

*THE CALM OF GREEN
OFFERS CLARITY
IN LIFE'S COMPLEXITY*



/

*Simplicity and nature meet
to offer quiet inspiration.*

/





*When life feels overwhelming,
the soothing touch of green
brings a sense of balance.*

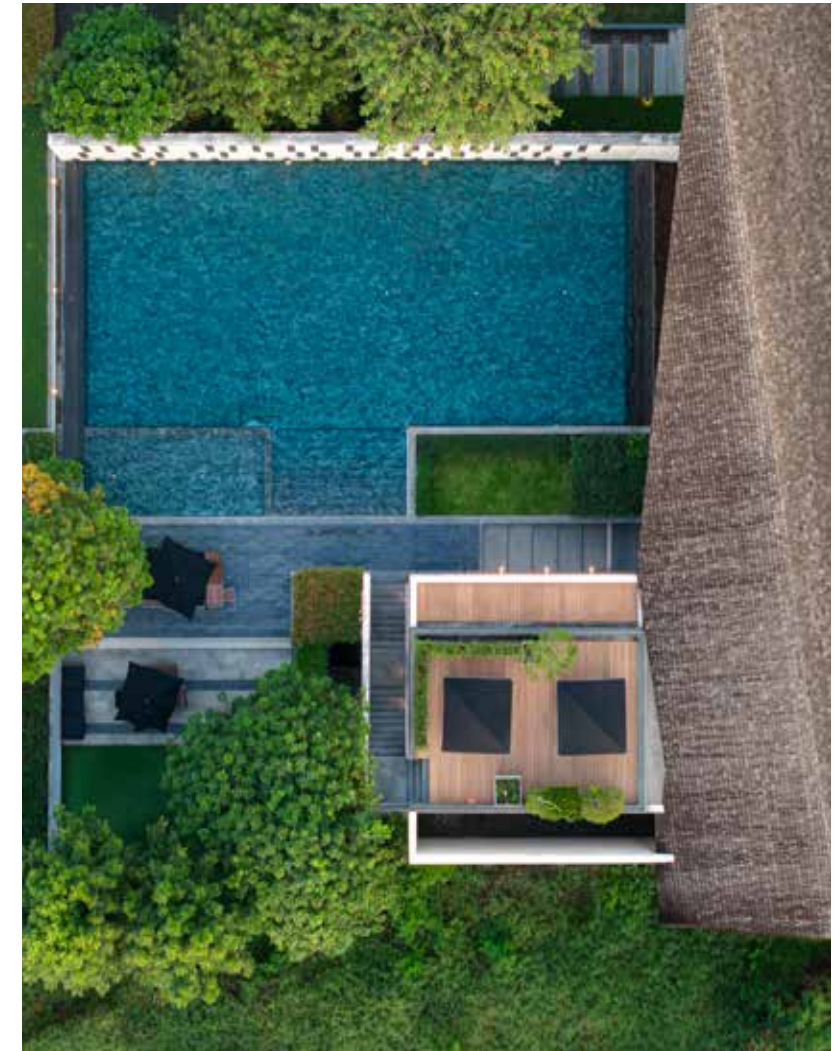
A peaceful home is a sanctuary - a haven of tranquility where you can escape the demands of everyday life and truly relax and recharge.





OUR
‘AREEYA’
BRAND

***Lives Matter, Living Matter** emphasizes the importance of both people's existence and the quality of their daily experiences. We highlight meaningful connections, well-being, and creating spaces where people can flourish, emphasizing the significance of cherishing life in all its aspects.*



AVA
THE AVA
RESIDENCE

-
บ้านเดี่ยว

เดอะ เอวา เรสซิเดนส์
สุขุมวิท 77
THE FINEST REFLECTION OF THE FINEST LIVING
เริ่มต้นที่ 49 ล้านบาท



A·EDITION

-
บ้านเดี่ยว

เอ เอ디션
สุขุมวิท 77 / เอกมัย - รามอินทรา / พหลโยธิน - เกษตรนวมินทร์
A NEW DEFINITION OF FULLY CURATED LIVING
เริ่มต้นที่ **49** ล้านบาท



SAWANA

-
บ้านเดี่ยว

สวน
เอกมัย - รามอินทรา
A NEW DEFINITION OF FULLY CURATED LIVING
เริ่มต้นที่ 29 ล้านบาท



BUSABA

-
บ้านเดี่ยว

บุษบา
ลาดพร้าว - เซรีไทย
SPACE FOR FAMILY CONNECTION
เริ่มต้นที่ **18.9** ล้านบาท





COMO PRIMO

-
บ้านเดี่ยว

โคโมะ พรีเมียม
บางนา - วังเหวน
มอบอิสระให้ชีวิตได้พักผ่อน
เริ่มต้นที่ **10.9** ล้านบาท



