



ANNUAL REPORT

2020

CONTENTS

สารบัญ	หน้า
สารสินจากคณะกรรมการบริษัท	002
ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญของบริษัท	004
ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทเปรียบเทียบ ปี 2561-2563	009
นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	010
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	019
ปัจจัยความเสี่ยง	044
ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	049
ข้อพิพาททางกฎหมาย	055
ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	057
โครงสร้างการจัดการ	061
การทำกับดูละเลกิจการ	070
ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม	091
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	100
รายการระหว่างกัน	105
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	110
คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	118
การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	128
รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	130
รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย	134
แบบประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน	135
รายงานคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2563	145
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	146
งบแสดงฐานะการเงิน	152
หมายเหตุประกอบงบการเงิน	162

สารสินจากคณะกรรมการบริษัท

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ในปี 2563 ประเทศไทยเผชิญกับการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ตลาดที่อยู่อาศัย ซึ่งอ่อนแออยู่แล้ว จากการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และผลของมาตรการ LTV ที่เริ่มในปี 2562 จึงยังหดตัวลงอย่างต่อเนื่องในปี 2563

โควิด -19 ทำให้การจ้างงาน และรายได้ของประชาชน ลดลงอย่างรุนแรง หนี้สินครัวเรือนสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง และธุรกิจหลายประเภท เช่น ธุรกิจการท่องเที่ยว และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ได้รับผลกระทบไม่ต่างไปจากธุรกิจที่อยู่อาศัย นอกจากนั้น ความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อ และความผันผวนทางการเมืองทั้งในประเทศ และต่างประเทศ ก็เป็นปัจจัยลบต่อภาวะเศรษฐกิจ

ภาวะดังกล่าว ส่งผลให้พฤติกรรมผู้บริโภคเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมมากค่อนข้างมาก ไม่ว่าจะเป็นพฤติกรรมการทำงาน การคมนาคม การเรียนหนังสือ การใช้ชีวิตประจำวัน ซึ่งนับเป็นโจทย์ยาก สำหรับผู้ประกอบการทุกราย

อย่างไรก็ตาม ในปีที่ผ่านมา ก็ยังเป็นปีที่น่าพอใจอย่างยิ่งสำหรับบริษัทฯ เพราะเรายังมีผลการดำเนินงาน ที่เป็นไปตามเป้าหมาย อัตราส่วนต่างๆ ทางการเงิน ก็ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง และกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นถึง 152% จากปี 2562 ซึ่งสิ่งเหล่านี้เกิดขึ้นได้เพราะความมุ่งมั่น ทศมเต ของคณะผู้บริหาร และพนักงานทุกท่าน ที่ตั้งใจจะพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ซึ่งสามารถตอบโจทย์ลูกค้าได้ โดยคำนึงถึงความร่มรื่น ทั้งภายในบ้าน และภายในโครงการ และมี “ธรรมชาติ” เป็นแรงบันดาลใจในการออกแบบ ภายใต้แนวคิด “OXYGEN COMMUNITY”

ในนามของคณะกรรมการบริษัท ขอขอบคุณลูกค้า ผู้ถือหุ้น ผู้บริหาร พนักงาน คู่ค้า สถาบันการเงิน สื่อมวลชน และหน่วยงานภาครัฐและเอกชนที่เกี่ยวข้อง ที่ให้การสนับสนุนกิจการของบริษัท เป็นอย่างดีตลอดมา บริษัทขอยืนยันที่จะดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ ยึดมั่นในธรรมาภิบาลและพยายามสร้างความเติบโตอย่างต่อเนื่อง และยั่งยืนตลอดไป



นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย
ประธานกรรมการบริหาร/กรรมการผู้จัดการ



ศ.ดร.วรภัทร โทณะเกษม
ประธานกรรมการ



OXYGEN COMMUNITY



ปริญญ์ สาทร-ราชพฤกษ์ : บ้านเดี่ยวแนวคิดใหม่ ทำเลศักยภาพ
ติดถนนราชพฤกษ์ ใกล้รถไฟฟ้า 2 สาย

เริ่ม 17.9 ล้านบาท*

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญของบริษัท

ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

บริษัท ปรีณูสิริ จำกัด (มหาชน)

เลขทะเบียนบริษัท	: 0107547000320
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 244 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง 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) ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน) บริษัทหลักทรัพย์ โนมูระ พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)

บริษัทย่อยและบริษัทในเครือ

บริษัท ปรีณูเวนเจอร์ จำกัด

เลขทะเบียนบริษัท	: 0105548055398
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 246 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง 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 ปรีณูสิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด

เลขทะเบียนบริษัท	: 0105545057390
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 246 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง 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 ปรีณัฐริ 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 ปรีณัฐ 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	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (เดิมประกอบธุรกิจศูนย์การค้า)
ทุนจดทะเบียน	: 70,000,000.00 บาท
ทุนเรียกชำระแล้ว	: 70,000,000.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	: 100 บาท ต่อหุ้น

บริษัท เพลีนแลนด์ จำกัด (ในเครือบริษัท เพลีนารี มอลล์ 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	: นายวิโรจน์ สัจจธรรมนุกูล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5128
	: นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5599
	: นางสาวสุภากรณ มั่งจิตร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8125

ข้อมูลที่สำคัญอื่น : - ไม่มี -

iconnature

OXYGEN COMMUNITY

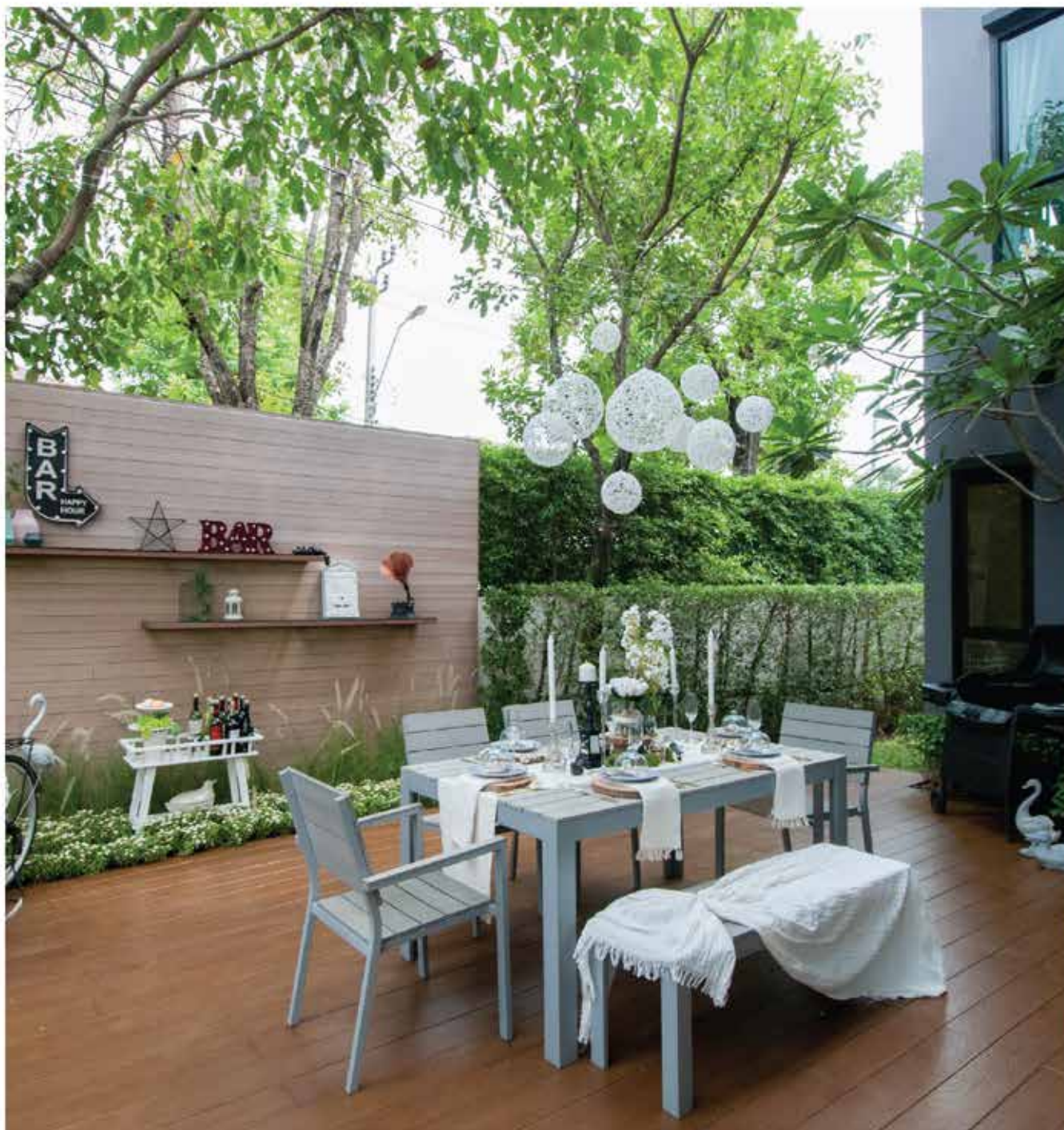


อิคอนเนเจอร์ รามอินทรา : บ้านพร้อมอยู่.. 200 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพู
บนทำเลศักยภาพ รามอินทรา 109

เริ่ม 7.9 ล้าน*

Zerene

OXYGEN COMMUNITY



ซีรีน พระราม 2 - ท่าข้าม : บ้านเดี่ยวฟังก์ชันครบ 4 ห้องนอน พร้อมห้องฟักฟ่อน
ท่าเลพระราม 2 ใกล้จุดขึ้น-ลงทางด่วน

เริ่ม 6.39 ล้าน*

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทเปรียบเทียบปี 2561 - 2563

	2561	2562	2563
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน			
สินทรัพย์รวม	8,422.35	9,458.06	9,243.07
หนี้สินรวม	4,158.22	5,071.18	4,609.17
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,264.13	4,386.87	4,633.90
รายได้รวม	2,511.01	1,821.00	2,435.87
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม	2,121.69	1,585.40	1,970.64
กำไรขั้นต้น	795.54	602.44	846.96
กำไรสุทธิ	239.31	120.10	302.23
ข้อมูลต่อหุ้น			
มูลค่าที่ตราไว้	1	1	1
มูลค่าหุ้นตามบัญชี	3.50	3.60	3.80
กำไรสุทธิต่อหุ้น	0.20	0.10	0.25
ราคาตลาด (ณ วันสิ้นปี)	1.57	1.52	1.81
เงินปันผลต่อหุ้น (%)	2.61	1.97	3.31*
อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น - อสังหาริมทรัพย์	32.23	33.36	35.84
อัตรากำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	15.50	12.94	19.10
อัตราส่วนกำไรสุทธิ	9.53	6.60	12.41
อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น	5.69	2.78	6.70
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	2.84	1.34	3.23
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	7.84	3.92	8.39
อัตราส่วนหมุนของสินทรัพย์	0.30	0.20	0.26
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.98	1.16	0.99
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	5.36	3.34	6.35
อัตราการจัดจ่ายเงินปันผล (%)	50	30	24
อัตราส่วนทางการเงิน (ร้อยละ)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง	3.38	3.67	2.87
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	0.34	0.28	0.27
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	0.47	0.22	0.29
ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ย	762.94	1,622.09	1,221.57
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	5.26	3.98	4.78
ระยะเวลาชำระหนี้	68.39	90.41	75.27
Cash Cycle	709.77	1,556.24	1,159.62

*หมายเหตุ: ยังไม่ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท ปรีญสิริ จำกัด (มหาชน)

บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2543 ภายใต้ชื่อ บริษัท ปรีญสิริ (2000) จำกัด และได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2547 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 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 และความไว้วางใจจากผู้นักธุรกิจ ภายใต้ตราสินค้า "ปรีญสิริ" ในปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรร 2,352.07 ล้านบาท

1.1 วิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัท

วิสัยทัศน์

ปรีญสิริมุ่งมั่นในการพัฒนามาตรฐานการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงรุก สู่การเป็นผู้นำในการสร้างสรรค์ "บ้าน" สำหรับสร้างครอบครัวชุมชน และคุณภาพชีวิตที่สมบูรณ์

พันธกิจ

- การสร้างคุณภาพชีวิตในการทำงานที่สมบูรณ์มีความสุข ส่งเสริมการฝึกอบรมวิจัย และพัฒนาด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการสร้างนวัตกรรมด้านที่อยู่อาศัยสำหรับอนาคตอย่างต่อเนื่อง
- การพัฒนาระบบมาตรฐานการปฏิบัติงานในด้านการออกแบบการก่อสร้างและการบริหารจัดการที่น่าเชื่อถือ และความเป็นมืออาชีพระดับสากล
- การมุ่งเน้นการสร้างความปลอดภัยและความพึงพอใจให้กับลูกค้า คู่ค้า และผู้ถือหุ้น รวมไปถึงการมุ่งเน้นในการคืนกำไรสู่ชุมชน สังคม และประเทศ

ผลิตภัณฑ์ของบริษัท แบ่งออกได้ ดังนี้

- (1) ประเภทหมู่บ้านจัดสรร แบ่งออกเป็นแต่ละเฉพาะตัวผลิตภัณฑ์และกลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่ม โดยจะใช้ชื่อโครงการที่แตกต่างกันออกไปและสามารถแบ่งได้ ดังนี้

ประเภท	แบรนด์	ระดับราคา	กลุ่มลูกค้า
1.1 บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด (Single Detached House/Duplex House)	- ปรีญญู (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)	ราคาประมาณ 7.99 ล้านบาท/หน่วย ราคาประมาณ 3.00 - 5.00 ล้านบาท/หน่วย	รายได้ปานกลาง - สูง รายได้ปานกลาง
	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น - ซิตี้เซนส์ (Citysense) - ฟอเรท (Foret)	ราคาประมาณ 2.00 - 3.00 ล้านบาท/หน่วย	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) - สมาร์ทZ (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

เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของบริษัทบริษัทมุ่งเน้นความเป็นหนึ่งในผู้นำด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไทย รวมทั้งการได้รับการยอมรับและความไว้วางใจจากผู้บริโภคภายใต้ตราสินค้า “ปรีณสิริ” และมีเป้าหมายในการขยายโครงการในอนาคต ที่ยังคงเน้นการพัฒนาโครงการประเภทหมู่บ้านจัดสรร และโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย บริษัทตั้งเป้าหมายการจัดซื้อที่ดินและนำมาพัฒนาโครงการใหม่ๆ ในด้านการตลาดบริษัทมีเป้าหมายที่จะสร้างการรับรู้ในตราสินค้า “ปรีณสิริ” ให้มากขึ้น ดังนั้นบริษัทจึงมุ่งเน้นการคัดเลือกที่ดินในทำเลที่ดี มีความโดดเด่นการพัฒนาและปรับปรุงรูปแบบโครงการ แบบบ้าน และคุณภาพของงานก่อสร้าง รวมไปถึงการคัดสรรวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ในงานก่อสร้างที่มีคุณภาพดีเหมาะสมในแต่ละโครงการ อีกทั้งยังมุ่งเน้นการบริการหลังการขายที่ดีอีกด้วย

บริษัทและบริษัทย่อยเปิดขายโครงการทั้งสิ้น 32 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 31,319.10 ล้านบาท ปัจจุบันมีมูลค่าที่ขายแล้วรวม 23,601.34 ล้านบาท และในปี 2563 มียอดรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 2,352.07 ล้านบาท ทั้งนี้ ในปี 2563 บริษัทมีงบประมาณในการจัดซื้อที่ดินเพื่อทำโครงการ ประมาณ 1,000 ล้านบาท

ในการตลาดบริษัทมีเป้าหมายที่จะสร้างการรับรู้ในตราสินค้า “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 “บ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่น ปี 2018” ผ่านสื่อต่างๆ เช่น โทรทัศน์ วิทยุ ป้ายโฆษณา แผ่นพับ เป็นต้น เพื่อเป็นการเน้นย้ำความต้องการของผู้บริโภคในผลิตภัณฑ์ของบริษัท โดยบริษัทได้นำแนวความคิดดังกล่าวไปปฏิบัติจริงทั้งในการวางแผนโครงการ การออกแบบ และการจัดภูมิทัศน์ในแต่ละโครงการ

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2556

- จัดตั้งบริษัท เฟลีนนารี 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 หุ้นและดำเนินการเพิ่มทุนชำระแล้วจาก 1,219.30 ล้านบาท เป็น 1,219.97 ล้านบาท
- จัดตั้งบริษัท ปรีณ เอนเนอร์จี จำกัด เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2556 เพื่อดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์และพลังงานทดแทน โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 1 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ยังไม่เปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์)

ปี 2557

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

- จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัท เฟลลินแลนด์ จำกัด ประกอบธุรกิจสวนสนุก และศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กและบริษัท อีทเทอร์รี่ จำกัด ประกอบธุรกิจภัตตาคารร้านอาหาร ขึ้น ณ วันที่ 23 พฤษภาคม 2557 (บริษัทในเครือ บริษัท เฟลลินนารี มอลล์ จำกัด)
- พนักงานและผู้บริหารใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน จากใบสำคัญแสดงสิทธิในส่วนของบริษัทและผู้บริหาร ในอัตราส่วน 1 ในสำคัญแสดงสิทธิ 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 ศาลาया รวม 3 โครงการใหญ่ ทั้งคอนโด (ภายใต้แบรนด์ Zelle ศาลาया) ในช่วงไตรมาส 1 ทาวน์เฮ้าส์ (ภายใต้แบรนด์ City sense ศาลาया) และ บ้านแนวคิดใหม่ (ภายใต้แบรนด์ Iconature ศาลาया) 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" บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยอดเยี่ยมของไทย ประจำปี 2016 โครงการที่ได้รับรางวัล 2 โครงการได้แก่ โครงการปริญญ์ สาทร – ราชพฤกษ์ และ โครงการซีทีเอสส์ ศาลาया
- ได้รับรางวัล "THINK OF LIVING PEOPLE'S CHOICE AWARDS 2016" สาขา BEST HOUSING FACILITIES" โครงการปริญญ์ สาทร-ราชพฤกษ์

ปี 2560

- บริษัท โกร โยธา กรุ๊ป จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท ปรีณสิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2560
- บริษัท ซีเอ็น เอสฟิอาร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท ปรีณสิริ โอโซน จำกัด เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2560

ปี 2561

- เปิดโครงการบ้านทาวน์เฮ้าส์ ในช่วงไตรมาส 1/2561 ภายใต้ชื่อ "City Sense รัชสิด" มูลค่าโครงการประมาณ 300 ล้านบาท

- ได้รับรางวัล "BCI Asia TOP 10 Developers Awards 2018" บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยอดเยี่ยมของไทย ประจำปี 2018 จากโครงการซีทีเอสส์ พระราม2-ท่าข้าม
- ได้รับรางวัล "บ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่น ปี 2018" จากโครงการ ปริญญ์ สาทร-ราชพฤกษ์
- ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท ปรีณเวนเจอร์ จำกัด จาก 100 ล้านบาท เป็น 500 ล้านบาท เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ปี 2562

- เปิดโครงการบ้านแฟลตและทาวน์เฮ้าส์ในช่วงไตรมาส 2/2562 ภายใต้ชื่อ "Foret ลำลูกกา คลอง 5" มูลค่าโครงการประมาณ 653 ล้านบาท
- เปิดโครงการคอนโด ในไตรมาส 4/2562 ภายใต้ชื่อ "Zelle+ ตลาดพลู" มูลค่าโครงการประมาณ 197.88 ล้านบาท
- บริษัท เฟลลินนารี มอลล์ จำกัด ได้ตกลงทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าโครงการระยะยาวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี.ริเทล "BKER" โดยระยะเวลาเช่า 30 ปี เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562

ปี 2563

- เปิดโครงการบ้านเดี่ยว ในช่วงไตรมาส 2/2563 ภายใต้ชื่อโครงการ "Zerene ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ" มูลค่าโครงการประมาณ 911.57 ล้านบาท
- เปิดโครงการบ้านเดี่ยว ในช่วงไตรมาส 3/2563 ภายใต้ชื่อโครงการ "Prinn เพชรเกษม 69" มูลค่าโครงการประมาณ 1,382.05 ล้านบาท
- เปิดโครงการบ้านแฟลตและทาวน์เฮ้าส์ในช่วงไตรมาส 3/2563 ภายใต้ชื่อโครงการ "Foret พุทธมณฑล สาย 5" มูลค่าโครงการประมาณ 1,386.16 ล้านบาท
- บริษัท เฟลลินนารี มอลล์ จำกัด จัดทะเบียนเพิ่มเติมวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต่อกรมพัฒนาธุรกิจ กระทรวงพาณิชย์

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ปัจจุบัน บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในบริษัทย่อยจำนวน 7 แห่ง โดยมีสัดส่วนถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ได้แก่

- (1) บริษัท ปรีณเวนเจอร์ จำกัด
- (2) บริษัท ปรีณสิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด
- (3) บริษัท ปรีณสิริ โอโซน จำกัด
- (4) บริษัท ปรีณ เอนเนอร์จี จำกัด
- (5) บริษัท เฟลลินนารี มอลล์ จำกัด
- (6) บริษัท เฟลลินแลนด์ จำกัด
- (7) บริษัท เอโฟร์ เวนเจอร์ จำกัด

นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทย่อย

บริษัทมีนโยบายแบ่งการดำเนินงาน ในบริษัทและบริษัทย่อยอย่างชัดเจน โดยดำเนินธุรกิจเป็นอิสระต่อกัน ดังนี้

- (1) บริษัท ปรีณัฐ จำกัด (มหาชน) “บริษัท” และบริษัท ปรีณัฐเอนเนอร์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งบริษัทจะเป็นผู้พัฒนาโครงการและเป็นเจ้าของโครงการ โดยเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ปรีณัฐเอนเนอร์ จำกัด จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2548 ด้วยทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท โดยในระยะแรกเป็นการร่วมทุนกันระหว่างบริษัท และบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด ซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องใดๆ กับบริษัท มีการถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 และ 49 ตามลำดับ ปัจจุบัน บริษัท ปรีณัฐเอนเนอร์ จำกัด มีทุนจดทะเบียน 500 ล้านบาท โดยบริษัทได้ขอซื้อหุ้นคืนจากบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด ทั้งหมดแล้วทำให้บริษัท เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ทั้งนี้ บริษัท และบริษัท ปรีณัฐเอนเนอร์ จำกัด มีนโยบายในการดำเนินงานแยกกันอย่างชัดเจนโดยบริษัท ปรีณัฐเอนเนอร์ จำกัด จะเน้นการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภท บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และ คอนโดมิเนียม โดยพิจารณาจากศักยภาพความเหมาะสมในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ของแต่ละทำเลเป็นสำคัญ และเป็นบริษัทที่มีความชำนาญและมีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ แนวราบมากกว่า 10 ปี จะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารการก่อสร้าง วางแผนการขาย และการตลาด ตลอดจนการอื่นสินค้าในแต่ละโครงการ

ปัจจุบันถือว่าบริษัทเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการยอมรับ และความไว้วางใจจากผู้บริโภค ภายใต้ตราสินค้า “ปรีณัฐ” ไม่ว่าจะเป็น ด้านทำเลที่ตั้งโครงการที่เหมาะสม ด้านคุณภาพผลิตภัณฑ์ ราคาที่เหมาะสมและด้านบริการ หลังการขาย บริษัทได้มีการพัฒนาและปรับปรุงผลิตภัณฑ์ของบริษัทอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอดเพื่อให้ผลิตภัณฑ์ตรงกับความต้องการของลูกค้า เช่น ทำเลที่ตั้งโครงการ การออกแบบรูปลักษณ์โครงการการวางผังโครงการ รูปแบบบ้าน ประโยชน์ใช้สอย การคัดสรรวัสดุก่อสร้าง และอุปกรณ์ตกแต่ง รวมทั้งการออกแบบจัดวางภูมิทัศน์ที่มีความเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในแต่ละโครงการ การนำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบใหม่ซึ่งจะเพิ่มประสิทธิภาพในการก่อสร้าง โดยจะลดเวลาก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้สั้นลง และควบคุมคุณภาพได้ดีขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เร็วขึ้น

- (2) บริษัท ปรีณัฐ ออซิเจน (2017) จำกัด ประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง และจำหน่ายวัสดุก่อสร้างประเภท ปูนซีเมนต์ สี เหล็กและไม้ เป็นต้น โดยให้บริการ และจำหน่าย

สินค้าให้กับบริษัท และผู้รับเหมาก่อสร้างของบริษัท เป็นส่วนใหญ่ บริษัท ปรีณัฐ ออซิเจน (2017) จำกัด จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2545 ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 60 ล้านบาท บริษัทได้ตัดสินใจเข้าไปลงทุนในบริษัท ปรีณัฐ ออซิเจน (2017) จำกัด เพื่อต้องการเสริมสร้างศักยภาพ และสร้างความเข้มแข็งในการประกอบธุรกิจ รวมถึงเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงด้านผู้รับเหมาและลดความผันผวนของต้นทุนการก่อสร้าง

- (3) บริษัท ปรีณัฐ โอโซน จำกัด จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2550 ทุนจดทะเบียน 2 ล้านบาท ประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ที่รอการพัฒนา เช่น การซื้อที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการค้าและการลงทุน เพื่อแสวงหากำไรจากการเพิ่มค่าของอสังหาริมทรัพย์ การให้เข้าถึงระยะสั้นและระยะยาว รวมถึงรายได้จากการให้บริการหรือบริหารโรงแรม สถานบริการ ที่พักตากอากาศ และที่พักอาศัย เป็นต้น โดยจะเป็นบริษัทที่สร้างรายได้ที่ไม่ได้มาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เช่น ค่าเช่า ให้กับบริษัท
- (4) บริษัท ปรีณัฐ เอนเนอร์จี จำกัด ประกอบธุรกิจ ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์และพลังงานทดแทน สำหรับบ้านพักอาศัย อาคารสำนักงาน ออกแบบก่อสร้าง โรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ตลอดจนบริการดูแลบำรุงรักษาระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ บริษัท ปรีณัฐ เอนเนอร์จี จำกัด จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 20 กันยายน 2556 ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท
- (5) บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2556 ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท ประกอบธุรกิจศูนย์การค้า ตั้งอยู่ที่ ถนนวัชรพล ซึ่งเป็นที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท ปรีณัฐ จำกัด (มหาชน) เดิมประกอบธุรกิจศูนย์การค้า และในวันที่ 12 พฤษภาคม 2563 บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มเติมวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด ได้มีการจัดตั้งบริษัทในเครือได้แก่ บริษัท เพลินแลนด์ จำกัด ประกอบธุรกิจสวนสนุกและศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็ก และบริษัท เอโพร์ เอนเนอร์ จำกัด ประกอบธุรกิจภัตตาคารร้านอาหาร โดยเปิดดำเนินธุรกิจเชิงพาณิชย์เมื่อเดือนตุลาคม 2557 ปัจจุบัน บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด มีทุนจดทะเบียน 70 ล้านบาท โดย บริษัท ปรีณัฐ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99

บริษัท ปรีณาสรี จำกัด (มหาชน) ได้ขยายธุรกิจมาอย่างต่อเนื่อง จนปัจจุบันบริษัทมีการประกอบธุรกิจใน 7 กลุ่มธุรกิจ โดยมีมูลค่าการลงทุนรวมในบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลักดังกล่าวเกินกว่าร้อยละ 99 ซึ่งสัดส่วนการถือหุ้นตามรายละเอียดดังนี้

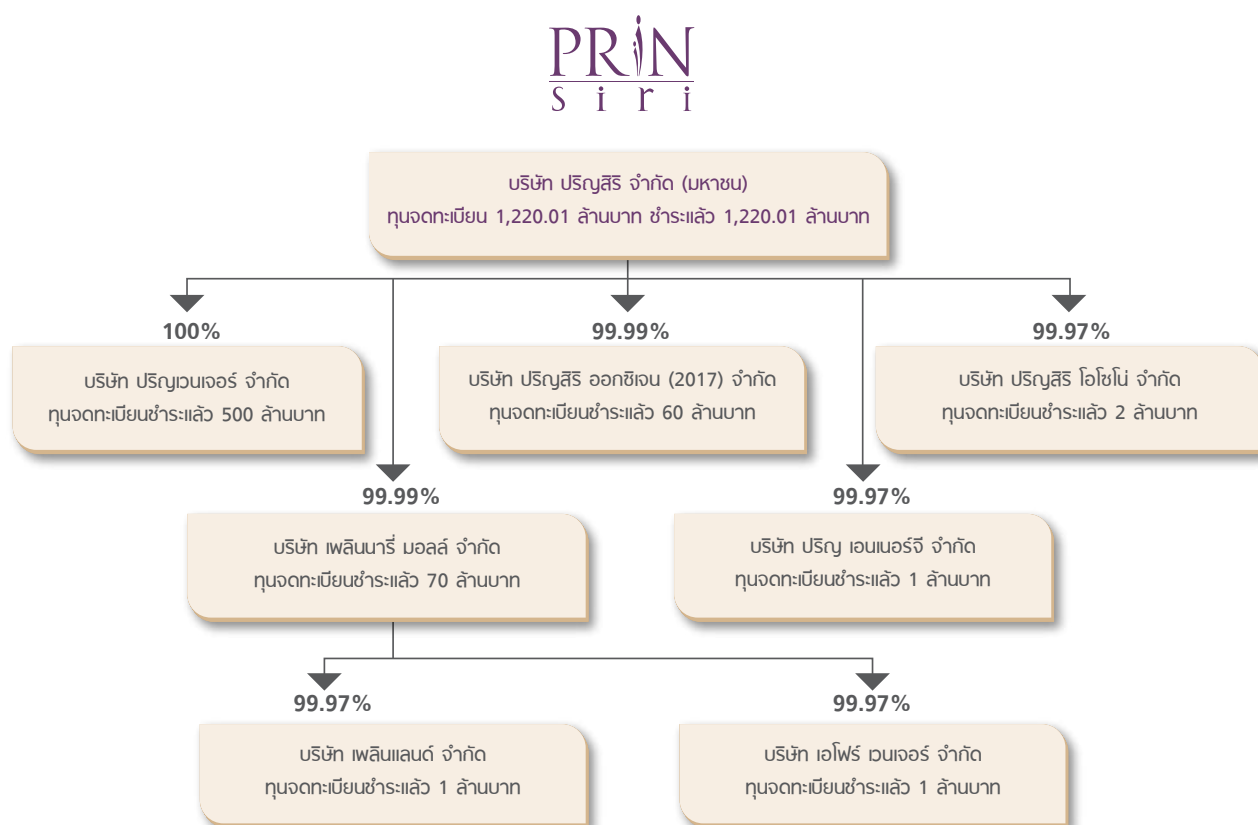
สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท และบริษัทย่อย

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

หมายเหตุ * บริษัทเพลินนารี มอลล์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้น

** เดิมประกอบธุรกิจศูนย์การค้า

ผังโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562



ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

ตารางแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งของผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

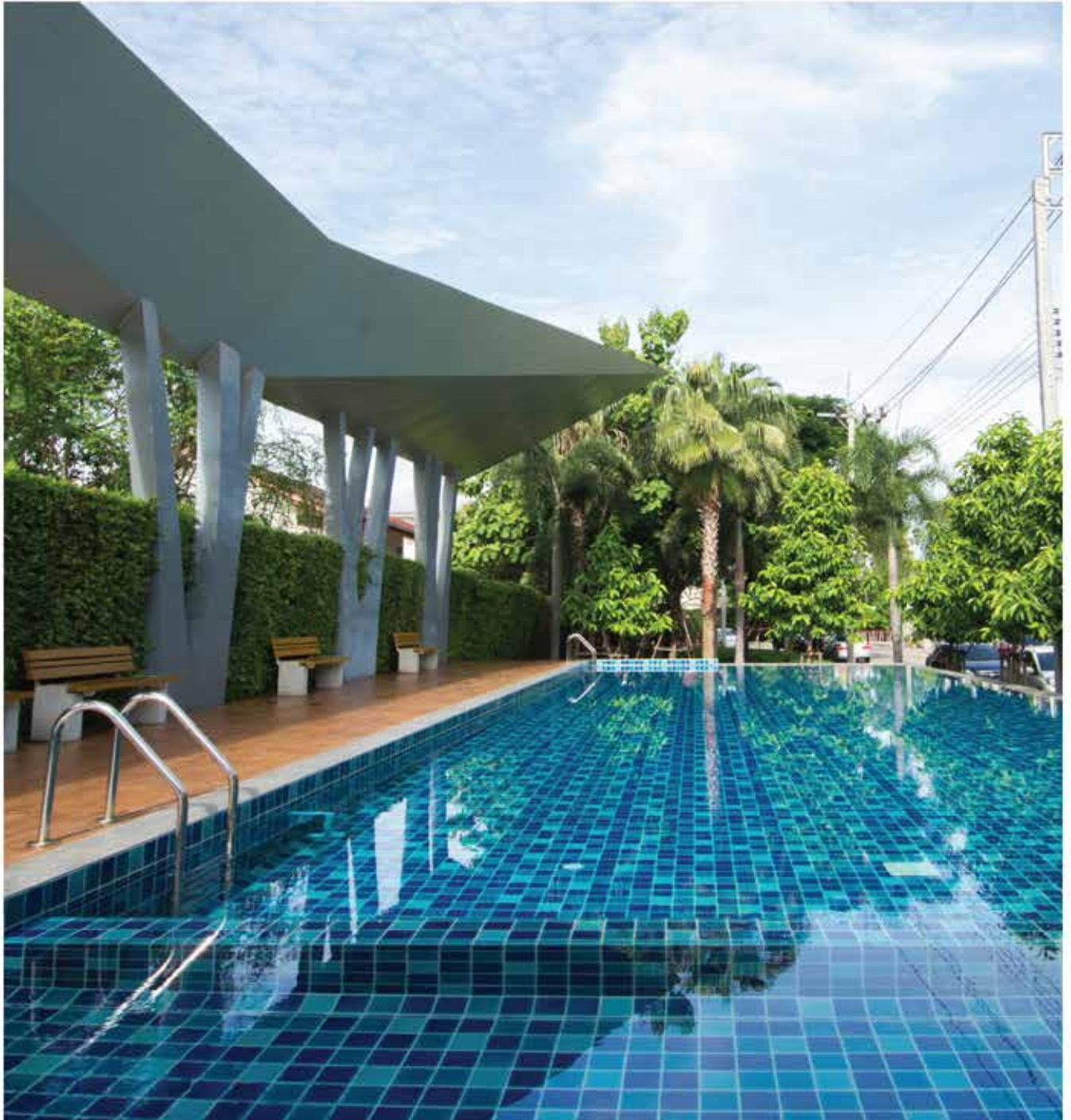
รายชื่อ		บริษัท ประยูรศิริ จำกัด (มหาชน)	บริษัทย่อย				บริษัทในเครือ		
			บจก. ประยูรศิริ ออกซิเจน (2017)	บจก. ประยูรเจนเจอร์	บจก. ประยูรศิริ โอโซน	บจก. ประยูร เอนเนอร์จี้	บจก. เพลินนารี มอลล์	บจก. เพลินแลนด์	บจก. เอโฟร์ เจนเจอร์
ศ.ดร.วรภัทร	โธณะเกษม	/ , X , @							
รศ.อัญชลี	พิพัฒน์เสริญ	/ , \$, @							
พศ.มนต์พกา	วงษา	/ , \$, @							
ดร.วิลาวัลย์	ธรรมชาติ	/ , \$, @							
นางสาวสิริลักษณ์	โกวิทจินดาชัย	/ , // , 0			/ , // , 0		/ , // , 0	/ , // , 0	
นายขวัญชัย	มงคลกิจทวีผล	/ , // , 0	/ , // , 0		/ , // , 0		/ , // , 0		/ , // , 0
นายปริญญา	โกวิทจินดาชัย*	/ , // , 0				/ , // , 0			
นายนิรุ	อินทร์กว้าง*	/							
นายชัยรัตน์	โกวิทจินดาชัย	// , 0		/ , // , 0			/ , // , 0		
นายพพพรรณ	ชัยหลักทอง						/ , // , 0	/ , // , 0	/ , // , 0
นายชาโอ	โกวิทจินดาชัย		/ , // , 0	/ , // , 0	/ , // , 0	/ , // , 0			
นางสาวละอองดาว	ทรงสัณย์					/ , // , 0			

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

* กรรมการได้รับการแต่งตั้ง เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2563



OXYGEN COMMUNITY



ชิกเนเจอร์ รัมอินทรา : พรีเมียมทาว์นโฮม 3 ชั้น
ใจกลางรามอินทรา 109 ใกล้รถไฟฟ้า & แฟชั่นไอส์แลนด์

เริ่ม 5.8 ล้าน*

iconature

OXYGEN COMMUNITY



อิคอนเนเจอร์ ศาลาया : บ้านกว้าง ฟังก์ชันใหญ่ พร้อมดีไซน์ที่เชื่อมต่อ
พื้นที่ภายในบ้านและนอกบ้านอย่างลงตัว

เริ่ม 3.99 ล้าน*

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย จากการมุ่งเน้นความเป็นหนึ่งในผู้นำด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไทย จึงทำให้ได้รับการยอมรับ และความไว้วางใจจากผู้บริโภค

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

โครงสร้างรายได้ของบริษัท และบริษัทย่อย

โครงสร้างรายได้ของบริษัท และบริษัทย่อย สำหรับ ปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 ดังนี้

รายได้	ผู้ดำเนินการ	2561		2562		2563	
		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยวตลาดบน	บริษัท	197.00	7.85	159.11	8.74	402.26	16.51
บ้านเดี่ยวตลาดกลาง/บ้านแฝด	บริษัท	825.82	32.89	560.10	30.76	733.28	30.10
ทาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ	บริษัท/ปรีณเวนเจอร์	1,118.81	44.56	814.63	44.74	963.18	39.54
อาคารชุดพักอาศัย	บริษัท/ปรีณเวนเจอร์	217.58	8.67	146.38	8.04	253.36	10.40
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	บริษัท/ปรีณเวนเจอร์	2,359.21	93.95	1,680.23	92.27	2,352.07	96.56
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	เพลินนารี มอลล์	122.62	4.88	107.46	5.90	37.47	1.54
รายได้จากการขายสินค้า	ปรีณสิริออกซิเจน(2017)	5.13	0.20	4.85	0.27	0	0
รายได้จากการขายที่ดินเปล่า	บริษัท	0	0	0.64	0.04	0	0
รายได้อื่น	บริษัท/บริษัทย่อย	24.05	0.96	27.82	1.53	46.33	1.90
รวมรายได้ทั้งสิ้น		2,511.01	100.00	1,821.00	100.00	2,435.87	100.00

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

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ส่วนใหญ่จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นร้อยละ 93.95 ร้อยละ 92.27 และร้อยละ 96.56 ของรายได้รวมตามลำดับ และในปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายบ้านเดี่ยว,ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.74 ร้อยละ 44.56 และร้อยละ 8.67 ของรายได้รวมตามลำดับ ในปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายบ้านเดี่ยว,ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 39.5 ร้อยละ 44.74 และร้อยละ 8.04 ของรายได้รวมตามลำดับ และในปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายบ้านเดี่ยว, ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารชุดพักอาศัย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 46.61 ร้อยละ 39.54 และร้อยละ 10.40 ของรายได้รวมตามลำดับ

ในปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายทาวน์เฮ้าส์สูงกว่าบ้านเดี่ยว และอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งมีมูลค่า 1,118.81 ล้านบาท ปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายทาวน์เฮ้าส์สูงกว่าบ้านเดี่ยวและอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งมีมูลค่า 814.63 ล้านบาท และในปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายทาวน์เฮ้าส์สูงกว่าบ้านเดี่ยวและอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งมีมูลค่า 963.18 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายวัสดุก่อสร้างประเภท ปูนซีเมนต์ สี เหล็ก ไม้ และการก่อสร้าง เป็นต้น โดยในปี 2561 ปี 2562 มีสัดส่วนการขายสินค้าร้อยละ 0.20 ร้อยละ 0.27 ของรายได้รวมตามลำดับ และในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีรายได้จากการขายวัสดุก่อสร้างประเภท ปูนซีเมนต์ สี เหล็ก ไม้ และการก่อสร้าง

ในปี 2561 บริษัทมีรายได้ส่วนใหญ่มาจากเงินค่าจองบ้านที่ลูกค้าที่ไม่มาทำสัญญาเมื่อถึงกำหนดเวลา และค่างวดผ่อนชำระที่ลูกค้าชำระมาระยะหนึ่งแล้วหยุดชำระโดยไม่มาติดต่อบริษัท ปี 2562 บริษัทมีรายได้ส่วนใหญ่มาจากการให้บริการที่จอดรถห้างเพลินาโมอลล์ และในปี 2563 บริษัทมีรายได้ส่วนใหญ่มาจากค่าเสียหายได้รับคืนจากการไล่คดีความ

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

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



บริษัทให้ความสำคัญกับคุณภาพสินค้าเป็นอย่างมาก โดยผสานทุกรายละเอียด ทุกความประณีต ด้วยวัสดุคุณภาพที่คัดสรรด้วยความตั้งใจในทุกองค์ประกอบของบ้าน อีกทั้งยังมีการตรวจสอบคุณภาพของผลิตภัณฑ์ในทุกๆ ขั้นตอน รวมทั้งมีการพัฒนาปรับปรุงผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ผลิตภัณฑ์ตรงกับความต้องการของลูกค้า

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

ผลิตภัณฑ์ของบริษัทมี 2 ประเภท ดังนี้

1. ประเภทหมู่บ้านจัดสรร

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

บ้านเดี่ยว (Single Detached House)	ทาวน์เฮ้าส์และโฮมออฟฟิศ (Town House & Home Office)
บ้านเดี่ยวตลาดบน	ทาวน์โฮม แบบ 3 ชั้น
ตราสัญลักษณ์โครงการ : PRINN	ตราสัญลักษณ์โครงการ : CORAZON
ชื่อโครงการ : ปรีณญ์	ชื่อโครงการ : โคราชอน
บ้านเดี่ยวตลาดกลางถึงบน	ทาวน์โฮม แบบ 3 ชั้น
ตราสัญลักษณ์โครงการ : Zerene iconature	ตราสัญลักษณ์โครงการ : six nature
ชื่อโครงการ : ซีริน และ อีคอนเนเจอร์	ชื่อโครงการ : ซิกเนเจอร์
	ทาวน์เฮ้าส์ แบบ 2 ชั้น
	ตราสัญลักษณ์โครงการ : CITY sense forét
	ชื่อโครงการ : ซิตี้เซนส์ วอร์ส

2. ประเภทอาคารชุดพักอาศัย(Condominium)

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่ายของบริษัทนั้นเป็นการพัฒนาโครงการในลักษณะแนวสูง โดยรูปแบบอาคารชุดพักอาศัย และรูปแบบโครงการ ในแต่ละโครงการ จะแตกต่างกันออกไปตามความเหมาะสมของที่ตั้งของโครงการ และความต้องการของลูกค้า ซึ่งในแต่ละโครงการที่บริษัทพัฒนานั้น จะมีสาธารณูปโภคโครงการอย่างครบครัน โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกและการรักษาความปลอดภัย เช่น สระว่ายน้ำ ล้อมรอบด้วยสวน ลิฟท์ ระบบจานดาวเทียม ระบบรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทได้แบ่งประเภทของผลิตภัณฑ์

ออกเป็น 3 ตราสินค้า เพื่อให้ชัดเจนในการวางตำแหน่งของผลิตภัณฑ์และช่วยต่อการจดจำโดย

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

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

อาคารชุดพักอาศัยประเภทระดับความสูงไม่เกิน 23 เมตร (Low Rise)		อาคารชุดพักอาศัยประเภทระดับความสูงเกิน 23 เมตร (High Rise)	
ตราสัญลักษณ์โครงการ	: BRIDGE	ตราสัญลักษณ์โครงการ	: 
ชื่อโครงการ	: บริดจ์	ชื่อโครงการ	: เดอะคอมพลีท
ตราสัญลักษณ์โครงการ	: smartZ (Non BOI)		
ชื่อโครงการ	: สมาร์ท Z		
ตราสัญลักษณ์โครงการ	: smart (BOI)		
ชื่อโครงการ	: สมาร์ท คอนโด		
ตราสัญลักษณ์โครงการ	: THE PRIDE CONDOMINIUM PATTAYA		
ชื่อโครงการ	: เดอะไพรด์		
ตราสัญลักษณ์โครงการ	: zelle		
ชื่อโครงการ	: เซล		
ตราสัญลักษณ์โครงการ	: zelle+		
ชื่อโครงการ	: เซล พลัส		

หน่วย: ล้านบาท

โครงการ/ราคาขายต่อผู้ถือหุ้น	ลักษณะโครงการ /พื้นที่โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	รวม		ขายแล้ว		โอนแล้ว		ยอดสินค้า รอการขาย - รอพร้อม			มูลค่าเงิน ลงทุนใน โครงการ	ความคืบหน้า ในการก่อสร้าง		
			ผู้ถือหุ้น	มูลค่า โครงการ	ผู้ถือหุ้น	มูลค่า โครงการ	ผู้ถือหุ้น	มูลค่า โครงการ	ผู้ถือหุ้น	มูลค่า โครงการ	ร้อยละ/ มูลค่า โครงการ		ร้อยละ/ มูลค่า โครงการ		
ทาวน์เฮ้าส์															
Sixnature เอกชัย-บางบอน (ราคา 3.39-4.09 ล้านบาท)	ทาวน์โฮม 3 ชั้น 15-1-88 ไร่	ซอยเอกชัย บางบอน 64/5	183	726.74	182	720.75	99.18	182	720.75	99.18	1	5.99	0.82	339.95	100.00
Sixnature รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 24) (ราคาเริ่มต้น 3.39 ล้านบาท)	ทาวน์โฮม 3 ชั้น	ถนนรามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 24)	152	523.79	151.00	517.20	98.74	151.00	517.20	98.74	1.00	6.59	1.26	420.38	100.00
Corazon ประชาชื่น (ราคาเริ่มต้น 7.99 ล้านบาท)	ทาวน์โฮม 3 ชั้น	ด.บางตลาด อ.ลาดบัวหลวง นนทบุรี	135	856.32	125.00	785.03	91.67	125.00	785.03	91.67	10.00	71.29	8.33	624.90	97.24
Citysense พระราม 2 - กำแพง (ราคา เริ่มต้น 2.49 ล้านบาท)	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	แขวงกำแพง เขตบางขุนเทียน กทม.	424	1,295.83	406.00	1,227.74	94.75	406.00	1,227.74	94.75	18.00	68.09	5.25	773.62	92.74
Citysense พระราม 69 (ราคาเริ่มต้น 2.25 ล้านบาท)	ทาวน์เฮ้าส์ 2ชั้น 31-1-62.6 ไร่	ซอยพระราม 69 หนองแขม กทม.	369	952.24	365.00	934.88	98.18	365.00	934.88	98.18	4.00	17.36	1.82	597.22	100.00
Citysense รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 30) (ราคา เริ่มต้น 2.29 ล้านบาท)	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	ถนนรามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 30) ปิ่นบุรี	243	610.84	242.00	605.55	99.13	242.00	605.55	99.13	1.00	5.29	0.87	401.56	100.00
Citysense ศาลายา (ราคา เริ่มต้น 2.29 ล้านบาท)	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	ด.ศาลายา อ.นครชัยศรี นครปฐม	460	1,208.29	459.00	1,202.30	99.50	459.00	1,202.30	99.50	1.00	5.99	0.50	753.44	93.43
Citysense รังสิต (ราคา เริ่มต้น 2.49 ล้านบาท)	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	ด.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง ปทุมธานี	97	275.24	91.00	251.40	91.34	91.00	251.40	91.34	6.00	23.84	8.66	229.16	97.48
ฟอร์ส ปิ่นเกล้า พุทธเมฆา สาย 5 (ราคาเริ่มต้น 2.29 ล้านบาท)	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	พุทธเมฆา สาย 5	485	1,386.16	66.00	174.14	12.56	65.00	171.55	12.38	419.00	1,212.02	87.44	905.99	50.61
รวมทาวน์เฮ้าส์			2,548	7,835	2,087.00	6,418.98	81.92	2,086.00	6,416.40	81.89	461.00	1,416.46	18.08	4,140.24	95.82

หน่วย: ล้านบาท

โครงการ/ราคาขายต่อยูนิต	ลักษณะโครงการ /พื้นที่โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	รวม		ขายแล้ว		โอนแล้ว		ยอดสินค้า			มูลค่าเงินลงทุนโครงการ	ความคืบหน้าในการก่อสร้าง		
			ยูนิต	มูลค่าโครงการ	ยูนิต	มูลค่า	ร้อยละ/มูลค่าโครงการ	ยูนิต	มูลค่า	ร้อยละ/มูลค่าโครงการ	รอขาย/มูลค่าโครงการ				
อาคารชุด															
เดอะพัลส์ ลาพราว 44 (ราคา 1.29-3.80 ล้านบาท)	คอนโดมิเนียม 1-2-0 ไร่	ซอยลาดพร้าว 44	202.00	324.64	201.00	320.85	98.83	201.00	320.85	98.83	1.00	3.79	1.17	163.74	100.00
เดอะคอนเฟิร์ม ราชมรรคา (ราคา 1.79-12.08 ล้านบาท)	คอนโดมิเนียม 3-3-0 ไร่	ถนนราชปรารภ	555.00	1,664.80	553.00	1,640.19	98.52	553.00	1,640.19	98.52	2.00	24.61	1.48	1,111.53	100.00
บริดจ์ พลัส 37 (ราคา 1.44-3.40 ล้านบาท)	คอนโดมิเนียม 3-3-0 ไร่	ซอยพลายวัน 37	264.00	590.86	263.00	587.47	99.43	263.00	587.47	99.43	1.00	3.39	0.57	322.24	100.00
สมาร์ต คอนโด พาราม 2 (ราคา 0.69-0.99 ล้านบาท)	คอนโดมิเนียม 17-1-63.70 ไร่	ถนนพหลโยธิน 2 บางเขนเทียม กทม.	2,062.00	1,942.40	2,055.00	1,919.86	98.84	2,055.00	1,919.86	98.84	7.00	22.54	1.16	1,174.87	100.00
บริดจ์ สแควร์-ราชมรรคา (ราคา 3.69-6.05 ล้านบาท)	คอนโดมิเนียม 3-0-60.3 ไร่	ถนนราชมรรคา ราชบุรี	91.00	375.83	90.00	370.34	98.54	90.00	370.34	98.54	1.00	5.49	1.46	152.09	100.00
สมาร์ต คอนโด วังพล (ราคา 1.80 - 5.00 ล้านบาท)	คอนโดมิเนียม 7-3-10 ไร่	ถนนรัชดาภิเษก บางเขน กทม.	724.00	743.48	717.00	728.88	98.04	717.00	728.88	98.04	7.00	14.60	1.96	430.52	100.00
เอส รัชดาภิเษก (ราคาเริ่มต้น 1.49 ล้านบาท)	คอนโดมิเนียม	ถนนรัชดาภิเษก	570.00	1,190.35	547.00	1,112.38	93.45	547.00	1,112.38	93.45	23.00	77.97	6.55	853.23	100.00
เอส พลัส ลาพราว (ราคา 1.99 ล้านบาท)	คอนโดมิเนียม	ลาดพร้าว	93.00	200.34	59.00	121.36	60.58	58.00	119.19	59.49	34.00	78.98	39.42	154.84	100.00
เอส ศาสนา (ปริญญา) ราชมรรคา 1.59 ล้านบาท	คอนโดมิเนียม	ด.ศ.สาฯ อ.นครชัยศรี	474.00	971.57	228.00	422.72	43.51	228.00	422.72	43.51	246.00	548.85	56.49	581.44	84.83
เอส ศาสนา (ปริญญาเจดีย์) ราชมรรคา 1.59 ล้านบาท	คอนโดมิเนียม	ด.ศ.สาฯ อ.นครชัยศรี	395.00	800.49	217.00	406.50	50.78	217.00	406.50	50.78	178.00	393.99	49.22	443.23	82.82
เอส รัชดาภิเษก เฟส 2 (ปริญญาเจดีย์) ราชมรรคา 1.49 ล้านบาท	คอนโดมิเนียม	ถนนรัชดาภิเษก	77.00	174.30	53.00	114.54	65.71	52.00	112.55	64.57	24.00	59.76	34.29	220.24	86.56
รวมอาคารชุด			5,507	8,979.05	4,983	7,745.08	86.26	4,981	7,740.92	86.21	524.00	1,233.97	13.74	5,610.50	96.40
รวมทั้งสิ้น (ปริญญา + ปริญญาเจดีย์)			10,078	31,319.10	8,405	23,601.34	75.36	8,401	23,592.11	75.33	1,673	7,717.76	24.64	18,957.75	90.63

2.2 การตลาดและการแข่งขัน

2.2.1 กลยุทธ์ทางการตลาดและข้อได้เปรียบทางการแข่งขันของบริษัท

จากกลยุทธ์ระดับธุรกิจ (Business Strategy) บริษัทใช้กลยุทธ์โดยมุ่งเน้นสร้างความแตกต่างให้กับผลิตภัณฑ์และบริการ (Differentiation-base Focus) ทั้งยังมุ่งเน้นให้เกิดความเชื่อมั่นในบริษัทและผลิตภัณฑ์กับผู้บริโภค ดังนั้น ด้านการตลาดของบริษัทจึงมีกลยุทธ์การแข่งขันแบ่งออกได้ดังนี้

1. ด้านผลิตภัณฑ์บริษัท

บริษัทให้ความสำคัญอย่างมากในกลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์ โดยมุ่งเน้นการสร้างแตกต่างในตัวผลิตภัณฑ์ภายใต้สโลแกน "The Art of Living" เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีความต้องการที่แตกต่างกัน เช่น ท่าเลที่ตั้งโครงการ รูปแบบโครงการ รูปแบบบ้าน ขนาดพื้นที่ใช้สอย เป็นต้น ซึ่งบริษัทได้แยกผลิตภัณฑ์ภายใต้ชื่อโครงการที่แตกต่างกันเพื่อให้ลูกค้าสามารถเลือกซื้อที่อยู่อาศัยได้ตรงกับความต้องการ เพื่อตอบสนองความพึงพอใจและรองรับความต้องการของลูกค้า จากการควบคุมการทำงานในทุกขั้นตอน ไม่ว่าจะเป็นการเลือกทำเลที่ตั้งในการซื้อที่ดิน การออกแบบบ้าน การออกแบบโครงการและสภาพแวดล้อม การเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพ และการก่อสร้าง รวมไปถึงการพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทได้รับการยอมรับและความเชื่อมั่นจากลูกค้าในเรื่องแบบบ้านที่สวยงาม ความลงตัวของพื้นที่ใช้สอย รูปแบบโครงการและสภาพแวดล้อมที่ร่มรื่น ภายใต้แนวคิด (Oxygen Community) ความประณีตในการก่อสร้าง และการเลือกใช้วัสดุที่ดีได้มาตรฐาน

2. ด้านการกำหนดราคาผลิตภัณฑ์

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

3. ด้านการส่งเสริมการตลาด

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

บริษัทใช้สื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางต่างๆ เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท ดังนี้

กลยุทธ์ Above the Line

- การโฆษณาผ่านสื่อเว็บไซต์ www.prinsiri.com
- การโฆษณาประชาสัมพันธ์ผ่านกลุ่ม Social Media ต่างๆ เช่น Facebook, Instagram, Youtube, Line อย่างเป็นทางการ เป็นต้น
- แนะนำโครงการผ่านสื่อ ได้แก่ Think of Living (คิดเรื่องอยู่), Home Buyers Guide (พลอยว่า), บ้านและสวน, Mr.Oe (เล่าเรื่องบ้าน), Spin9 (spin9), HOMENAYOO
- 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 LINE ADD ของธนาคาร

ปี 2552 และปี 2553

บริษัทฯ ได้สร้างตราสินค้าและทำการประชาสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เกิดการจดจำ

ผลิตภัณฑ์ของบริษัท ภายใต้ชื่อ "Sixnature" ซึ่งเป็นตราสินค้าประเภททาวน์โฮม 3 ชั้น และ ภายใต้ชื่อ "Citysense" เป็นตราสินค้าประเภททาวน์เฮาส์ 2 ชั้น

ปี 2554

บริษัทได้สร้างตราสินค้าภายใต้ชื่อ "Zerene" เป็นตราสินค้าประเภทบ้านเดี่ยว

ปี 2556

บริษัทได้สร้างตราสินค้าเพิ่มขึ้น ภายใต้ชื่อ "Iconature" เป็นตราสินค้าประเภทบ้านแฝด และภายใต้ชื่อ "PRINN" เป็นตราสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวระดับบน

ปี 2557

บริษัทได้เปิดตราสินค้าใหม่ ภายใต้ชื่อ “Zelle” เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยความสูงไม่เกิน 23 เมตร (Low Rise) และ “CORAZON” เป็นตราสินค้าประเภท ทาวน์โฮมระดับ ปานกลาง - บน

ปี 2562

บริษัทได้เปิดตราสินค้าใหม่ ภายใต้ชื่อ “Zelle+Talat Phlu Station” เป็นโครงการ อาคาร ชุดพักอาศัย ความสูงไม่เกิน 23 เมตร (Low Rise)

4. ด้านต้นทุนผลิตภัณฑ์

บริษัทมีการบริหารต้นทุนผลิตภัณฑ์ ที่มุ่งเน้นในการควบคุมราคาต้นทุนในการพัฒนาโครงการให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมเพื่อรักษาอัตรากำไรขั้นต้น และเพื่อให้ราคาผลิตภัณฑ์ของบริษัทอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันได้ โดยเริ่มตั้งแต่การคัดเลือกที่ดินและจัดซื้อที่ดินให้อยู่ในระดับราคาที่เหมาะสม การวิจัยและพัฒนาในการเลือกแบบบ้านที่เหมาะสม มีการใช้วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งที่มีคุณภาพดีและได้มาตรฐานโดยมีต้นทุนไม่เกินจากที่ได้กำหนดไว้ การพัฒนาเทคนิคและเทคโนโลยีในการก่อสร้างเพื่อควบคุมต้นทุนในการก่อสร้าง ทั้งนี้ยังช่วยเพิ่มประสิทธิภาพ และมาตรฐานผลิตภัณฑ์ให้สูงขึ้นอีกด้วย

5. บริการหลังการขาย

เพื่อให้ลูกค้ามีความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ของบริษัท และเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์ บริษัทจึงมีการบริการหลังการขายสำหรับผู้ซื้อผลิตภัณฑ์ของบริษัท โดยมีการรับประกันคุณภาพของบ้านเป็นระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่โอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า สำหรับความบกพร่องที่เกิดจากการก่อสร้าง วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง

2.2.2 ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

จากประเภทของผลิตภัณฑ์ของบริษัท ซึ่งได้แก่ ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุดพักอาศัย ดังนั้น ลักษณะลูกค้าของบริษัทจะเป็นลักษณะที่เป็นผู้ต้องการที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ ลูกค้าในแต่ละรายจะมีความต้องการที่อยู่อาศัย ประเภทต่างๆ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์/ทาวน์โฮม และอาคารชุดพักอาศัย ที่แตกต่างกันออกไปตามเหตุผล เชื้อชาติ และข้อจำกัด ทั้งนี้ ถือได้ว่าลูกค้าดังกล่าวนี้เป็นผู้บริโภคขั้นสุดท้าย (End User)

เพื่อให้ลูกค้าสามารถเลือกซื้อที่อยู่อาศัยได้ตรงกับตามความต้องการ บริษัทจึงได้ผลิตที่อยู่อาศัยให้มีความหลากหลายเพื่อตอบสนองความพึงพอใจและรองรับความต้องการของลูกค้า โดยแบ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท ตามรายได้ของลูกค้า ดังนี้

- 1) กลุ่มที่มีรายได้สูง สำหรับผลิตภัณฑ์ของบริษัทที่มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในกลุ่มนี้จะเป็นผลิตภัณฑ์ประเภทบ้านเดี่ยวตลาดบนในชื่อโครงการ “ปรีณัฐ (PRINN)”
- 2) กลุ่มที่มีรายได้ค่อนข้างสูง สำหรับผลิตภัณฑ์ของบริษัทที่มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในกลุ่มนี้ จะเป็นผลิตภัณฑ์ประเภทบ้านเดี่ยวตลาดกลาง ในชื่อโครงการ “ซีเรน (Zerene)” และ “อิคอนเนเจอร์ (Iconature)” ประเภททาวน์โฮม โฮมออฟฟิศในชื่อโครงการ “โคราซอน (CORAZON)” ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ในชื่อโครงการ “เดอะคอมพลีท (The Complete), “บริดจ์ (Bridge), “เดอะไพรด์ (The Pride), “สมาร์ต Z” (SmartZ), “เซล (Zelle)” และ เซลพลัส (Zelle+)
- 3) กลุ่มที่มีรายได้ปานกลางลงไป สำหรับผลิตภัณฑ์ของบริษัทที่มุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในกลุ่มนี้ จะเป็นผลิตภัณฑ์ประเภททาวน์โฮมในชื่อโครงการ “ซิกเนเจอร์” (Sixnature) และทาวน์เฮาส์ในชื่อโครงการ “ซิตีเซนส์” (Citysense) ประเภทอาคารชุดพักอาศัย ในชื่อโครงการ “สมาร์ต คอนโด” (Smart Condo)

2.2.3 การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทจำหน่ายผลิตภัณฑ์โดยผ่านช่องทางการจำหน่ายแบบช่องทางตรง และเป็นการขายโดยพนักงานขายของบริษัท ซึ่งประจำอยู่ที่สำนักงานขายตามโครงการต่างๆ นอกจากนี้ บริษัทมีการขายผ่านพนักงานขายของบริษัทโดยการออกจัดงานแสดงสินค้าตามสถานที่ต่างๆ ที่สำคัญเป็นครั้งคราวอีกด้วย

2.2.4 ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขันในอนาคต

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย รายงานว่า ในช่วงท้ายของปี ตลาดที่อยู่อาศัย เริ่มมีข่าวดีหลังจากการฟื้นตัวขึ้นที่มีความคืบหน้ามากขึ้น ประกอบกับตัวเลขเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 3 จากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ซึ่งออกมาดีกว่าที่คาด โดยส่งผลด้านบวกต่อตลาดที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตามการระบาดของโควิดได้ส่งผลกระทบต่อปี 2563 ทั้งจำนวนหน่วยเปิดตัวและยอดโอนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีการหดตัวลงอย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับทิศทางการตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2564 น่าจะผ่านจุดต่ำสุดมาแล้ว แต่แนวโน้มข้างหน้ายังคงเผชิญกับความท้าทายต่างๆ อาทิ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจ กำลังซื้อ และสถานการณ์โควิด-19 ทั้งในและต่างประเทศ นอกจากนี้ แรงกดดันจากจำนวนที่อยู่อาศัยสะสมรอขายที่ทรงตัวอยู่ในระดับสูง ส่งผลทำให้ผู้ประกอบการยังระมัดระวังในการเปิดโครงการ เพิ่มเติม ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า ในปี 2564 การเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในเขต

กรุงเทพฯ และปริมณฑล น่าจะอยู่ที่ประมาณ 7.2- 7.5 หมื่นหน่วย หรือหดตัวประมาณร้อยละ 1.4 ถึงขยายตัวเล็กน้อย 2.7 (YoY) เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ขณะที่กำลังซื้อของผู้บริโภคทั้งชาวไทยและต่างชาติยังอยู่ในภาวะของการฟื้นตัวที่ค่อนข้างจำกัด ส่งผลทำให้การจองซื้อที่อยู่อาศัยเปิดใหม่น่าจะยังไม่กลับเข้าสู่ภาวะปกติ โดยผู้ประกอบการยังคงต้องจัดโปรโมชั่นเพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า จำนวนยอดขายที่อยู่อาศัยในปี 2564 จะอยู่ที่ประมาณ 1.85 – 1.89 แสนหน่วย หรือหดตัวประมาณร้อยละ 1.1 ถึงขยายตัวร้อยละ 1.1 (YoY) เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตามก็ยังต้องติดตามนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ ที่อาจเข้ามาช่วยสร้างบรรยากาศเชิงบวกต่อธุรกิจที่อยู่อาศัยในระยะข้างหน้า

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยเริ่มมีข่าวดี เมื่อบริษัทผู้พัฒนาวัคซีนป้องกันโรคโควิด 2 ราย มีผลทดลองที่มีความคืบหน้าอย่างมาก ขณะที่รายงานตัวเลขเศรษฐกิจไทยในไตรมาส 3 ของปี 2563 ของ สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) มีการฟื้นตัวดีกว่าที่คาด อย่างไรก็ตาม ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยยังต้องใช้เวลาอีกสักกระยะกว่าที่จะฟื้นตัว

ดังนั้น ในช่วงที่เหลือของปี 2563 ผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยยังให้ความสำคัญกับการทำตลาดเพื่อกระตุ้นเร่งสร้างยอดขายทั้งกลุ่มลูกค้าในประเทศและชาวต่างชาติที่ให้ความสนใจในตลาดที่อยู่อาศัยของไทยอย่างต่อเนื่อง ส่วนหนึ่งมาจากตลาดยังไม่มั่นใจว่ารัฐบาลจะมีการต่ออายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าจดจำนองที่อยู่อาศัยที่จะสิ้นสุดลงในวันที่ 24 ธันวาคม 2563 โดยเฉพาะการเร่งระบายที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จรอขาย ที่มีการปรับลดราคา การแจกของสมนาคุณ เพื่อเร่งกระตุ้นการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคที่มีความพร้อมทางการเงิน แม้จะกระทบต่อผลกำไรของผู้ประกอบการบางราย แต่เป็นการรักษาระดับสภาพคล่องให้กับธุรกิจ ทำให้ผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ปรับเปลี่ยนแผนการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ไปยังปีหน้า สำหรับทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในปี 2564 ศูนย์วิจัยกสิกรไทยมองว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยปี 2564 ยังคงทรงตัวอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา

แนวโน้มของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2564 ยังมีหลายปัจจัยที่ต้องติดตาม โดยเฉพาะปัจจัยโควิด-19 ทั้งในและต่างประเทศที่จะเป็นตัวแปรสำคัญซึ่งหากทางการไทยสามารถบริหารจัดการไม่ให้เกิดการระบาดของโรคโควิดในประเทศ กอปรกับสถานการณ์การระบาดในต่างประเทศไม่ได้ยกระดับรุนแรงอย่างมีนัยสำคัญนั้น

น่าจะช่วยให้เศรษฐกิจไทยยังสามารถรักษาระดับการฟื้นตัวได้ ซึ่งจะมีผลในด้านบวกต่อความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย และการลงทุนของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยให้มีภาพที่ไม่แย่ไปกว่าในปี 2563

การลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ปี 2564 ผู้ประกอบการยังเผชิญกับปัจจัยที่ซับซ้อนเนื่องจากจำนวนที่อยู่อาศัยสะสมรอขายยังทรงตัวสูงในหลายประเภทและราคา

การลงทุนเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในปี 2564 คาดว่ายังต่ำกว่าระดับศักยภาพ เนื่องจากตลาดที่อยู่อาศัยมีปัจจัยเฉพาะที่สั่งสมมานานอย่างจำนวนที่อยู่อาศัยสะสมรอขายที่ยังทรงตัวระดับสูงเมื่อเทียบกับความสามารถในการระบายที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการ โดย ณ สิ้นปี 2563 คาดว่าจำนวนที่อยู่อาศัยรอขายสะสมอยู่ที่ประมาณ 2.17 แสนหน่วย

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาตามประเภทของที่อยู่อาศัย พบว่าที่อยู่อาศัยทุกประเภทมีจำนวนที่อยู่อาศัยรอขายทรงตัวสะสมทรงตัวระดับสูง โดยในกลุ่มคอนโดมิเนียมและทาวน์เฮาส์มีสัดส่วนของจำนวนที่อยู่อาศัยรอขายสะสมคิดเป็นสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 74 ของจำนวนที่อยู่อาศัยรอขายทั้งหมด โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์ที่อยู่ในระยะหลังมีจำนวนรอขายสะสมเร่งตัวขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากผู้ประกอบการหลายรายอย่างเช่นผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยทั้งรายใหญ่และกลางจากเดิมที่เคยให้ความสำคัญกับการพัฒนาตลาดคอนโดมิเนียมได้ปรับแผนการลงทุนหันมาเปิดทาวน์เฮาส์พร้อมกัน ทำให้ตลาดทาวน์เฮาส์เริ่มมีความเสี่ยงจากอุปทานเหลือขายสะสมเพิ่มขึ้น

ด้วยจำนวนที่อยู่อาศัยสะสมรอขายที่สูงดังกล่าว ส่งผลทำให้ผู้ประกอบการยังต้องเผชิญกับความยากลำบากในการทำตลาดมากขึ้นกว่าในปีที่ผ่านมา เนื่องจาก ในปี 2564 ปัจจัยแวดล้อมตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงสูงมากขึ้น จากภาวะเศรษฐกิจที่ยังฟื้นตัวระดับต่ำ ซึ่งมีผลต่อการกำลังซื้อและความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อของผู้บริโภค นอกจากนี้ความท้าทายในการดึงดูดกำลังซื้อใหม่ๆ เนื่องจากกลุ่มเป้าหมายถูกดูดซับไปในช่วงหลายปีที่ผ่านมาจากการทำตลาดอย่างหนักของผู้ประกอบการและมาตรการกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัย รวมถึงกำลังซื้อของชาวต่างชาติน่าจะยังไม่กลับมา

ขณะเดียวกันการลงทุนโครงการใหม่ในปี 2564 ผู้ประกอบการยังเผชิญข้อจำกัดจากการที่สถาบันการเงินให้ความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย ดังนั้น จึงเป็นปัจจัยที่ซับซ้อนสำหรับผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยในการทำตลาดภายใต้สถานการณ์ที่ผู้ประกอบการบางรายยังจำเป็นต้องเปิดโครงการใหม่ เพื่อบริหารจัดการรายได้ในระยะ 1-2 ปีข้างหน้า

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า การเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล คงจะทรงตัวอยู่ระดับใกล้เคียงกับปี 2563 โดยน่าจะอยู่ที่ประมาณ 7.2 - 7.5 หมื่นหน่วย หรือหดตัวประมาณร้อยละ 1.4 ถึงขยายตัวเล็กน้อย 2.7 (YoY) และคาดว่าจะเป็นการเปิดตัวโครงการในกลุ่มคอนโดมิเนียม หลังจากผู้ประกอบการชะลอการเปิดโครงการ เพื่อระบายสินค้าค้างขาย และรักษาสภาพคล่องทางการเงินในปี 2563 โดยโครงการที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ส่วนใหญ่จะยังเน้นไปยังกลุ่มลูกค้าระดับกลาง ซึ่งเป็นฐานลูกค้าที่มีขนาดใหญ่ในตลาด อย่างไรก็ตาม เนื่องจากปัจจัยแวดล้อมตลาดยังมีความไม่แน่นอนสูง ทำให้แผนการลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยใหม่คงจะมีการปรับเปลี่ยนตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้น

นอกจากนี้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย เห็นว่า การเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในระยะข้างหน้า ผู้ประกอบการคงต้องทำความเข้าใจกับตลาดให้มากขึ้น เน้นกลุ่มตลาดผู้ซื้อชาวไทยเพื่ออยู่อาศัยจริง (Real Demand) ที่ยังคงมีกำลังซื้อ และมีความต้องการเฉพาะ จึงอาจต้องให้ความสำคัญกับการออกแบบที่แตกต่าง โดยชูจุดเด่นในเรื่องของความสะดวกสบายต่อพื้นที่ที่เพิ่มมากขึ้น รวมถึงการปรับลดขนาดของโครงการ

