592 ตามหมายเหตุ 11

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทมีค่าเช่ารับล่วงหน้าที่จะรับรู้เป็นรายได้ในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงาน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ภายใน 1 ปี	23,300,000.00	0.00
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	93,200,000.00	0.00
เกิน 5 ปี	580,746,236.56	0.00

21. หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

รายละเอียดเกี่ยวกับสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
สินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	22,541,287.07	16,084,690.56	22,541,287.07	16,084,690.56
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(8,812,271.07)	(4,842,454.50)	(8,812,271.07)	(4,842,454.50)
ราคาตามบัญชี-สุทธิ	13,729,016.00	11,242,236.06	13,729,016.00	11,242,236.06

จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับสัญญาเช่าการเงินข้างต้น มีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ภายใน 1 ปี	6,053,058.42	4,463,226.80	6,053,058.42	4,463,226.80
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี	6,548,417.30	6,449,310.87	6,548,417.30	6,449,310.87
รวม	12,601,475.72	10,912,537.67	12,601,475.72	10,912,537.67
หัก ดอกเบี้ยจ่ายในอนาคตของสัญญา				
เช่าการเงิน	(471,906.30)	(362,714.61)	(471,906.30)	(362,714.61)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	12,129,569.42	10,549,823.06	12,129,569.42	10,549,823.06

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายในอนาคต มีดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	12,129,569.44	10,549,823.06	12,129,569.44	10,549,823.06
หัก หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน				
ที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี	19 (5,755,834.78)	(4,239,411.98)	(5,755,834.78)	(4,239,411.98)
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	6,373,734.66	6,310,411.08	6,373,734.66	6,310,411.08

22. เงินกู้ยืมระยะยาว

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินกู้ยืมระยะยาว				
- ธนาคารพาณิชย์	1,243,718,283.06	1,523,210,976.18	645,229,283.06	811,813,624.83
หัก ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาว				
ที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี	19 (68,800,000.00)	(201,016,424.82)	(68,800,000.00)	(133,366,424.83)
รวม	1,174,918,283.06	1,322,194,551.36	576,429,283.06	678,447,200.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศและสถาบันการเงินรวม 3 แห่ง มีวงเงินรวม จำนวน 4,181.95 ล้านบาท และจำนวน 3,059.67 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ จำนวน 2,046.00 ล้านบาท และจำนวน 1,889.00 ล้านบาท ตามลำดับ) มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละอ้างอิง MLR - 1.50 ถึง MLR ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ย ทุกเดือนและชำระเงินต้นตามการปลดจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือการขาย ในสัดส่วนร้อยละ 70 - 90 ของราคาขาย บริษัทต้องชำระ ก็นเงินกู้ให้ครบทั้งจำนวน ในปี 2562 - 2565 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของแต่ละ โครงการที่เสนอกู้ยืมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ตามหมายเหตุ 8, 11, 15

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ จำนวน 2,169.88 ล้านบาท และจำนวน 1,710.47 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ จำนวน 652.10 ล้านบาท และจำนวน 858.50 ล้านบาท ตามลำดับ)

23. หุ้นกู้

หมายเหตุ	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
หุ้นกู้	2,512,500,000.00	1,962,500,000.00	2,512,500,000.00	1,962,500,000.00
หัก ส่วนของหนี้สินระยะยาว				
ที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี	19 (1,112,500,000.00)	(850,000,000.00)	(1,112,500,000.00)	(850,000,000.00)
รวม	1,400,000,000.00	1,112,500,000.00	1,400,000,000.00	1,112,500,000.00

บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ประเภทหนี้ระยะยาวโดยไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ดังนี้

หุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	อายุ	ครบกำหนดไถ่ถอน	จำนวนหน่วย	มูลค่าที่ตราไว้ ต่อหน่วย(บาท)	มูลค่ารวม(บาท)
ครั้งที่ 1/2560	5.15	3 ปี	8 กุมภาพันธ์ 2563	412,500	1,000	412,500,000
ครั้งที่ 2/2560	6.00	3 ปี	19 กรกฎาคม 2563	700,000	1,000	700,000,000
ครั้งที่ 1/2562	6.00	3 ปี	25 มกราคม 2565	500,000	1,000	500,000,000
ครั้งที่ 2/2562 ชุด 1	5.25	3 ปี	14 มิถุนายน 2565	320,600	1,000	320,600,000
ครั้งที่ 2/2562 ชุด 2	5.15	2 ปี	14 มิถุนายน 2564	579,400	1,000	579,400,000

24. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน				
ณ วันต้นงวด	15,373,145.00	14,164,917.00	14,986,568.00	13,858,952.00
ต้นทุนบริการปัจจุบัน และดอกเบี้ย	4,268,462.00	1,208,228.00	4,268,462.00	1,127,616.00
ต้นทุนบริการในอดีต	1,759,477.00	0.00	1,747,690.00	0.00
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของ				
ผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	(3,695,236.00)	0.00	(3,695,236.00)	0.00
ผลประโยชน์พนักงาน ที่โอนออก	(398,364.00)	0.00	0.00	0.00
ณ วันปลายงวด	17,307,484.00	15,373,145.00	17,307,484.00	14,986,568.00

ผลกำไรจากการประมาณการนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
สมมติฐานทางการเงิน	(193,556.00)	0.00	(193,556.00)	0.00
สมมติฐานประชากร	157,668.00	0.00	157,668.00	0.00
การปรับปรุงจากประสบการณ์	(3,659,348.00)	0.00	(3,659,348.00)	0.00
รวม	(3,695,236.00)	0.00	(3,695,236.00)	0.00

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	2.69	2.69
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ร้อยละ)	4 ถึง 8	4 ถึง 8
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวน		
พนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	0 - 55	0 - 55

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราเงินในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและจากอัตราตารางมรณะไทยปี 2560 ปรับด้วยค่า

ประมาณการปรับปรุงอัตราการเสียชีวิต ร้อยละ 3.0 ต่อปี

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่ โดยรับรู้ต้นทุนบริการในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายทันที จำนวน 1.76 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ จำนวน 1.75 ล้านบาท) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

วิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติฐานอื่น ๆ คงที่จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(860,480.00)	974,976.00	(650,432.00)	730,425.00
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต				
(เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	1,070,214.00	(959,163.00)	950,734.00	(859,363.00)

25. สำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องจัดสรรกำไรสุทธิเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย ไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิหลังจากหักยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนสำรองตามกฎหมายดังกล่าวจะนำไปจ่ายเงินปันผลไม่ได้

26. เงินปันผลจ่าย

26.1 ตามรายงานการประชุมกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2561 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2561 มีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาล สำหรับผลการดำเนินงานปี 2561 ในอัตราหุ้นละ 0.04 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวน 48.80 ล้านบาท โดยมีเงื่อนไขการจ่ายเป็นเงินสด บริษัทได้จ่ายให้ผู้ถือหุ้นเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2561

26.2 ตามรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561 ครั้งที่ 1/2561 มีมติให้จ่ายเงินปันผล สำหรับผลการดำเนินงานปี 2560 ในอัตราหุ้นละ 0.06 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวน 73.20 ล้านบาท โดยมีเงื่อนไขการจ่ายเป็นเงินสด บริษัทได้จ่ายให้ผู้ถือหุ้นเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2561

27. การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร**ค่าตอบแทนกรรมการ**

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2562 กำหนดจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ ค่าเบี้ยประชุม และค่าบำเหน็จกรรมการ สำหรับปี 2562 เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 3.44 ล้านบาท

ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนกรรมการบริหาร ผู้จัดการและผู้บริหารสายแรก รองจากผู้จัดการลงมา และผู้บริหารในระดับเทียบเท่ารายชื่อที่สักราย ประกอบด้วย เงินเดือน ค่าที่ปรึกษา โบนัส เบี้ยประชุม บำเหน็จ ค่ารถประจำตำแหน่ง ค่าน้ำมัน

28. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

บริษัทและพนักงานร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 และพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2542 โดยจัดตั้งเมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2547 และมอบหมายให้ผู้จัดการรับอนุญาตเป็นผู้จัดการกองทุนนี้ โดยหักจากเงินเดือนพนักงานส่วนหนึ่ง และบริษัทจ่ายสมทบส่วนหนึ่ง และจะจ่ายให้พนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบการที่กำหนด

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน จำนวน 2.79 ล้านบาท และจำนวน 3.11 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการจำนวน 2.73 ล้านบาท และจำนวน 2.97 ล้านบาท ตามลำดับ)

29. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
ซื้อที่ดิน วัสดุก่อสร้าง และค่าแรง				
ผู้รับเหมาระหว่างงวด	2,220,126,248.54	1,572,432,256.69	597,041,635.14	1,018,915,017.08
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าสำเร็จรูป				
งานระหว่างทำและที่ดินรอพัฒนา	(969,150,225.13)	(202,535,272.18)	168,290,716.96	190,516,969.07
เงินเดือนและค่าแรง และผลประโยชน์อื่น				
ของพนักงาน	82,633,078.31	99,521,418.31	73,855,688.13	84,247,370.42
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	15,134,956.45	14,857,721.10	15,134,956.45	14,857,721.10
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	56,102,454.71	61,459,831.37	14,379,572.49	14,863,879.75
ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	5,461,778.74	8,227,272.82	6,859,918.00	8,616,079.79

30. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลำดับ	บุคคลหรือกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	นโยบายราคา
1. บริษัท ประจักษ์รี ออกซิเจน (2017) จำกัด	บริษัทย่อย		ให้บริการและขายสินค้า	ราคาใกล้เคียงกับท้องตลาด
			รับจ้างดูแลและตกแต่งสวน	ค่าจ้างตามอัตราที่ตกลงกัน ตามผลงานที่ได้
			มีเงินกู้ยืมจากบริษัทในรูปค้ำสัญญาใช้เงิน	เงินกู้ยืมครบกำหนดเมื่อทางถาม อัตราดอกเบี้ยตามอัตราที่ตกลงกันร้อยละ MLR ต่อปี
			เงินสำรองจ่าย	ไม่มีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกัน
			ค่าบริการโครงการ	ค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
2. บริษัท ประจักษ์เวนเจอร์ จำกัด	บริษัทย่อย		มีเงินกู้ยืมจากบริษัทในรูปค้ำสัญญาใช้เงิน	เงินกู้ยืมครบกำหนดเมื่อทางถาม อัตราดอกเบี้ยตามอัตราที่ตกลงกันร้อยละ MLR ต่อปี
			ให้บริการเช่าที่	ไม่คิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน
			ให้บริการเกี่ยวกับโครงการก่อสร้าง	
			ซื้อขายที่ดิน	การซื้อขายตามราคาที่ตกลงกัน
			จ่ายค่าตอบแทนสิทธิในการใช้ที่ดิน	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
			เงินสำรองจ่าย/เงินจ่ายล่วงหน้า	ไม่มีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกัน
			ค่าบริการโครงการ	ค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
3. บริษัท ไทยจินดาฟาร์ม จำกัด	กรรมการบางท่านเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	กรรมการบางท่านเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	ขายและติดตั้งวัสดุตกแต่งให้บริษัท	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามปกติธุรกิจ
4. บริษัท เพลิวนารี มอลล์ จำกัด	บริษัทย่อย		มีเงินกู้ยืมจากบริษัทในรูปค้ำสัญญาใช้เงิน	เงินกู้ยืมครบกำหนดเมื่อทางถาม อัตราดอกเบี้ยตามอัตราที่ตกลงกันร้อยละ MLR ต่อปี
			เช่าที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	ค่าจ้างตามอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา
			บริษัทเช่าพื้นที่ เพื่อเป็นสำนักงาน	ค่าจ้างตามอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา
			บริษัทเข้าค้ำประกันวงเงินที่เกี่ยวกับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	ไม่คิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน
			เงินสำรองจ่าย	ไม่มีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกัน
5. บริษัท ประจักษ์รี โอโซน จำกัด	บริษัทย่อย		มีเงินกู้ยืมจากบริษัทในรูปค้ำสัญญาใช้เงิน	เงินกู้ยืมครบกำหนดเมื่อทางถาม อัตราดอกเบี้ยตามอัตราที่ตกลงกันร้อยละ MLR ต่อปี
			ซื้อขายที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการ	ราคาซื้อขายตามราคาที่ตกลงกัน
			ให้สิทธิในการใช้ที่ดิน โดยมีค่าตอบแทน	ราคาและค่าบริการเป็นไปตามข้อตกลงกัน
6. บริษัท ประจักษ์ เอนเนอร์จี จำกัด	บริษัทย่อย		มีเงินกู้ยืมจากบริษัทในรูปค้ำสัญญาใช้เงิน	เงินกู้ยืมครบกำหนดเมื่อทางถาม อัตราดอกเบี้ยตามอัตราที่ตกลงกันร้อยละ MLR ต่อปี

30.1 รายการและจำนวนเงินด้านงบแสดงฐานะการเงินกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
30.1.1 สินค้ำคงเหลือ				
บริษัท ประยูรศิริ โอโซน จำกัด				
ค่าตอบแทนสิทธิการใช้ที่ดิน	0.00	0.00	104,726,831.86	104,726,831.86
บริษัท ประยูรเวนเจอร์ จำกัด				
ที่ดินโครงการ	0.00	0.00	25,000,000.00	25,000,000.00
รวม	0.00	0.00	129,726,831.86	129,726,831.86
30.1.2 เงินให้กู้ยืมระยะสั้น - ตัวสัญญาใช้เงิน - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ประยูรเวนเจอร์ จำกัด				
ยอดยกมา	0.00	0.00	806,559,904.15	795,929,000.00
เพิ่มขึ้น	0.00	0.00	700,991,873.95	630,230,904.14
ลดลง	0.00	0.00	(155,919,923.29)	(619,599,999.99)
ยอดคงเหลือปลายงวด	0.00	0.00	1,351,631,854.81	806,559,904.15
บริษัท ประยูรศิริ ออกซิเจน(2017) จำกัด				
ยอดยกมา	0.00	0.00	80,700,000.00	43,500,000.00
เพิ่มขึ้น	0.00	0.00	26,000,000.00	44,500,000.00
ลดลง	0.00	0.00	0.00	(7,300,000.00)
ยอดคงเหลือปลายงวด	0.00	0.00	106,700,000.00	80,700,000.00
บริษัท เพลินนารี มอลต์ จำกัด				
ยอดยกมา	0.00	0.00	280,500,000.00	239,000,000.00
เพิ่มขึ้น	0.00	0.00	59,831,250.00	48,500,000.00
ลดลง	0.00	0.00	(293,011,012.33)	(7,000,000.00)
ยอดคงเหลือปลายงวด	0.00	0.00	47,320,237.67	280,500,000.00
บริษัท ประยูรศิริ โอโซน จำกัด				
ยอดยกมา	0.00	0.00	113,987,866.98	126,484,523.03
เพิ่มขึ้น	0.00	0.00	1,000,000.00	17,500,000.00
ลดลง	0.00	0.00	0.00	(29,996,656.05)
ยอดคงเหลือปลายงวด	0.00	0.00	114,987,866.98	113,987,866.98