A R E N X

-
บ้านเดี่ยว

เอเรน เอ็กซ์
บางนา
MORE MADLY MINIMAL
เริ่มต้นที่ 12.9 ล้านบาท



A R E N²

-
บ้าน

เวิลด์²
บางนา

MADLY MINIMAL²
เริ่มต้นที่ 6.99 ล้านบาท



COMO

BOTANICA II

-
บ้านเดี่ยว

โคโม้ โบทานิก้า 2
บางนา
ออกแบบชีวิต ให้ธรรมชาติ
เริ่มต้นที่ **6.99** ล้านบาท



COMO
BIANCA II

-
บ้านเดี่ยว

โคโม เบียงกา 2
บางนา
MINIMAL ECO - LIVING
เริ่มต้นที่ 6.29 ล้านบาท



THE PARTI

โฮม ออฟฟิศ

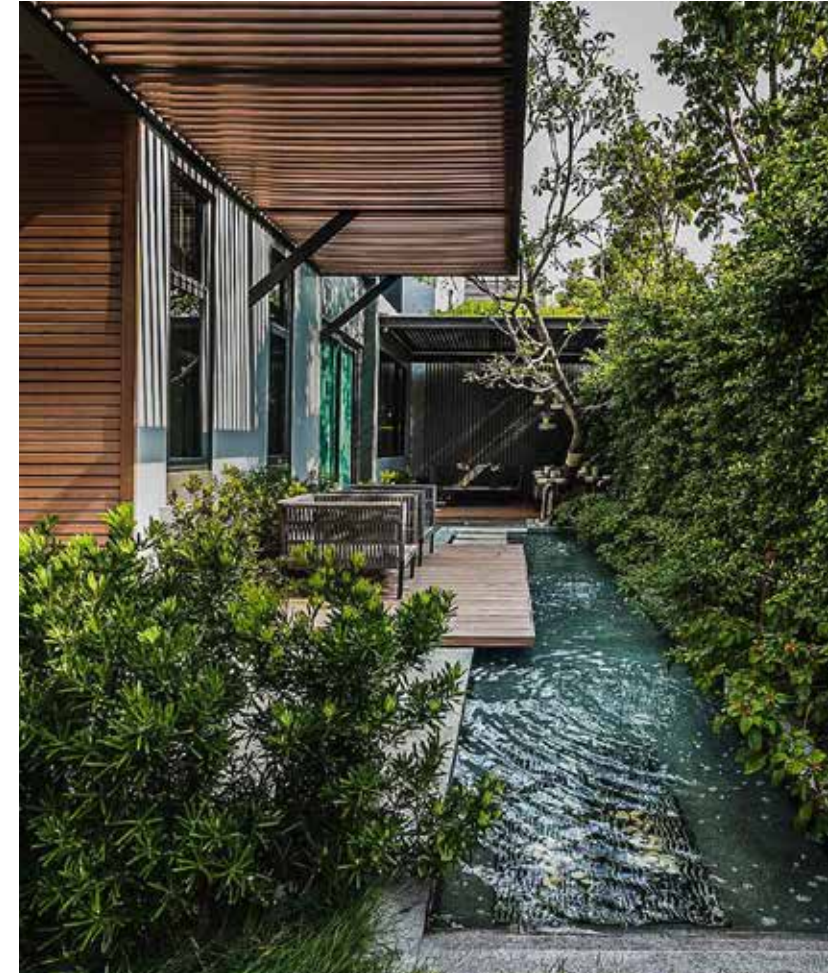
เดอะ พาร์ตี

เกษตรนวัตกรรม

CREATIVE, COMMUNITY, CONNECT

เริ่มต้นที่ 12.5 ล้านบาท





MANDARINA

-
ทาวน์โฮม

แมนดาริน่า
เอกมัย - รามอินทรา
MODERN BOUTIQUE ORIENTAL LIVING
เริ่มต้นที่ **8.99** ล้านบาท



The Village

วิลเลจทาวน์

เดอะ วิลเลจ

บางนา, แจ้งวัฒนะ - ตีวานนท์, รามอินทรา - หทัยราษฎร์

ชัยพฤกษ์ - วังใหม่, วังใหม่ - ลำลูกกา

อเมริกันคอร์ทเฮาส์

เริ่มต้นที่ **2.99** ล้านบาท



NORA

-
ทาวน์โฮม

โนระ
บางนา, ชัยพฤกษ์ - วังหลวงฯ
ทาวน์โฮม สไตล์ MINIMAL COZY
เริ่มต้นที่ 1.99 ล้านบาท



THE COLORS
MINIMAL

-

ทาวน์โฮม

เดอะ คัลเลอร์ส มินิมอล
วงแหวน - ลำลูกกา
จุดเริ่มต้นของทุกมินิมอลโมเมนต์ เพื่อทุกคนในครอบครัว
เริ่มต้นที่ **1.99** ล้านบาท



-
ทาวน์โฮม

เดอะ คัลเลอร์ส
รามอินทรา - หทัยราษฎร์, บางนา - วังเหวนฯ,
ลำลูกกา - คลอง 4, วังเหวน - ลำลูกกา, บางบัวทอง - 340
ใช้ชีวิตที่เต็มไปด้วย "สีสัน"
เริ่มต้นที่ **1.99** ล้านบาท




CHALERMNIT | ART DE MAISON

-
คอนโดมิเนียม

เจลิมนิจ อาร์ต เดอ เมซง
สุขุมวิท 53

THE NOVEL PERSPECTIVES OF LUXURIOUS
JAPANESE - INSPIRED RESIDENCE
เริ่มต้นที่ 8.9 ล้านบาท



SOONTHAREEYA

RATCHADAMRI

-
คอนโดมิเนียม

สุนทรียา
ราชดำริ
ที่สุดของสุนทรียะแห่งการใช้ชีวิต
เริ่มต้นที่ **9.97** ล้านบาท



a space | 1/D

-
คอนโดมิเนียม

เอ สเปซ ไอดี
อโศก - รัชดา
BE "MORE" YOU เป็นตัวเองได้มากกว่า
เริ่มต้นที่ **6.99** ล้านบาท



noww
MEGA

-
คอนโดมิเนียม

นาวว
เมกาซิตี บางนา
ทุกชั่วย่อย่างฉลาด คอนโดที่ใหัครบ...จบเท่าที่ชีวิตต้องการ
เริ่มต้นที่ **1.59** ล้านบาท

Areeya | ©1797

สารสนเทศจากประธาน

ในปี 2567 ที่ผ่านมา ตลาดที่อยู่อาศัยระดับราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท ซึ่งเป็นสินค้าหลักของบริษัทฯ และเป็นตลาดที่มีสัดส่วนถึง 30% ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย มีอัตราการปฏิเสธสินเชื่อสูงกว่า 50% แสดงให้เห็นถึงความเปราะบางของกำลังซื้อในตลาดที่อยู่อาศัยดังกล่าว ประกอบกับข้อมูลจากเครดิตบูโรยังแสดงให้เห็นถึงความเสี่ยงของตลาดสินเชื่อในประเทศไทย เมื่อพบว่าหนี้เสียจากสินเชื่อบ้านเพิ่มสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะในกลุ่มผู้ซื้อที่มีรายได้น้อยถึงปานกลางเริ่มผ่อนบ้านไม่ไหว คิดเป็นมูลค่าราว 1.2 แสนล้านบาท อันเนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจและค่าครองชีพที่พุ่งสูงขึ้น ทำให้บริษัทฯ มีผลประกอบการที่ไม่เป็นไปตามคาดหมาย นอกจากนั้นแล้วบริษัทฯ ยังเผชิญกับสถานการณ์ความผันผวนของตลาดหุ้นกู้ โดยมีความจำเป็นต้องขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นกู้ขอขยายอายุสัญญาออกไปอีก 2 ปี ซึ่งบริษัทฯ ได้รับความร่วมมือจากผู้ถือหุ้นกู้ส่วนใหญ่เป็นอย่างดี

สำหรับในปี 2568 ยังเป็นปีที่ท้าทาย ที่ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องปรับตัวกันทุกฝ่าย เพราะกำลังซื้อยังเปราะบางจำเป็นที่จะต้องอาศัยมาตรการของภาครัฐในการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าการลดค่าธรรมเนียมโอน ค่าจดจำนอง การให้ธนาคารแห่งประเทศไทยผ่อนคลายมาตรการ LTV โดยเป็นอีกปีที่บริษัทฯ ยังคงต้องพิจารณาการเปิดตัวโครงการใหม่อย่างระมัดระวังและรอบคอบมากขึ้น แต่อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจอย่างมุ่งมั่น คำนึงถึงคุณภาพของผลิตภัณฑ์ การสร้างแบรนด์ พัฒนาคุณภาพงานก่อสร้าง และบริการหลังการขาย ที่ยังคงมุ่งเน้นความพึงพอใจของลูกค้าเป็นที่ตั้ง นอกจากนี้บริษัทฯ ยังคงมีแผนหาพันธมิตรร่วมลงทุน เนื่องจากบริษัทฯ มีที่ดินที่รอพัฒนา และมีโครงการอยู่ระหว่างการพัฒนาอีกหลายแห่ง

สุดท้ายนี้ ผมและคณะกรรมการของบริษัทฯ ขอขอบคุณผู้ถือหุ้น พันธมิตรทางธุรกิจ สถาบันการเงิน และผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทที่ให้ความไว้วางใจและสนับสนุนบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง และต้องขอขอบคุณผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ ทุกๆ ท่านที่ได้ร่วมมือกันปฏิบัติงานด้วยความทุ่มเทอย่างเต็มกำลังความสามารถจนทำให้บริษัทฯ สามารถก้าวข้ามช่วงเวลาท้าทายที่ผ่านมาได้



นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการ

นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี	ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี 2547	อายุ : 58
-------------------------	-----------------------------------	-----------

ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ (บัญชี) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการอบรม

- Directors Accreditation Program (DAP) 2547

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

-ไม่มี-

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน ;

- กรรมการ บจก. เดลี่ บาย อารีเยา
- กรรมการ บจก. เอ แอททิทูต
- กรรมการ บจก. แอทไฮม์ ดีเวลลอปเม้นท์
- กรรมการ บจก. เดอะ คัลเลอร์ส
- กรรมการ Progressive Opulent Holding (Singapore) Pte., Ltd.



กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท

-ไม่มี-

กิจการของรัฐ

-ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชี/การเงิน บมจ.โนเบลดีเวลลอปเม้นท์
- ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บจก. NKG

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

-ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 :	320,897,000 หุ้น	คิดเป็นร้อยละ 32.7 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 :	320,897,000 หุ้น	คิดเป็นร้อยละ 32.7 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด)	-	

กรรมการ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิต วิชาเอก เศรษฐมิติ และการคลัง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการอบรม

- ประกาศนียบัตร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร 2548
- ประกาศนียบัตร วิทยาลัยตลาดทุน รุ่นที่ 11
- ประกาศนียบัตร นักบริหารระดับสูง "ธรรมศาสตร์เพื่อสังคม" รุ่นที่ 1

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

- ประกาศนียบัตร หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการค้าและการพาณิชย์ (TEPCoT) รุ่นที่ 8
- ประกาศนียบัตร หลักสูตรการบริหารการท่องเที่ยวสำหรับผู้บริหารระดับสูง (กทส.) รุ่นที่ 1
- Directors Certification Program (DCP) รุ่นที่ 125/2552
- ประกาศนียบัตร หลักสูตรวิทยาการผู้นำไทย-จีน รุ่นที่ 1
- ประกาศนียบัตร หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ด้านวิทยาการพลังงาน (วพน) รุ่นที่ 13

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

-ไม่มี-

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน ;

- กรรมการ บจก. ดับบลิวโวลาร์ แอนด์ เพาเวอร์
- กรรมการ บจก. ดับบลิวเพาเวอร์
- กรรมการ บจก. เทวาละไม

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท -ไม่มี-

กิจการของรัฐ

- กรรมการสภามหาวิทยาลัยผู้ทรงคุณวุฒิของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์



ประสบการณ์การทำงานในอดีต

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

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

-ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 :	356,118,196 หุ้น	คิดเป็นร้อยละ 36.3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 :	356,118,196 หุ้น	คิดเป็นร้อยละ 36.3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด)	-	

นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์

ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี
2547

อายุ : 66

กรรมการ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประวัติการอบรม

- Directors Accreditation Program (DAP) 2547

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

-ไม่มี-

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน ;

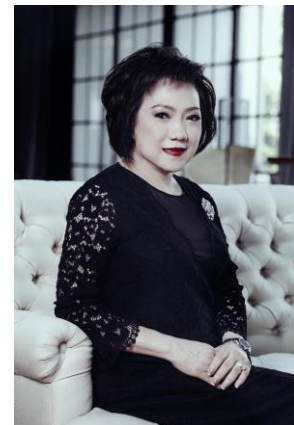
- กรรมการ บจก. เดลี่ บาย อารีญา

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท

-ไม่มี-

กิจการของรัฐ

-ไม่มี-



ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- กรรมการบริหาร บจก.ริเวอร์ไซด์ การ์เด็น
- ผู้จัดการฝ่ายบุคคล บจก.มิตรภาพการค้า

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

-ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 :	19,400,000 หุ้น	คิดเป็นร้อยละ 2.0 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 :	19,400,000 หุ้น	คิดเป็นร้อยละ 2.0 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด)	-	

นายทัน เทียนสุวรรณ

ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี
2547

อายุ : 93

กรรมการ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- เนติบัณฑิตไทย เนติบัณฑิตยสภา

ประวัติการอบรม

- การอบรม Directors Accreditation Program (DAP) 2547
- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

-ไม่มี-

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

-ไม่มี-

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท

-ไม่มี-

กิจการของรัฐ

-ไม่มี-



ประสบการณ์การทำงานในอดีต

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

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

-ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 :

-ไม่มี -

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 :

-ไม่มี -

เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด)

-

นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์

ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี
2561

อายุ : 53

กรรมการ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการอบรม

- การอบรม Directors Accreditation Program (DAP175/2020)

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน ;

-ไม่มี-

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน ;

-ไม่มี-

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท

-ไม่มี-

กิจการของรัฐ

-ไม่มี-



ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- กรรมการ บจก. วันอัฟ

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

-ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 :	2,625,000 หุ้น	คิดเป็นร้อยละ 0.3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 :	2,624,800 หุ้น	คิดเป็นร้อยละ 0.3 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด)	(200) หุ้น	

นายวันชัย ตันติกุล

ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี
2547

อายุ : 75

กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการอบรม

- การอบรม Directors Accreditation Program (DAP) 2547
- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน ;

- กรรมการตรวจสอบ บมจ. ดีคอนโปรดักส์

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน ;

- กรรมการ บจก. ไดโซ (ประเทศไทย)
- กรรมการ บจก. คณิต อัญชัญ



กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท -ไม่มี-
กิจการของรัฐ -ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- กรรมการ บจก. เทพ

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา : -ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 :	-	ไม่มี -
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 :	-	ไม่มี -
เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด)	-	

นายสมพล เทียนสุวรรณ

ปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ : ปี
2554

อายุ : 67

กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- เนติบัณฑิตไทย

ประวัติการอบรม

- การอบรม Directors Accreditation Program (DAP) 2566
- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- Climate Governance ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ร่วมกับ
- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน ; -ไม่มี-

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน ;

- ที่ปรึกษา มูลนิธิเยาวชนสัมพันธ์ กองบัญชาการตำรวจนครบาล
- ที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท เซสเอ็นเตอร์ไพรส์ (สยาม) จำกัด
- ที่ปรึกษากฎหมาย บริษัท ทรัพย์สิน ณ นคร จำกัด
- ผู้อำนวยการ สำนักกฎหมายคุณธรรมทนายความ
- คณะกรรมการอุทธรณ์และร้องทุกข์ประจำมหาวิทยาลัยแม่ฟ้าหลวง

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท -ไม่มี-

กิจการของรัฐ -ไม่มี-



ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- ที่ปรึกษาคณะอนุกรรมการศึกษาการตั้งนิคมอุตสาหกรรมและการใช้พลังงาน
- ถ่านหิน สภาผู้แทนราษฎร
- ที่ปรึกษาคณะอนุกรรมการศึกษาการไฟฟ้า และท่าเรือ สภาผู้แทนราษฎร
 - กรรมการ บริษัท วันอัฟ จำกัด
 - บริษัทกฎหมาย บริษัท อมรินทร์ พรินติ้ง แอนด์ พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน)
 - อาจารย์พิเศษคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา : -ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 : - ไม่มี -