โดยเลือกเปิดโครงการที่สอดคล้องกับความต้องการในพื้นที่เพื่อลดความเสี่ยงและเปิดการขายเร็วขึ้น หลีกเลี่ยงทำเลที่มีการแข่งขันและจำนวนการขายสูงในหลายประเภทและระดับราคา เช่น นนทบุรี-บางบัวทอง รังสิต-ปทุมธานี บางนา-เทพารักษ์ เป็นต้น นอกจากนี้ ในระยะหลังผู้ประกอบการบางรายเริ่มหันไปจับกลุ่มผู้บริโภคในบริเวณเขตพื้นที่รอบนอกที่มีส่วนต่อรถไฟฟ้าสายใหม่มากขึ้น และมีจำนวนสะสมเพิ่มขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการที่มีแผนจะเปิดโครงการในพื้นที่ดังกล่าวคงต้องประเมินสถานการณ์ตลาดเช่นกัน

กิจกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในประเทศยังทรงตัว ขณะที่กลุ่มผู้ซื้อต่างชาติอาจยังมีข้อจำกัดในเรื่องการเดินทางและปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ

สำหรับกิจกรรมการซื้อที่อยู่อาศัยในปี 2564 คาดว่าน่าจะใกล้เคียงกับปี 2563 เนื่องจากปัจจัยเศรษฐกิจที่กำลังอยู่ในช่วงฟื้นตัวจากผลกระทบการระบาดของโควิด-19 ส่งผลให้กำลังซื้อน่าจะยังไม่กลับมา ประกอบกับความกังวลต่อความมั่นคงในอาชีพ โดยเฉพาะในกลุ่มผู้รับทำงาน (First Jobber) ซึ่งถือเป็นอีกกลุ่มลูกค้าสำคัญของผู้ประกอบการที่อยู่อาศัย ที่คงต้องใช้ระยะเวลาอีกสักพักกว่ากำลังซื้อและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคกลุ่มดังกล่าวจะกลับมา

ขณะที่กลุ่มผู้ซื้อชาวต่างชาติ ซึ่งถือเป็นอีกกลุ่มที่มีความสำคัญในตลาดที่อยู่อาศัยของไทย เนื่องจากมีส่วนมูลค่าการ

โอนกรรมสิทธิ์สูงถึงประมาณ 1 ใน 5 ของยอดโอนทั่วประเทศ สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ของต่างชาติในปี 2564 แม้สถานการณ์โควิด-19 ในประเทศจะดีขึ้น และกลุ่มผู้ประกอบการจะพยายามเร่งทำตลาดเพื่อดึงดูดนักลงทุนต่างชาติทั้งกลุ่มผู้ซื้อรายย่อย รวมถึงกลุ่มนักลงทุนที่ซื้อแบบเหมา (Big Lot) ผ่านทั้งตัวแทนที่เป็นเอเยนต์ในประเทศปลายทาง และช่องทางออนไลน์ แต่คาดว่าจำนวนชาวต่างชาติที่จะเข้ามาซื้อในระยะข้างหน้าก็ยังคงมีจำกัด เนื่องจากข้อจำกัดในการเดินทางระหว่างประเทศ ประกอบกับการแพร่ระบาดของโควิด-19 ในประเทศสำคัญของโลก ซึ่งคาดว่าจะส่งผลต่อเนื่องกับความเชื่อมั่นและความสามารถของผู้ซื้อชาวต่างชาติ นอกจากนี้ยังมีประเด็นเรื่องการแข่งขันของตลาดที่อยู่อาศัยในแต่ละประเทศที่น่าจะส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติอีกด้วย

จากเหตุผลดังกล่าว ทำให้ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่าอัตราการจองซื้อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2564 จะมีจำนวนอยู่ที่ประมาณ 7.1 - 7.6 หมื่นหน่วย หรือหดตัวประมาณร้อยละ 5.3 ถึงขยายตัวเล็กน้อย 1.3 (YoY) เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่ยอดโอนกรรมสิทธิ์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จะทรงตัวอยู่ระดับใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมาโดยคาดว่าจะมีจำนวน 1.85 - 1.89 แสนหน่วย หรือหดตัวประมาณร้อยละ 1.1 ถึงขยายตัวเล็กน้อย 1.1 (YoY) เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม ยังคงต้องติดตามความคืบหน้ามาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐที่จะช่วยหนุนตลาดที่อยู่อาศัยอย่างมาตรการช่วยเหลือ/แบ่งเบาภาระการซื้อที่อยู่อาศัย ขณะที่การกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มชาวต่างชาติยังคงต้องติดตามรายละเอียดเนื่องจากเป็นประเด็นที่มีหลายหน่วยงานเกี่ยวข้อง

โดยสรุป ศูนย์วิจัยกสิกรไทย คาดว่าสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 เป็นการปรับตัวในทิศทางที่ค่อยเป็นค่อยไป เนื่องจากปัจจัยแวดล้อมของตลาดที่อยู่อาศัยยังไม่เอื้อให้ผู้ประกอบการยังต้องระมัดระวังการลงทุน เช่นเดียวกับกิจกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัยยังมีข้อจำกัดสูง ทำให้ผู้ประกอบการยังคงต้องทำการตลาดอย่างหนัก

นอกจากนี้ ตลาดอสังหาริมทรัพย์คงจะมีอุปสรรคการแข่งขันที่รุนแรง โดยเฉพาะเมื่อผู้ประกอบการรายใหญ่ต่างเปิดกลยุทธ์เชิงรุกอย่างหนักในทุกกลุ่มลูกค้า ทำให้ผู้ประกอบการรายกลางและรายเล็กคงต้องปรับตัวในการทำธุรกิจ เพื่อให้สามารถแข่งขันได้ในตลาด โดยตัวแปรสำคัญของความสำเร็จของโครงการที่จะเกิดขึ้นนอกจากจะอยู่ที่ตัวสินค้า และทำเลแล้ว ยังต้องอาศัยศักยภาพเฉพาะตัวในด้านการบริหารจัดการในมิติหลายๆ ด้าน เช่น การบริหารต้นทุน ในภาวะที่ยอดขายยังต่ำ ขณะที่ต้นทุนการทำธุรกิจคงตัวสูง ไม่ว่าจะเป็นค่าวัสดุก่อสร้าง ราคาที่ดิน ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่คาดว่าจะกลับมาจัดเก็บเต็มรูปแบบ การบริหาร

ต้นทุนให้ต่ำกว่าย่อมหมายถึงการตั้งราคาได้ต่ำกว่าคู่แข่ง หรือมีมาร์จิ้นกำไรที่สูงกว่าคู่แข่ง รวมถึงการนำเทคโนโลยีมาปรับใช้ให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และการจัดการบริหารต้นทุนให้มีประสิทธิภาพ เช่น การบริหารทรัพยากร และพื้นที่ โดยอาจนำเทคโนโลยีด้านการวิเคราะห์ข้อมูลเข้ามาช่วยประเมินผล ประกอบกับการปรับรูปแบบไปทำการตลาดผ่านช่องทางออนไลน์มากยิ่งขึ้น รวมถึงการนำเทคโนโลยีการสร้างสภาพแวดล้อมเสมือนจริงทั้งในรูปแบบ 2 มิติ และ 3 มิติ เพื่อช่วยดึงดูดและเข้าถึงกลุ่มผู้บริโภคจำนวนมากได้อย่างรวดเร็วขึ้น

(ที่มา: <https://www.enancethai.com/LastestNews/LatestNewsMain.aspx?release=y&ref=M&id=Y2tia1dWMkubjA9&fbclid=IwAR0oPtmnO3vk4gdC6SBtiWnhgHZEIuJOSSzJOZCuqHTJ4HC-ukOgc3uMad0>)

ทั้งนี้ บริษัท เอเจนซี ฟอว์เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด ได้รายงาน ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ เดือนมกราคม – ธันวาคม 2563 พบว่ามีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดขายทั้งหมด 73,093 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 288,883 ล้านบาท มีสัดส่วนของโครงการที่อยู่อาศัยคิดเป็น 99.4% 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 <0.500 mil.Baht	96	68	134	15	70	1	324	9	333
0.500 - 1.000					672		672		672
1.001 - 2.000	4	66	5,952		11,410	4	17,436		17,436
2.001 - 3.000	13	514	14,496	9	8,329	3	23,364		23,364
3.001 - 5.000	1,481	4,730	7,866	87	3,662	13	17,839		17,839
5.001 -10.000	6,406	2,227	566	121	1,280	1	10,601	6	10,607
10.001-20.000	1,492	156	145	50	354		2,197	13	2,210
>20.000	649	8	75	3	199		934	31	965
Overall	10,045	7,701	29,100	270	25,906	21	73,043	50	73,093
Proportion	13.7%	10.5%	39.8%	0.4%	35.4%	0.0%	99.9%	0.1%	100%

ที่มา: บริษัท เอเจนซี ฟอว์เรียลเอสเตท 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					586		586		586
1.001 - 2.000	8	109	9,783		17,281	6	27,187		27,187
2.001 - 3.000	36	1,371	35,952	23	20,939	8	58,329		58,329
3.001 - 5.000	6,588	19,330	29,139	362	12,991	47	68,457		68,457
5.001 -10.000	43,947	14,644	3,829	808	8,745	10	71,983	48	72,031
10.001-20.000	19,438	1,900	2,362	721	4,282		28,703	230	28,933
>20.000	22,434	269	2,354	102	6,855		32,014	1,346	33,360
Overall	92,451	37,623	83,419	2,016	71,679	71	287,259	1,624	288,883
Proportion	32.2%	13.1%	29.0%	0.7%	25.0%	0.0%	99.4%	0.6%	100%

ที่มา: บริษัท เอเจนซี ฟอว์เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด

มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดใหม่ เดือนมกราคม ธันวาคม 2563 มีจำนวนหน่วยทั้งหมดที่เสนอขาย เป็นบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด 10,045 หน่วย มีมูลค่า 92,451 ล้านบาท คิดเป็น 32% ของมูลค่ารวม รองลงมาคือ ทาวน์เฮ้าส์ 29,100 หน่วย มูลค่า 83,419 ล้านบาทคิดเป็น 29% ของมูลค่ารวม และอันดับที่ 3 คือ อาคารชุด 25,906 หน่วย มูลค่า 71,679 ล้านบาท คิดเป็น 25% ของมูลค่ารวม

บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด พบว่าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มระดับราคา 5-10 ล้านบาท มีมูลค่า 58,591 ล้านบาท คิดเป็น 45.04% อันดับสอง คือ ระดับราคา 3-5 ล้านบาท มีมูลค่า 25,918 ล้านบาท คิดเป็น 19.93% อันดับสาม คือระดับ >20 ล้านบาท มีมูลค่า 22,703 ล้านบาท คิดเป็น 17.45% ของมูลค่ารวมบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด

สำหรับทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มระดับราคา 2-3 ล้านบาท มีมูลค่า 35,957 ล้านบาท คิดเป็น 42.11% รองลงมาคือระดับราคา 3-5 ล้านบาท มีมูลค่า 29,501 ล้านบาท คิดเป็น 34.53% อันดับสาม คือกลุ่มระดับราคา 1-2 ล้านบาท มีมูลค่า 9,783 ล้านบาท หรือคิดเป็น 11.45% ของมูลค่ารวมทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์

โดยที่มูลค่าอาคารชุดส่วนใหญ่เป็นกลุ่มระดับราคา 2-3 ล้านบาท มีมูลค่า 20,939 ล้านบาท คิดเป็น 29.21% รองลงมา คือ อาคารชุดกลุ่มระดับราคา 1-2 ล้านบาท มูลค่า 17,281 ล้านบาท คิดเป็น 24.11% และ อันดับที่ 3 เป็นอาคารชุดกลุ่มระดับราคา 3-5 ล้านบาท มูลค่า 12,991 ล้านบาท คิดเป็น 18.12% ของมูลค่ารวมอาคารชุด

จำนวนหน่วยที่ขายได้ของเดือน มกราคม - ธันวาคม 2563

ระดับราคา (ลบ.) Price Range (ml.Baht)	บ้านเดี่ยว Detached	บ้านแฝด Duplex	ทาวน์เฮ้าส์ Townhouse	จำนวนหน่วยที่ขายได้			ที่ดินจัดสรร Land Subdy	รวม(ที่อยู่อาศัย) Total Residential	RE (อื่นๆ) Other R.E.	สัดส่วน Proportion
				อาคารพาณิชย์ Shophouse	อาคารชุด Condominium					
<0.500 mil.Baht										
0.500 - 1.000					489		0	489		489
1.001 - 2.000	0	4	996		3,879		0	4,879		4,879
2.001 - 3.000	9	80	2,956	7	2,849		0	5,901		5,901
3.001 - 5.000	391	703	2,211	36	1,523		0	4,864		4,864
5.001 -10.000	1,069	539	114	40	641		0	2,403	0	2,403
10.001-20.000	227	29	42	26	69		0	393	7	400
>20.000	130	5	28	0	34		0	197	12	207
Overall	1,826	1,360	6,347	109	9,484		0	19,126	19	19,145
Proportion	10%	7%	33%	1%	50%		0%	100%	0.1%	100%

ที่มา: บริษัท เอเจนซี โพรเรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด

จำนวนหน่วยที่ขายได้ของเดือน มกราคม - ธันวาคม 2562

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			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 โพรเรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด

เมื่อพิจารณาถึงจำนวนหน่วยที่ย้ายได้ของที่อยู่อาศัยทุกประเภท พบว่าในเดือนมกราคม – ธันวาคม 2563 เท่ากับ 19,145 หน่วย เปรียบเทียบกับช่วงเดือนมกราคม – ธันวาคม 2562 เท่ากับ 45,369 หน่วย หรือลดลง 57.80% โดยที่ อาคารชุดพักอาศัยลดลง 22,769 หน่วย หรือลดลง 70.59% ทาวน์เฮาส์มีสัดส่วนขายได้ลดลง 2,876 หน่วย หรือลดลง 31% และ บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดลดลง 252 หน่วย หรือลดลง 7.33%

ศักยภาพในการแข่งขัน

จากประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถ และความชำนาญของบริษัทในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยมาอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันทำให้บริษัทถือได้ว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยที่เป็นที่รู้จักของผู้บริโภค จากการมุ่งเน้นความเป็นเลิศของผลิตภัณฑ์และบริการ ภายใต้สโลแกน “The Art of Living” ด้วยผลิตภัณฑ์ของบริษัทมีคุณภาพสูง มีความประณีต คัดสรรวัสดุคุณภาพด้วยความตั้งใจในทุกองค์ประกอบของบ้าน จนได้รับการยอมรับและความเชื่อมั่นจากลูกค้า ทำให้บริษัทมีศักยภาพสูงในการแข่งขัน และยังมีปัจจัยที่ส่งผลให้บริษัทมีความสามารถในการแข่งขันได้ ดังนี้

- 1) บริษัทมีการวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง โดยการพัฒนาการออกแบบผลิตภัณฑ์และควบคุมคุณภาพผลิตภัณฑ์ให้มีคุณภาพสูง เน้นรูปแบบที่ตอบสนองประโยชน์การใช้สอย ความทันสมัย ให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค
- 2) บริษัทได้รับรางวัลการออกแบบบ้านดีเด่น “Awards of Merit” ในปี 2544 และปี 2547 จากงาน PCBC (Pacific Coast Builders Conference) ประเทศสหรัฐอเมริกา อีกทั้งยังได้รับรางวัลชมเชย “บ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงาน ปี 2550” จากกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน และรางวัล BCI Asia Top 10 Developers Awards รางวัลชนะเลิศ Think of Living People’s Choice Awards สาขา Best Housing Facilities ในปี 2559 นอกจากนี้ยังได้รับรางวัล “BCI Asia TOP 10 Developers Awards 2018” บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยอดเยี่ยมของไทย และรางวัล “บ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่น ปี 2018” ในปี 2561 โดยบริษัทฯ เล็งเห็นความสำคัญด้านพลังงานและมีความมุ่งมั่นในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยได้พัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินการด้านสิ่งแวดล้อมไปพร้อมกับความพยายามที่จะลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในทุกกระบวนการทำงาน ครอบคลุมตั้งแต่กระบวนการผลิตไปจนถึงผลิตภัณฑ์และบริการต่างๆ เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของพนักงาน ผู้รับเหมา ประชาชนในชุมชนโดยรอบโครงการเป็นต้น

- 3) บริษัทมีนโยบายที่เน้นการสร้างความแตกต่าง (Differentiate) ในสินค้าและบริการ เพื่อสร้างความได้เปรียบด้านการแข่งขัน
- 4) บริษัทมีการบริหารควบคุมต้นทุนในการก่อสร้าง โดยการบริหารจัดการซื้อ จัดจ้างได้ทันต่อความต้องการ การพัฒนาเทคนิคและเทคโนโลยีการก่อสร้าง การมีบริษัทย่อย (บริษัท ปรีญสิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด) ดำเนินธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้างเพื่อจัดหาวัสดุก่อสร้างเป็นผู้ผลิตแบบหลักให้กับบริษัทและผู้รับเหมาของบริษัท เป็นต้น
- 5) บริษัทมีการส่งเสริมการตลาดอย่างต่อเนื่องเพื่อสร้างการรับรู้ต่อตราสินค้าของบริษัท (Brand Awareness) โดยใช้เพื่อจูงใจให้เกิดความต้องการผลิตภัณฑ์ เพื่อเตือนความทรงจำในสินค้า อีกทั้งยังช่วยสร้างความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ และภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัท
- 6) บริษัทมีการเน้นบริการหลังการขาย เพื่อให้ลูกค้ามีความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ของบริษัท และถือเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์ของลูกค้า

แนวโน้มอุตสาหกรรมและการแข่งขันในอนาคต

ในปี 2563 ถือว่าเป็นปีที่ประสบกับปัจจัยลบอย่างรุนแรงต่อเนื่องจากการที่มีมาตรการควบคุม LTV ที่เกิดขึ้นในปี 2562 ต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน และเหตุการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่กระทบในช่วงไตรมาส 1 และ 2 ซึ่งได้รับผลกระทบทางตรงและทางอ้อมค่อนข้างรุนแรงเกือบทุกภาคธุรกิจและอุตสาหกรรมที่เป็นผลกระทบจากการหดตัวของ การส่งออกและการบริโภคภายในประเทศ และครัวเรือนที่ได้รับผลกระทบจากการจ้างงาน และการซื้อขายสินค้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งในภาคธุรกิจการท่องเที่ยว และโรงแรม และสะท้อนกับการคาดการณ์ของสภาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้คาดการณ์ไว้ว่า เศรษฐกิจไทยในปี 2563 จะมีแนวโน้มหดตัวลง ร้อยละ -6.0 ซึ่งก็ยังสะท้อนกำลังซื้อของประชาชนในภาพรวมยังไม่แข็งแกร่ง

ปี 2563 ตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมหดตัวลงเป็นอย่างมากจากการชะลอตัวของความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งได้รับผลกระทบจาก COVID-19 และภาวะเศรษฐกิจที่หดตัวอย่างรวดเร็ว โดยมีการคาดการณ์ว่าปี 2563 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมีจำนวน 351,460 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 865,500 ล้านบาท มีการปรับตัวลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -10.3 และร้อยละ -7.3 ในขณะที่โครงการเปิดตัวใหม่ลดลง ร้อยละ -27.3 ซึ่งเป็นการลดลงของอาคารชุดมากถึง ร้อยละ -50 ขณะที่บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 ทั้งนี้ จากปัจจัยความเสี่ยงต่างๆ ที่เกิดขึ้น ได้ส่งผลกระทบต่อรายได้และกำลังซื้อของประชาชนเป็นอย่างมาก ทำให้สถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยจะเห็นได้ว่ามียอดการ

ปฏิเสธสินเชื่อ (Rejection Rate) สูงขึ้น ซึ่งได้ส่งผลกระทบต่อตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยรวมขยายตัวในอัตราที่ชะลอลง

ส่วนทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2564 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ประเมินสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2564 ว่าจะค่อยๆ มีการขยายตัวต่อเนื่องจากครึ่งหลังของ ปี 2563 และจะปรับตัวดีขึ้นชัดเจนในช่วงไตรมาส 3 และ 4 ของ ปี 2564 ซึ่งเป็นการฟื้นตัวตามภาวะเศรษฐกิจภาพรวมของประเทศ โดยคาดว่าจะมียอดโอนกรรมสิทธิ์อยู่ระหว่าง 353,236 - 383,272 หน่วย มีมูลค่า 876,121 - 950,591 ล้านบาท และคาดการณ์ว่า

จะมีโครงการเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ในปี 2564 เพิ่มขึ้น 88,828 - 102,151 หน่วย มีมูลค่า 400,306 - 448,559 ล้านบาท ทั้งนี้ ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปี 2564 คาดว่าจะมีแนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นเป็นไปในทิศทางเดียวกับตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับภาพรวมตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั่วประเทศ ในปี 2564 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะมีมูลค่าประมาณ 617,505 ล้านบาท โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 573,789 ถึง 648,381 ล้านบาท โดยจะมีอัตราขยายตัวระหว่างร้อยละ 0.5 ถึงร้อยละ 3.2 เมื่อเทียบกับปี 2563

(ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์)

ตารางที่ 1 อัตราการขยายตัวของ GDP กับอุปสงค์-อุปทานตลาดที่อยู่อาศัยปี 2563 และแนวโน้มปี 2564

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

หมายเหตุ : ทั่วประเทศ หมายถึง 26 จังหวัดหลักที่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ทำการสำรวจภาคสนามประกอบด้วย กรุงเทพฯ - ปริมณฑล 5 จังหวัด และภูมิภาค 20 จังหวัด

ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 2 Supply ที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ปี 2563 และแนวโน้มปี 2564

ประเภทบ้าน	Supply ใหม่					มูลค่า Supply ใหม่ (ลบ.)				
	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563F	ปี 2564F	AVG.2Y	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563F	ปี 2564F	AVG.2Y
บ้านจัดสรร	75,191	76,589	50,004	52,044	75,890	326,472	314,031	268,178	235,900	320,251
YoY บ้านจัดสรร	70.7%	1.9%	-34.7%	4.1%	36.3%	66.9%	-3.8%	-14.6%	-12.0%	31.5%
อาคารชุด	95,677	72,050	29,404	36,784	83,864	389,751	294,696	154,065	202,634	342,223
YoY อาคารชุด	43.3%	-24.7%	-59.2%	25.1%	9.3%	51.6%	-24.4%	-47.7%	31.5%	13.6%
รวมทั่วประเทศ	170,868	148,639	79,408	88,828	159,754	716,222	608,727	422,243	438,534	662,475
YoY รวมทั่วประเทศ	54.2%	-13.0%	-46.6%	11.9%	20.6%	58.2%	-15.0%	-30.6%	3.9%	21.6%

หมายเหตุ : ข้อมูลสำรวจ ณ ครึ่งแรกปี 2563

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



จากภาวะการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการ การประกาศกฎกระทรวง หรือพระราชบัญญัติ เกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน การประกาศแผนการลงทุนในการคมนาคมต่างๆ ของภาครัฐ รวมถึงภาวะเศรษฐกิจและการเมือง อาจส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อต้นทุนที่ดิน แรงงาน วัสดุก่อสร้าง และการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ บริษัทได้มีการพิจารณาปัจจัยที่ส่งผลกระทบและโอกาสทางธุรกิจทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อการปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสม โดยพิจารณาปัจจัยต่างๆ ได้แก่

- 1) สถานการณ์โควิด-19 ทำให้อุตสาหกรรมก่อสร้างต้องปรับตัวในการทำงาน และเกิดต้นทุนจัมปแลนในไซด์ก่อสร้าง ซึ่งเป็นผลมาจากมาตรการเชิงป้องกันเพื่อลดการแพร่ระบาดของโรค ทำให้ต้นทุนที่เกิดจากการปฏิบัติงานเพิ่มขึ้น เช่น ค่าเดินทางรับส่งแรงงาน ค่าที่พักคนงาน และค่าใช้จ่ายอุปกรณ์ป้องกันโรค ศูนย์วิจัยกสิกรไทยจึงมองว่า มาตรการป้องกันโรคระบาดจะส่งผลให้ต้นทุนการก่อสร้างของผู้รับเหมาน่าจะเพิ่มขึ้น 0.2-0.5% ในช่วงการแพร่ระบาดของโรคหรือตั้งแต่มีนาคม 2563 เป็นต้นไปจนกว่าจะมีการใช้วัคซีนอย่างแพร่หลาย นอกจากนี้ยังมีต้นทุนจากการเพิ่มรอบการทำงานของคนงานเพื่อลดความหนาแน่นในไซด์ก่อสร้างและค่าแรงที่สูงขึ้นจากการขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง ทำให้ผู้ประกอบการอาจมีต้นทุนก่อสร้างที่สูงขึ้นอีก 0.83% โดยรวมในปี 2563 ต้นทุนรวมอาจจะเพิ่มขึ้นอยู่ที่ประมาณ 1.03-1.33% ต่อโครงการ

ในปี 2564 การยับยั้งการแพร่ระบาดยังทำให้เกิดความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง เนื่องจากเกิดสถานการณ์ขาดแคลนแร่เหล็ก (Supply shortage) ในบราซิลซึ่งเป็นผู้ส่งออกแร่เหล็กของโลก จากการที่หลายโรงถลุงแร่เหล็กถูกปิดตัวลงจากการพบผู้ติดเชื้อที่พุ่งสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ก่อปรกกับการที่จีนควบคุมการแพร่ระบาดได้เร็วและรัฐบาลจีนได้ออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐาน ทำให้ความต้องการเหล็กทั่วโลกสูงขึ้นและนำไปสู่ราคาเหล็กที่สูงขึ้นตาม โดยสถานการณ์ดังกล่าวน่าจะคลี่คลายในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2564 เนื่องจากการจีนได้ออกนโยบายเพื่อลดภาวะการขาดแคลนแร่เหล็ก โดยการอนุญาตให้นำเข้าเศษเหล็ก (Scrap) เพื่อมาเป็นวัตถุดิบในการหล่อเหล็กควบคู่ไปกับการใช้แร่เหล็ก ทำให้ศูนย์วิจัยกสิกรไทยมองว่า ในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 ต้นทุนการก่อสร้างน่าจะเพิ่มจากปี 2563 อีก 1.41-1.94% ซึ่งเป็นผลหลักจากราคาเหล็กที่ปรับตัวสูงขึ้น โดยหากสถานการณ์ขาดแคลนแร่เหล็กดีขึ้น หรือหากมีการใช้วัคซีนอย่างแพร่หลาย ต้นทุนที่เกิดจากความผันผวนของราคาเหล็กและการขาดแคลนแรงงานก่อสร้างอาจจะหายไป

ดังนั้น ผู้รับเหมายังควรประเมินต้นทุนและขั้นตอนการก่อสร้างเพื่อให้สะท้อนต้นทุนที่สูงขึ้นในราคาประมูลงานในภายภาคหน้า นอกจากนี้ ผู้รับเหมายังควรเตรียมกระแสเงินสดและแนวทางการทำงานในรูปแบบใหม่ สำหรับการก่อสร้างโครงการในอนาคต โดยในระยะยาวอุตสาหกรรมก่อสร้างไทยควรมีมาตรฐานการรับมือโรคระบาด และพิจารณาการใช้เทคโนโลยีที่ช่วยให้การก่อสร้างรวดเร็วขึ้นและลดความหนาแน่นของคนในสถานที่ก่อสร้าง

(ที่มา : <https://kasikornresearch.com/th/analysis/k-econ/business/Pages/z3168-construction.aspx>)

- 2) นายธนดล นุ่มนนท์ รองผู้จัดการ ด้านเสถียรภาพสถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) เปิดเผยว่า นับตั้งแต่ปลายเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ธปท. ได้มีมาตรการเพื่อช่วยเหลือลูกหนี้รายย่อยที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 มาเป็นลำดับ ซึ่งมาตรการต่างๆ นั้น จะทยอยครบกำหนด ธปท. จึงได้หารือกับผู้ให้บริการทางการเงิน ประกอบด้วย สถาบันการเงิน สถาบันการเงินเฉพาะกิจ สมาคมและชมรมของผู้ให้บริการทางการเงินรวม 9 แห่ง ออกมาตรการเพิ่มเติมระยะที่ 2 เพื่อช่วยเหลือลูกหนี้รายย่อย สรุปสาระสำคัญดังนี้

- 2.1 ปรับลดพาดนดอกเบี้ยเป็นการทั่วไป ร้อยละ 2 - 4 ต่อปี สำหรับบัตรเครดิตและสินเชื่อส่วนบุคคลภายใต้การกำกับ (มีผลตั้งแต่ 1 สิงหาคม 2563)



2.2 เพิ่มวงเงินบัตรเครดิตและสินเชื่อส่วนบุคคลภายใต้การกำกับประเภทวงเงินหมุนเวียนหรือที่ผ่อนชำระเป็นงวด สำหรับลูกหนี้ที่มีความจำเป็นต้องใช้เงินเพิ่มเติมและมีพฤติกรรมการชำระหนี้ที่ดีมาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนต่ำกว่า 30,000 บาท ขยายวงเงินจากเดิม 1.5 เท่า เป็น 2 เท่าของรายได้เฉลี่ยต่อเดือน เป็นการชั่วคราวถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ปีผลตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2563)

2.3 มาตราการขึ้นต่ำเพิ่มเติมเพื่อช่วยเหลือลูกหนี้รายย่อย
ระยะที่ 2 (มีผลตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2563) ขยาย
ขอบเขตและระยะเวลาการให้ความช่วยเหลือแก่ลูกหนี้
รายย่อยที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 และไม่เป็น
NPLs ณ วันที่ 1 มีนาคม 2563 โดยผู้ให้บริการทาง
การเงินต้องจัดให้มีทางเลือกความช่วยเหลือขึ้นต่ำ
ให้ลูกหนี้ที่ได้รับผลกระทบได้เลือกตามประเภทสินเชื่อ
เช่น การผ่อนชำระขึ้นต่ำ การเปลี่ยนสินเชื่อระยะสั้น
เป็นระยะยาว การลดค่างวด การเลื่อนชำระค่างวดหรือ
เงินต้น เป็นต้น และกำหนดให้ผู้ให้บริการทางการเงิน
ต้องอำนวยความสะดวก รวมทั้งให้ข้อมูลที่ครบถ้วน
เพียงพอต่อการตัดสินใจของลูกหนี้ เช่น เปรียบเทียบ
ภาระหนี้เดิมและหนี้ใหม่ จำนวนหนี้และจำนวนงวดที่
เพิ่มขึ้น และดอกเบี้ยที่ลูกหนี้ต้องจ่ายเพิ่มจากการขอ
เลื่อนชำระหนี้ รายละเอียดดังนี้

การช่วยเหลือตามมาตรการขึ้นต่ำข้างต้นจะไม่ถือว่าเป็นการผิดนัดชำระหนี้ จึงไม่สามารถเรียกเก็บเบี้ยปรับหรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ และในกรณีที่ลูกหนี้ประสงค์จะชำระหนี้ก่อนกำหนด จะต้องไม่มีการคิดค่าเบี้ยปรับ (prepayment fee) ทั้งนี้ ลูกหนี้ที่ต้องการความช่วยเหลือสามารถแจ้งความประสงค์ผ่านช่องทางต่างๆ ของผู้ให้บริการทางการเงิน เช่น แอปพลิเคชัน เว็บไซต์ Call Center หรือส่งข้อความ SMS ได้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 จนถึง 31 ธันวาคม 2563



2.4 การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ผู้ให้บริการทางการเงินต้องเร่งปรับปรุงโครงสร้างหนี้ให้แก่ลูกหนี้ โดยคำนึงถึงความสามารถในการชำระหนี้ เพื่อช่วยบรรเทาภาระให้ลูกหนี้ เช่น โดยการขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เปลี่ยนสินเชื่อจากระยะสั้นเป็นระยะยาว เลื่อนการชำระค่างวดลดดอกเบี้ย และกรณีลูกหนี้ได้รับผลกระทบจนเป็น NPLs ขอให้พิจารณาชะลอการยึดทรัพย์

สปท.เชื่อมั่นว่ามาตรการช่วยเหลือลูกหนี้รายย่อยเพิ่มเติมระยะที่ 2 นี้ จะทำให้ลูกหนี้ได้รับความช่วยเหลือที่เหมาะสมอย่างทันทั่วถึงลดภาระหนี้และโอกาสการผิดนัดชำระหนี้ ขณะที่ผู้ให้บริการทางการเงินสามารถบริหารจัดการความเสี่ยง และมีวิธีปฏิบัติต่อลูกหนี้ในแนวทางเดียวกัน ทั้งนี้ สปท. จะติดตามการดำเนินการอย่างใกล้ชิด

(ที่มา : <https://www.bot.or.th/Thai/PressandSpeeches/Press/2020/Pages/n3263.aspx>)

3) การติดตามแผนงานโครงการขนส่งมวลชนขนาดใหญ่

3.1) รถไฟฟ้า



3.1.1) รถไฟฟ้าสายสีแดงเข้ม (ธรรมศาสตร์-มหาชัย)

รถไฟฟ้าสายสีแดงเข้ม มหาชัย-ธรรมศาสตร์ รวมระยะทางทั้งหมด 114.3 กิโลเมตร มีทั้งหมด 38 สถานี เป็นเส้นทางรถไฟฟ้าในเมืองที่เชื่อมต่อกับกรุงเทพฯ โซนเหนือและโซนใต้โดยเริ่มก่อสร้างช่วงเส้นทางบางซื่อ-รังสิต และบางซื่อ-ตลิ่งชัน ระยะทางรวมประมาณ 41 กิโลเมตร ซึ่งเตรียมจะเปิดให้บริการได้ในปี 2564

รถไฟฟ้าสายสีแดงเข้ม ช่วงบางซื่อ-รังสิต

ความคืบหน้า : เกือบ 100% มีกำหนดการเปิดใช้งานปี 2564

ระยะทาง : ทั้งหมด 10 สถานี

สถานี Interchange : รถไฟฟ้า 5 สาย 4 สถานี ดังนี้

เชื่อมต่อกับ สายสีแดงอ่อน/Airport Rail Link/สายสีน้ำเงิน ที่สถานีกลางบางซื่อ

เชื่อมต่อกับ สายสีน้ำตาล ที่สถานีบางเขน

เชื่อมต่อกับ สายสีชมพู ที่สถานีหลักสี่

เชื่อมต่อกับ Airport Rail Link ที่สถานีดอนเมือง

รถไฟฟ้าสายสีแดงเข้ม ช่วงรังสิต-ธรรมศาสตร์

ความคืบหน้า : ระหว่างก่อสร้าง มีกำหนดการเปิดใช้งานปี 2565
ระยะทาง : ทั้งหมด 4 สถานี ได้แก่ สถานีคลองหนึ่ง, สถานีมหาวิทยาลัยกรุงเทพ, สถานีเชียงราก และสิ้นสุดที่สถานีมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ รังสิต

รถไฟฟ้าสายสีแดงเข้ม ช่วงบางซื่อ-หัวลำโพง

ความคืบหน้า : อยู่ในช่วงพิจารณาโครงการ

ระยะทาง : ทั้งหมด 22 สถานี

สถานี Interchange : รถไฟฟ้า 6 สาย 7 สถานี ดังนี้

เชื่อมต่อกับ สายสีแดงอ่อน ที่สถานีประดิพัทธ์

เชื่อมต่อกับ สายสีส้ม ที่สถานียมราช

เชื่อมต่อกับ สายสีเขียวอ่อน ที่สถานียศเส

เชื่อมต่อกับ สายสีน้ำเงิน ที่สถานีหัวลำโพง

เชื่อมต่อกับ สายสีทอง ที่สถานีคลองสาน

เชื่อมต่อกับ สายสีม่วง ที่สถานีวงเวียนใหญ่

เชื่อมต่อกับ สายสีเขียวอ่อน ที่สถานีตากสิน

3.1.2) รถไฟฟ้าสายสีแดงอ่อน (ศาลายา-ตลิ่งชัน-บางซื่อ-มักกะสัน-หัวหมาก)

รถไฟฟ้าสายสีแดงอ่อนหรือรถไฟฟ้าชานเมืองสายตะวันออก-ตะวันตก เป็นส่วนหนึ่งของรถไฟฟ้าชานเมืองสีแดง มีระยะทางประมาณ 127.5 กิโลเมตร พื้นที่ส่วนใหญ่อยู่ในเขตทางการรถไฟแห่งประเทศไทยตอนนี้อยู่ระหว่างการก่อสร้างช่วงชุมทางตลิ่งชัน-สถานีกลางบางซื่อ และอยู่ระหว่างทดลองเดินรถด้วยรถไฟดีเซลราง (ระยะที่ 1 ตลิ่งชัน-บางซื่อ) เมื่อปี 2562 ครม.มีมติให้สร้างเพิ่มช่วงตลิ่งชัน-ศาลายา และตลิ่งชัน-ศิริราชคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในปี 2565

รถไฟฟ้าสายสีแดงอ่อน ช่วงบางซื่อ-ตลิ่งชัน

ความคืบหน้า : เกือบ 100% มีกำหนดการเปิดใช้งานปี 2563

ระยะทาง : ทั้งหมด 5 สถานี

สถานี Interchange : รถไฟฟ้า 6 สาย 7 สถานี ดังนี้

เชื่อมต่อกับ สายสีน้ำเงิน/สายสีแดงเข้ม ที่สถานีกลางบางซื่อ

เชื่อมต่อกับ สายสีม่วง ที่สถานีบางซื่อ

เชื่อมต่อกับ สายสีน้ำเงิน/สายสีส้ม ที่สถานีบางขุนนนท์

เชื่อมต่อกับ สายสีส้ม ที่สถานีศิริราช

รถไฟฟ้าสายสีแดงอ่อน ช่วงตลิ่งชัน-ศิริราช

ความคืบหน้า : เกือบ 100% มีกำหนดการเปิดใช้งานปี 2563

ระยะทาง : ทั้งหมด 5 สถานี

สถานี Interchange : รถไฟฟ้า 6 สาย 7 สถานี ดังนี้

เชื่อมต่อกับ สายสีน้ำเงิน/สายสีแดงเข้ม ที่สถานีกลางบางซื่อ

เชื่อมต่อกับ สายสีม่วง ที่สถานีบางซื่อ

เชื่อมต่อกับ สายสีน้ำเงิน/สายสีส้ม ที่สถานีบางขุนนนท์

เชื่อมต่อกับ สายสีส้ม ที่สถานีศิริราช

รถไฟฟ้าสายสีแดงอ่อน ช่วงตลิ่งชัน-ศาลายา

ความคืบหน้า : ผ่านการอนุมัติ อยู่ในช่วงประกวดราคาโครงการ

ระยะทาง : ทั้งหมด 4 สถานี

ไม่มีสถานี Interchange

รถไฟฟ้าสายสีแดงอ่อน ช่วงบางบำหรุ-หัวหมาก

ความคืบหน้า : ผ่านการอนุมัติ อยู่ในช่วงประกวดราคาโครงการ

ระยะทาง : ทั้งหมด 5 สถานี

สถานี Interchange : รถไฟฟ้า 6 สาย 5 สถานี ดังนี้

เชื่อมต่อกับ สายสีเขียวเข้ม/Airport Rail Link ที่สถานีพญาไท

เชื่อมต่อกับ สายสีน้ำเงิน/Airport Rail Link ที่สถานีมักกะสัน

เชื่อมต่อกับ สายสีเทา ที่สถานีศูนย์วิจัย

เชื่อมต่อกับ Airport Rail Link ที่สถานีรวมคำแพง

เชื่อมต่อกับ สายสีเหลือง/Airport Rail Link ที่สถานีหัวหมาก

3.1.3) Airport Rail Link แอร์พอร์ต เรล ลิงค์ (บางซื่อ-พญาไท-สุวรรณภูมิ)

รถไฟฟ้าสายอากาศยานมีสถานีปลายทางทั้งสิ้น 10 สถานี คือ ท่าอากาศยานดอนเมือง-บางซื่อ-พญาไท-ราชปรารภ-มักกะสัน-รามคำแหง-หัวหมาก-บ้านทับช้าง-ลาดกระบัง-ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ใช้เวลาเดินทาง 30 นาที จากดอนเมืองถึงสุวรรณภูมิ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการสรุปรูปแบบโครงการ

Airport Rail Link สถานีพญาไท-สนามบินสุวรรณภูมิ

ความคืบหน้า : 100% เปิดให้ใช้บริการเรียบร้อยแล้ว

ระยะทาง : ยกระดับ 8 สถานี ใต้ดิน 1 สถานี (สถานีสุวรรณภูมิ)

สถานี Interchange : รถไฟฟ้า 6 สาย 4 สถานี ดังนี้

เชื่อมต่อกับ สายสีเขียวเข้ม/สายสีแดงอ่อน ที่สถานีพญาไท

เชื่อมต่อกับ สายสีส้ม ที่สถานีราชปรารภ

เชื่อมต่อกับ สายสีน้ำเงิน/สายสีแดงอ่อน ที่สถานีมักกะสัน

เชื่อมต่อกับ สายสีเหลือง/สายสีแดงอ่อน ที่สถานีหัวหมาก

Airport Rail Link สถานีพญาไท-สนามบินดอนเมือง

ความคืบหน้า : ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าเปิดให้ใช้งานปี 2564

ระยะทาง : ทั้งหมด 4 สถานี ได้แก่ สถานีราชวิถี, สถานีกลาง

บางซื่อ, สถานีบางเขน และสิ้นสุดที่สถานีดอนเมือง

3.1.4) รถไฟฟ้าสายสีเขียวเข้ม (BTS สายสุขุมวิท) ปัจจุบัน

เปิดให้บริการช่วงเคหะสมุทรปราการ-ม.เกษตรศาสตร์ เป็นรถไฟฟ้าเส้นทางแรกและเส้นทางหลักของกรุงเทพมหานคร พาดผ่านใจกลางกรุงเทพฯ และพื้นที่สำคัญย่านใจกลางเมือง ปัจจุบันและอยู่ระหว่างการก่อสร้างส่วนต่อขยาย ช่วงหมอชิต-สะพานใหม่-คูคต (สถานี ม.เกษตรฯ-คูคต) ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในปี 2563

รถไฟฟ้าสายสีเขียวเข้มส่วนต่อขยายเหนือ ช่วงหมอชิต-สะพานใหม่-คูคต

ความคืบหน้า : สร้างเสร็จเกือบ 100% เริ่มเปิดให้บริการในบางสถานีแล้ว

ระยะทาง : ยกระดับทั้งหมด 16 สถานี

สถานี Interchange : รถไฟฟ้า 3 สาย 3 สถานี ดังนี้

เชื่อมต่อกับ สายสีน้ำเงิน ที่สถานีห้าแยกลาดพร้าว

เชื่อมต่อกับ สายสีน้ำตาล ที่สถานี ม.เกษตรศาสตร์

เชื่อมต่อกับ สายสีชมพู ที่สถานีวัดพระศรีมหาธาตุ

รถไฟฟ้าสายสีเขียวเข้มส่วนต่อขยายเหนือ ช่วงคูคต-ลำลูกกา

ความคืบหน้า : อยู่ในช่วงพิจารณาโครงการ

ระยะทาง : ทั้งหมด 4 สถานี คือ สถานีคลอง 3, สถานีคลอง

4, สถานีคลอง 5 และสถานีวงแหวนตะวันออก

3.1.5) รถไฟฟ้าสายสีเขียวอ่อน (BTS สายสีลม) เป็นรถไฟฟ้าเส้นทางที่เชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีเขียวเข้ม (จุดเชื่อมต่อบริเวณสถานีสยาม) ปัจจุบันเปิดให้บริการที่สถานีสนามกีฬาแห่งชาติ-สถานีบางหว้า อนาคตจะขยายเส้นทางจากสถานีสนามกีฬาแห่งชาติ-ยสส และจากสถานีบางหว้าไปดลิ่งชันเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีแดงอ่อน

รถไฟฟ้าสายสีเขียวอ่อนส่วนต่อขยาย ช่วงบางหว้า-ดลิ่งชัน

ความคืบหน้า : อยู่ระหว่างการพิจารณาโครงการ

ระยะทาง : ยกระดับทั้งหมด 6 สถานี ได้แก่ สถานีบางหว้า, สถานีบางเขิน, สถานีบางพลี, สถานีบางนา, สถานีบางนา, สถานีบางนา และสิ้นสุดสถานี ดลิ่งชัน

สถานี Interchange : รถไฟฟ้า 2 สาย 2 สถานี ดังนี้

เชื่อมต่อกับ สายสีน้ำเงิน ที่สถานีบางหว้า

เชื่อมต่อกับ สายสีแดงอ่อน ที่สถานีดลิ่งชัน

รถไฟฟ้าสายสีเขียวอ่อนส่วนต่อขยาย ช่วงสนามกีฬาแห่งชาติ-ยสส

ความคืบหน้า : อยู่ระหว่างการพิจารณาโครงการ

ระยะทาง : ยกระดับทั้งหมด 1 สถานี ได้แก่ สถานียสส ซึ่งเป็นสถานีปลายทาง โดยมีจุดหมายเพื่อเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงเข้มที่สถานียสส เท่านั้น

สถานี Interchange : รถไฟฟ้า 1 สาย 1 สถานี ดังนี้

เชื่อมต่อกับ สายสีแดงเข้ม ที่สถานียสส

3.1.6) รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (MRT บางซื่อ-หัวลำโพง-ท่าพระ-พุทธมณฑลสาย 4) ปัจจุบัน (2562) เปิดให้บริการครบทุกสถานี (ท่าพระ-หลักสอง) จำนวน 38 สถานี ระยะทาง 47 กิโลเมตร โดยเปิดส่วนต่อขยายหัวลำโพง-หลักสอง และบางซื่อ-ท่าพระในปี 2562 และจะเปิดให้บริการส่วนต่อขยายอย่างเป็นทางการ (เตาปูน-ท่าพระ) วันที่ 30 มีนาคม 2563 สำหรับส่วนต่อขยายจากหลักสองไปถึงพุทธมณฑลสาย 4 อยู่ระหว่างการพิจารณาโครงการ

รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินส่วนต่อขยาย ช่วงบางซื่อ-ท่าพระ

ความคืบหน้า : เปิดใช้งานเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ระยะทาง : ยกระดับทั้งหมด 10 สถานี

สถานี Interchange : รถไฟฟ้า 3 สาย 3 สถานี ดังนี้

เชื่อมต่อกับ สายสีแดงเข้ม/สายสีแดงอ่อน ที่สถานีบางซื่อ

เชื่อมต่อกับ สายสีม่วง ที่สถานีเตาปูน

เชื่อมต่อกับ สายสีน้ำเงิน ที่สถานีท่าพระ

รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินส่วนต่อขยาย ช่วงหัวลำโพง-บางแค

ความคืบหน้า : เปิดใช้งานเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ระยะทาง : ได้ดิน 4 สถานี ยกระดับ 7 สถานี

สถานี Interchange : รถไฟฟ้า 4 สาย 4 สถานี ดังนี้

เชื่อมต่อกับ สายสีแดงเข้ม ที่สถานีหัวลำโพง

เชื่อมต่อกับ สายสีม่วง ที่สถานีเตาปูน

เชื่อมต่อกับ สายสีน้ำเงิน ที่สถานีท่าพระ

เชื่อมต่อกับ สายสีเขียวอ่อน ที่สถานีบางหว้า

3.1.7) รถไฟฟ้าสายสีม่วง (บางใหญ่-บางซื่อ-ราษฎร์บูรณะ)

รถไฟฟ้าสายสีม่วงปัจจุบันเปิดให้บริการแล้วในช่วงสถานี

เตาปูน-คลองบางไผ่ ระยะทางประมาณ 23 กิโลเมตร

ซึ่งมีจุดเชื่อมต่อกับสายสีน้ำเงินบริเวณสถานีเตาปูน

และเร็วๆ นี้ เตรียมก่อสร้างส่วนต่อขยายจากเตาปูน

ไปราษฎร์บูรณะ ระยะทางเพิ่มเติมประมาณ 23.6 กิโลเมตร

คาดว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างได้ในปี 2563

รถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน-บางใหญ่ (สถานีคลองบางไผ่)

ความคืบหน้า : เปิดใช้งานเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ระยะทาง : ยกระดับทั้งหมด 15 สถานี

สถานี Interchange : รถไฟฟ้า 4 สาย 3 สถานี ดังนี้

เชื่อมต่อกับ สายสีชมพู/สายสีน้ำตาล ที่สถานีศูนย์ราชการนนทบุรี

เชื่อมต่อกับ สายสีแดงอ่อน ที่สถานีบางซ่อน

เชื่อมต่อกับ สายสีน้ำเงิน ที่สถานีเตาปูน

รถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน-ราษฎร์บูรณะ

ความคืบหน้า : อยู่ระหว่างการพิจารณาโครงการ

ระยะทาง : ทั้งหมด 17 สถานี สถานีใต้ดิน 10 สถานี ยกระดับ 7 สถานี

สถานี Interchange : รถไฟฟ้า 4 สาย 4 สถานี ดังนี้

เชื่อมต่อกับ สายสีส้ม ที่สถานีฟานฟ้า

เชื่อมต่อกับ สายสีน้ำเงิน ที่สถานีสามยอด

เชื่อมต่อกับ สายสีน้ำเงิน ที่สถานีสะพานพุทธ

เชื่อมต่อกับ สายสีแดงเข้ม ที่สถานีวงเวียนใหญ่

3.1.8) รถไฟฟ้าสายสีส้ม (ดลิ่งชัน-มีนบุรี) ปัจจุบัน (2563)

รถไฟฟ้าสายสีส้มอยู่ระหว่างการก่อสร้างช่วงศูนย์

วัฒนธรรม-มีนบุรี ระยะทางประมาณ 22 กิโลเมตร ซึ่ง

จะมีจุดเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินหรือ MRT

ที่สถานีศูนย์วัฒนธรรม และเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสาย

สีเหลืองและสายสีน้ำตาล ที่สถานีลำสาลี เป็นเส้นทาง

ใต้ดินและลอยฟ้า คาดว่าจะเปิดให้บริการได้ประมาณ

ปี 2566

รถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย-มีนบุรี
ความคืบหน้า : อยู่ระหว่างเวนคืนที่ดิน และเชิญชวนเอกชนมาร่วมลงทุน

ระยะทาง : ยกระดับทั้งหมด 16 สถานี

สถานี Interchange : รถไฟฟ้า 3 สาย 3 สถานี ดังนี้

เชื่อมต่อกับ สายสีชมพู ที่สถานีมีนบุรี

เชื่อมต่อกับ สายสีเหลือง ที่สถานีลำสาละ

เชื่อมต่อกับ สายสีน้ำเงิน ที่สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย

รถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย-ตลิ่งชัน
ความคืบหน้า : อยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะเปิดในปี 2567

ระยะทาง : ยกระดับทั้งหมด 12 สถานี

สถานี Interchange : รถไฟฟ้า 5 สาย 6 สถานี ดังนี้

เชื่อมต่อกับ Airport Rail Link ที่สถานีราชเทวี

เชื่อมต่อกับ สายสีเขียวเข้ม (BTS) ที่สถานีราชเทวี

เชื่อมต่อกับ สายสีแดงอ่อน ที่สถานียมราช

เชื่อมต่อกับ สายสีม่วง ที่สถานีสนามหลวง

เชื่อมต่อกับ สายสีน้ำเงิน ที่สถานีบางขุนนนท์

เชื่อมต่อกับ สายสีแดงอ่อน ที่สถานีตลิ่งชัน

- 3.1.9) รถไฟฟ้าสายสีชมพู (ปากเกร็ด-หลักสี่-มีนบุรี-สุวินทวงศ์)
รถไฟฟ้าสายสีชมพูจากแคราย-มีนบุรี ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งรูปแบบจะเป็นรถไฟฟ้าโมโนเรลรางเดี่ยว ระยะทางประมาณ 36 กิโลเมตร จะมีจุดเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายสีแดง สายสีเขียว สายสีเทาและสายสีส้ม กำหนดการจะสร้างเสร็จปี 2564

รถไฟฟ้าสายสีชมพู ช่วงแคราย-มีนบุรี

ความคืบหน้า : อยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะเปิดในปี 2564

ระยะทาง : ยกระดับทั้งหมด 30 สถานี

สถานี Interchange : รถไฟฟ้า 6 สาย 5 สถานี ดังนี้

เชื่อมต่อกับ สายสีม่วง/สายสีน้ำตาล ที่สถานีศูนย์ราชการนนทบุรี

เชื่อมต่อกับ สายสีแดงเข้ม ที่สถานีหลักสี่

เชื่อมต่อกับ สายสีเขียวเข้ม ที่สถานีวัดพระศรีมหาธาตุ

เชื่อมต่อกับ สายสีเทา ที่สถานีวัชรพล

เชื่อมต่อกับ สายสีส้ม ที่สถานีมีนบุรี

- 3.1.10) รถไฟฟ้าสายสีชมพู (รัชดาภิเษก-ลาดพร้าว-สำโรง)
รถไฟฟ้าสายสีเหลืองเส้นทางลาดพร้าว-สำโรง ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ระยะทางประมาณ 30 กิโลเมตร เป็นรูปแบบโมโนเรล จะมีจุดเริ่มต้นจากบริเวณแยกรัชดา-

ลาดพร้าว และมีจุดตัดกับรถไฟฟ้าสายสีส้มที่สถานีลำสาละ แอร์พอร์ตลิงค์ที่สถานีสถานีหัวหมาก และเชื่อมกับรถไฟฟ้าสายสีเขียวที่สถานีหัวลำโพง กำหนดการจะแล้วเสร็จประมาณปี 2564 ส่วนต่อขยายจากบริเวณแยกรัชดา-ลาดพร้าว ผ่านหน้าศาลอาญา มุ่งหน้ารัชโยธินอยู่ระหว่างการพิจารณาโครงการ

รถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงลาดพร้าว-สำโรง

ความคืบหน้า : อยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะเปิดในปี 2564 (บางส่วน)

ระยะทาง : ยกระดับทั้งหมด 25 สถานี

สถานี Interchange : รถไฟฟ้า 7 สาย 5 สถานี ดังนี้

เชื่อมต่อกับ สายสีน้ำเงิน ที่สถานีรัชดา

เชื่อมต่อกับ สายสีเทา ที่สถานีลาดพร้าว 83

เชื่อมต่อกับ สายสีส้ม/สายสีน้ำตาล ที่แยกลำสาละ

เชื่อมต่อกับ สายสีแดงอ่อน/Airport Rail Link ที่สถานีหัวหมาก

เชื่อมต่อกับ สายสีเขียวอ่อน ที่สถานีสำโรง

- 3.1.11) รถไฟฟ้าสายสีเทา (ฟส 1 วัชรพล-ทองหล่อ) รถไฟฟ้าสายสีเทา (วัชรพล-ทองหล่อ) เป็นโครงการรถไฟฟ้าในอนาคต เมื่อปลายปี 2562 ทางสำนักนโยบายและแผนการขนส่งและจราจรหรือสนข. ให้ข้อมูลเพิ่มเติมว่ากม. อยู่ระหว่างการผลักดันการลงทุน เพื่อแก้ไขปัญหารถติดในพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นในและชั้นนอก

รถไฟฟ้าสายสีเทา ช่วงวัชรพล-ทองหล่อ

ความคืบหน้า : อยู่ในช่วงพิจารณาโครงการ

ระยะทาง : ยกระดับทั้งหมด 15 สถานี

สถานี Interchange : รถไฟฟ้า 3 สาย 3 สถานี ดังนี้

เชื่อมต่อกับ สายสีชมพู ที่สถานีวัชรพล

เชื่อมต่อกับ สายสีเหลือง ที่สถานีฉลองรัช

เชื่อมต่อกับ สายสีส้ม ที่สถานีพระราม 9

เชื่อมต่อกับ สายสีเขียวเข้ม ที่สถานีทองหล่อ

รถไฟฟ้าสายสีเทา ช่วงพระโขนง-ท่าพระ

ความคืบหน้า : อยู่ในช่วงพิจารณาโครงการ

ระยะทาง : ยกระดับทั้งหมด 24 สถานี

สถานี Interchange : รถไฟฟ้า 4 สาย 4 สถานี ดังนี้

เชื่อมต่อกับ สายสีน้ำเงิน ที่สถานีพระราม 4

เชื่อมต่อกับ สายสีเขียวอ่อน ที่สถานีช่องนนทรี

เชื่อมต่อกับ สายสีเขียวเข้ม ที่สถานีตลาดพลู

เชื่อมต่อกับ สายสีน้ำเงิน ที่สถานีท่าพระ

3.1.12) รถไฟฟ้าสายสีน้ำตาล (แคราย-ลำสาละ)

รถไฟฟ้าสายสีน้ำตาล (แคราย-ลำสาละ) ระยะทางประมาณ 21 กิโลเมตร วัตถุประสงค์ปี 2562 บอร์ด สป. เห็นชอบให้ลงทุนก่อสร้างรถไฟฟ้าเส้นทางนี้ และมีการลงทุนควบคู่ไปกับการก่อสร้างทางด่วนขั้นที่ 3 สายเหนือ ตอน N2 ของการทางพิเศษแห่งประเทศไทยหรือ กทพ. เพราะทั้ง 2 โครงการมีแนวเส้นทางเดียวกัน ตามแผนกำหนดเริ่มต้นก่อสร้างปี 2563-2564 และกำหนดจะเปิดให้บริการปี 2568

รถไฟฟ้าสายสีน้ำตาล ช่วงแคราย-ลำสาละ
ความคืบหน้า : อยู่ในช่วงพิจารณาโครงการ

ระยะทาง : ยกระดับทั้งหมด 20 สถานี

สถานี Interchange : รถไฟฟ้า 7 สาย 5 สถานี ดังนี้

เชื่อมต่อกับ สายสีชมพู/สายสีม่วง ที่สถานีศูนย์ราชการนนทบุรี

เชื่อมต่อกับ สายสีแดงเข้ม ที่สถานีบางเขน

เชื่อมต่อกับ สายสีเขียวอ่อน ที่สถานีมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

เชื่อมต่อกับ สายสีเทา ที่สถานีฉลองรัช

เชื่อมต่อกับ สายสีส้ม/สายสีเหลือง ที่สถานีแยกลำสาละ

3.1.13) รถไฟฟ้าสายสีทอง (กรุงธนบุรี-ปราชญ์)

เป็นรถไฟฟ้าเส้นทางระยะสั้น รูปแบบโมโนเรลหรือรางเดี่ยว พัฒนาโครงการโดยกท. และกลุ่มไอคอน สยาม ระยะ 2.8 กิโลเมตร 4 สถานี แบ่งออกเป็น 2 เฟส โดยเฟสแรกอยู่ระหว่างการสร้าง 1.8 กิโลเมตร 3 สถานี เชื่อมต่อไอคอน สยาม บริเวณสถานีเจริญนคร ปัจจุบัน อยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จและเปิดให้บริการปี 2563

รถไฟฟ้าสายสีทอง ช่วงกรุงธนบุรี-สถานีปราชญ์

ความคืบหน้า : อยู่ระหว่างก่อสร้าง ที่คาดว่าจะเปิด 3 สถานีแรก ได้แก่ สถานีกรุงธนบุรี, สถานีเจริญนคร และ สถานีคลองสาน ภายในปี 2563

ระยะทาง : ระบบรถไฟฟ้ารางเดี่ยว ระยะทาง 2.8 กิโลเมตร รวมทั้งหมด 4 สถานี

สถานี Interchange : รถไฟฟ้า 1 สาย 1 สถานี ดังนี้

เชื่อมต่อกับ สายสีเขียวอ่อน ที่สถานีกรุงธนบุรี

(ที่มา : <https://www.thaihometown.com/knowledge/12333/อภิศักขณข้อมูลรถไฟฟ้า 13 สายในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2563>)

นอกจากนี้ยังมีอีก 7 สัญญา ที่จะเตรียมเปิดประมูลภายใน 1-2 ปีนี้ คาดมูลค่าสัญญาโดยรวมอยู่ราว 5 หมื่นล้านบาทเช่นกันทั้งนี้ โครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงไทย - จีน เฟสแรก มีระยะทางจากกรุงเทพฯ - นครราชสีมา รวม 253 กิโลเมตร กรอบวงเงินลงทุนอยู่ที่ 1.79 แสนล้านบาท คาดเปิดให้บริการได้ในปี 2565 - 2566

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

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

การก่อสร้างโครงการของบริษัทในทุกๆ โครงการ บริษัทจะเป็นผู้พัฒนาและเป็นเจ้าของโครงการ โดยเริ่มตั้งแต่การจัดซื้อที่ดิน การออกแบบบ้านและโครงการ การยื่นขออนุญาตจัดสรร การยื่นขออนุญาตก่อสร้าง การดำเนินการก่อสร้าง การควบคุมคุณภาพและการตรวจสอบคุณภาพ การขาย ตลอดจนการให้บริการหลังการขาย

การดำเนินการก่อสร้างในแต่ละโครงการจะใช้ระยะเวลาที่แตกต่างกันออกไป ซึ่งขึ้นอยู่กับประเภท ขนาด รูปแบบของโครงการ ระยะเวลาในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ มีระยะเวลาในการก่อสร้างดังนี้ การก่อสร้างบ้านแต่ละหลังใช้เวลาประมาณ 4-6 เดือน การก่อสร้างทาวน์เฮ้าส์ แต่ละแถวใช้เวลาประมาณ 4-8 เดือน การก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยใช้เวลาประมาณ 8-18 เดือน

นโยบายการผลิต

บริษัทมีนโยบายการผลิตในการเพิ่มหรือลดกำลังการผลิตตามความสอดคล้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในแต่ละโครงการ ทั้งนี้ในการดำเนินการก่อสร้างบริษัทจะจ้างผู้รับเหมาเป็นผู้ดำเนินการ ดังนั้นหากในขณะที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในแต่ละโครงการเพิ่มขึ้น บริษัทสามารถเพิ่มกำลังการผลิตโดยการจ้างผู้รับเหมาเพิ่มขึ้นเพื่อให้สัมพันธ์กับความต้องการของลูกค้าได้ และเพื่อเป็นการควบคุมคุณภาพในการก่อสร้างให้มีคุณภาพที่ดีในระดับมาตรฐานเดียวกัน บริษัทจึงมีนโยบายในการควบคุมคุณภาพและการตรวจสอบคุณภาพดังนี้

- 1) กำหนดมาตรฐานการก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง ให้กับผู้รับเหมา
- 2) จัดการประชุมแผนการก่อสร้างกับผู้รับเหมาก่อนเริ่มงาน
- 3) จัดให้มีวิศวกรโครงการและหัวหน้าผู้ควบคุมงานประจำแต่ละโครงการเพื่อควบคุมแผนการก่อสร้างและตรวจรับงานของผู้รับเหมา
- 4) จัดให้มีฝ่ายควบคุมคุณภาพทำการตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้างทั้งหมดตามมาตรฐานที่กำหนดไว้

การจัดซื้อที่ดิน

ที่ดินนับเป็นปัจจัยสำคัญอย่างยิ่งในการนำมาพัฒนาและก่อสร้างโครงการ โดยต้นทุนที่ดินคิดเป็นประมาณร้อยละ 20-30 ของต้นทุนรวมผลิตภัณฑ์

บริษัทจึงมีนโยบายในการจัดซื้อที่ดิน โดยมุ่งเน้นที่ดินที่มีศักยภาพ และสามารถนำมาพัฒนาได้ทันที โดยมีปัจจัยในการพิจารณาเลือกซื้อที่ดิน เช่น ศักยภาพในทำเลที่ตั้งของที่ดิน ราคาที่ดิน พังเมือง ข้อจำกัดทางกฎหมาย ทิศทางการเติบโตของแหล่งที่อยู่อาศัย เส้นทางพัฒนาและการขยายตัวของเขตเมือง คู่แข่ง เป็นต้น สำหรับที่ดินที่บริษัทจัดซื้อนั้นมาจากช่องทางต่างๆ คือ นายหน้าค้าที่ดิน เจ้าของที่ดิน และพนักงานของบริษัท

ทั้งนี้เพื่อให้การจัดซื้อที่ดินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ก่อนการซื้อที่ดินทุกครั้งบริษัทจะทำการศึกษาถึงความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) โดยจัดทำเป็นรายงานเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการบริหาร ในการอนุมัติจัดซื้อที่ดินดังกล่าว

การคัดเลือกและว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง

การดำเนินการงานก่อสร้าง บริษัทจะว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้ดำเนินการ โดยบริษัทจะจัดผู้จัดการโครงการ วิศวกรโครงการและหัวหน้าผู้ควบคุมงานซึ่งเป็นพนักงานของบริษัทเข้าประจำตามโครงการต่างๆ เพื่อคอยดูแลและควบคุมงานของผู้รับเหมาก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานและมาตรฐานที่บริษัทกำหนดไว้

การคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหม่ บริษัทจะพิจารณาจากประสบการณ์ ผลงานและคุณภาพงานที่ผ่านมา ฐานะทางการเงิน เป็นต้น สำหรับผู้รับเหมาก่อสร้างที่เคยรับเหมาก่อสร้างกับบริษัทแล้ว บริษัทจะจัดเก็บข้อมูลต่างๆ ของผู้รับเหมาไว้เป็นฐานข้อมูล เช่น ข้อมูลการทำงาน ข้อมูลการประเมินผลงาน เป็นต้น เพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการใหม่ๆ ต่อไป ปัจจุบันบริษัทมีผู้รับเหมาก่อสร้างทั้งหมดประมาณ 309 ราย ทำให้บริษัทมีความมั่นใจว่าผู้รับเหมาก่อสร้างมีมากพอสำหรับการดำเนินการงานก่อสร้างของบริษัท รวมทั้งยังสามารถรองรับงานก่อสร้างที่มีมากขึ้นของบริษัทในอนาคตได้อีกด้วย

ตารางสัดส่วนมูลค่างานก่อสร้าง ของผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ต่อยอดมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวม

รายการ	2561	2562	2563
สัดส่วนมูลค่างานก่อสร้างของผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ (ร้อยละ)	10.76, 10.57	21.41	13.27, 12.14
จำนวนผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่(ราย)	2	1	2

หมายเหตุ : ผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ หมายถึง ผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีสัดส่วนมูลค่างานก่อสร้างเกินร้อยละ 10 ของยอดมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวม

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

ปี 2563 บริษัทมีสัดส่วนมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวมของผู้รับเหมารายใดรายหนึ่งเกิน ร้อยละ 10 ของยอดมูลค่างานก่อสร้างและซื้อสินค้ารวม จำนวน 2 ราย ได้แก่ ห้างหุ้นส่วนจำกัด จี จี เทค และบริษัท สามชัยอินฟราเทค จำกัด

การจัดซื้อวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง

บริษัทให้ความสำคัญเกี่ยวกับคุณภาพของผลิตภัณฑ์เป็นอย่างมาก ดังนั้นการคัดสรรวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งให้เหมาะสมสอดคล้อง มีคุณภาพดีและได้มาตรฐานจึงเป็นปัจจัยที่สำคัญในการพิจารณาสั่งซื้อ ส่วนราคาจะเป็นปัจจัยที่บริษัทใช้พิจารณาประกอบ ทั้งนี้วัสดุก่อสร้างที่สำคัญ ได้แก่ เสาค้ำคาน คอนกรีต เหล็ก Wire mesh โครงหลังคา กระเบื้องหลังคา วัสดุปูพื้นและผนัง สุขภัณฑ์ เป็นต้น

ทั้งนี้ การจัดซื้อวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งจะแบ่งเป็น 2 ส่วนใหญ่ๆ ได้ดังนี้

- 1) วัสดุก่อสร้างที่ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้รับผิดชอบและจัดหา เนื่องจากบริษัทว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง ดังนั้นวัสดุก่อสร้างบางรายการในแต่ละประเภทของงานที่รับดำเนินการในการรับเหมาก่อสร้าง ผู้รับเหมา

ก่อสร้างจะเป็นผู้จัดหาและจัดซื้อเอง ซึ่งรายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับรายการวัสดุและคุณสมบัติของวัสดุ จะต้องได้คุณภาพ และตรงกับที่สัญญาว่าจ้างของบริษัทที่ได้กำหนดไว้

- 2) วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งที่บริษัทเป็นผู้จัดหาวัสดุ โดยก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งที่บริษัทเป็นผู้จัดหาเอง ส่วนใหญ่จะเป็นวัสดุและอุปกรณ์ตกแต่งที่ต้องใช้เป็นจำนวนมาก หรือต้องสั่งซื้อกับผู้จัดจำหน่ายเฉพาะรายซึ่งจะต้องใช้ระยะเวลาในการสั่งซื้อ ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวยังทำให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนการก่อสร้างอยู่ในระดับที่เหมาะสม อีกทั้งเพื่อเป็นการลดภาระของผู้รับเหมาก่อสร้างในการจัดหาและจัดซื้อเอง ปัจจุบัน บริษัทมีการสั่งซื้อจากผู้จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่งในประเทศทั้งหมดประมาณ 152 ราย

สำหรับการสั่งซื้อวัสดุและอุปกรณ์ตกแต่งในแต่ละประเภท บริษัทจะทำการประเมินปริมาณการใช้รวมทั้งโครงการก่อน และจะสั่งซื้อวัสดุและอุปกรณ์ดังกล่าวตามปริมาณที่ได้ประเมินไว้ แต่ทั้งนี้บริษัทจะให้ผู้จัดจำหน่ายทยอยจัดส่งสินค้าและเรียกเก็บเงินตามความต้องการที่ใช้จริง

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

ในปี 2563 มีผู้จำหน่ายรายใหญ่ 1 ราย ที่มีสัดส่วนการซื้อวัสดุและอุปกรณ์ตกแต่งเกินกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่างานระหว่างก่อสร้างรวมของบริษัท ได้แก่ บริษัท โฟร์ซัมมิก จำกัด

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

การพัฒนาโครงการประเภทหมู่บ้านจัดสรรของบริษัทที่ผ่านมาในแต่ละโครงการ จะมีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 100 ไร่ จึงไม่อยู่ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม อย่างไรก็ตามเพื่อเป็นส่งเสริมการรักษาสิ่งแวดล้อม บริษัทจึงจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียในบ้านแต่ละหลัง และในสโตนส่วนกลางทุกๆ โครงการของบริษัท เพื่อให้บ้านเสียได้รับการบำบัดก่อนที่จะระบายลงทางน้ำสาธารณะ

สำหรับการพัฒนาโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัยในรูปแบบอาคารสูง และอาคารขนาดกลาง ที่มีจำนวนยูนิตตั้งแต่ 80 ยูนิตขึ้นไป จะอยู่ภายใต้ข้อบังคับของกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทจะยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคารต่อสำนักงาน

นโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (ส.พ.) ซึ่งจะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผล กระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อเสนอต่อ ส.พ. ด้วย ทั้งนี้ หาก ส.พ. พิจารณาแล้วว่าการที่ยื่นขออนุญาตไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ก็จะสามารถให้ปลูกสร้างอาคารต่อไป ที่ผ่านมามีบริษัทไม่มีข้อพิพาทในเรื่องสิ่งแวดล้อมแต่อย่างใด