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
บริษัท ประจักษ์ เอนเนอร์จี จำกัด				
ยอดยกมา	0.00	0.00	2,850,000.00	2,750,000.00
เพิ่มขึ้น	0.00	0.00	0.00	100,000.00
ลดลง	0.00	0.00	0.00	0.00
ยอดคงเหลือปลายงวด	0.00	0.00	2,850,000.00	2,850,000.00
รวม	0.00	0.00	1,623,489,959.46	1,284,597,771.13
30.1.3 ดอกเบี้ยค้างรับ - เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
- ตัวสัญญาใช้เงิน				
บริษัท ประจักษ์ เอนเนอร์จี จำกัด	0.00	0.00	93,693,361.54	40,621,855.54
บริษัท ประจักษ์สิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด	0.00	0.00	13,612,670.72	8,016,861.35
บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด	0.00	0.00	87,321,633.13	70,251,754.50
บริษัท ประจักษ์สิริ โอโซน จำกัด	0.00	0.00	39,303,766.08	32,563,844.10
บริษัท ประจักษ์ เอนเนอร์จี จำกัด	0.00	0.00	925,556.88	757,436.10
รวม	0.00	0.00	234,856,988.35	152,211,751.59
30.1.4 ค่าเช่าที่ดินค้างรับ				
บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด	0.00	0.00	88,655,555.39	75,188,888.70
รวม	0.00	0.00	88,655,555.39	75,188,888.70
30.1.5 เจ้าหนี้การค้า				
บริษัท ประจักษ์ เอนเนอร์จี จำกัด				
เจ้าหนี้การค้า - เงินจอง	0.00	0.00	7,526,782.00	0.00
บริษัท ประจักษ์สิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด				
เจ้าหนี้การค้า - ผู้รับเหมา, ค่าสินค้า	0.00	0.00	32,500,171.30	13,594,418.63
บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด				
เจ้าหนี้การค้า - ค่าเช่าและบริการสำนักงาน	0.00	0.00	3,334,400.00	1,042,000.00
บริษัท ประจักษ์สิริ โอโซน จำกัด				
เจ้าหนี้การค้า - ค่าตอบแทนสิทธิ				
ในการใช้ที่ดิน	0.00	0.00	45,110,417.96	38,934,497.54
บริษัท ประจักษ์ เอนเนอร์จี จำกัด				
เจ้าหนี้การค้า - ค่าเครื่องตกแต่งสำนักงาน	0.00	0.00	500,000.00	0.00
รวม	0.00	0.00	88,971,771.26	53,570,916.17

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
30.1.6 เงินประกันผลงาน				
บริษัท ประยูรศิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด	0.00	0.00	0.00	2,480,358.00
รวม	0.00	0.00	0.00	2,480,358.00
30.1.7 เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า				
บริษัท ประยูรศิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด	0.00	0.00	8,577,052.15	10,514,507.51
บริษัท ประยูรเวเนเจอร์ จำกัด	0.00	0.00	26,059,281.46	26,059,281.46
รวม	0.00	0.00	34,636,333.61	36,573,788.97