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 : - ไม่มี -

เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด) -

-

กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการอบรม

- Director Accreditation Program (DAP) 28/2004
- Company Secretary Program (CSP) 74/2016
- Advanced Audit Committee Program (AACP) 48/2023
- ฝึกอบรม หลักสูตรวิทยากรการจัดการสำหรับนักบริหารระดับสูง (วบส.) รุ่นที่ 5 (Advanced Master of Management Program, AMM) สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์(NIDA)
- The Curated Facilitator. (FA) โดย อจ.วราภรณ์ ภูเจริญ
- Coaching by Visual Thinking 1/2019
- Labour and Human Resources Law Program (LHP) 1/2018

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน ;

- กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและ พิจารณาคำตอบแทนบริษัท แอปพลิแคด จำกัด (มหาชน)
- กรรมการ กรรมการบริหาร รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ (ด้านประสานงาน ราชการ) บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด(มหาชน)



กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน ;

- กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และ ประธานกรรมการ สรรหาและกำหนดคำตอบแทน บริษัท โลทีซอร์ส จำกัด
- กรรมการผู้จัดการ บริษัท ไทยอินเตอร์เนชั่นแนล ดิสคัฟรี่ จำกัด (อยู่เฉย) ในกลุ่มบริษัท เอสซี
- กรรมการ บริษัท ไทยเอิร์ธเรสซิที จำกัด (ตัวแทนจำหน่ายสินค้าแม่ประนอม)
- รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ (ด้านประสานงานราชการ) กลุ่มบริษัท เอสซี

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท

-ไม่มี-

กิจการของรัฐ

-ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- กรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท บี จี สติคส์ จำกัด (มหาชน) (ท่าเรือ เดิมชื่อ บริษัท บางปะกง เทอร์มินอล จำกัด (มหาชน))
- ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท ศรีเขื่อนเซ็นเตอร์ จำกัด (Water Treatment)
- ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท ซิลเวอร์เรน เดคคอเรท จำกัด (Artificial Flower)
- ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงิน 5 บริษัท ในกลุ่มโอเชียนกรุ๊ป (Controller) บริษัท กริส แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด (Ocean Group)
- ผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส (Senior Auditor) บริษัท สำนักงาน เอส จี วี ณ ถลาง จำกัด

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา :

-ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 :	-	ไม่มี -
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 :	-	ไม่มี -
เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด)	-	

เป้าหมายเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน

วัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัท

ระยะสั้น

- ดำเนินงานตามแผนธุรกิจประจำปี
 - มุ่งสร้างความสุขที่ยั่งยืน และสร้างความแตกต่างอย่างโดดเด่นในเรื่องการออกแบบ คุณภาพการก่อสร้างและการบริการ เพื่อให้ลูกบ้านชุมชนและสังคมมีความเป็นอยู่ที่ดีและเปี่ยมสุขโดยดำเนินธุรกิจตาม 4 คุณลักษณะหลัก :
1. Aesthetic Design & Premium Quality งานออกแบบที่เป็นเอกลักษณ์โดดเด่นมาพร้อมกับคุณภาพ
 2. Sustainable Happiness ความสุขและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน
 3. Innovative Living นวัตกรรมที่เสริมความเป็นอยู่ทุกรูปแบบ
 4. Best in Class After Sale Services การเอาใจใส่ดูแลลูกบ้านตั้งแต่เริ่มและหลังการขายอย่างเต็มความสามารถ

ระยะกลาง

- พัฒนาโครงการทั้งแนวราบและแนวสูงในทำเลที่มีศักยภาพ อยู่กลางใจเมือง หรือแหล่งชุมชน มีการคมนาคมสะดวก มีระบบขนส่งมวลชนสมัยใหม่
- ดำเนินธุรกิจตาม 4 คุณลักษณะหลัก ข้างต้น เพื่อพันธกิจในการดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างสมดุล ต่อทั้งคู่ค้า พนักงาน ลูกค้า และต่อสังคม
- มุ่งสร้างให้อารียาเป็นแบรนด์อันดับแรก ๆ ที่ตราตรึงอยู่ในใจลูกค้า

ระยะยาว

- มีผลประกอบการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน สามารถปรับตัวเข้ากับสภาพเศรษฐกิจได้อย่างดีไม่ว่าสภาพเศรษฐกิจจะเป็นเช่นไร
- ให้อารียาเป็นแบรนด์อันดับหนึ่งที่อยู่ใจลูกค้าเมื่อคิดถึงบ้านหรือที่อยู่อาศัยเพื่อการเติบโตที่ยั่งยืน
- ให้อารียาเป็นผู้นำในอุตสาหกรรมอย่างยั่งยืนพร้อมกับสังคมและสิ่งแวดล้อมในระยะยาว

สรุปภาพรวมการดำเนินงานปี 2567

ในภาคอสังหาริมทรัพย์ปี 2567 ยังไม่สามารถฟื้นตัวได้ตามที่คาดการณ์ เนื่องจากผู้บริโภคยังเผชิญภาวะทางการเงินโดยเฉพาะหนี้สินครัวเรือนที่สูงขึ้น ในขณะที่สถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อมากขึ้น แม้ว่าภาครัฐจะพยายามออกมาตรการเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ แต่ยังไม่สามารถส่งผลให้ภาคอสังหาริมทรัพย์เติบโตได้เท่าที่ควร เนื่องจากปัจจัยลบรอบด้านไม่ว่าจะเป็นต้นทุนในการก่อสร้างที่มีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง และการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพื่อลดผลกระทบของอัตราเงินเฟ้อ ซึ่งส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของลูกค้า และ ต้นทุนดอกเบี้ยของบริษัท อย่างไรก็ตามมีสัญญาณธนาคารแห่งประเทศไทยว่าแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ยนโยบายในปี 2568 จะเริ่มทยอยปรับลดลงเพื่อให้ภาวะการเงินสอดคล้องกับแนวโน้มเศรษฐกิจ เงินเฟ้อ รวมทั้งคาดว่าจะมีนโยบายใหม่ๆ จากภาครัฐเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ ซึ่งจะส่งผลกระทบเชิงบวกต่อบริษัท

ในปี 2567 บริษัทนั้นมียears ได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากสภาพเศรษฐกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ซึ่งส่งผลกระทบต่อความต้องการซื้อของผู้บริโภคในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย รวมทั้งความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงินส่งผลให้ยอดปฏิเสธสินเชื่อ (Rejection Rate) ค่อนข้างสูง ซึ่งในปีนี้บริษัทได้มีการปรับกลยุทธ์โดยการปรับราคาขายเพื่อให้ตอบรับกับสภาพตลาดที่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนและต้นทุนที่มีการปรับตัวสูงขึ้น อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงให้ความสำคัญกับมาตรฐานและคุณภาพของการก่อสร้างเพื่อนำเสนอและส่งมอบสิ่งที่ดีที่สุดให้แก่ลูกค้า