การวิจัยและพัฒนา

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

การวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ของบริษัทมีดังนี้

- 1) การพัฒนาการออกแบบผลิตภัณฑ์และควบคุมคุณภาพของผลิตภัณฑ์ให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค โดยเน้นรูปแบบที่ตอบสนองประโยชน์การใช้สอย ความทันสมัย คุณภาพ และมาตรฐาน ซึ่งสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมเพื่อการอยู่อาศัยที่ดี
- 2) การคิดสรรวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์ตกแต่ง ทั้งทางวิศวกรรม และสถาปัตยกรรม ซึ่งเน้นความทันสมัยมีความเหมาะสม สอดคล้อง มีคุณภาพดีและได้มาตรฐาน ทั้งนี้บริษัทยังให้ความสำคัญกับผู้ผลิตวัสดุก่อสร้างในการออกแบบและพัฒนางานวัสดุก่อสร้างที่ใช้กับโครงการของบริษัทด้วย
- 3) การพัฒนาเทคนิคและเทคโนโลยีการก่อสร้าง เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการก่อสร้าง และปรับมาตรฐานผลิตให้สูงขึ้น รวมทั้งเพื่อควบคุมต้นทุนในการก่อสร้าง ในปี 2552 บริษัทได้นำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบ Tunnel formwork มาใช้สำหรับการสร้างทาวน่าฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ โครงการบ้านปริญวิชรพล Sixnature กิลปพฤกษ์ ซึ่งจะเป็นระบบการก่อสร้างหลักในทุกโครงการทาวน่าฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ ที่จะเปิดขาย และระบบ Pre-fabrication สำหรับโครงการสมาร์ทคอนโดและในปี 2553 บริษัทได้ทำการศึกษาเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบ Pre-fabrication สำหรับโครงการบ้านเดี่ยวระดับกลาง โดยบริษัทเริ่มนำมาใช้สำหรับการก่อสร้างบ้านเดี่ยวในปี 2554 ร่วมกับระบบก่อสร้างแบบก่ออิฐฉาบปูน

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

บริษัทมีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญด้านงานวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ เพื่อการเก็บรวบรวมข้อมูลของลูกค้าในรูปแบบต่างๆ ผนวกกับข้อมูลวิจัยที่ได้จากบริษัทภายนอก ส่งผลให้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทในแต่ละโครงการมีการปรับปรุงแบบแตกต่างกันตามความเหมาะสมของสถานที่ตั้งโครงการ ขนาดของพื้นที่โครงการ และความต้องการของลูกค้า

2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

สำหรับปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดการจองซื้อบ้านและยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ ดังนี้

ตารางรายละเอียดจำนวนยูนิตและมูลค่าที่จองซื้อแล้วแต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์

ประเภทของผลิตภัณฑ์	จำนวนโครงการ(โครงการ)	จำนวนยูนิต(หน่วย)	มูลค่า(ล้านบาท)
ประเภทหมู่บ้านจัดสรร	21	2	5.07
ประเภทอาคารชุดพักอาศัย	11	2	4.16
รวมทั้งสิ้น	32	4	9.23

ทั้งนี้ ปี 2563 บริษัทมีมูลค่างานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ ดังนี้

- 1) โครงการประเภทหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 21 โครงการ โดยมีจำนวน 2 ยูนิต และมีมูลค่ารวม 5.07 ล้านบาท เนื่องจากปัจจุบัน บริษัทใช้นโยบาย สร้างแบบบ้าน Semi-Pre built โดยสร้างบ้านและทำการขายไปพร้อมกัน
- 2) โครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 11 โครงการ โดยมีจำนวน 2 ยูนิต และมีมูลค่ารวม 4.16 ล้านบาท เนื่องจากปัจจุบัน บริษัทใช้นโยบาย สร้างแบบบ้าน Semi-Pre built โดยสร้างบ้านและทำการขายไปพร้อมกัน

โครงการในอนาคต

ในปี 2564 บริษัทฯ มีแผนเปิดโครงการใหม่ทั้งหมด 4 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 2,581 ล้านบาท ดังนี้

ชื่อโครงการ	รูปแบบโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ยูนิต*	มูลค่าโครงการ* (ล้านบาท)	กำหนดการเปิดขาย*
ซีดีเซนส์ พรีเมี่ยม พระราม 2 - ท่าข้าม	TH	พระราม 2 - ท่าข้าม	55	195	ไตรมาส 2/2564
ซีดีเซนส์ ดอนเมือง - สรงประภา	TH	ซอยสรงประภา 22	498	1,281	ไตรมาส 3/2564
ซีดีเซนส์ พลัส พระราม 2 - ท่าข้าม	TH	พระราม 2 - ท่าข้าม	292	975	ไตรมาส 4/2564
ซีดีเซนส์ วังหลวง-ลำลูกกา คลอง 5	TH	ลำลูกกาคลอง 5	58	130	ไตรมาส 4/2564
รวม*			903*	2,581*	

*โดยประมาณ

ปี 2563 บริษัท ได้กำหนดงบประมาณในการซื้อที่ดินประมาณ 1,000 ล้านบาท เพื่อนำมาพัฒนาโครงการในส่วนของ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียม

ปี 2564 บริษัท ได้กำหนดงบประมาณในการซื้อที่ดินประมาณ 1,500 ล้านบาท เพื่อนำมาพัฒนาโครงการในส่วนของ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียม

iconnature

OXYGEN COMMUNITY



อิคอนเนเจอร์ พระราม 2 - เทียบทะเล : บ้านเดี่ยวสไตล์ American Cottage
ทำเลพระราม 2 สะดวกทุกการเดินทาง

เริ่ม 5.39 ล้าน*

ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทได้ดำเนินการประเมินปัจจัยเสี่ยงและวางมาตรการป้องกัน รวมถึงการบริหารความเสี่ยงในด้านต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ดังนี้

1. ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง และการขาดแคลนแรงงาน

วัสดุก่อสร้างถือเป็นวัตถุดิบที่สำคัญในการพัฒนาโครงการ ทั้งนี้ ราคาวัสดุก่อสร้างหลักในหลายปีที่ผ่านมามีการปรับราคาเพิ่มขึ้น เนื่องมาจากหลายปัจจัย เช่น ราคาวัตถุดิบมีการปรับราคา รวมถึงการดำเนินงานก่อสร้างสาธารณูปโภคขนาดใหญ่ของภาครัฐ ส่งผลให้เกิดความต้องการใช้วัสดุก่อสร้างและแรงงานจำนวนมาก ปัจจัยเหล่านี้ส่งผลให้เกิดภาวะขาดแคลนวัสดุก่อสร้างและแรงงาน ทำให้เกิดต้นทุนขายสูงขึ้น ทั้งนี้บริษัทไม่สามารถปรับราคาขายได้ในทันที หรือหากบริษัทสามารถปรับราคาขายเพิ่มขึ้นจะทำให้จำนวนที่ขายลดลง ส่งผลกระทบต่อการสั่งซื้อของลูกค้าอาจปรับตัวไม่ทันกับราคาสินค้าที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ปัญหาขาดแคลนแรงงานยังเป็นปัจจัยสำคัญที่ต้องคำนึงถึงด้วย เพราะหากแรงงานไม่เพียงพอจะทำให้แผนก่อสร้างและส่งมอบบ้านอาจไม่เป็นไปตามเป้าหมาย นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงานในรูปแบบต่างๆ เช่น การพัฒนาฝีมือแรงงานไทยและต่างชาติที่ถูกกฎหมาย แรงงาน และการจ้างผู้รับเหมาที่มีแรงงานเพียงพอที่จะช่วยให้บริษัทสามารถดำเนินการก่อสร้างได้อย่างต่อเนื่อง ดังนั้นจึงสรุปได้ว่าความผันผวนของราคาและความต้องการใช้วัสดุก่อสร้าง อาจส่งผลให้ต้นทุนในการก่อสร้างโครงการของบริษัทเพิ่มขึ้น และการขาดแคลนแรงงานจะทำให้โครงการอาจเกิดความล่าช้าและทำให้มีต้นทุนดำเนินงานเพิ่ม ซึ่งส่งผลต่อความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

อย่างไรก็ตามสำหรับวัสดุก่อสร้างที่ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้รับผิดชอบและจัดหา จะถูกกำหนดราคาการรับเหมาก่อสร้างพร้อมกับราคาวัสดุก่อสร้างไว้ในสัญญาว่าจ้างของบริษัทไว้แล้ว สำหรับวัสดุก่อสร้างที่บริษัทเป็นผู้จัดหานั้น บริษัทมีอำนาจในการต่อรองกับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างพอสมควร ทำให้บริษัทยังสามารถควบคุมต้นทุนของวัสดุก่อสร้างอยู่ในระดับที่เหมาะสมได้ โดยบริษัทจะวางแผนการก่อสร้างและทำการประเมินปริมาณการใช้วัสดุแต่ละประเภทตลอดทั้งโครงการ และจะสั่งซื้อวัสดุดังกล่าวตามปริมาณที่ได้ประเมินไว้โดยผ่านการประกวดราคา และยืนยันราคาเป็นรายปี หรือเป็นรายโครงการจากบริษัทที่เป็นพันธมิตรทางการค้า

2. ความเสี่ยงจากนโยบายการจัดซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคต

บริษัทมีนโยบายในการจัดซื้อที่ดิน โดยมุ่งเน้นที่ดินที่มีศักยภาพ และสามารถนำมาพัฒนาโครงการได้ทันที ดังนั้นบริษัทจึงไม่มีนโยบายในการซื้อที่ดินสะสม (Land Bank) ไว้เป็นจำนวนมาก สำหรับการก่อสร้างโครงการในอนาคต เนื่องจากบริษัทไม่ต้องการรับภาระต้นทุนทางการเงินมากเกินไป ทั้งนี้การแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น จากมีการเปิดตัวโครงการใหม่ที่มีเพิ่มมากขึ้น อาจเกิดการแข่งขันการซื้อที่ดินในระหว่างผู้ประกอบการ ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้นหรือไม่สามารถซื้อที่ดินในทำเลที่ต้องการได้ ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการของบริษัทสูงขึ้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการจัดทำแผนการจัดหาและจัดซื้อที่ดินล่วงหน้าให้สอดคล้องกับการนำไปพัฒนาโครงการของบริษัทในแต่ละปี ดังนั้นบริษัทจะยังคงมีเวลาเพียงพอที่จะจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคตของบริษัท และสามารถควบคุมต้นทุนราคาที่ดินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมได้อีกทั้ง บริษัทมีนายหน้าค่าที่ดินเป็นจำนวนมากที่ติดต่อกับบริษัทอย่างต่อเนื่องและยาวนาน ซึ่งจะคัดเลือกที่ดินในทำเลที่ดีและราคาที่เหมาะสมมานำเสนอให้กับบริษัทเพื่อพิจารณาพัฒนาโครงการมาโดยตลอด

3. ความเสี่ยงจากนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์

มาตรฐานการให้สินเชื่อโดยรวมของธนาคารพาณิชย์มีความเข้มงวดเพื่อป้องกันปัญหาหนี้เสียในระบบสถาบันการเงินและป้องกันปัญหาการเก็งกำไรในอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะมาตรการอัตราส่วนการให้สินเชื่อต่อมูลค่าบ้าน หรือที่อยู่อาศัย จากระบบการแห่งประเทศไทย ที่กำหนดให้ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดต้องวางเงินในอัตราร้อยละ 10 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อ เพื่อป้องกันปัญหาการเก็งกำไร ซึ่งสะท้อนถึงความระมัดระวังในการดำเนินธุรกิจ ท่ามกลางปัจจัยเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจที่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจโลก ที่อาจส่งผลกระทบต่อทางอ้อมต่อประเทศไทย ประกอบกับมีความกังวลต่อสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทย และแนวโน้มภาวะอัตราดอกเบี้ยที่คาดว่าจะมีการปรับตัวสูงขึ้นในอนาคต หากลูกค้าของบริษัทมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามเกณฑ์ที่ธนาคารกำหนด อาจทำให้ลูกค้าได้รับการอนุมัติสินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัยจากระบบพาณิชย์ไม่เพียงพอกับค่าบ้านที่เหลือ ในวันโอนกรรมสิทธิ์กับบริษัท อาจส่งผลกระทบต่อยอดขายการโอนและการรับรู้รายได้ของบริษัท

อย่างไรก็ตามบริษัทมีการติดตามภาวะเศรษฐกิจ และติดตามนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ต่างๆ ที่จะมีการดำเนินงานของบริษัท และมีการปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว รวมทั้งได้ทำการตรวจสอบข้อมูลลูกค้าก่อนยื่นขอสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์ รวมถึงมีการประสานงานกับธนาคารพาณิชย์ในการอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้า ในการติดต่อขอสินเชื่อกับธนาคารเพื่อความรวดเร็วในการขอ และการอนุมัติสินเชื่อให้สัมฤทธิ์ผล

เนื่องจากระบบการเงินไทยยังต้องเผชิญปัจจัยเสี่ยงสำคัญ ได้แก่ แนวโน้มเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยที่ชะลอตัว อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำต่อเนื่องเป็นเวลานานขึ้น และราคาสินทรัพย์ที่มีแนวโน้มผันผวนมากขึ้น โดยยังมีจุดที่ประมาท หรือมีการสะสมความเสี่ยง ซึ่งอาจมีนัยต่อเสถียรภาพของระบบการเงิน ได้แก่

1) หนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ซึ่งหากเกิดปัจจัยลบทางเศรษฐกิจที่กระทบต่อรายได้ของครัวเรือน (income shock) อาจนำไปสู่การผิดนัดชำระหนี้ โดยจะเห็นได้ว่าหนี้ครัวเรือนไทยอยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับต่างประเทศ และหากพิจารณาข้อมูลในระดับจุลภาค พบว่าคนไทยออมน้อย แต่เป็นหนี้เร็วขึ้น และนานขึ้น อีกทั้งโครงสร้างหนี้ส่วนใหญ่เป็นหนี้เพื่อการบริโภค ซึ่งเป็นหนี้ระยะสั้นทำให้ครัวเรือนมีการผ่อนต่อเดือนสูงและมีการออมที่น้อยลง นอกจากนี้ฐานะทางการเงินของครัวเรือนมีแนวโน้มที่ประมาทมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากเผชิญกับปัจจัยลบในอนาคต เช่น รายได้ลดลง การจ้างงานและชั่วโมงการทำงานลดลง อาจทำให้มีความเสี่ยงที่ภาคครัวเรือนจะผิดนัดชำระหนี้ในวงกว้าง ทั้งนี้ ปัญหาหนี้ครัวเรือนสูงเป็นผลมาจากปัจจัยหลักทั้งด้านพฤติกรรมของครัวเรือนที่มี การใช้จ่ายมากขึ้นและการออมที่น้อยลง การแข่งขันกันให้บริการสินเชื่อแก่รายย่อยของผู้ให้บริการทางการเงินต่างๆ รวมถึงมาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายของภาครัฐในอดีต เช่น นโยบายรถคันแรก ดังนั้น ปัญหาหนี้ครัวเรือนจึงจำเป็นต้องได้รับการแก้ไขแบบองค์รวมทั้งในเชิงป้องกันก่อนหนี้เกินตัวและในเชิงแก้ไขเพื่อให้หลุดพ้นจากวงจรหนี้สินล้นพ้นตัว ซึ่งต้องอาศัยความร่วมมือและการผลักดันจากทุกภาคส่วน ทั้งภาครัฐและเอกชนเพื่อให้เกิดผลอย่างเป็นรูปธรรมโดยเร็ว

2) ภาวะอุปทานคงค้างของธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอาคารชุดในบางพื้นที่ ซึ่งอาจกระทบต่อฐานะและสภาพคล่องของผู้ประกอบการ

3) ความเชื่อมโยงในระบบสหกรณ์ออมทรัพย์ที่มากขึ้น ซึ่งอาจเป็นช่องทางในการส่งผ่าน ความเสี่ยงด้านฐานะการเงินและสภาพคล่องในระบบสหกรณ์

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

นอกจากนี้ ภายใต้สภาพแวดล้อมที่พัฒนาการทางด้านเทคโนโลยีดิจิทัลเติบโตอย่างรวดเร็ว อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงในรูปแบบใหม่ เช่น ภัยไซเบอร์ รวมทั้งมีผู้ให้บริการทางการเงินที่หลากหลายขึ้น การประสานความร่วมมือระหว่างหน่วยงานกำกับดูแลเพื่อช่วยสอดส่องและดูแลความเสี่ยงที่อาจกระทบต่อเสถียรภาพ ระบบการเงินจะทวีความสำคัญในระยะต่อไป

หลังจาก สปท. ได้รับมาตรการ Loan-to-Value (LTV) ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 พบว่า สัญญาณการเก็งกำไรและความไม่สมดุลในตลาดอสังหาริมทรัพย์ปรับลดลง สอดคล้องกับเจตนารมณ์ของมาตรการ กล่าวคือ มาตรฐานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ สง. รัดกุมขึ้น โดยผู้กู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย หลังแรก (ผ่อนสัญญาเดียว) ไม่ได้รับผลกระทบ ราคาที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะอาคารชุดมีแนวโน้มปรับลดลง และผู้ประกอบการเริ่มชะลอการเปิดโครงการใหม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะอาคารชุด ในพื้นที่ซึ่งได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของอุปสงค์ต่างชาติและมีอุปทานคงค้างอยู่ในระดับสูง ตั้งแต่ก่อนการประกาศใช้มาตรการ LTV อาจต้องใช้เวลาเพิ่มขึ้นในการปรับตัว จึงยังต้องติดตาม การปรับตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะภาวะอุปทานคงค้างในตลาดอาคารชุดในบางพื้นที่ รวมถึงแนวโน้มการเปิดโครงการใหม่ของผู้ประกอบการ เพื่อให้สอดคล้องกับอุปสงค์ที่เปลี่ยนแปลงไปในอนาคต

ทั้งนี้ สปท. มีประกาศเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2563 โดยได้ประกาศปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มเติม เพื่อช่วยให้ประชาชนกู้ซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริงได้ง่ายขึ้นและบนพื้นฐานของหลักการและวัตถุประสงค์ของการมีมาตรการในการดูแลการเก็งกำไร และส่งเสริมการออมของประชาชน ดังนี้

1. ส่งเสริมให้ประชาชนเป็นเจ้าของบ้านหลังแรกได้ง่ายขึ้น และช่วยบรรเทาภาระค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการเข้าอาศัยโดยการกู้ซื้อบ้านหลังแรกที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท แม้ว่า

ยังคงเพดาน LTV 100% สำหรับสินเชื่อบ้าน แต่ผู้กู้สามารถกู้เพิ่มได้อีก 10% ของมูลค่าหลักประกันสำหรับค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการอยู่อาศัยอยู่จริง เช่นการตกแต่งบ้าน ซ่อมแซมหรือต่อเติม ซึ่งหนี้สินส่วนนี้เมื่อกลายเป็นหนี้ที่มีบ้านเป็นหลักประกัน จะมีดอกเบี้ยต่ำกว่าการกู้แบบไม่มีหลักประกัน นอกจากนี้กำหนดให้วงเงินค่างวดน้อยลงจากเดิม 20% เป็น 10% สำหรับการกู้ซื้อบ้านหลังแรกที่มีราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป

2. ดูแลผู้จำเป็นต้องมีบ้าน 2 หลัง ที่มีวินัยการผ่อนชำระหนี้ สัญญาที่ 1 มาพอสมควรได้เข้าถึงสินเชื่อได้ง่ายขึ้นขณะที่ยังคงส่งเสริมให้มีการออมก่อนกู้ โดยพ่อนเกณฑ์ให้การกู้ซื้อบ้านสัญญาที่ 2 ที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท ต้องมีเงินดาวน์ 10% หากผ่อนชำระสัญญาที่ 1 มาแล้วอย่างน้อย 2 ปี (จากเดิมกำหนด 3 ปี) แต่ยังไม่เหมาะสมที่จะยกเลิกเพดาน LTV สำหรับการกู้ซื้อบ้านสัญญาที่ 2 เพราะพบข้อมูลว่า มากกว่าครึ่งของผู้กู้ที่ซื้ออาคารชุด 2 หลัง พร้อมกัน มีระยะห่างระหว่างการกู้สัญญาที่ 1 และสัญญาที่ 2 ไม่ถึง 1 ปี สะท้อนว่า เป็นการกู้เพื่อเก็งกำไรมากกว่าอยู่อาศัยจริง

4. ความเสี่ยงเรื่องการปฏิเสธสินเชื่อรายย่อยจากสถาบันการเงิน

จากภาวะหนี้สินภาคครัวเรือนมีแนวโน้มสูงขึ้น อันเป็นหนึ่งในปัจจัยที่ส่งผลให้สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อให้แก่ผู้ประกอบการรายย่อย พิจารณาได้จากอัตราการปฏิเสธสินเชื่อรายย่อยสูงขึ้นจากปีก่อน แสดงให้เห็นว่าลูกค้ามีการหนี้สูงขึ้นหรืออาจจะเกิดจากความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อรายย่อยจากสถาบันการเงิน เช่น การปรับหลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อ รวมไปถึงขั้นตอนการพิจารณาอาจจะเพิ่มมากขึ้น เป็นต้น

บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีการวางแผนบริหารความเสี่ยงด้วยการให้ลูกค้ายื่นเอกสาร pre-approve วงเงินกู้กับสถาบันการเงินก่อนจอง กรณีผ่านจะแจ้งลูกค้าให้เข้ามาจองและทำสัญญาจะซื้อจะขาย รวมทั้งโอนกรรมสิทธิ์ได้เช่นกันหากมีการปฏิเสธจากสถาบันการเงิน จะต้องมีการเพิ่มขั้นตอนในการเจรจาหาแนวทางแก้ไขระหว่างลูกค้ากับสถาบันการเงินต่อไป เช่น หาผู้กู้ร่วม ปิดภาระหนี้บางรายการ เป็นต้น

5. ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินทุนและสภาพคล่อง

บริษัทฯ มีแผนขยายตัวในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง จึงเล็งเห็นความสำคัญ ในการจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมและเพียงพอ สามารถสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขัน อีกทั้งคำนึงถึงการบริหารต้นทุนเงินกู้ให้มีความเหมาะสม เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานและสภาพคล่องของบริษัท และเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวบริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบาย

และแผนงานทางการเงินเพื่อรองรับการขยายตัวทางธุรกิจ ดังนี้

- ใช้นโยบายทางการเงินอย่างระมัดระวังภายใต้งบประมาณที่กำหนด
- บริหารการเงินอย่างมีวินัย
- ใช้เครื่องมือทางการเงิน (Financial Instruments) ในการระดมทุนที่เหมาะสม
- ควบคุม ติดตาม และวิเคราะห์สภาพคล่องทางการเงินอย่างใกล้ชิด โดยจัดทำประมาณการกระแสเงินสดวิเคราะห์แหล่งที่มาและใช้ไป เพื่อวางแผนการใช้เงินให้เหมาะสมในทุกๆ ด้าน
- กำหนดวงเงินสินเชื่อสำรองเพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียน กรณีเกิดภาวะการดำเนินงานเศรษฐกิจที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้

ทั้งนี้ จากการดำเนินมาตรการดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทฯ ไม่ประสบปัญหาในเรื่องสภาพคล่อง โดยยังคงรักษาผลการดำเนินงานและฐานะการเงินให้เติบโตได้อย่างต่อเนื่อง

6. ความเสี่ยงเรื่องการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯ ได้มีการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง เพื่อให้เกิดการแข่งขันอย่างเสรี และลูกค้าได้รับเงื่อนไขที่ดีที่สุด

สำหรับอัตราดอกเบี้ยนโยบาย โดยคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) แกลงผลการประชุม กนง. ในวันที่ 18 พฤศจิกายน 2563 ให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 0.50 ต่อปี เพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและให้นับมาตรการช่วยเหลือที่ตรงจุดมากขึ้น

คณะกรรมการฯ ประเมินว่า แม้เศรษฐกิจไทยปรับตัวดีขึ้นกว่าคาด แต่มีแนวโน้มฟื้นตัวช้าและยังต้องการแรงสนับสนุนจากอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่อยู่ในระดับต่ำอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจยังเปราะบางและมีความไม่แน่นอนสูง คณะกรรมการฯ จึงเห็นควรให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ในการประชุมครั้งนี้ และรักษาขีดความสามารถในการดำเนินนโยบายการเงินที่มีจำกัดเพื่อใช้ในจังหวะที่เหมาะสมและเกิดประสิทธิผลสูงสุด

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 ปรับตัวดีขึ้นกว่าที่คาด อย่างไรก็ตามยังมีแนวโน้มฟื้นตัวช้าและแตกต่างกันมากระหว่างภาคเศรษฐกิจต่างๆ โดยคาดว่าจะใช้เวลาประมาณสองปีก่อนที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจโดยรวมจะกลับสู่ระดับก่อนการระบาด ส่งผลให้ตลาดแรงงานยังคงเปราะบาง โดยเฉพาะรายได้ของแรงงานที่ยังอยู่ในระดับต่ำ ซึ่งจะกดดันการบริโภคภาคเอกชน โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อยเมื่อปัจจัยสนับสนุนชั่วคราวเริ่มหมดลง ขณะที่การใช้จ่ายภาครัฐมีแนวโน้มต่ำกว่าที่ประเมินไว้ ด้านระบบการเงินมีเสถียรภาพ แม้ว่าจะมีความเปราะบางขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจและความเสี่ยงต่อฐานะทางการเงินของ

ภาคธุรกิจและครัวเรือน สำหรับอัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มติดลบน้อยลงจากราคาพลังงานที่เพิ่มขึ้น และจะอยู่ใกล้เคียงกับขอบล่างของกรอบเป้าหมายในปี 2564 ด้านการคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อในระยะปานกลางยังยึดเหนี่ยวอยู่ในกรอบเป้าหมาย

สภาพคล่องในระบบอยู่ในระดับสูงและต้นทุนทางการเงินอยู่ในระดับต่ำ อย่างไรก็ตาม ธุรกิจและครัวเรือนบางส่วนที่ต้องการสภาพคล่องยังไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อได้ โดยเฉพาะธุรกิจ SMEs ด้านอัตราแลกเปลี่ยน เงินบาทเทียบกับดอลลาร์ สรอ. ปรับแข็งค่าขึ้นเร็วจากนักลงทุนต่างชาติที่กลับมาลงทุนในสินทรัพย์ของกลุ่มประเทศตลาดเกิดใหม่เพิ่มขึ้น ภายหลังผลการเลือกตั้งประธานาธิบดีสหรัฐฯ และความคืบหน้าของการพัฒนาวัคซีนป้องกัน COVID-19 คณะกรรมการฯ กังวลต่อสถานการณ์เงินบาทที่แข็งค่าขึ้นเร็ว ซึ่งกระทบต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ยังเปราะบาง จึงเห็นควรให้ติดตามตลาดอัตราแลกเปลี่ยนและเงินทุนเคลื่อนย้ายอย่างใกล้ชิด รวมทั้งพิจารณาความจำเป็นของการดำเนินมาตรการที่เหมาะสมเพิ่มเติม

คณะกรรมการฯ เห็นว่าการประสานนโยบายระหว่างหน่วยงานภาครัฐมีความสำคัญต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในระยะถัดไป โดยนโยบายการเงินต้องพ้องคลาดต่อเนื่อง มาตรการทางการเงินและสินเชื่อควรเร่งกระจายสภาพคล่องไปสู่ผู้ที่ได้รับผลกระทบให้ตรงจุดและทันการณ์ รวมทั้งผลักดันให้สถาบันการเงินเร่งปรับปรุงโครงสร้างหนี้ให้เกิดผลในวงกว้าง สำหรับมาตรการการคลังมีบทบาทสำคัญในการพยุงเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง จึงควรเร่งเบิกจ่ายและให้ความช่วยเหลือกลุ่มที่เปราะบางอย่างตรงจุด ควบคู่กับการเร่งดำเนินนโยบายด้านอุปทานเพื่อปรับรูปแบบธุรกิจและยกระดับทักษะแรงงาน ซึ่งจะช่วยให้เศรษฐกิจฟื้นตัวอย่างยั่งยืนในระยะยาว

ภายใต้กรอบการดำเนินนโยบายการเงินที่มีเป้าหมายเพื่อรักษาเสถียรภาพราคา ควบคู่กับดูแลเศรษฐกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืนและเต็มศักยภาพและรักษาเสถียรภาพระบบการเงิน คณะกรรมการฯ ยังคงให้น้ำหนักกับการสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจเป็นสำคัญ รวมถึงติดตามความเพียงพอของมาตรการภาครัฐและปัจจัยเสี่ยงต่างๆ ทั้งความไม่แน่นอนทางการเมืองในประเทศ ความคืบหน้าของการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ และฐานะทางการเงินของภาคธุรกิจและครัวเรือน ในการดำเนินนโยบายการเงินในระยะข้างหน้า โดยพร้อมใช้เครื่องมือนโยบายการเงินที่เหมาะสมเพิ่มเติมหากจำเป็น

(ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย)

CORAZON

PRACHACHUEN

OXYGEN COMMUNITY



โคราชอน ประชาชื่น : พรีเมียมทาวน์โฮม พร้อมที่จอดรถกว่า 50 คัน*
ทำเลศักยภาพ ติดถนนประชาชื่น

เริ่ม 6.29 ล้าน*

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินของบริษัท

4.1 สินค้ายคงเหลือ

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่สร้างไว้เพื่อขายในโครงการต่างๆ บริษัท ได้ว่าจ้างบริษัทประเมินราคาซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

การประเมินราคาใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดสำหรับการประเมินราคาที่ดิน และใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีต้นทุนทดแทนสำหรับการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการของบริษัท มีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงโครงการ / สินทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 63 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	การผูกพัน (ธนาคาร)	ปรับปรุงราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี สูง(ต่ำ)จากปรับปรุงราคาประเมิน (ล้านบาท)
บริษัท ปรีณัฐ จำกัด (มหาชน)								
บ้านเดี่ยว								
1	ที่ดิน เนื้อที่ 2-2-43.51 ไร่	สิริทวารวดี ถนนลาดพร้าว ททท.	24.77	39.10	1 ต.ค. 2562	-	24.77	0.00
2	ที่ดิน เนื้อที่ 68-1-54.80 ไร่	ซีรีน พระราม2-ท่าข้าม แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน ททท.	260.06	235.60	20 ก.ค. 2553	เกียรตินาคินภัทร	257.33	2.73
3	ที่ดิน เนื้อที่ 53-0-10.1 ไร่	ปรีณัฐ สาทร-ราชพฤกษ์ อ.ราชพฤกษ์ บางจากฝั่งเหนือ เขตหนองแขม ททท.	352.81	641.56	5 พ.ค. 2563	ไทยพาณิชย์	328.50	24.30
4	ที่ดิน เนื้อที่ 62-2-51.4 ไร่	อิกอนเนเจอร์ พระราม 2-เทียนทะเล ซ.เทียนทะเล19 เขตบางชัน เขตปิ่นบุรี	213.64	432.50	5 พ.ค. 2563	ไทยพาณิชย์	236.92	-23.27
5	ที่ดิน เนื้อที่ 29-0-32.2 ไร่	ซีรีน ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ ด.คลองข่อย อ.ปากเกร็ด นนทบุรี	381.88	318.52	11 ต.ค. 2560	ไทยพาณิชย์	456.01	-74.12
6	ที่ดิน เนื้อที่ 55-3-13.1 ไร่	ปรีณัฐ เพชรเกษม69 เพชรเกษม 69 แขวงหนองแขม เขตหนองแขม ททท.	351.60	294.53	18 มิ.ย. 2560	ไทยพาณิชย์	361.05	-9.45
บ้านทาวน์โฮม / ทาวน์เฮ้าส์								
7	ที่ดิน เนื้อที่ 7-0-01.1	ซีดีเซนต์ พร็อพ พระราม2-ท่าข้าม แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน ททท.	46.85	78.43	28 ส.ค. 2563	เกียรตินาคินภัทร	94.74	-47.89
คอนโดมิเนียม								
8	ที่ดิน เนื้อที่ 7-2-53.8 ไร่	เซล คอนโด ศาลายา ด.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม	231.73	150.36	4 พ.ค. 2563	ไทยพาณิชย์	284.98	-53.25
9	ที่ดิน เนื้อที่ 2-0-38 ไร่	เซล รัตนนิมิตร์ เฟส 2 ด.บางกระสอบ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	242.16	28.45	10 ต.ค. 2560	-	220.07	22.09
10	ที่ดิน เนื้อที่ 1-1-70.0 ไร่	คอนโด ปราณบุรี ติดถนนเสียบชายหาดปราณบุรี ด.ปากน้ำปราณ อ.ปราณบุรี จ.ประจวบคีรีขันธ์	151.10	409.90	5 พ.ค. 2563	-	465.05	-313.95
11	สินค้าสำเร็จรูป	โครงการอื่นๆ	287.22	-	ไม่มีประเมิน	-	-	-
รวม บริษัทปรีณัฐ จำกัด (มหาชน)			2,543.83					

ตารางแสดงโครงการ / สินทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 63 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน	วันที่ประเมิน	การผูกพัน (ธนาคาร)	ปรับปรุง ราคาประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี สูง(ต่ำ)จาก ปรับปรุง ราคาประเมิน (ล้านบาท)
บริษัท ปตท. จำกัด								
1	ที่ดิน เนื้อที่ 39-0-9.6 ไร่	อัครนครโฮม ศาลายา อ.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม	101.20	285.80	5 พ.ค. 2563	ไทยพาณิชย์	82.43	18.77
2	ที่ดิน เนื้อที่ 56-1-96.0 ไร่	ฟอร์สเตอร์ ปิ่นเกล้า-พุทธมณฑลสาย 5 อ.พุทธมณฑลสาย 5 อ.นครปฐม จ.นครปฐม	348.58	203.93	15 ม.ค. 2562	กสิกรไทย	312.73	35.85
3	ที่ดิน เนื้อที่ 23-3-97 ไร่	ฟอร์สเตอร์ ลำลูกกา - คลอง 5 ทางคู่ขนานถนนกาญจนาภิเษก อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	202.73	111.33	15 พ.ค. 2560	ไทยพาณิชย์	193.84	8.89
4	ที่ดิน เนื้อที่ 38-0-45 ไร่	ซีทีเอสส์ ลำลูกกา ทางคู่ขนานถนนกาญจนาภิเษก อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	292.87	253.07	15 พ.ค. 2560	กสิกรไทย	270.77	22.10
5	ที่ดิน เนื้อที่ 34-3-18.0 ไร่	ซีทีเอสส์ ท่าข้าม 3 อ.กาญจนาภิเษก แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กทม.	322.50	257.22	10 ธ.ค. 2561	ไทยพาณิชย์	276.40	46.10
6	ที่ดิน เนื้อที่ 9-3-10.6 ไร่	เซล คอนโด ศาลายา อ.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม	131.95	171.00	4 พ.ค. 2563	ไทยพาณิชย์	124.47	7.48
7	ที่ดิน เนื้อที่ 1-2-42.1 ไร่	เซล รัตนาธิเบศร์ เฟส 2 อ.บางกระสอ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี	113.65	28.45	10 ธ.ค. 2560	-	107.46	6.19
8	ที่ดิน เนื้อที่ 4-2-13.0 ไร่	ลำลูกกาลาดสวาย (คลอง 5) คลอง 5 ฟังตะวันตก อ.ลาดสวาย อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี	24.62	24.48	12 พ.ค. 2563	เอเชียพลัส	26.77	-2.15
9	ที่ดิน เนื้อที่ 36-3-10.5 ไร่	พุทธมณฑลสาย 4 ซอยสุขาภิบาล 2 อ.อ้อมน้อย อ.กระทุ่มแบน จ.สมุทรสาคร	169.29	147.11	8 เม.ย. 2563	กรุงไทย	150.13	19.16
10	ที่ดิน เนื้อที่ 42-0-18.65 ไร่	โครงการ เลียบคลองเกาะเกรียง อ.บางคูวัด อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	11.86	185.01	6 พ.ย. 2563	-	185.52	-173.66
11	ที่ดิน เนื้อที่ 226-3-09 ไร่	โครงการบางนา-บางบ่อ อ.บางบ่อ อ.บางบ่อ จ.สมุทรปราการ	1.36	-	ไม่มีประเมิน	-	0.00	1.36
12		โครงการอื่นๆ	17.17	-	ไม่มีประเมิน	-	-	-
รวม บริษัท ปตท. จำกัด			1,737.79					
บริษัท ปตท. จำกัด								
1	ที่ดิน เนื้อที่ 0-3-11.7 ไร่	ซีทีเอสส์ ศาลายา(บ้านตัวอย่าง) อ.ศาลายา อ.นครชัยศรี(เมือง) จ.นครปฐม	13.62	-	ไม่มีประเมิน	-	0.00	13.62
รวม บริษัท ปตท. จำกัด			13.62					
บริษัท เฟลิกซ์ มอลล์ จำกัด								
1	ที่ดิน เนื้อที่ 54-1-10.0 ไร่	ซีทีเอสส์ ดอนเมือง-สรองประภา อ.สรองประภา แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กทม.	268.35	271.38	3 เม.ย. 2563	กสิกรไทย	306.78	-38.43
2	ที่ดิน เนื้อที่ 54-3-91.15 ไร่	โครงการเกาะเกรียง อ.บางคูวัด อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี	63.65	241.90	6 พ.ย. 2563	-	241.90	-178.25
รวม บริษัท เฟลิกซ์ มอลล์ จำกัด			332.00					
รวมมูลค่าบริษัทย่อย			2,083.40					
กำไรแฝง			(7.14)					
รวมทั้งสิ้น			4,620.09					

ทรัพย์สินที่ไม่มีประเมิน: ข้อมูลของมูลค่าตามบัญชี สูง(ต่ำ) จากปรับปรุงราคาประเมิน (ล้านบาท) จะเป็นตัวเลขมูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2563

- 1) ราคาประเมินปรับปรุงเป็นผลจากการนำราคาประเมินบวกด้วยสิ่งก่อสร้างเพิ่มเติมหลังวันที่ประเมินและหักด้วยต้นทุนทรัพย์สินที่ได้ขายไปภายหลังวันที่ประเมินเพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่ใกล้เคียงเพียงพอกับราคาเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากวันที่ประเมินของแต่ละทรัพย์สินแตกต่างจากวันที่ปิดบัญชี
- 2) ส่วนแตกต่างระหว่างราคาประเมินกับมูลค่าตามบัญชีไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนของบริษัท เนื่องจากผลกำไรขาดทุนของบริษัทขึ้นอยู่กับส่วนต่างของมูลค่าโครงการที่จะรับรู้ของบริษัท

4.2 ที่ดินและอุปกรณ์

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หลักประเภทที่ดินและอุปกรณ์ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	สถานที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์	มูลค่าโดยประมาณ
ที่ดิน	ซอยแจ่มจันทร์, ลำลูกกา	บริษัท,บริษัท ปรีณัฐ ออกซิเจน(2017) จำกัด	76.78
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	ตามโครงการต่างๆ	บริษัท,บริษัทย่อย	12.99
เครื่องจักรและอุปกรณ์	ตามโครงการต่างๆ	บริษัท,บริษัทย่อย	63.22
คอมพิวเตอร์	สำนักงาน /ตามโครงการต่างๆ	บริษัท,บริษัทย่อย	37.69
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	สำนักงาน	บริษัท,บริษัทย่อย	15.51
เครื่องใช้สำนักงาน	สำนักงาน	บริษัท, บริษัทย่อย	22.41
ยานพาหนะ	สำนักงาน	บริษัท,บริษัทย่อย	33.52
งานระหว่างก่อสร้าง	สำนักงาน	บริษัทย่อย	4.83
สำนักงานขาย	สำนักงาน	บริษัทย่อย	14.94
รวม			281.87
ค่าเสื่อมราคาสะสม			141.54
ค่าเพื่อการด้อยค่า			0.47
ที่ดินและอุปกรณ์สุทธิ			139.86

ที่ดินบริเวณซอยแจ่มจันทร์ พื้นที่ 247 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ดินบริเวณใกล้เคียงกับโครงการปรีณัฐดา แจ่มจันทร์ โดยแต่เดิมเป็นที่ดินผืนเดียวกัน แต่ต่อมามีถนนตัดผ่านทำให้ที่ดินถูกแยกออกจากกัน 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 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินตามมูลค่าบัญชีเท่ากับ 2,837.93 ล้านบาท บริษัทมีที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนา จำนวน 18 แปลง ได้แก่

- | | |
|--|---|
| <p>(1) บริเวณ ถนนเลียบชายหาด อ. ปราณบุรี จ.ประจวบคีรีขันธ์</p> <p>มูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 45.46 ล้านบาท</p> <p>โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2563 เท่ากับ 409.90 ล้านบาท</p> | <p>(3) บริเวณ กรุงเทพ – นนทบุรี</p> <p>มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 53.05 ล้านบาท</p> <p>โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2563 เท่ากับ 106.95 ล้านบาท</p> |
| <p>(2) บริเวณ ติดคลองบางซื่อ ถนนกำแพงเพชร</p> <p>มูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 67.29 ล้านบาท</p> <p>โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2563 เท่ากับ 113.69 ล้านบาท</p> | <p>(4) บริเวณ ลาดพร้าว (ช.ลาดพร้าว 71)</p> <p>มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 73.00 ล้านบาท</p> <p>โดยมีราคาประเมิน เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2563 เท่ากับ 112.86 ล้านบาท</p> |

(5) บริเวณ พัทยา-สาย 2 ต.หนองปรือ อ.บางละมุง จ.ชลบุรี มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 84.23 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2563 เท่ากับ 70.85 ล้านบาท	ที่ดินเนื้อที่ 1-0-31 ไร่	(12) บริเวณ เอแบค – บางนา มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 249.06 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2562 เท่ากับ 217.02 ล้านบาท	ที่ดินเนื้อที่ 13-3-42.0 ไร่
(6) บริเวณ หัวหิน มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 143.73 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 เท่ากับ 144.05 ล้านบาท	ที่ดินเนื้อที่ 18-1-87.3 ไร่	(13) บริเวณ พัทยา-บ้านอำเภอ ต.นาจอมเทียน อ.สัตหีบ จ.ชลบุรี มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 350.86 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 9 เมษายน 2563 เท่ากับ 735.59 ล้านบาท	ที่ดินเนื้อที่ 26-1-40 ไร่
(7) บริเวณ ถนนราชพฤกษ์ แขวงบางจาก เขตภาษีเจริญ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 72.18 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2563 เท่ากับ 86.63 ล้านบาท	ที่ดินเนื้อที่ 1-1-70 ไร่	(14) บริเวณ ซอยเพชรเกษม 36 แยก 1 ถนนราชพฤกษ์ แขวงบางจาก เขตภาษีเจริญ มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 149.99 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2561 เท่ากับ 105.20 ล้านบาท	ที่ดินเนื้อที่ 4-3-5.5 ไร่
(8) บริเวณ ถนนคลองข่อย ต.บางพลับ อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 37.03 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2563 เท่ากับ 39.08 ล้านบาท	ที่ดินเนื้อที่ 5-1-71 ไร่	(15) บริเวณ ถนนคลองข่อย หมู่ 4 ต.คลองข่อย อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 244.82 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 18 เมษายน 2559 เท่ากับ 316.20 ล้านบาท	ที่ดินเนื้อที่ 34-0-88.2 ไร่
(9) บริเวณ ถนนลำลูกกา ต.บึงทองหลาง อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 115.53 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2563 เท่ากับ 132.92 ล้านบาท	ที่ดินเนื้อที่ 42-1-45 ไร่	(16) บริเวณ ซอยลาซาน 12 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนา เขตบางนา(พระโขนง) กรุงเทพมหานคร มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 70.66 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2561 เท่ากับ 69.60 ล้านบาท	ที่ดินเนื้อที่ 1-2-96 ไร่
(10) บริเวณ ถนนลำลูกกา ต.บึงทองหลาง อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 127.28 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2563 เท่ากับ 157.79 ล้านบาท	ที่ดินเนื้อที่ 40-0-74 ไร่	(17) บริเวณ ถนนเลียบคลอง 5 ฝั่งตะวันตก ต.ลาดสวาย อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 22.33 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2563 เท่ากับ 22.54 ล้านบาท	ที่ดินเนื้อที่ 4-2-03 ไร่
(11) บริเวณ ดลิ่งชัน มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 655.13 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2561 เท่ากับ 766.00 ล้านบาท	ที่ดินเนื้อที่ 67-2-12.0 ไร่	(18) บริเวณ ถนนลำลูกกา ต.บึงทองหลาง อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 276.29 ล้านบาท โดยมีราคาประเมินเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2563 เท่ากับ 290.58 ล้านบาท	ที่ดินเนื้อที่ 123-0-51.2 ไร่

4.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน และอาคาร เพื่อการลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1 แปลง คือ บริเวณ ซอยวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน พื้นที่ 18-3-58.0 ไร่ โดยมีการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562 เท่ากับ 670,000,000 บาท

4.5 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทในเครือที่ประกอบธุรกิจเช่นเดียวกับธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือธุรกิจที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน หรือธุรกิจที่สนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีผลประโยชน์ หรือผลกำไรเพิ่มขึ้น หรือลงทุนในธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ (Synergy) ให้กับบริษัทฯ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ และเพื่อให้บริษัทฯ บรรลุเป้าหมายในการเป็นผู้ประกอบการชั้นนำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทในเครือ อาจพิจารณาลงทุนในธุรกิจอื่นเพิ่มเติม หากเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพการเติบโตทางธุรกิจ หรือเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีในการลงทุน โดยการพิจารณาการลงทุนของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทในเครือ นั้น จะต้องได้รับความเห็นชอบ และ/หรือการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี)

ในการกำกับดูแลและบริหารงานของบริษัทย่อยและบริษัทในเครือ นั้น บริษัทฯ จะแต่งตั้งตัวแทนของบริษัทฯ เข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทในเครือ โดยบุคคลดังกล่าวต้องมีคุณสมบัติและประสบการณ์ที่เหมาะสมในการบริหารกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทในเครือ นั้นๆ ในสัดส่วนที่เหมาะสม ทั้งนี้ ตัวแทนของบริษัทฯ ดังกล่าวจะมีหน้าที่ติดตามการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทในเครืออย่างใกล้ชิด และนำเสนอผลประกอบการรวมทั้งข้อเสนอแนะเกี่ยวกับนโยบายการดำเนินธุรกิจต่อคณะกรรมการของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทในเครือ เพื่อให้เป็นไปในทิศทางที่เหมาะสมและสร้างประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ และเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ



OXYGEN COMMUNITY



ซิตีเซนส์ พระราม 2 - กำแพง : ทาวน์โฮมฟังก์ชันบ้านเดี่ยว 4 ห้องนอน
พร้อมคลับเฮ้าส์ + สระว่ายน้ำ

เริ่ม 3.06 ล้าน*

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อย ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายในคดีที่อาจมีผลกระทบต่อสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น



OXYGEN COMMUNITY



ซิตีเซนส์ รังสิต : พรีเมียมรีสอร์ท ทาวน์โฮม 3 ห้องนอน + 1 ห้องอเนกประสงค์
ติดซอยโรงพยาบาลน์ ใกล้ทางด่วนโทลเวย์ & ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต

เริ่ม 3.39 ล้าน*

ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

7.1 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 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 รายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้น 10 ลำดับแรก
รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรกที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2563

ลำดับ	ชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	กลุ่มครอบครัว โกวิทจินดาชัย	425,165,198.00	34.85
	นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย	285,838,256.00	23.43
	นายปริญญา โกวิทจินดาชัย	50,395,000.00	4.13
	นายสันติ โกวิทจินดาชัย	40,026,000.00	3.28
	นายว่องไว โกวิทจินดาชัย	9,801,000.00	0.80
	นางสาวสุดารัตน์ โกวิทจินดาชัย	9,446,067.00	0.77
	นายพิษณุ โกวิทจินดาชัย	9,446,067.00	0.77
	นางสาวบุษยรัตน์ โกวิทจินดาชัย	9,438,000.00	0.77
	นางสาววรรธน์ โกวิทจินดาชัย	8,465,000.00	0.69
	นายชาโ้ว โกวิทจินดาชัย	1,000,059.00	0.08
	นางกิมลิ่ง โกวิทจินดาชัย	871,749.00	0.07
	นางสาวศุภรัตน์ โกวิทจินดาชัย	438,000.00	0.04
2	นางสาววิศรา พรกุล	150,000,000.00	12.29
3	บริษัท ดีคอนโปรดักส์ จำกัด (มหาชน)	78,160,000.00	6.41
4	นายชนะ โตวัน	61,300,000.00	5.02
5	นางสาวสิริพันธ์ นนทสุติ	60,981,700.00	5.00
6	นายวิทวัส พรกุล	59,000,000.00	4.84
7	MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC	40,334,840.00	3.31

7.2.2 บริษัทมีการประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น
: - ไม่มี -

7.2.3 ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่
: - ไม่มี -

7.3 การออกหลักทรัพย์อื่น

7.3.1 หุ้นกู้

บริษัทมีหุ้นกู้ซึ่งยังไม่ได้ไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,914.70 ล้านบาท รายละเอียด ดังนี้

- หุ้นกู้ของบริษัท ปรีณสิริ 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 ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 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)
หุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน	: 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
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	: วันที่ 14 มิถุนายน 2565

- หุ้นกู้ของบริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 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)
หุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน	: 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
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	: วันที่ 14 มิถุนายน 2564

- หุ้นกู้ของบริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 (PRIN232A)

วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 6 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563
ประเภทหุ้นกู้	: หุ้นกู้ไม่มีประกัน ระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีผู้แทนถือหุ้นกู้
เสนอขายต่อ	: ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่
จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย	: ไม่เกิน 334,700 หน่วย (หน่วยละ 1,000 บาท)
หุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน	: 334.70 ล้านบาท
อายุ	: 3 ปี
อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้	: คงที่ร้อยละ 5.20 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย	: ทุก 3 เดือน ในวันที่ 6 กุมภาพันธ์, 6 พฤษภาคม, 6 สิงหาคม และ 6 พฤศจิกายน
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	: วันที่ 6 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2566

- หุ้นกู้ของบริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 (PRIN216B)

วันที่ออกหุ้นกู้	: วันที่ 25 มิถุนายน พ.ศ. 2563
ประเภทหุ้นกู้	: หุ้นกู้มีประกัน ระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ และมีผู้แทนถือหุ้นกู้
เสนอขายต่อ	: ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่
จำนวนหุ้นกู้ที่เสนอขาย	: ไม่เกิน 180,000,000 หน่วย (หน่วยละ 1,000 บาท)
หุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน	: 180 ล้านบาท
อายุ	: 1 ปี
อัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้	: คงที่ร้อยละ 4.00 ต่อปี
การชำระดอกเบี้ย	: ทุก 3 เดือน ในวันที่ 25 มีนาคม, 25 มิถุนายน, 25 กันยายน และ 25 ธันวาคม
วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	: วันที่ 25 มิถุนายน 2564

7.3.2 ตัวแลกเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มียอดหนี้ตัวแลกเงิน อายุไม่เกิน 270 วัน จำนวน 60 ล้านบาท

7.4 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของกำไรสุทธิของงบการเงินรวมหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล ทั้งนี้ อัตราการจ่ายปันผลในแต่ละปีอาจเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลประกอบการ แผนการขยายธุรกิจ สภาพคล่อง ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นๆ โดยให้อำนาจคณะกรรมการของบริษัทพิจารณา และการดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น สำหรับบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีนโยบายในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นเช่นเดียวกับบริษัทฯ และเป็นไปตามการพิจารณาของคณะกรรมการของบริษัทย่อยนั้น

OXYGEN COMMUNITY



เซล ศาลายา : พรีเมียมคอนโด ติด ท.ศาลายา พร้อมเฟอร์นิเจอร์ระดับคุณภาพ
ที่มากกว่าคำว่า "ครบ" กับสังคมส่วนตัวเพียง 13 ยูนิต ต่อชั้น

เริ่ม 1.89 ล้าน*

โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการเฉพาะเรื่องอีกจำนวน 3 คณะ ในการช่วยกลั่นกรองงานที่มีความสำคัญ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และ คณะกรรมการ

กลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง โดยคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติตาม มาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 โดยคณะกรรมการต่างๆ ของบริษัทฯ มีดังนี้

8.1 คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการของบริษัทมีจำนวน 8 ท่าน ดังนี้

1. ศ.ดร.วรภัทร	โทณะเกษม	ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ
2. รศ.อัญชลี	พิพัฒน์เสรีบุญ	ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน/ กรรมการอิสระ
3. พศ.มนต์พกา	วงษา	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน/กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการอิสระ
4. ดร.วิลาวัลย์	ธรรมชาติ	กรรมการตรวจสอบ/กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน/กรรมการอิสระ
5. นางสาวสิริลักษณ์	โกวิทจินดาชัย	กรรมการ/กรรมการผู้จัดการ
6. นายขวัญชาย	มงคลกิจทวีผล	กรรมการ
7. นายปริญญญา	โกวิทจินดาชัย	กรรมการ
8. นายนิรุธ	อินทราจำจาง *	กรรมการ

หมายเหตุ : * ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2563 มีมติแต่งตั้งเป็นกรรมการ
ทั้งนี้ นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย เป็นเลขานุการคณะกรรมการ

ชื่อและจำนวนกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท คือ นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย, นายขวัญชาย มงคลกิจทวีผล, นายปริญญญา โกวิทจินดาชัย กรรมการสองในสามคนนี้ ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของ บริษัทฯ

การประชุมคณะกรรมการบริษัท

8.2 ผู้บริหาร

การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริษัท ประจำปี 2563 สรุปดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายชื่อคณะกรรมการ	ตำแหน่ง	คณะกรรมการบริษัท การเข้าร่วมประชุม /การประชุมทั้งหมด	คณะกรรมการ ตรวจสอบ การเข้าร่วมประชุม/ การประชุมทั้งหมด	คณะกรรมการ สรรหาและพิจารณา คำตอบแทน การเข้าร่วมประชุม/ การประชุมทั้งหมด
1	ศ.ดร.วรภัทร โทณะเกษม	ประธานกรรมการบริษัท/กรรมการอิสระ	5 / 5	-	-
2	รศ.อัญชลี พิพัฒน์เสรีบุญ	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	นายปริญญญา โกวิทจินดาชัย	กรรมการ	5 / 5	-	-
8	นายนิรุธ อินทราจำจาง	กรรมการ	2 / 5	-	-

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริหารของบริษัทมีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

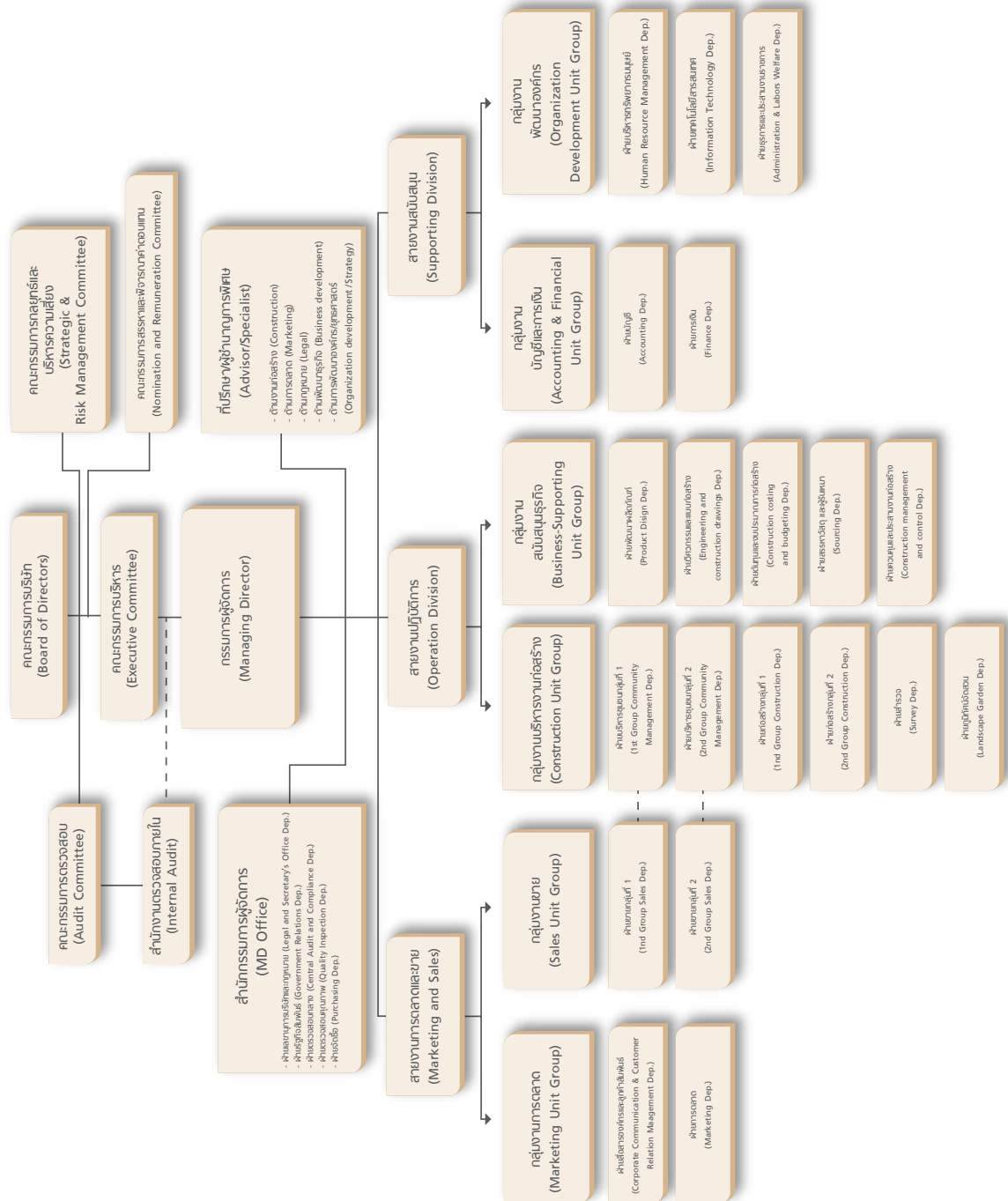
1. นางสาวสิริลักษณ์	โกวิทจินดาชัย	กรรมการ/กรรมการผู้จัดการ
2. นายขวัณชัย	มงคลกิจทวีผล	กรรมการบริหาร
3. นายปริญญญา	โกวิทจินดาชัย	กรรมการบริหาร
4. นายชัยรัตน์	โกวิทจินดาชัย	กรรมการบริหารและเลขานุการคณะกรรมการ

ผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผู้บริหารของบริษัทมีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

1. นางสาวสิริลักษณ์	โกวิทจินดาชัย	กรรมการผู้จัดการ และประธานกรรมการบริหาร
2. นางสาวสิริลักษณ์	โกวิทจินดาชัย	(รักษาการ) ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานปฏิบัติการ
3. นายปริญญญา	โกวิทจินดาชัย	(รักษาการ) ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานการตลาดและงานขาย
4. นายชัยรัตน์	โกวิทจินดาชัย	ผู้อำนวยการอาวุโส สำนักกรรมการผู้จัดการ / CFO (รักษาการ) ผู้อำนวยการอาวุโสผู้สายงานสนับสนุน

ผังโครงสร้างองค์กร Organization Chart



8.3 เลขานุการบริษัท

และผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้ง นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย กรรมการบริหาร บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) เป็นเลขานุการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2554 เพื่อกำหน้าที่เลขานุการบริษัทตามกฎหมายกำหนด โดยคณะกรรมการบริษัทได้ส่งเสริมและสนับสนุนให้เลขานุการบริษัทได้รับการฝึกอบรม

และพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องทั้งด้านกฎหมาย การบัญชี หรือ การปฏิบัติหน้าที่เลขานุการบริษัท และตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2560 เพื่อกำหน้าที่รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี โดยมีข้อมูลประวัติ ดังนี้

ชื่อ-สกุล : นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย

ตำแหน่ง : เลขานุการบริษัท

อายุ (ปี) : 46 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	ผู้อำนวยการอาวุโสสำนักกรรมการผู้จัดการ	บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน)
2560 – 2562	กรรมการและเลขานุการบริษัท	บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน)
2554 - ปัจจุบัน	เลขานุการบริษัท และผู้อำนวยการอาวุโส	บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน)
2543 - 2554	ผู้อำนวยการ สำนักกรรมการผู้จัดการ	บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน)

8.4 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทได้กำหนดนโยบายค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทไว้ อย่างชัดเจนและโปร่งใส โดยค่าตอบแทนอยู่ในระดับที่เหมาะสม และสอดคล้องกับอุตสาหกรรม รวมทั้งอยู่ในระดับที่เพียงพอที่จะดึงดูดและรักษากรรมการที่มีคุณสมบัติที่ต้องการได้ และต้องผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ค่าตอบแทนผู้บริหาร บริษัทจัดให้เป็นไปตามหลักการและนโยบาย ที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด ซึ่งเชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานของบริษัทและผลการดำเนินงานของผู้บริหารแต่ละท่าน ปัจจุบัน บริษัทยังไม่มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน แต่มีกระบวนการพิจารณาค่าตอบแทนที่เหมาะสมโดยใช้ข้อมูล ค่าตอบแทนของบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกันและมีขนาดใกล้เคียงกัน รวมทั้งใช้ผลประกอบการของบริษัทมาประกอบการพิจารณา

1. ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท

ค่าตอบแทนคณะกรรมการของบริษัท ประกอบด้วย ค่าตอบแทน กรรมการรายเดือน ค่าเดินทาง (มาประชุม) ค่าบำเหน็จ กรรมการ ทั้งนี้ ปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 บริษัทมี ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัทจำนวน 4,462,000 บาท 3,516,000 บาท และ 3,509,000 ตามลำดับ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย: บาท

รายชื่อ	ปี 2561			ปี 2562			ปี 2563		
	ค่าเบี้ยประชุม	ค่าตอบแทนกรรมการ	บำเหน็จกรรมการ	ค่าเบี้ยประชุม / ค่าเดินทาง	ค่าตอบแทนกรรมการ	บำเหน็จกรรมการ	ค่าเดินทาง	ค่าตอบแทนกรรมการ	บำเหน็จกรรมการ
1. ศ.ดร.วรภัทร โตรณะเกษม	-	1,728,000	418,287	-	1,728,000	139,430	-	1,728,000	104,568
2. รศ.อัญชลี พิพัฒน์เสริญ	25,000	480,000	348,571	35,000	480,000	116,190	20,000	480,000	87,144
3. พศ.มนต์พกา วงษา	25,000	360,000	348,571	35,000	360,000	116,190	20,000	360,000	87,144
4. รศ.วิทยา ด้านธำรงกุล *	-	-	58,095	-	-	-	-	-	-
5. ดร.วิลาวัลย์ ธรรมชาติ **	20,000	360,000	290,475	30,000	360,000	116,190	15,000	360,000	87,144
6. นายนิรุส อินทรท่าอาจ ***	-	-	-	-	-	-	10,000	150,000	-
รวม	70,000	2,928,000	1,464,000	100,000	2,928,000	488,000	65,000	3,078,000	366,000
รวมทั้งสิ้น		4,462,000			3,516,000			3,509,000	

* กรรมการได้ลาออกจากตำแหน่ง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560

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

*** ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2563 มีมติแต่งตั้งเป็นกรรมการ

ค่าตอบแทนคณะกรรมการ

หน่วย: บาท

ค่าตอบแทน	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
	ค่าตอบแทน (บาท)	ค่าตอบแทน (บาท)	ค่าตอบแทน (บาท)
เงินเดือนและโบนัสรวม	13,510,304.00	13,622,000.00	13,387,000.00
ค่าน้ำมัน	492,273.10	657,812.45	581,725.56
ค่ารถประจำตำแหน่ง	855,144.00	855,144.00	1,176,144.00
รวม	14,857,721.10	15,134,956.45	15,144,869.56

2. ค่าตอบแทนอื่น
-ไม่มี-

8.5 บุคลากร

8.5.1 จำนวนบุคลากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท ปรีญสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย มีพนักงานทั้งสิ้น 212 คน ซึ่งไม่รวมกรรมการและผู้บริหาร โดยสามารถแบ่งตามสายงานต่างๆ ได้ดังนี้

สายงาน	จำนวน (คน)
กลุ่มงานบัญชีและการเงิน	15
กลุ่มงานการตลาด, การขาย	55
กลุ่มงานสนับสนุนธุรกิจ และ บริหารงานก่อสร้าง	91
กลุ่มงานพัฒนาองค์กร	19
สำนักกรรมการผู้จัดการ	32
รวม	212

8.5.2 นโยบายเกี่ยวกับค่าตอบแทน (ไม่รวมผู้บริหาร)

บริษัทฯ มีนโยบายกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนของพนักงานในระยะสั้น คือ พิจารณาจากผลกำไรของบริษัทในแต่ละปี ซึ่งเป็นความสามารถในการทำกำไรของบริษัทและความร่วมมือร่วมใจของพนักงานทุกคนในองค์กร สำหรับค่าตอบแทนของพนักงานโดยภาพรวมจะใช้วิธีการประเมินจากผลการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามดัชนีชี้วัดประสิทธิภาพหลัก (KPIs) และอัตราค่าตอบแทนจะต้องสอดคล้องกับอัตราค่าตอบแทนในตลาดแรงงาน โดยคำนึงถึงความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และผลการปฏิบัติงานของแต่ละบุคคลเป็นสำคัญ ซึ่งแนวทางการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนของบริษัทนั้น ไม่เพียงแต่พิจารณาจากอัตราค่าจ้างค่าตอบแทนที่แข่งขันได้ในตลาดแรงงาน แต่ยังคำนึงถึงความเท่าเทียมกันภายในบริษัท อีกด้วย ซึ่งความเท่าเทียมกันบริษัทฯ ประเมินจากขอบเขตความรับผิดชอบของแต่ละตำแหน่งงาน ประสบการณ์และทักษะที่ใช้ในการทำงานที่แตกต่างกัน และในแต่ละปีบริษัทฯ จะมีการปรับเงินเดือนแก่

พนักงาน โดยพิจารณาจากข้อมูลเงินเฟ้อ (Inflation) และผลผลิตมวลรวมภายในประเทศ (GDP) เป็นเกณฑ์

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

บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนในรูปของเงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินได้อื่นๆ อาทิ ค่าเดินทาง ค่าตอบแทนพนักงานขาย เบี้ยเลี้ยงและสวัสดิการต่างๆ รวมถึงจัดให้มีสวัสดิการและสิทธิประโยชน์ต่างๆ ในระดับที่สูงกว่ากฎหมายแรงงาน อาทิเช่น นโยบายการลาพักร้อน ลาภิจ แบบขั้นบันไดตามอายุงานที่เพิ่มขึ้น ซึ่งได้ปรับแก้ไขเพิ่มเติมในปี 2553 รวมถึง การจัดให้มีระบบประกันภัยแบบกลุ่มเพิ่มเติมจาก ระบบประกันสังคม สำหรับในปี 2561 จำนวนพนักงาน 238 คน เป็นบริษัทย่อย จำนวน 51 คน รวมทั้งบริษัท 289 คน ค่าตอบแทนจำนวน 118.35 ล้านบาท และบริษัทย่อยจำนวน 13.98 ล้านบาท รวมค่าตอบแทนทั้งสิ้นจำนวน 132.33 ล้านบาท ส่วนในปี 2562 จำนวนพนักงาน 216 คน เป็นบริษัทย่อยจำนวน 16 คน รวมทั้งบริษัท 232 คน ค่าตอบแทนจำนวน 98.24 ล้านบาท และบริษัทย่อยจำนวน 8.26 ล้านบาทรวมค่าตอบแทนทั้งสิ้นจำนวน 106.50 ล้านบาท และในปี 2563 บริษัท ปรีณัฐ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย มีพนักงาน จำนวน 212 คน ค่าตอบแทนจำนวน 90.54 บาท ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าวรวมค่าตอบแทนสำหรับพนักงานที่เข้าออกระหว่างปีด้วย

8.5.3 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

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

- นโยบายตราสารหนี้ระยะยาว (PVDMS1)
- นโยบายตราสารหนี้เพิ่มขวัญ (PVDPKWAN)
- นโยบายผสมรวมทรัพย์ (PVDRS)

8.5.4 นโยบายการพัฒนาบุคลากร

บริษัทมีนโยบายการพัฒนาบุคลากร โดยมีจุดประสงค์เพื่อพัฒนาบุคลากรในด้านความรู้ความสามารถในการปฏิบัติงาน และรักษา

บุคลากรที่มีความรู้ความสามารถทำงานกับบริษัทในระยะยาว โดยมีความก้าวหน้าในอาชีพ บริษัทได้จัดให้มีการจัดอบรมทั้งในและนอกสถานที่อย่างสม่ำเสมอ โดยได้มีการจัดทำแผนการฝึกอบรมขึ้นทุกปีโดยจะสำรวจความต้องการในการฝึกอบรมของบุคลากรทุกระดับในแต่ละฝ่าย และจะคำนึงถึงการจัดการฝึกอบรมให้เหมาะสมกับงานในแต่ละสายงาน โดยจะมีการฝึกอบรมในหลักสูตรปกติและโครงการพิเศษสำหรับพนักงานทั่วไป และผู้บริหาร บริษัทฯ มีนโยบายและมุ่งมั่นในการส่งเสริมและพัฒนาศักยภาพของพนักงานในทุกระดับอย่างต่อเนื่อง เพื่อความเจริญเติบโตโดยรวมของบริษัทและเสริมสร้างศักยภาพให้แก่บุคลากรเพื่อให้มีความรู้ความสามารถพร้อมต่อการเปลี่ยนแปลงในทุกมิติที่เกิดขึ้นกับบริษัท

บริษัทยังตระหนักถึงความสำคัญและความจำเป็นในการพัฒนาทรัพยากรบุคคลอย่างต่อเนื่อง ซึ่งต่อยอดมาจาก ปี 2557 ในปี 2558 ได้ทำแผนการอบรมแบ่งตามระดับและหน้าที่ของพนักงาน (Standard Courses by Function & by Level) ซึ่งเน้นรูปแบบการอบรมและพัฒนา ดังนี้ หลักสูตรมาตรฐานของ บริษัท (พนักงานอบรมตามวาระ) เช่น ความรู้พื้นฐานงานก่อสร้าง เพื่อการตรวจสอบงวดงานก่อสร้าง มาตรฐานการก่อสร้างแบบปรีณัฐ (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, การเงินสำหรับผู้บริหารที่ไม่ใช่คนการเงิน (Finance for Non-Financial), หลักการบริหารทรัพยากรมนุษย์สำหรับผู้บริหาร (HR for Non-HR Management), การจัดทำงบประมาณประจำปี (Annual budget) เป็นต้น และหลักสูตรพิเศษเฉพาะสำหรับปี 2015 Leading Transformation 2015 by Orchid slingshot ทั้งนี้บริษัทได้จัดสรรงบประมาณเพื่อการอบรมและพัฒนาบุคลากรให้สอดคล้องกับเป้าหมาย และนโยบายของบริษัทในปีต่อไป

ในปี 2559 บริษัทฯ ได้จัดจ้าง บริษัทที่ปรึกษาด้านการพัฒนาทีมงานขยายจากประเทศญี่ปุ่นที่มีชื่อเสียงในเรื่องจิตวิทยาการขาย และการสร้างความแตกต่างเพื่อให้ลูกค้าประทับใจ มาจัดการอบรมอย่างต่อเนื่องแก่พนักงานทุกคนในฝ่ายขายและการตลาด ทั้งนี้ เพื่อสร้างความเข้มแข็งและปรับกลยุทธ์การขายของบริษัทฯ ให้เป็นแนวรุกมากขึ้น และเข้าถึงลูกค้าเป้าหมายได้มากขึ้นโดยตั้งแต่ต้นปี 2559 ที่มีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างเป็นกลุ่มธุรกิจ บริษัทฯ เน้นเรื่องการวางกลยุทธ์ และ การทำแผนการปฏิบัติงาน แก่กลุ่มพนักงานระดับบริหารทั้งหมด ซึ่งมีการทำ Workshop

เรื่อง Strategic Generating โดยได้เชิญผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ มาให้ข้อมูลและบรรยายภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ จากนั้นได้เชิญวิทยากรจาก บริษัท Slingshot Group มาแนะนำการจัด Workshop เพื่อวางกลยุทธ์ ระยะสั้น(3-5 ปี) ให้กับพนักงานระดับบริหารและหัวหน้าฝ่ายต่างๆ ของบริษัทฯ ทั้งนี้ กลยุทธ์ที่ได้จากการจัด Workshop จะใช้เป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจที่พนักงานมีความเข้าใจ มีส่วนร่วมในการวางกลยุทธ์ และผลักดันบริษัทฯ สู่เป้าหมายได้อย่างแท้จริง

ปี 2560 บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการพัฒนาบุคลากรของบริษัทอย่างต่อเนื่องนับจากปี 2559 เพื่อไปสู่เป้าหมายที่วางไว้ โดยการสื่อสารให้พนักงานทุกคนทุกระดับในองค์กร ได้รับทราบทิศทางการทำงานและนโยบายของบริษัท โดยสื่อสารผ่านการประชุม Town Hall Meeting ที่บริษัทจัดการประชุมทุกไตรมาส เพื่อให้พนักงานได้รับทราบนโยบาย และทิศทางการทำงาน ไปสู่เป้าหมายเดียวกัน และในปี 2560 เป้าหมายหลักของบริษัทได้แก่ การขายและการโอน 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 อีกทั้งได้กำหนดระบบและกระบวนการบริหารทรัพยากรบุคคล ให้มีความชัดเจน โปร่งใส ยุติธรรม และเป็นไปในทิศทางเดียวกัน ทั้งนี้ การจัดจ้างพนักงานเป็นไปเท่าที่จำเป็นและเหมาะสมกับงาน โดยพนักงานที่บริษัททำสัญญาว่าจ้างจะต้องผ่านการพิจารณาตามเกณฑ์ที่กำหนดตาม วุฒิการศึกษา ประสบการณ์ ความรู้ความสามารถที่เหมาะสมกับตำแหน่งงาน ตลอดจนมีคุณสมบัติตรงตามระเบียบบริษัทฯ กำหนด โดยให้ “ผู้บังคับบัญชา” มีส่วนร่วมในการบริหารทรัพยากรบุคคล ภายในหน่วยงานของตน โดยการร่วมวางแผนการประเมิน และติดตามผลงานให้สอดคล้อง สนับสนุนเป้าหมายตามระบบและกระบวนการบริหารทรัพยากรบุคคลของบริษัท 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

ในปี 2562 บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับพนักงานในทุกระดับ เพราะเป็นปัจจัยหลักแห่งความสำเร็จและบรรลุเป้าหมายของบริษัท บุคลากรถือเป็นสิ่งที่มีคุณค่าเป็นอย่างยิ่ง ดังนั้นบริษัทฯ จึงกำหนดนโยบายเพื่อมุ่งเน้น การพัฒนากายและเสริมสร้างองค์ความรู้ใหม่ๆ ที่สำคัญและเป็นประโยชน์ เพื่อปรับปรุงและพัฒนาการทำงานในทุกด้านของพนักงานอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้เกิดแนวคิดเชิงสร้างสรรค์และเป็นประโยชน์ในการทำงาน และต่อองค์กร ซึ่งถือเป็นหนึ่งในกลยุทธ์ที่สำคัญของบริษัท

สำหรับปี 2563 นี้ บริษัทฯ ยังคงตระหนักและให้ความสำคัญกับพนักงานของบริษัทฯ ในทุกๆ ระดับ เพราะการที่จะบรรลุเป้าหมายของบริษัทฯ บุคลากรถือเป็นปัจจัยหลักแห่งความสำเร็จ รวมถึงเป็นสิ่งที่มีความสำคัญอย่างยิ่ง บริษัทฯ จึงกำหนดนโยบายเพื่อมุ่งเน้นการพัฒนาทักษะ และความคิดของพนักงาน เพื่อปรับปรุงการทำงานในทุกด้านของพนักงานอย่างต่อเนื่อง อันส่งผลให้เกิดแนวความคิดเชิงสร้างสรรค์ เพื่อเพิ่มคุณค่าเชิงนวัตกรรมให้แก่บริษัทฯ ซึ่งถือเป็นหนึ่งในกลยุทธ์ที่สำคัญของบริษัทฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังส่งเสริม และดำเนินการให้มีการสัมมนา และการฝึกอบรมอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งการจัด กิจกรรมต่างๆ เพื่อสร้างความใกล้ชิดสนิทสนม ความคุ้นเคย ความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้บริหาร และพนักงานในทุกตำแหน่ง ให้สามารถปรับปรุงคุณภาพงานเพื่อสะท้อนการทำงานอย่างมืออาชีพ รวมถึงการเปิดโอกาสให้คนรุ่นใหม่ก้าวขึ้นมารับผิดชอบและมีส่วนร่วมในการบริหารและผลักดันความสำเร็จของบริษัทฯ โดยเน้นการทำงานเป็นกลุ่มย่อย เพื่อลดปัญหาด้านการสื่อสารและช่วยให้การตอบสนองลูกค้าทั้งภายในและนอกองค์กรเป็นไปอย่างรวดเร็ว ทำให้บริษัทฯ บรรลุตามเป้าหมายที่วางไว้

ในปี 2563 บริษัทได้มีการจัดอบรมภายในและภายนอกองค์กร ดังนี้

การจัดอบรมหลักสูตร ภายในองค์กร รวมทั้งสิ้น 4 หลักสูตร ดังนี้

1. Sales Force
2. Sales Process
3. ความรู้เรื่องงานก่อสร้าง
4. การใช้งานระบบ G suite

ตารางแสดงจำนวนผู้เข้ารับการอบรม

ลำดับ	รายละเอียด	ผู้เข้าร่วม อบรม (คน)	ระยะเวลา (วัน)	จำนวนชั่วโมง อบรม (ชม.)	ค่าใช้จ่าย (บาท)
1.	Sales Force	38	2	608	0.00
2.	Sales Process	38	2	608	0.00
3.	ความรู้เรื่องงานก่อสร้าง	60	1	480	0.00
4.	การใช้งานระบบ G suite	130	1	1,040	0.00

การจัดอบรมหลักสูตรภายนอกองค์กร รวมทั้งสิ้น 6 หลักสูตร ดังนี้

1. Continuous Performance
2. ศึกษาทิศทางการตลาดที่อยู่อาศัยครึ่งปีหลัง
3. Windows Server, Cisco Net (IT)
4. วิเคราะห์ทำเลทอง และการเปลี่ยนทำเล
5. รู้จักสถาปนิก รุ่น 2
6. จบกระแสเงินสด

ลำดับ	รายละเอียด	ผู้เข้าร่วม อบรม (คน)	ระยะเวลา (วัน)	จำนวนชั่วโมง อบรม (ชม.)	ค่าใช้จ่าย (บาท)
1.	Continuous Performance	2	1	16	19,000.00
2.	ศึกษาทิศทางการตลาดที่อยู่อาศัยครึ่งปีหลัง	1	1	8	3,210.00
3.	Windows Server , Cisco Net (IT)	1	1	8	4,815.00
4.	วิเคราะห์ทำเลทอง และการเปลี่ยนทำเล	1	1	8	6,954.00
5.	รู้จักสถาปนิก รุ่น 2	2	1	16	85,000.00
6.	จบกระแสเงินสด	3	1	24	7,800.00

ชั่วโมงการอบรมของพนักงานโดยเฉลี่ยภายในปี 2563

การอบรม	2563
จำนวนพนักงาน (คน)	212
จำนวนชั่วโมงการฝึกอบรม (ชม.)	2,816
ชั่วโมงการอบรม (เฉลี่ย/ชม./คน/ปี)	13.28

8.5.5 ข้อพิพาทด้านแรงงาน

ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทฯ เชื่อว่าได้ปฏิบัติตามกฎหมายแรงงานของทางราชการอย่างครบถ้วน และไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานที่มีนัยสำคัญ และบริษัทฯ ไม่ทราบว่ามีข้อพิพาทด้านแรงงานที่คงค้างอยู่หรือจะเกิดขึ้น ณ ขณะนี้แต่อย่างใด

OXYGEN COMMUNITY



เซล พลัส ตลาดพลู : PREMIUM CONDO แต่งครบ Fully Furnished
บนสังคมส่วนตัว เพียง 93 ยูนิต พร้อมทำเลเดินทางสะดวกใกล้สถานี BTS ตลาดพลู เพียง 200 ม.