30.2 รายการและจำนวนเงินด้านงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
30.2.1 ดอกเบี้ยรับ - เงินให้กู้ยืมระยะสั้น-ตัวสัญญาใช้เงิน				
บริษัท ประยูรเวเนเจอร์ จำกัด	0.00	0.00	70,028,529.38	41,588,858.20
บริษัท ประยูรศิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด	0.00	0.00	5,595,809.37	2,911,907.42
บริษัท เพลลินารี มอลล์ จำกัด	0.00	0.00	17,069,878.63	15,527,910.62
บริษัท ประยูรศิริ โอโซน จำกัด	0.00	0.00	6,739,921.94	8,022,918.52
บริษัท ประยูร เอนเนอร์จี จำกัด	0.00	0.00	168,120.73	168,757.77
รวม	0.00	0.00	99,602,260.05	68,220,352.53
30.2.2 ต้นทุนขาย				
บริษัท ประยูรศิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด				
- ค่าซื้อวัสดุ	0.00	0.00	32,158,541.82	2,737,448.81
บริษัท ไทยจินดาผ้าไหม จำกัด				
- ค่าจ้างตกแต่ง	1,015,498.48	2,034,236.44	1,015,498.48	2,034,236.44
รวม	1,015,498.48	2,034,236.44	33,174,040.30	4,771,685.25
30.2.3 ค่าดูแลส่วนกลาง				
บริษัท ประยูรศิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด	0.00	0.00	17,899,530.61	21,853,885.08

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
30.2.4 ค่าเช่าและบริการสำนักงาน				
บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด	0.00	0.00	3,737,393.00	1,684,000.00
30.2.5 รายได้ค่าเช่าที่ดิน				
บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด	0.00	0.00	13,466,666.64	13,466,666.64
30.2.6 รายได้ค่าบริการงาน				
บริษัท ประยูรศิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด	0.00	0.00	2,100,599.67	0.00
บริษัท ประยูรเวนเจอร์ จำกัด	0.00	0.00	5,609,918.67	0.00
รวม	0.00	0.00	7,710,518.34	0.00
30.2.7 รายได้ขายที่ดินเปล่า				
บริษัท ประยูรเวนเจอร์ จำกัด	0.00	0.00	750,000.00	0.00

31. การเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

31.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย เงินสดในมือและยอดคงเหลือในธนาคารจากรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ดังนี้

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินสด	964,694.39	1,177,205.00	821,670.47	1,017,104.22
เช็คฝากระหว่างทาง	0.00	55,812,745.76	0.00	33,076,800.76
เงินฝากกระแสรายวัน	6,813,397.16	11,914,473.46	3,808,619.01	10,143,584.40
เงินฝากออมทรัพย์	330,619,621.93	127,037,886.80	278,544,294.80	73,809,152.44
เงินฝากประจำ	320,270.56	317,231.60	320,270.56	317,231.60
รวม	338,717,984.04	196,259,542.62	283,494,854.84	118,363,873.42

31.2 รายการไม่กระทบเงินสด

- 31.2.1 สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์เป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือ จำนวน 8.30 ล้านบาท และจำนวน 2.66 ล้านบาท ตามลำดับ (งบเฉพาะกิจการ จำนวน 1.29 ล้านบาท และจำนวน 1.96 ล้านบาท ตามลำดับ)
- 31.2.2 สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทบันทึกเงินฝากประจำที่มีภาระผูกพันและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ด้วยจำนวนเดียวกัน จำนวน 20.68 ล้านบาท และจำนวน 16.01 ล้านบาท ตามลำดับ
- 31.2.3 สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือ จำนวน 161.99 ล้านบาท และจำนวน 91.55 ล้านบาท ตามลำดับ (งบเฉพาะกิจการ จำนวน 68.73 ล้านบาท และจำนวน 75.82 ล้านบาท ตามลำดับ)
- 31.2.4 สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีการจัดประเภทสินค้าคงเหลือ จำนวน 22.71 ล้านบาท เป็นที่ดินรอการพัฒนา
- 31.2.5 สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีการจัดประเภทสินค้าคงเหลือ จำนวน 18.31 ล้านบาท เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- 31.2.6 สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยมีการจัดประเภท ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ จำนวน 64.67 ล้านบาท เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- 31.2.7 สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีการจัดประเภทที่ดินรอการพัฒนาที่เริ่มมีการพัฒนาโครงการ จำนวน 108.58 ล้านบาท เป็นสินค้าคงเหลือ

32. กำไรต่อหุ้น

	งบการเงินรวม (บาท)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
กำไร(ขาดทุน)ส่วนที่เป็นของ				
ผู้ถือหุ้นของบริษัท	120,107,184.48	239,317,731.75	127,184,935.39	289,006,339.20
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	1,220,011,755	1,220,011,755	1,220,011,755	1,220,011,755
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)	0.10	0.20	0.10	0.24

33. ภาระผูกพัน

- 33.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าจากการทำสัญญาเช่าอาคารระยะยาวจนครบกำหนดตามสัญญา จำนวน 24.99 ล้านบาท และจำนวน 4.04 ล้านบาท ตามลำดับ
- 33.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระผู้รับเหมาจากการทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจนครบตามสัญญา เป็นจำนวนเงิน 245.66 ล้านบาท และจำนวน 397.22 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ จำนวน 182.78 ล้านบาท และจำนวน 286.08 ล้านบาท ตามลำดับ)
- 33.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าจากการทำสัญญาเช่าดำเนินงานทรัพย์สินจนครบกำหนดตามสัญญา จำนวน 2.17 ล้านบาท และจำนวน 3.80 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ จำนวน 1.72 ล้านบาท และจำนวน 3.23 ล้านบาท ตามลำดับ)