สรุปข้อมูลทางการเงิน

สินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท

	2567	2566	2565	2564	2563
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	5,934	6,452	6,768	6,523	6,425
ที่ดินรอการพัฒนา	2,099	1,651	1,714	1,738	2,900
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	564	555	555	383	395
สิทธิการเช่า	2,926	2,696	2,147	1,687	1,560
สินทรัพย์รวม	13,201	13,689	13,270	12,823	13,144

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

เงินกู้ยืมระยะสั้น	3,817	2,728	4,067	3,100	4,219
เงินกู้ยืมระยะยาว	5,065	6,218	4,438	5,039	3,370
หนี้สินรวม	10,738	10,803	10,031	9,774	9,570
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	980	980	980	980	980
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,463	2,886	3,239	3,109	3,574

ผลการดำเนินงาน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,276	2,124	2,947	2,637	5,512
รายได้รวม	1,401	2,699	3,500	3,283	5,741
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	869	1,527	1,976	2,060	4,183
กำไรขั้นต้น	407	597	971	577	1,329
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(426)	(374)	134	(346)	195

อัตราส่วนทางการเงิน

มูลค่าตามบัญชี (บาท/หุ้น) **	2.51	2.95	3.24	3.41	3.89
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น) **	(0.45)	(0.40)	0.12	(0.37)	0.20
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	(30.44)	(13.87)	4.04	(10.53)	3.39
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	(15.94)	(12.22)	4.23	(10.34)	5.59
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	(0.74)	(0.79)	3.68	0.25	0.04
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	-	-	-	0.03	-

** คิดจากจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ย

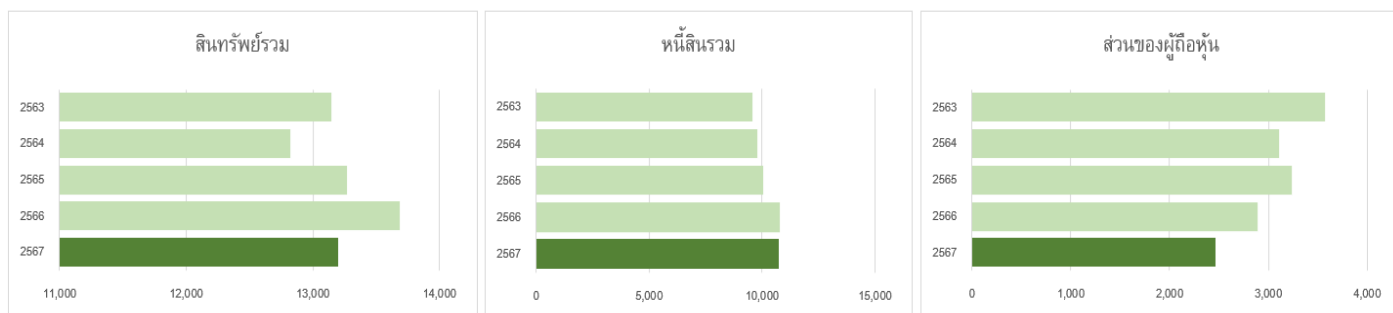
หมายเหตุ : 1. เป็นข้อมูลจากงบการเงินรวม

2. การคำนวณอัตราส่วนทางการเงินใช้หลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด

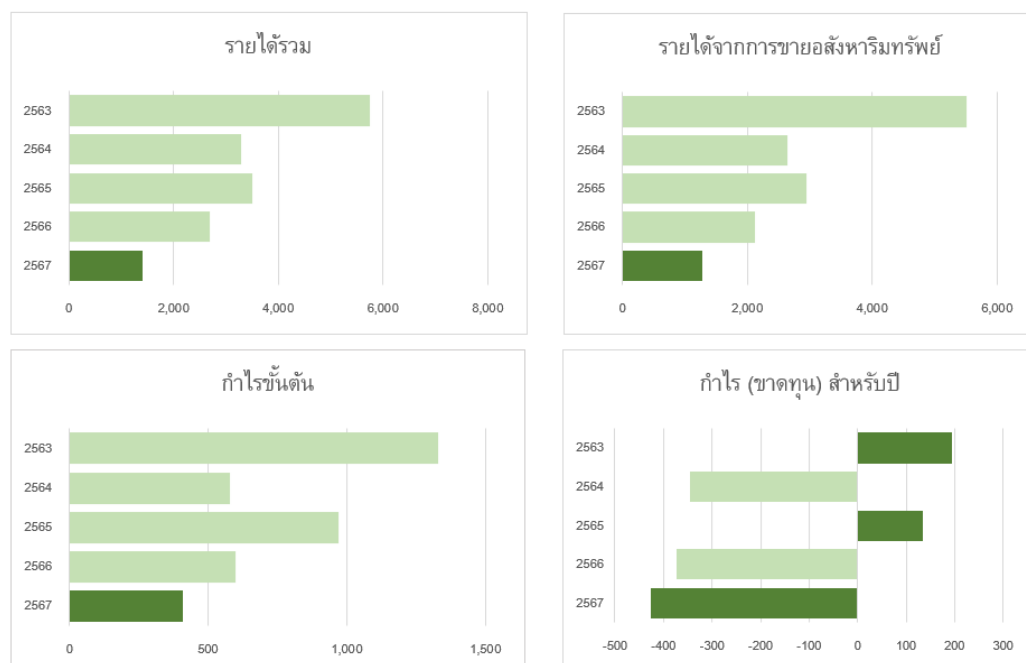
หลักทรัพย์ในกลุ่มอุตสาหกรรม

งบแสดงฐานะการเงิน

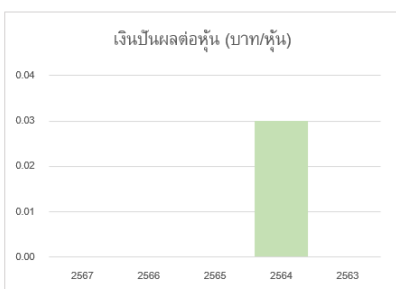
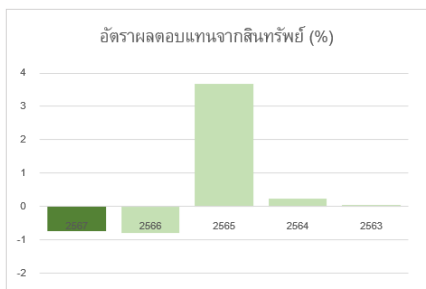
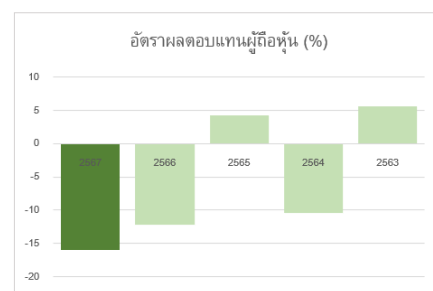
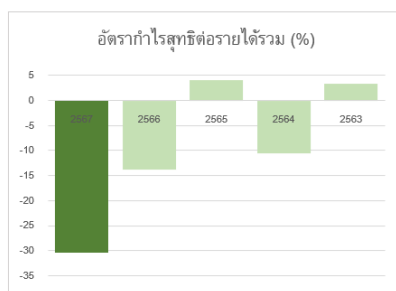
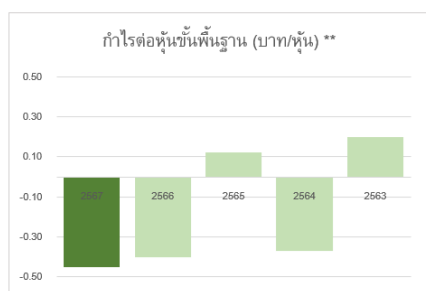
หน่วย : ล้านบาท