เริ่ม 1.99 ล้าน*

การกำกับดูแลกิจการ

9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) มีเจตนารมณ์ในการดำเนินธุรกิจโดยยึดแนวทางปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งหลักเกณฑ์ว่าด้วย ASEAN Corporate Governance Scorecard (ASEAN CG Scorecard) ว่าด้วยการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพ ความโปร่งใส และประสิทธิผลในการบริหารงาน และก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน 00เจ้าหนี้ พนักงาน ภาครัฐ ลูกค้า ตลอดจนประชาชนทั่วไปและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย และสามารถบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

โดยในปี 2560 คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้กำหนดแนวทางเพื่อให้บริษัทจดทะเบียนสามารถเติบโตได้ในระยะยาว จึงมีการออก หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance Code: CG Code) เพื่อให้บริษัทจดทะเบียนนำมาปรับใช้ในการกำกับดูแลให้กิจการมีผลประโยชน์การที่ดีในระยะยาวอย่างมีคุณค่า และยั่งยืน

บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) จึงได้นำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance Code: CG Code) ที่ทางคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้ออกเพื่อเป็นหลักปฏิบัติให้บริษัทจดทะเบียนนำมาปรับใช้ในการกำกับดูแลให้กิจการมีผลประโยชน์การที่ดีในระยะยาวอย่างมีคุณค่า และยั่งยืน มาเป็นหลักปฏิบัติให้ทางคณะกรรมการบริษัทเพิ่มเติม ซึ่งปกติแล้วการบริหารงานของบริษัทก็ได้มีการแบ่งหน้าที่ไว้อย่างชัดเจน โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีหน้าที่กำหนดนโยบายและกำกับดูแลการบริหารงานของผู้บริหาร ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายของบริษัทฯ และผู้บริหารจะมีหน้าที่บริหารธุรกิจเพื่อสร้างผลกำไร โดยการทำหน้าที่ดังกล่าวทั้งคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารจะปฏิบัติและร่วมกันรับผิดชอบต่อทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นพนักงาน เจ้าหนี้ ภาครัฐ ลูกค้า และสังคม และเพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance Code : CG Code) ที่คณะกรรมการได้กำหนดหลักปฏิบัติเพิ่มเติม นอกจากจะมีผลประโยชน์อย่างต่อเนื่องแล้ว จะต้องสามารถเติบโตได้ในระยะยาว เพื่อสร้างคุณค่าให้กิจการอย่างยั่งยืน

บริษัทฯ ได้จัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจที่ครอบคลุมถึงการปฏิบัติงานในด้านต่างๆ ขององค์กรให้เป็นไปตามหลักกฎหมายอันเป็นกติกาสากล โดยนโยบายดังกล่าวได้เผยแพร่ให้กรรมการและพนักงานทุกคน

ของบริษัทฯ รับรู้เพื่อนำไปปฏิบัติ โดยบริษัทฯ จัดให้มีการทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และคู่มือจรรยาบรรณธุรกิจประจำปี เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

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

- หลักปฏิบัติ 1 ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน
- หลักปฏิบัติ 2 กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน
- หลักปฏิบัติ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ
- หลักปฏิบัติ 4 สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร
- 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 และคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาแต่งตั้ง ในรายงานประจำปี 2563 และใน www.prinsiri.com

และได้เปิดเผยจำนวนครั้งที่เข้าประชุมของกรรมการ ในการประชุม คณะกรรมการ การชุดต่างๆ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในสรุปการ เข้าประชุมของคณะกรรมการ และคำตอบแทนที่จ่ายให้แก่ คณะกรรมการ ตามตารางเปรียบเทียบคำตอบแทนของคณะกรรมการ ระหว่าง ปี 2560 ปี 2561 และ ปี 2562

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบต่อความถูกต้อง และครบถ้วนของการจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้มีความ โปร่งใส ถูกต้อง รวมถึงการจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญ อย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมทั้งสารสนเทศ การเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี ซึ่งงบการเงินดังกล่าว จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และตรวจสอบ โดยผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับการรับรองจากคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 ท่าน ที่เป็นกรรมการอิสระและไม่เป็นผู้บริหาร เป็นผู้สอบทาน รายงานทางการเงินประจำปีไตรมาสและงบการเงินประจำปี ให้มีความถูกต้องครบถ้วนและเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรอง ทั่วไป ก่อนที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาต่อไป

ฝ่ายบัญชีของบริษัทฯ มีหน้าที่นำเสนอข้อมูลรายการที่เกี่ยวข้อง และรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งได้ถือปฏิบัติ ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 89/12 และประกาศคณะกรรมการกำกับ ตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการ ที่เกี่ยวข้อง และประกาศคณะกรรมการตลาด หลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติกรของ บริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 และฉบับแก้ไข เพิ่มเติม ต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาให้ความเห็น

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญในเรื่องการเปิดเผยข้อมูลที่ โปร่งใส ถูกต้อง ครบถ้วน และรวดเร็วทั้งส่วนของข้อมูล การทางการเงิน หรือข้อมูลทั่วไปที่สำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อราคาหุ้น บริษัทฯ จะเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารต่างๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องทราบอย่างเท่าเทียมกัน ผ่านช่องทางและสื่อการเผยแพร่ ข้อมูลต่างๆ อาทิ การแจ้งข้อมูลโดยผ่านระบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การแจ้งข้อมูลผ่าน www.prinsiri.com นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทยังได้ จัดให้มีรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงาน การทางการเงิน และรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อเปิดเผย ควบคู่กันไปกับรายงานของผู้สอบบัญชี โดยจัดพิมพ์ไว้ในรายงาน ประจำปี

การเผยแพร่ข้อมูลของบริษัทฯ แก่นักลงทุน ทั้งที่เป็นผู้ถือหุ้น และผู้ที่สนใจจะถือหุ้นในอนาคตเป็นอำนาจของ ประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการ โดยนักลงทุนสามารถติดต่อได้ที่ ส่วนงาน ผู้ลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทฯ หมายเลขโทรศัพท์ (662) 022 8988 หรือ www.prinsiri.com

1.1 วาระในการดำรงตำแหน่ง

วาระในการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัท ได้กำหนดให้เป็น ไปตาม พระราชบัญญัติบริษัทมหาชน พ.ศ. 2535 ส่วนกรรมการ อิสระมีวาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี ติดต่อกันได้ไม่เกิน 3 วาระ เว้นแต่ได้รับมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์จากคณะกรรมการสรรหาและ พิจารณาคำตอบแทนว่า กรรมการดังกล่าวได้กระทำคุณประโยชน์ ต่อบริษัทฯ และการดำรงตำแหน่งตาม วาระที่กำหนดมิได้ทำให้ ความเป็นอิสระขาดหายไป รวมทั้งต้องได้รับการอนุมัติจาก คณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นด้วย

1.2 การกำหนดคำตอบแทนของกรรมการ

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ทำหน้าที่เสนอ แนวทางและวิธีการในการกำหนดคำตอบแทน ค่าเบี้ยประชุม ค่าบำเหน็จ รวมทั้งผลประโยชน์อื่นใดที่มีลักษณะเป็นเงิน คำตอบแทน ให้แก่กรรมการบริษัท โดยการเสนอเรื่องเพื่อขอ ความเห็นจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อขออนุมัติจากที่ ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นประจำทุกปี เว้นแต่สิทธิอื่นพึงมีพึงได้ตามระเบียบ ของบริษัทฯ

1.3 คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทจะแต่งตั้งกรรมการชุดย่อยแต่ละคณะจาก ผู้มีคุณสมบัติที่เหมาะสม โดยคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละคณะ จะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และมีอำนาจแจ้งให้ฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุม ชี้แจง หรือจัดทำ รายงานเสนอ โดยคณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้อนุมัติกฎบัตรของ คณะกรรมการชุดย่อยแต่ละคณะ

ปัจจุบัน คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย จำนวน 4 คณะ

1. คณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยกรรมการบริษัทหรือ ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ
2. คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระ อย่างน้อย 3 ท่าน และมีกรรมการตรวจสอบ อย่างน้อย 1 ท่าน ที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอ ทำหน้าที่สอบ ทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้
3. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประกอบด้วย กรรมการอิสระเป็นส่วนใหญ่
4. คณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง

1.4 การประชุมคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมเพื่อปฏิบัติงานตามหน้าที่รวม ตลอดถึงการรับทราบผลการดำเนินงานเป็นประจำอย่างน้อย ทุก 3 เดือน ในการประชุมกรรมการต้องสามารถแสดงความเห็น และใช้ดุลยพินิจได้อย่างเป็นอิสระ จำนวนองค์ประชุมของการ

ลงมติในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท จะต้องมีการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม ทั้งนี้ กรรมการจะเข้าร่วมประชุมทุกครั้งนอกจากจะมีเหตุจำเป็นอันเป็นเหตุสุดวิสัย ซึ่งต้องแจ้งต่อเลขานุการคณะกรรมการบริษัทเป็นการล่วงหน้า บริษัทฯ จะรายงานจำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่านไว้ในรายงานประจำปี และบริษัทฯ ได้จัดให้เลขานุการคณะกรรมการบริษัทกำหนดตารางการประชุมล่วงหน้าตลอดปี เพื่อให้คณะกรรมการทุกท่านได้ทราบกำหนดการประชุม คณะกรรมการเป็นการล่วงหน้า เลขานุการคณะกรรมการบริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมแก่กรรมการทุกท่าน เพื่อยืนยันกำหนดวันและแจ้งให้ทราบถึง เวลา สถานที่ และวาระการประชุม เลขานุการคณะกรรมการจะเป็นผู้รวบรวมเอกสารประกอบการประชุมจากฝ่ายจัดการ และจัดส่งให้คณะกรรมการล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน โดยเอกสารดังกล่าวจะเป็นข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจและการใช้ดุลยพินิจอย่างเป็นอิสระของคณะกรรมการ และเลขานุการคณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้บันทึกประเด็นในการประชุม เพื่อจัดทำเป็นรายงานการประชุมที่มีเนื้อหาสาระครบถ้วนและเสร็จสมบูรณ์ภายใน 14 วัน นับจากวันประชุมเสร็จสิ้น เพื่อเสนอให้ประธานกรรมการลงนามและจะต้องจัดให้มีระบบการจัดเก็บที่ดี สะดวกต่อการค้นหาและเป็นความลับ

บริษัทฯ กำหนดให้มีการประชุมอย่างน้อย 4 ครั้งต่อปี และในปี 2563 มีการประชุมทั้งสิ้น 5 ครั้ง และกรรมการบริษัททุกคนเข้าร่วมประชุมเกินกว่าร้อยละ 80 ของการประชุมคณะกรรมการทั้งหมดในรอบปีที่ผ่านมา (รายละเอียดปรากฏตามการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย)

1.5 การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท (ทั้งคณะและรายบุคคล) และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ กำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท (ทั้งคณะและรายบุคคล) และคณะกรรมการชุดย่อยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยเป็นการประเมินทั้งแบบรายบุคคลและแบบคณะกรรมการทั้งชุด เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาและปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติงานของตนเองต่อไป

ในทุกสิ้นปีทางเลขานุการบริษัทและเลขานุการคณะกรรมการชุดย่อย จะทำการจัดส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย และแบบประเมินตนเอง เพื่อประเมินผลประจำปี และจัดส่งแบบการประเมินกลับมาที่เลขานุการคณะกรรมการ เพื่อสรุปรวบรวมผลการประเมินและรายงานให้คณะกรรมการรับทราบ

หัวข้อในการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย

1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
2. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
3. การประชุมคณะกรรมการ
4. การทำหน้าที่ของกรรมการ (ในการประชุมคณะกรรมการ)

5. ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ

6. การพัฒนาตนเองของคณะกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร

1.6 การประชุมกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทมีโอกาสร่วมประชุมโดยไม่มีการประชุมที่เป็นผู้บริหารเข้าร่วมประชุมตามความจำเป็น เพื่อให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารได้อภิปรายปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วยในการประชุม เพื่อให้การหารือเป็นไปอย่างอิสระ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง สอดคล้องตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยปี 2562 มีการประชุมวันที่ 12 พฤศจิกายน 2562 และในปี 2563 มีการประชุมวันที่ 12 พฤศจิกายน 2563

1.7 การประชุมกรรมการอิสระ

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้กรรมการอิสระมีการประชุมกันเอง เพื่อให้มีการอภิปรายเรื่องต่างๆ ได้อย่างอิสระ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้สอดคล้องตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยในปี 2562 ได้มีการประชุมในวันที่ 12 พฤศจิกายน 2562 และในปี 2563 มีการประชุมวันที่ 12 พฤศจิกายน 2563

1.8 การรายงานข้อมูล

1. คณะกรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบต่อรายงานข้อมูลทางการเงินและข้อมูลทั่วไปต่อผู้ถือหุ้น และผู้ลงทุนทั่วไปอย่างถูกต้องตามความเป็นจริงครบถ้วนโปร่งใส มีคำอธิบายอย่างมีเหตุผลพร้อมตัวเลขสนับสนุนทั้งด้านนโยบาย ผลการดำเนินงาน แนวโน้มในอนาคต ตลอดจนผลสำเร็จและอุปสรรคของกิจการ
2. คณะกรรมการมีความเข้าใจและสนับสนุน การปฏิบัติตามมาตรฐานการปฏิบัติงานทางวิชาชีพของผู้สอบบัญชี
3. คณะกรรมการได้จัดทำรายงานแสดงถึงความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ต่อการจัดทำและเปิดเผยรายงานทางการเงินของกิจการ เสนอไว้ในรายงานประจำปีควบคู่กับงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชี โดยครอบคลุมถึง
 - 3.1) ข้อกำหนดของกฎหมาย ที่กำหนดให้คณะกรรมการของบริษัทฯ ต้องให้มีการจัดทำงบการเงิน เพื่อแสดงฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมา ที่เป็นจริงและสมเหตุสมผล
 - 3.2) ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ในการจัดการให้ข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้อง ครบถ้วนและเพียงพอเพื่อรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และเพื่อให้ทราบถึงจุดอ่อน เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือมีการดำเนินการที่ผิดปกติ

- 3.3) ให้คำยืนยันว่าบริษัทฯ ได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ ตลอดจนได้มีการพิจารณาถึงความเหมาะสมผลอย่างรอบคอบในการจัดการงบการเงินของบริษัท

1.9 แผนการสืบทอดตำแหน่ง

คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีแผนสืบทอดตำแหน่งของผู้บริหาร โดยเป็นการเตรียมความพร้อมบุคลากรในองค์กร เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ จะมีผู้บริหารที่มีความรู้ ความสามารถ สามารถสืบทอดตำแหน่งที่สำคัญต่อไปในอนาคต โดยได้กำหนดเกณฑ์ในการพิจารณาไว้อย่างเป็นระบบ

1.10 การปฏิรูประบบนิเทศกรรมการใหม่

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีการปฏิรูประบบนิเทศกรรมการใหม่ก่อนการปฏิบัติหน้าที่กรรมการ เพื่อให้กรรมการใหม่ได้รับทราบความคาดหวังที่บริษัทมี ต่อบทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการ นโยบายและแนวทางปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ตลอดจนสร้างความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจและการดำเนินงานด้านต่างๆ ของ บริษัทฯ และเพื่อเตรียมความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

1.11 การพัฒนากรรมการและผู้บริหารระดับสูง

บริษัทฯ สนับสนุนให้คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร เข้าร่วมสัมมนาในหลักสูตรที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ รวมทั้งพบปะแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารขององค์กรต่างๆ เพื่อนำความรู้และประสบการณ์มาประยุกต์ใช้ในการพัฒนาบริษัทฯ โดยหลักสูตรที่กรรมการบริษัทควรเข้าร่วมสัมมนาอย่างน้อยจะเป็นหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ซึ่งได้แก่ หลักสูตร Directors Certification Program (DCP) หลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP) หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) หลักสูตร Executive Development Program (EDP)

1.12 การติดต่อสื่อสารกับฝ่ายบริหาร

คณะกรรมการบริษัทสนับสนุนให้ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุมกับทั้งการประชุมคณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับวาระที่ตนรับผิดชอบต่อที่ประชุม เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทได้รับทราบข้อมูลความคิดเห็นจากผู้บริหารที่รับผิดชอบงานโดยตรง ขณะเดียวกันผู้บริหารก็มีโอกาสได้เรียนรู้และทำความเข้าใจมุมมองของคณะกรรมการบริษัท รวมถึงมีโอกาสดำเนินการให้แสดงความคิดเห็นเสนอแนะทางอันจะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทร่วมกับทางคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทส่งเสริมให้มีการพบปะและแลกเปลี่ยนความคิดเห็นระหว่างกรรมการและผู้บริหารระดับสูงในโอกาสอื่นๆ

นอกเหนือจากการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้กรรมการได้มีโอกาสดำเนินการรู้จักคุ้นเคยกับผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ รวมถึงเป็นการแลกเปลี่ยนแนวคิดในการดำเนินการ และการสอบถาม หรือรับเอาข้อเสนอแนะจากทางกรรมการแต่ละท่านที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทางมาปรับใช้ในการบริหารงานเช่นกัน

หลักปฏิบัติ 2 กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน

บริษัท ประยูรศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทรับรู้อย่างได้จากการขาย และมีการกำหนดเป้าหมายในการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหุ้น กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน รวมถึงบริษัทคู่ค้า และสถาบันการเงิน โดยจะเห็นได้จากวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัทฯ

ในทุกปี คณะกรรมการบริษัทฯ จะทำการทบทวนวิสัยทัศน์ และพันธกิจของบริษัทฯ ในช่วงเดือนตุลาคมถึงเดือนธันวาคม พร้อมกับการพิจารณางบประมาณประจำปี และตลอดเวลาที่ผ่านมามีการพิจารณาวิสัยทัศน์และพันธกิจเดิมไม่มีการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากเป็นเป้าหมายของบริษัทฯ ในระยะยาวที่กำหนดไว้ให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ปฏิบัติในทิศทางเดียวกันเพื่อบรรลุเป้าหมายที่มีร่วมกัน

วิสัยทัศน์

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

พันธกิจ

- การสร้างคุณภาพชีวิตในการทำงานที่สมบูรณ์มีความสุข และส่งเสริมการฝึกอบรมวิจัยและพัฒนาด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการสร้างนวัตกรรมด้านที่อยู่อาศัยสำหรับอนาคตอย่างต่อเนื่อง
- การพัฒนาระบบมาตรฐานการปฏิบัติงานในด้านการออกแบบการก่อสร้าง และการบริหารจัดการที่น่าเชื่อถือ และความเป็นมืออาชีพสู่ระดับสากล
- การเน้นสร้างความโปร่งใสและความพึงพอใจให้กับผู้ถือหุ้น พนักงาน ลูกค้า และบริษัทคู่ค้า รวมไปถึงการคืนกำไรสู่ชุมชน สังคม และประเทศ

2.1 กลยุทธ์ทางธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ

เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายหลักขององค์กร โดยคณะกรรมการบริษัทและทีมผู้บริหารได้กำหนดกลยุทธ์ให้สอดคล้อง ดังนี้

1. การกระจายการพัฒนาโครงการตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในหลายพื้นที่

บริษัทฯ มีแผนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในหลายพื้นที่ที่มีศักยภาพ และมีความสะดวกด้านการคมนาคม โดยเน้นทำเลใกล้เคียงหรือแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งมีการขยายตัวของความต้องการที่อยู่อาศัยในอัตราสูง โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่สอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิตและกำลังซื้อในปัจจุบัน ในปี 2563 บริษัทเปิดโครงการบ้านเดี่ยวในช่วงไตรมาส 2/2563 ภายใต้ชื่อโครงการ “Zerene ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ” มูลค่าโครงการประมาณ 911.57 ล้านบาท ในช่วงไตรมาส 3/2563 ภายใต้ชื่อโครงการ “Prinn เพชรเกษม 69” มูลค่าโครงการประมาณ 1,382.05 ล้านบาท และเปิดโครงการบ้านแฝดและทาวน์เฮาส์ในช่วงไตรมาส 3/2563 ภายใต้ชื่อโครงการ “Foret ปิ่นเกล้า - พุทธมณฑล สาย 5” มูลค่าโครงการประมาณ 1,386.16 ล้านบาท

2. การออกแบบโครงการที่มีแนวคิดและเอกลักษณ์เฉพาะตัว (Concept and Unique Design)

บริษัทฯ พัฒนารูปร่างโดยตระหนักในความสำเร็จของสิ่งแวดล้อม 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 ปรีณัฐริ สาทร-ราชพฤกษ์ และรางวัลชนะเลิศ อันดับ 1 สาขาคอนโด Low Rise ประเภทเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมยอดเยี่ยม ประจำปี 2561 จากโครงการเซล ศาสดา ในงานประกวดโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการส่งออก Property Export Awards Thailand 2018

3. การขยายโอกาสทางธุรกิจประเภทที่อยู่อาศัยที่หลากหลาย

บริษัทฯ มีเป้าหมายระยะยาวในการเป็นผู้นำทางด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในทุกประเภท โดยไม่จำกัดเฉพาะผลิตภัณฑ์ประเภทใดประเภทหนึ่ง รวมถึงแนวคิดเพื่อการลงทุนในธุรกิจที่มีการรับรู้รายได้แบบ Recurring Income เช่น โรงแรม, อพาร์ทเมนต์, สำนักงานเพื่อเช่า, พื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ เพื่อสร้างฐานรายได้ที่สม่ำเสมอเพิ่มขึ้นในอนาคต ทั้งนี้ บริษัทฯ จะประเมินโอกาสในการการลงทุนดังกล่าว โดยพิจารณาจากความเป็นไปได้ของโครงการ

ทั้งในแง่การลงทุนและการตลาด รวมทั้งผลตอบแทนของโครงการ อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และต่อผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าการเปิดกว้างทางด้านผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายของบริษัทฯ จะช่วยขับเคลื่อนให้ธุรกิจของบริษัทฯ เติบโตอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

4. พิจารณาโอกาสการเข้าลงทุนในธุรกิจ หรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประกอบการอื่น

นอกเหนือจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ เป็นผู้ดำเนินการเองแล้ว บริษัทฯ ยังประเมินโอกาสในการเข้าลงทุนในกิจการ หรือโครงการจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น เพื่อเพิ่มความต่อเนื่อง และอัตราการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ ในอนาคต ทั้งนี้ การเข้าลงทุนในกิจการ หรือโครงการจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นนั้น จะสามารถช่วยลดระยะเวลาการพัฒนาโครงการ ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้ และกำไรได้เร็วขึ้น เป็นต้น

2.2 กลยุทธ์ทางการตลาด

ทำเลที่ตั้งของโครงการ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นลำดับต้นๆ ในการพัฒนาโครงการทุกโครงการของบริษัทฯ เนื่องจากทำเลที่ตั้งของโครงการถือเป็นปัจจัยหลักที่สำคัญที่สุดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับโครงการคอนโดมิเนียม ทั้งนี้ ทำเลที่ตั้งโครงการต้องใกล้แหล่งคมนาคมที่สำคัญ และการคมนาคมที่ดี โดยบริษัทฯ ได้เลือกทำเลที่ตั้งโครงการใกล้สถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตรอบนอกกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งเป็นปัจจัยหลักในการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในยุคปัจจุบัน และเป็นทำเลที่มีการเติบโตของความต้องการที่อยู่อาศัยสูง บริษัทฯ ยังขยายการพัฒนาโครงการไปยังพื้นที่ที่มีศักยภาพแห่งใหม่ต่างๆ เพื่อให้เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้

การออกแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ (Unique Design) ภายใต้ชื่อโครงการที่หลากหลาย

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการที่มีรูปแบบเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว (Unique Design) มีการออกแบบตกแต่งที่สามารถสร้างความประทับใจ เป็นที่อยู่อาศัยที่ใกล้ชิดธรรมชาติ และสะท้อนความเป็นเอกลักษณ์และสไตล์ของตนเอง โดยคำนึงถึงการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ใช้สอยสูงสุดแต่ละโครงการ

การวางแผนการขายแบบเป็นทีมและเป็นระบบ

บริษัทฯ กำหนดกลยุทธ์การขายแบบทีม โดยทีมขายและทีมการตลาดจะร่วมกันนำเสนอข้อมูลโครงการแก่ลูกค้า เริ่มต้นจากการอธิบายแนวคิด รูปแบบ สไตล์ ของโครงการ เพื่อจูงใจให้ลูกค้ามีความรู้สึกร่วมและอยากเป็นเจ้าของ พร้อมนำเสนอข้อมูล

โครงการ เพื่อปิดการขายกับลูกค้ารายดังกล่าว ซึ่งหากเปรียบเทียบกับ การขายแบบเดิมที่มีเจ้าหน้าที่ขายเพียงคนเดียว อาจมีความเสี่ยงที่ลูกค้าไม่พอใจการบริการของเจ้าหน้าที่ขายดังกล่าว และทำให้บริษัทฯ เสียโอกาสในการขาย ซึ่ง นโยบายขายแบบเป็นทีมดังกล่าวจะสามารถช่วยเพิ่มอัตราส่วนความสำเร็จ (Success Rate) ในการปิดการขายกับลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ลูกค้าสัมพันธ์ (Customer Centric) และบริการหลังการขาย
บริษัทฯ ได้จัดให้มีบริการหลังการขายเพื่อสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าที่กำลังตัดสินใจซื้อสินค้าของบริษัทฯ ทั้งในส่วนของการรับประกันคุณภาพสินค้าหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์ การอำนวยความสะดวกในการติดต่อขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงิน ซึ่งนอกจากจะช่วยอำนวยความสะดวกให้ลูกค้าแล้ว ยังทำให้บริษัทฯ สามารถวางแผนการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

การกำหนดราคาขาย

บริษัทฯ มีการกำหนดราคาขายโดยพิจารณาจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ทำเลที่ตั้ง ต้นทุนที่ดิน และการก่อสร้างโครงการ โดยในแต่ละหน่วยจะแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับปัจจัยที่เกี่ยวข้อง อาทิ จำนวนชั้น ตำแหน่งที่ตั้ง ทัศนียภาพและระยะเวลาในการเปิดขายโครงการ อย่างไรก็ตาม ราคาขายของแต่ละโครงการจะเป็นราคาที่สามารถแข่งขันได้เมื่อเปรียบเทียบกับโครงการของผู้ประกอบการอื่นในทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน บริษัทฯ คำนึงถึงราคาขายที่เหมาะสมกับกำลังซื้อของลูกค้าเป็นสำคัญ รวมถึงการออกแบบที่เหมาะสมคุ้มค่ากับสิ่งที่ลูกค้าจะได้รับ และการรักษาระดับกำไรของบริษัทฯ ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมตามที่บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายไว้

การส่งมอบงานได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนด

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

2.3 กลยุทธ์ความเป็นมืออาชีพและประสบการณ์ของคณะผู้บริหาร
บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารงานแบบมืออาชีพด้วยทีมงานที่มีคุณภาพและมีวิสัยทัศน์ โดยผู้บริหารของบริษัทฯ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี ทำให้ระบบการทำงานภายในของบริษัทฯ มีความชัดเจนโปร่งใส ประกอบกับการนำแนวคิดใหม่ๆ มาใช้

ในการพัฒนาองค์กรและผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ การคัดเลือกทีมงานมืออาชีพ เช่น บริษัทออกแบบโครงสร้างงานสถาปัตยกรรม บริษัทออกแบบตกแต่งภายใน และบริษัทออกแบบภูมิสถาปัตย์ เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับพนักงานทุกคนของบริษัทฯ โดยมุ่งเน้นให้พนักงานมีความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และจัดอบรมเพื่อสร้างความรู้และมีความคิดสร้างสรรค์ใหม่ๆ โดยบริษัทฯ ต้องการให้พนักงานมีส่วนร่วมในธุรกิจของบริษัทฯ และมุ่งมั่นสร้างสรรค์ผลิตภัณฑ์และบริการใหม่ที่สามารถตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้เป็นอย่างดี ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าแนวทางดังกล่าวจะสามารถขับเคลื่อนให้ธุรกิจของบริษัทฯ เติบโตอย่างยั่งยืน และทำให้บริษัทฯ สามารถรักษากฎหมายที่มีคุณภาพให้อยู่กับบริษัทฯ ได้ในระยะยาว

2.4 กลยุทธ์การวิจัยและพัฒนา

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

2.5 การวิเคราะห์ภาพรวมตลาด

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูลของตลาดกลไกและความเปลี่ยนแปลงของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวมเพื่อเป็นฐานข้อมูลสำคัญในการจัดทำกลยุทธ์ หรือแผนงานของบริษัทฯ ให้ทันต่อเหตุการณ์ของตลาด และเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทฯ ได้มอบหมายให้ฝ่ายวิเคราะห์ข้อมูล ทำการวิเคราะห์ข้อมูล เพื่อควบคุมให้กลยุทธ์ของบริษัทฯ สอดคล้องและมีประสิทธิภาพกับเป้าหมายการดำเนินงานประจำปี

หลักปฏิบัติ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าผู้ถือหุ้น นักลงทุน และองค์กรที่กำกับดูแล ให้ความสำคัญกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการซึ่งถือเป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้นมากขึ้น บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญในการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและกรรมการ ชุดย่อย ที่มีคุณภาพ และสามารถช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กับบริษัทฯ ได้ในระยะยาว

บริษัทฯ กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางในการคัดเลือก สรรหากรรมการ โดยพิจารณาควบคู่ไปกับแนวปฏิบัติที่ดีในการสรรหาแต่งตั้งกรรมการของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย โดยคณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน กำหนดคุณสมบัติของกรรมการ คณะต่างๆ และเน้นคุณสมบัติที่หลากหลาย ทั้งด้านทักษะ

ประสบการณ์ ความสามารถ ที่เป็นประโยชน์กับบริษัท รวมทั้งกำหนดให้กระบวนการในการสรรหามีความโปร่งใสเพื่อเสริมสร้างความมั่นใจให้กับผู้ถือหุ้นและบุคคลภายนอก ดังนี้

3.1 กรรมการบริษัท

ปัจจุบัน คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 7 ท่าน ซึ่งเป็นจำนวนที่เหมาะสมกับขนาดของกิจการ โดยเป็นกรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 3 ท่าน และเป็นกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน และกำหนดให้จำนวนกรรมการอิสระต้องไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 หรือไม่น้อยกว่า 3 คนเสมอ รวมทั้งมีคุณสมบัติตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

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

ในการแต่งตั้งกรรมการบริษัท จะพิจารณาจากความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหรือพิจารณาจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจที่จะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ โดยบุคคลดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามพระราชบัญญัติมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 หมายความว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการตลาดทุน รวมถึงประกาศข้อบังคับและ/หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตามการแต่งตั้งกรรมการใหม่จะต้องผ่านการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

- 1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งจะมีคะแนนเสียงเท่ากับ 1 หุ้นต่อ 1 เสียง
- 2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เลือกตั้งบุคคลเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่ในการลงมติต้องออกเสียงด้วยคะแนนที่มีทั้งหมด จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
- 3) บุคคลที่ได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมี หรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้นให้ประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการ การในขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนจัดตั้งให้จับสลากกัน ส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามารับตำแหน่งอีกได้โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระแล้วกรรมการจะพ้นจากตำแหน่งเมื่อ (1) ตาย (2) ลาออก (3) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย (4) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติให้ออกด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และมีสิทธิออกเสียงและมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือ โดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงหรือ (5) ศาลมีคำสั่งให้ออก

3.2 กรรมการอิสระ

บริษัทฯ จะคัดเลือกบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการตลาดทุนรวมถึงประกาศข้อบังคับ และ/หรือ กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ จำนวนกรรมการอิสระจะต้องมีอย่างน้อย 1 ใน 3 หรือไม่น้อยกว่า 3 คนเสมอ

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

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 หรือนิติบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตนและไม่มีลักษณะอื่นใด ที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่าง

เป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามข้างต้น รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าสิ่งหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม จำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สินรวมถึงพฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ การคำนวณการหนี้ให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยอนุโลม

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุมหรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
6. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระ เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

3.3 กรรมการตรวจสอบ

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

1. ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ให้เป็นกรรมการตรวจสอบ
2. กรรมการทุกคนต้องเป็นกรรมการอิสระของบริษัทฯ โดยมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)
3. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ให้ตัดสินใจในการดำเนินการของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วมบริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
4. ไม่เป็นกรรมการของบริษัทใหญ่ บริษัทย่อยและบริษัทย่อยลำดับเดียวกัน เฉพาะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน
5. มีหน้าที่ในลักษณะเดียวกับที่กำหนดไว้ในประกาศตลาดหลักทรัพย์ฯ ว่าด้วยคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

6. มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอ ที่จะสามารถทำหน้าที่ในฐานะกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ ต้องมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน ที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้

7. คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งประธานกรรมการตรวจสอบ หรือให้ผู้ที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการตรวจสอบทั้งหมดทำการเลือกบุคคลหนึ่งขึ้นมาเป็นประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

8. ให้บุคคลใดที่ได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการตรวจสอบ ปฏิบัติหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

3.4 กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2555 ได้มีมติอนุมัติให้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน โดยประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อกำหนดนโยบายด้านการสรรหาบุคคลที่จะเข้ามาเป็นกรรมการและผู้บริหารระดับสูง และกลั่นกรองบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมก่อนเสนอชื่อให้คณะกรรมการ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นแต่งตั้ง นอกจากนี้ยังมีบทบาทสำคัญในการพิจารณาหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารระดับสูงเพื่อให้มีความเหมาะสม และสะท้อนถึงความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการและผู้บริหารให้เป็นไปตามเป้าหมาย

3.5 กรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารจะต้องได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารทำหน้าที่ในการบริหารกิจการให้เป็นไปตามนโยบาย ข้อบังคับ หลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการพิจารณากลั่นกรองเรื่องต่างๆ 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 ซึ่งถือเป็นพื้นฐานสำคัญ ในการขับเคลื่อนองค์กรให้เป็นไปตามนโยบายและกลยุทธ์ที่คณะกรรมการกำหนด ในการสรรหาผู้บริหารและบุคลากร คณะกรรมการบริษัทได้กำหนด หลักเกณฑ์เกี่ยวกับทักษะ ประสบการณ์ และคุณลักษณะที่จำเป็นสำหรับผู้บริหาร และหรือบุคลากรในแต่ละสาขาไว้เป็นการเฉพาะ เพื่อให้เกิดผลสัมฤทธิ์ในการสรรหาบุคลากร ที่ตรงตามความต้องการตามแผนการสรรหาของบริษัทฯ

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้อำนาจ ในการกำหนดหลักเกณฑ์ คุณสมบัติ ในการสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ อาทิ ตำแหน่งผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นต้น

หลักเกณฑ์ในการสรรหาผู้บริหารระดับสูงของบริษัท มี 2 ส่วน ส่วนแรกเป็นสมรรถนะด้านบริหาร (Managerial Competency) ประกอบไปด้วยทักษะภาวะผู้นำ ทักษะการจัดการเชิงกลยุทธ์ ทักษะการบริหารโครงการ ทักษะการบริหารความเสี่ยง และทักษะการบริหารธุรกิจ ส่วนที่สองเป็นสมรรถนะตามบทบาทหน้าที่ (Functional Competency) หมายถึง ความรู้ ทักษะ และคุณลักษณะที่ผู้บริหารจำเป็นต้องมี เพื่อใช้ในการปฏิบัติหน้าที่ ให้บรรลุเป้าหมายที่วางไว้ เช่น ทักษะด้านการวิเคราะห์ข้อมูล ทักษะด้านการออกแบบ ทักษะด้านการวางแผนและการจัดการ เป็นต้น

นอกจากนี้คณะกรรมการสรรหา ยังกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทน และประเมินผลของผู้บริหารระดับสูงอีกด้วย โดยค่าตอบแทนของผู้บริหารระดับสูงที่บริษัทฯ จัดสรรให้นั้น มีทั้งค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน อาทิเช่น เงินเดือน โบนัส สำหรับระยะสั้นรวมถึงในสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน (ESOP) ในระยะยาว และค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน เช่น สวัสดิการการรักษาพยาบาล การพัฒนาบุคลากรโดยการอบรมทั้งภายในและภายนอก เป็นต้น

ในทุกไตรมาสและสิ้นปีจะมีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหาร และพนักงานตามเกณฑ์การประเมินที่กำหนด เพื่อให้ได้ผลการประเมินที่ตรงกับผลการดำเนินงานและสอดคล้องกับเป้าหมายของบริษัทฯ

หลักปฏิบัติ 5 ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ

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

5.1 การเคารพสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ

บริษัทฯ ตั้งมั่นในความยุติธรรม และความมีคุณธรรมกับผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ โดยไม่เลือกปฏิบัติต่อผู้หนึ่งผู้ใดอย่างไม่เป็นธรรม ไม่ใช้วิจารณ์ญาณ หรือความสัมพันธ์ส่วนตัวตัดสิน และให้โอกาสเท่าเทียมกันโดยไม่แบ่งแยก เชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา หรือเพศ บริษัทฯ ตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและถือเป็นการกิจหลักที่จะสร้างสรรค์โครงการ และกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ในการพัฒนาสังคมและชุมชน โดยบริษัทฯ ได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายไว้ดังนี้

1. ผู้ถือหุ้น : บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะพัฒนารูปร่างของบริษัทฯ ให้เจริญเติบโต สามารถแข่งขันได้ในระยะยาวและแบ่งปันผลกำไรให้ผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสม รวมทั้งนำเสนอข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นอย่างถูกต้องครบถ้วน โปร่งใส ทันเวลา และเท่าเทียมกัน

2. พนักงาน : บริษัทฯ จะปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม ใช้ระบบการประเมินผลงาน (KPI) ในการประเมินผลการปฏิบัติงาน และการประเมินแบบ 360 องศา เพื่อให้สะท้อนผลการปฏิบัติงานตามความเป็นจริง นอกจากนี้ผลจากการประเมินจะใช้ในการวางแผนการฝึกอบรมการสนับสนุนเรื่องการศึกษาต่อของพนักงาน และการพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนที่เป็นธรรมรวมทั้งบริษัทฯ ยังจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานและสวัสดิการต่างๆ กำกับดูแลเรื่องความปลอดภัย และสุขอนามัยที่ดีในสถานที่ทำงาน ดังนี้

1) พิจารณาคัดเลือกพนักงานที่มีความรู้ ความสามารถภายในบริษัทฯ เพื่อบรรจุในตำแหน่งที่สูงขึ้นก่อนการสรรหาจากภายนอก โดยหากเป็นพนักงานจากภายนอก บริษัทฯ มุ่งสรรหาและคัดเลือกพนักงานที่มีความรู้ ความสามารถ มีทัศนคติที่ดีเข้ากับองค์กรได้มาร่วมงานกับบริษัทฯ ตามความจำเป็น และความเหมาะสมของแต่ละหน่วยงาน โดยคำนึงถึงการใช้ทรัพยากรบุคคลให้เกิดประโยชน์สูงสุด

2) ส่งเสริมความก้าวหน้าของพนักงาน โดยกำหนดทิศทางการพัฒนาพนักงานอย่างชัดเจน และดูแลพนักงานทุกระดับ ให้ได้รับการพัฒนาตามทิศทางดังกล่าวอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง เพื่อให้สามารถทำงานในหน้าที่ปัจจุบันได้อย่างมีประสิทธิภาพ และมีความพร้อมในการรับผิดชอบงานที่สูงขึ้นในอนาคต

3) บริหารค่าจ้าง เงินเดือน และสวัสดิการ ให้เป็นไปโดยยุติธรรม และทัดเทียมกับบริษัทชั้นนำ และปรับปรุงให้มีความเหมาะสมกับสภาวะในปัจจุบันอยู่เสมอ และจะใช้ระบบคุณธรรม (Merit System) ในการเลื่อนขั้นเงินเดือน และการเลื่อนตำแหน่ง โดยพิจารณาความรู้ความสามารถ ผลงาน และศักยภาพของพนักงานแต่ละบุคคลประกอบกัน

- 4) ส่งเสริมการทำงานเป็นทีม ใ้พนักงานมีความร่วมมือร่วมใจกันทำงาน เสมือนหนึ่งเป็นบุคคลในครอบครัวเดียวกัน ซึ่งถือเป็นวัฒนธรรมองค์กรที่สำคัญของบริษัทฯ อันจะให้ผลประโยชน์ของบริษัทฯ สามารถเติบโตตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา โดยบริษัทฯ กำหนดแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

(1). กระบวนการสรรหาบุคลากร

บริษัทฯ มีการกำหนดคุณสมบัติของพนักงานอย่างชัดเจนตามลักษณะงาน ไม่นำความแตกต่างด้านเชื้อชาติ สีผิว เพศภาวะ ศาสนา สัญชาติ ภูมิหลังของบุคคล ความคิดเห็นทางการเมือง อายุหรือความทุพพลภาพ มาเป็นปัจจัยในการพิจารณาและตัดสินใจจ้างงาน โดยจะคัดเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามกระบวนการคัดเลือกตามวิธีการที่กำหนดไว้ นอกจากนี้ หากมีตำแหน่งงานว่างลงหรือมีตำแหน่งงานใหม่เกิดขึ้น บริษัทฯ มีนโยบายที่จะสรรหาบุคลากรที่เหมาะสมจากพนักงานภายในของบริษัทฯ ก่อนการคัดเลือกจากบุคลากรภายนอก ยกเว้นแต่ไม่มีบุคคลที่เหมาะสม บริษัทฯ จึงจะคัดเลือกและบรรจุบุคคลภายนอก โดยจะสรรหาและคัดเลือกพนักงานที่มีความรู้ ความสามารถ มีทัศนคติที่ดี เข้ากับองค์กรได้ร่วมงานกับบริษัทฯ ตามความจำเป็นและความเหมาะสมของแต่ละหน่วยงาน โดยคำนึงถึงการใช้ทรัพยากรบุคคลให้เกิดประโยชน์สูงสุด

(2). การฝึกอบรมพัฒนาบุคลากร

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการพัฒนาบุคลากรทุกระดับ โดยมีนโยบายการพัฒนาพนักงานอย่างต่อเนื่องเพื่อฝึกฝนทักษะและเพิ่มพูนศักยภาพ และความสามารถของพนักงานโดยสนับสนุนทั้งการจัดการฝึกอบรม ใ้แก่พนักงานและมีสวัสดิการสนับสนุนเรื่องทุนการศึกษาใ้แก่พนักงานโดยใ้โอกาสอย่างทั่วถึงและสม่ำเสมอ มีการพัฒนาฝึกอบรมพนักงานอย่างต่อเนื่องทั้งภายในและภายนอกบริษัท เช่น ใ้ความรู้ที่เกี่ยวข้องกับพนักงานในการเพิ่มศักยภาพในการทำงาน และความรู้ด้านอื่นๆ ทั้งด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ การพัฒนาบุคลิกภาพของพนักงาน หรือสวัสดิการต่างๆ รวมถึงส่งพนักงานไปทำงานหรือปรับปรุงการปฏิบัติงานใ้ดียิ่งขึ้น รวมถึงกระตุ้นและสร้างเสริมความร่วมมือในการทำงานเป็นทีม รักษาความสัมพันธ์ระหว่างผู้ร่วมงานด้วยกันและระหว่างหัวหน้างานและผู้ปฏิบัติงาน โดยในปี 2563 บริษัทฯ มีพนักงานรวม 212 คน และใ้ได้รับการอบรมทั้งสิ้น 2,816 ชั่วโมง คิดเป็นค่าเฉลี่ยที่ 13.28 ชั่วโมง/คน/ปี

บริษัทฯ มุ่งมั่นในการพัฒนาและส่งเสริมความรู้แก่พนักงาน รวมไปถึงเรื่องของการสร้างความสุขในการทำงาน ด้วยการจัดกิจกรรมต่างๆ ตลอดทั้งปี เพื่อให้พนักงานผ่อนคลายจากความเครียด และส่งเสริมการ

สร้างความสัมพันธ์อันดีของพนักงานในองค์กร เพื่อประสิทธิภาพในการทำงาน ลดปัญหาเรื่องของการสื่อสารระหว่างแผนกในองค์กร โดยมีรายละเอียดของกิจกรรมต่างๆ (รายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ ความรับผิดชอบต่อสังคม)

(3). การจ่ายผลตอบแทนในการทำงาน

บริษัทฯ จัดใ้มีข้อตกลงการจ้างงานที่เป็นธรรมสำหรับพนักงาน และใ้พนักงานใ้ได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมตามศักยภาพ ตำแหน่งหน้าที่ และความรับผิดชอบ นอกจากนั้นบริษัทฯ มีนโยบายพิจารณาปรับเพิ่มค่าตอบแทนตามเกณฑ์ที่บริษัทกำหนดไว้ด้วยความเป็นธรรมใ้โอกาสและผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อพนักงาน ซึ่งสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งในระยะสั้นและในระยะยาว โดยนอกจากเงินเดือนที่พนักงานใ้ได้รับเป็นประจำทุกเดือนแล้ว ในทุกต้นปี บริษัทฯ จะกำหนดเป้าหมายการทำงานที่ชัดเจนร่วมกับพนักงานโดยมีดัชนีชี้วัดความสำเร็จ (KPI) ในการคำนวณจ่ายค่าตอบแทนพิเศษประจำปี (โบนัส) ทั้งยังจัดใ้มีสวัสดิการอื่นๆ แก่พนักงาน และมีกิจกรรมสำหรับพนักงาน เช่น จัดงานปีใหม่และจับสลากใ้รางวัลพิเศษกับพนักงานจำนวนมาก และกิจกรรมงานเลี้ยงกลางปีเพื่อมอบรางวัลใ้แก่พนักงานและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีภายในองค์กร (รายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ ความรับผิดชอบต่อสังคม)

(4). สุขภาพและความปลอดภัยในการทำงาน

บริษัทฯ จัดใ้มีระบบการทำงานที่มุ่งเน้นความปลอดภัยและสุขอนามัยในสถานที่ทำงานอย่างเหมาะสม เช่น การกำหนดนโยบายมาตรฐานการปลอดภัยบริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ โดยกำหนดใ้พนักงานต้องสวมหมวกนิรภัยทุกครั้งเมื่ออยู่บริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ เพื่อระบบป้องกันอุบัติเหตุที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างการปฏิบัติงาน การจัดใ้มีสถานที่ทำงานที่สะอาดเพื่อความปลอดภัยจากอันตรายที่อาจเกิดขึ้น ทั้งจากอัคคีภัยและโรคภัย เป็นต้น ในส่วนของพนักงานบริษัทจัดใ้มีสวัสดิการด้านการรักษาพยาบาล (รายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ ความรับผิดชอบต่อสังคม)

3. ลูกค้า : บริษัทฯ ใ้ความสำคัญ ใส่ใจและรับผิดชอบต่อลูกค้า โดยผลิตสินค้าที่มีคุณภาพและมาตรฐาน สามารถตอบสนองความต้องการลูกค้าในราคาที่เหมาะสม และใ้บริการลูกค้าด้วยความจริงใจ ตั้งใจ และใส่ใจ เพื่อให้ลูกค้าใ้ได้รับข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าอย่างถูกต้อง รวมถึงใ้บริการหลังการขายที่ดี สร้างความสัมพันธ์ระหว่างลูกค้าด้วยกิจกรรมต่างๆ อย่างต่อเนื่องและกำหนดช่องทางใ้ลูกค้าสามารถติดต่อ บริษัทฯ ได้ โดยตรงที่ Call Center 1753 เพื่อตอบคำถามข้อสงสัย รับข้อร้องเรียนเกี่ยวกับคุณภาพของสินค้าและบริการ

4. คู่ค้า : บริษัทฯปฏิบัติต่อคู่ค้าด้วยความเป็นธรรมตามเงื่อนไขทางการค้า และสัญญาที่ตกลงทำร่วมกันตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย และปฏิบัติต่อคู่ค้าตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีนโยบายในการจัดซื้อจัดจ้าง ผู้จำหน่ายสินค้า ผู้ออกแบบ ผู้รับเหมา และคู่ค้าอื่นๆ ของบริษัทฯ ให้มีโอกาสดำเนินการเสนอราคา และปฏิบัติงานตามขั้นตอน เพื่อเป็นการคัดเลือกคู่ค้าที่เหมาะสมตามเงื่อนไขที่บริษัทฯ กำหนด

วิธีการคัดเลือกและเกณฑ์การประเมินคู่ค้า

- 1) มีประวัติทางการเงินที่เชื่อถือได้ และมีศักยภาพที่จะเติบโตไปพร้อมกับบริษัทฯ ในระยะยาว
- 2) พลิต จำหน่ายสินค้า หรือให้บริการที่มีคุณภาพ ตรงตามความต้องการและตรวจสอบคุณภาพได้
- 3) ประเมินความตรงต่อเวลาในการส่งมอบงาน สินค้าและบริการ
- 4) ประเมินความสามารถในการประสานงาน การแก้ไขปัญหา และความพร้อมของทีมงาน และมีนโยบายปฏิบัติตามกฎหมาย ทรัพย์สินทางปัญญา โดยจะไม่ใช้สินค้าที่มีการละเมิดลิขสิทธิ์ และเครื่องหมายการค้า

5. พันธมิตรคู่แข่ง : บริษัทฯปฏิบัติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี เพื่อรักษาบรรทัดฐานของข้อพึงปฏิบัติในการแข่งขันอย่างเป็นธรรม โดยจะไม่ใช้วิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม เพื่อทำลายคู่แข่งทางการค้า บริษัทฯสนับสนุนและส่งเสริมการค้าเสรี เป็นธรรมไม่ผูกขาด

6. เจ้าหนี้ : บริษัทฯยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างเป็นธรรม ซื่อสัตย์และไม่เอาเปรียบ เพื่อสร้างความเชื่อถือให้กับเจ้าหนี้ และผลประโยชน์สูงสุดร่วมกัน และกำหนดนโยบาย และแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับเจ้าหนี้ โดยเฉพาะเรื่องเงื่อนไขค้ำประกัน การบริหารเงินทุน และกรณีการผิดนัดชำระหนี้ไว้อย่างชัดเจน ไม่ว่าจะเป็นเจ้าหนี้ทางการค้า หรือเจ้าหนี้สถาบันการเงิน โดยไม่ให้เกิดการผิดนัดชำระหนี้ รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาและข้อตกลงต่างๆ อย่างเคร่งครัด

7. สังคมและสิ่งแวดล้อม : บริษัทฯให้ความสำคัญและใส่ใจกับ ความรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคม รวมทั้งให้การสนับสนุนกิจกรรมในชุมชน เพื่อเกื้อกูลสังคมในวาระและโอกาสที่เหมาะสม ตามโครงการช่วยเหลือสังคม (CSR) ที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการมาโดยตลอด รวมทั้งจะไม่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชน ไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา และจะดูแลเอาใจใส่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมโดยบริษัทฯ มี นโยบายให้การสนับสนุนกิจกรรมต่างๆ ที่เสริมสร้างคุณภาพสิ่งแวดล้อม

5.2 การแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน

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

จดหมาย ถึงคณะกรรมการตรวจสอบ หรือประธานกรรมการบริหาร
บริษัท ปรีณศิริ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 244 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน
กรุงเทพมหานคร 10230

Email : info@prinsiri.com

สำหรับพนักงาน สามารถร้องเรียนหรือเสนอแนะข้อคิดเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารได้โดยตรงทาง E-mail ในระบบของบริษัทฯ หรือ กล่องสื่อสารภายในองค์กร ที่จะสื่อสารโดยตรงกับผู้บริหารระดับสูง

5.3 ช่องทางการติดต่อคณะกรรมการบริษัทโดยตรง

คณะกรรมการบริษัทฯให้ความสำคัญต่อการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสีย ในการเสริมสร้างผลการดำเนินงานของ บริษัทฯ เพื่อสร้างความมั่นคงและยั่งยืนแก่บริษัทฯ โดยการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียได้รับทราบอย่างเพียงพอและโปร่งใส โดยจัดให้มีช่องทางสำหรับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ผู้ถือหุ้น และนักลงทุนที่มีความประสงค์จะติดต่อกับคณะกรรมการบริษัทฯโดยตรง สามารถส่งความคิดเห็น ข้อร้องเรียน หรือข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ (ไม่ผ่านผู้บริหารของบริษัทฯ)

สามารถติดต่อได้ที่ Email: info@prinsiri.com
หรือส่งจดหมายทางไปรษณีย์ถึง

1. ประธานกรรมการบริษัทหรือ
2. ประธานกรรมการตรวจสอบหรือ
3. กรรมการผู้จัดการ

ทั้งนี้ บุคคลดังกล่าวจะดำเนินการรวบรวมข้อมูลเพื่อเสนอให้กรรมการบริษัทฯ พิจารณา โดย บริษัทฯ กำหนดนโยบายในการคุ้มครอง ผู้ส่งความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะ ด้วยการเก็บรักษาข้อมูลของผู้ส่งความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะไว้เป็นความลับ และจะนำเรื่องที่ได้รับความสนใจเข้าสู่กระบวนการตรวจสอบข้อมูลและหาแนวทางแก้ไขต่อไป

5.4 ช่องทางการติดต่อสื่อสาร

คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ มีหน้าที่ดูแลให้บริษัทฯ มีการติดต่อสื่อสารและเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา แก่ นักลงทุน สื่อมวลชน และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกลุ่มอื่นๆ โดยใช้สื่อหลากหลาย เช่น เอกสารเผยแพร่ หนังสือพิมพ์ และการจัดประชุม รวมทั้งการใช้สื่อทางเว็บไซต์

และอีเมล ที่สามารถรับ-ส่งข้อมูลได้ อย่างถูกต้องและรวดเร็ว รวมทั้งมีหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์เป็นผู้รับผิดชอบดูแล เรื่องดังกล่าวด้วย

นโยบายการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายที่ดำเนินธุรกิจโดยให้ความสำคัญ ในการต่อต้านการทุจริตหรือคอร์รัปชัน และยึดมั่นคุณธรรม จริยธรรม บริหารงานด้วยความโปร่งใส และรับผิดชอบต่อผู้มี ส่วนได้เสียทุกฝ่าย ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดแนว ทางในการ ประพฤติปฏิบัติที่เหมาะสมของคณะกรรมการ ฝ่ายบริหาร และ พนักงานในจริยธรรมทางธุรกิจ และจรรยาบรรณพนักงาน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของ “บรรษัทภิบาล” ของบริษัทฯ

ดังนั้น เพื่อแสดงถึงความมุ่งมั่นในการต่อต้านการทุจริตหรือ คอร์รัปชันของบริษัทในทุกรูปแบบ บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบาย เกี่ยวกับการต่อต้านทุจริตหรือคอร์รัปชัน ไว้เป็นหลักปฏิบัติสำคัญ เพื่อเป็นแนวทางในการนำไปปฏิบัติ กล่าวคือ ไม่กระทำความผิด การทุจริตหรือคอร์รัปชันไม่ว่ากรณีใดๆ และจะปฏิบัติตามมาตรการ ต่อต้านการทุจริตหรือคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด จัดให้มีการ ตรวจสอบภายในเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่า ระบบการควบคุมภายใน ช่วยเหลือบริษัทฯ บรรลุเป้าหมายที่วางไว้ได้ รวมทั้งตรวจสอบ การปฏิบัติงานของทุกหน่วยงานให้เป็นไปตามข้อกำหนด กฎระเบียบ และช่วยค้นหาข้อบกพร่องจุดอ่อน รวมถึงให้คำแนะนำในการ พัฒนาระบบการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี และให้ความร่วมมือกับ ภาครัฐในการปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดของ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

หลักปฏิบัติ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการ ควบคุมภายในที่เหมาะสม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อบริษัทลงทุน โดยการเปิดเผยสารสนเทศ ที่สำคัญของบริษัทฯ อย่างถูกต้องครบถ้วน ทันเวลา โปร่งใส และเท่าเทียมกัน ทั้งข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงาน ส่วนข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องได้รับการดูแลโดยกฎระเบียบ ข้อบังคับ ตลอดจนวิธีปฏิบัติของบริษัทฯ เพื่อป้องกันไม่ให้ความลับของ บริษัทฯ รั่วไหลไปยังคู่แข่งทางการค้า ตามข้อกำหนดของ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ด.) และข้อกำหนดของตลาดหลัก ทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยนอกจากจะเปิดเผยข้อมูลผ่านแบบแสดงรายการข้อมูล ประจำปี (แบบ 56-1) และรายงานประจำปี (แบบ 56-2) แล้ว ข้อมูลส่วนใหญ่ได้นำเสนอทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย เว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการ กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และเว็บไซต์ของบริษัทฯ ซึ่งช่วยให้ ผู้ถือหุ้น ลูกค้า นักวิเคราะห์ นักลงทุน และผู้ที่สนใจสามารถ เข้าถึงข้อมูลได้ง่าย มีความเท่าเทียมกันและเชื่อถือได้

บริษัทฯ กำหนดให้มีหน่วยงานและบุคคลที่จะประสานและให้ข้อมูล แก่ผู้ถือหุ้น ผู้สนใจจะลงทุนกับบริษัทฯ และตลาดหลักทรัพย์

แห่งประเทศไทย รวมทั้งยังเปิดโอกาสให้มีการชี้แจงพบปะและ ตอบข้อซักถามโดยผู้บริหารของบริษัทฯ

6.1 การรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดการรายงาน ทางการเงินรวมของบริษัทฯ ตลอดจนสารสนเทศที่เสนอต่อ ผู้ถือหุ้นในรายงานประจำปี ดูแลคุณภาพของรายงานทาง การเงินรวมทั้งงบการเงินรวมของบริษัทฯ ให้มีการจัดทำงบ การเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป มีการตรวจสอบ บัญชี โดยผู้สอบบัญชีที่มีคุณสมบัติตามที่หน่วยงานกำกับดูแล กำหนดและมีความเป็นอิสระดูแลให้บริษัทฯ เลือกใช้นโยบายบัญชี ที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ จัดการดูแลให้รายงาน ทางการเงินรวมของบริษัทฯ มีความถูกต้องครบถ้วนเป็นจริง และมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญเพียงพอครบถ้วน สมเหตุสมผล และเป็นที่ยอมรับได้

คณะกรรมการบริษัทได้ดูแลให้บริษัทฯ มีฝ่ายตรวจสอบ ซึ่งทำ หน้าที่ตรวจสอบทุกหน่วยงานของบริษัทฯ เป็นระยะ เพื่อให้มี การบันทึกข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วน มีการปฏิบัติงานตามมาตรฐาน และมีความสุจริตตามนโยบายที่บริษัทฯ กำหนด และไม่ดำเนินการ ใดอันเป็นการละเมิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยกำหนดให้มีการ รายงานผลการตรวจสอบภายในให้แก่ทางคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบ รวมถึงติดตามผลจากการ เข้าตรวจสอบอย่างสม่ำเสมออีกด้วย

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งให้กรรมการอิสระ 3 ท่าน เป็น กรรมการตรวจสอบทำหน้าที่ในการสอบทานให้บริษัทฯ มีรายงาน ทางการเงินที่ถูกต้องชัดเจน และทันเวลา สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนพิจารณาการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ และระเบียบของบริษัทฯ

พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ชัดเจน โปร่งใส และทันเวลา ตามข้อกำหนดของการเป็นบริษัทจดทะเบียน ในกรณีที่มีรายการ ที่เกี่ยวข้องหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ จะนำเสนอคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อให้พิจารณา ความเหมาะสมและความสมเหตุสมผลก่อนที่จะดำเนินการตาม ขั้นตอนต่อไป

6.2 การบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ในการทำหน้าที่พิจารณาและนำเสนอแนะนโยบาย แผนงาน และผล การปฏิบัติงานตามแผนต่อคณะกรรมการบริษัท โดยนโยบาย บริหารความเสี่ยง ครอบคลุมถึงทุกหน่วยงานในบริษัทฯ และ ครอบคลุมปัจจัยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับวิสัยทัศน์ เป้าหมาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ การเงิน การผลิต และการปฏิบัติงานด้านอื่นๆ รวมถึงสามารถพิจารณาถึงโอกาสที่จะเกิดและระดับความรุนแรง ของผลกระทบ กำหนดมาตรการในการแก้ไขและผู้รับผิดชอบ

ที่ชัดเจน และกำหนดมาตรการในการรายงานและการติดตามประเมินผล

6.3 การควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัทจัดให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่ครอบคลุมทุกด้านทั้งด้านการเงิน การปฏิบัติงาน การดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ ระเบียบที่เกี่ยวข้อง และจัดให้มีกลไกการตรวจสอบและถ่วงดุลที่มีประสิทธิภาพ ภาพเพียงพอในการปกป้องรักษา และดูแลเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นและสินทรัพย์ของบริษัทฯ อยู่เสมอ จัดให้มีการกำหนดลำดับขั้นของอำนาจอนุมัติและความรับผิดชอบของผู้บริหารและพนักงานที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลในตัว กำหนดระเบียบการปฏิบัติงานอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร โดยบริษัทฯ มีหน่วยงานตรวจสอบภายในทำหน้าที่ประเมินระบบควบคุมภายในและสอบทานการปฏิบัติงานทั้งหน่วยงานธุรกิจและหน่วยงานสนับสนุน ให้เป็นไปตามระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยหน่วยงานตรวจสอบภายในขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อนำมารายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ

6.4 การทำรายการของกรรมการ

- 1) บริษัทฯ กำหนดเป็นนโยบายให้กรรมการเปิดเผยรายการการซื้อ-ขายหุ้น การถือครองหลักทรัพย์ของ บริษัทฯ ให้ทราบทุกครั้ง
- 2) บริษัทกำหนดเป็นนโยบายให้กรรมการต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ต่อคณะกรรมการตรวจสอบ
- 3) บริษัทกำหนดเป็นนโยบายว่าการทำรายงานระหว่างกันที่สำคัญ ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ตรวจสอบ

หลักปฏิบัติ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

7.1 เลขาธิการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีเลขาธิการบริษัทขึ้นโดยแต่งตั้งนายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย ทำหน้าที่เลขาธิการคณะกรรมการบริษัท และเป็นเลขาธิการบริษัทเพื่อให้การบริหารงานของบริษัทฯ ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลัก ดังนี้

- 1) ให้คำแนะนำและสนับสนุนงานของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับข้อกฎหมายและระเบียบปฏิบัติต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 2) ดูแลให้มีการดำเนินการตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งติดตามให้นโยบายและข้อเสนอแนะของคณะกรรมการบริษัท มีผลในทางปฏิบัติ
- 3) รับผิดชอบในการจัดทำและจัดเก็บเอกสารสำคัญต่างๆ

- 4) กำกับดูแลให้บริษัทฯ และคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายจัดการปฏิบัติตามข้อกฎหมายและระเบียบปฏิบัติต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

- 5) ติดตามสื่อสารกับผู้ถือหุ้น และดูแลผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสม

- 6) ติดตามสื่อสารกับหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

7.2 งานนักลงทุนสัมพันธ์

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

ข้อมูลติดต่อสื่อสารกับนักลงทุนสัมพันธ์

หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัท ปรีณศิริ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 244 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10230

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

โทรศัพท์ : (662) 022 8988

หลักปฏิบัติ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนในหมวดสิทธิของผู้ถือหุ้นซึ่งสอดคล้องกับหลักปฏิบัตินี้