33.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าป้ายโฆษณาให้ครบกำหนดตามสัญญาเช่า จำนวน 7.44 ล้านบาท และจำนวน 9.94 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ จำนวน 4.62 ล้านบาท และจำนวน 8.20 ล้านบาท ตามลำดับ)

33.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระค่าที่ดินตามสัญญาจะซื้อขาย จำนวน 59.20 ล้านบาท และ จำนวน 811.96 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เฉพาะกิจการ จำนวน 101.17 ล้านบาท)

33.6 ภาระจากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นงวด	26	25	23	23
จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว	0	0	0	0
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	3	1	1	0
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นงวด	29	26	24	23
มูลค่าโครงการที่เปิดดำเนินการ (ล้านบาท)	26,975.29	26,171.32	24,014.51	24,005.26
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น (ล้านบาท)	21,160.16	19,432.47	20,019.70	18,753.81
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของ โครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	78.44	74.25	83.36	78.12

34. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

34.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันเพื่อการพัฒนาโครงการ จำนวน 459.10 ล้านบาท และจำนวน 475.30 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ จำนวน 301.36 ล้านบาท และจำนวน 413.11 ล้านบาท ตามลำดับ)

34.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทค้ำประกันการกู้ยืมเงินจากธนาคารของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง จำนวน 392.70 ล้านบาท และใช้หลักประกันค้ำประกันการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันเพื่อพัฒนาโครงการของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง วงเงิน 37.74 ล้านบาท

34.3 ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทถูกฟ้องดังนี้

34.3.1 เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2551 บริษัทถูกฟ้องร้องต่อศาลแพ่งเป็นคดีผู้บริโภค ฐานผิดสัญญา และเรียกค่าเสียหาย เป็นจำนวนทุนทรัพย์ 128.53 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี ในวันที่ 12 กรกฎาคม 2554 ศาลได้มีคำพิพากษายกฟ้องของโจทก์ โดยเหตุผลว่าบริษัทได้ปฏิบัติตามสัญญาแล้ว จึงไม่ได้ผิดสัญญาตามฟ้อง ต่อมาเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2556 ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษากลับคำพิพากษาของศาลชั้นต้น โดยให้บริษัทชำระเงินต้นจำนวน 33.30 ล้านบาท และรับโอนที่ดินพร้อมบ้านคืนจากโจทก์ พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้น 28.30 ล้านบาท นับตั้งแต่วันที่ 28 พฤษภาคม 2547 จนกว่าจะชำระเสร็จ และดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้น 5.00 ล้านบาท ถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไป แต่อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2556 บริษัทได้ยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาอนุญาตฎีกา และระยะเวลายื่นฎีกาโดยคำร้องขออนุญาตฎีกา และเมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2559 ศาลฎีกามีคำสั่งไม่รับฎีกาของทั้งโจทก์ และบริษัทคดีเป็นอันถึงที่สุดตามกฎหมาย โดยระหว่างปี 2556 - 2558 บริษัทประมาณการหนี้สินผลเสียหายจากการถูกฟ้องร้องจำนวน 27.30 ล้านบาท และสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทรับรู้ผลเสียหายจากการถูกฟ้องร้องเพิ่ม บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม จำนวน 1.11 ล้านบาท รวมประมาณการหนี้สินผลเสียหายจากการถูกฟ้องร้องทั้งสิ้น จำนวน 28.41 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้ชำระหนี้ตามคำพิพากษาของศาล โดยนำเงินไปวางต่อศาลรวมเงินต้นและดอกเบี้ยทั้งสิ้น 61.71 ล้านบาท โดยบันทึกอยู่ใน "ลูกหนี้อื่น - เงินวางประกันศาล" ด้วยจำนวน 33.30 ล้านบาท ตามหมายเหตุ 6.2 โดยบริษัทวางเงินชำระหนี้ตามคำพิพากษาคดีไว้ต่อศาลแพ่ง ต่อมาบริษัทไปยื่นอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ห้ามมิให้โจทก์ไปรับเงินที่บริษัทวางชำระหนี้ไว้จนกว่าโจทก์จะดำเนินการโอนบ้านพิพาทให้แก่บริษัท และศาลอุทธรณ์มีคำสั่งห้ามมิให้โจทก์ไปรับเงินที่บริษัทวางชำระหนี้ไว้จนกว่าโจทก์จะดำเนินการโอนบ้านพิพาทให้แก่บริษัท โจทก์ยื่นฎีกาคำสั่งของศาลอุทธรณ์ เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2561 ศาลฎีกามีคำสั่งไม่รับฎีกาคำสั่งของโจทก์ คดีเป็นอันถึงที่สุดตามกฎหมาย