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ



อัตราส่วนทางการเงิน



รายได้ของกิจการ

โครงสร้างรายได้จำแนกสายผลิตภัณฑ์หลักของบริษัทและบริษัทย่อย

ประเภท	รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์					
	2567		2566		2565	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
คอนโดมิเนียม	20	87.97	52	207.25	82	387.04
บ้านเดี่ยว	20	178.93	39	411.62	117	873.73
ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด	204	842.51	342	1,343.50	361	1,402.90
ที่ดิน	3	166.73	1	162.00	3	283.1
ยอดรวม	247	1,276.14	434	2,124.37	563	2,946.77
% เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	(43%)	(40%)	(23%)	(28%)	(16%)	12%

โครงสร้างรายได้ของกิจการ

โครงสร้างรายได้ของกิจการที่บริษัทถือหุ้น*
(สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567-2565)

ดำเนินการโดย	ลักษณะธุรกิจ	ร้อยละการถือหุ้นของบริษัท	รายได้ปี 2567		รายได้ปี 2566		รายได้ปี 2565	
			ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	552	40.83	1,017	38.54	1,529	46.9
บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด	บริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์และปล่อยเช่า	99.99	8	0.59	18	0.7	1	0.0
บริษัท วัน ออฟ จำกัด	บริการรับเหมาก่อสร้าง	99.99	76	5.62	515	19.51	297	8.9
บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารนิติบุคคล	99.99	52	3.85	90	3.41	209	6.3
บริษัท คูลส์เปซ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	245	18.12	426	16.14	444	13.3
บริษัท ไวลีฟวิง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	238	17.60	340	12.88	789	23.7
บริษัท ซิลล์สเปซ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	181	13.39	233	8.82	62	1.9
บริษัท อารียา ฮอเทลพอลิตี้ จำกัด	ร้านอาหารและบริการ	99.99	-	-	-	-	1	0.0
รวมทั้งสิ้น			1,352	100	2,639	100	3,332	100

*รายได้หลักหักรายการระหว่างกันซึ่งได้ถูกตัดจำหน่ายในงบการเงินรวมแล้ว

ลักษณะการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท

การประกอบธุรกิจของแต่ละสายผลิตภัณฑ์

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินงานใน 3 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่ กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง และกลุ่มธุรกิจให้บริการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทเริ่มดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทจัดสรรที่ดินเพื่อขายและรับจ้างปลูกสร้างบ้านซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวทั้งหมด ต่อมาในปี 2548 เริ่มมีการขายบ้านแบบสร้างเสร็จก่อนขายทั้งบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์หรือทาวน์โฮม ภายหลังจากนั้นตั้งแต่ปี 2549 เป็นต้นมา บริษัทได้เพิ่มสินค้าประเภทคอนโดมิเนียมหรืออาคารพักอาศัย และมีการปรับปรุงรูปแบบบ้านประเภทต่างๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในตลาด เช่น คอนโดมิเนียม เอสเปซ , เฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เมซง, สุนทรียา ราชดำริ* และบ้านในโครงการสวนนา, บุษบา, เดอะ เอวา เรสซิเดนส์ สุขุมวิท 77 , เดอะคัลเลอร์ส, เดอะวิลเลจ, อารียา เดลี, อารียา โคโม, บริก, เดอะ พาร์ทิ, แมนดารินา, โคโม บีชก้า, โคโม โบทานิก้า, เอเรน เป็นต้น

โดยในปี 2565 มีการเปิดตัวคอนโดมิเนียมโครงการ นาวี เมกา ภายใต้นาม LESS = BEST คอนโดที่เรียบง่ายและเข้าถึงได้ในราคาล้านต้นๆ แต่ตอบโจทย์ทุกฟังก์ชันการใช้งานที่จำเป็นอย่างครบครัน และเปิดตัวโครงการ โคโม โบทานิก้า 2 บางนา บ้านสไตล์ Urban Botanical, Aren 2 และ Aren X บ้านสไตล์ Modern Minimal ในปี 2566 ซึ่งปัจจุบันได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี

*โครงการ สุนทรียา ราชดำริ เป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าระยะยาวตั้งบนบริเวณถนนราชดำริใกล้รถไฟฟ้า BTS สถานีราชดำริ

ทั้งนี้ แบ่งผลิตภัณฑ์กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อยเป็น 3 ประเภท ดังนี้

1. โครงการบ้านเดี่ยว

บริษัทจะขายที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ละรับจ้างปลูกสร้างบ้านบนที่ดินในโครงการดังกล่าวหรือขายที่ดินพร้อมบ้านสร้างเสร็จ

2. โครงการทาวน์เฮ้าส์ หรือทาวน์โฮม

บริษัทได้พัฒนาทาวน์เฮ้าส์ หรือทาวน์โฮม แบ่งออกเป็น 3 รูปแบบ

- **แบบ 2 ชั้น** เพื่อตอบสนองความต้องการกลุ่มลูกค้าครอบครัวขนาดเล็กและครอบครัวใหม่ ซึ่งได้พัฒนานำทำเลต่างๆ เช่น เกษตร-นวมินทร์, ติวานนท์, บางนา, รังสิต, ราชพฤกษ์, เสรีไทย และ วงแหวน - รามอินทรา เป็นต้น
- **แบบ 3 ชั้น** เพื่อตอบสนองความต้องการกลุ่มลูกค้าครอบครัวขนาดเล็กถึงขนาดปานกลาง ซึ่งได้พัฒนานำทำเลต่างๆ เช่น รังสิต - ลำลูกกา และ บางนา เป็นต้น
- **แบบ 4 ชั้น** เพื่อตอบสนองความต้องการกลุ่มลูกค้าทาวนโฮมในกลุ่มพรีเมียมที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยจำนวนมาก ซึ่งได้พัฒนานำทำเลต่างๆ เช่น เอกมัย - รามอินทรา และ เดอะ พาร์ค เกษตร - นวมินทร์ เป็นต้น