8.1 สิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของผู้ถือหุ้นจึงให้ความสำคัญเคารพสิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกรายด้วยความเป็นธรรม ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง สิทธิพื้นฐานที่ผู้ถือหุ้นได้รับอย่างเสมอภาคกันประกอบด้วย สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิในการมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน สิทธิในการเสนอเพิ่มวาระการประชุม สิทธิในการเสนอรายชื่อบุคคลเป็นกรรมการ สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งหรือถอดถอนกรรมการเป็นรายบุคคล สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในกิจการต่างๆ ของบริษัทฯ สิทธิในการรับส่วนแบ่งกำไรและเงินปันผลอย่างเท่าเทียม

สิทธิในการแสดงความคิดเห็นและซักถามในที่ประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิที่จะได้รับสารสนเทศอย่างเพียงพอ ทันเวลาและเท่าเทียมกัน ตลอดจนการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการใช้สิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงได้อย่างเต็มที่

ในกรณีที่พบเหตุการณ์ใดที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นรายอื่น บริษัทฯ จะทำการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

ให้ทราบโดยทันที บริษัทตระหนักดีว่าข้อมูลของบริษัททั้งที่เกี่ยวกับการเงินและที่ไม่ใช่การเงิน ล้วนมีผลกระทบต่อกระบวนการตัดสินใจของผู้ลงทุนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัท บริษัทจึงมีนโยบายให้ฝ่ายบริหารดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วน ตรงต่อความเป็นจริง เชื่อถือได้ สม่าเสมอ ทันต่อเวลา และเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญและจะยึดถือปฏิบัติ

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

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

นอกจากนี้บริษัทมีบริการข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท ผลการดำเนินงานทางการเงิน ข่าวบริษัท ข้อมูลหลักทรัพย์ กิจกรรมหลักทรัพย์ รายงานประจำปี หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการประชุม และข้อมูลต่าง ๆ ผ่านทางเว็บไซต์ (Web Site) ในส่วนของนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) โดยมีการปรับปรุงข้อมูลให้มีความทันสมัยอยู่เสมอ ซึ่งนักลงทุนสามารถสอบถามข้อมูลโดยตรงกับทางฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ 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 โดยบริษัทจะยังคงพัฒนางานด้านนักลงทุนสัมพันธ์อย่างต่อเนื่องเพื่อเป็นช่องทางให้นักลงทุนสามารถเข้าถึงข้อมูลต่างๆ ของบริษัท

8.2 การประชุมผู้ถือหุ้น

ในการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะกำหนดวัน เวลาและสถานที่จัดประชุมทั้งในเรื่องสถานที่และเวลาที่เหมาะสมเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันในการเข้าร่วมประชุม โดยบริษัทฯ จะไม่จัดประชุมในวันหยุดนักขัตฤกษ์ และจะเริ่มประชุมในช่วงเวลาที่เหมาะสมและสะดวกกับการเข้าร่วมประชุม และผู้ถือหุ้นทุกคน

สามารถส่งหลักฐานการลงทะเบียน หรือหนังสือมอบฉันทะมายังบริษัทฯ ล่วงหน้าเพื่อตรวจสอบความถูกต้องก่อนวันประชุม นอกจากนี้บริษัทฯ จะเลือกสถานที่จัดประชุมที่สะดวกในการเดินทางมาร่วมประชุมของผู้ถือหุ้น

การประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทในปี 2563 ที่ผ่านมา มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้น 1 ครั้ง โดยเป็นการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1 ประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2563 ในการประชุมครั้งนี้ บริษัท ได้จัดส่งหนังสือเชิญประชุมที่มีรายละเอียดวาระการประชุม ความเห็นของคณะกรรมการ รายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมารายงานประจำปี เอกสารประกอบการประชุม (เปิดเผยใน web site ก่อนการประชุม 30 วัน) เอกสารที่ต้องใช้ในการมอบฉันทะและระเบียบการโหวตคะแนน โดยจัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนการประชุมผู้ถือหุ้นมากกว่า 7 วัน ซึ่งบริษัทได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท และทำการลงประกาศเชิญประชุมผู้ถือหุ้น ในหนังสือ พิมพ์รายวัน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 3 วัน ทั้งฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษอย่างละ 1 ฉบับ ติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วัน รวมทั้งได้แต่งตั้งกรรมการอิสระเป็นผู้รับมอบฉันทะแทนผู้ถือหุ้น ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นประสงค์จะมอบฉันทะให้กรรมการอิสระเป็นผู้เข้าประชุมแทน ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นสามารถเลือกมอบฉันทะให้บุคคลอื่นใด หรือจะเป็นกรรมการอิสระตามที่ได้รับแต่งตั้งเข้าประชุมแทน

สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นปี 2563 เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การกำกับและดูแลกิจการที่ดีในด้านการให้ความสำคัญกับผู้ถือหุ้น (Corporate Governance) บริษัทได้ดำเนินการเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับหนังสือเชิญประชุมที่มีรายละเอียดวาระการประชุม พร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าก่อนที่จะจัดส่งเอกสารผ่านทางเว็บไซต์ (Web Site) www.prinsiri.com ของบริษัท ในส่วนของนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น และดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอวาระการประชุมและเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อที่จะเป็นกรรมการผ่านทาง www.prinsiri.com หรือทาง อีเมล ir@prinsiri.com โดยในปี 2563 ไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุม และรายชื่อบุคคลเพื่อที่จะเป็นกรรมการ ผ่านทาง www.prinsiri.com และทาง อีเมล ir@prinsiri.com

การประชุมผู้ถือหุ้นปี 2563 ที่ผ่านมา มีกรรมการเข้าร่วมประชุมรวมทั้งสิ้น 7 ท่าน ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัททั้งหมด โดยประธานกรรมการบริษัททำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งได้แจ้งรายละเอียดขององค์ประชุม อธิบายวิธีการนับคะแนน การใช้บัตรลงคะแนน และเปิดเผยผลการนับคะแนนแต่ละวาระอย่างชัดเจน โปร่งใส รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้เข้าประชุมซักถาม แสดงความคิดเห็น โดยให้เวลาอย่างเหมาะสมและเพียงพอสำหรับการตอบคำถามของกรรมการและผู้บริหารมีความชัดเจนตรงประเด็น ทั้งนี้ การดำเนินการประชุมเป็นไปอย่างครบถ้วน

และถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด สำหรับการอำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้น โดยมีการเปิดรับลงทะเบียนก่อนเวลาประชุม 2 ชั่วโมง และต่อเนื่องไปจนกว่าจะเสร็จสิ้นการประชุม มีการจัดอาหารให้กับผู้ถือหุ้น ใช้เวลาประชุมประมาณ 2 ชั่วโมง มีการบันทึกการประชุมอย่างถูกต้องครบถ้วนเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ รวมทั้งได้จัดเก็บรายงานการประชุมอย่างเป็นระบบ เพื่อง่ายและสะดวกต่อการตรวจสอบ

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

บริษัทฯ ส่งเสริมและสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในด้านต่างๆ และไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิดสิทธิหรือสิทธิอันชอบธรรมของผู้ถือหุ้น

8.3 ความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทถือเป็นหน้าที่ในการดูแลให้ผู้บริหารและพนักงาน ทำงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริต มีความสำนึกในหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบต่อผลของการปฏิบัติงาน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีความเชื่อถือ และยอมรับในการตัดสินใจว่าการดำเนินการใดๆ กระทำด้วยความเป็นธรรม และคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทั้งรายใหญ่และรายย่อย

นอกจากนี้ ยังต้องให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิในการดูแลรักษาผลประโยชน์ของตนไม่ว่าจะด้วยการแสดงความเห็น ให้ข้อเสนอแนะ และออกเสียงลงมติร่วมตัดสินใจในการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญต่างๆ รวมทั้งการเลือกตั้งคณะกรรมการบริษัทและกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ การจัดสรรกำไร และการจ่ายเงินปันผล รวมถึงการแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีในที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯ ต้องเปิดเผยข้อมูลข่าวสารตามความเป็นจริง ถูกต้อง ครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ ทั้งนี้ การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการนั้น คณะกรรมการบริษัทต้องเสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติเป็นประจำปี และต้องนำเสนอนโยบายในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นด้วย

และบริษัทฯ จะทำการแจ้งมติการประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมผลคะแนนเสียงในแต่ละวาระให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ ผ่านการแจ้งข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัท www.prinsiri.com รวมถึงการจัดทำรายงานการประชุมฉบับสมบูรณ์ ที่มีการบันทึกรายละเอียดการประชุมอย่างถูกต้องครบถ้วน ให้ผู้ถือหุ้นสามารถเข้ามาตรวจสอบและแจ้งแก้ไขได้ภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัททำการเผยแพร่รายงานการประชุมให้รับทราบ

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัท มีนโยบายการดำเนินงานด้วยความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ และสามารถเปิดเผยข้อมูลทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงินของบริษัทต่อผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุนและสาธารณชนทั่วไป รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายและระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ผ่านช่องทางที่เข้าถึงข้อมูลได้โดยง่าย มีความเท่าเทียมกันและเป็นที่น่าเชื่อถือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงสร้างคณะกรรมการของบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยอีก 4 คณะ

9.2.1 คณะกรรมการบริษัท

1. ศ.ดร.วรภัทร	โทณะเกษม	ประธานกรรมการบริษัท/กรรมการอิสระ
2. รศ.อัญชลี	พิพัฒน์เสรีบุญ	ประธานกรรมการตรวจสอบ/กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน/กรรมการอิสระ
3. ผศ.มนต์พกา	วงษา	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน/กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ
4. ดร.วิลาวัลย์	ธรรมชาติ	กรรมการตรวจสอบ/กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน/กรรมการอิสระ
5. นางสาวสิริลักษณ์	โกวิทจินดาชัย	ประธานกรรมการบริหาร/กรรมการ/กรรมการผู้จัดการ
6. นายขวัญชัย	มงคลกิจทวีผล	กรรมการ
7. นายปริญญา	โกวิทจินดาชัย	กรรมการ
8. นายนิรุ	อินทราดำง	กรรมการ*

หมายเหตุ : * ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2563 มีมติแต่งตั้งเป็นกรรมการ ทั้งนี้ มีนายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริษัท

1) วาระการดำรงตำแหน่ง

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้งให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสามเป็นอัตรา ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังการประกาศผลนั้น ให้จับสลากกัน ส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกตั้งใหม่อีกได้โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น

นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระแล้วกรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

1. ตาย
2. ลาออก
3. ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย
4. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติให้ออกด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
5. ศาลมีคำสั่งให้ออก

2) ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ

1. บริหารจัดการให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ชอบด้วยกฎหมาย ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และระมัดระวัง รักษาผลประโยชน์ของบริษัท
2. พิจารณาทบทวน ตรวจสอบ และกำหนดรายละเอียดและให้ความเห็นชอบ วัสดุภัณฑ์ กลยุทธ์ทางธุรกิจ เป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนงานและงบประมาณบริษัท และบริษัทย่อย ตามที่คณะกรรมการบริหารและฝ่ายจัดการจัดทำ
3. ควบคุมกำกับดูแลการบริหารและการจัดการของคณะกรรมการบริหาร ฝ่ายจัดการและผู้บริหาร ให้เป็นไปตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายและตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
4. ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เป็นไปตามแผนการดำเนินงานและงบประมาณของบริษัท
5. จัดให้มีนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการตามหลักธรรมาภิบาลที่เป็นลายลักษณ์อักษร และการปรับใช้นโยบายดังกล่าวอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าบริษัทฯ มีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกกลุ่ม ด้วยความเป็นธรรม
6. พิจารณากำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยง (Risk Management) ให้ครอบคลุมทั้งองค์กร และกำกับดูแลให้มีระบบหรือกระบวนการในการบริหารจัดการความเสี่ยง โดยมีมาตรการรองรับและวิธีควบคุมเพื่อลดผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทฯ อย่างเหมาะสม
7. เวนแต่อำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้ จะกระทำได้อีกเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อน ทั้งนี้กำหนดให้รายการที่กรรมการหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท ให้กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น

- เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- การทำรายการที่มีกรรมการซึ่งมีส่วนได้ส่วนเสียและอยู่ในข่ายที่กฎหมาย หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ระบุให้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

8. คณะกรรมการอาจแต่งตั้งกรรมการ และ/หรือ ผู้บริหารจำนวนหนึ่งตามที่เห็นสมควร ให้เป็นคณะกรรมการบริหารโดยให้มีอำนาจหน้าที่บริหารจัดการบริษัทตามที่ได้รับการมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทก็ได้

3) ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ

9.2.2 คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทมีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

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

ทั้งนี้ มี นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

1) วาระการดำรงตำแหน่ง

คณะกรรมการตรวจสอบมีวาระการดำรงตำแหน่งเท่ากับวาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้กรรมการตรวจสอบซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระ อาจได้รับการแต่งตั้งให้กลับมาดำรงตำแหน่งใหม่ได้ กรณีที่ตำแหน่งกรรมการตรวจสอบว่างลงเพราะเหตุอื่นใดนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการบริษัทฯ แต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเป็นกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้กรรมการตรวจสอบมีจำนวนครบตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนด โดยบุคคลที่เป็นกรรมการตรวจสอบแทน จะอยู่ในตำแหน่งได้เพียงวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการตรวจสอบซึ่งตนทดแทน

2) ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

- (1). สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้อง และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชี และผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี คณะกรรมการตรวจสอบอาจเสนอแนะให้ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบรายการใดๆ ที่เห็นว่าจำเป็น

และเป็นเรื่องสำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัทก็ได้

- (2). สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน
- (3). ปรีกษาหาข้อ และพิจารณาถึงขอบเขตการตรวจสอบ และแผนการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีให้มีความสัมพันธ์และเกื้อกูลกันในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบด้านการเงิน (Financial Auditing)
- (4). สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและรายปีร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้รับผิดชอบฝ่ายบัญชีก่อนที่จะนำเสนอให้หน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแล (Regulators)
- (5). พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัท รวมถึงพิจารณาคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี เพื่อขอรับการแต่งตั้งจากที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้น
- (6). สอบทานการปฏิบัติของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- (7). พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการเกี่ยวโยงหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
- (8). จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
- (9). สอบทานและเสนอแนะการแก้ไขกฎบัตรต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้ทันสมัย และเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในการดำเนินธุรกิจของบริษัท
- (10). ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย

9.2.3 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนของบริษัทมีจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

1. ผศ.มนต์พกา	วงษา	ประธานกรรมการสรรหา
2. รศ.อัญชลี	พัฒนเสริญ	กรรมการ
3. ดร.วิลาวัลย์	ธรรมชาติ	กรรมการ

ทั้งนี้ มี นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย เป็นเลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

1) วาระการดำรงตำแหน่ง

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน มีวาระการดำรงตำแหน่งเท่ากับวาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการบริษัท กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระ อาจได้รับการแต่งตั้งให้กลับมาดำรงตำแหน่งใหม่ได้ กรณีที่ตำแหน่งกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนว่างลงเพราะเหตุอื่นใดนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเป็นกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เพื่อให้กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน มีจำนวนครบตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด โดยบุคคลที่เป็นกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะอยู่ในตำแหน่งได้เพียงวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนซึ่งตนทดแทน

2) ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

- (1). พิจารณาคูณสมบัติของกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูงของบริษัท
- (2). พิจารณาคัดสรรบุคคลที่สมควรได้รับการเสนอชื่อรับเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท ทั้งในกรณีที่มิได้มีตำแหน่งว่างหรือกรรมการบริษัทครบวาระการดำรงตำแหน่ง
- (3). พิจารณาอนุมัติผู้สมควรได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหารระดับสูง ตามที่บริษัทฯ ได้คัดสรรและเสนอพิจารณาทั้งในกรณีที่มิได้มีตำแหน่งว่างลงหรือเพิ่มตำแหน่งใหม่
- (4). พิจารณาเสนอโครงสร้างคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหารระดับสูง ได้แก่ เงินเดือน บำเหน็จ โบนัส สวัสดิการ ค่าเบี้ยประชุม และผลประโยชน์ตอบแทน และผลประโยชน์ตอบแทนอื่นๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงิน
- (5). ประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนและรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท

- (6). ปฏิบัติงานอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย อันเกี่ยวข้องกับการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

9.2.4 คณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง

บริษัทได้มีการตั้งคณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยงแทนคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงตั้งแต่ปี 2552

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยงของบริษัท มีจำนวน 2 ท่าน ดังนี้

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

ทั้งนี้ มี นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย เป็นเลขานุการคณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง

- 1) วาระการดำรงตำแหน่ง
คณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง มีวาระการดำรงตำแหน่งเท่ากับวาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการบริษัท กรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยงซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระ อาจได้รับการแต่งตั้งให้กลับมาดำรงตำแหน่งใหม่ได้ กรณีที่ตำแหน่งกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยงว่างลงเพราะเหตุอื่นใด นอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเป็นกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง เพื่อให้กรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยงมีจำนวนครบตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด โดยบุคคลที่เป็นกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยงจะอยู่ในตำแหน่งได้เพียงวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยงซึ่งตนทดแทน
- 2) ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง
 - (1). พิจารณานโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และการบริหารความเสี่ยงหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ที่ได้กำหนดให้สอดคล้องและสนับสนุนต่อสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขันในธุรกิจ
 - (2). ติดตามการพัฒนากลยุทธ์และกรอบการบริหารความเสี่ยง
 - (3). ติดตามกระบวนการบ่งชี้และประเมินความเสี่ยง
 - (4). ประเมินและอนุมัติแผนการจัดการความเสี่ยง
 - (5). รายงานต่อคณะกรรมการเกี่ยวกับความเสี่ยง และการจัดการความเสี่ยง

- (6). สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับความเสี่ยงที่สำคัญ

9.2.5 คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริหารของบริษัท มี จำนวน 4 ท่าน ดังนี้

- | | | |
|---------------------|---------------|---|
| 1. นางสาวสิริลักษณ์ | โกวิทจินดาชัย | ประธานกรรมการบริหาร |
| 2. นายขวัญชัย | มงคลกิจทวีผล | กรรมการบริหาร |
| 3. นายปิณธุญา | โกวิทจินดาชัย | กรรมการบริหาร |
| 4. นายชัยรัตน์ | โกวิทจินดาชัย | กรรมการบริหารและ
เลขานุการคณะกรรมการ
บริหาร |

- 1) วาระการดำรงตำแหน่ง
คณะกรรมการบริหารไม่มีวาระการดำรงตำแหน่ง กรณีที่ตำแหน่งกรรมการบริหารว่างลง ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นกรรมการบริหาร เพื่อให้กรรมการบริหารมีจำนวนครบตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
- 2) ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร
 - (1). พิจารณานโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และโครงสร้างการบริหารจัดการ หลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ที่ได้กำหนดให้สอดคล้องและสนับสนุนต่อสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขันตามที่ฝ่ายบริหารเสนอ ก่อนที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ
 - (2). เสนอแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจการบริหารต่าง ๆ ของบริษัท ต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ รวมทั้งพิจารณาอนุมัติการจัดสรรงบประมาณประจำปีการแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมงบประมาณประจำปีในกรณีที่มีความจำเป็นเร่งด่วน และให้นำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบต่อไป
 - (3). ตรวจสอบ ติดตามการดำเนินงานนโยบายและแนวทางการบริหารงานด้านต่างๆ ของบริษัท ที่กำหนดให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เอื้อต่อสภาพการดำเนินธุรกิจ
 - (4). ตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทที่กำหนดให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
 - (5). พิจารณาให้ความเห็นชอบโครงการลงทุนของบริษัท ที่เป็นไปตามแผนธุรกิจ
 - (6). มีอำนาจแต่งตั้ง ถอดถอน เจ้าหน้าที่ของบริษัทในตำแหน่งที่ต่ำกว่าตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ

- (7). ดำเนินการจัดทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงิน ในการเปิดบัญชี กู้ยืม จำนำ จำนอง ค้ำประกันและการอื่นๆ รวมถึงการซื้อขายและจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินใดๆ ตามวัตถุประสงค์ เพื่อประโยชน์ ในการดำเนินกิจการของบริษัท ทั้งนี้ภายในวงเงินสำหรับแต่ละรายการ ไม่เกินกว่า 750 ล้านบาท หรือจำนวนเทียบเท่า หรือเป็นไปตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
- (8). พิจารณาจัดสรรเงินบำนาญรายสัปดาห์ โบนัส หรือค่าตอบแทนซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ให้แก่พนักงานหรือลูกจ้างของบริษัท หรือบุคคลใดๆ ที่กระทำการให้แกบริษัท
- (9). พิจารณาอนุมัติการซื้อขายอุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง ตลอดจนก่อสร้าง หรือซ่อมแซม ปรับปรุงอาคารสำนักงาน ทั้งนี้ภายในวงเงินสำหรับแต่ละรายการ ไม่เกินกว่า 750 ล้านบาท หรือจำนวนเทียบเท่า หรือเป็นไปตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
- (10). ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

การมอบอำนาจของคณะกรรมการบริษัทให้แก่คณะกรรมการบริหาร ตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ การบริหาร ที่กล่าวมาข้างต้น ไม่รวมถึงลักษณะการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วง ที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ดินหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใด (เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศกำหนด) ทำกับบริษัท หรือบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบาย และหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้แล้ว และเป็นรายการประกอบธุรกิจปกติและมีเงื่อนไขการกำกับ

9.2.6 คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะผู้บริหารของบริษัทมีจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

1. นางสาวสิริลักษณ์	โกวิทจินดาชัย	กรรมการผู้จัดการและประธานกรรมการบริหาร
2. นางสาวสิริลักษณ์	โกวิทจินดาชัย	(รักษาการ) ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานปฏิบัติการ
3. นายปริญญา	โกวิทจินดาชัย	(รักษาการ) ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานการตลาด และงานขาย
4. นายชัยรัตน์	โกวิทจินดาชัย	ผู้อำนวยการอาวุโส สำนักกรรมการผู้จัดการ / (รักษาการ) ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานสนับสนุน และ CFO

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ

- (1). ดำเนินการและบริหารจัดการการดำเนินธุรกิจธุรกิจตามปกติของบริษัท
- (2). ดำเนินการและบริหารจัดการการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายธุรกิจ แผนธุรกิจและกลยุทธ์ทางธุรกิจที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติแล้ว
- (3). มอบอำนาจหรือมอบหมายให้บุคคลอื่นใด ที่กรรมการผู้จัดการเห็นสมควรทำหน้าที่ประธานในเรื่องที่จำเป็นและสมควร โดยให้อยู่ในดุลพินิจของประธานกรรมการซึ่งอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ของกฎหมายและกฎระเบียบข้อบังคับของบริษัท
- (4). ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทในแต่ละคราว
- (5). ดำเนินการและอนุมัติการว่าจ้าง รับทำงาน การตกลงผูกพันในการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทโดยกำหนดวงเงินตามระเบียบอำนาจอนุมัติและดำเนินการของบริษัทที่ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ทั้งนี้ วงเงินดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามความเหมาะสมขึ้นอยู่กับดุลพินิจของคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้การมอบอำนาจดังกล่าวข้างต้น ให้แก่กรรมการผู้จัดการนั้น ต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ของกฎหมาย และกฎระเบียบข้อบังคับของบริษัท และในกรณีที่การดำเนินการใดที่มี หรืออาจมีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียของกรรมการผู้จัดการ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กรรมการผู้จัดการไม่มีอำนาจอนุมัติการดำเนินการดังกล่าว โดยกรรมการผู้จัดการจะต้องนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาต่อไป

นอกจากนี้ ในกรณีที่การทำการใดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการเกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อย แล้วแต่กรณี การทำการดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ/หรือ การปฏิบัติอื่นใดตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่ประกาศดังกล่าวกำหนดไว้ในเรื่องนั้นๆ ด้วย เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเรื่องดังกล่าว

9.3 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย

คณะกรรมการบริษัทมีกลไกในการกำกับดูแลที่ทำให้สามารถควบคุมดูแลกิจการและรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อย เพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ในเชิงลงทุนของบริษัท ดังนี้

- มีนโยบายแต่งตั้งกรรมการ/ ผู้บริหารของบริษัท เพื่อเป็นตัวแทนของบริษัทไปเป็นกรรมการ/ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุม ในบริษัทย่อย (รวมถึงบริษัทร่วมและบริษัทที่เกี่ยวข้องที่อาจมีขึ้นในอนาคต)

- กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารที่เป็นตัวแทนของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้น พร้อมอธิบายระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดของบริษัทที่ทำให้การส่งตัวแทนดังกล่าวจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุม
- มีการกำหนดกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้ การเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องและรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญอื่นใด ให้ครบถ้วนตามกฎหมายของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- กำหนดการควบคุมภายในให้เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอในบริษัทย่อย และกลไกอื่นในการกำกับดูแลบริษัท
- กำหนดนโยบายให้เปิดเผยข้อตกลงระหว่างบริษัทกับผู้ถือหุ้นอื่นในการบริหารจัดการบริษัทย่อย

9.4 การดูแลเรื่องการการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรของบริษัทใช้ข้อมูลภายในที่มีสาระสำคัญของบริษัท ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่น รวมถึงการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท โดยมีวิธีการป้องกันการนำข้อมูลไปใช้ประโยชน์ของผู้บริหารและบุคลากรของบริษัท ดังนี้

- ดำเนินการแจ้งให้กรรมการ และผู้บริหาร ที่มีหน้าที่ในการรายงานการถือหลักทรัพย์ในบริษัทตามมาตรา 59 เพื่อให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ ส.จ.14/2540 เรื่องการจัดทำและเปิดเผยรายงานการถือหลักทรัพย์ และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
- ดำเนินการส่งหนังสือเวียนแจ้งให้ผู้บริหารทราบว่าผู้บริหารของบริษัทที่ได้รับทราบข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ต้องไม่ใช่ประโยชน์จากข้อมูลก่อนที่จะเปิดเผยสู่สาธารณชน โดยกำหนดให้ผู้บริหารห้ามทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทเป็นระยะเวลา 1 เดือน ก่อนทั้งก่อนการเงินหรือข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญจะเปิดเผยสู่สาธารณชนและห้ามมิให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น
- บริษัทกำหนดให้มีการป้องกันการนำข้อมูลของบริษัทไปใช้ โดยกำหนดห้ามหน่วยงานที่รู้ข้อมูลนำไปเปิดเผยยังหน่วยงานหรือบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง

เพื่อดำเนินการควบคุมดูแลและตรวจสอบการดำเนินการดังกล่าว บริษัทมีนโยบายให้กรรมการ และผู้บริหาร ที่มีหน้าที่จัดทำรายงานการถือครองและการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แจ้งให้คณะกรรมการบริหารของบริษัททราบ ในวันเดียวกับที่ส่งรายงานถึงสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ บริษัทมิได้กำหนดบทลงโทษในกรณีที่ผู้บริหารไม่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทได้แจ้งให้ผู้บริหารทราบถึงบทลงโทษตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กรณีที่ฝ่าฝืนหรือไม่นำส่งรายงานการถือหลักทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญเกี่ยวกับการดูแลการใช้ข้อมูลภายใน โดยได้กำหนดเป็นส่วนหนึ่งของจรรยาบรรณที่สำคัญให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ยึดถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

9.5 คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนให้ผู้สอบบัญชีในรอบปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 จำนวน 3.24 ล้านบาท 3.37 ล้านบาท และ 3.37 ล้านบาทตามลำดับ โดยบริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนอื่นที่ไม่ใช่ค่าสอบบัญชี

forêt

OXYGEN COMMUNITY



ฟอรัร์ ปิ่นเกล้า - พุทธมณฑล สาย 5 : ทาวน์โฮมฟังก์ชันบ้านเดี่ยว 4 ห้องนอน
บนทำเลศักยภาพ เข้า-ออก 2 เส้นทาง พร้อมอาคารคลับเฮาส์ 2 ชั้น และสวนส่วนกลาง 1 ไร่ครึ่ง

เริ่ม 2.39 ล้าน*

ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITIES)

บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ยาวนานกว่า 20 ปี ด้วยแนวนโยบายที่คำนึงถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อมและคุณภาพชีวิตที่ดีในสังคมคุณภาพ ตอบสนองทุกความต้องการและรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้บริโภคเป็นสำคัญ โดยมีโครงการที่อยู่อาศัย ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม ในเครือทั้งในอดีตจนถึงปัจจุบันกว่า 80 โครงการ มีพนักงานรวมทั้งสิ้นกว่า 212 คน

บริษัทฯ ยึดมั่นในความเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ทั้งในการดำเนินธุรกิจและการทำกิจกรรมต่างๆ และมุ่งมั่นพัฒนาองค์กรให้เติบโตภายใต้หลักบรรษัทภิบาล เพื่อส่งมอบสินค้าและบริการที่ดี และเป็นส่วนหนึ่งในการสร้างความเป็นอยู่และสิ่งแวดล้อมที่ดีให้แก่ ลูกบ้าน กลุ่มคนในสังคมชุมชนทั่วไป และบุคลากรภายในองค์กร รวมถึงการส่งเสริมและพัฒนาบุคลากรและองค์กรให้เติบโตอย่างยั่งยืนร่วมกับ คู่ค้า ลูกค้า ผู้ถือหุ้น พันธมิตร พนักงาน และสังคม ตามนโยบายที่มุ่งเน้นในด้านการพัฒนาในทุกๆ ด้านอย่างยั่งยืน โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการมาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่เริ่มก่อตั้งบริษัทจนถึงปัจจุบันตามสโลแกนของบริษัทฯ “The Art Of Living”

10.1 การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจและปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ (Stakeholders) อย่างเป็นธรรมตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจริยธรรมทางธุรกิจ โดยดูแลให้เป็นไปตามสิทธิที่กฎหมายกำหนด รวมถึงกฎเกณฑ์และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง เพื่อประสานประโยชน์ร่วมกันอย่างเหมาะสม ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอย่างถูกต้อง โปร่งใสและยุติธรรม อันเป็นคุณสมบัติพื้นฐานที่สำคัญของการเป็นบริษัทที่ดีโดยอย่างยิ่งภายใต้หลักบรรษัทภิบาล ที่บริษัทฯ ยึดถือเป็นแนวทางการปฏิบัติอย่างชัดเจนทั้งภายในและภายนอกองค์กร ดังนี้

ภายในองค์กร บริษัทฯ ดูแลพนักงานให้มีสุขภาพร่างกายและจิตใจที่ดี โดยมีสภาพแวดล้อมในการทำงานที่เหมาะสม พัฒนาความรู้และทักษะของพนักงานทุกระดับอย่างสม่ำเสมอ ยึดหลักการเคารพสิทธิมนุษยชนและความเป็นปัจเจกชนของพนักงาน และส่งเสริมให้พนักงานมีจิตสาธารณะและมีส่วนร่วมในกิจกรรมที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม สังคม เยาวชนและผู้ด้อยโอกาส พร้อมเปิดโอกาสให้ผู้มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมได้มีโอกาสเข้าร่วมทำงานกับบริษัทฯ โดยปราศจากอคติด้านเชื้อชาติ ศาสนา เพศ และอายุ

ภายนอกองค์กร บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อคู่ค้า พันธมิตรด้านลิขสิทธิ์ทางปัญญาและเจ้าหนี้สถาบันการเงิน โดยด้านพันธมิตรและคู่ค้า มีการจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นธรรม ชัดเจน โปร่งใส โดยคัดเลือกผู้รับเหมาดำเนินงานด้วยความเท่าเทียม เปิดโอกาสให้มีการแข่งขันอย่างเป็นธรรม ไม่เลือกปฏิบัติหรือเอื้อเอียงเพราะความแตกต่างทางร่างกาย จิตใจ เชื้อชาติ ศาสนา เพศ อายุ การศึกษา รวมทั้งไม่มีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องเป็นความลับในทางธุรกิจ อาทิเช่น เงื่อนไข ราคา ให้กับทางคู่ค้าของบริษัทฯ ด้านเจ้าหนี้สถาบันการเงิน บริษัทฯ ให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งต่อข้อตกลงและสัญญาและมีการชำระเงินตรงตามเวลาที่ตกลงมาโดยตลอด ด้านทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ บริษัทฯ มีนโยบายให้ใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์แบบถูกลิขสิทธิ์เท่านั้น และรูปภาพที่เผยแพร่ในสื่อต่างๆ อาทิ อินเทอร์เน็ต ป้ายโฆษณา โบรชัวร์ เป็นภาพที่มีลิขสิทธิ์ถูกต้องตามกฎหมาย หรือได้รับการอนุญาตจากเจ้าของลิขสิทธิ์แล้วทั้งสิ้น

สำหรับพนักงาน ทางบริษัทฯ ได้ให้การดูแลพนักงานเป็นอย่างดี ทั้งผลตอบแทน สวัสดิการ รวมไปถึงคุณภาพชีวิตในการทำงาน ด้วยการรณรงค์ ให้พนักงานช่วยพัฒนา และรักษาสภาพแวดล้อมภายในสถานที่ทำงานอย่างต่อเนื่อง

10.2 ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วยตระหนักในความสำคัญของสังคมสิ่งแวดล้อม สำหรับลูกค้าในทุกโครงการ เน้นถึงความเป็นอยู่ในสังคมที่ดี และใกล้ชิดธรรมชาติ ทุกโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม ล้วนจัดสรรพื้นที่สีเขียวส่วนกลางเพื่อทุกคนรอบรู้ได้ใช้ในกิจกรรมสันทนาการ และสวนธรรมชาติภายในพื้นที่ที่อยู่อาศัยทุกหลัง

บริษัทฯ ได้มีการปรับปรุงมาตรฐานของสินค้าและบริการให้มีความเป็นสากล ให้ทุกคนสามารถเข้าถึงได้ รวมถึงการพัฒนาสินค้าและบริการเพื่อประโยชน์ในการช่วยเหลือ และลดปัญหาสิ่งแวดล้อมอีกด้วย

แนวทางปฏิบัติ

- การสร้างโครงการที่อยู่อาศัยและบริการที่ปลอดภัยเพื่อให้ลูกค้ามีความเชื่อมั่นและไว้วางใจในคุณภาพ
- สรรหาและคัดเลือกวัสดุที่ปลอดภัยและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงมีกระบวนการตรวจสอบคุณภาพของวัสดุทั้งก่อนและหลังการใช้งาน

- จัดเก็บข้อมูลของลูกบ้านปรีญสิริอย่างปลอดภัย ไม่ส่งต่อข้อมูลของลูกบ้านให้กับผู้อื่น นอกจากจะได้รับการยินยอมจากลูกบ้านก่อน
- สนับสนุนและกระตุ้นให้ลูกค้าและพันธมิตรเห็นถึงความสำคัญของการใช้สินค้าและบริการที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและสังคม เพื่อเกิดการบริโภคที่ยั่งยืน
- พัฒนาสินค้าและบริการให้สามารถตอบสนองความต้องการของสังคมและสิ่งแวดล้อมให้กับลูกค้าและสาธารณชนทั่วไป เพื่อประโยชน์ต่อองค์กรและสังคม
- ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงความสำคัญของสุขภาพกาย สุขภาพจิตใจที่ดีของลูกค้าและสาธารณชนทั่วไป

10.3 การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาโครงการ ด้วยตระหนักในความสำคัญของสิ่งแวดล้อมในทุกโครงการ “บ้าน” ของ ปรีญสิริ จะเน้นถึงความเป็นอยู่ที่ใกล้ชิดธรรมชาติเป็นหลักสำคัญ ทุกโครงการบ้าน ทาวน์โฮม และคอนโดฯ ล้วนผ่านการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment: EIA)

และจากปัญหาสภาวะโลกร้อน รวมถึงการใช้ทรัพยากรธรรมชาติที่มีอยู่อย่างจำกัดในปัจจุบัน บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญต่อการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมที่สอดคล้องกับนโยบายของบริษัทฯ ที่มุ่งเน้นการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยมีการออกแบบที่พักอาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงประหยัดการใช้พลังงาน ตั้งแต่เริ่มวางแผนในการพัฒนาโครงการ การออกแบบ กระบวนการก่อสร้าง จนถึงการก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งในส่วนของการที่อยู่ระหว่างพัฒนาและส่วนที่เป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ ดังนี้

การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมในงานก่อสร้าง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อสิ่งแวดล้อมและมีนโยบายในการออกแบบและว่าจ้างผู้ออกแบบงานสถาปัตยกรรม งานภูมิทัศน์ และงานระบบ ที่มีความรู้ความสามารถ เพื่อดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมในการก่อสร้าง ดังนี้

ด้านความปลอดภัยโครงการ (SAFETY PLAN) บริษัทฯ ให้ความสำคัญและตระหนักถึงความปลอดภัยในทุกขั้นตอนของการพัฒนาโครงการ มีการกำหนดแผนงานที่เน้นด้านความปลอดภัย ตั้งแต่ขั้นตอนการจัดเตรียมพื้นที่จนถึงการก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งในส่วนที่เป็นพื้นที่ก่อสร้างและบริเวณพื้นที่ข้างเคียง โดยพนักงานก่อสร้างจะต้องมีเครื่องมือและอุปกรณ์ป้องกันในขณะทำงาน หรือสำหรับบุคคลภายนอกที่รับอนุญาตให้เข้าพื้นที่ นอกจากนี่ยังกำหนดให้ทุกโครงการต้องมีแผนป้องกันกรณีเหตุฉุกเฉิน หรืออุบัติเหตุเพื่อเตรียมความพร้อมของทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง

ด้านการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ มีนโยบายในการพัฒนาโครงการโดยไม่ให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทั้งภายในพื้นที่โครงการและบริเวณพื้นที่โดยรอบ มีการกำหนดมาตรการเกี่ยวกับน้ำ มาตรการเกี่ยวกับฝุ่นละออง และมาตรการเกี่ยวกับต้นไม้ เน้นการออกแบบโครงการที่นำต้นไม้มาเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ แทนการตัดหรือโค่นต้นไม้ออกจากพื้นที่

การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมในโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

- บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญในการรักษาสิ่งแวดล้อมภายในโครงการจัดสรรจะมีพื้นที่สีเขียวส่วนกลางเพื่อทุกคนครัวได้ใช้ในกิจกรรมสันทนาการ และสวนธรรมชาติภายในพื้นที่ที่อยู่อาศัยทุกยูนิต เพียงพอต่อสมาชิกในทุกโครงการที่บริษัทฯ พัฒนา ด้วยเล็งเห็นถึงความสำคัญของแหล่งผลิตอากาศบริสุทธิ์ในสังคม “Oxygen” จึงมีการออกแบบและวางแผนตั้งแต่เริ่มพัฒนาโครงการ เน้นการอนุรักษ์ต้นไม้ใหญ่และการปลูกเพิ่มต้นไม้ภายในพื้นที่โครงการ รวมทั้งกำหนดให้มีการดูแลต้นไม้อย่างต่อเนื่องทั้งนี้ ในปี 2557 บริษัทฯ เปิดโครงการบ้านเดี่ยวใหม่ “ปรีญญู สาทร - ราชพฤกษ์” ซึ่งถือเป็นอีกหนึ่งโครงการคุณภาพที่โดดเด่นในเรื่อง “การพัฒนาอย่างยั่งยืน (The Sustainable Mindset)” ด้วยการ ออกแบบตามคอนเซ็ป Oxygen Community ให้ผู้อยู่อาศัยได้อยู่ร่วมกับธรรมชาติมากขึ้น ภายใต้สภาพแวดล้อมและบรรยากาศการอยู่อาศัยที่ดี จนได้รับรางวัลยั่งยืนหลายรางวัล อาทิ Think of Living People’s Choice Awards สาขา Best Housing Facilities เป็นต้น
- การออกแบบและเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ ที่มีส่วนช่วยในการประหยัดพลังงานของที่พักอาศัย รวมถึงเลือกใช้ไฟฟ้าต่างๆ เพื่อเป็นการประหยัดพลังงานในระยะยาว อีกทั้งช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายของลูกบ้าน
- บริษัทฯ มีการออกแบบที่พักอาศัยโดยกำหนดทิศทางให้ลมไหลผ่านได้สะดวกยิ่งขึ้น โดยเฉพาะในบริเวณพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ

นโยบายด้านการจัดการภายในบริษัท

บริษัทฯ ออกแบบสำนักงานโดยให้มีการใช้แสงจากธรรมชาติให้มากที่สุดเพื่อเป็นการประหยัดพลังงาน การเลือกใช้สุขภัณฑ์ประหยัดน้ำ และให้พนักงานมีส่วนร่วมในการช่วยลดการใช้ไฟฟ้า โดยการปิดหน้าจอคอมพิวเตอร์เมื่อไม่ใช้เครื่อง รวมถึงนโยบายลดการใช้กระดาษ สนับสนุนการจัดเก็บเอกสารในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ และการนำกระดาษที่ใช้แล้วรวมถึงวัสดุเหลือใช้กลับมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุดเพื่อช่วยลดผลกระทบต่อชุมชนหรือสภาพแวดล้อมโดยรวม และเป็นส่วนหนึ่งในการช่วยดูแลสิ่งแวดล้อมเพื่อคุณภาพชีวิตที่ยั่งยืน

กิจกรรมด้านสิ่งแวดล้อมอื่นๆ

ใน ปี 2559 บริษัทได้จัดกิจกรรมเพื่อรักษาสิ่งแวดล้อมภายใต้ชื่อกิจกรรม ปรีญสิริ คืบความชุ่มชื้นให้พื้นป่า เป็นโครงการสร้างฝายชะลอน้ำ ณ อุทยานแห่งชาติแก่งกระจาน จังหวัดเพชรบุรี และ พื้นที่ป่าชุมชน อำเภอบ้านลาด จังหวัด เพชรบุรี นอกจากจะสร้างสิ่งดีๆ เพื่อสิ่งแวดล้อมแล้ว บริษัทยังได้เห็นมีตรภาพและสามัคคีของพนักงานเช่นกัน โดยบริษัทจะสนับสนุนกิจกรรมเพื่อสังคมและสิ่งแวดล้อมต่อไป

10.4 การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจควบคู่กับการสร้างเสริมความเจริญก้าวหน้าอย่างยั่งยืนให้กับสังคม ชุมชนที่บริษัทได้เข้าไปพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ตลอดจนสร้างคุณภาพโดยสร้างคุณค่าให้แก่ลูกค้าพนักงาน และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย

นอกจากนั้นยังมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจตามหลักบรรษัทภิบาลอย่างเคร่งครัด โดยมีระบบกำกับดูแลที่มีความโปร่งใส เปิดเผยมตรวจสอบได้ และเป็นธรรม นำไปสู่ประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียและความเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน รวมทั้งยังตระหนักถึงภารกิจสำคัญในการสร้างสรรค์สังคมคุณภาพ ด้วยการสนับสนุนโครงการอันเป็นประโยชน์ทั้งด้านสิ่งแวดล้อม การพัฒนาศักยภาพของเยาวชน และการช่วยเหลือสาธารณประโยชน์ โดยบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในการส่งมอบสิ่งดีๆ คืนสู่สังคม ได้แก่

การบริจาคเงินเพื่อช่วยเหลือ 10 มูลนิธิ มูลนิธิละ 1 ล้านบาท ดังนี้

- มูลนิธิสงเคราะห์เด็กยากจน CCF ในพระราชูปถัมภ์สมเด็จพระเทพฯ
- มูลนิธิฐานเศรษฐกิจในพระราชูปถัมภ์สมเด็จพระเทพฯ
- มูลนิธิเด็กอ่อนในสลัมในพระอุปถัมภ์พระเจ้าฟ้างรอง
- มูลนิธิบ้านบางแคในพระอุปถัมภ์พระเจ้าวรวงศ์เธอ พระองค์เจ้าโสมสวลีฯ
- มูลนิธิโรงพยาบาลสงฆ์
- มูลนิธิสร้างสรรค์เด็ก
- มูลนิธิสุราสีนี (แม่ต๋อย)
- มูลนิธิแสง-โชติ เทระกูล
- มูลนิธิไทยรัฐ
- มูลนิธิ ดร.โกวิท วงศ์พิพัฒน์

ดำเนินการพัฒนาคุณภาพชีวิตชุมชนในพื้นที่โดยรอบโครงการดังนี้

- สนับสนุนการจ้างงานในชุมชน
- เสริมสร้างสุขอนามัยภายในชุมชน
- สนับสนุนการพัฒนาสาธารณูปโภค
- ส่งเสริมการเรียนรู้ของเยาวชน
- ส่งเสริมการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้จัดกิจกรรมเพื่อสังคมอื่นๆ ที่ดำเนินการอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี โดยในปี 2562 บริษัท ปรีญสิริ จำกัด (มหาชน) ได้จัดกิจกรรมเพื่อพัฒนาชุมชนและสังคม ได้แก่



- ปรีญสิริ ส่งมอบกำลังใจ สู้ภัย COVID-19 แจกข้าวเหนียวหุ - ไก่กระเทียม จำนวน 2,000 ห่อ เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2563 คุณสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ปรีญสิริ จำกัด (มหาชน) พร้อมด้วยคุณปริญญ์ โกวิทจินดาชัย ได้แจกข้าวเหนียวหุ - ไก่กระเทียม แก่ประชาชน เพื่อหวังเป็นส่วนหนึ่งในการช่วยให้ประชาชนฝ่าวิกฤตการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19



- ปรีณัฐ บริจาคเครื่องช่วยหายใจ สู้ภัย COVID-19 บริษัท ปรีณัฐ จำกัด (มหาชน) โดยคุณสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย ประธานกรรมการบริหาร ได้บริจาคเครื่องช่วยหายใจ มูลค่า 500,000 บาท มอบให้ โรงพยาบาลชุมชน จังหวัดศรีสะเกษ เพื่อใช้ในการรักษาผู้ป่วย



- ปรีณัฐ ส่งมอบกำลังใจ แจกข้าวสาร จำนวน 900 ถุง เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2563 คุณสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ปรีณัฐ จำกัด (มหาชน) พร้อมพนักงาน ได้แจกข้าวสาร จำนวน 900 ถุง แก่ชาวบ้านในชุมชนตึกแดง เขตบางซื่อ เพื่อหวังเป็นส่วนหนึ่งในการช่วยให้ประชาชนฝ่าวิกฤตการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19



- กิจกรรมทำบุญตักบาตร ที่โครงการฟอร์เร่ ศาลายาเมื่อวันที่ 12 มกราคม 2562 โครงการฟอร์เร่ ศาลายา จัดงานทำบุญตักบาตร ข้าวสารอาหารแห้ง ถวายแด่ท่านเจ้าคุณอลองกต (เจ้าอาวาสวัดพระบาทน้ำพุ) เพื่อความเป็นสิริมงคลให้แก่ลูกบ้านทุกท่าน พร้อมรับประทานอาหารร่วมกันในบรรยากาศที่อบอุ่นและเป็นกันเอง



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



- กิจกรรมส่งมอบความสุขให้แก่ลูกบ้าน ที่โครงการฟอร์เร่ ศาลายาเมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2562 โครงการฟอร์เร่ ศาลายา จัดกิจกรรมส่งมอบความสุขให้แก่ลูกบ้านโดยในช่วงเช้าเป็นการทำบุญตักบาตร ข้าวสาร อาหารแห้ง ถวายแด่พระสงฆ์จำนวน 9 รูป เพื่อความเป็นสิริมงคล และช่วงบ่ายเป็นการจัดกิจกรรมสุดพิเศษอย่างเต็มอิ่มทั้งเพนทกระเป่าฟ้าและแก้วน้ำ ปาลูกโป่ง และช้อนปลาเพื่อเป็นการขอบคุณลูกบ้าน พร้อมรับประทานของว่างและขนมหวานร่วมกันในบรรยากาศที่อบอุ่นและเป็นกันเอง

10.5 การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ เห็นถึงปัญหาและผลกระทบจากการทุจริตคอร์รัปชันที่จะเกิดขึ้นต่อภาคธุรกิจในประเทศ จึงให้ความสำคัญและมุ่งมั่นที่จะต่อต้านการทุจริตหรือคอร์รัปชันในการดำเนินธุรกิจ และยึดมั่นในคุณธรรมจริยธรรม บริหารงานด้วยความโปร่งใส และรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ทั้งนี้ บริษัทฯ มีเจตนารมณ์แน่วแน่ว่าจะไม่ยอมรับการคอร์รัปชันทุกรูปแบบ โดยมีการสื่อสารภายในองค์กร และได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตหรือคอร์รัปชันเพื่อเป็นแนวทางให้คณะกรรมการ ฝ่ายบริหารและพนักงานของบริษัท ประพฤติปฏิบัติได้อย่างเหมาะสม ดังนี้

- กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานจะไม่กระทำความผิดหรือสนับสนุนการทุจริตหรือคอร์รัปชันไม่ว่ากรณีใด
- กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานมีหน้าที่ปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยคณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมายให้ฝ่ายบริหารทำการสื่อสารและสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ซื่อสัตย์ สุจริตและยึดมั่นในความเป็นธรรม
- สื่อสารให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนรับทราบโดยสอดแทรกไปกับการจัดกิจกรรมสำคัญ ภายในองค์กรเพื่อให้ความสำคัญและนำไปปฏิบัติให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน
- ปลูกจิตสำนึก โดยการส่งเสริมให้พนักงานมีความซื่อสัตย์สุจริตต่อหน้าที่ โดยนำจรรยาบรรณและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มาเป็นหลักปฏิบัติในการดำเนินงานอย่างเคร่งครัดในองค์กร

- บริษัทฯ จัดให้มีการตรวจสอบภายในเพื่อให้มั่นใจได้ว่า ระบบควบคุมภายในสามารถช่วยให้บริษัทฯ บรรลุเป้าหมายที่วางไว้ รวมทั้งมีการตรวจสอบการปฏิบัติงานของทุกหน่วยงานให้เป็นไปตามนโยบายข้อกำหนด และกฎระเบียบของบริษัทฯ
- ให้ความร่วมมือกับสถาบันการเงินในกรณีที่ต้องรายงานการทำธุรกรรมที่เข้าเกณฑ์ ของสำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน (ป.ป.ง.)
- จัดให้มีช่องทางในการแจ้งเบาะแสการทุจริตที่สะดวก รวดเร็ว ปลอดภัยต่อผู้ให้เบาะแสร และมีการกำหนดขั้นตอน/มาตรการดำเนินการเมื่อได้รับแจ้งเบาะแสร เพื่อให้การดำเนินการจัดการต่อข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้น

10.6 การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยให้ความสำคัญและเคารพต่อหลักสิทธิมนุษยชนในทุกๆ มีการส่งเสริมและคุ้มครองสิทธิเสรีภาพ ตลอดจนปฏิบัติต่อกันอย่างเสมอภาค และต่อต้านการกระทำอันเป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชนทุกกรณี ไม่ว่าจะเป็นการกำหนดคุณสมบัติของผู้สมัครงาน, การสร้างจิตสำนึกให้กับพนักงานในการเคารพในหลักสิทธิความเป็นมนุษย์ของเพื่อนร่วมงาน ไปจนถึงการไม่เปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงานหลังจากพ้นสภาพการเป็นพนักงานไปแล้ว โดยกำหนดแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

- 10.6.1 สนับสนุนและเคารพต่อหลักสิทธิมนุษยชน โดยจะตรวจสอบและดูแลมิให้ธุรกิจของบริษัทฯ เข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน
- 10.6.2 สนับสนุนให้พนักงานสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างอิสระโดยปราศจากการแทรกแซง และรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะของพนักงาน โดยจัดให้มีช่องทางการสื่อสารเพื่อรับฟังความคิดเห็นของพนักงานได้ส่วนเสียอย่างเสรี
- 10.6.3 การคัดเลือกพนักงานเข้าทำงานโดยพิจารณาถึงคุณสมบัติที่เหมาะสมกับองค์กรและตำแหน่งงาน ภายใต้แนวคิดการบริหารจัดการทรัพยากรบุคคล โดยไม่เลือกปฏิบัติอันมีเหตุมาจากความแตกต่าง ด้วยการไม่กำหนดคุณสมบัติของผู้สมัครงานเรื่องเพศ เชื้อชาติ ศาสนา และไม่สนับสนุนการบังคับใช้แรงงาน (Forced Labor) ต่อต้านการใช้แรงงานเด็ก (Child Labor) และไม่ทำธุรกรรมใดๆ กับคู่ค้าหรือผู้ผลิตที่กระทำการดังกล่าว และเก็บข้อมูลเฉพาะบุคคลทุกอย่างในการสมัครงานเป็นความลับ
- 10.6.4 การดูแลพนักงานด้วยความเคารพในสิทธิมนุษยชน และสร้างจิตสำนึกให้พนักงานเคารพในหลักสิทธิมนุษยชนของกันและกัน การเลื่อนตำแหน่ง การมอบหมายงาน บริษัทฯ จะคัดเลือกด้วยความสามารถที่แท้จริง

ไม่เลือกปฏิบัติอันมีเหตุมาจากความแตกต่างทางด้านเพศ เชื้อชาติ ศาสนา ชานะทางเศรษฐกิจ และสังคม

- 10.6.5 การรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงาน บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของผู้สมัครงาน และพนักงาน ไม่ว่าจะเป็นพนักงานปัจจุบันหรือพ้นสภาพการเป็นพนักงานไปแล้ว

10.7 การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงความสำคัญของบุคลากร และปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรมในทุกๆด้าน เปิดโอกาสให้พนักงานได้แสดงความคิดเห็นและมีข้อเสนอแนะได้อย่างอิสระ โดยปราศจากการแทรกแซง มีการกำหนดแนวปฏิบัติของการจ้างงาน การจ่ายค่าตอบแทน สวัสดิการ และสิทธิทางแรงงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการสรรหาและว่าจ้างพนักงานอย่างเป็นธรรม ดังนี้

- 10.7.1 การสรรหาว่าจ้าง บริษัทฯ พิจารณาถึงคุณสมบัติที่เหมาะสมกับองค์กรและตำแหน่งงาน ที่มุ่งเน้นความเป็น Professional & Friendly โดยไม่มีข้อจำกัดเรื่องเพศ อายุ หรือ ประวัติการศึกษา ด้วยความเชื่อมั่นว่าศักยภาพในการทำงานของคนสามารถพัฒนาได้ แต่ยังคงไว้ซึ่งกระบวนการในการคัดเลือกบุคลากรที่เหมาะสม มีการจัดให้มีการทดสอบความรู้ตามตำแหน่งงาน เพื่อวัดความรู้ความสามารถของผู้สมัคร การวัดทัศนคติในการทำงาน การวัดความถนัดในการทำงานตามตำแหน่งงาน เพื่อให้พนักงานได้ทำงานที่ถนัดและรักในงานที่ทำ อีกทั้งยังให้ความสำคัญกับการสัมภาษณ์คัดเลือกเพื่อให้มั่นใจว่าได้รับบุคลากรที่เหมาะสมกับองค์กรมาร่วมเป็นทีมงาน
- 10.7.2 การฝึกอบรมพัฒนาบุคลากร เพื่อส่งเสริมและพัฒนาศักยภาพของพนักงานให้สามารถปฏิบัติงานได้ตามเป้าหมายและสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ร่วมกัน ดังนี้
 - การฝึกอบรมพนักงานใหม่ บริษัทฯ มีการปฐมนิเทศ และการฝึกอบรมสำหรับพนักงานใหม่ เพื่อให้พนักงานใหม่ได้เข้าใจถึงวัฒนธรรมองค์กร ข้อมูลพื้นฐานขององค์กร และหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเข้าใจในธุรกิจของบริษัทฯ และได้ทราบข้อมูลทางด้านสิทธิประโยชน์และสวัสดิการต่างๆ ที่พนักงานจะได้รับรวมถึงงานในหน้าที่ความรับผิดชอบ โดยมีหัวหน้างานเป็นพี่เลี้ยงตลอดเวลาการทดลองงาน
 - การฝึกอบรมสำหรับพนักงานทุกคน บริษัทฯ จัดให้มีการสำรวจความจำเป็นในการฝึกอบรมและพัฒนา เพื่อรวบรวมข้อมูลที่ได้ มาจัดทำแผนการฝึกอบรมและพัฒนา เพื่อนำไปใช้ในการอบรมพนักงานรายบุคคล (Individual Development Program) ให้สามารถมีโอกาสสร้างผลงานให้สำเร็จได้ตามเป้าหมายได้อย่างเท่าเทียมกันตามแต่ความมุ่งมั่นและทุ่มเทที่แต่ละคนมีในการทำงาน

- การฝึกอบรมพนักงานในระดับบริหาร บริษัทฯ คำนึงถึงความสำคัญของบทบาทความรับผิดชอบของพนักงานในระดับบริหาร ไม่ว่าจะเป็นผู้บริหารระดับต้น ระดับกลาง และระดับสูง โดยหัวหน้างานจะร่วมกับฝ่ายทรัพยากรบุคคลกำหนดแผนการพัฒนาสู่ความเป็นมืออาชีพในสายงาน รวมถึงหลักสูตรการพัฒนาเพื่อเป็นผู้สืบทอดตำแหน่งของผู้บริหารระดับสูงในอนาคต

10.7.3 การจ่ายผลตอบแทนในการทำงาน บริษัทฯ กำหนดนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนการทำงานให้กับพนักงานอย่างเหมาะสมกับผลงาน ความรู้ความสามารถ คุณวุฒิ และประสบการณ์ในการทำงาน โดยอัตราเงินเดือนขั้นต่ำของพนักงานเป็นไปตามค่าแรงขั้นต่ำที่รัฐบาลกำหนด รวมถึงการกำหนดโครงสร้างเงินเดือนเพื่อให้สอดคล้องกับความรู้ความสามารถ และผลการปฏิบัติงานของพนักงานอีกด้วย ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำการสำรวจอัตราค่าตอบแทนเป็นประจำทุกปี เพื่อให้แน่ใจว่าโครงสร้างเงินเดือนเหมาะสมและสามารถแข่งขันได้ในธุรกิจเดียวกัน โดยกำหนดให้มีการพิจารณาปรับเพิ่มอัตราเงินเดือนประจำปีและโบนัสให้แก่พนักงานปีละ 1 ครั้ง โดยใช้ระบบ Key Performance Indicator (KPI) เพื่อความชัดเจนในเป้าหมายและผลงานของพนักงานรายบุคคล รวมถึงการประเมินผลแบบ 360 องศา ตาม Core Competency ซึ่งเป็นวัฒนธรรมหลักขององค์กร มาใช้เป็นเครื่องมือในการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของพนักงานหน่วยงานและผลประกอบการของบริษัทฯ ตามหลักการจ่ายผลตอบแทนแบบ Performance Based Pay เพื่อให้เกิดความเป็นธรรม นอกจากนี้บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อความเป็นอยู่ที่ดีของพนักงาน และจัดให้มีสวัสดิการพื้นฐานและสวัสดิการเพิ่มเติมแก่พนักงาน ดังนี้

สวัสดิการที่เป็นตัวเงิน

- เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการออมและสร้างหลักประกันให้แก่พนักงานและครอบครัว โดยเงินสะสมในส่วนของพนักงานจะขึ้นอยู่กับความสมัครใจและอายุงานของพนักงาน มีอัตราเงินสะสมของพนักงานสูงสุดไม่เกิน 3% และอัตราเงินสมทบของบริษัทฯ อยู่ระหว่าง 3% - 5%
- การประกันภัยกลุ่มของพนักงาน ประกอบด้วย ประกันชีวิตและประกันสุขภาพ พนักงานทุกคนจะได้รับสิทธินี้ตั้งแต่เริ่มทำงานกับบริษัทฯ โดยพนักงานจะได้รับสิทธิประกันชีวิตและประกันสุขภาพตามแผนของบริษัทฯ กำหนด และพนักงานจะได้รับวงเงินที่สูงขึ้นตามระดับตำแหน่งของพนักงาน
- การแจกรางวัล บริษัทฯ มีการมอบเงินรางวัลเพื่อเป็นขวัญและกำลังใจสำหรับพนักงาน ที่สามารถปฏิบัติงานได้บรรลุตามเป้าหมาย และพนักงานที่มีผลการปฏิบัติงานดีเยี่ยม รวมทั้งมีการมอบเงิน

รางวัลพิเศษอื่นๆ

สวัสดิการที่ไม่เป็นตัวเงิน

- การตรวจสุขภาพประจำปี โดยบริษัทฯ มีนโยบายส่งเสริมให้พนักงานทุกคนมีสุขภาพร่างกายที่ดี จึงได้ร่วมกับโรงพยาบาลชั้นนำ จัดโปรแกรมตรวจสุขภาพประจำปีให้กับพนักงาน
- การจัดงานเลี้ยงสังสรรค์พนักงาน งานเลี้ยงประจำปีและงานเลี้ยงตามเทศกาลต่างๆ บริษัทฯ ได้จัดสรรงบประมาณสำหรับการเลี้ยงสังสรรค์พนักงาน เป็นรายไตรมาส และงานเลี้ยงประจำปีอย่างน้อย ปีละ 1 ครั้ง รวมถึงงานเลี้ยงในช่วงเทศกาลต่างๆ เพื่อสร้างความสนุกสนาน ความสัมพันธ์ และให้พนักงานได้ผ่อนคลายจากการทำงาน
- บริษัทฯ ได้จัดเตรียมชุดยูนิฟอร์มสำหรับพนักงานทุกระดับ
- บริษัทฯ ได้จัดเตรียม Sim Card และโทรศัพท์มือถือสำหรับพนักงาน เพื่ออำนวยความสะดวกให้พนักงานในการติดต่องานทั้งภายนอกและภายใน ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นทางบริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบ
- บริษัทฯ ได้จัดให้มีเงินการช่วยเหลือพนักงานในวาระต่างๆ อาทิ
 - พนักงานสมรส
 - พนักงานคลอดบุตร
 - พนักงานเจ็บป่วยกระชั้นชิดผู้ป่วยกรณีเข้ารับการรักษาตัวในโรงพยาบาล
 - กรณีบุคคลในครอบครัวพนักงานเสียชีวิต
 - กรณีประสบอุบัติเหตุ เป็นต้น

10.7.4 การป้องกันการละเมิดสิทธิมนุษยชนภายในสถานประกอบการ โดยบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญต่อการป้องกันการละเมิดสิทธิมนุษยชนในการบริหารจัดการด้านทรัพยากรบุคคลเป็นอย่างมาก เนื่องจากเป็นสิทธิขั้นพื้นฐานที่ทุกคนพึงจะได้รับอย่างเท่าเทียมกัน และได้ปฏิบัติตามข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจ้างงาน และการปฏิบัติต่อพนักงานตามกฎหมายแรงงานอย่างเคร่งครัด รวมถึงการพิจารณาในประเด็นต่างๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อสิทธิมนุษยชนได้ เช่น การไม่มีข้อจำกัดในเรื่องเพศในการว่าจ้างพนักงาน โดยบริษัทฯ จะพิจารณาที่ความสามารถและความเหมาะสมของผู้สมัครงานเป็นหลัก เป็นต้น

10.7.5 สุขภาพและความปลอดภัยในการทำงาน บริษัทฯ กำหนดนโยบายด้านความปลอดภัยในการปฏิบัติงาน และได้บังคับใช้กับพนักงานรวมถึงผู้รับเหมาในงานต่างๆ อย่างเคร่งครัด โดยเล็งเห็นถึงความสำคัญในการสร้างจิตสำนึกด้านความปลอดภัยต่อความสำเร็จในงาน (Safety in Process) ซึ่งบริษัทฯ ได้จัดให้มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยระดับวิชาชีพ (จป) เพื่อดูแลความ

ปลอดภัยในการทำงานของพนักงาน รวมถึงการปลูกฝังทัศนคติและความเข้าใจในการบริหารและดูแลงานความปลอดภัยให้กับพนักงานทุกระดับ เพื่อให้พนักงานมีความรู้ความเข้าใจและรับทราบถึงข้อมูลข่าวสารที่เกี่ยวกับความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ได้กำหนดให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องที่ดูแลรับผิดชอบด้านความปลอดภัยในการก่อสร้างโครงการต่างๆ ควบคุมดูแลด้านความปลอดภัยประจำโครงการ และนำเสนอให้ผู้ที่เกี่ยวข้องรับทราบและประเมินความปลอดภัยในด้านต่างๆ เช่น ความปลอดภัยในการก่อสร้างอาคาร ความสะอาดและสุขอนามัยภายในโครงการและชุมชนข้างเคียง ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อผู้รับเหมาและผู้ที่เกี่ยวข้องที่ไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด อีกทั้งบริษัทฯ ยังได้รวบรวมปัญหาที่เกิดขึ้นเพื่อนำไปพัฒนาแก้ไข และปรับปรุงนโยบายด้านความปลอดภัยในอนาคต

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการจัดสภาพแวดล้อมในการทำงานให้พนักงาน เนื่องจากต้องการให้พนักงานมีความรู้สึกเหมือนเป็นบ้านหลังที่ 2 โดยการทำให้บริเวณสถานที่ทำงานและสภาพแวดล้อมมีบรรยากาศที่ดีเหมาะต่อการปฏิบัติงาน อีกทั้งบริษัทยังได้คำนึงถึงสุขภาพอนามัย ความสะอาดและความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงาน รวมถึงสวัสดิภาพที่ดีของพนักงาน และสภาพแวดล้อมในการทำงาน ซึ่งบริษัทได้มีแนวทางในการจัดการภายในสำนักงานใหญ่รวมถึงจัดกิจกรรมต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายด้านสุขภาพและความปลอดภัยเพิ่มเติม ดังนี้

- บริษัทฯ จัดกิจกรรมส่งเสริมการออกกำลังกาย โดยจัดหาสถานที่ออกกำลังกายให้กับพนักงานใช้ในช่วงก่อนและหลังการปฏิบัติงาน
- บริษัทฯ ได้จัดกิจกรรมการแข่งขันกีฬา เพื่อส่งเสริมให้พนักงานได้ออกกำลังกายไปพร้อมกับการสร้างความสัมพันธ์ ให้เกิดบรรยากาศที่ดีในการทำงาน
- การจัดการด้านความสะอาด โดยบริษัทฯ มีการจัดให้ทำความสะอาดบริเวณสำนักงานทุกวันทำงานช่วงเช้า และเย็น รวมถึงการจัดการขยะ ไม่ให้มีขยะที่สามารถนำเสียดังอยู่ในบริเวณสำนักงานเกิน 24 ชั่วโมง

นวัตกรรมและการเผยแพร่นวัตกรรม

ตามที่ได้กล่าวไว้ในเบื้องต้นเกี่ยวกับการให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจที่ควบคู่กับการดูแลสิ่งแวดล้อม เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีโดยโครงการปรีณัฐ สาทร-ราชพฤกษ์ ได้ให้ความสำคัญในเรื่อง “แนวคิดการอยู่อย่างยั่งยืน” (The Sustainable Mindset) ด้วยการเน้นให้ผู้อยู่อาศัยได้อยู่ร่วมกับธรรมชาติมากขึ้น ภายใต้

สภาพแวดล้อมและบรรยากาศการอยู่อาศัยที่ดี โดยมีข้อมูลการดำเนินงานของโครงการ ดังนี้

- การออกแบบแปลนบ้านโดยเน้นการผสมผสานระหว่างพื้นที่ธรรมชาติกับพื้นที่ภายในบ้าน จนได้เพิ่มพื้นที่พิเศษหรือที่เรียกว่า “ห้องธรรมชาติ” อีกห้องหนึ่งที่อยู่ในตัวบ้าน พร้อมให้ผู้อยู่อาศัยได้สัมผัสกับธรรมชาติได้ตลอดเวลามากขึ้น
- การนำหลอดไฟ LED เข้ามาใช้บนถนนหลักในโครงการเพื่อการประหยัดพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ
- การสร้างเลนเฉพาะสำหรับให้ผู้อยู่อาศัย สามารถขี่จักรยานท่ามกลางพื้นที่สีเขียวในโครงการ
- การลดความร้อนเข้าสู่ตัวบ้าน 2 ส่วน ทั้งการออกแบบผนังหนา 2 ชั้น ในฝ้าชาย - ขวาทองบ้าน และการเพิ่มฉนวนกันความร้อนบนหลังคา

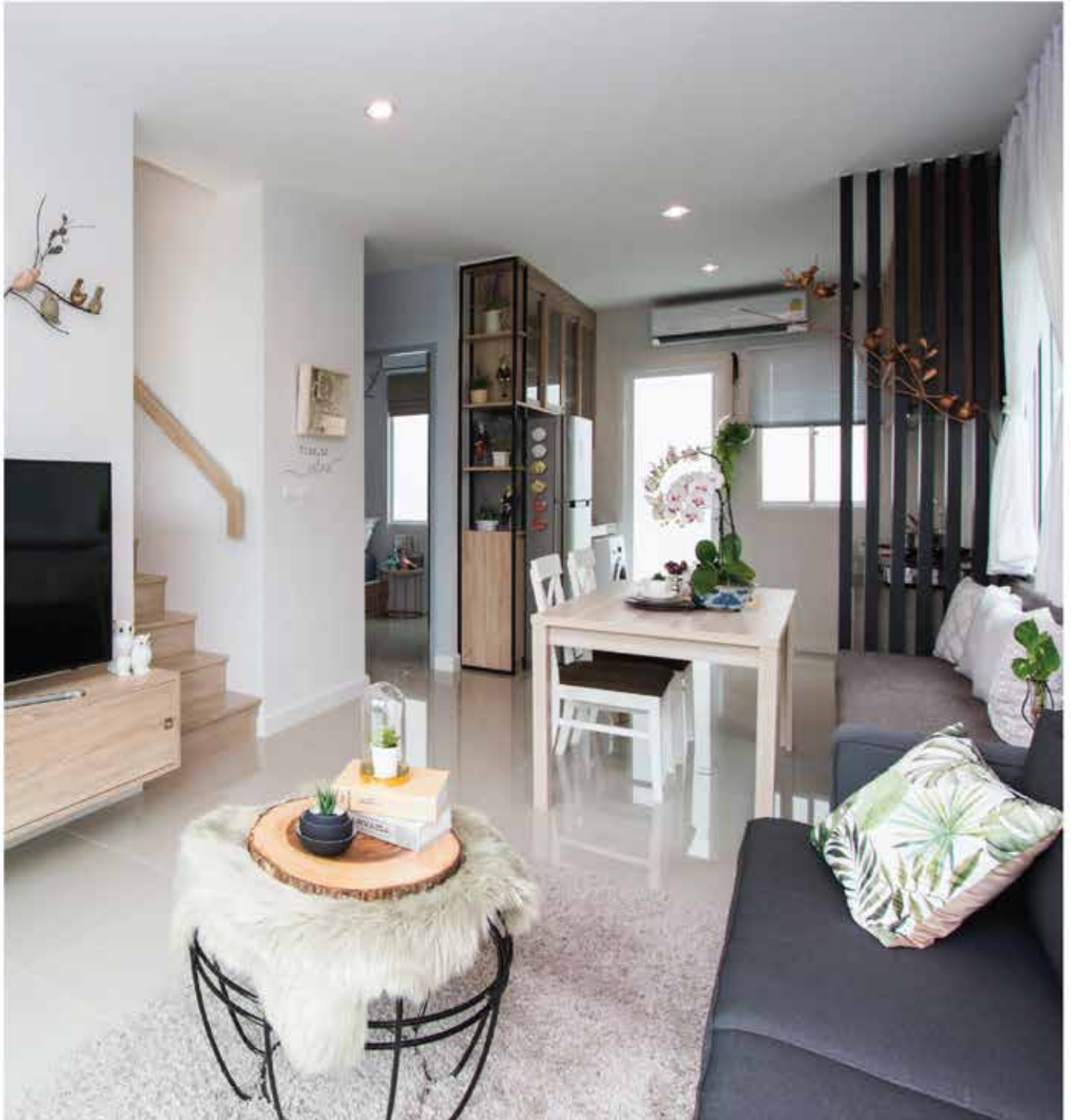
ทั้งนี้ บริษัทมีการผสมผสานเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัยอย่างมีประสิทธิภาพ โดยการนำ แอปไลน์ (Line Application) มาใช้เพื่ออำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัยและความรวดเร็วของการบริการ รวมทั้งเพื่อเป็นศูนย์กลางในการติดต่อแจ้งข้อมูลข่าวสารที่สำคัญภายใต้โครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในทุกโครงการของบริษัท ระหว่างตัวแทนของบริษัทที่รับผิดชอบดูแลโครงการกับลูกค้า อาทิ การรับข้อมูลข่าวสารการประชาสัมพันธ์ในโครงการ การแจ้งซ่อม การแจ้งทำความสะอาด แจ้งเหตุฉุกเฉิน เป็นต้น

นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังได้ให้ความสำคัญกับพนักงาน โดยมีการพัฒนาระบบที่ใช้ภายในบริษัทฯ เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับพนักงานอีกด้วย โดยใช้ชื่อว่า Prinnet ซึ่งจะเป็นศูนย์กลางที่รวบรวมข้อมูลข่าวสารที่สำคัญต่างๆ ของบริษัท รวมถึงข้อมูลภายนอกที่มีความสำคัญสำหรับพนักงาน และเป็นอีกหนึ่งช่องทางในการแสดงความคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะใดๆ อีกทั้งยังนำระบบการทำงานที่สำคัญและจำเป็นมาไว้รวมกันเพื่ออำนวยความสะดวกในการปฏิบัติงาน ทั้ง ระบบการลา ระบบการจองรถ จองห้องประชุม ขอใช้พนักงานรับส่งเอกสาร การขอหนังสือเพื่อใช้ทำธุรกรรมส่วนบุคคลต่างๆ ที่สำคัญระบบดังกล่าวยังเป็นศูนย์กลางรวบรวมแบบฟอร์มที่จำเป็นและใช้ในการประสานงานและปฏิบัติงานภายในบริษัท ตลอดจนถึงผู้เกี่ยวข้องภายนอก โดยเน้นให้เกิดความสะดวกและรวดเร็ว พนักงานสามารถเข้าระบบเพื่อใช้งานคำสั่งต่างๆ ได้ ส่งผลให้เกิดประสิทธิภาพการทำงานและการสื่อสารภายในองค์กรมากขึ้น

อนึ่ง นโยบายการดำเนินธุรกิจควบคู่กับความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ตามแนวคิดการอยู่อย่างยั่งยืนนั้น บริษัทฯ ได้มีการประชาสัมพันธ์ไปยังผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย และสาธารณชนทั่วไปเป็นประจำอย่างต่อเนื่อง เพื่อความร่วมมือที่ดีในการดำเนินงานบนพื้นฐานเดียวกัน ตลอดจนเพื่อเป็นการสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีในสังคมคุณภาพอย่างยั่งยืนต่อไป

forêt

OXYGEN COMMUNITY



ฟอเร่ร์ สำลูกกา - คลอง 5 : โครงการบ้าน และทาวน์โฮม
บนทำเลศักยภาพ สำลูกกา - วงแหวน พร้อมเข้า - ออก 2 เส้นทาง

เริ่ม 2.09 - 3.59 ล้าน*

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

11.1 การควบคุมภายใน

ปี 2562 อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ได้รับผลกระทบจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและการแข่งขันที่เพิ่มสูงขึ้น แต่บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจ เพื่อความยั่งยืนร่วมกัน ทั้งธุรกิจ พนักงาน และสังคม บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาที่ยั่งยืน นวัตกรรมและระบบการจัดการที่ดี คณะกรรมการบริษัทยึดมั่นในการบริหารงาน และการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส ภายใต้หลักธรรมาภิบาล เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้เกี่ยวข้องทุกภาคส่วน รวมทั้งให้ความสำคัญในเรื่องการบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายใน เนื่องจากเป็นกลไกที่สำคัญที่จะช่วยให้การดำเนินธุรกิจบรรลุตามเป้าหมายที่กำหนด โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)

บริษัทมีนโยบายการควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง โดยมอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบ สอบทานการประเมินระบบการควบคุมภายใน โดยมุ่งเน้นระบบการควบคุมภายในที่มีความเพียงพอและเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินงาน บริษัทมีที่ปรึกษาภายนอกตรวจสอบภายใน โดยการแต่งตั้ง นางสุนัน สิมพิเชษฐ ผู้ตรวจสอบภายในอิสระเป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบ เพื่อให้มั่นใจว่าหน่วยงานตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระสามารถทำหน้าที่ในการตรวจสอบและถ่วงดุลได้อย่างเต็มที่ รวมทั้งคณะกรรมการได้กำหนดให้ที่ปรึกษางานตรวจสอบภายใน รายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

แนวทางการประเมินระบบการควบคุมภายในตามมาตรฐาน ดังนี้

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

1. การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)

คณะกรรมการและฝ่ายบริหารยึดมั่นและให้ความสำคัญในสิ่งที่จะต้อง ซอบธรรมและความมีจริยธรรม การสร้างความตระหนัก (Control Consciousness) และบรรยากาศของการควบคุมภายในองค์กร เพื่อสื่อสารให้พนักงานเกิดจิตสำนึกที่ดีในการปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบ การจัดโครงสร้างขององค์กรที่สนับสนุนการดำเนินงานของฝ่ายบริหาร และเพื่อให้การควบคุมภายในเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น การกำหนดนโยบายและ

ขั้นตอนปฏิบัติงาน การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่เหมาะสมในแต่ละสายงาน ทั้งนี้เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร ทำให้เกิดการตรวจสอบถ่วงดุลระหว่างกัน งานตรวจสอบภายในขึ้นตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบและมีสายการรายงานที่ชัดเจน โดยอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการบริษัท นอกจากนี้ ยังมีนโยบายในการสรรหา พัฒนาและรักษานักงานที่ดีมีคุณภาพ มีความรู้ ความสามารถและพร้อมที่จะสนับสนุนเป้าหมายขององค์กรได้ โดยการให้แรงจูงใจที่เหมาะสม

2. การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

บริษัทกำหนดกระบวนการประเมินความเสี่ยงให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายของการดำเนินธุรกิจ โดยวิธีการระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงทุกประเภททั้งปัจจุบันและอนาคต ประเมินว่ามีมาตรการที่จะควบคุม ติดตามดูแลความเสี่ยงที่เหมาะสม หากมีเหตุการณ์ที่ทำให้ไม่บรรลุวัตถุประสงค์ มีการกำหนดแนวทางที่จำเป็นต้องใช้ในการควบคุมทั้งระดับผลกระทบและโอกาสที่จะเกิดขึ้น โดยพิจารณาจากระดับที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจอย่างรอบด้าน อย่างไรก็ตาม กระบวนการประเมินความเสี่ยงทั้งจากปัจจัยภายในและภายนอกและจากทุกหน่วยงาน ที่มีผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร รวมทั้งพิจารณาถึงโอกาสที่อาจเกิดการทุจริต (Assesses fraud risk) บริษัทจัดให้มีการทบทวนนโยบายและแนวทางปฏิบัติขององค์กร สื่อสารให้พนักงานรับทราบเมื่อพบเหตุการณ์ทุจริตและวิธีปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ ฝ่ายบริหารสามารถเข้าใจถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นแก่ธุรกิจหรือความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงนั้นๆ โดยมีมาตรการในการติดตามเหตุการณ์ที่เป็นสาเหตุของความเสี่ยงอย่างเพียงพอเหมาะสม

3. การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)

บริษัทกำหนดกิจกรรมการควบคุมเพื่อลดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ยอมรับได้และสนับสนุนการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ขององค์กร โดยจัดทำนโยบาย ขั้นตอนและวิธีปฏิบัติงาน ขอบเขตอำนาจหน้าที่การอนุมัติในแต่ละระดับ เพื่อให้การควบคุมมีความเพียงพอ รัดกุมและรอบคอบ การแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบในงาน เพื่อให้มีระบบตรวจสอบระหว่างกัน เช่น การอนุมัติ การบันทึกรายการบัญชี และการดูแลสินทรัพย์ การติดตามและสอบทานการทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์การรายงาน การจัดทำสัญญาที่มีผลผูกพัน อย่างไรก็ตามในส่วนของการกิจกรรมการควบคุมทั่วไปสำหรับระบบเทคโนโลยีขององค์กรเพื่อสนับสนุนด้านความปลอดภัยของข้อมูล เช่น การกำหนดสิทธิการใช้และการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูล ข้อจำกัดของการใช้สารสนเทศ การสื่อสารให้พนักงานปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสารสนเทศกำหนดมาตรการ

เพื่อติดตามการกำรธุรกรรมต้องผ่านขั้นตอนการอนุมัติที่กำหนด อาทิ ข้อบังคับของบริษัท เกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด

4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)

บริษัทจัดทำข้อมูลที่มีคุณภาพและเกี่ยวข้องกับการควบคุมภายใน เพื่อช่วยทำให้การควบคุมการดำเนินงานได้ผลและให้เข้าใจตรงกันตามความรับผิดชอบแต่ละระดับ สามารถนำมาใช้ได้ในเวลาที่เหมาะสมคณะกรรมการบริษัทมีข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอต่อการประกอบการตัดสินใจ โดยได้รับเอกสารประกอบการประชุมก่อนการประชุมล่วงหน้าภายในระยะเวลาขึ้นตามกฏหมายกำหนด มีการจัดเก็บเอกสารโดยจำแนกออกเป็นหมวดหมู่ที่เหมาะสม กระบวนการสื่อสารภายในองค์กร (Internal Communications) เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อให้เกิดความสะดวกในการเข้าถึงข้อมูลที่ต้องการปฏิบัติงานหรือการสอบทานรายการต่างๆ ตามที่ต้องการ กระบวนการสื่อสารภายนอกองค์กร (External Communications) เป็นไปอย่างเหมาะสม บริษัทจัดให้มีช่องทางสื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสีย เช่น ศูนย์รับเรื่องร้องเรียน/ Call center เจ้าหน้าที่นักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อให้ทราบข้อบกพร่องและปัญหาที่เกิดขึ้น และเพื่อให้หน่วยงานภายนอกได้รับข้อมูลที่ต้องการ/ สามารถแจ้งข้อมูลแก่บริษัทได้

5. ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

บริษัทมีการติดตามและประเมินผลอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ การประเมินผลทั้งในระหว่างการทำงานและเป็นรายครึ่ง เพื่อให้มั่นใจว่าการควบคุมภายในยังมีประสิทธิภาพ เนื่องจากองค์กรมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลาการติดตามประเมินผลเพื่อให้เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลง โดยฝ่ายบริหารเปรียบเทียบกับข้อมูลผลการดำเนินงานกับเป้าหมายที่กำหนดไว้ แบบ Real-time basis

เพื่อตอบสนองอย่างรวดเร็วต่อการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมของการควบคุม กระบวนการติดตามการปฏิบัติตามจริยธรรมเป็นแบบประเมินตนเอง 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 1/2563 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563 ได้แต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน ซึ่งเป็นผู้ที่มีความเหมาะสม มีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานตรวจสอบภายในและงานบริหาร ความเสี่ยง ที่มีความเข้าใจในกิจกรรมและการดำเนินงานของบริษัทฯ สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้เป็นอย่างดี ทั้งนี้ ในการพิจารณาและอนุมัติแต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้าย ผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทฯ จะต้องผ่านการอนุมัติจากกรรมการตรวจสอบ

ประวัติหัวหน้าสำนักผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท

ชื่อ-สกุล	นางอังศุมลีย์ ศรีสุทริสอาด
ตำแหน่ง	ที่ปรึกษางานตรวจสอบภายใน
อายุ (ปี)	43 ปี
คุณวุฒิการศึกษา	- บัณฑิตมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - บัณฑิตมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	-
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้บริหาร	-
ประสบการณ์ทำงาน	- ปี 2555 ถึงปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท อะบันเด้นซ์ คอนเซาท์ติ้ง จำกัด - ปี 2551 ถึง 2555 AVP Regional report and Budgeting บริษัท แมนูไลฟ์ประกันชีวิต - ปี 2539 ถึง 2551 ผู้จัดการตรวจสอบบัญชี บริษัท อีวาย จำกัด

ภารกิจของสำนักงานตรวจสอบภายใน

การตรวจสอบภายใน (Internal Auditing) คือการให้ความเชื่อมั่นและการให้คำปรึกษาอย่างเที่ยงธรรมและเป็นอิสระ เพื่อเพิ่มคุณค่าและปรับปรุงการดำเนินงานขององค์กร การตรวจสอบภายในช่วยให้องค์กรบรรลุเป้าหมาย ด้วยการประเมินและปรับปรุงประสิทธิภาพของกระบวนการบริหารความเสี่ยง การควบคุมและการกำกับดูแลอย่างเป็นระบบและเป็นระเบียบ

ขอบเขตของการตรวจสอบภายใน

- สอบทานและรายงานความเชื่อถือได้และความครบถ้วนของข้อมูลทางการเงิน การปฏิบัติงาน
- สอบทานการดำเนินงานเพื่อให้มั่นใจว่าสอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนดไว้ มีการปฏิบัติงานตามแผนงานที่กำหนดอย่างมีประสิทธิภาพและประหยัด มีกระบวนการกำกับดูแลที่ดีและเหมาะสม
- สอบทานระบบงานที่มีผลกระทบที่สำคัญต่อการดำเนินงาน และการรายงานว่าได้มีการปฏิบัติที่สอดคล้องกับนโยบาย แผนงาน ระเบียบปฏิบัติที่กำหนดไว้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- สอบทานความเหมาะสมของการเก็บรักษาทรัพย์สินและทดสอบว่ามืออยู่จริง
- ประเมินว่าการใช้ทรัพยากรของบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและคุ้มค่า

การปฏิบัติตามกฎระเบียบ/ Complier การปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงาน วิธีการ กฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ สัญญา ตลอดจนข้อกำหนดต่างๆ

การบริหารให้ความเชื่อมั่น (Assurance Services)

เป็นการประเมินหลักฐานการตรวจสอบเอกสารอย่างเที่ยงธรรมโดยผู้ตรวจสอบภายใน เพื่อให้ความเห็นหรือข้อสรุปอย่างเป็นอิสระในกระบวนการบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายใน และการกำกับดูแลขององค์กร เช่น การให้ความเชื่อมั่นทางด้านการเงิน การปฏิบัติงาน การปฏิบัติตามกฎระเบียบ ความมั่นคงปลอดภัยของระบบต่างๆ

การบริการให้คำปรึกษา (Consulting Services)

เป็นกิจกรรมให้คำปรึกษา แนะนำ และบริการที่เกี่ยวข้องแก่คณะกรรมการตรวจสอบและฝ่ายบริหาร เพื่อเพิ่มคุณค่าและปรับปรุงกระบวนการบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายใน และการกำกับดูแลขององค์กร โดยไม่เข้าไปร่วมรับผิดชอบในฐานะผู้บริหาร

หน้าที่และความรับผิดชอบงานตรวจสอบภายใน

- ทบทวน/ จัดทำกฎบัตร (Charter) เพื่อกำหนดวัตถุประสงค์ อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ การกำหนดสถานะของกิจกรรมการตรวจสอบ สิทธิและอำนาจในการเข้าถึงข้อมูล ขอบเขตของการตรวจสอบ นำเสนอคณะกรรมการตรวจสอบอนุมัติ
- วางแผนงานตรวจสอบตามความเสี่ยง (Risk-based Plan) เพื่อกำหนดความสำคัญของแต่ละกิจกรรมที่จะตรวจสอบให้สอดคล้องกับเป้าหมายขององค์กร
- นำเสนอและอนุมัติแผนงานตรวจสอบ การปรับเปลี่ยนแผนระหว่างกาลที่มีนัยสำคัญต่อผู้บริหารระดับสูงและคณะกรรมการตรวจสอบเพื่ออนุมัติก่อน
- การจัดการทรัพยากรเพื่อมั่นใจว่าผู้ตรวจสอบภายในมีความเหมาะสม มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์เพียงพอสามารถนำมาใช้ปฏิบัติงานตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติอย่างมีประสิทธิภาพ
- ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัทต้องได้รับการตรวจสอบเป็นระยะๆ เพื่อพิจารณาว่าได้มีการปฏิบัติงานตามแผนงาน นโยบาย เป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของบริษัท ตลอดจนระเบียบปฏิบัติและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ประเมินประสิทธิภาพ กระบวนการปฏิบัติงาน และประสิทธิภาพการควบคุมภายในที่สำคัญ ใ้รวมถึงกรณีที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติงานตรวจสอบในบริษัทในเครือ บริษัทร่วมหรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งแนวทางในการปรับปรุงกระบวนการในกิจกรรมนั้นๆ
- การกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติงานที่ชัดเจนเพื่อใช้เป็นแนวทางการตรวจสอบภายใน
- การประสานงานเพื่อแลกเปลี่ยนข้อมูลทั้งจากภายในและภายนอกองค์กร เพื่อมั่นใจว่าขอบเขตงานที่ตรวจสอบนั้นครอบคลุมเรื่องที่สำคัญอย่างเหมาะสมแล้ว และเพื่อลดการปฏิบัติงานที่ซ้ำซ้อนกัน
- รายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบและผู้บริหารระดับสูงเป็นระยะๆ เกี่ยวกับวัตถุประสงค์ ขอบเขตของการตรวจสอบ ตลอดจนผลการดำเนินงานตามแผนงาน รายงานดังกล่าวจะระบุถึงประเด็นความเสี่ยง และการควบคุมที่มีนัยสำคัญ ประเด็นการกำกับดูแล และอื่นๆ ที่คณะกรรมการตรวจสอบและผู้บริหารระดับสูงต้องการทราบ
- การติดตามผลการปฏิบัติตามข้อเสนอแนะในรายงานผลการตรวจสอบ และติดต่อประสานงานกับผู้รับตรวจ และให้คำแนะนำในการแก้ไขปรับปรุงให้ถูกต้อง
- ปฏิบัติตามจรรยาบรรณในวิชาชีพของผู้ตรวจสอบภายใน ด้วยความซื่อสัตย์ (Integrity) ความเที่ยงธรรม (Objectivity) ความสามารถในหน้าที่ (Competency) และการรักษาความลับ (Confidentiality)

11.3 การบริหารความเสี่ยง

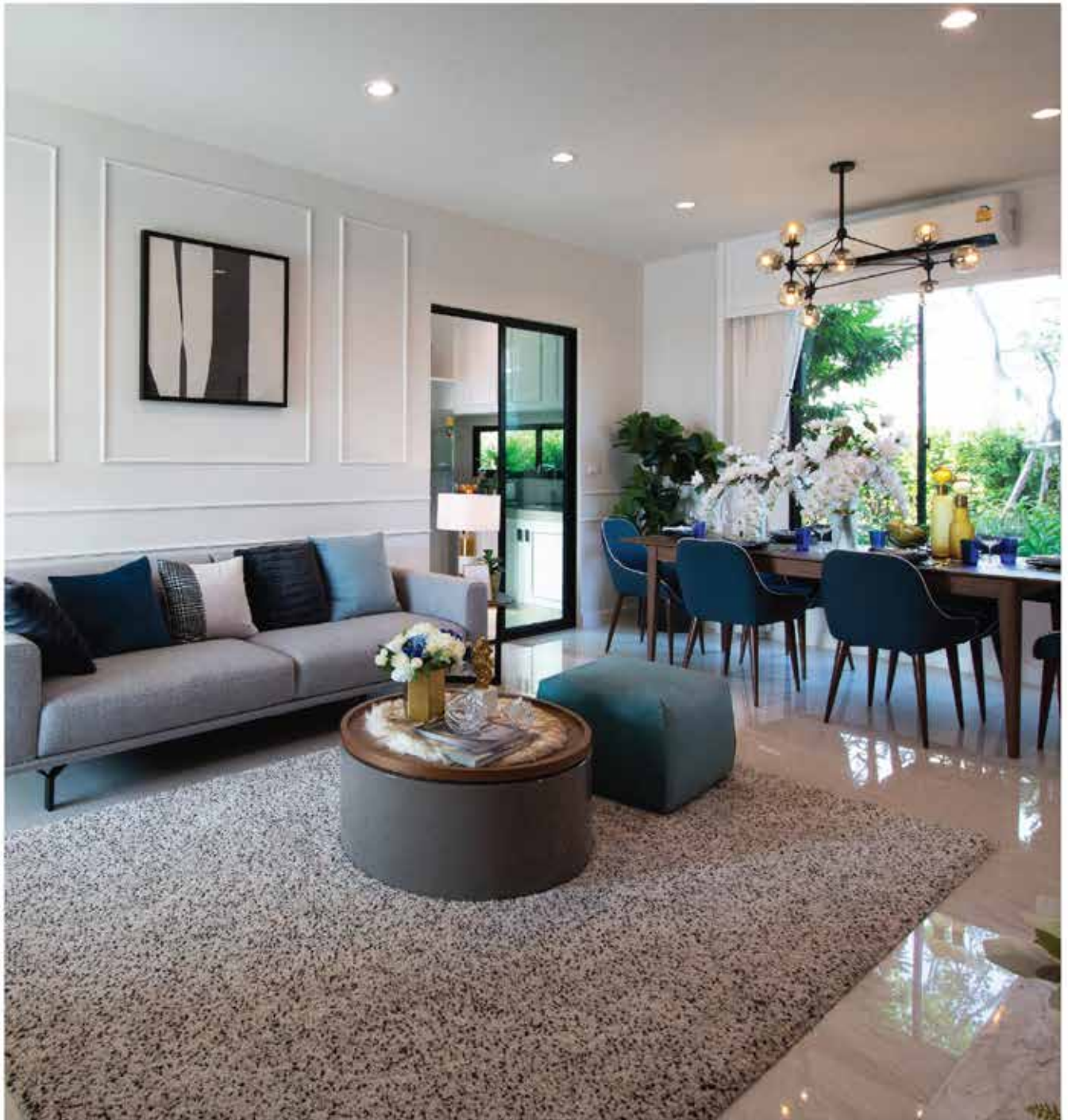
บริษัทฯ มั่นใจว่าการบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นระบบ เป็นกระบวนการที่ช่วยให้บริษัท สามารถบรรลุเป้าหมายและวัตถุประสงค์ที่กำหนด ขณะเดียวกันสามารถที่จะช่วยลดอุปสรรคและผลกระทบจากสิ่งที่ไม่คาดหวัง รวมถึงการเตรียมความพร้อมต่อการเปลี่ยนแปลงภาวะทางธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ เสริมสร้างความเชื่อมั่น และสร้างมูลค่าแก่นักลงทุนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วน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

- กำหนดให้การบริหารความเสี่ยงเป็นความรับผิดชอบของพนักงานในทุกระดับ ที่ต้องตระหนักถึงความเสี่ยงที่มีในการปฏิบัติงาน ทั้งภายในหน่วยงานของตนและองค์กร โดยให้ความสำคัญในความเสี่ยงทุกด้านให้อยู่ในระดับที่เพียงพอและเหมาะสม
- ให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงองค์กรที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ดีตามแนวปฏิบัติสากล เพื่อให้เกิดการบริหารจัดการความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของบริษัทฯ อย่างมีประสิทธิภาพ เกิดการพัฒนาและปฏิบัติงานไปในทิศทางเดียวกัน โดยนำระบบบริหารความเสี่ยงมาเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจ การวางแผนกลยุทธ์ แผนงาน และการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ที่กำหนดไว้ ตลอดจนการสร้างเชื่อมั่นให้ผู้ที่เกี่ยวข้อง
- มีการกำหนดแนวทางป้องกันและบรรเทาความเสี่ยงจากการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อหลีกเลี่ยงความเสียหาย

นอกจากนี้บริษัทฯ มีคณะกรรมการกลยุทธ์และบริหารความเสี่ยง ซึ่งทำหน้าที่กำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงให้เกิดประโยชน์สูงสุด และกำหนดแนวทางการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้ครอบคลุมทั้งองค์กร โดยได้มีการวิเคราะห์และระบุปัจจัยความเสี่ยงด้านต่างๆ เพื่อกำหนดกลยุทธ์ในการบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ตลอดจนติดตามและประเมินผลระบบการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ และนำเสนอรายงานความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริษัทฯ

Zerene

OXYGEN COMMUNITY



ซีรีน ราชพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ : บ้านเดี่ยวฟังก์ชัน 5 ห้องนอน
ติดถนนใหญ่ราชพฤกษ์ ทำเลศักยภาพเชื่อมต่อการเดินทางหลากหลายเส้นทาง

เริ่ม 7.4 ล้าน*

รายการระหว่างกัน

1. มูลค่าและยอดคงค้างของรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทมีรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน			ยอดคงค้าง			ความสมดุลของรายการระหว่างกัน
			2561	2562	2563	ณ 31 ธ.ค. 2561	ณ 31 ธ.ค. 2562	ณ 31 ธ.ค. 2563	
1. บริษัท ปรีณัฐ ออกซิเจน (2017) จำกัด ประกอบกิจการรับเหมาก่อสร้างและจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง	บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99	(1.1) บริษัท • ดอกเบี้ยค้างรับ • เจ้าหนี้การค้า • เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน • เงินจ่ายล่วงหน้า • เงินให้กู้ยืมระยะสั้น • ชื่อ (วัสดุก่อสร้าง) • ค่าใช้จ่ายดูแลส่วนกลาง • ดอกเบี้ยรับ • ค่าบริหารงาน	-	-	-	8.02	13.61	11.04	บริษัท ปรีณัฐ จำกัด (มหาชน) เข้าถือหุ้นในบริษัท ปรีณัฐ ออกซิเจน (2017) จำกัด ด้วยวัตถุประสงค์ที่จะให้บริการ ปรีณัฐ ออกซิเจน (2017) จำกัด เป็นหน่วยธุรกิจหนึ่งของบริษัท ในการควบคุมต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้าง สำหรับการพัฒนาโครงการของบริษัท และเพื่อเสริมศักยภาพในการแข่งขัน ทั้งนี้บริษัทซื้อวัสดุก่อสร้างประเภทแผ่นพื้นสำเร็จรูป และว่าจ้างงานรับเหมาก่อสร้างกับบริษัท ปรีณัฐ ออกซิเจน (2017) โดยราคาที่ซื้อขายและราคารับเหมาก่อสร้าง เป็นราคาที่ใกล้เคียงกับที่บริษัท ปรีณัฐ ออกซิเจน (2017) จำกัด ขายให้ผู้รับเหมารายอื่นๆ ของบริษัท ค่าใช้จ่ายดูแลส่วนกลางเกิดจากการว่าจ้างคนงานรายวัน ดูแลพื้นที่ส่วนกลางของแต่ละโครงการ ค่าจ้างตามอัตราที่ตกลงกันตามผลงานที่ทำได้ เจ้าหนี้การค้าดังกล่าวเกิดจากการซื้อตามรายการข้างต้นโดยบริษัท ปรีณัฐ ออกซิเจน (2017) จำกัด ได้ให้ระยะเวลาในการชำระค่าสินค้าภายในประมาณ 30 วัน ซึ่งเป็นเงื่อนไขการชำระหนี้ตามคำตามการค้าปกติ เจ้าหนี้เงินประกันผลงานดังกล่าวเกิดจากการว่าจ้างให้บริษัท ปรีณัฐ ออกซิเจน (2017) จำกัด ดำเนินงานก่อสร้าง เช่น งานรับเหมาก่อสร้าง งานบำรุงรักษาเครื่องจักร เป็นต้น ซึ่งเป็นเงินประกันที่บริษัทหักไว้ตามสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมา และเป็นอัตราปกติที่บริษัทรับไว้ตามสัญญา เหมือนกับผู้รับเหมารายอื่นๆ ที่เข้าไปของ บริษัท เนื่องจากบริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในอนาคตคาดว่าจะยังคงมีรายการดังกล่าวอยู่การสำรองจ่ายเงินแทน โดยไม่มีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกันคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการซื้อ เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน และเงินสำรองจ่ายดังกล่าวเป็นการค้าปกติของบริษัท สำหรับการให้กู้ยืมเงินระยะสั้นของบริษัทเพื่อให้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในอัตรา MLR ต่อปี ดอกเบี้ยค้างรับ และดอกเบี้ยรับ เกิดจากการให้กู้ยืมเงินระยะสั้นตามรายการข้างต้น โดยเป็นไปตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินปกติคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการให้กู้ยืมเงินระยะสั้น ดอกเบี้ยค้างรับ และดอกเบี้ยรับ เป็นการให้กู้ยืมตามปกติ และเป็นการกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ซึ่งเป็นการดำเนินงานของบริษัทย่อย และเป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งหน่วยธุรกิจของบริษัท ประกอบกับบริษัทคิดดอกเบี้ยตามราคาตลาดจึงเป็นรายการที่สมดุล และก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัทและบริษัทย่อย

หน่วย : ล้านบาท

บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน			ยอดคงค้าง			ความสมดุลของรายการระหว่างกัน
			2561	2562	2563	ณ 31 ส.ค. 2561	ณ 31 ส.ค. 2562	ณ 31 ส.ค. 2563	
2. บริษัท ประยูรเจนเจอร์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารชุดพัก อาศัย	บริษัทถือหุ้น ในสัดส่วน ร้อยละ 100	(2.1) บริษัท • เงินให้กู้ยืมระยะสั้น • ดอกเบี้ยค้างรับ • ที่ดินโครงการ • เงินจ่ายล่วงหน้า • เจ้าหนี้การค้า • รายได้ที่ดินเปล่า • ดอกเบี้ยรับ • ค่าบริหารงาน • ต้นทุนขายที่ดินเปล่า	-	-	-	806.56	1,351.63	1,580.50	บริษัท ประยูรเจนเจอร์ จำกัดเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ประยูรศิริ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วสำหรับการให้กู้ยืมเงินระยะสั้นของบริษัท เพื่อให้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในอัตรา MLR ต่อปีดอกเบี้ยค้างรับและดอกเบี้ยรับ เกิดจากให้กู้ยืมเงินระยะสั้นตามรายการข้างต้น โดยเป็นไปตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินปกติเงินสำรองจ่ายเงินแทน โดยไม่มีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกันคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการให้กู้ยืมเงินระยะสั้น ดอกเบี้ยรับ ดอกเบี้ยรับ และเงินสำรองจ่าย เป็นการให้กู้ยืมตามปกติ และเป็นการกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ซึ่งเป็นการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทย่อยและเป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งหน่วยธุรกิจของบริษัท ประกอบกับบริษัทคิดดอกเบี้ยตามราคาตลาด จึงเป็นรายการที่สมดุล และก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัทและบริษัทย่อย การค้าประกันวงเงินยืมบริษัทแม่ เป็นการค้าประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาว และเพื่อนำเงินไปใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัท ประยูรศิริ จำกัด (มหาชน) ในอนาคตคาดว่ายังคงมีรายการดังกล่าวอยู่คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า รายการค้าประกันวงเงินกู้ยืมเพื่อนำเงินไปใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัทแม่ จึงเป็นรายการที่สมดุล และก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัท และบริษัทย่อยการสำรองจ่ายเงินแทนบริษัทย่อยเป็นการชั่วคราวโดยไม่มีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกัน
									การซื้อที่ดินเกิดจากการซื้อที่ดินเปล่าเพื่อนำไปพัฒนาเป็นโครงการในอนาคต
									คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการซื้อที่ดิน เป็นการค้าปกติโดยเป็นราคาที่ใกล้เคียงกับราคาตลาดจึงเป็นรายการที่สมดุลและก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัทและบริษัทย่อย
3. บริษัท ประยูรศิริ โอโซน จำกัด	บริษัทถือหุ้น ร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียน ชำระแล้ว	(3.1) บริษัท • ค่าตอบแทนสิทธิในการใช้ที่ดิน • เงินกู้ยืมระยะสั้น • ดอกเบี้ยค้างรับ • เจ้าหนี้การค้า • ดอกเบี้ยรับ	-	-	-	104.73	104.73	-	บริษัท ประยูรศิริ จำกัด (มหาชน) จัดตั้ง บริษัท ประยูรศิริ โอโซน จำกัด ด้วยวัตถุประสงค์ที่จะให้บริษัท ประยูรศิริ โอโซน จำกัดเป็นหน่วยธุรกิจหนึ่งของบริษัทในการค้าอสังหาริมทรัพย์และให้ชาวอสังหาริมทรัพย์อีกทั้งเพื่อเสริมศักยภาพในการแข่งขัน สำหรับการให้กู้ยืมเงินระยะสั้นของบริษัทกับ บริษัท ประยูรศิริ โอโซน จำกัดเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และสำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท ประยูรศิริ โอโซน จำกัด โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในอัตรา MLR ต่อปีเนื่องจากบริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในอนาคตคาดว่าจะยังคงมีรายการดังกล่าวอยู่คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการให้กู้ยืมเงินระยะสั้น ดอกเบี้ยค้างรับและดอกเบี้ยรับเป็นการให้กู้ยืมตามปกติ และเป็นการกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และสำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทย่อย และเป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งหน่วยธุรกิจของบริษัท ประกอบกับบริษัทคิดดอกเบี้ยตามราคาตลาด จึงเป็นรายการที่สมดุลและก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัท และบริษัทย่อย
									การซื้อที่ดินและการจ่ายค่าตอบแทนสิทธิในการใช้ที่ดิน เพื่อนำไปพัฒนาเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยในอนาคต คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้ว เห็นว่าการซื้อที่ดิน และการจ่ายค่าตอบแทนสิทธิในการใช้ที่ดิน เพื่อนำมาพัฒนาโครงการในอนาคตเป็นการค้าปกติโดยเป็นราคาซื้อขายตามราคาที่ตกลงกันจึงเป็นราคาที่สมดุล และก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัทและบริษัทย่อย

หน่วย : ล้านบาท

บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการระหว่างกัน			ยอดคงค้าง			ความสมดุลของรายการระหว่างกัน
			2561	2562	2563	ณ 31 ธ.ค. 2561	ณ 31 ธ.ค. 2562	ณ 31 ธ.ค. 2563	
4. บริษัท ไทยจินดา ผ้าม่าน จำกัด ประกอบธุรกิจจำหน่ายผ้าม่าน มูลนิธิ วอลเปเปอร์ ชุดเครื่องเรือน เฟอร์นิเจอร์	คุณสันติ โกวิทจินดาชัย เป็น พี่ชายของ คุณสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย และถือหุ้นของบริษัท ไทยจินดาผ้าม่าน จำกัด ร้อยละ 14.5 ของทุนจดทะเบียน ชำระแล้วและเป็น กรรมการผู้มีอำนาจ ลงนามในบริษัท ไทยจินดา ผ้าม่าน จำกัด	(4.1) บริษัท • ต้นทุนขาย (ค่าจ้าง ตกแต่ง)	2.03	1.02	1.26	-	-	-	บริษัทซื้อผ้าม่าน มูลนิธิ วอลเปเปอร์ จากบริษัท ไทยจินดา ผ้าม่าน จำกัด โดยราคาที่ซื้อเป็นราคาใกล้เคียงกับบริษัท ซื้อจากผู้ขายรายอื่นทั่วไป และเนื่องจากบริษัทดังกล่าว มีการติดต่อซื้อขายกันมานาน สินค้ามีคุณภาพดี โดยเฉพาะ สินค้าผ้าม่านจะมีความปราณีตในการตัดเย็บเป็นอย่างมาก มีการจัดส่งที่ตรงเวลา ดังนั้นในอนาคตคาดว่าจะยังคง มีการซื้อสินค้าอยู่สำหรับการค้าดังกล่าวเกิดจากการซื้อ ตามรายการข้างต้น โดยบริษัท ไทยจินดา ผ้าม่าน จำกัด ได้ให้ระยะเวลาในการชำระค่าสินค้าภายในประมาณ 30 วัน ซึ่งเป็นเงื่อนไขการชำระค่าสินค้าตามการค้าปกติของ กรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการซื้อ เข้าสำหรับการค้าและเป็นการค้าปกติของบริษัท
5. บริษัท พหลินนารี มออสส์ จำกัด	บริษัท ถือหุ้นร้อยละ 100.00 ของทุน จดทะเบียนเรียกชำระ	(5.1) บริษัท • เงินให้กู้ยืมระยะสั้น • ดอกเบี้ยค้างรับ • ค่าเช่าที่ดินค้างรับ • เจ้าหนี้การค้า • เงินจ่ายล่วงหน้า • ดอกเบี้ยรับ • รายได้ค่าเช่าที่ดิน • ค่าเช่าและบริกรสำนักงาน • รายได้ขายที่ดินเปล่า • ต้นทุนขายที่ดินเปล่า	-	-	-	280.50	47.32	94.00	การกำกับวงเงินกู้ยืม เป็นการกำกับวงเงินกู้ยืม ระยะยาวและเพื่อมาเงินไปใช้ในการพัฒนาโครงการของ บริษัทพหลินนารี จำกัด บริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อย ของบริษัท ในอนาคตคาดว่าจะมีการตั้งกลุ่มอยู่ จนกว่าจะชำระหนี้สินได้หมด คณะกรรมการตรวจสอบได้ พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการกำกับวงเงินกู้ยืม เพื่อนำ เงินไปใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัทย่อยจึงเป็น รายการที่สมเหตุผลและก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัทและ บริษัทย่อยบริษัทให้บริษัทย่อยเช่าที่ดิน เพื่อพัฒนาเป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีอายุสัญญาเช่า 30 ปี ราคาเช่าที่ดินเป็นราคาที่ใกล้เคียงกับที่ประเมินโดยผู้ประเมิน อิสระที่ผ่านความเห็นชอบจากกกลด.คณะกรรมการ ตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้ว เห็นว่าค่าเช่าที่ดิน ใกล้เคียงกับราคาประเมินอิสระที่ได้รับ อนุญาตจากสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ ค่าเช่าที่ดินเป็นราคาที่เหมาะสม และค่าเช่า ที่ดินดังกล่าวมีเงื่อนไขและข้อตกลงกันตามสัญญา
6. บริษัท ปรีณู เอนเนอร์จี จำกัด	บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97 ของทุน จดทะเบียนเรียกชำระ	(6.1) บริษัท • เงินให้กู้ยืมระยะสั้น • ดอกเบี้ยค้างรับ • เจ้าหนี้การค้า • ดอกเบี้ยรับ	-	-	-	2.85	2.85	2.55	เงินกู้ยืมครบกำหนดเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ย ตามอัตรา ที่ตกลงกับร้อยละ MLR ต่อปี
7. บริษัท วิมารอุตร จำกัด	บริษัทร่วม บริษัท ถือหุ้น ร้อยละ 50	(7.1) บริษัท • เงินให้กู้ยืมระยะสั้น • เงินจ่ายล่วงหน้า • ดอกเบี้ยค้างรับ • ดอกเบี้ยรับ	-	-	-	-	-	70.13	เงินกู้ยืมครบกำหนดเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ย ตามอัตรา ที่ตกลงกับร้อยละ MLR ต่อปี
8. คุณสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย	กรรมการเป็นผู้ถือหุ้น รายใหญ่ของบริษัท เป็นกรรมการบริษัท และเป็นมารดาของ นายปรีณู โกวิทจินดาชัย กรรมการบริษัท	(8.1) • เงินกู้ยืมระยะสั้น จากบุคคลที่เกี่ยวข้อง • ดอกเบี้ยรับ	-	-	-	-	-	101.00	เงินกู้ยืมระยะสั้น เพื่อนำมาเป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ อายุ 9 เดือน อัตราดอกเบี้ย 5% ต่อปี จ่ายดอกเบี้ย ทุกสิ้นเดือน ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน
			-	-	2.69	-	-	-	คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การให้ ความช่วยเหลือทางการเงินนี้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ เนื่องจากจะช่วยให้บริษัท จัดสรรกระแสเงินสดให้กิจการ ได้อย่างเหมาะสม และดำเนินการต่างๆได้อย่างคล่องตัว รวมทั้งอัตราดอกเบี้ยและระยะเวลาการกู้ยืม การจ่าย ชำระเงิน และเงื่อนไขต่างๆ เหมาะสม

2. มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกันหรือที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับรายการระหว่างกันหรือที่เกี่ยวข้องกันคณะกรรมการมีมติเห็นชอบให้คณะกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้สอบทานการอนุมัติเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ทั้งนี้การทำธุรกรรมนั้นต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท โดยทำธุรกรรมในราคาตลาด ซึ่งเป็นราคาที่สามารเทียบเคียงกับราคาของบุคคลภายนอกได้ มีเงื่อนไขทางการค้าปกติ และเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการรายอื่นเสนอราคาแข่งขันโดยเท่าเทียมกัน

ทั้งนี้ บริษัทจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับเรื่องการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทอย่างเคร่งครัด โดยผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการทำรายการดังกล่าวจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องนั้นๆ และให้รายงานต่อคณะกรรมการเพื่อทราบต่อไป

3. นโยบายหรือแนวโน้มนการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทมีนโยบายในการเข้าทำรายการระหว่างกันในกรณีการค้าปกติ ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นตามปกติและต่อเนื่อง โดยจะมีการกำหนดเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินการค้าในราคาตลาด ซึ่งสามารถเปรียบเทียบได้กับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก และเป็นไปตามราคาที่ยุติธรรม สมเหตุสมผล และสามารถตรวจสอบได้ โดยนำเสนอให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาหลักเกณฑ์และแนวทางในการปฏิบัติตามดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทจะให้กรรมการตรวจสอบของบริษัทหรือผู้เชี่ยวชาญอิสระพิจารณาตรวจสอบและให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของราคา และความสมเหตุสมผลของการทำรายการด้วย

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

บริษัทไม่มีนโยบายให้ความช่วยเหลือทางการเงินกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นการให้กู้ตามสัดส่วนแก่บริษัทย่อย

สำหรับนโยบายเงินกู้ยืมจากกรรมการ การค้ำประกันโดยกรรมการ และนโยบายเงินทดรองจ่าย บริษัทไม่มีนโยบายดังกล่าว ในส่วนของเงินกู้ยืมจากกรรมการและการค้ำประกันโดยกรรมการที่มีอยู่นั้น จะไม่มีเพิ่มเติมในอนาคต อย่างไรก็ตาม หากมีความจำเป็นเร่งด่วนรายการเหล่านี้จะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริหารเป็นรายกรณีไป

ทั้งนี้ หากมีรายการระหว่างกันเกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือมีส่วนได้เสีย บริษัทมีนโยบายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับราคา อัตราค่าตอบแทน รวมทั้งความจำเป็นและความเหมาะสมต่อรายการนั้น โดยในการออกเสียงในที่ประชุมนั้นๆ กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

4. มาตรการการคุ้มครองผู้ลงทุน

เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ลงทุน ในอนาคตถ้ามีรายการระหว่างกันของบริษัทเกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือมีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทจะจัดให้ผ่านที่ประชุมคณะกรรมการที่มีกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุม เพื่อดูแลให้รายการระหว่างกันเป็นไปอย่างยุติธรรมและมีนโยบายการกำหนดราคาที่เหมาะสม ในกรณีที่กรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น

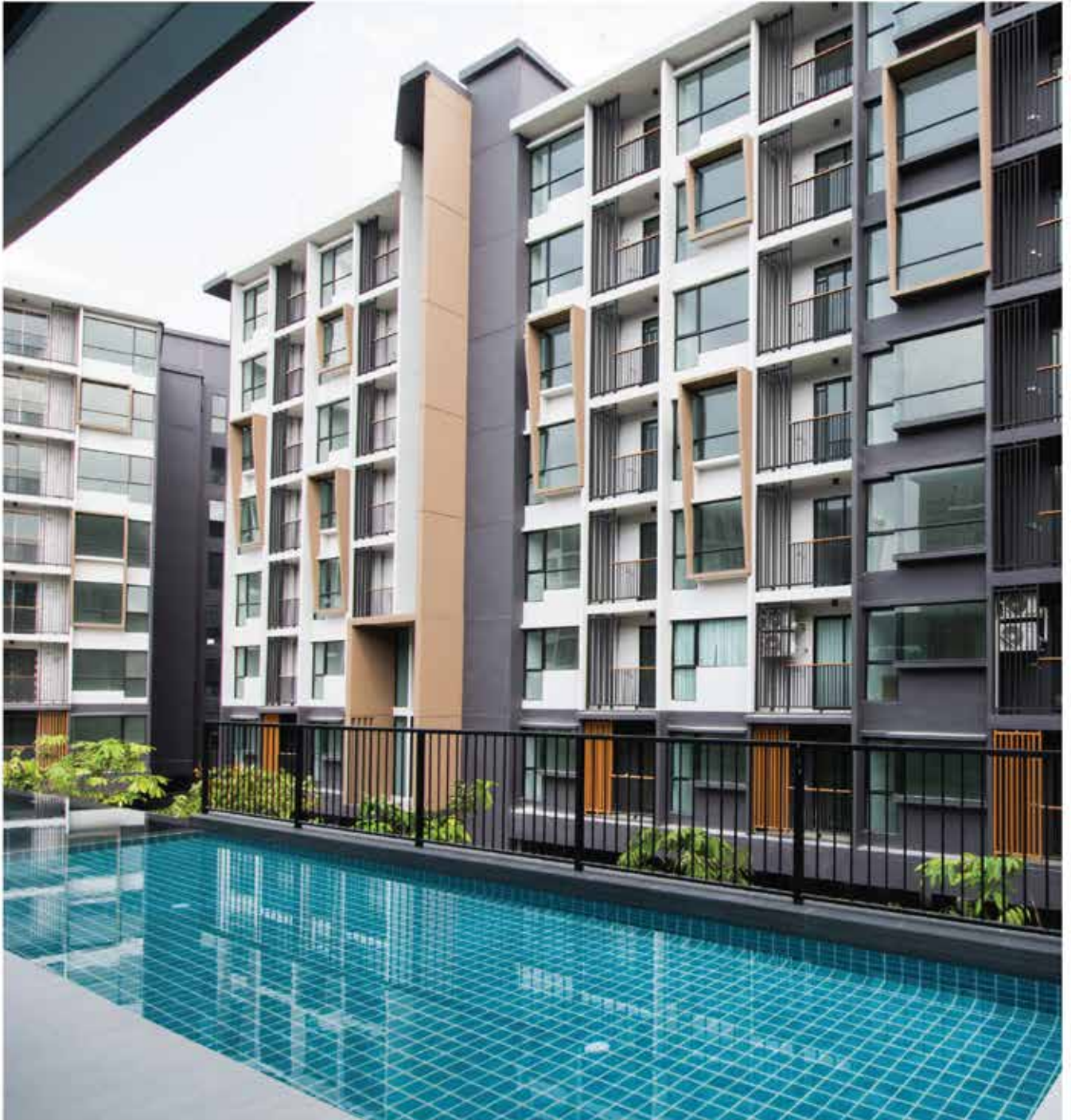
บริษัทจะให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี โดยคณะกรรมการบริษัทจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมตลอดถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยบริษัทมีนโยบายเข้าทำรายการระหว่างกันเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัท ปัจจุบันบริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำหน้าที่สอบทานรายการระหว่างกันรวมถึงระบบควบคุมภายในของบริษัท เพื่อความโปร่งใสและเพิ่มความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทยังได้ยึดหลักการลดความเสี่ยงทุกด้านของธุรกิจ โดยให้คณะกรรมการกลยุทธ์เป็นผู้พิจารณาและปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางธุรกิจด้วย

zelle
Rattana Thibet II

OXYGEN COMMUNITY



เซล รัตนาธิเบศร์ 2 : คอนโดใหม่ ใกล้รถไฟฟ้าและเซ็นทรัล
เป็นส่วนตัวยิ่งกว่าเพียง 11 หน่วยต่อชั้น

เริ่ม 1.99 ล้าน*

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 งบการเงิน

13.1.1 สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รอบบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	ผู้สอบบัญชี รับอนุญาตเลขที่	บริษัทสอบบัญชี
สิ้นสุด ณ วันที่ 31/12/2563	นายพฤกษ์ พิษณุวงษ์	7764	บริษัทสอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
สิ้นสุด ณ วันที่ 31/12/2563	นายพฤกษ์ พิษณุวงษ์	7764	บริษัทสอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
สิ้นสุด ณ วันที่ 31/12/2563	นายวิโรจน์ สัจธรรมนุกูล	5128	บริษัทสอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ปี 2561 - ปี 2563

- (1) รายงานการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
ต้องงบการเงินสำหรับปี 2563 ผู้สอบบัญชี ได้แก่
นายวิโรจน์ สัจธรรมนุกูล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เลขที่ 5128 จากบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า ไม่พบ
สิ่งที่ผิดปกติให้เชื่อว่างบการเงินระหว่างกาลดังกล่าว
ไม่แสดงฐานะทางการเงินรวม ผลการดำเนินงานรวม
และกระแสเงินสดรวม โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระ
สำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
- (2) รายงานการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
ต้องงบการเงินสำหรับปี 2562 ผู้สอบบัญชี ได้แก่
นายพฤกษ์ พิษณุวงษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เลขที่ 7764 จากบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า ไม่พบ

สิ่งที่ผิดปกติให้เชื่อว่างบการเงินระหว่างกาลดังกล่าว
ไม่แสดงฐานะทางการเงินรวม ผลการดำเนินงานรวม
และกระแสเงินสดรวม โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระ
สำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

- (3) รายงานการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
ต้องงบการเงินสำหรับปี 2561 ผู้สอบบัญชี ได้แก่
นายพฤกษ์ พิษณุวงษ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เลขที่ 7764 จากบริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ
อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า ไม่พบ
สิ่งที่ผิดปกติให้เชื่อว่างบการเงินระหว่างกาลดังกล่าว
ไม่แสดงฐานะทางการเงินรวม ผลการดำเนินงานรวม
และกระแสเงินสดรวม โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระ
สำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.1.2 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

ตารางสรุปรายการงบดุล งบกำไรขาดทุน งบกระแสเงินสด และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท

	ณ 31 ธันวาคม 2561		ณ 31 ธันวาคม 2562		ณ 31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	196.26	2.33	338.72	3.58	159.41	1.72
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	107.91	1.28	121.46	1.28	52.66	0.57
เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน						
บริษัทร่วม	0.00	0.00	0.00	0.00	74.81	0.81
สินค้าคงเหลือ	4,880.72	57.95	5,848.56	61.84	4,620.09	49.98
เงินมัดจำที่ดิน	235.49	2.80	14.80	0.16	263.84	2.85
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3.02	0.04	1.86	0.02	2.09	0.02
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	5,423.40	64.39	6,325.40	66.88	5,172.91	55.97
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	0.00	0.00	69.64	0.74	43.75	0.47
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	0.00	0.00	0.00	0.00	3.55	0.04
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	785.64	9.33	852.34	9.01	818.53	8.86
ที่ดินและอุปกรณ์	239.32	2.84	153.17	1.62	139.86	1.51
สินทรัพย์สิทธิการใช้	0.00	0.00	0.00	0.00	27.21	0.29
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	11.49	0.14	8.24	0.09	17.05	0.18
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	27.88	0.33	23.77	0.25	19.21	0.21
ที่ดินรอการพัฒนา	1,826.80	21.69	1,871.85	19.79	2,837.93	30.70
เงินฝากธนาคารที่มีการผูกพัน	95.23	1.13	107.86	1.14	120.13	1.30
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	12.59	0.15	45.79	0.48	42.95	0.46
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,998.95	35.61	3,132.66	33.12	4,070.17	44.03
รวมสินทรัพย์	8,422.35	100.00	9,458.06	100.00	9,243.07	100.00

	ณ 31 ธันวาคม 2561		ณ 31 ธันวาคม 2562		ณ 31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	210.25	2.50	208.14	2.20	117.54	1.27
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง	0.00	0.00	0.00	0.00	101.00	1.09
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	302.29	3.59	295.71	3.13	349.33	3.78
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	0.34	0.00	0.38	0.00	0.02	0.00
หนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดในปี	1,055.25	12.53	1,187.06	12.55	1,177.02	12.73
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	30.11	0.36	17.63	0.19	43.41	0.47
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	8.65	0.10	13.02	0.14	11.25	0.12
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,606.89	19.08	1,721.94	18.21	1,799.58	19.47
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า	0.00	0.00	673.95	7.13	650.65	7.04
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	6.31	0.07	6.37	0.07	23.98	0.26
เงินกู้ยืมระยะยาว	1322.19	15.70	1,174.92	12.42	887.34	9.60
หุ้นกู้	1,112.50	13.21	1,400.00	14.80	1,147.72	12.42
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	15.37	0.18	17.30	0.18	17.95	0.19
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	0.70	0.01	0.70	0.01	0.70	0.01
เจ้าหนี้เงินกองทุน	64.19	0.76	70.84	0.75	80.24	0.87
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	30.07	0.36	5.16	0.05	1.02	0.01
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,551.33	30.29	3,349.24	35.41	2,809.59	30.40
รวมหนี้สิน	4,158.22	49.37	5,071.18	53.62	4,609.17	49.87
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						
มูลค่า หุ้นละ 1 บาท	1,220.01	14.49	1,220.01	12.90	1,220.01	13.20
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	451.46	5.36	451.46	4.77	451.46	4.88
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	127.61	1.52	127.60	1.35	127.60	1.38
ยังไม่ได้จัดสรร	2,465.05	29.27	2,588.12	27.36	2,853.75	30.87
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	0	0.00	(0.29)	0.00	(18.89)	(0.20)
รวมส่วนใหญ่นอกบริษัทใหญ่	4,264.12	50.63	4,386.90	46.38	4,633.94	50.13
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.02)	0.00	(0.02)	0.00	(0.03)	0.00
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,264.11	50.63	4,386.87	46.38	4,633.91	50.13
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,422.35	100.00	9,458.06	100.00	9,243.07	100.00

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	ณ 31 ธันวาคม 2561		ณ 31 ธันวาคม 2562		ณ 31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,359.21	93.95	1,680.23	96.56	2,352.07	96.56
รายได้จากการขายที่ดินเปล่า	0	0.00	0.64	0.04	0.00	0.00
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	122.62	4.88	107.46	5.91	37.47	1.54
รายได้จากการขายสินค้า	5.13	0.20	4.85	0.27	0.00	0.00
รายได้อื่น	24.05	0.96	25.50	1.40	46.33	1.90
รวมรายได้	2,511.01	100.00	1,818.68	100.00	2,435.87	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,598.87	63.67	1,119.76	61.57	1,509.01	61.95
ต้นทุนขายที่ดินเปล่า	0.00	0.00	0.13	0.01	0.00	0.00
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	90.39	3.60	67.57	3.72	33.57	1.38
ต้นทุนขายสินค้า	2.18	0.09	3.28	0.18	0.00	0.00
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	422.45	16.82	393.41	21.63	411.69	16.90
ค่าใช้จ่ายอื่น	7.8	0.31	1.27	0.07	16.37	0.67
รวมค่าใช้จ่าย	2,121.69	84.50	1,585.42	87.17	1,970.64	80.90
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้และต้นทุนทางการเงิน	389.32	15.50	233.26	12.83	465.23	19.10
ส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัทร่วมที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	0.00	0.00	0.00	0.00	(1.45)	0.06
รายได้ทางการเงิน	0.00	0.00	2.32	0.13	3.79	0.16
ต้นทุนทางการเงิน	(72.64)	2.89	(70.55)	3.88	(77.04)	3.16
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	316.69	12.61	165.03	9.07	390.53	16.03
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	77.38	3.08	44.93	2.47	88.30	3.62
กำไรก่อนส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	239.31	9.53	120.10	6.60	302.23	12.41
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรสุทธิ	239.31	9.53	120.10	6.60	302.23	12.41
กำไรสุทธิต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.20		0.10		0.25	
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	1,220,011,755		1,220,011,755		1,220,011,755	
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรต่อหุ้น - ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	0.20		0.10		0.25	
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	1,220,011,755		1,220,011,755		1,220,011,755	

ตารางสรุปงบกระแสเงินสดของบริษัท

หน่วย : ล้านบาท

	ปี2561	ปี2562	ปี2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	316.69	165.03	390.53
รายการปรับกระทบกำไรสุทธิเป็นเงินสดรับ			
(จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	11.05	3.06	0
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน	56.29	53.07	50.68
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	0	0	1.45
หนี้สงสัยจะสูญ	0	0.55	11.46
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนตัดจ่าย	5.20	5.27	5.25
ขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สิน	(0.3)	(2.39)	0
ขาดทุนจากการเลิกใช้ทรัพย์สิน	0.86	0.03	0.38
ผลประโยชน์พนักงาน	1.21	5.63	0.64
ค่าใช้จ่ายอื่น	(0.27)	0.29	(8.14)
รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า	0	0	(23.30)
ขาดทุนจากการถูกฟ้องร้อง	0	0	4.58
โอนกลับประมาณการหนี้สินจากการถูกฟ้องร้อง	(3.94)	0	0
ดอกเบี้ยรับ	(0.87)	(2.32)	(3.79)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	72.64	70.55	77.04
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	458.56	298.77	506.78
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้า	(16.42)	(14.10)	48.45
สินค้าคงเหลือ	12.72	(838.59)	394.88
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(151.46)	221.85	(249.27)
ที่ดินรอการพัฒนา	0	(22.33)	0
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	3.72	3.00	2.85
หนี้สินจากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(151.44)	(650.17)	196.91
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(34.14)	(28.83)	57.72
เงินค้างงวดที่ยังไม่รู้เป็นรายได้	(2.65)	0.03	(0.35)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(1.86)	4.37	(1.77)
รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า	0	697.25	0
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	0.23	(24.91)	(4.14)
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(38.42)	647.91	51.46
เงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน	268.71	296.51	755.13
จ่ายดอกเบี้ย	(194.71)	(233.58)	(206.33)
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(78.93)	(91.26)	(66.16)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	(4.93)	(28.33)	482.64

หน่วย : ล้านบาท

	ปี2561	ปี2562	ปี2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทร่วม	0	0	(74.80)
เงินฝากประจำมีการผูกพัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	3.43	(6.03)	5.27
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สิน	1.09	2.66	0.00
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	0.87	2.32	2.44
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	0	0	2.11
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนบริษัทร่วม	0	0	(5.00)
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	(40.81)	(10.64)	(14.56)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(16.22)	(9.86)	0.00
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.04)	(1.16)	(0.68)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนระยะยาวอื่น	0	(70.00)	0
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	(51.68)	(92.71)	(85.22)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก			
สถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	83.66	(2.11)	(90.60)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นบุคคลที่เกี่ยวข้อง	0	0	101.00
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(4.11)	(4.90)	(7.45)
เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	1,222.00	788.87	1,240.90
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาว	(295.26)	(1,068.36)	(1,186.17)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้สุทธิ	0	1,400.00	514.70
เงินสดรับชำระค่าหุ้น	(1,100.00)	(850.00)	(1,112.50)
จ่ายเงินปันผล	(122.00)	0	(36.60)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(215.70)	263.50	(576.72)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(272.32)	142.46	(179.30)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	468.58	196.26	338.72
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	196.26	338.72	159.41

ตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของบริษัท

รายการ	ปี2561	ปี2562	ปี2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.38	3.67	2.87
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.34	0.28	0.27
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.47	0.22	0.29
ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	762.94	1,622.09	1,221.57
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	5.26	3.98	4.78
ระยะเวลารับหนี้ (วัน)	68.39	90.41	75.27
Cash Cycle (วัน)	709.77	1,556.24	1,159.62
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น-อสังหาริมทรัพย์ (%)	32.23	33.36	35.84
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	15.05	12.94	19.10
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%)	9.53	6.60	12.41
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	5.69	2.78	6.70
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการทำงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	2.84	1.34	3.23
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	7.84	3.92	8.39
อัตราการใช้ทุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.30	0.20	0.26
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.98	1.16	0.99
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีการดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)*	0.87	0.91	0.74
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	5.36	3.34	6.35
อัตราการใช้เงินปันผล (%)	49.78	30.47	24.22*

*ยังไม่ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น



OXYGEN COMMUNITY



ปริญญ์ เพชรเกษม 69 : บ้านเดี่ยว หลังใหญ่ 431 ตร.ม พร้อมสวนส่วนตัว
ตกแต่งครบเฟอร์นิเจอร์หลัง บนสังคม 100 ตร.วา

เริ่ม 25 ล้าน*

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในปี 2563 อสังหาริมทรัพย์อยู่ในระดับทรงตัว จากปัจจัยของภาวะเศรษฐกิจ และพ่วงจากพิษโควิด-19 ที่ทำให้ความต้องการรวมถึงความพร้อมในการซื้อที่อยู่อาศัยลดลง ประกอบกับแรงซื้อจากต่างชาติหดหายไป ทำให้ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังอยู่ในภาวะไม่สู้ดีนัก

เมื่อมองถึงอนาคตในปี 2564 ก็อาจเกิดการเปลี่ยนแปลงครั้งใหญ่ในธุรกิจอสังหาฯ ได้เช่นเดียวกัน โดยเฉพาะกลุ่มคอนโดมิเนียมเริ่มต้นจากแนวเส้นทางของรถไฟฟ้าเริ่มเปิดใช้อย่างต่อเนื่องในหลายเส้นทาง เช่น สายสีชมพูที่เชื่อมโยงกว่า 3 จังหวัด กรุงเทพฯ สมุทรปราการ และปทุมธานี กับสายสีทองที่เชื่อมต่อฝั่งกรุงเทพฯ กับธนบุรีได้อย่างไร้รอยต่อ ซึ่งข่าวดีเหล่านี้ก็ดันให้ราคาอสังหาฯ พุ่งขึ้นตามไปด้วย และยามใดราคาที่ดินพุ่งสูง ราคาคอนโดในเมืองก็ยิ่งขึ้นตามไปติดๆ เมื่อราคาคอนโดเทียบเท่ากับทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งรถไฟฟ้าก็เข้าถึงชานเมืองแล้วเช่นกัน ผนวกกับพฤติกรรมระมัดระวังโควิดจึงทำให้ความต้องการคอนโดมิเนียมลดน้อยถอยลง

ขณะที่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ประเมินว่าปี 2564 ธุรกิจอสังหาฯ จะขยายตัวต่อเนื่องจากปลายปี 2563 และจะเห็นสัญญาณชัดเจนได้ช่วงไตรมาส 3 ถึง 4 ของปี 64 ตามภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งคาดว่าจะมียอดโอนกรรมสิทธิ์อยู่ระหว่าง 353,236 - 383,272 หน่วย มีมูลค่า 876,121 - 950,591 ล้านบาท และคาดการณ์ว่าจะมีโครงการเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล เพิ่มขึ้น 88,828 - 102,151 หน่วย มีมูลค่า 400,306 - 448,559 ล้านบาท

ด้านผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ก็สะท้อนว่าปี 2563 นี้ เหมือนภาคอสังหาฯ ถูกโรคระบาดที่ทยอยออกฤทธิ์ ยอดขายก็ลดลงต่อเนื่อง ทั้งผลกระทบจาก LTV ธนาคารไม่ปล่อยสินเชื่อ โควิด-19 ที่ทำให้ยอดขายต่างชาติลดลง เพราะบินมาไม่ได้ ก็โอนห้องไม่ได้ แต่ก็ไม่ได้หายไปทุกทำเล และไม่ได้อยู่ทุกบริษัท เพราะยังมีแรงหนุนจากมาตรการลดค่าโอน ค่าจดจำนองจากภาครัฐเป็นตัวช่วย

(ที่มา : <https://www.pptvhd36.com/news/เศรษฐกิจ/139228>)

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

ในปี 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

และในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยเปิดโครงการใหม่ 3 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 3,679.78 ล้านบาท มีโครงการที่เปิดขายทั้งสิ้น 32 โครงการ มูลค่าโครงการรวม จำนวน 31,319.10 ล้านบาท โดยมียอดขายในปี 2563 เท่ากับ 2,408.82 ล้านบาท และมียอดขายรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 2,427.45 ล้านบาท

ถ้าไล่ขึ้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ใน ปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 760.34 ล้านบาท 560.47 ล้านบาท และ 843.07 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งในปี 2562 และปี 2563 กำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 26.29 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 50.42 ตามลำดับ เนื่องจากการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้น

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 2,359.21 ล้านบาท โดยยอดขายได้ส่งหาริมทรัพย์ดังกล่าวมียอดต่ำกว่ายอดที่รับรู้รายได้ในปี 2560 จำนวน 655.20 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการรับรู้รายได้ลดลงจากบ้านเดี่ยว บ้านทาวน์เฮ้าส์และอาคารชุดพักอาศัย ส่งผลให้การรับรู้รายได้ในปี 2561 ลดลง

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย ได้จัดประเภทรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ใหม่ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ซึ่งมีผลกระทบทำให้ยอดรับรู้รายได้ลดลงจาก 1,728 ล้านบาท เป็น 1,680.23 ล้านบาท

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อย ได้จัดประเภทรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ใหม่ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 ซึ่งมีผลกระทบทำให้ยอดรับรู้รายได้ลดลงจาก 2,427.45 ล้านบาท เป็น 2,352.07 ล้านบาท

ก. รายได้

รายได้หลักของบริษัทและบริษัทย่อยมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรร และประเภทอาคารชุด

พักอาศัย ปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 2,359.21 ล้านบาท 1,680.23 ล้านบาท และ 2,352.07 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย จะมีรายได้มาจากสินค้า 3 ประเภท ได้แก่ 1. บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด 2. ทาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ และ 3. อาคารชุดพักอาศัย โดยโครงสร้างรายได้ของการขายอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทประจำปี 2561 - 2563 มีดังนี้

โครงสร้างรายได้ขายอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละประเภท ปี 2561 - 2563 ดังนี้

รายได้	ผู้ดำเนินการ	2561		2562		2563	
		งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยวตลาดบน	บริษัท	197.00	7.85	159.11	8.74	402.26	16.51
บ้านเดี่ยวตลาดกลาง/บ้านแฝด	บริษัท	825.82	32.89	560.10	30.76	733.28	30.10
ทาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ	บริษัท/ปรีณัฐเวิลด์	1,118.81	44.56	814.63	44.74	963.18	39.54
อาคารชุดพักอาศัย	บริษัท/ปรีณัฐเวิลด์	217.58	8.67	146.38	8.04	253.36	10.40
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	บริษัท/ปรีณัฐเวิลด์	2,359.21	93.95	1,680.23	92.27	2,352.07	96.56
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	เพลีนนารี	122.62	4.88	107.46	5.90	37.47	1.54
รายได้จากการขายสินค้า	ปรีณัฐรีออลชีน(2017)	5.13	0.20	4.85	0.27	0	0
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	ปรีณัฐรีออลชีน(2017)	0.00	0.00	0.64	0.04	0	0
รายได้อื่น	บริษัท/บริษัทย่อย	24.05	0.96	27.82	1.53	46.33	1.90
รวมรายได้ทั้งสิ้น		2,511.01	100.00	1,821.00	100.00	2,435.87	100.00

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

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 มีรายได้จากบ้านเดี่ยวตลาดบนเท่ากับ 197.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.85 ของรายได้รวม ในปี 2562 มีรายได้จากบ้านเดี่ยวตลาดบนเท่ากับ 159.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.74 ของรายได้รวม และในปี 2563 มีรายได้จากบ้านเดี่ยวตลาดบนเท่ากับ 402.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.51 ของรายได้รวม

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยวตลาดกลาง ในปี 2561 ปี 2562 และ ปี 2563 เท่ากับ 825.82 ล้านบาท 560.10 ล้านบาท และ 733.28 ล้านบาท ตามลำดับ โดยปี 2562 ลดลงร้อยละ 32.18 และปี 2563 เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.92 เมื่อเทียบกับปีก่อน

ด้านรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประเภททาวน์เฮ้าส์/โฮมออฟฟิศ ในปี 2561 ปี 2562 ปี 2563 เท่ากับ 1,118.81 ล้านบาท 814.63 ล้านบาท และ 963.18 ล้านบาทตามลำดับ โดยในปี 2562 ลดลงร้อยละ 27.19 เมื่อเทียบกับปีก่อน และในปี 2563 เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.24 เมื่อเทียบกับปีก่อน

บริษัทมีสัดส่วนยอดรับรู้รายได้ปี 2561 มีการรับรู้รายได้จากทาวน์เฮ้าส์ สูงกว่า บ้านเดี่ยวและอาคารชุดพักอาศัยที่มูลค่า 1,118.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.42 ของรายได้ก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2562 มีการรับรู้รายได้จากทาวน์เฮ้าส์ สูงกว่า บ้านเดี่ยวและอาคารชุดพักอาศัยที่มูลค่า 814.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.48 ของรายได้ก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์

และในปี 2563 มีการรับรู้รายได้จากทาวน์เฮ้าส์ ต่ำกว่า บ้านเดี่ยวและอาคารชุดพักอาศัยที่มูลค่า 963.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.95 ของรายได้ก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการ โดยผ่าน บริษัท เพลีนนารี มอลล์ และบริษัทในเครือ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทปรีณัฐ โดยในปี ในปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้จากการให้เช่าและบริการเท่ากับ 122.62 ล้านบาท 107.46 ล้านบาท และ 37.47 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2562 ลดลงร้อยละ 12.36 และ ในปี 2563 ลดลงร้อยละ 65.13 ซึ่งเกิดจากเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562 บริษัท เพลีนนารี มอลล์ จำกัด ได้ตกลงทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าโครงการระยะยาวกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

บัวหลวง เค.อี.ริทอล โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี ซึ่งจะสิ้นสุดสัญญาเช่าในวันที่ 3 ธันวาคม 2592

ข. ดันทุนขาย

ดันทุนขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ และดอกเบี้ยจ่าย โดยในปี 2561 ปี 2562 และ ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีดันทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,598.87 ล้านบาท 1,119.76 ล้านบาทและ 1,509.01 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 67.77 ร้อยละ 62.45 และร้อยละ 64.16 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ

สำหรับในปี 2561 2562 และ 2563 ดันทุนขายลดลงอย่างต่อเนื่องเกิดจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง และจากการควบคุมดันทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในปี 2562 และ ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อย ได้จัดประเภทดันทุนขายอสังหาริมทรัพย์ใหม่ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 มีผลทำให้ยอดรับรู้รายได้อสังหาริมทรัพย์และยอดดันทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงด้วยยอดเดียวกันจำนวน 47.47 ล้านบาทและจำนวน 75.38 ล้านบาท ตามลำดับ

ดันทุนขายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นดันทุนพื้นแปรรูปประกอบด้วย ดันทุนที่ดิน ดันทุนก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการ และดันทุนดอกเบี้ยโครงการ เป็นต้น

ค. ค่าใช้จ่ายรวม

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายรวม เท่ากับ 428.07 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับสัดส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้รวมจะเท่ากับร้อยละ 17.57 เนื่องจากค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่จะเป็นค่าใช้จ่ายคงที่ ปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 ค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 66.91 ล้านบาท 59.39 ล้านบาทและ 67.62 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 11.24 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.86 สาเหตุเนื่องจากปัจจุบัน บริษัทฯ เน้นการโฆษณาผ่านสื่อออนไลน์ที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากมีดันทุนต่ำและได้ผลมากกว่าการลงป้ายโฆษณาและมีการจัดทำโปรโมชั่นส่งเสริมการขายที่เพิ่มขึ้น ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 10.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.01 ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน ซึ่งสัมพันธ์กับรายได้ที่เพิ่มขึ้น

ง. กำไร

บริษัทมีกำไรขั้นต้น ในปี 2561 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 760.34 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 14.66

ในปี 2562 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 560.47 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 26.29

และในปี 2563 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 843.07 ล้านบาท โดยมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 50.42 ซึ่งสัมพันธ์กับยอดขายที่ได้เพิ่มขึ้น