34.3.2 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2557 โจทก์สืบรายได้ยื่นฟ้องบริษัทต่อศาลในฐานความผิดเรื่อง ทางจำป็น ภาระจำยอมที่บริษัทได้ก่อสร้างโครงการอาคารชุดปิดกั้นทางที่โจทก์ทั้งสืบราย ซึ่งมีที่ดินอยู่ใกล้เคียงกับโครงการของบริษัท โดยโจทก์ทั้งสืบรายอ้างว่าได้ใช้เส้นทางในที่ดินของบริษัทเดินผ่านออกสู่ถนนสาธารณะ ขอให้ศาลพิพากษาให้บริษัทรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างที่มีมูลค่า 113.04 ล้านบาท ที่ปิดกั้นทางพิพาทดังกล่าว และในปัจจุบันโจทก์ที่ 1 ถึงโจทก์ที่ 5 ได้ถอนฟ้องต่อศาลแล้ว และโจทก์ที่ 6 ถึงโจทก์ที่ 9 บริษัทสามารถไกล่เกลี่ยตกลงกันได้และถอนฟ้องแล้วเช่นกัน คงเหลือโจทก์ที่ 10 จำนวน 1 ราย ที่ยังคงฟ้องร้องบริษัทในคดีดังกล่าว และโจทก์ที่ 10 ขอแก้ไขคำฟ้องอ้างว่าทางพิพาทเป็นทางสาธารณะ โดยภายหลังการสืบพยาน ในวันที่ 22 พฤศจิกายน 2560 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้ทางพิพาทเป็นทางสาธารณะ และให้บริษัทรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างที่ปิดกั้นทางพิพาท ต่อมาเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2562 ศาลอุทธรณ์พิพากษายกฟ้องคัดค้านคำพิพากษาของศาลชั้นต้นด้วยว่า ทางพิพาทไม่เป็นทางสาธารณะ ทางจำป็น หรือภาระจำยอม ปัจจุบันศาลฎีการับคำร้องฎีกา บริษัทได้รับหมายฎีกาแล้ว

34.3.3 เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2562 บริษัทถูกฟ้องต่อศาลแพ่งโดยคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคฯ ขอให้หาฐานความผิดเรื่อง บริษัทไม่สามารถเปิดทางเข้าออก ฟังถนนกาญจนาภิเษกได้ตามที่โฆษณาไว้ รวมเป็นทุนทรัพย์ จำนวน 6.82 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างระยะศาลนัดไกล่เกลี่ยให้การและนัดสืบพยานวันที่ 3 มีนาคม 2563

35. ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานตามประเภทส่วนงานที่ดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

ประเภทส่วนงานที่ดำเนินงาน	บริษัทใหญ่				บริษัทย่อย					รวม	
	ธุรกิจ อสังหาฯ	ธุรกิจ ให้เช่าที่ดิน	อื่นๆ	รวม	ธุรกิจ อสังหาฯ	ธุรกิจ ให้เช่าและ บริการ	ธุรกิจ ขายสินค้า	อื่นๆ	รวม	ตัดบัญชี	รวม
ขาย-สุทธิ	1,235.28	13.47	1.39	1,250.14	444.94	116.05	80.10	0.13	1,891.36	(98.18)	1,793.18
ต้นทุนขาย	(785.28)	0.00	(0.61)	(785.89)	(341.98)	(84.66)	(70.34)	(0.08)	(1,282.95)	92.21	(1,190.74)
กำไรขั้นต้น	450.00	13.47	0.78	464.25	102.96	31.39	9.76	0.05	608.41	(5.97)	602.44
รายได้อื่น	123.12	0.00	0.00	123.12	2.84	7.82	0.00	1.12	134.90	(105.77)	29.13
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(39.78)	0.00	0.00	(39.78)	(17.48)	(2.13)	(4.30)	0.00	(63.69)	4.30	(59.39)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(267.08)	0.00	0.00	(267.08)	(36.91)	(37.01)	(4.25)	(4.07)	(349.32)	12.72	(336.60)
ต้นทุนทางการเงิน	(120.58)	0.00	0.00	(120.58)	(2.35)	(34.72)	(4.74)	(6.91)	(169.30)	98.75	(70.55)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	145.68	13.47	0.78	159.93	49.06	(34.65)	(3.53)	(9.81)	161.00	4.03	165.03
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(32.75)	0.00	0.00	(32.75)	(10.44)	0.00	(0.63)	0.00	(43.82)	(1.11)	(44.93)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	112.93	13.47	0.78	127.18	38.62	(34.65)	(4.16)	(9.81)	117.18	2.92	120.10
การแบ่งปันกำไร											
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่											120.10
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม											0.00
											120.10
สินทรัพย์ถาวร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	230.10	29.15	259.25	1.33	624.24	106.56	16.38	1,007.76	(2.24)	1,005.52	