3. โครงการคอนโดมิเนียม

โดยจุดเด่นของผลิตภัณฑ์ของบริษัทจะตั้งอยู่ในทำเลใกล้ใจกลางเมือง หรือใกล้แหล่งระบบขนส่งสาธารณะ หรือห้างสรรพสินค้า และสถานที่อำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างเต็มที่ โดยโครงการคอนโดมิเนียมเน้นพัฒนาเป็น 3 รูปแบบ ดังนี้

- **แบบไม่เกิน 8 ชั้น** เป็นโครงการคอนโดมิเนียมขนาดเล็ก 7 - 8 ชั้น พื้นที่แต่ละอาคารไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ซึ่งได้พัฒนานำทำเลต่างๆ เช่น เกษตร - นวมินทร์, อโศก - รัชดา, สุทธิสาร, สุขุมวิท 53 และสุขุมวิท 77 เป็นต้น
- **แบบเกิน 8 ชั้น แต่ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตรต่ออาคาร**
เป็นโครงการคอนโดมิเนียมขนาดกลางเน้นความเป็นส่วนตัว และมีสาธารณูปโภคอื่นๆ เพิ่มขึ้น ซึ่งได้พัฒนานำทำเลต่างๆ เช่น อโศก - รัชดา, บางนา และรัตนานิเบศร์ เป็นต้น
- **แบบเกิน 8 ชั้น และเกิน 30,000 ตารางเมตรต่ออาคาร** เป็นโครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ เน้นพัฒนาในพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ หรือห้างสรรพสินค้า เพื่อตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าที่ต้องการความสะดวกสบาย ซึ่งได้พัฒนานำทำเลต่างๆ เช่น ราชดำริ และบางนา เป็นต้น

นอกจากนี้บริษัทยังมีแผนเพิ่มจำนวนทำเลในการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม เพื่อรองรับความต้องการในรูปแบบเดียวกันให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

บริษัทได้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หลากหลายรูปแบบภายใต้แบรนด์ต่างๆ โดยมีผลิตภัณฑ์ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม ครอบคลุมทุกระดับราคา เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่มที่แตกต่างกัน ซึ่งผลิตภัณฑ์ของบริษัท มีรายละเอียดดังนี้

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

กลุ่มธุรกิจก่อสร้าง

ให้บริการก่อสร้างแก่บุคคลภายนอก และบริษัทในเครือ โดยให้บริการก่อสร้างทั้งคอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม ด้วยประสบการณ์การก่อสร้างที่ยาวนานกว่า 16 ปี เช่น ก่อสร้างคอนโดมิเนียมเอ สเปซ มี บางนา, เอ สเปซ เมกา 1 และเอ สเปซ เมกา 2 เป็นต้น

กลุ่มธุรกิจบริการ

1. ธุรกิจด้านบริการหลังการขายและปล่อยเช่า

เป็นธุรกิจที่ส่งเสริมกันกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้เป็นอย่างดี ทั้งนี้เพราะบริษัทตระหนักถึงความต้องการของลูกค้าที่ต้องการได้รับการบริการจากบุคลากรซึ่งได้มาตรฐาน รวมถึงรับผิดชอบในการบริหารทรัพย์สินประเภทห้องชุดพักอาศัยของลูกค้า (นักลงทุน) ต้องการจัดหาผู้เช่าและผู้ซื้อ

2. ธุรกิจด้านบริหารโครงการ

บริษัทจะดำเนินการรับจ้างบริหารโครงการตั้งแต่เริ่มโครงการจนครบ 1 ปี นับจากก่อสร้างสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรแล้วเสร็จ หรือจนกว่าจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน (แล้วแต่กรณี) เพื่อรักษามาตรฐานการบริการ และสร้างความมั่นใจให้กับผู้อยู่อาศัย

สำหรับคอนโดมิเนียม บริษัทมีบริการรับจ้างบริหารอาคาร เพื่อดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในคอนโดมิเนียม และให้ลูกค้ามีความสะดวกในการพักอาศัย

3. โครงการคอมมูนิตีมอลล์

โครงการคอมมูนิตีมอลล์ของบริษัทมีอยู่ด้วยกัน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ Pickadaily Bangkok ซึ่งโครงการนี้ถูกก่อสร้างในรูปแบบสถาปัตยกรรมกลุ่มอาคารเก่าแก่สุดคลาสสิกโดยการจำลองบรรยากาศของ English old town และโครงการ Life Style Club ย่านเกษตร - นวมินทร์

การตลาดและการแข่งขัน

การตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัทมีการวางนโยบายและกลยุทธ์การตลาดเพื่อส่งเสริมการจำหน่าย ดังนี้

กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์

บริษัทยังคงมุ่งมั่นในการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้ตอบสนองต่อพฤติกรรมของผู้บริโภคเป็นสำคัญ เริ่มต้นตั้งแต่การออกแบบที่ใส่ใจมอบผลิตภัณฑ์ที่เสริมสร้างจินตนาการในแบบที่เป็นตัวตนของแต่ละคน ทั้งงานออกแบบภายนอก และภายในจึงถูกคิดเพื่อตอบโจทย์ความต้องการใหม่ๆ ให้กับผู้บริโภคทั้งทางกายและใจ โดยคำนึงถึงความสุขอย่างยั่งยืนของลูกบ้าน

1. พัฒนาผลิตภัณฑ์เดิมที่มีอยู่แล้ว และได้รับการตอบรับอย่างดี ให้ดียิ่งขึ้นไป โดยนำข้อเสนอแนะจากลูกค้าหรือจากการสำรวจมาปรับปรุงแก้ไข เพื่อเตรียมพร้อมที่จะไปเปิดในทำเลใหม่ ๆ เช่น

The Colors

ทาวน์โฮม 2 ชั้น ที่บริษัทได้ทำแบรนด์มากกว่า 14 ปี มียอดขายและโอนไปแล้วกว่า 4,500 ยูนิต ซึ่งแสดงให้เห็นว่าได้รับการตอบรับที่ดีจากตลาด เพราะผลิตภัณฑ์มีรูปแบบการใช้งานและระบบการก่อสร้างที่ดี ทำให้แบรนด์เป็นที่จดจำและยังคงอยู่มาอย่างยาวนาน ซึ่งบริษัทได้มีการพัฒนาปรับแบบบ้านให้มีความหลากหลาย และตอบโจทย์การอยู่อาศัยของลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ เช่น การพัฒนาแบบบ้าน The Colors ขนาดหน้ากว้าง 5.3 เมตร และ The Colors minimal เปิดตัวในทำเลศักยภาพอื่น ๆ เป็นต้น

The Village

วิลเลจทาวน์ สไตล์ American Cottage เหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าที่อยากมีบ้านเดี่ยว แต่มีงบประมาณที่จำกัด ซึ่ง The Village นี้มีรูปแบบการใช้งานที่เหมือนบ้านเดี่ยว คือ มีห้องนอนถึง 4 ห้องนอน และผนังบ้านไม่ติดกับใคร ให้ความรู้สึกเหมือนอยู่บ้านเดี่ยว บริษัทเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายแรกที่ยกผลิตภัณฑ์นี้มาเพื่อรองรับลูกค้าอีกกลุ่มตลาดหนึ่งและได้รับการตอบรับที่ดีเช่นเดียวกัน