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 239.31 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนกำไรสุทธิ ร้อยละ 9.62 ทั้งนี้กำไรสุทธิของบริษัทในปี 2561 ลดลงเนื่องจากรายได้อสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 120.10 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนกำไรสุทธิ ร้อยละ 6.70 ทั้งนี้กำไรสุทธิของบริษัทในปี 2562 ลดลงเนื่องจากรายได้อสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 302.23 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนกำไรสุทธิ ร้อยละ 12.65 ทั้งนี้กำไรสุทธิของบริษัทในปี 2563 เพิ่มขึ้นเนื่องจากรายได้อสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

จ. อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 5.69 ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 2.78 และในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 6.52

14.2 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 มีมูลค่าเท่ากับ 8,422.35 ล้านบาท 9,458.06 ล้านบาท และ 9,243.07 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2561 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 5,423.40 ล้านบาท และ 2,998.95 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 64.39 และร้อยละ 35.61 ของสินทรัพย์รวม โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้าคงเหลือจำนวน 4,880.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.95 ของสินทรัพย์รวม

ณ สิ้นปี 2562 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 6,325.40 ล้านบาท และ 3,132.66 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 66.88 และร้อยละ 33.12 ของสินทรัพย์รวม โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้าคงเหลือจำนวน 5,848.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 61.84 ของสินทรัพย์รวม

ณ สิ้นปี 2563 สินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเท่ากับ 5,172.91

ล้านบาท และ 4,070.17 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 55.97 และร้อยละ 44.03 ของสินทรัพย์รวม โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นสินค้าคงเหลือจำนวน 4,620.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 49.98 ของสินทรัพย์รวม

ลูกหนี้การค้า-สุทธิ

ณ สิ้น ปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าสุทธิเท่ากับ 7.16 ล้านบาท 4.12 ล้านบาท และ

0.36 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2561 ลูกหนี้การค้าสุทธิเพิ่มขึ้นจากลูกหนี้ระยะสั้นเพิ่มขึ้น ในปี 2562 ลูกหนี้การค้าสุทธิลดลงจากลูกหนี้การค้าระยะสั้น และในปี 2563 ลูกหนี้การค้าสุทธิลดลงจากลูกหนี้การค้าระยะสั้น

โดยมีรายละเอียดของลูกหนี้การค้า ณ สิ้นปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 ดังแสดงในตาราง

รายละเอียดของลูกหนี้การค้า ณ สิ้นปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 ดังนี้

รายละเอียดลูกหนี้	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ในกำหนด	4,086,308.96	242,184.05	0.00
เกินกำหนดระหว่าง 1 – 90 วัน	2,543,774.67	3,832,988.13	0.00
เกินกำหนดระหว่าง 91–180 วัน	230,368.72	3,250.29	0.00
เกินกำหนดระหว่าง 181–360 วัน	302,042.88	91,222.09	54,174.00
เกินกำหนดเกินกว่า 360 วัน	13,918,689.73	14,418,016.02	14,766,879.00
รวม	21,081,184.96	18,587,660.58	14,821,053.00
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	13,918,689.73	14,465,145.96	14,465,146.00
ลูกหนี้การค้า-สุทธิ	7,162,495.23	4,122,514.62	355,907

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ โดยประเมินจากลูกหนี้ที่บริษัทและบริษัทย่อยคาดว่าจะเรียกเก็บเงินไม่ได้ ประกอบกับประวัติการจ่ายชำระหนี้ที่ผ่านมาในอดีต มาร่วมในการพิจารณา ณ สิ้นปี 2561 ปี 2562 และในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญรวมเท่ากับ 14.47 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยมีลูกหนี้เกินกว่า 360 วัน ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 14.77 โดยเป็นลูกหนี้ค้าวัสดุก่อสร้างของบริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) (2017) จำกัด ซึ่งปัจจุบันฝ่ายบริหารได้มีการกำหนดนโยบายที่ชัดเจนเกี่ยวกับการกำหนดวงเงิน อายุหนี้ และการดำเนินการฟ้องร้องเพื่อให้ลูกหนี้กลุ่มดังกล่าวชำระหนี้ ทั้งนี้ ในปัจจุบัน จำนวนหนี้ดังกล่าวทางบริษัทฯ ได้ตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญทั้งจำนวน รวมไปถึงการปรับปรุงเงื่อนไขการจ่ายเงินค่างวดงานในการก่อสร้างของผู้รับเหมา โดยบริษัทสามารถนำค่าวัสดุก่อสร้างที่ บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) (2017)

จำกัด จำหน่ายให้กับผู้รับเหมาไปหักออกจากค่างวดงานในการก่อสร้างที่บริษัทต้องจ่ายให้กับผู้รับเหมาได้ และ ณ สิ้นปี 2563 ยอดลูกหนี้การค้าสุทธิจำนวน 0.36 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้การค้าของบริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด ซึ่งเมื่อเทียบกับปีก่อนมียอดลูกหนี้การค้าสุทธิลดลงเกิดจากเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562 บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด ได้ตกลงทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าโครงการระยะยาวกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวง เค.อี.ริเทล โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี ซึ่งจะสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงวันที่ 3 ธันวาคม 2592

การชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

ณ สิ้นปี 2563 บริษัทมียอดมูลค่าขายสะสม จำนวน 23,596.84 ล้านบาท ทั้งนี้มียอดเงินที่ชำระแล้วสะสมจำนวน 23,587.61 ล้านบาท คิดเป็นยอดที่รับชำระแล้วร้อยละ 99.96 ส่วนจำนวนเงินที่ยังไม่ครบกำหนดชำระมีจำนวน 9.23 ล้านบาท

รายละเอียดการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

โครงการ	มูลค่าที่ขายแล้ว	เงินที่ถึงกำหนดชำระสะสม		เงินที่ชำระแล้วสะสม		ยอดคงค้างสะสม		คงเหลือจำนวนเงินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	
		ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายได้	ล้านบาท	ร้อยละของมูลค่าที่ขายได้
ประยูรศิริ-นวนิรินทร์	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
สิริทวารวรา	1,140.22	1,140.22	100.00	1,140.22	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ชีริน พระราม 2 - ทำข้าม	1,191.22	1,191.22	100.00	1,191.22	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ชีริน เพชรเกษม พุทธมณฑลสาย 3	954.76	954.76	100.00	954.76	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ปริญ สาทร ราชพฤกษ์	1,882.46	1,882.46	100.00	1,882.46	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Iconature พระราม 2	928.51	928.51	100.00	928.51	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
อีคอนเนเจอร์ รามอินทรา 109	1,205.39	1,205.39	100.00	1,205.39	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ชีริน ราชพฤกษ์ แจ้งวัฒนะ	39.64	39.64	100.00	39.64	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ปริญญ์โลโก้ เพชรเกษม 69	109.29	109.29	100.00	109.29	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมบ้านเดี่ยว	8,317.94	8,317.94	100.00	8,317.94	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ซีดีเซนส์ พระราม 2-ทำข้าม	1,227.74	1,227.74	100.00	1,227.74	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ชิกเดนเจอร์ เอกชัย-บางบอน	720.75	720.75	100.00	720.75	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ชิกเดนเจอร์ รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 24)	517.20	517.20	100.00	517.20	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Corazon ประชาชื่น	785.03	785.03	100.00	785.03	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ซีดีเซนส์ เพชรเกษม 69	934.88	934.88	100.00	934.88	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ซีดีเซนส์ รามอินทรา (พระยาสุเรนทร์ 30)	605.55	605.55	100.00	605.55	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ซีดีเซนส์ ศาลายา	1,197.80	1,197.80	100.00	1,197.80	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมทาวน์เฮ้าส์	5,988.94	5,988.94	100.00	5,988.94	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
The Pulse สาทรพร้าว 44	320.85	320.85	100.00	320.85	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
The Complete ราชปรารภ	1,640.19	1,640.19	100.00	1,640.19	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
The Pulse พลัสโยธิน	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-นราธิวาส	370.34	370.34	100.00	370.34	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
สมาร์คคอนโด รัชพล	728.88	728.88	100.00	728.88	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เซล รัตนาธิเบศร์	1,112.38	1,112.38	100.00	1,112.38	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เซล พลัส ตลาดพลู	121.36	119.19	98.21	119.19	98.21	0.00	0.00	2.17	1.79
เซล ศาลายา (1, 3, 5, 7, 9, 11)	422.72	422.72	100.00	422.72	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมคอนโดประยูรศิริ	7,224.04	7,221.87	99.97	7,221.87	99.97	0.00	0.00	2.17	0.03
รวมประยูรศิริ	21,530.91	21,528.74	99.99	21,528.74	99.99	0.00	0.00	2.17	0.01
อีคอนเนเจอร์ ศาลายา	873.28	873.28	100.00	873.28	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ฟอร์เร่ ลำลูกกา คลอง 5	84.07	84.07	100.00	84.07	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมบ้านเดี่ยว	957.34	957.34	100.00	957.34	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ซีดีเซนส์ รัชสิงห์ (นอร์ธเทิร์น ไพรม์ พรีเมียร์)	251.40	251.40	100.00	251.40	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ฟอร์เร่ ลำลูกกา คลอง 5	162.01	159.52	98.46	159.52	98.46	0.00	0.00	2.49	1.54
ฟอร์เร่ ปิ่นเกล้า พุทธมณฑล สาย 5	174.14	171.55	98.52	171.55	98.52	0.00	0.00	2.58	1.48
รวมบ้านทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	587.54	582.47	296.98	582.47	296.98	0.00	0.00	5.07	3.02
เซล ศาลายา (2, 4, 6, 8, 10)	406.50	406.50	100.00	406.50	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เซล รัตนาธิเบศร์ (พล 2)	114.54	112.55	98.26	112.55	98.26	0.00	0.00	1.99	1.74
รวมคอนโดประยูรเจมส์	521.04	519.05	99.62	519.05	99.62	0.00	0.00	1.99	0.38
รวมประยูรเจมส์	2,065.93	2,058.87	99.66	2,058.87	99.66	0.00	0.00	7.06	0.34
รวมประยูรศิริ+ประยูรเจมส์	23,596.84	23,587.61	99.96	23,587.61	99.96	0.00	0.00	9.23	0.04

หมายเหตุ : เก็บข้อมูลจากเงินค้างงวดที่ครบกำหนดชำระ โดยบริษัทยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า โดยยอดเงินค้างชำระที่ปรากฏในตารางข้างต้นจะแตกต่างจากลูกค้าที่ค้างชำระในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เนื่องจากบันทึกโดยใช้วิธีรับรู้เมื่องานเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าแล้ว การเก็บตัวเลขด้วยวิธีที่ต่างกันนี้ ทำให้ยอดลูกค้าที่ค้างชำระในตารางข้างต้นมียอดสูงหรือต่ำกว่าเงินค้างชำระในงบการเงิน

สินค้าคงเหลือ

ปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้าคงเหลือเท่ากับ 4,880.72 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากสินค้าคงเหลือประเภทที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 54.61 ของยอดรวมสินค้าคงเหลือ

ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้าคงเหลือเท่ากับ 4,620.09 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากสินค้าคงเหลือประเภทที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 50.08 ของยอดรวมสินค้าคงเหลือ

ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินค้าคงเหลือเท่ากับ 5,848.56 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากสินค้าคงเหลือประเภทที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 58.32 ของยอดรวมสินค้าคงเหลือ

รายละเอียดของสินค้าคงเหลือ ณ สิ้นปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : บาท)

รายละเอียด	ณ 31 ธันวาคม 2561	ณ 31 ธันวาคม 2562	ณ 31 ธันวาคม 2563
สินค้าสำเร็จรูป			
- อาคารชุด	43,773,266.61	25,459,282.33	134,258,724.00
- บ้านเพื่อขาย	58,750,902.51	110,154,411.27	167,598,325.00
- วัสดุก่อสร้าง	0	0	0
- วัสดุสิ้นเปลือง	1,302,645.26	833,264.56	65,118.00
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	2,665,386,046.83	3,410,916,706.74	2,313,852,803.00
งานระหว่างก่อสร้าง	1,432,359,260.79	1,571,977,515.81	1,327,787,092.00
ค่าใช้จ่ายที่ยังข้องกับโครงการ	225,623,586.90	235,397,978.77	213,725,578.00
ดอกเบี้ยรอการตัดบัญชี	453,520,690.36	493,825,755.85	462,805,409.00
รวม	4,880,716,399.26	5,848,564,915.33	4,620,093,049.00

ณ สิ้นปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ละโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 2,718.86 ล้านบาท 3,531.75 ล้านบาท และ 3,646 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ 2,172.60 ล้านบาท 2,092.76 ล้านบาท และ 2,020 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยได้นำไปจดจำนองเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน วงเงินอาวัลตั๋วสัญญาใช้เงิน และเงินกู้ยืมระยะยาว วงเงินในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน และค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

ณ สิ้นปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนโครงการ จำนวน 122.06 ล้านบาท 161.99 ล้านบาท และ 123.27 ล้านบาท ตามลำดับ

บริษัทไม่มีความจำเป็นต้องตั้งสำรองการด้อยค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากบริษัทได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทำการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีไว้เพื่อขายของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งผลการประเมินราคาทรัพย์สินมีมูลค่าสูงกว่าราคาทุนเดิม

ที่ดินและอุปกรณ์-สุทธิ

ณ สิ้น ปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อย มีที่ดินและอุปกรณ์สุทธิ จำนวน 239.32 ล้านบาท 153.17 ล้านบาท และ 139.86 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2562 ลดลง

ร้อยละ 36 และลดลงในปี 2563 ร้อยละ 8.69 เกิดจากค่าเสื่อมราคาลดลง

โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอุปกรณ์สุทธิ ณ วันสิ้น ปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 ดังแสดงในตาราง

(หน่วย : บาท)

รายละเอียด	ณ 31 ธันวาคม 2561	ณ 31 ธันวาคม 2562	ณ 31 ธันวาคม 2563
ที่ดิน	76,773,590.95	76,773,590.95	76,778,991.00
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	51,820,816.84	12,516,927.00	12,516,927.00
เครื่องจักร	4,158,222.01	4,158,222.01	4,065,346.00
เครื่องจักรและอุปกรณ์	65,262,250.79	63,214,273.65	59,153,172.00
แคมป์คนงาน	471,748.63	471,748.63	471,749.00
ตกแต่งและส่วนปรับปรุงอาคาร	97,977,295.90	11,378,362.90	11,365,523.00
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	3,680,410.06	4,141,753.03	4,141,753.00
เครื่องใช้สำนักงาน	27,997,025.09	27,415,960.07	22,406,470.00
คอมพิวเตอร์	39,080,081.05	42,057,697.42	37,685,626.00
ยานพาหนะ	43,142,642.53	47,261,051.04	33,522,041.00
งานระหว่างก่อสร้าง	8,850,547.93	4,625,863.66	4,826,431.00
รวม	389,756,656.35	289,857,228.35	281,870,952.00
ค่าเสื่อมราคาสะสม	177,085,386.19	155,309,776.60	141,539,987.00
ค่าเพื่อการด้อยค่า	2,742,542.88	468,628.58	468,628.00
ที่ดินและอุปกรณ์-สุทธิ	239,320,702.71	153,173,967.82	139,862,337.00

ที่ดินรอการพัฒนา

ณ สิ้นปี 2561 และปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 1,826.80 ล้านบาท และ 1,871.85 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 45.04 ล้านบาท เกิดจากบริษัท มีการจัดประเภทสินทรัพย์เหลือ จำนวน 22.71 ล้านบาท เป็นที่ดินรอการพัฒนา

และ ณ สิ้นปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับ 2,837.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 966.09 ล้านบาท เกิดจากบริษัทมีการจัดประเภทสินทรัพย์เหลือเป็นที่ดินรอการพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ สิ้นปี 2561 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 785.64 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการพัฒนาศูนย์การค้าขนาดเล็ก บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ทั้งจำนวนเป็นหลักประกันในการค้าประกันเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

ณ สิ้นปี 2562และปี 2563 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 852.34 ล้านบาท และจำนวน 818.53 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเกิดจากการพัฒนาศูนย์การค้าขนาดเล็ก ในวันที่ 4 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยได้ตกลงทำสัญญาให้เข้าช่วงที่ดินและเข้าโครงการระยะยาวกับทรูสตีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี.ริทล อายุสัญญาเช่า 30 ปี

เงินฝากธนาคารที่มีการผูกพัน

ณ สิ้น ปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อย มีเงินฝากธนาคารที่มีการผูกพันเท่ากับ 95.23 ล้านบาท 107.86 ล้านบาท และ 120.13 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2563 เงินฝากออมทรัพย์บางส่วนของบริษัท จำนวน 80.24 ล้านบาท เป็นเงินฝากมาจากการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางจากลูกค้า ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยมีการผูกพันที่ต้องโอนส่งมอบเงินดังกล่าว เมื่อได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละโครงการแล้วเสร็จ โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้บันทึกหนี้สินดังกล่าวเป็นเจ้าหนี้อื่น ส่วนที่เหลือนำไปเป็นหลักทรัพย์ค้าประกันเพื่อในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน

สภาพคล่อง

กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานลดลงเท่ากับ 4.93 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายเงินเพิ่มเพื่อพัฒนาโครงการและจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดิน

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานลดลงเท่ากับ 28.29 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการจ่ายเงินเพิ่มเพื่อพัฒนาโครงการและจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดิน

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้นเท่ากับ 482.64 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากรายได้จากการขายสินค้าเพิ่มขึ้นทำให้เงินสดเพิ่มขึ้น

กระแสเงินสดจากการลงทุน

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนลดลงเท่ากับ 51.68 ล้านบาท โดยหลักมาจากการซื้อเครื่องจักรและอุปกรณ์ และซื้อสิทธิบัตรเพื่อการลงทุน

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนลดลงเท่ากับ 92.76 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการลงทุนกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์บัวหลวง เค.อี.ริทล จำนวน 70 ล้านบาท

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในการลงทุนลดลงเท่ากับ 85.23 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากเงินสดจากการให้กู้ยืมบริษัทแก่บริษัทร่วม

กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิลดลงเท่ากับ 215.71 ล้านบาท ลดลงจากการคืนเงินกู้ยืมระยะยาว และการจ่ายเงินปันผล

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิเพิ่มขึ้นเท่ากับ 263.50 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิเพิ่มขึ้นเท่ากับ 576.72 ล้านบาท จากการจ่ายชำระหุ้นกู้

กระแสเงินสดสุทธิ

โดยสรุป ณ สิ้นปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิลดลงเท่ากับ 272.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 142.46 ล้านบาท และลดลง 179.30 ล้านบาท ตามลำดับ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่องสำหรับ ปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 เท่ากับ 3.38 เท่า 3.67 เท่า และ 2.87 เท่า ตามลำดับ และมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วในระยะเวลาดังกล่าวเท่ากับ 0.34 เท่า 0.28 เท่า และ 0.27 เท่า ตามลำดับ โดยในปี 2563 อัตราส่วน

สภาพคล่องปรับตัวลดลงจากปี 2562 เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนลดลง

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 โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้นำเงินไปลงทุนในกองทุนเปิด-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 และบริษัทได้จัดตั้งบริษัท 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 ประยูรเวนเจอร์ จำกัด จากบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) ทำให้บริษัท ประยูรศิริ ได้ถือหุ้นในบริษัท ประยูรเวนเจอร์ 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 ประยูร เอนเนอร์จี้ จำกัด ดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า

จากพลังงานแสงอาทิตย์ และพลังงานทดแทนสำหรับบ้านพักอาศัย อาคารสำนักงาน ออกแบบก่อสร้างโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ตลอดจนดูแลบำรุงรักษาระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียน นอกจากนี้บริษัทยังให้เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่ บริษัท ปรีญสิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด เพื่อซื้อที่ดินมูลค่าประมาณ 43 ล้านบาทสำหรับใช้ในการสร้างโรงงาน โดยในปี 2557 บริษัท ปรีญสิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด ได้จ่ายชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้ว

ในปี 2557 บริษัทได้ลงทุนในบริษัท เพลินแลนด์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจสวนสนุกและศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็ก ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียน และ บริษัท อีทเทอร์รี่ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจภัตตาคารร้านอาหาร ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียน ซึ่งทั้งสองบริษัทเป็นบริษัทในเครือบริษัท เพลินนารี จำกัด

ในปี 2563 บริษัทได้ลงทุนซื้อหุ้นสามัญของบริษัท วิมานอุดร จำกัด และบริษัท อุดรอินฟิน จำกัด จำนวน 25,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียน

แหล่งที่มาของเงินทุน

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2561 ปี 2562 และ ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินมูลค่า 4,158.24 ล้านบาท 5,071.18 ล้านบาท และ 4,609.17 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.95 และลดลงร้อยละ 9.11 ตามลำดับ

ในปี 2561 สาเหตุมาจากการลดลงของหุ้นกู้ ในปี 2562 สาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นรายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า บริษัทและบริษัทย่อยตกลงให้เข้าโครงการระยะยาวของโครงการเพลินนารี มอลล์ จำกัด และในปี 2563 ลดลงเนื่องจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการลดลงของหุ้นกู้เนื่องจากมีการชำระคืน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

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

ในปี 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ประจำปี 2562 มีมติให้จ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดสำหรับผลการดำเนินงานปี 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท เป็นจำนวนเงิน 36.60 ล้านบาท โดยจ่ายจากกำไรสุทธิ

ในปี 2562 ที่ประชุมกรรมการบริษัท ณ วันที่ 24 เมษายน 2563 มีมติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเป็นเงินสดสำหรับผลการดำเนินงาน ประจำปี 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.03 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงิน 36.60 ล้านบาทโดยจ่ายจากกำไรสุทธิ

ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

ณ สิ้นปี 2561 ปี 2562 และ ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เท่ากับ 0.98 เท่า และ 0.99 เท่าตามลำดับ สำหรับปี 2563 ยอดหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากปี 2562 เนื่องจากบริษัทฯ มียอดหนี้สินลดลง โดยบริษัทมีนโยบายรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับประมาณ 1.2 เท่า เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทและผู้ลงทุน แต่เนื่องจากบริษัทมีแผนงานขยายธุรกิจเพิ่มขึ้นทั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการลงทุนของบริษัทย่อย

14.3 ปัจจัยและอิทธิพลที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

จากเหตุการณ์ต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นภาวะทางการเมืองภายในประเทศ การสูงขึ้นของหนี้ครัวเรือน การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ปัญหาราคาน้ำมัน อัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น การขาดความเชื่อมั่นของผู้บริโภค การเกิดภัยพิบัติต่างๆ เป็นต้น ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญต่อความต้องการ และการตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ดังนั้นหากมีปัจจัยต่างๆ เข้ามากระทบต่อผู้บริโภค อาจทำให้ความต้องการของผู้บริโภคต่อที่อยู่อาศัยนั้นเปลี่ยนแปลงไปซึ่งหากเป็นปัจจัยด้านลบอาจทำให้บริษัทขายสินค้าได้ช้าลง อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจด้านการเงินสินเชื่อในปริมาณสูงขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่อง รวมถึงความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

อย่างไรก็ตามจากการมุ่งเน้นผลิตภัณฑ์และบริการ ภายใต้สโลแกน “The Art Of Living” เพื่อให้ได้รับการยอมรับและความเชื่อมั่นจากลูกค้าภายใต้ตราสินค้า “ปรีญสิริ” โดยบริษัทมีการลดผลกระทบดังกล่าวข้างต้นด้วยการทำวิจัยและศึกษาพฤติกรรมของผู้บริโภคก่อนการพัฒนาโครงการ เพื่อให้มั่นใจว่าผลิตภัณฑ์ของบริษัทตรงกับความต้องการของลูกค้ามากที่สุด ประกอบกับการวางแผนการก่อสร้างให้สอดคล้องกับประมาณการขยาย โดยหากเป็นโครงการใหญ่จะมีการแบ่งการพัฒนาโครงการออกเป็นระยะ (เฟส) ซึ่งหากบริษัทขายสินค้าได้ช้าลง บริษัทก็สามารถชะลอหรือหยุดงานก่อสร้างไว้ชั่วคราวได้ อีกทั้งบริษัทยังทำการส่งเสริมการตลาดอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างการรับรู้ต่อตราสินค้าของบริษัท เพื่อจูงใจให้เกิดความต้องการผลิตภัณฑ์และเพื่อเตือนการจดจำสินค้า ซึ่งยังช่วยสร้างความเชื่อมั่นในตัวผลิตภัณฑ์ และภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัท

ในไตรมาส 4 ปี 2563 ยังหดตัวจากระยะเดียวกันปีก่อนจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 อย่างไรก็ดี ทุกภาคธุรกิจเริ่มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ต่อเนื่องจากไตรมาสก่อน ยกเว้นในภาคการผลิตที่ ส่วนใหญ่เห็นการฟื้นตัวค่อนข้างชัดเจนโดยภาคอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างยังฟื้นตัวแบบค่อยเป็นค่อยไป

ตามกำลังซื้อและความสามารถในการเข้าถึงสินค้าของครัวเรือน สำหรับภาคการค้าและการท่องเที่ยวได้รับผลบวกมากขึ้นจากมาตรการภาครัฐ ที่ช่วยกระตุ้นการบริโภคและการท่องเที่ยว แต่ระดับรายได้ของธุรกิจทั้งสองกลุ่มนี้ยังอยู่ต่ำกว่าระดับก่อนเกิด COVID-19 พอสมควร ทั้งนี้ ความเชื่อมั่นโดยรวมที่อยู่ในระดับต่ำและกำลังซื้อที่อ่อนแอยังคงเป็นปัจจัยกดดันการลงทุน และการจ้างงาน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงหดตัวเมื่อเทียบกับระยะเดียวกันปีก่อนจากด้านอุปสงค์ทั้งในประเทศที่ยังอยู่ในระดับต่ำ และอุปสงค์ต่างประเทศที่ลดลงมากจากข้อจำกัดของการเดินทางระหว่างประเทศ อย่างไรก็ดี ยอดขายของที่อยู่อาศัยแนวราบ โดยเฉพาะในระดับราคากลางถึงบนยังขยายตัวได้บ้าง จากกำลังซื้อของกลุ่มผู้มีรายได้ประจำ

และกลุ่มผู้มีรายได้สูงขณะที่ยอดขายอาคารชุดและที่อยู่อาศัยแนวราบในระดับราคาต่ำยังคงหดตัวค่อนข้างมาก ซึ่งเป็นผลมาจากความเข้มงวดของการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน ทั้งต่อผู้ประกอบการและผู้ซื้อสำหรับธุรกิจก่อสร้างที่รับงานภาคเอกชนหดตัวค่อนข้างมากตามการลงทุนที่ชะลอตัวลง ทั้งในภาคการผลิต โรงแรมและบริการ รวมถึงภาคอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ธุรกิจที่รับงานภาครัฐยังขยายตัวต่อเนื่อง

แนวโน้มภาวะธุรกิจในไตรมาสที่ 1 ปี 2564 ยังคงหดตัวเมื่อเทียบกับระยะเดียวกันปีก่อนอย่างไรก็ตามก่อนการระบาดระลอกใหม่ในช่วงปลายเดือนธันวาคมผู้ประกอบการส่วนใหญ่ประเมินว่า ไตรมาส 1 ปี 2564 ธุรกิจจะสามารถฟื้นตัวต่อเนื่องได้จากไตรมาส 4 ปี 2563 จากการที่ทั้งกลุ่มผู้ประกอบการและกลุ่มผู้บริโภคเริ่มปรับตัวและมีความมั่นใจมากขึ้น อย่างไรก็ตามการระบาดระลอกใหม่ น่าจะส่งผลให้การฟื้นตัวของภาคธุรกิจมีแนวโน้มล่าช้าออกไปกว่าที่เคยคาดไว้โดยผู้ประกอบการ ส่วนหนึ่งมีความกังวลว่าการแพร่ระบาดระลอกใหม่จะส่งผลกระทบต่อแรงกว่าการระบาดในรอบแรกจากปัจจัยด้านสภาพคล่องและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค โดยเฉพาะผู้ประกอบการในภาคการท่องเที่ยว การค้าและการบริการ

(ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย)

14.4 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนให้ผู้สอบบัญชีในรอบบัญชี ปี 2561 ปี 2562 และ ปี 2563 จำนวน 3.24 ล้านบาท 3.37 ล้านบาท และ 3.37 ล้านบาทตามลำดับ โดยบริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนอื่นที่ไม่ใช่ค่าสอบบัญชี

14.5 อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิฯ

ณ วันสิ้นปี 2561 ปี 2562 และ ปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิฯ ที่จะต้องดำรงไว้ให้ไม่เกิน 2:1 เท่า

โดยบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.98 เท่า 1.16 เท่า และ 0.99 เท่าตามลำดับ โดยการที่บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากปี 2562 เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินลดลงจากจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้

นอกจากนี้ ณ วันสิ้นปี 2561 ปี 2562 และปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีการระดมเงินจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิฯ ที่จะต้องดำรงไว้ให้ไม่เกิน 2:1 เท่า

โดยบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีการระดมเงินจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.87 เท่า 0.91 เท่า และ 0.74 เท่าตามลำดับ โดยการที่บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีการระดมเงินจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องจากบริษัทมีส่วนของหนี้สินลดลง

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการ บริหารของ บริษัทฯ หรือผู้ดำรงตำแหน่งบริหารสูงสุดในสายงานบัญชี ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญ เกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อยแล้ว

(2) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทฯ มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และข้าพเจ้าได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ต่อผู้สอบบัญชี และกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ แล้ว 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	.....
นายนิรุธ อินทรท่าฉาง	กรรมการ	.....
ผู้รับมอบอำนาจ		
นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย	กรรมการบริหาร	.....

ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่าข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้สอบถามแล้วดังกล่าวข้างต้น

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกัน กับที่ข้าพเจ้าได้สอบถามแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือ

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

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. ชื่อ-สกุล ศ.ดร.วรภัทร โธณะเกษม
ตำแหน่ง ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ
อายุ 72

วุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

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

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง

2552-ปัจจุบัน ประธานกรรมการบริษัท : บริษัท ปรีณัฐรี จำกัด
กรรมการอิสระ (มหาชน)
2555-ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ : มูลนิธิสถาบันวิจัย
และพัฒนาองค์กร
ภาครัฐ (IRDP)
2545-2552 กรรมการผู้จัดการ : บริษัท กรีสเทคตั้ง จำกัด
2517-2538 ตำแหน่งสุดท้าย : ธนาคารกสิกรไทย
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ จำกัด (มหาชน)

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)

- (ไม่มี)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

- (ไม่มี)

2. ชื่อ-สกุล รองศาสตราจารย์อัญชลี พัฒนเสริญ
ตำแหน่ง ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
อายุ 69

วุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท ด้านการบัญชี 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 ไอรา คาเปปิตอล
กรรมการตรวจสอบ จำกัด (มหาชน)
2553-ปัจจุบัน กรรมการอิสระและ : บริษัท หลักทรัพย์ ไอรา
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 /
ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
อายุ 63

วุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท สาขาวิชาการจัดการงานก่อสร้าง มหาวิทยาลัยศิลปากร
- ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร
- DCP ประจำปี 2553
- เข้าอบรมหลักสูตร ACP ประจำปี 255

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง

2552-ปัจจุบัน กรรมการตรวจสอบและ : บริษัท ปรีณสิริ จำกัด
กรรมการอิสระ (มหาชน)
2561-ปัจจุบัน สถาปนิกที่ปรึกษา บริษัท แอดเวนเทค ซิสเต็ม
เอ็นจิเนียริง จำกัด
ปัจจุบัน ที่ปรึกษา : สถาปนิกอิสระ
2558-2560 กรรมการกองทุน : สมาคมสถาปนิกสยาม
ในพระบรมราชูปถัมภ์

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)

- (ไม่มี)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

- (ไม่มี)

4. ชื่อ-สกุล ดร.วิลาวัลย์ ธรรมชาติ
ตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบ /กรรมการอิสระ
อายุ 52

วุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาเอก รัฐประศาสนศาสตรดุษฎีบัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต
- DCP ประจำปี 2560

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง

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

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)

- (ไม่มี)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

- (ไม่มี)

5. ชื่อ-สกุล นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย
ตำแหน่ง ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการผู้จัดการ
อายุ 73

วุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาศิลปศาสตรบัณฑิตเกิตติศักดิ์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลพระนคร
- ประสบการณ์ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กว่า 20 ปี
- DAP รุ่นที่ 20 ประจำปี 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 ประยงค์ จำกัด (มหาชน)
2554-2559	ประธานกรรมการบริหารและกรรมการบริษัท	: บริษัท ประยงค์ จำกัด (มหาชน)
2543-2551	ประธานกรรมการบริหาร/กรรมการบริษัทและกรรมการผู้จัดการ	: บริษัท ประยงค์ จำกัด (มหาชน)
2550-2554	กรรมการบริษัท	: บริษัท ประยงค์ จำกัด
2550-ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	: บริษัท ประยงค์ 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
อายุ 60

วุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

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

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง

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

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)

- 0.20

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

- น้องชายของ นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัยและอาของนายชัยรัตน์ โกวิทจินดาชัย

7. ชื่อ-สกุล นายปริญญ์ โกวิทจินดาชัย
ตำแหน่ง กรรมการบริษัท
อายุ 33

8. ชื่อ-สกุล นายนิรุฒ อินทรธำมาช
ตำแหน่ง กรรมการบริษัท
อายุ 60

วุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท (M.B.A) MIT Sloan School of Management
- ปริญญาโท (M.P.A) Harvard Kennedy School
- ปริญญาตรี Babson College

หลักสูตรการอบรม

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

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง

2562-ปัจจุบัน กรรมการบริษัท : บริษัท ปรีณัฐ จำกัด (มหาชน)

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)

- 4.13

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

- เป็นบุตรของ นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย

วุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาตรี บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

หลักสูตรการอบรม

- Director Certification Program – DCP96
(Thai Institute of Director) Mini MBA (มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์)
- Advance Financial Management Program
(มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์)

ประสบการณ์ทำงานย้อนหลัง

2563-ปัจจุบัน กรรมการบริษัท : บริษัท ปรีณัฐ จำกัด (มหาชน)

2560-ปัจจุบัน กรรมการบริษัท : บริษัท ดีคอนโปรดักส์ จำกัด (มหาชน)

2548-ปัจจุบัน รองกรรมการผู้จัดการ สายบัญชีและการเงิน : บริษัท ดีคอนโปรดักส์ จำกัด (มหาชน)

2554-ปัจจุบัน กรรมการบริษัท : บริษัท ร่มโพธิ์ โปรดักส์ จำกัด

2550-ปัจจุบัน กรรมการบริษัท : บริษัท อรดา จำกัด

สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)

- (ไม่มี)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร

- (ไม่มี)

หมายเหตุ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทได้แก่ ลำดับที่ 5, 6 และ 7 โดยมี นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย, นายขวัญชาย มงคลกิจทวีผล และ นายปริญญ์ โกวิทจินดาชัย กรรมการสองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

ตารางแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งของผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

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	โธณะเกษม	/ , 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			
นายนิรุ	อินทราทอง*	/							
นายชัยรัตน์	โกวิทจินดาชัย	/ , // , 0		/ , // , 0			/ , // , 0		
นายพพวรรณ	ปิ่อมหลักทอง						/ , // , 0	/ , // , 0	/ , // , 0
นายชาโอ	โกวิทจินดาชัย		/ , // , 0	/ , // , 0	/ , // , 0	/ , // , 0			
นางสาวละอองดาว	ทรงสัณย์					/ , // , 0			

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

* กรรมการได้รับการแต่งตั้ง วันที่ 17 กรกฎาคม 2563

บริษัท ปรีณาสรี จำกัด (มหาชน)

แบบประเมินความเพียงพอของการควบคุมภายใน (วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

การตอบแบบประเมินในแต่ละข้อ ควรอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติจริง หากประเมินแล้วพบว่าบริษัทยังขาดการควบคุมภายในที่เพียงพอในข้อใด (ไม่ว่าจะเป็นการไม่มีระบบในเรื่องนั้น หรือมีแล้วแต่ยังไม่เหมาะสม) บริษัทควรอธิบายเหตุผลและแนวทางแก้ไขประกอบไว้ด้วย

การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)

1. องค์กรแสดงถึงความยึดมั่นในคุณค่าของความซื่อตรง (integrity) และจริยธรรม			
	คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
1.1	คณะกรรมการและผู้บริหารกำหนดแนวทาง และมีการปฏิบัติที่อยู่บนหลักความซื่อตรง และการรักษาจรรยาบรรณในการดำเนินงาน ที่ครอบคลุมถึง		
1.1.1	การปฏิบัติหน้าที่ประจำวัน และการตัดสินใจในเรื่องต่างๆ	✓	
1.1.2	การปฏิบัติต่อผู้ค้า ลูกค้า และ บุคคลภายนอก	✓	
1.2	มีข้อกำหนดที่เป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อตรง และรักษาจรรยาบรรณ ที่ครอบคลุมถึง		
1.2.1	มีข้อกำหนดเกี่ยวกับจริยธรรม (Code of Conduct) สำหรับผู้บริหารและพนักงาน ที่เหมาะสม	✓	
1.2.2	มีข้อกำหนดห้ามผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกิจการ ซึ่งรวมถึงการห้ามคอร์รัปชันอันทำให้เกิดความเสียหายต่อองค์กร ¹	✓	
1.2.3	มีบทลงโทษที่เหมาะสมหากมีการฝ่าฝืนข้อกำหนดข้างต้น	✓	
1.2.4	มีการสื่อสารข้อกำหนดและบทลงโทษข้างต้นให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคน รับทราบ เช่น รวมอยู่ในการปฐมนิเทศพนักงานใหม่ ให้พนักงานลงนามรับทราบ ข้อกำหนดและบทลงโทษเป็นประจำทุกปี รวมทั้งมีการเผยแพร่ Code of Conduct ให้แก่พนักงานและบุคคลภายนอกได้รับทราบ	✓	
1.3	มีกระบวนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติตาม Code of Conduct		
1.3.1	การติดตามและประเมินผล โดยหน่วยงานตรวจสอบภายในหรือหน่วยงานกำกับดูแลการปฏิบัติ (Compliance Unit)	✓	
1.3.2	การประเมินตนเองโดยผู้บริหารและพนักงาน	✓	
1.3.3	การประเมินโดยผู้เชี่ยวชาญที่เป็นอิสระจากภายนอกองค์กร	✓	
1.4	มีการจัดการอย่างทันเวลา หากพบการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับความซื่อตรงและการรักษาจรรยาบรรณ		
1.4.1	มีกระบวนการที่ทำให้สามารถตรวจพบการฝ่าฝืนได้ภายในเวลาที่เหมาะสม	✓	
1.4.2	มีกระบวนการที่ทำให้สามารถลงโทษหรือจัดการกับการฝ่าฝืนได้อย่างเหมาะสม และภายในเวลาอันสมควร	✓	
1.4.3	มีการแก้ไขการกระทำที่ขัดต่อหลักความซื่อตรงและการรักษาจรรยาบรรณอย่างเหมาะสม และภายในเวลาอันสมควร	✓	

¹บริษัทควรกำหนดการควบคุมภายในตามมาตรการต่อต้านคอร์รัปชันให้เหมาะสมกับความเสี่ยงของบริษัท

2. คณะกรรมการมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร และทำหน้าที่กำกับดูแล (Oversight) และพัฒนาการดำเนินการด้านการควบคุมภายใน

	คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
2.1	มีการกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการแยกจากฝ่ายบริหาร โดยได้สงวนสิทธิ์อำนาจเฉพาะของคณะกรรมการไว้อย่างชัดเจน	✓	
2.2	คณะกรรมการกำกับดูแลให้มีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนและวัดผลได้ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงาน	✓	
2.3	คณะกรรมการกำกับดูแลให้บริษัทกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการและผู้บริหารให้ถูกต้องตามกฎหมาย กฎบัตร ซึ่งครอบคลุมบทบาทที่สำคัญของคณะกรรมการตรวจสอบ ผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้รับผิดชอบต่อรายงานทางการเงิน	✓	
2.4	คณะกรรมการเป็นผู้มีความรู้เกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท และมีความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท หรือสามารถขอคำแนะนำจากผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนั้นๆ ได้	✓	
2.5	คณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการอิสระที่มีความรู้ ความสามารถน่าเชื่อถือ และมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่อย่างแท้จริง เช่น ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท ไม่มีความสัมพันธ์อื่นใด อันอาจมีอิทธิพลต่อการใช้อดุลยพินิจและปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระในจำนวนที่เหมาะสมเพียงพอ	✓	
2.6	คณะกรรมการกำกับดูแลการพัฒนาและปฏิบัติเรื่องการควบคุมภายในองค์กร ซึ่งครอบคลุมทั้งการสร้างสภาพแวดล้อมการควบคุม การประเมินความเสี่ยง กิจกรรมการควบคุมข้อมูล และการสื่อสาร และการติดตาม	✓	

3. ฝ่ายบริหารได้จัดให้มีโครงสร้างสายการรายงาน การกำหนดอำนาจในการสั่งการและความรับผิดชอบที่เหมาะสมเพื่อให้องค์กรบรรลุวัตถุประสงค์ ภายใต้การกำกับดูแล (Oversight) ของคณะกรรมการ

	คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
3.1	ผู้บริหารระดับสูงกำหนดโครงสร้างองค์กรที่สนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัท โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมทั้งทางธุรกิจและกฎหมาย รวมถึงการจัดให้มีการควบคุมภายในอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น แบ่งแยกหน้าที่ในส่วนงานที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดการตรวจสอบถ่วงดุลระหว่างกัน มีงานตรวจสอบภายในที่ขึ้นตรงกับกรรมการตรวจสอบ และมีสายการรายงานที่ชัดเจน เป็นต้น	✓	
3.2	ผู้บริหารระดับสูงกำหนดสายการรายงานในบริษัท โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ ความรับผิดชอบ และการสื่อสารข้อมูล	✓	
3.3	มีการกำหนด มอบหมาย และจำกัดอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบอย่างเหมาะสมระหว่างคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหาร และพนักงาน	✓	

4. องค์กรแสดงถึงความมุ่งมั่นในการจูงใจ พัฒนาและรักษาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ

	คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
4.1	บริษัทมีนโยบายและวิธีการปฏิบัติเพื่อจัดหา พัฒนา และรักษาบุคลากรที่มีความรู้และความสามารถที่เหมาะสม และมีกระบวนการสอบทานนโยบายและวิธีการปฏิบัติกันอย่างสม่ำเสมอ	✓	
4.2	บริษัทมีกระบวนการประเมินผลการปฏิบัติงาน การให้แรงจูงใจหรือรางวัลต่อบุคลากรที่มีผลการปฏิบัติงานดี และการจัดการต่อบุคลากรที่มีผลงานไม่บรรลุเป้าหมาย รวมถึง การสื่อสารกระบวนการเหล่านี้ให้ผู้บริหารและพนักงานทราบ	✓	
4.3	บริษัทมีกระบวนการแก้ไขปัญหาหรือเตรียมพร้อมสำหรับการขาดบุคลากรที่มีความรู้และความสามารถที่เหมาะสมอย่างทันเวลา	✓	
4.4	บริษัทมีกระบวนการสรรหา พัฒนา และรักษาผู้บริหารและพนักงานทุกคน เช่น การจัดระบบที่ปรึกษา (Mentoring) และการฝึกอบรม	✓	
4.5	บริษัทมีแผนและกระบวนการสรรหาผู้สืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) ที่สำคัญ	✓	

5. องค์กรกำหนดให้บุคลากรมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการควบคุมภายใน เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ขององค์กร

	คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
5.1	คณะกรรมการและผู้บริหารมีกระบวนการและการสื่อสารเชิงบังคับให้บุคลากรทุกคนมีความรับผิดชอบต่อการควบคุมภายใน และจัดให้มีการปรับปรุงแก้ไขกระบวนการปฏิบัติ ในกรณีที่เป็น	✓	
5.2	คณะกรรมการและผู้บริหารกำหนดตัวชี้วัดผลการปฏิบัติงาน การสร้างแรงจูงใจและการให้รางวัลที่เหมาะสม โดยพิจารณาทั้งเรื่องการปฏิบัติตาม Code of Conduct และวัตถุประสงค์ในระยะสั้นและระยะยาวของบริษัท	✓	
5.3	คณะกรรมการและผู้บริหารประเมินแรงจูงใจและการให้รางวัลอย่างต่อเนื่อง โดยเน้นให้สามารถเชื่อมโยงกับความสำเร็จของหน้าที่ในการปฏิบัติตามการควบคุมภายในด้วย	✓	
5.4	คณะกรรมการและผู้บริหารได้พิจารณาไม่ให้มีการสร้างแรงกดดันที่มากเกินไปในการปฏิบัติหน้าที่ของบุคลากรแต่ละคน	✓	

การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

6. องค์กรกำหนดวัตถุประสงค์ไว้อย่างชัดเจนเพียงพอ เพื่อให้สามารถระบุและประเมินความเสี่ยงต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร

	คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
6.1	บริษัทสามารถปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และเหมาะสมกับธุรกิจ ในขณะที่ โดยแสดงได้ว่ารายการในรายงานทางการเงินมีตัวตนจริง ครบถ้วน แสดงถึงสิทธิ หรือภาระผูกพันของบริษัทได้ถูกต้อง มีมูลค่าเหมาะสม และเปิดเผยข้อมูลครบถ้วน ถูกต้อง	✓	
6.2	บริษัทกำหนดสาระสำคัญของกายภาพทางการเงิน โดยพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญ เช่น ผู้ใช้รายงานทางการเงิน ขนาดของรายการ แนวโน้มของธุรกิจ	✓	
6.3	รายงานทางการเงินของบริษัทสะท้อนถึงกิจกรรมการดำเนินงานของบริษัทอย่างแท้จริง	✓	
6.4	คณะกรรมการหรือคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง อนุมัติและสื่อสารนโยบายการบริหาร ความเสี่ยงให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบและถือปฏิบัติ จนเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมขององค์กร	✓	

7. องค์กรระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงทุกประเภทที่อาจกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ไว้อย่างครอบคลุมทั่วทั้งองค์กร

	คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
7.1	บริษัทระบุความเสี่ยงทุกประเภทซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจทั้งระดับองค์กร หน่วยธุรกิจ ฝ่ายงาน และหน้าที่งานต่างๆ	✓	
7.2	บริษัทวิเคราะห์ความเสี่ยงทุกประเภทที่อาจเกิดจากทั้งปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกองค์กร ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ การดำเนินงาน การรายงาน การปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ และด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ	✓	
7.3	ผู้บริหารทุกระดับมีส่วนร่วมในการบริหารความเสี่ยง	✓	
7.4	บริษัทได้ประเมินความสำคัญของความเสี่ยง โดยพิจารณาทั้งโอกาสเกิดเหตุการณ์และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น	✓	
7.5	บริษัทมีมาตรการและแผนปฏิบัติงานเพื่อจัดการความเสี่ยง โดยอาจเป็นการยอมรับ ความเสี่ยงนั้น (Acceptance) การลดความเสี่ยง (Reduction) การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง (Avoidance) หรือการร่วมรับความเสี่ยง (Sharing)	✓	

8. องค์กรได้พิจารณาถึงโอกาสที่จะเกิดการทุจริตในการประเมินความเสี่ยงที่จะบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร

	คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
8.1	บริษัทประเมินโอกาสที่จะเกิดการทุจริตขึ้น โดยครอบคลุมการทุจริตแบบต่างๆ เช่น การจัดทำรายงานทางการเงินเท็จ การทำให้สูญเสียทรัพย์สิน การคอร์รัปชัน การที่ผู้บริหารสามารถฝ่าฝืนระบบควบคุมภายใน (Management Override of Internal Controls) การเปลี่ยนแปลงข้อมูลในรายงานที่สำคัญ การได้มาหรือใช้ไปซึ่งทรัพย์สินโดยไม่ถูกต้อง เป็นต้น	✓	
8.2	บริษัทได้ทบทวนเป้าหมายการปฏิบัติงานอย่างรอบคอบ โดยพิจารณาความเป็นไปได้ของเป้าหมายที่กำหนดแล้ว รวมทั้งได้พิจารณาความเหมาะสมผลของการให้สิ่งจูงใจหรือผลตอบแทนแก่พนักงานแล้วด้วยว่า ไม่มีลักษณะส่งเสริมให้พนักงานกระทำไม่เหมาะสม เช่น ไม่ตั้งเป้าหมายยอดขายของบริษัทไว้สูงเกินความเป็นจริงจนทำให้เกิดแรงจูงใจในการตกแต่งตัวเลขยอดขาย เป็นต้น	✓	
8.3	คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและสอบถามผู้บริหารเกี่ยวกับโอกาสในการเกิดทุจริต และมาตรการที่บริษัทดำเนินการเพื่อป้องกันหรือแก้ไขการทุจริต	✓	
8.4	บริษัทได้สื่อสารให้พนักงานทุกคนเข้าใจและปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติที่กำหนดไว้	✓	

9. องค์กรสามารถระบุและประเมินความเปลี่ยนแปลงที่อาจมีผลกระทบต่อระบบการควบคุมภายใน

	คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
9.1	บริษัทประเมินการเปลี่ยนแปลงปัจจัยภายนอกองค์กร ที่อาจมีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายใน และรายงานทางการเงิน ตลอดจนได้กำหนดมาตรการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงนั้นอย่างเพียงพอแล้ว	✓	
9.2	บริษัทประเมินการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการทำธุรกิจ ที่อาจมีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายใน และรายงานทางการเงิน ตลอดจนได้กำหนดมาตรการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงนั้นอย่างเพียงพอแล้ว	✓	
9.3	บริษัทประเมินการเปลี่ยนแปลงผู้นำองค์กร ที่อาจมีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายใน และรายงานทางการเงิน ตลอดจนได้กำหนดมาตรการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงนั้นอย่างเพียงพอแล้ว	✓	

การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)

10. องค์กรมีมาตรการควบคุมที่ช่วยลดความเสี่ยงที่จะไม่บรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กรให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

	คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
10.1	มาตรการควบคุมของบริษัทมีความเหมาะสมกับความเสี่ยง และลักษณะเฉพาะขององค์กร เช่น สภาพแวดล้อม ความซับซ้อนของงาน ลักษณะงาน ขอบเขตการดำเนินงาน รวมถึงลักษณะเฉพาะอื่นๆ	✓	
10.2	บริษัทมีมาตรการควบคุมภายในที่กำหนดเป็นลายลักษณ์อักษร และครอบคลุมกระบวนการต่างๆ อย่างเหมาะสม เช่น มีนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับธุรกรรมด้านการเงิน การจัดซื้อ และการบริหารทั่วไป ตลอดจนกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ และลำดับชั้นการอนุมัติของผู้บริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจน รัดกุม เพื่อให้สามารถป้องกันการทุจริตได้ เช่น มีการกำหนดขนาดวงเงินและอำนาจอนุมัติของผู้บริหารแต่ละระดับ ขั้นตอนในการอนุมัติโครงการลงทุน ขั้นตอนการจัดซื้อและวิธีการคัดเลือกผู้ขาย การบันทึกข้อมูลรายละเอียดการตัดสินใจจัดซื้อ ขั้นตอนการเบิกจ่ายวัสดุอุปกรณ์ หรือ การเบิกใช้เครื่องมือต่างๆ เป็นต้น โดยได้จัดให้มีกระบวนการสำหรับกรณีต่างๆ ดังนี้		
10.2.1	การเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว รวมทั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อประโยชน์ในการติดตามและสอบทานการทำรายการระหว่างกัน หรือรายที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งมีการปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันเสมอ	✓	
10.2.2	กรณีที่บริษัทอนุมัติธุรกรรมหรือทำสัญญากับผู้ที่เกี่ยวข้องในลักษณะที่มีผลประโยชน์บริษัทในระยะยาวไปแล้ว เช่น การทำสัญญาซื้อขายสินค้า การให้กู้ยืม การค้าประกัน บริษัทได้ติดตามให้มั่นใจแล้วว่า มีการปฏิบัติเป็นไปตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้ตลอดระยะเวลาที่มีผลประโยชน์บริษัท เช่น ติดตามการชำระหนี้ตามกำหนด หรือมีการทบทวนความเหมาะสมของสัญญา เป็นต้น	✓	
10.3	บริษัทกำหนดให้การควบคุมภายในมีความหลากหลายอย่างเหมาะสม เช่น การควบคุมแบบ Manual และ Automated หรือการควบคุมแบบป้องกันและติดตาม	✓	
10.4	บริษัทกำหนดให้มีการควบคุมภายในในทุกระดับขององค์กร เช่น ทั้งระดับกลุ่มบริษัท หน่วยธุรกิจ สายงาน ฝ่ายงาน แผนก หรือกระบวนการ	✓	
10.5	บริษัทมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบในงาน 3 ด้านต่อไปนี้ ออกจากกันโดยเด็ดขาด เพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกัน กล่าวคือ (1) หน้าที่อนุมัติ (2) หน้าที่บันทึกรายการบัญชีและข้อมูลสารสนเทศ และ (3) หน้าที่ในการดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน	✓	

11. องค์กรเลือกและพัฒนากิจการการควบคุมทั่วไปด้วยระบบเทคโนโลยี เพื่อช่วยสนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์

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

12. องค์กรจัดให้มีกิจกรรมการควบคุมผ่านทางนโยบาย ซึ่งได้กำหนดสิ่งที่คาดหวังและขั้นตอนการปฏิบัติ เพื่อให้นโยบายที่กำหนดไว้นั้นสามารถนำไปสู่การปฏิบัติได้

	คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
12.1	บริษัทมีนโยบายที่รัดกุมเพื่อติดตามให้การทำธุรกรรมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว ต้องผ่านขั้นตอนการอนุมัติที่กำหนด เช่น ข้อบังคับของบริษัท เกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เกณฑ์ของสำนักงาน ฯลฯ เพื่อป้องกันการหาโอกาสหรือนำผลประโยชน์ของบริษัทไปใช้ส่วนตัว	✓	
12.2	บริษัทมีนโยบายเพื่อการพิจารณาอนุมัติธุรกรรมกระทำโดยผู้ที่ไม่มีส่วนได้เสียในธุรกรรมนั้น	✓	
12.3	บริษัทมีนโยบายเพื่อให้การพิจารณาอนุมัติธุรกรรมคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ และพิจารณาโดยถือเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก (At Arms' Length Basis)	✓	
12.4	บริษัทมีกระบวนการติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม รวมทั้งกำหนดแนวทางให้บุคคลที่บริษัทแต่งตั้งให้เป็นกรรมการหรือผู้บริหาร	✓	
12.5	มาตรการควบคุมของบริษัทมีความเหมาะสมกับความเสี่ยง และลักษณะเฉพาะขององค์กร เช่น สภาพแวดล้อม ความซับซ้อนของงาน ลักษณะงาน ขอบเขตการดำเนินงาน รวมถึงลักษณะเฉพาะอื่นๆ ในบริษัทย่อยหรือร่วมนั้น ถือปฏิบัติ (หากบริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม ไม่ต้องตอบข้อนี้)	✓	
12.6	นโยบายและกระบวนการปฏิบัติของบริษัทได้รับการนำไปใช้ในเวลาที่เหมาะสมโดยบุคลากรที่มีความสามารถ รวมถึงการครอบคลุมกระบวนการแก้ไขข้อผิดพลาดในการปฏิบัติงาน	✓	
12.7	บริษัททบทวนนโยบายและกระบวนการปฏิบัติให้มีความเหมาะสมอยู่เสมอ	✓	

ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)

13. องค์กรข้อมูลที่เกี่ยวข้องและมีคุณภาพ เพื่อสนับสนุนให้การควบคุมภายในสามารถดำเนินไปได้ตามที่กำหนดไว้			
คำถาม		ใช่	ไม่ใช่
13.1	บริษัทกำหนดข้อมูลที่ต้องการใช้ในการดำเนินงาน ทั้งข้อมูลจากภายในและภายนอกองค์กร ที่มีคุณภาพและเกี่ยวข้องต้องงาน	✓	
13.2	บริษัทพิจารณาทั้งต้นทุนและประโยชน์ที่จะได้รับ รวมถึงปริมาณและความถูกต้องของข้อมูล	✓	
13.3	บริษัทดำเนินการเพื่อให้คณะกรรมการมีข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอสำหรับใช้ประกอบการตัดสินใจ ตัวอย่างข้อมูลที่สำคัญ เช่น รายละเอียดของเรื่องที่เสนอให้พิจารณา เหตุผล ผลกระทบต่อบริษัท ทางเลือกต่างๆ	✓	
13.4	บริษัทดำเนินการเพื่อให้กรรมการบริษัทได้รับหนังสือนัดประชุมหรือเอกสารประกอบการประชุม ที่ระบุข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอต่อการพิจารณาก่อนการประชุมล่วงหน้าอย่างน้อยภายในระยะเวลาขั้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนด	✓	
13.5	บริษัทดำเนินการเพื่อให้รายงานการประชุมคณะกรรมการมีรายละเอียดตามควรเพื่อให้สามารถตรวจสอบย้อนหลังเกี่ยวกับความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการแต่ละราย เช่น การบันทึกข้อซักถามของกรรมการ ความเห็นหรือข้อสังเกตของกรรมการในเรื่องที่พิจารณา ความเห็นของกรรมการรายที่ไม่เห็นด้วยกับเรื่องที่เสนอพร้อมเหตุผล เป็นต้น	✓	
13.6	บริษัทมีการดำเนินการดังต่อไปนี้		
13.6.1	มีการจัดเก็บเอกสารสำคัญ ไว้อย่างครบถ้วนเป็นหมวดหมู่	✓	
13.6.2	กรณีได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีหรือผู้ตรวจสอบภายในว่ามีข้อบกพร่องในการควบคุมภายใน บริษัทได้แก้ไขข้อบกพร่องนั้นอย่างครบถ้วนแล้ว	✓	
14. องค์กรสื่อสารข้อมูลภายในองค์กร ซึ่งรวมถึงวัตถุประสงค์และความรับผิดชอบต่อการควบคุมภายในที่จำเป็นต่อการสนับสนุนให้การควบคุมภายในสามารถดำเนินไปได้ตามที่วางไว้			
คำถาม		ใช่	ไม่ใช่
14.1	บริษัทมีกระบวนการสื่อสารข้อมูลภายในอย่างมีประสิทธิภาพ และมีช่องทางการสื่อสารที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการควบคุมภายใน	✓	
14.2	บริษัทมีการรายงานข้อมูลที่สำคัญถึงคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ และคณะกรรมการบริษัทสามารถเข้าถึงแหล่งสารสนเทศที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน หรือสอบถามรายการต่างๆ ตามที่ต้องการ เช่น การกำหนดบุคคลที่เป็นศูนย์ติดต่อเพื่อให้สามารถติดต่อขอข้อมูลอื่น นอกจากที่ได้รับจากผู้บริหาร รวมทั้งการติดต่อสอบถามข้อมูลจากผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน การจัดประชุมระหว่างคณะกรรมการและผู้บริหารตามที่คณะกรรมการร้องขอ การจัดกิจกรรมพบปะหารือระหว่างคณะกรรมการและผู้บริหารนอกเหนือจากการการประชุมคณะกรรมการ เป็นต้น	✓	
14.3	บริษัทจัดให้มีช่องทางการสื่อสารพิเศษหรือช่องทางลับเพื่อให้บุคคลต่างๆ ภายในบริษัท สามารถแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการฉ้อฉลหรือทุจริตภายในบริษัท (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	บริษัทจัดให้มีกระบวนการติดตามการปฏิบัติตามจริยธรรมธุรกิจและข้อกำหนดห้ามฟ้าย บริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น กำหนดให้แต่ละส่วนงานติดตามการปฏิบัติ และรายงานผู้บังคับบัญชา หรือมอบหมายให้หน่วยงานตรวจสอบภายในติดตามการปฏิบัติ และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นต้น	✓	
16.2	บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้ โดยการประเมินตนเอง และ/หรือการประเมินอิสระโดยผู้ตรวจสอบภายใน	✓	
16.3	ความถี่ในการติดตามและประเมินผลมีความเหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของบริษัท	✓	
16.4	การดำเนินการติดตามและประเมินผลระบบการควบคุมภายใน โดยผู้ที่มีความรู้และความสามารถ	✓	
16.5	บริษัทกำหนดแนวทางการรายงานผลการตรวจสอบภายในให้ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ	✓	
16.6	บริษัทส่งเสริมให้ผู้ตรวจสอบภายในปฏิบัติตามที่ตามมาตรฐานสากล การปฏิบัติงานวิชาชีพ การตรวจสอบภายใน (International Standards for the Professional Practice of Internal Auditing, IIA)	✓	

17. องค์การประเมินและสื่อสารข้อบกพร่องของการควบคุมภายในอย่างทันเวลาต่อบุคคลที่รับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงผู้บริหารระดับสูงและคณะกรรมการตามความเหมาะสม

คำถาม		ใช่	ไม่ใช่
17.1	บริษัทประเมินผลและสื่อสารข้อบกพร่องของการควบคุมภายใน และดำเนินการเพื่อติดตามแก้ไขอย่างทันก่วงที่ 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 2563

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท ปรีญสิริ จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน โดยมีรองศาสตราจารย์ อัญชลี พิพัฒน์เสริญ เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ มนต์ผกา วงษา และ ดร.วิลาวัลย์ ธรรมชาติ เป็นกรรมการตรวจสอบแต่ละท่านมีคุณสมบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเป็นผู้ทรงคุณวุฒิที่มีประสบการณ์ที่เหมาะสมเพียงพอ ในการดำเนินงานตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบอย่างครบถ้วน

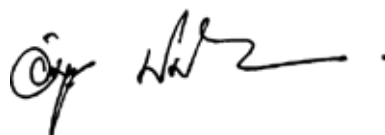
ในรอบปี 2563 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุมรวม 4 ครั้ง เพื่อหารือและพิจารณาในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ด้วยความเป็นอิสระ โปร่งใส และมีหลักธรรมาภิบาลที่ดี และมีการรายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2563 และการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายในและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงิน ก่อนที่จะนำเสนอให้หน่วยงานที่มีหน้าที่กำกับดูแล (Regulators) ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินดังกล่าวมีความถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
2. สอบทานความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit)
3. ปรีกษาหารือ และพิจารณาถึงขอบเขตการตรวจสอบ และแผนการตรวจสอบประจำปีของผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชี ให้มีความสัมพันธ์และเกื้อกูลกันในส่วนที่เกี่ยวกับการตรวจสอบด้านการเงิน (Financial Auditing)
4. พิจารณาเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อแต่งตั้งผู้สอบบัญชีประจำปี 2564 โดยเสนอ นายวิโรจน์ สัจจธรรมบุญกุล และ/หรือ นางสาวสมจินตนา พลศิริรัตน์ และ/หรือ นางสาวสุภาภรณ์ มั่งจิตร และ/หรือ นางสาวระวีวรรณ ชื่นชม จาก บริษัท สอบบัญชี

- ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2564 รวมทั้งพิจารณาคำตอบแทนผู้สอบบัญชี เพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป
5. มีการประชุมกับผู้สอบบัญชีเป็นการเฉพาะโดยไม่มีผู้บริหารเข้าร่วมทุกไตรมาส เพื่อทราบถึงข้อสังเกตต่อข้อบกพร่องที่ควรได้รับการติดตาม
6. สอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
7. สอบทานกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้ทันสมัยและเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในการดำเนินธุรกิจของบริษัท
8. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลในรายการที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องครบถ้วน
9. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

โดยสรุปในภาพรวมแล้วคณะกรรมการตรวจสอบเห็นสอดคล้องกับผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินประจำปี 2563 ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน บริษัทมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ระบบการควบคุมภายในโดยรวม มีประสิทธิภาพ ไม่มีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ บริษัทมีการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายบริหารมีความมุ่งมั่นในการบริหารงานในกรอบจริยธรรมที่ดี มีการรายงานผลการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายในโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ พร้อมทั้งมีการติดตามแก้ไขตามข้อเสนอแนะเป็นระยะๆ อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ได้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยวิธีประเมินตนเอง(Self-assessment) ตามแบบประเมินตนเองที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด ตามที่ได้ปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบในการสอบทาน กำกับดูแลการบริหารงานของบริษัท และสอบทานให้การบริหารจัดการของบริษัทเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย



(รองศาสตราจารย์อัญชลี พิพัฒน์เสริญ)
ประธานกรรมการตรวจสอบ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท ประยูรศิริ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ประยูรศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท ประยูรศิริ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปี สิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ประยูรศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท ประยูรศิริ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และผลการดำเนินงานรวม และผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

การแสดงผลค่าของสินค้าคงเหลือ (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 4.5 และข้อ 7 กลุ่มบริษัทมีสินค้าคงเหลือเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน โดยแสดงด้วยมูลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า สภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันไม่เอื้ออำนวยต่ออุตสาหกรรมประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไว้เพื่อขายเนื่องจากสถาบันการเงินมีความระมัดระวังมากขึ้นในการปล่อยสินเชื่อรายย่อย (ผู้ซื้อ) ที่มีความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้การแสดงผลค่าสินค้าคงเหลือตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าของกลุ่มบริษัทซึ่งมีสินค้าคงเหลือหลายประเภทและระยะเวลาค้างของแต่ละโครงการแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและประมาณการที่สำคัญของฝ่ายบริหารในการกำหนดราคาขายตามสถานะแต่ละโครงการ ซึ่งดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารประกอบด้วย การกำหนดราคาขาย การประมาณในการให้ส่วนลดหรือวิธีการส่งเสริมการขายที่จะเกิดขึ้นเพื่อผลักดันให้สินค้าขายได้ในอนาคต ดังนั้นจึงพิจารณาเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการแสดงผลค่าของสินค้าคงเหลือ โดย

- ทำความเข้าใจในระบบเกี่ยวกับนโยบายการกำหนดราคาขายของฝ่ายบริหาร และนโยบายที่จะส่งเสริมการขายให้เป็นไปตามเป้าหมายที่ฝ่ายบริหารได้คาดการณ์ไว้
- ประเมินดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับการกำหนดราคาขาย และในกรณีที่เป็นสินค้าคงเหลือค้างนานใช้ผลงานการประเมินราคาของผู้ประเมินอิสระประกอบการพิจารณาของการกำหนดราคาขาย
- เปรียบเทียบราคาขายของกลุ่มบริษัทกับราคาขายของกลุ่มคู่แข่งที่อยู่ในพื้นที่เดียวกันหรือใกล้เคียงกันซึ่งเชื่อได้ว่าพื้นที่ใกล้เคียงดังกล่าวมีผลต่อการตัดสินใจของผู้ซื้อ
- ตรวจสอบราคาขายจริงที่เกิดขึ้นในระยะเวลาอันใกล้กับวันที่ในรายงานทางการเงินและนำมาเปรียบเทียบกับราคาขายในปัจจุบัน
- ตรวจสอบราคาขายของยูนิตที่เกิดการขายจริงภายหลังวันที่ในงบการเงินรวมถึงการส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญมากที่สุดในการวัดกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กลุ่มบริษัทมีจำนวนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมากและมีความหลากหลาย เช่น รายการส่งเสริมการขาย ส่วนลดต่างๆ รวมทั้งการให้ส่วนลดพิเศษเพื่อกระตุ้นยอดขาย ด้วยเหตุนี้ข้าพเจ้าจึงให้ความสนใจเป็นพิเศษต่อการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ว่าสอดคล้องกับมาตรฐานรายงานทางการเงิน

ข้าพเจ้าได้รับความเชื่อมั่น เกี่ยวกับการรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดย

- ประเมินและทดสอบระบบสารสนเทศและระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป
- สุ่มตัวอย่างสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาขายของกลุ่มบริษัท และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- สุ่มทดสอบการกระตุ้นยอดขาย เช่น การให้ส่วนลดหรือแนวทางและวิธีการกระตุ้นยอดขายอื่น ว่ามีการบันทึกบัญชีสอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปหรือไม่
- สุ่มตรวจสอบรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรว่าบริษัทได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาครบถ้วนหรือไม่

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลทราบ เพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควร ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องตามความเหมาะสมและการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชีข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการบันทึกรายการหรือแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

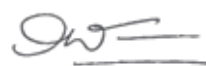
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้บริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอ เกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัท เพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ไดวางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนได้ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด



(นายวิโรจน์ สัจธรรมนุกุล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5128

วันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท ปรีญสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	159,413,003	338,717,984	60,637,416
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6	52,664,115	121,462,823	457,787,347
เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	32.4	0	0	2,149,345,804
บริษัทร่วม	32.4	74,805,964	0	70,132,055
สินค้าคงเหลือ	7	4,620,093,049	5,848,564,915	2,543,829,792
เงินมัดจำที่ดิน		263,843,572	14,800,000	0
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		2,087,308	1,856,376	180,879
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		5,172,907,011	6,325,402,098	5,281,913,293
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	8	43,750,200	69,635,735	43,750,200
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	9	0	0	644,199,700
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	10	3,550,002	0	2,500,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11	818,531,604	852,342,706	229,315,435
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	12	139,862,337	153,173,968	25,790,439
สินทรัพย์สิทธิการใช้	13	27,206,099	0	24,832,811
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	14	19,206,336	23,771,180	18,087,522
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	15	17,052,122	8,236,586	9,703,018
ที่ดินรอการพัฒนา		2,837,932,448	1,871,847,414	1,741,659,612
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน		120,131,448	107,855,747	93,787,989
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
เงินมัดจำและเงินประกัน		968,628	2,058,377	789,978
ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายปีก่อน		41,976,374	43,733,743	0
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		4,070,167,598	3,132,655,456	2,834,416,704
รวมสินทรัพย์		9,243,074,609	9,458,057,554	8,116,329,997

หมายเหตุประกอบประกอบงบการเงินนี้เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ปรีณาสรี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
หนี้สินและส่วนของเจ้าของ					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	16	117,543,925	208,140,430	59,873,183	208,140,430
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง	32.5	101,000,000	0	101,000,000	0
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	17	349,329,032	295,714,378	302,670,855	288,175,978
ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้		24,020	378,700	15,000	150,000
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี					
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	19	411,107,515	68,800,000	271,387,000	68,800,000
- หนี้สินตามสัญญาเช่า	20	6,511,291	5,755,835	6,049,609	5,755,835
- หุ้นกู้	21	759,400,000	1,112,500,000	759,400,000	1,112,500,000
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		43,410,705	17,631,722	36,624,209	13,082,076
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		11,253,748	13,021,215	3,193,857	3,730,748
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,799,580,236	1,721,942,279	1,540,213,713	1,700,335,066
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	19	887,335,868	1,174,918,283	483,198,868	576,429,283
หนี้สินตามสัญญาเช่า	20	23,983,677	6,373,735	22,037,560	6,373,735
รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า	11	650,646,237	673,946,237	0	0
หุ้นกู้	21	1,147,719,366	1,400,000,000	1,147,719,366	1,400,000,000
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	15	701,064	701,064	701,064	701,064
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ					
ผลประโยชน์พนักงาน	22	17,948,625	17,307,484	9,792,594	17,307,484
เจ้าหนี้เงินกองทุน		80,236,688	70,836,962	65,724,200	63,754,383
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		1,016,635	5,158,182	0	0
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		2,809,588,160	3,349,241,946	1,729,173,652	2,064,565,949
รวมหนี้สิน		4,609,168,396	5,071,184,225	3,269,387,365	3,764,901,015