รายการตัดบัญชีระหว่างกัน เป็นรายได้ค่าเช่าที่ดิน, ขายสินค้า, การให้บริการ, รับเหมาก่อสร้างและดอกเบี้ยรับ รายการดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติทางการค้า

ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานตามประเภทส่วนงานที่ดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

ประเภทส่วนงานที่ดำเนินงาน	บริษัทใหญ่				บริษัทย่อย				รวม		
	ธุรกิจ	ธุรกิจ	อื่นๆ	รวม	ธุรกิจ	ธุรกิจ	ธุรกิจ	อื่นๆ	รวม	ตัดบัญชี	รวม
	อสังหาฯ	ให้เช่าที่ดิน			อสังหาฯ	ให้เช่าและ	ขายสินค้า				
	บริการ										
ขาย-สุทธิ	2,092.01	13.47	0.00	2,105.48	267.20	146.16	7.87	0.00	2,526.71	(39.74)	2,486.97
ต้นทุนขาย	(1,384.93)	0.00	0.00	(1,384.93)	(216.91)	(103.85)	(4.84)	0.00	(1,710.53)	19.10	(1,691.43)
กำไรขั้นต้น	707.08	13.47	0.00	720.55	50.29	42.31	3.03	0.00	816.18	(20.64)	795.54
รายได้อื่น	88.07	0.00	0.00	88.07	34.69	3.05	0.04	0.00	125.85	(101.80)	24.05
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(54.72)	0.00	0.00	(54.72)	(9.85)	(2.33)	0.00	0.00	(66.90)	0.00	(66.90)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(302.07)	0.00	0.00	(302.07)	(54.74)	(58.11)	(4.11)	0.00	(419.03)	55.67	(363.36)
ต้นทุนทางการเงิน	(90.00)	0.00	0.00	(90.00)	(10.10)	(38.00)	(2.76)	0.00	(140.86)	68.22	(72.64)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	348.36	13.47	0.00	361.83	10.29	(53.08)	(3.80)	0.00	315.24	1.45	316.69
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(72.84)	0.00	0.00	(72.84)	(9.39)	0.00	0.00	0.00	(82.23)	4.85	(77.38)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	275.52	13.47	0.00	288.99	0.90	(53.08)	(3.80)	0.00	233.01	6.30	239.31

การแบ่งปันกำไร

ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	239.31
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.00
	239.31

สินทรัพย์ถาวร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	212.33	32.14	244.47	0.00	575.55	0.00	207.18	1,027.20	(2.24)	1,024.96
--	--------	-------	--------	------	--------	------	--------	----------	--------	----------

รายการตัดบัญชีระหว่างกัน เป็นรายได้ค่าเช่าที่ดิน, ขายสินค้า, การให้บริการ, รับเหมาก่อสร้างและดอกเบี้ยรับ รายการดังกล่าวเป็นไปตามธุรกิจปกติทางการค้า

36. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน**36.1 นโยบายการบัญชี**

รายละเอียดของนโยบายการบัญชีที่สำคัญ วิธีการที่ใช้ซึ่งรวมถึงเกณฑ์ในการรับรู้ และวัดมูลค่าที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินแต่ละประเภท ได้เปิดเผยไว้แล้วในหมายเหตุประกอบงบการเงิน 4

36.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด ดังนั้นฝ่ายบริหารของบริษัทจึงทำรายการตราสารหนี้ประเภทหุ้นกู้เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าว

36.3 ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทและบริษัทย่อย ฝ่ายบริหารมีการบริหารจัดการธุรกิจอย่างระมัดระวัง โดยใช้นโยบายทางบัญชีในการรับรู้รายได้เมื่อบริษัทได้ปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา และโอนอำนาจการควบคุมของสินค้าให้กับลูกค้าและเมื่อรับชำระเงินเต็มจำนวนแล้ว

36.4 ราคายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ประกอบด้วย เงินสด เงินฝากธนาคาร เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ตัวเงินรับและตั๋วสัญญาใช้เงิน หนี้สินทางการเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ตั๋วสัญญาใช้เงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น และเงินกู้ยืมระยะยาว ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณ

37. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อย คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสม และการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	0.91	0.87	0.73	0.67

38. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

38.1 เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2563 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้น ที่ออกโดยผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 600 ล้านบาท (600,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000 บาท) หุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.20 ต่อปี และมีอายุ 3 ปีครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2566

38.2 ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 มีมติให้เสนอจ่ายเงินปันผลต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี สำหรับผลการดำเนินงานปี 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.03 บาทต่อหุ้น โดยมีเงื่อนไขการจ่ายเป็นเงินสดจำนวน 36.60 ล้านบาท

39. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563

The Art of Living