หมายเหตุประกอบงบการเงินนี้เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ปรีณศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญจำนวน 1,220,011,755 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท	1,220,011,755	1,220,011,755	1,220,011,755	1,220,011,755
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญจำนวน 1,220,011,755 หุ้น				
มูลค่าที่ได้รับชำระแล้วหุ้นละ 1.00 บาท	1,220,011,755	1,220,011,755	1,220,011,755	1,220,011,755
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	451,455,222	451,455,222	451,455,222	451,455,222
กำไรสะสม				
จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย 24	127,604,940	127,604,940	127,604,940	127,604,940
ยังไม่ได้จัดสรร	2,853,750,133	2,588,116,333	3,066,756,218	2,819,587,238
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(18,885,503)	(291,668)	(18,885,503)	(291,668)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นเจ้าของของบริษัทใหญ่	4,633,936,547	4,386,896,582	4,846,942,632	4,618,367,487
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(30,334)	(23,253)	0	0
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,633,906,213	4,386,873,328	4,846,942,632	4,618,367,487
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	9,243,074,609	9,458,057,554	8,116,329,997	8,383,268,502

บริษัท ปรีญสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		2,352,074,140	1,680,226,020	1,471,459,280
รายได้จากการขายที่ดินเปล่า	32.1	0	640,000	129,225,500
รายได้จากการให้เช่าที่ดิน	32.1	0	0	13,466,667
รายได้จากการให้เช่าและบริการ		37,466,438	107,462,680	0
รายได้จากการขายสินค้า		0	4,854,451	0
รวมรายได้		2,389,540,578	1,793,183,151	1,614,151,447
ต้นทุน				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		1,509,006,354	1,119,757,970	883,412,717
ต้นทุนขายที่ดินเปล่า	32.2	0	131,562	117,670,589
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ		33,569,286	67,568,544	0
ต้นทุนขายสินค้า		0	3,280,630	0
รวมต้นทุน		1,542,575,640	1,190,738,706	1,001,083,306
กำไรขั้นต้น		846,964,938	602,444,445	613,068,141
รายได้อื่น				
ค่าเสียหายได้รับคืนจากการใกล้เคียงคดีความ	30.4.1	19,412,695	0	19,412,695
รายได้จากการยกเลิกสัญญา		229,097	350,000	139,057
รายได้จากการยึดเงินประกันผลงาน		0	8,491,862	0
รายได้อื่น		26,690,001	16,656,009	17,961,401
รวมรายได้อื่น		46,331,793	25,497,871	37,513,153
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย		893,296,731	627,942,316	650,581,294
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		(67,624,341)	(59,393,323)	(40,759,686)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(344,071,681)	(334,011,948)	(206,863,155)
ค่าใช้จ่ายอื่น				
ขาดทุนจากการขายทรัพย์สิน		0	(3,057,391)	0
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย		0	0	(999,700)
โอนกลับ(ขาดทุน)จากการด้อยค่าทรัพย์สิน		0	2,392,458	0
ขาดทุนจากการเลิกใช้ทรัพย์สิน		(381,026)	(62,793)	(360,490)
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(11,415,242)	(546,456)	(15,052,704)
ขาดทุนจากการถูกฟ้องร้อง	30.4.2	(4,576,578)	0	(4,576,578)
รวมค่าใช้จ่าย		(428,068,868)	(394,679,453)	(268,612,313)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		465,227,863	233,262,864	381,968,981
ส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัทรวมที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	10	(1,449,998)	0	0
รายได้ทางการเงิน		3,793,833	2,318,740	95,116,531
ต้นทุนทางการเงิน		(77,041,349)	(70,550,039)	(119,088,074)
กำไรก่อนภาษีเงินได้		390,530,349	165,031,565	357,997,438
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	15,23	(88,303,277)	(44,929,887)	(74,228,105)
กำไรสำหรับปี		302,227,072	120,101,678	283,769,333

หมายเหตุประกอบงบการเงินนี้เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ปรีณัฐ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่เข้าไปในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง:				
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรมสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(18,593,835)	(291,668)	(18,593,835)	(291,668)
ผลต่างจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	0	2,956,189	0	2,956,189
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	(18,593,835)	2,664,521	(18,593,835)	2,664,521
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	283,633,237	122,766,199	265,175,498	129,849,456
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	302,234,153	120,107,185	283,769,333	127,184,935
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(7,081)	(5,507)	0	0
	302,227,072	120,101,678	283,769,333	127,184,935
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	283,640,318	122,771,706	265,175,498	129,849,456
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(7,081)	(5,507)	0	0
	283,633,237	122,766,199	265,175,498	129,849,456
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น - ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	29	0.25	0.23	0.10

บริษัท ปรีณาสรี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

งบการเงินรวม									
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่									
กำไรสะสม					องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น				
					กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	รวม
ทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุน	รวมองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่				ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
หมายเหตุ	เพิ่มเติมค่าแล้ว	หุ้นสามัญ	ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ในตราสารทุน	ของผู้ถือหุ้น	บริษัทใหญ่	ควบคุม	เจ้าของ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	1,220,011,755	451,455,222	127,604,940	2,465,052,959	0	0	4,264,124,876	(17,746)	4,264,107,130
กำไรสำหรับปี	0	0	0	120,107,185	0	0	120,107,185	(5,507)	120,101,678
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	0	0	0	2,956,189	(291,668)	(291,668)	2,664,521	0	2,664,521
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,220,011,755	451,455,222	127,604,940	2,588,116,333	(291,668)	(291,668)	4,386,896,582	(23,253)	4,386,873,328
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	1,220,011,755	451,455,222	127,604,940	2,588,116,333	(291,668)	(291,668)	4,386,896,582	(23,253)	4,386,873,328
เงินปันผลจ่าย	25	0	0	0	(36,600,353)	0	(36,600,353)	0	(36,600,353)
กำไรสำหรับปี	0	0	0	302,234,153	0	0	302,234,153	(7,081)	302,227,072
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	0	0	0	0	(18,593,835)	(18,593,835)	(18,593,835)	0	(18,593,835)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,220,011,755	451,455,222	127,604,940	2,853,750,133	(18,885,503)	(18,885,503)	4,633,936,547	(30,334)	4,633,906,213

หมายเหตุประกอบงบการเงินนี้เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ปรีณสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ							
หมายเหตุ	ทุนจดทะเบียน ที่ออกและชำระ เต็มมูลค่าแล้ว		กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นเจ้าของ		
			จัดสรรแล้ว		กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		รวม
			- ทุนสำรอง		ขาดทุนจาก	รวม	
	ส่วนเกินมูลค่า	หุ้นสามัญ	ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	เงินลงทุน	องค์ประกอบอื่น	รวม
	เต็มมูลค่าแล้ว	หุ้นสามัญ	ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ในตราสารทุน	ของส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	1,220,011,755	451,455,222	127,604,940	2,689,446,113	0	0	4,488,518,030
กำไรสำหรับปี	0	0	0	127,184,935	0	0	127,184,935
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	0	0	0	2,956,189	(291,668)	(291,668)	2,664,521
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,220,011,755	451,455,222	127,604,940	2,819,587,237	(291,668)	(291,668)	4,618,367,486
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	1,220,011,755	451,455,222	127,604,940	2,819,587,238	(291,668)	(291,668)	4,618,367,487
เงินปันผลจ่าย	25	0	0	(36,600,353)	0	0	(36,600,353)
กำไรสำหรับปี	0	0	0	283,769,333	0	0	283,769,333
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	0	0	0	0	(18,593,835)	(18,593,835)	(18,593,835)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,220,011,755	451,455,222	127,604,940	3,066,756,218	(18,885,503)	(18,885,503)	4,846,942,632

บริษัท ปรีญสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสำหรับปี	302,227,072	120,101,678	283,769,333	127,184,935
รายการปรับที่กระทบกำไร(ขาดทุน)เป็นเงินสดรับ(จ่าย)				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	88,303,277	44,929,887	74,228,105	32,748,114
รายได้ทางการเงิน	(3,793,833)	(2,318,740)	(95,116,531)	(100,892,837)
ต้นทุนทางการเงิน	77,041,349	70,550,039	119,088,074	120,576,259
(กำไร)ขาดทุนจากการขายทรัพย์สิน	0	3,057,391	0	1,976,863
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	11,455,345	546,456	15,052,704	0
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	0	0	999,700	0
ค่าเสื่อมราคา	50,678,831	53,070,115	11,561,610	9,271,202
ค่าตัดจำหน่าย	5,251,570	5,266,370	5,091,157	5,108,370
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	1,449,998	0	0	0
ขาดทุนจากการเลิกใช้ทรัพย์สิน	381,026	34,379	360,490	14,241
โอนกลับ(ขาดทุน)จากการด้อยค่าทรัพย์สิน	0	(2,392,458)	0	0
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	641,141	5,629,575	275,183	6,016,152
รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า	(23,300,000)	0	0	0
ขาดทุนจากการถูกฟ้องร้อง	4,576,578	0	4,576,578	0
ค่าใช้จ่ายอื่น	(8,144,158)	290,578	(7,307,755)	(3,047,760)
การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	48,454,705	(14,101,134)	(32,201,128)	(18,077,148)
สินค้าคงเหลือ(เพิ่มขึ้น)ลดลง	394,882,972	(838,589,747)	703,689,053	215,598,086
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	(249,274,505)	221,854,561	10,150	25,192,192
ที่ดินรอการพัฒนา	0	(22,331,250)	0	0
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	2,847,117	2,998,200	978,411	782,185
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	57,717,416	(28,830,375)	18,472,352	(3,537,827)
เงินท่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้เพิ่มขึ้น(ลดลง)	(354,680)	38,700	(135,000)	(150,000)
หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(1,767,462)	4,367,756	(536,889)	1,908,808
รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่าเพิ่มขึ้น	0	697,246,237	0	0
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(4,141,546)	(24,912,300)	0	0
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน(ลดลง)	0	0	(7,790,073)	0
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	755,132,213	296,505,918	1,095,065,523	420,671,835
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(206,328,035)	(233,584,436)	(183,338,271)	(190,035,666)
จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	(66,162,723)	(91,257,018)	(50,327,041)	(47,958,793)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	482,641,455	(28,335,536)	861,400,211	182,677,376

หมายเหตุประกอบงบการเงินนี้เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ประยูรศิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	32.4	0	0	160,289,077
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	32.4	0	0	(688,694,921)
บริษัทรวม	32.4	(74,805,964)	0	(70,132,055)
เงินสดรับ(จ่าย)สุทธิจากเงินฝากประจำที่มีภาระผูกพัน		5,271,162	(6,030,906)	1,329,489
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สิน		0	2,667,290	0
เงินสดรับจากรายได้ทางการเงิน		2,442,964	2,318,740	102,936,461
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น		2,114,593	0	2,114,593
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น		0	(70,000,320)	0
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทรวม		(5,000,000)	0	(2,500,000)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		0	(9,862,500)	0
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน		(14,562,598)	(10,637,608)	(10,004,875)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		(686,726)	(1,161,913)	0
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน		(85,226,569)	(92,707,218)	(504,662,231)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับ(จ่าย)สุทธิสำหรับเงินเบิกเกินบัญชีและ				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		(90,596,505)	(2,110,001)	(148,267,247)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นบุคคลที่เกี่ยวข้อง	32.5	101,000,000	0	101,000,000
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า		(7,448,109)	(4,896,110)	(7,284,404)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว		1,240,897,424	788,871,408	978,429,889
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว		(1,186,172,324)	(1,068,364,101)	(869,073,304)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้		514,700,000	1,400,000,000	514,700,000
เงินสดจ่ายชำระหุ้นกู้		(1,112,500,000)	(850,000,000)	(1,112,500,000)
เงินสดจ่ายเงินปันผล		(36,600,353)	0	(36,600,353)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน		(576,719,867)	263,501,196	(579,595,419)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ		(179,304,981)	142,458,442	(222,857,439)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี		338,717,984	196,259,543	283,494,855
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี		159,413,003	338,717,984	60,637,416

หมายเหตุประกอบงบการเงินนี้เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ปรีณาสรี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับงบกระแสเงินสดรายการที่ไม่ใช่เงินสด				
บันทึกค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์เป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือ	9,229,902	8,299,651	634,690	1,292,056
บันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือ	123,266,238	161,985,753	58,355,038	68,753,074
บันทึกหนี้สินตามสัญญาเช่าจากอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	4,478,316	6,475,857	1,906,813	6,475,857
บันทึกเงินฝากประจำที่มีการผูกพันและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	37,578,697	20,679,393	27,200,731	20,679,393
โอนที่ดินรอการพัฒนาจากสินค้าคงเหลือ	1,093,788,603	22,712,649	109,217,664	22,712,649
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากสินค้าคงเหลือ	0	18,313,985	0	18,313,985
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	0	64,669,204	0	0
โอนสินค้าคงเหลือจากที่ดินรอการพัฒนา	127,703,569	0	127,703,569	0

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท ปรีณูสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

บริษัท ปรีณูสิริ จำกัด (มหาชน) "บริษัท" เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย มีที่อยู่จดทะเบียน ตั้งอยู่เลขที่ 246 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10230 บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโคโรนา 2019

ในปัจจุบันมีการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งส่งผลกระทบต่อลักษณะการดำเนินกิจกรรมตามปกติของผู้คนส่วนใหญ่และส่งผลกระทบต่อธุรกิจโดยทั่วไปรวมถึงธุรกิจของกลุ่มบริษัท เนื่องจากสถานการณ์ดังกล่าวส่งผลต่อกำลังซื้อของลูกค้า การเข้าชมโครงการของลูกค้าและปัจจัยอื่น ๆ ที่ไม่สามารถควบคุมได้ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบในเรื่องดังกล่าวต่องบการเงินอย่างรอบคอบและจะประเมินสถานการณ์อย่างต่อเนื่องต่อไป

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและนำเสนองบการเงิน

2.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินของบริษัทได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง "การนำเสนองบการเงิน" ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มใน หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป และตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2560 เรื่อง "การจัดทำและส่งงบการเงินและรายการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560" และตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่อง "กำหนดรายการย่อยที่ต้องมีในงบการเงิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2562" ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2562

งบการเงินของบริษัทจัดทำขึ้น โดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของรายการในงบการเงิน ยกเว้นรายการที่เปิดเผยไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

- ก) ในการจัดทำงบการเงินรวมถือหลักเกณฑ์การรวมเฉพาะบริษัท ซึ่งบริษัท ปรีณูสิริ จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุมในบริษัทเหล่านั้น หลังจากได้ตัดยอดคงเหลือและรายการระหว่างกันแล้ว โดยบริษัทได้นำบริษัทย่อยเข้ามาจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ที่มีอำนาจควบคุม
- ข) การตัดบัญชีรายการระหว่างบริษัทในบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อย กับส่วนของผู้ถือหุ้น โดยถือหลักการตัดบัญชีเป็นเงินลงทุนร้อยละ 100 ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นรายอื่น แสดงเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นได้เสียที่ไม่ได้มีอำนาจควบคุม

- ค) งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมของกลุ่มบริษัท เท่านั้น การใช้ข้อมูลตามงบการเงินเพื่อวัตถุประสงค์อื่น อาจมีข้อจำกัดด้านลักษณะธุรกิจที่ค่อนข้างแตกต่างกันในบรรดาบริษัทต่าง ๆ ที่นำงบการเงินมาประกอบเป็นงบการเงินรวม
- ง) งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท ประยูรศิริ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่และงบการเงินบริษัทย่อยซึ่งบริษัท ประยูรศิริ จำกัด (มหาชน) เข้าถือหุ้นหรือมีอำนาจควบคุมอย่างเป็นสาระสำคัญในบริษัทย่อยดังนี้

ชื่อบริษัท	อัตราร้อยละ		ประเภทธุรกิจ	ความสัมพันธ์
	ของการถือหุ้น			
	2563	2562		
	ร้อยละ	ร้อยละ		
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท ประยูรเวนเจอร์ จำกัด	100	100	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัท ประยูรศิริ ออกซิเจน (2017) จำกัด	99.99	99.99	ขายสินค้าและรับเหมาก่อสร้าง	บริษัทย่อย
บริษัท ประยูรศิริ โอโซน จำกัด	99.97	99.97	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างรอการพัฒนา	บริษัทย่อย
บริษัท ประยูร เอนเนอร์จี จำกัด	99.97	99.97	ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์และพลังงานทดแทน	บริษัทย่อย
บริษัท เพลินนารี มอลล์ จำกัด	99.99	99.99	ให้เช่าและบริการอสังหาริมทรัพย์และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทย่อย
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท เพลินแลนด์ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท เพลินนารีมอลล์ จำกัด ร้อยละ 99.97)	99.97	99.97	ให้บริการด้านสวนสนุกและศูนย์การเรียนรู้	บริษัทย่อย
บริษัท เอโฟร์ เวนเจอร์ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท เพลินนารีมอลล์ จำกัด ร้อยละ 99.97)	99.97	99.97	ให้บริการด้านอาหารในภัตตาคารและร้านอาหาร	บริษัทย่อย
บริษัทร่วมทางตรง				
บริษัท วิมาน อูธร จำกัด	50.00		การซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเอง เพื่อการพักอาศัย	บริษัทร่วม
บริษัทร่วมทางอ้อม				
บริษัท อูธร ในฟัน จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท เพลินนารีมอลล์ จำกัด ร้อยละ 50.00)	50.00		การซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเอง เพื่อการพักอาศัย	บริษัทร่วม

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้น ทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวมนับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

การสูญเสียการควบคุม

เมื่อบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย บริษัทค้ารายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออกรวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

ส่วนได้เสียในเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มบริษัทมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญโดยมีอำนาจเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานแต่ไม่ถึงระดับที่จะควบคุมหรือควบคุมร่วมในนโยบายดังกล่าว เงินลงทุนในบริษัทร่วมแสดงในงบการเงินรวมโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

2.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างงวดกลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2562) และฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว ได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีการปฏิบัติทางการบัญชี และการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบการเงินของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วย มาตรฐานและการตีความมาตรฐานจำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32	เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16	เรื่อง การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิใน หน่วยงานต่างประเทศ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 19	เรื่อง การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่าย โดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

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

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุนโดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกระทบสะสมจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาปฏิบัติใช้เป็นครั้งแรก โดยไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทเลือกปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้กับสัญญาเช่าที่ก่อนหน้านี้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน โดยการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรกและรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นรายสัญญาในจำนวนเท่ากับหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยจำนวนในการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายล่วงหน้าหรือค้างจ่ายซึ่งเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินก่อนวันที่นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติ

ทั้งนี้ ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3

2.4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน ประกอบด้วย การปรับปรุงการอ้างอิงกรอบแนวคิดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน คำนิยามของธุรกิจ คำนิยามของความสัมพันธ์สำคัญ และการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง

ปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ได้มีการปรับปรุงสำหรับการยินยอมลดค่าเช่าที่เกี่ยวข้องกับ COVID-19 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2563 ทั้งนี้ อนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ได้ การปรับปรุงนี้เพื่อเป็นการผ่อนปรนในทางปฏิบัติสำหรับผู้เช่า โดยไม่จำเป็นต้องประเมินว่าการยินยอมลดค่าเช่าที่เกิดขึ้นอันเป็นผลโดยตรงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 และเข้าเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ ถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือไม่ โดยให้บันทึกการยินยอมลดค่าเช่านั้นเสมือนว่าไม่ใช่การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า นอกจากนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ฉบับปรับปรุงได้เพิ่มข้อกำหนดสำหรับข้อยกเว้นชั่วคราวที่เกิดขึ้นจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง โดยกิจการต้องถือปฏิบัติตามการปรับปรุงดังกล่าวกับงบการเงินประจำปีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 เป็นต้นไป ทั้งนี้ อนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ได้ ซึ่ง มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ฉบับปรับปรุงนี้ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2564

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

3. ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3 กลุ่มบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติ โดยได้เลือกปรับผลกระทบสะสมของการเริ่มใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินเป็นรายการปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ ทั้งนี้การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบต่อกำไรสะสมต้นปี 2563

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินตามที่กำหนดใน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 จากมูลค่าตามหลักการบัญชีเดิม แสดงได้ดังนี้

หน่วย:บาท				
งบการเงินรวม				
มูลค่าตามหลักการ บัญชีเดิม	การจัดประเภทและวัดมูลค่าตามมาตรฐานการรายงาน ทางการเงิน ฉบับที่ 9			
	มูลค่ายุติธรรม			
	ผ่านกำไรขาดทุน	ราคาทุน		
	เบ็ดเสร็จอื่น	ตัดจำหน่าย		รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	338,717,985	0	338,717,985	338,717,985
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	23,168,865	0	23,168,865	23,168,865
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	69,635,735	(69,635,735)	0	0
สินทรัพย์ทางการเงิน ไม่หมุนเวียนอื่น	0	69,635,735	0	69,635,735
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	107,855,747	0	107,855,747	107,855,747
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	539,378,332	0	469,742,597	539,378,332

หน่วย:บาท				
งบการเงินเฉพาะกิจการ				
มูลค่าตามหลักการ บัญชีเดิม	การจัดประเภทและวัดมูลค่าตามมาตรฐานการรายงาน ทางการเงิน ฉบับที่ 9			
	มูลค่ายุติธรรม			
	ผ่านกำไรขาดทุน	ราคาทุน		
	เบ็ดเสร็จอื่น	ตัดจำหน่าย		รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	283,494,855	0	283,494,855	283,494,855
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	343,268,901	0	343,268,901	343,268,901
เงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,623,489,959	0	1,623,489,959	1,623,489,959
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	69,635,735	(69,635,735)	0	0
สินทรัพย์ทางการเงิน ไม่หมุนเวียนอื่น	0	69,635,735	0	69,635,735
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	85,839,904	0	85,839,904	85,839,904
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	2,405,729,354	0	2,336,093,619	2,405,729,354

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทจัดประเภทและวัดมูลค่าภายหลังหนี้สินทางการเงินทั้งหมดด้วย
ราคาทุนตัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจะรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 2.3 กลุ่มบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า มาถือปฏิบัติ โดยได้เลือกปรับผลกระทบสะสมของการเริ่มใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินเป็นรายการปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ ทั้งนี้การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบต่อกำไรสะสมต้นปี 2563

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีต้องบแสดงฐานะการเงิน ณ ต้นปี 2563 เนื่องจากการนำมาตรฐานมาถือปฏิบัติ แสดงได้ดังนี้

	หน่วย:บาท		
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		
	ตามนโยบาย การบัญชีเดิม	ผลกระทบ	ตามที่รายงาน
งบแสดงฐานะการเงิน			
สินทรัพย์			
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	29,045,630	(7,467,843)	21,577,787
สินทรัพย์สิทธิการใช้	0	28,910,676	28,910,676
หนี้สิน			
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	5,755,835	7,141,384	7,141,384
หนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิ	0	20,057,284	20,057,284
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	6,373,735	(6,373,735)	0

กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่ามาถือปฏิบัติ โดยการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่ได้เคยถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า โดยจะวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นรายสัญญาจำนวนเท่ากับหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยจำนวนเงินของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายล่วงหน้าหรือค้างจ่ายซึ่งเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า โดยวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของสัญญาเช่าที่เหลือที่ต้องจ่ายชำระคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยผู้มีส่วนเพิ่มถัวเฉลี่ย ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 โดยอัตราดอกเบี้ยผู้มีส่วนเพิ่มถัวเฉลี่ยตามที่กลุ่มบริษัทนำมาใช้ในการคิดลดดังกล่าว คือ ร้อยละ 6 สำหรับสัญญาเช่าที่เดิมกลุ่มบริษัทได้รับรู้เป็นสัญญาเช่าการเงินนั้น จะรับรู้ด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงินและหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่ามาถือปฏิบัติครั้งแรก โดยจัดประเภทเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า

ทั้งนี้ เกณฑ์การรับรู้รายการดังกล่าวจะใช้สำหรับวันที่นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มาถือปฏิบัติครั้งแรกเท่านั้น

การกระทบยอดระหว่างหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งได้เปิดเผยหมายเหตุประกอบงบการเงิน ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 แสดงได้ดังนี้

	หน่วย:บาท	
	งบการเงิน	งบการเงิน
	รวม	เฉพาะกิจการ
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่เปิดเผย		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	37,750,158	34,480,158
หัก: ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่า		
ซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	(9,610,000)	(6,340,000)
หัก: ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	(6,697,325)	(6,697,325)
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นจากการนำมาตราฐานการรายงาน		
ทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	21,442,833	21,442,833
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	12,129,569	12,129,569
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	33,572,402	33,572,402

4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขายสินค้า (อาคารชุดและบ้านพร้อมที่ดิน) รับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติ ตามสัญญา และโอนอำนาจการควบคุมของสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว รายได้จากการขายแสดงมูลค่าตามสัญญา หลังหักส่วนลดและค่าส่งเสริมการขายต่าง ๆ และต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้น เนื่องมาจากรายการนั้นและสามารถวัด มูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ

ในกรณีที่มีการขายสินค้าพร้อมการให้บริการ องค์ประกอบของรายได้จะปันส่วนตามสัดส่วนให้กับสินค้าที่ส่งมอบและภาระที่ต้องปฏิบัติในการให้บริการที่รวมอยู่ในสัญญาโดยให้มีความสัมพันธ์กับราคาขายแบบเอกเทศของสินค้าหรือบริการที่แตกต่างกันตามข้อผูกพันตามสัญญา

จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับ หรือมีสิทธิได้รับจากลูกค้าแต่มีภาระที่ต้องปฏิบัติให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น "ค่ามัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้" ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาเสร็จสิ้น

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสด เงินฝากธนาคารและเงินฝากสถาบันการเงิน ซึ่งกำหนดรับคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน (ไม่รวมเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน)

4.3 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้วัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2562: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ) ซึ่งประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้ หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

4.4 สินทรัพย์ทางการเงิน

นโยบายที่ใช้ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน โดยแบ่งเป็นแต่ละประเภทดังนี้

- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL)
- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI)
- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost)

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินในวันซื้อขายด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทางการเงิน ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ซึ่งกลุ่มบริษัทจะรับรู้ต้นทุนการทำรายการในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินจากตราสารทุน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารทุนด้วยการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นซึ่งจะไม่สามารถรับรู้ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง โดยกลุ่มบริษัทพิจารณาการวัดมูลค่าดังกล่าวในแต่ละตราสารทุนแยกต่างหากจากกัน สำหรับเงินปันผลจากตราสารทุนดังกล่าวจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงรวมอยู่ในรายได้อื่น

สินทรัพย์ทางการเงินจากตราสารหนี้

กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทและวัดมูลค่าภายหลังของตราสารหนี้ที่ถือครอง โดยจะพิจารณาตามโมเดลธุรกิจ (Business model) ที่แสดงถึงวิธีการจัดการสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อให้ได้กระแสเงินสดและตามลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญา โดยจะจัดประเภทตามลักษณะการวัดมูลค่า ดังนี้

■ การวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost)

สินทรัพย์ทางการเงินต้องวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์การถือครองเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้ รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุนและรายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นกำไรหรือขาดทุน

■ การวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI)

สินทรัพย์ทางการเงินต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน รายการดังกล่าววัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมกับกำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนสะสม ผลสะสมกำไรหรือขาดทุนจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุนเมื่อตัดจำหน่ายเงินลงทุนในตราสารทุน รายการดังกล่าวจะโอนไปกำไรสะสมแทน

■ การวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน (FVPL)

สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทจะ โอนจัดประเภทตราสารหนี้เมื่อ โมเดลธุรกิจ (Business model) ที่แสดงถึงวิธีการจัดการสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อให้ได้กระแสเงินสดเปลี่ยนไปเท่านั้น

การด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงิน

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มบริษัทเลือกใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ในการรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาตลอดอายุของสัญญา โดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรอง (Provision matrix) ซึ่งวิธีดังกล่าวอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตที่เกิดขึ้นในอดีตถ่วงน้ำหนัก รวมถึงการปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ นั้น ๆ และการประเมินทั้งข้อมูลสภาวะการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาวะการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นกลุ่มบริษัทใช้วิธีการทั่วไป (General approach) ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหรือตลอดอายุสินทรัพย์ ขึ้นอยู่กับว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสียหายด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าตั้งแต่เริ่มรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

กลุ่มบริษัทประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานว่าการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อแรกเริ่มหรือไม่ (เปรียบเทียบความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รายงาน กับความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก)

การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อมีข้อมูลที่บ่งชี้ว่าลูกหนี้มีปัญหาทางการเงินอย่างร้ายแรงและไม่มีความเป็นไปได้ที่จะได้รับคืน สินทรัพย์ทางการเงินที่ถูกตัดรายการอาจขึ้นอยู่กับวิธีการบังคับภายใต้กระบวนการทวงถามของกลุ่มบริษัท โดยใช้คำปรึกษาทางกฎหมายตามความเหมาะสม เงินที่ได้รับคืนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

ลูกหนี้การค้า

นโยบายที่ใช้ถือปฏิบัติสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น แสดงในราคาตามสิทธิที่จะได้รับหักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ โดยประมาณการจากลูกหนี้ที่คาดว่าจะเก็บเงินไม่ได้และอาศัยประสบการณ์ในการเก็บหนี้ที่ผ่านมาเป็นเกณฑ์

4.5 สินค้าคงเหลือ

กลุ่มบริษัทีราคาสินค้าคงเหลือ - อสังหาริมทรัพย์รอการขาย ตามราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจงหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนของสินค้าคงเหลือ - อสังหาริมทรัพย์รอการขายของแต่ละโครงการประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ และดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของที่ดินและการก่อสร้างจะบันทึกเป็นต้นทุนสินค้า เมื่อเริ่มมีการพัฒนาโครงการและจะหยุดบันทึกเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จหรือหยุดพัฒนาโครงการ โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายตามสัดส่วนของที่ดินที่โอนขาย

บริษัทขอยกมูลค่าสินค้าคงเหลือ - วัสดุก่อสร้าง ด้วยราคาทุน โดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงบริษัทที่บริษัทใหญ่มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อบริษัทใหญ่เปิดรับหรือมีสิทธิได้รับในผลตอบแทนของบริษัทย่อย และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินของผลตอบแทนนั้น

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการโดยใช้วิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.7 เงินลงทุนในบริษัทร่วม

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มกิจการมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญแต่ไม่ถึงกับมีอำนาจควบคุมหรือมีการควบคุมร่วม เงินลงทุนในบริษัทร่วมรับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินรวม

เงินลงทุนในบริษัทร่วมแสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยใช้วิธีราคาทุนค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งหมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง ซึ่งแสดงไว้ในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนได้รวมต้นทุนประมาณการเบื้องต้นสำหรับการรื้อถอน การขนย้ายและการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ และกิจการจะทบทวนอายุการให้ประโยชน์มูลค่าคงเหลือ และวิธีการคิดค่าเสื่อมราคาอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบบัญชี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 20 - 40 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ บันทึกราคาสินทรัพย์ในราคาทุน ราคาทุน ประกอบด้วย ต้นทุนเริ่มแรกเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ต้นทุนการรื้อถอน การขนย้าย และการบูรณะสภาพของสินทรัพย์หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันจะบันทึกและพิจารณาการคำนวณค่าเสื่อมราคา แต่ละส่วนแยกต่างหากจากกันเมื่อแต่ละส่วนประกอบนั้นมีสาระสำคัญ

อาคารและอุปกรณ์ คำนวณค่าเสื่อมราคابันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ ดังนี้

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

4.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่อายุการให้ประโยชน์ทราบได้แน่นอน แสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) โดยจะตัดจำหน่ายตามวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานดังนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์	10 ปี
--------------------	-------

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่อายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบได้แน่นอน แสดงในราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.11 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา หมายถึง ที่ดินที่กลุ่มบริษัทมีความตั้งใจที่จะถือไว้เพื่อพัฒนาโครงการในอนาคตบันทึกไว้เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน โดยแสดงตามราคาทุนซึ่งปรับด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ราคาทุนประกอบด้วยค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน รวมถึงต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นในระหว่างการพัฒนาที่ดินเฉพาะ ในขณะที่มีการพัฒนาที่ดินนั้น บริษัทจะหยุดรวมต้นทุนกู้ยืมในระหว่างที่กิจกรรมในการพัฒนาที่ดินหยุดลงหรือเมื่อการพัฒนาเสร็จสิ้น

4.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์จะเกิดการด้อยค่า โดยจะพิจารณาจากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์หากมีราคาต่ำกว่าราคาตามบัญชี ถือว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า ซึ่งจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และบริษัทจะบันทึกกลับรายการจากการด้อยค่า ต่อเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่านั้นไม่มีอยู่อีกต่อไปหรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง

ในกรณีที่ข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน สำหรับค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอนหรือยังไม่พร้อมใช้งาน จะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทุกปีในช่วงเวลาเดียวกัน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ หมายถึง ราคาขายสุทธิหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่าและจะประมาณจากสินทรัพย์แต่ละรายการ หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแล้วแต่กรณี

4.13 สัญญาเช่า

นโยบายที่ใช้ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ณ วันเริ่มต้นสัญญา กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทกำหนดอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ที่ระบุในสัญญาเช่าหรือตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่มีผลอยู่ ณ วันที่นำมาตรวจสอบการรายงานทางการเงินมาใช้เป็นครั้งแรก (ณ วันที่ 1 มกราคม 2563) โดยรวมระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้นและระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ทั้งนี้พิจารณาถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในเทคโนโลยีและ/หรือ การเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการต่ออายุของสัญญาเช่าดังกล่าว เป็นต้น

ผู้เช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล โดยแสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (ถ้ามี) ราคาทุนดังกล่าวประกอบด้วย จำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใดๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลหักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ ต้นทุนทางตรงที่เกิดขึ้นของผู้เช่า และประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและขนย้าย สินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า หรืออายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภท แล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อนดังต่อไปนี้

อาคารสำนักงาน	10 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าแสดงด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวประกอบด้วย การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า (ถ้ามี) และจำนวนเงินที่คาดว่าผู้เช่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงการจ่ายชำระตามราคาใช้สิทธิของสิทธิการเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิเลือกนั้น และการจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทคำนวณมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หากอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของหนี้สินสัญญาเช่านั้น ไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมเงินที่มีระยะเวลาใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลกลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระ การเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า หรือการประเมินสิทธิการเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

กลุ่มบริษัทเลือกใช้ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น (สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับจากวันที่สัญญาเช่ามีผล และไม่มีสิทธิการเลือกซื้อ) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทสัญญาเช่าแต่ละสัญญาเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หรือสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน เมื่อพิจารณาว่าสัญญาเช่านั้น โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับ และจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน หากสัญญาเช่านั้น ไม่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังคำนึงถึงข้อบ่งชี้อื่น เช่น อายุสัญญาเช่าครอบคลุมอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของสินทรัพย์อ้างอิง แม้ว่าจะไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ เป็นต้น

กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สัญญาเช่าช่วง

ในฐานะผู้ให้เช่าช่วง กลุ่มบริษัทจะพิจารณาสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงแยกออกจากกัน โดยสัญญาเช่าช่วงจะถูกจัดประเภทโดยอ้างอิงถึงสินทรัพย์สิทธิการใช้งานอันเกิดจากสัญญาเช่าหลักแทนที่จะอ้างอิงถึงสินทรัพย์อ้างอิง หากสัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นที่กลุ่มบริษัทเลือกใช้ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าช่วงต้องจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าช่วงแต่ละประเภทดังนี้

- สำหรับสัญญาเช่าช่วงที่จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทจะยังคงรับรู้รายการหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้งานอันเกิดจากสัญญาเช่าหลักต่อไป หรือ
- สำหรับสัญญาเช่าช่วงที่จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน กลุ่มบริษัทจะตัดรายการสินทรัพย์สิทธิการใช้งานอันเกิดจากสัญญาเช่าหลัก ณ วันที่สัญญาเช่าช่วงเริ่มมีผล แต่จะยังคงรับรู้รายการหนี้สินตามสัญญาเช่าหลักต่อไป

นโยบายที่ใช้ถือปฏิบัติสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

สินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงิน

กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงินเป็นสินทรัพย์และหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงิน ด้วยจำนวนเท่ากับราคายุติธรรมของสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงิน ณ วันเริ่มต้นของสัญญา ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาจะถูกบันทึกตามงวดต่าง ๆ ตลอดอายุสัญญาเช่าการเงิน ตามยอดคงเหลือของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินในแต่ละงวด

สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่รับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน รับรู้เป็นรายได้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.14 หนี้สินทางการเงิน

นโยบายที่ใช้ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

กลุ่มบริษัทจะพิจารณาจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนโดยพิจารณาภาระผูกพันตามสัญญา ดังนี้

- หากกลุ่มบริษัทมีการระงับผูกพันตามสัญญาที่จะต้องส่งมอบเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่นให้กับบริษัทอื่น โดยไม่สามารถปฏิเสธการชำระหรือเลื่อนการชำระออกไปอย่างไม่มีกำหนดได้นั้น เครื่องมือทางการเงินนั้นจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน เว้นแต่ว่าการชำระนั้นสามารถชำระโดยการออกตราสารทุนของกลุ่มบริษัทเองด้วยจำนวนตราสารทุนที่คงที่ เพื่อแลกเปลี่ยนกับจำนวนเงินที่คงที่ และเป็นรายการที่ไม่ใช่อนุพันธ์
- หากกลุ่มบริษัทไม่มีการระงับผูกพันตามสัญญาหรือสามารถเลื่อนการชำระภาระผูกพันตามสัญญาไปได้ เครื่องมือทางการเงินดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นตราสารทุน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงิน โดยแบ่งเป็นแต่ละประเภทดังนี้

- หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย (Amortised cost)
- หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL)

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม หักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการออกหนี้สินทางการเงิน โดยจัดประเภทและวัดมูลค่าภายหลังหนี้สินทางการเงินทั้งหมดด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจะรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

หนี้สินทางการเงินจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนได้ ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทถือไว้เพื่อค้า หรือเป็นอนุพันธ์ หรือเลือกวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีดังกล่าว

การตัดรายการของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

4.15 ประเมินการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สิน เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ของการเกิดภาระผูกพันในปัจจุบัน ตามกฎหมายหรือจากการอนุมานอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้สูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ เพื่อชำระภาระผูกพันและจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือหากบริษัทคาดว่าจะได้รับคืนรายจ่ายที่จ่ายชำระไปตามประมาณการหนี้สินทั้งหมดหรือบางส่วนอย่างแน่นอน กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายจ่ายที่ได้รับคืนเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากแต่ต้องไม่เกินจำนวนประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่อาจมีความเสี่ยงต่อการปรับปรุงบัญชีในปีถัดไปต่อมูลค่าสินทรัพย์ยกไป ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ได้แก่ หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน เป็นมูลค่าที่ประมาณการโดยผู้เชี่ยวชาญ ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย และผู้บริหารให้การรับรองการประมาณการในเรื่องนี้ค่อนข้างมีความไม่แน่นอน อันเนื่องมาจากลักษณะของโครงการที่มีระยะเวลายาว ตามหมายเหตุ 4.14.2 การประมาณการในเรื่องอื่น ๆ ได้ถูกเปิดเผยในแต่ละส่วนที่เกี่ยวข้องของหมายเหตุประกอบงบการเงินนี้

4.16 ประเมินการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

4.16.1 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

บริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของบริษัท และได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากบริษัท เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองกองทุนภายนอกเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

4.16.2 ผลประโยชน์ของพนักงาน

บริษัทจัดให้มีผลประโยชน์ของพนักงาน หลังจากเลิกจ้างเพื่อจ่ายให้แก่พนักงานเป็นไปตามกฎหมายแรงงาน ไทยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ได้ถูกรับรู้รายการในงบแสดงฐานะการเงินโดยการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตที่บริษัทกำหนดขึ้นอย่างเหมาะสม สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิประจำปี ได้รวมถึงอัตราส่วนลด อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนพนักงาน และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงานการเปลี่ยนแปลงในอัตราเหล่านี้ มีผลต่อประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของพนักงานสุทธิในทุกปี บริษัทได้มีการทบทวนอัตราส่วนลดที่เหมาะสม ซึ่งสะท้อนถึงอัตราดอกเบี้ยที่ควรนำมาใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคตที่คาดว่าจะต้องจ่ายให้กับพนักงาน ในการประเมินอัตราส่วนลดที่เหมาะสม บริษัทจะพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งจ่ายในสกุลเงินที่ได้รับประโยชน์

4.17 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของที่ดิน และการก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข ต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

4.18 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

รายจ่ายเกี่ยวกับภาษีในรอบระยะเวลาบัญชีประกอบด้วย ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

4.18.1 ภาษีเงินได้นิติบุคคลปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ต้องจ่ายในแต่ละปี เป็นค่าใช้จ่ายทั้งหมดในงวดนั้น และคำนวณภาษีเงินได้ตามที่กำหนดไว้ในประมวลรัษฎากร

4.18.2 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีรวม ทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชีทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวหากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่า กลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษี เพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับ รายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.19 กำไรต่อหุ้น

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ไม่รวม กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

4.20 รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัทจะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้น จากส่วนงานดำเนินงานนั้น โดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล

4.21 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มบริษัทต้องอาศัยดุลยพินิจของผู้บริหารในการกำหนดนโยบายการบัญชี การประมาณการและการตั้งข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อ การแสดงจำนวนสินทรัพย์ หนี้สินและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันสิ้น รอบระยะเวลารายงาน รวมทั้งการแสดงรายได้และค่าใช้จ่ายของปีบัญชี ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหาร ได้ พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น

การประมาณต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุน ทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วยต้นทุนที่ดินและการ ปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้าง โครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ใน การประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง แตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

การด้อยค่าของสินทรัพย์

สินทรัพย์คงเหลือตามบัญชีของกลุ่มบริษัทจะมีการทบทวน ณ ทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงินว่ามีข้อบ่งชี้ เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัท ในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่ากลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่มบริษัทในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่า ดังนั้นฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

การจัดประเภทของสัญญาเช่า - กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและบันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเป็นเงินจำนวนหนึ่งซึ่งฝ่ายบริหารพิจารณาแล้วว่าเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้

4.22 การวัดมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่า ซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางด้านการเงิน

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา กลุ่มผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่า รวมถึงการจัดระดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

เมื่อวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังนี้

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

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดรายการ

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

5.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินสด	890,515	964,694	838,990	821,670
เช็คฝากระหว่างทาง	2,358,478	0	418,936	0
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	7,657,345	6,813,397	4,820,409	3,808,619
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	148,183,461	330,619,622	54,235,877	278,544,295
เงินฝากธนาคารประเภทประจำ	323,204	320,271	323,204	320,271
รวม	159,413,003	338,717,984	60,637,416	283,494,855

5.2 รายการกระทบยอดหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ตารางด้านล่างนี้แสดงการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน ซึ่งรวมทั้งการเปลี่ยนแปลงที่เป็นเงินสดและไม่ใช่นเงินสด

หน่วย: ล้านบาท					
งบการเงินรวม					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่	กระแสเงินสด จากกิจกรรม	การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่นเงินสด		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
1 มกราคม 2563	จัดหาเงิน	ตัดจำหน่าย	หนี้สินตามสัญญาเช่าสุทธิ	31 ธันวาคม 2563	
		ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืมรอการตัดบัญชี			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	208	(90)	0	0	118
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง	0	101	0	0	101
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,243	55	0	0	1,298
หุ้นกู้	2,512	(597)	(8)	0	1,907
หนี้สินตามสัญญาเช่า	12	(7)	0	25	30
	3,975	(538)	(8)	25	3,454

หน่วย: ล้านบาท					
งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่	กระแสเงินสด จากกิจกรรม	การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่นเงินสด		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
1 มกราคม 2563	จัดหาเงิน	ตัดจำหน่าย	หนี้สินตามสัญญาเช่าสุทธิ	31 ธันวาคม 2563	
		ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืมรอการตัดบัญชี			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	208	(148)	0	0	60
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง	0	101	0	0	101
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	645	109	0	0	754
หุ้นกู้	2,512	(597)	(8)	0	1,907
หนี้สินตามสัญญาเช่า	12	(7)	0	23	28
	3,377	(542)	(8)	23	2,850

6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หมายเหตุ	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ลูกหนี้การค้า				
ลูกหนี้การค้า	14,821,053	18,587,661	345,000	345,000
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (พ.ศ.2562 ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)	(14,465,146)	(14,465,146)	(345,000)	(345,000)
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	355,907	4,122,515	0	(
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัทที่เกี่ยวข้อง				
รายได้ค้างรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้อง 32.3	2,559,593	0	329,159,280	323,512,54
เงินย่ำล่วงหน้า - บริษัทที่เกี่ยวข้อง 32.3	0	0	101,855,418	34,636,33
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (พ.ศ.2562 ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)	0	0	(1,047,358)	(
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัทที่เกี่ยวข้อง - สุทธิ	2,559,593	0	429,967,340	358,148,87
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัททั่วไป				
- ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	21,353,102	45,471,883	7,982,467	31,298,31
- เงินมัดจำค่าสินค้า	17,585,774	15,399,810	12,034,487	13,645,07
- เงินทวงจ่าย	1,395,833	2,967,033	372,410	236,32
- ลูกหนี้อื่น ๆ	17,311,998	20,201,832	15,328,735	19,520,03
- ลูกหนี้อื่น - เงินวางประกันศาล	0	33,299,750	0	33,299,75
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น(พ.ศ.2562 ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)	(7,898,092)	0	(7,898,092)	(
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่นบริษัททั่วไป - สุทธิ	49,748,615	117,340,308	27,820,007	97,999,50
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	52,664,115	121,462,823	457,787,347	456,148,38

ลูกหนี้การค้าสามารถวิเคราะห์ตามอายุลูกหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	0	242,184	0	0
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	0	3,832,989	0	0
ตั้งแต่ 3 - 6 เดือน	0	3,250	0	0
ตั้งแต่ 6 - 12 เดือน	54,174	91,222	0	0
มากกว่า 12 เดือน	14,766,879	14,418,016	345,000	345,000
รวม	14,821,053	18,587,661	345,000	345,000

ตารางต่อไปนี้แสดงการกระทบยอดค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่ได้รับรู้สำหรับลูกหนี้การค้าโดยการประเมินแบบกลุ่มซึ่งเป็นไปตามวิธีการอย่างง่ายที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : ไม่มี)

	หน่วย:บาท	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	14,465,146	345,000
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	7,898,092	8,945,450
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	22,363,238	9,290,450

7. สินค้าคงเหลือ

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
สินค้าสำเร็จรูป				
อาคารชุด	134,258,724	25,459,282	134,258,724	25,459,282
บ้านเพื่อขาย	167,598,325	110,154,411	150,427,415	110,154,412
วัสดุสิ้นเปลืองและวัตถุดิบ	65,118	833,264	0	0
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	2,313,852,803	3,410,916,707	933,819,963	1,401,169,857
งานระหว่างก่อสร้าง	1,327,787,092	1,571,977,516	849,859,107	1,099,296,460
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับโครงการ	213,725,578	235,397,979	174,092,073	203,954,031
ดอกเบี้ยจ่าย	462,805,409	493,825,756	301,372,510	330,009,169
รวม	4,620,093,049	5,848,564,915	2,543,829,792	3,170,043,211

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ละโครงการและที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัทได้นำไปจดจำนองเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาว วงเงินในการให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกัน ตามหมายเหตุ 16, 19, 30.1 ตามลำดับ โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีดังนี้

	หน่วย:ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินพร้อม				
สิ่งปลูกสร้างที่ติดภาระค้ำประกัน	3,646	3,532	2,020	2,093
มูลค่าสุทธิตามบัญชีของที่ดินรอการพัฒนา				
ที่ติดภาระค้ำประกัน	2,079	1,303	1,273	1,242
รวม	5,725	4,835	3,293	3,335

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นราคาทุนของต้นทุนพัฒนาโครงการโดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืมดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นราคาทุน				
ของต้นทุนพัฒนาโครงการ (ล้านบาท)	123,266,238	161,985,753	58,355,038	68,753,074
อัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	4.70 - 6.21	4.85 - 5.59	6.21	5.59

8. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

เงินลงทุนในตราสารทุนของหน่วยลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บวหลวงเค.อี.รีเทล ที่
วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ราคาตามบัญชีต้นปี	69,635,735	0	69,635,735	0
เพิ่มขึ้น	0	70,000,320	0	70,000,320
ลดลง	(2,114,593)	0	(2,114,593)	0
กำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ เปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	(23,770,942)	(364,585)	(23,770,942)	(364,585)
ราคาตามบัญชีปลายปี	43,750,200	69,635,735	43,750,200	69,635,735

9. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท					
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนที่ชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน(ร้อยละ)		วิธีราคาทุน	
บริษัทย่อย	2563	2562	2563	2562	2563	2562
บริษัท ปรีญเวนเจอร์ จำกัด	500,000,000	500,000,000	100	100	490,200,000	490,200,000
บริษัท ปรีญสิริ ออกซิเจน จำกัด	82,000,000	82,000,000	99.99	99.99	82,000,000	82,000,000
บริษัท ปรีญสิริ โอโซน จำกัด	2,000,000	2,000,000	99.97	99.97	2,000,000	2,000,000
บริษัท เพลินนารี มอลส์ จำกัด	69,999,700	69,999,700	99.99	99.99	69,999,700	69,999,700
บริษัท ปรีญ เอนเนอร์จี จำกัด	999,700	999,700	99.97	99.97	999,700	999,700
รวม					645,199,400	645,199,400
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า					(999,700)	0
ราคาตามบัญชีปลายปี – สุทธิ					644,199,700	645,199,400

ในระหว่างปี 2562 และ 2563 บริษัทไม่ได้รับเงินปันผลจากบริษัทย่อย

10. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน เงินลงทุน (ร้อยละ)	ทุนที่ ชำระแล้ว	หน่วย:บาท	
				งบการเงิน	
				งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
				มูลค่าตามวิธี ส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน
บริษัทร่วมทางตรง					
บริษัท วิมาน อุดร จำกัด	การซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่				
	เป็นของตนเอง เพื่อการพักอาศัย	50	5,000,000	1,152,566	2,500,000
บริษัทร่วมทางอ้อม					
บริษัท อุดรในฝัน จำกัด	การซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่				
	เป็นของตนเอง เพื่อการพักอาศัย	50	5,000,000	2,397,436	0
ราคาตามบัญชีปลายปี – สุทธิ				3,550,002	2,500,000

รายการเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทร่วมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
บริษัทร่วม		
ราคาตามบัญชีต้นปี	0	0
ซื้อเงินลงทุน	5,000,000	2,500,000
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(1,449,998)	0
ราคาตามบัญชีปลายปี	3,550,002	2,500,000

เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2563 บริษัท (“ผู้ซื้อ”) ได้ทำสัญญาซื้อขายกับบุคคลอื่น (“ผู้ขาย”) โดยตกลงซื้อหุ้นสามัญจำนวน 12,500 หุ้นของบริษัท วิมาน อุดร จำกัด และสิทธิเรียกร้องตามตั๋วสัญญาใช้เงิน ที่บริษัท วิมาน อุดร จำกัด ออกให้แก่ผู้ขาย จำนวน 2 ฉบับ รวมจำนวน 50.92 ล้านบาท โดยบริษัทได้ชำระเงินมัดจำสัญญาการลงทุนในวันทำสัญญาจำนวน 40 ล้านบาท และส่วนที่เหลือบริษัทได้จ่ายชำระเสร็จสิ้นเมื่อวันที่ 15 เมษายน 2563

เมื่อวันที่ 15 เมษายน 2563 กลุ่มบริษัท (“ผู้ซื้อ”) ได้ทำสัญญาซื้อขายกับบริษัทและบุคคลอื่น (“ผู้ขาย”) โดยตกลงซื้อหุ้นสามัญ จำนวน 12,500 หุ้น ของบริษัท วิมาน อุดร จำกัด และหุ้นสามัญ จำนวน 25,000 หุ้น ของบริษัท อุดรในฝัน จำกัด และสิทธิเรียกร้องตามตั๋วสัญญาใช้เงิน ที่บริษัท วิมาน อุดร จำกัด และบริษัท อุดรในฝัน จำกัด ออกให้แก่ผู้ขายรวมจำนวน 2 ฉบับ ราคารวมทั้งสิ้น 28.89 ล้านบาท โดยบริษัทได้ชำระเงินครบทั้งจำนวนในวันทำสัญญา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทได้บันทึกเงินลงทุนของบริษัท วิมาน อูคร จำกัด และบริษัท อูครในฝัน จำกัด เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม รวมจำนวน 5 ล้านบาท ตามหมายเหตุ 10 และเป็นเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันรวมจำนวน 74.81 ล้านบาท ตามหมายเหตุ 32.4

11 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีและการกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท						
	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดินและ ต้นทุนพัฒนา ที่ดิน	อาคารให้เช่า	ห้องชุด ให้เช่า	รวม	ที่ดินและ ต้นทุนพัฒนา ที่ดิน	ห้องชุด ให้เช่า	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562							
ราคาทุน	212,334,673	745,999,375	18,313,985	976,648,033	212,334,673	18,313,985	230,648,658
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	0	(123,753,082)	(552,245)	(124,305,327)	0	(552,245)	(552,245)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	<u>212,334,673</u>	<u>622,246,293</u>	<u>17,761,740</u>	<u>852,342,706</u>	<u>212,334,673</u>	<u>17,761,740</u>	<u>230,096,413</u>
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562							
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	212,334,673	573,307,715	0	785,642,388	212,334,673	0	212,334,673
ซื้อสินทรัพย์	0	9,862,500	0	9,862,500	0	0	0
โอนมาจากสินค้าคงเหลือ - ราคาตามบัญชี	0		18,313,985	18,313,985	0	18,313,985	18,313,985
โอนมาจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - ราคาตามบัญชี	0	64,669,204	0	64,669,204	0	0	0
จำหน่าย - สุทธิ	0	(1,669)	0	(1,669)	0	0	0
ค่าเสื่อมราคา	0	(25,591,457)	(552,245)	(26,143,702)	0	(552,245)	(552,245)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	<u>212,334,673</u>	<u>622,246,293</u>	<u>17,761,740</u>	<u>852,342,706</u>	<u>212,334,673</u>	<u>17,761,740</u>	<u>230,096,413</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563							
ราคาทุน	212,334,673	783,011,847	18,313,985	976,648,033	212,334,673	18,313,985	230,648,658
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	0	(193,795,678)	(1,333,223)	195,128,901	0	(1,333,223)	(1,333,223)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	<u>212,334,673</u>	<u>589,216,169</u>	<u>16,980,762</u>	<u>818,531,604</u>	<u>212,334,673</u>	<u>16,980,762</u>	<u>229,315,435</u>
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563							
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	212,334,673	622,246,293	17,761,740	852,342,706	212,334,673	17,761,740	230,096,413
จำหน่าย - สุทธิ	0	(110,620)	0	(110,620)	0	0	0
ค่าเสื่อมราคา	0	(32,919,504)	(780,978)	(33,700,482)	0	(780,978)	(780,978)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	<u>212,334,673</u>	<u>589,216,169</u>	<u>16,980,762</u>	<u>818,531,604</u>	<u>212,334,673</u>	<u>16,980,762</u>	<u>229,315,435</u>

กลุ่มบริษัทได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของที่ดินและอาคารเพื่อให้เช่า โดยใช้ผลงานผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งที่ดินใช้เกณฑ์ราคาตลาดในการประเมินมูลค่า 498.83 ล้านบาท และอาคารเพื่อให้เช่าใช้เกณฑ์วิธีการต้นทุนมีมูลค่า 553.57 ล้านบาท โดยมีราคาบังคับขายมูลค่า 841.92 ล้านบาท ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ ลงวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2561

เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยได้ตกลงทำสัญญาให้เช่าช่วงที่ดินและเช่าโครงการระยะยาวกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บัวหลวง เค.อี. รีเทล โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี ซึ่งจะสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงวันที่ 3 ธันวาคม 2592

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งเช่าที่ดิน เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562 บริษัทให้เช่าช่วงที่ดินดังกล่าวแก่กองทรัสต์

รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า

รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

	หน่วย:บาท	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	697,246,237	0
บวก: รับชำระเพิ่มในระหว่างปี	0	699,000,000
หัก: รับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในระหว่างปี	(23,300,000)	(1,753,763)
หัก: รายได้รับล่วงหน้ารอการรับรู้ภายในหนึ่งปี	(23,300,000)	(23,300,000)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	650,646,237	673,942,237

ณ วันที่ 31 ธันวาคม บริษัทมีค่าเช่ารับล่วงหน้าที่จะรับรู้เป็นรายได้ในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงาน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท	
	งบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ภายใน 1 ปี	23,300,000	23,300,000
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	93,200,000	93,200,000
เกิน 5 ปี	557,446,237	580,746,237

งบการเงินรวม (บาท)

	ที่ดิน	อาคารและสิ่ง ปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	แคมป์ คนงาน	คอมพิวเตอร์	เครื่อง ตกแต่ง สำนักงาน	เครื่องตกแต่งและ ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องมือใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สำนักงาน ฯ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	0	5,296,833	2,519,368	30,505,003	471,748	38,000,632	7,869,237	25,006,184	35,572,226	5,974,770	0	155,309,777
และ 1 มกราคม 2563												
จัดประเภท IFRS 16	0	0	0	0	0	0	0	0	(7,319,314)	0	0	(7,319,314)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	0	4,943,868	272,794	8,565,832	0	1,156,154	1,059,314	1,281,473	2,758,617	0	0	20,072,538
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	0	0	(92,875)	(5,309,870)	0	(4,504,064)	(12,839)	(8,583,609)	(8,019,757)	0	0	(26,523,014)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	0	10,240,701	2,699,287	33,760,965	471,748	34,652,722	8,915,712	17,704,048	22,991,772	5,974,770	0	141,539,987
ค่าเผื่อการด้อยค่า												
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562												
และ 1 มกราคม 2563	0	164,186	0	0	0	0	0	0	0	0	304,442	468,628
โอนกลับผลขาดทุนจากการด้อยค่า	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	0	164,186	0	0	0	0	0	0	0	0	304,442	468,628

มูลค่าสุทธิทางบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	76,773,591	7,055,908	1,638,854	32,709,271	1	4,057,064	47,977	3,509,126	2,409,776	11,688,825	8,962,153	4,321,422	153,173,968
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	76,778,991	2,112,040	1,366,059	25,392,207	1	3,032,904	13,491	2,449,811	4,702,422	10,530,269	8,962,153	4,521,989	139,862,337

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทยังมีสินทรัพย์ถาวรที่คิดค่าเสื่อมราคาเต็มราคาคงแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ คิดเป็นมูลค่าต้นทุนจำนวน 89.93 ล้านบาท และจำนวน 90.71 ล้านบาท ตามลำดับ
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 จำนวน 20.07 ล้านบาท และจำนวน 35.24 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีค่าเสื่อมราคา จำนวน 9.23 ล้านบาท และจำนวน 8.30 ล้านบาท ตามลำดับ บัญชีเป็น
ต้นทุนของสินค้างเหลือ

งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)									
ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องจักร	คอมพิวเตอร์	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	ส่วนปรับปรุง อาคาร	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
รายการ									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	3,279,342	548,065	23,915,990	4,158,222	36,234,949	24,610,439	14,339	39,753,683	134,791,128
เพิ่มขึ้น	0	0	1,228,559	0	3,295,981	1,354,156	0	4,118,408	10,210,587
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	0	0	(5,842,200)	0	(38,010)	0	0	0	(5,880,210)
โอนเข้า/ออก	0	2,168,582	0	0	0	0	0	(2,168,582)	0
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	3,279,342	2,716,647	19,302,349	4,158,222	39,492,920	25,964,595	14,339	43,872,091	139,121,505
และ 1 มกราคม 2563									
จัดประเภทตาม TFRS 16	0	0	0	0	0	0	0	(14,787,157)	(14,787,157)
เพิ่มขึ้น	0	0	288,355	0	99,038	3,197,480	0	6,420,000	10,004,873
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	0	0	(5,031,574)	(92,876)	(4,523,633)	(8,664,899)	(12,840)	(8,039,519)	(26,365,341)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	3,279,342	2,716,647	14,559,130	4,065,346	35,068,325	20,497,176	1,499	27,465,415	107,973,880
ค่าเสื่อมราคาสะสม									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	0	548,065	15,561,843	2,052,879	34,407,442	22,239,959	14,337	27,822,890	102,647,415
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	0	36,242	1,631,983	466,490	1,117,044	1,329,024	0	5,430,229	10,011,012
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	0	0	(2,665,337)	0	(23,769)	0	0	0	(2,689,106)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	0	584,307	14,528,489	2,519,369	35,500,717	23,568,983	14,337	33,253,119	109,969,321
และ 1 มกราคม 2563									
จัดประเภทตาม TFRS 16	0	0	0	0	0	0	0	(7,319,314)	(7,319,314)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	0	108,428	1,164,076	272,794	1,077,294	1,212,108	0	1,703,585	5,538,285
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	0	0	(4,899,360)	(92,875)	(4,504,064)	(8,475,956)	(12,839)	(8,019,757)	(26,004,851)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	0	692,735	10,793,205	2,699,288	32,073,947	16,305,135	1,498	19,617,633	82,183,441
มูลค่าสุทธิทางบัญชี									
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	3,279,342	2,132,340	4,773,860	1,638,853	3,992,203	2,395,612	2	321,000	29,152,184
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	3,279,342	2,023,912	3,765,925	1,366,058	2,994,378	4,192,041	1	7,847,782	25,790,439

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทมีสินทรัพย์ถาวรที่คิดค่าเสื่อมราคาเต็มราคามูลค่าแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่ คิดเป็นมูลค่าต้นทุนจำนวน 69.47 ล้านบาท และจำนวน 83.18 ล้านบาท ตามลำดับ

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 จำนวน 5.54 ล้านบาท และจำนวน 10.01 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีค่าเสื่อมราคาจำนวน 0.63 ล้านบาท และจำนวน 1.29 ล้านบาท ตามลำดับ บันทึก เป็นต้นทุนของ สินค้าคงเหลือ

13. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย:บาท					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคารเช่า			อาคารเช่า		
	สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม	สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563						
ราคาทุน	21,442,833	19,219,106	40,661,938	21,442,832	16,693,971	38,136,803
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(2,144,283)	(11,311,556)	(13,455,839)	(2,144,283)	(11,159,709)	(13,303,992)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	<u>19,298,549</u>	<u>7,907,550</u>	<u>27,206,099</u>	<u>19,298,549</u>	<u>5,534,262</u>	<u>24,832,811</u>
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31						
ธันวาคม พ.ศ. 2563						
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	0	0	0	0	0	0
ผลกระทบจากการนำ TFRS 16						
ใช้ถ้อยปฏิบัติครั้งแรก	21,442,832	7,467,843	28,910,675	21,442,832	7,467,843	28,910,675
เพิ่มขึ้น	0	4,431,948	4,431,948	0	1,906,813	1,906,813
ค่าเสื่อมราคา	(2,144,283)	(3,992,241)	(6,136,524)	(2,144,283)	(3,840,394)	(5,984,677)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	<u>19,298,549</u>	<u>7,907,550</u>	<u>27,206,099</u>	<u>19,298,549</u>	<u>5,534,262</u>	<u>24,832,811</u>

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้	6,136,524	5,984,677
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,440,300	1,428,379
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น	2,516,936	1,778,064
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	1,911,391	1,559,950

14. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

มูลค่าตามบัญชีและการกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท				
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	โปรแกรม			โปรแกรม	
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	คอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	รวม	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562					
ราคาทุน	50,658,993	0	50,658,993	48,813,434	48,813,434
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(26,887,813)	0	(26,887,813)	(25,634,755)	(25,634,755)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	23,771,180	0	23,771,180	23,178,679	23,178,679
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	27,875,637	0	27,875,637	27,125,137	27,125,137
ซื้อสินทรัพย์	1,161,913	0	1,161,913	1,161,913	1,161,913
ตัดจำหน่ายสำหรับปี	(5,266,370)	0	(5,266,370)	(5,108,371)	(5,108,371)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	23,771,180	0	23,771,180	23,178,679	23,178,679
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563					
ราคาทุน	50,425,319	654,840	51,080,159	48,813,434	48,813,434
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(31,873,823)	0	(31,873,823)	(30,725,911)	(30,725,911)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	18,551,496	654,840	19,206,336	18,087,523	18,087,523
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	23,771,180	0	23,771,180	23,178,679	23,178,679
ซื้อสินทรัพย์	31,886	654,840	686,726	0	0
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(5,251,570)	0	(5,251,570)	(5,091,157)	(5,091,157)
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	18,551,496	654,840	19,206,336	18,087,522	18,087,522

15. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ / ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีภายหลังการนำมามีหักกลับกันตามความเหมาะสม ได้แสดงรวมไว้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ประมาณการหนี้สินสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	2,101,258	3,461,497	1,958,519	3,461,497
ประมาณการค่าใช้จ่าย	5,192,486	1,350,430	2,494,475	1,350,430
เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดด้วยมูลค่า				
ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน				
เบ็ดเสร็จอื่น	5,250,024	72,917	5,250,024	72,917
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ				
ระหว่างกันสินค้านำเข้าเหลือ	4,508,354	3,351,742	0	0
	<u>17,052,122</u>	<u>8,236,586</u>	<u>9,703,018</u>	<u>4,884,844</u>
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ผลแตกต่างระยะเวลา-ค่าเสื่อม				
สินทรัพย์	701,064	701,064	701,064	701,064
	<u>701,064</u>	<u>701,064</u>	<u>701,064</u>	<u>701,064</u>

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน :				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	91,941,706	42,338,739	73,869,173	30,983,178
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
จากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและ				
การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(3,638,429)	2,591,148	358,932	1,764,936
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไร				
ขาดทุนเบ็ดเสร็จ	<u>88,303,277</u>	<u>44,929,887</u>	<u>74,228,105</u>	<u>32,748,114</u>

ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม
สรุปได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับ				
เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดด้วยมูลค่า				
ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(5,250,024)	(72,917)	(5,250,024)	(72,917)
กำไรจากการวัดมูลค่าใหม่จากประมาณการ				
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	0	739,047	0	739,047
ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	<u>(5,250,024)</u>	<u>666,130</u>	<u>(5,250,024)</u>	<u>666,130</u>

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปี
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สามารถแสดงได้ดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	390,530,349	165,031,565	357,997,438	159,933,049
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณ				
อัตราภาษี	78,106,070	33,006,313	71,599,488	31,986,610
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ :				
รายจ่ายอื่นที่เกณฑ์บัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	243,881	(42,688)	240,457	(42,688)
รายจ่ายที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษี	1,651,257	1,705,077	1,468,748	972,511
รายจ่ายฝ่ายทุนที่ใช้สิทธิได้เพิ่มขึ้น	(116,670)	(284,988)	0	(168,319)
ผลขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็น				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	8,418,739	10,546,173	919,412	0
รวม	<u>10,197,207</u>	<u>11,923,574</u>	<u>2,628,617</u>	<u>761,504</u>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไร				
ขาดทุนเบ็ดเสร็จ	88,303,277	44,929,887	74,228,105	32,748,114
อัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริง	23%	27%	21%	20%

16. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ตั๋วแลกเงิน	60,000,000	200,000,000	60,000,000	200,000,000
หัก ส่วนลดตั๋วแลกเงิน	(126,817)	(1,859,570)	(126,817)	(1,859,570)
ตั๋วแลกเงิน - สุทธิ	59,873,183	198,140,430	59,873,183	198,140,430
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	55,000,000	10,000,000	0	10,000,000
เงินเบิกเกินบัญชี	2,670,742	0	0	0
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	117,543,925	208,140,430	59,873,183	208,140,430

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทออกตั๋วแลกเงินกับสถาบันการเงิน จำนวน 60 ล้านบาท และจำนวน 200 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ครอบคลุมชำระในปี 2564 ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร จำนวน 95 ล้านบาท และจำนวน 85 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ จำนวน 55 ล้านบาท) ค้ำประกัน โดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการและที่ดินรอกการพัฒนา ตามหมายเหตุ 7

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทออกตั๋วสัญญาใช้เงินกับธนาคารพาณิชย์ จำนวน 55 ล้านบาท และจำนวน 10 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ:2562 จำนวน 10 ล้านบาท) ครอบคลุม 1-6 เดือน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MOR-1.875 ต่อปี

17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หมายเหตุ	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เจ้าหนี้การค้า				
- บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	32.3	0	80,460,993	88,971,771
- บุคคลหรือกิจการอื่น			54,518,887	29,671,804
- ตัวเงินจ่าย			806,336	310,304
รวมเจ้าหนี้การค้า			135,786,216	118,953,879
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
- เงินประกันผลงานผู้รับเหมา			76,930,760	81,955,984
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย			64,086,163	68,040,748
- รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่ารถการรับรู้			0	0
- เจ้าหนี้อื่น			21,291,138	19,225,367
- ประมาณการหนี้สินจากการถูกฟ้องร้อง	30.4.2	0	4,576,578	0
รวมเจ้าหนี้อื่น			166,884,639	169,222,099
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น			302,670,855	288,175,978

18. ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระในปี

ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

หมายเหตุ	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	19	411,107,515	271,387,000	68,800,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	20	6,511,291	6,049,609	5,755,835
หุ้นกู้	21	759,400,000	759,400,000	1,112,500,000
		1,177,018,806	1,036,836,609	1,187,055,835

19. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หมายเหตุ	หน่วย:บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		1,298,443,383	1,243,718,283	754,585,868	645,229,283
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	18	(411,107,515)	(68,800,000)	(271,387,000)	(68,800,000)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ		<u>887,335,868</u>	<u>1,174,918,283</u>	<u>483,198,868</u>	<u>576,429,283</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน รวมจำนวน 4,859.82 ล้านบาท และจำนวน 4,181.95 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ จำนวน 2,162.00 ล้านบาท และจำนวน 2,046.00 ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละอ้างอิง MLR - 1.50 ถึง MLR ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระเงินต้นตามการปลดจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือการขาย ในสัดส่วนร้อยละ 70 - 90 ของราคาขาย บริษัทต้องชำระคืนเงินกู้ให้ครบทั้งจำนวนในปี 2562 - 2567 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของแต่ละโครงการที่เสนอชื่อของกลุ่มบริษัท ตามหมายเหตุ 7

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ จำนวน 2,571.95 ล้านบาทและจำนวน 2,169.88 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ จำนวน 685.85 ล้านบาท และจำนวน 652.10 ล้านบาท ตามลำดับ)

20. หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายละเอียดเกี่ยวกับหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย:บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ภายใน 1 ปี	7,922,049	6,053,058	7,254,117	6,053,058
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	19,104,369	6,548,418	17,276,198	6,548,418
เกิน 5 ปี	9,373,389	0	9,373,389	0
รวม	36,399,807	12,601,476	33,903,704	12,601,476
หัก ดอกเบี้ยจ่ายในอนาคตของ				
สัญญาเช่า	(5,904,839)	(471,906)	(5,816,535)	(471,906)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตาม				
สัญญาเช่า	30,494,968	12,129,570	28,087,169	12,129,570

หนี้สินตามสัญญาเช่าไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายในอนาคต มีดังนี้

	หมายเหตุ	หน่วย:บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
หนี้สินตามสัญญาเช่า		30,494,968	12,129,570	28,087,169	12,129,570
หัก หนี้สินตามสัญญาเช่า					
ที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี	18	(6,511,291)	(5,755,835)	(6,049,609)	(5,755,835)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ		23,983,677	6,373,735	22,037,560	6,373,735

The Art of Living