COMO Bianca

บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด 2 ชั้น ภายใต้แนวคิด “Minimal Eco Living” ที่ออกแบบเพื่อรองรับความต้องการของกลุ่มคนรุ่นใหม่ที่เป็น Growing family ซึ่งต้องการแยกครอบครัวหรือมองหาที่อยู่อาศัยเพื่อเตรียมขยาย

ครอบครัว รูปแบบ และการใช้งานของบ้านจึงถูกออกแบบให้มี Multi-Purpose room ในชั้น 1 เพื่อเป็นพื้นที่ที่รองรับทุกสมาชิกในครอบครัว รวมทั้งมีพื้นที่สวนข้างบ้านที่ทำให้บรรยากาศภายในบ้านไม่อึดอัด

COMO Bianca II

บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด 2 ชั้น ต่อยอดความสำเร็จจากโครงการ COMO Bianca ภายใต้แนวคิด “Minimal Eco Living” บริษัทได้พัฒนาโครงการตามความต้องการที่มากขึ้นของกลุ่มลูกค้า เพิ่มพื้นที่ สวน ส่วนกลางขนาดใหญ่ มาพร้อมลานสเก็ต และ Pet Zone รวมถึง Clubhouse ที่มาพร้อมรูปแบบการใช้งาน ที่ทันสมัย อาทิ ห้อง Co - working Space, Fitness, Pool เพื่อให้โครงการมีรูปแบบการใช้งานที่สอดคล้องกับ กระแสที่อยู่อาศัยทั้งปัจจุบัน และรองรับอนาคต ทั้งนี้ยังตอบโจทย์ความต้องการเพื่อใช้เวลาอยู่บ้าน มากยิ่งขึ้น

COMO Botanica

บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด 2 ชั้น สไตล์ Urban Botanical ที่ถูกออกแบบภายใต้ความต้องการพื้นที่สีเขียวของคนเมือง โดยทางโครงการใส่ใจทุกรายละเอียดในการออกแบบตัวบ้าน ตั้งแต่การเลือกต้นไม้ในสไตล์ Tropical rain forest ทั้งสวนส่วนกลาง และสวนส่วนตัวในทุกหลัง ทำให้ผู้อยู่อาศัยเหมือนได้อยู่บ้านท่ามกลางป่าฝนเขตร้อน ที่นอกจากความร่มรื่นแล้วทางโครงการยังคำนึงถึงฟังก์ชันการใช้งานจริงของผู้อยู่อาศัย โดยกลุ่มลูกค้าเป็นครอบครัวขนาดกลาง ที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยเพื่อรองรับการขยายครอบครัว ทางโครงการจึงได้ออกแบบ Multi - Purpose Space ทำให้ผู้อยู่อาศัยได้พื้นที่เพิ่มขึ้น รวมถึงห้องชั้น 2 ที่มีขนาดใหญ่ขึ้น

COMO Botanica II

บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด 2 ชั้น ต่อยอดความสำเร็จจากโครงการ COMO Botanica ที่มาในสไตล์ Urban Botanical เจาะกลุ่มครอบครัวขนาดกลาง ซึ่งต้องการพื้นที่ในการอยู่อาศัย รวมถึงต้องการความร่มรื่น หลีกหนีความวุ่นวาย แต่ยังคงความเป็น Tropical ที่ทำให้รู้สึกผ่อนคลาย ทางโครงการจึงเพิ่มพื้นที่สีเขียวในส่วนกลางที่มากขึ้น มีการแบ่งโซนสวน สร้างพื้นที่ Free Space ให้กับผู้อยู่อาศัย นอกจากพื้นที่สีเขียวของโครงการที่มากขึ้นแล้ว โครงการยังมีการพัฒนา Club House ขนาดใหญ่ ภายใน Concept “Lost in The Jungle” เพื่อหลีกหนีความวุ่นวาย รวมถึงฟังก์ชัน ที่ทันสมัย อาทิ ห้อง Co - working Space, Fitness, Pool เพื่อให้โครงการมีฟังก์ชันที่สอดคล้องกับเทรนด์ที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ที่ลูกค้าใช้เวลาอยู่บ้านและบริเวณบ้านมากขึ้น

Mandarina

ทาวนิโฮมระดับ High Class 3 ชั้น สไตล์ Modern Oriental ที่สะท้อนภาพลักษณ์และกลิ่นอายแห่ง Oriental อย่างลงตัว ตั้งอยู่ในสุดยอดทำเลเกษตร - นวมินทร์ ใกล้ทางด่วน เอกมัย-รามอินทรา เพียง 15 นาที สู่ใจกลางย่านสุขุมวิท ลักษณะโดดเด่น คือพื้นที่ภายในออกแบบมาได้กว้างขวาง ทำให้ผู้อยู่อาศัยสามารถเปลี่ยนฟังก์ชันภายในบ้านได้อย่างอิสระ

THE PARTI

โฮมออฟฟิศ 4 ชั้น ระดับพรีเมียม ผสมผสานงานออกแบบกับไลฟ์สไตล์คนรุ่นใหม่ไว้อย่างลงตัวพร้อมด้วยระบบความปลอดภัยในโครงการแบบ Double Security บนทำเลศักยภาพติดถนนใหญ่ ใกล้เส้นทางรถไฟฟ้า สายสีเขียว สายสีชมพู และสายสีน้ำตาล (อยู่ระหว่างศึกษา และวิเคราะห์โครงการ)

ทั้งนี้ยังมีผลิตภัณฑ์ที่ครอบคลุมทุกระดับความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่มองหาบ้านในระดับ Luxury Segment Class ที่สะท้อนถึงควมมีระดับ และสะดวกสบายในการใช้ชีวิตแบบ Luxury ได้เป็นอย่างดี บนสุดยอดทำเลย่านธุรกิจ อาทิ เช่น สุขุมวิท 77 และ เอกมัย - รามอินทรา กับแบรนด์ THE AVA Residence และ SAWANA ราคาเริ่มต้น 35 - 100 ล้านบาท

- เปิดตัวผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ ออกสู่ตลาด โดยเจาะกลุ่มไปยังกลุ่มลูกค้าใหม่ๆ เพื่อให้ผลิตภัณฑ์ครอบคลุมในทุกๆ กลุ่ม โดยโครงการหมู่บ้านจัดสรรจะเปิดโครงการใหม่ๆ บริเวณทำเลเดียวกัน ในรูปแบบการเปิด 2 - 3 ผลิตภัณฑ์พร้อมกัน 3 - 4 โครงการ เพื่อให้ครอบคลุมทุกกลุ่มเป้าหมาย ไม่ว่าจะเป็นทาวนิโฮม บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว และจะเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมแนวคิดใหม่ๆ ที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตบนทำเลศักยภาพใกล้ระบบขนส่งสาธารณะ หรือใกล้ห้างสรรพสินค้าซึ่งกำลังเป็นกระแสใหม่ของการอยู่อาศัยคอนโดมิเนียมที่มีโอกาสในการเติบโตด้านราคาสูงในหลายทำเลพร้อมๆ กัน หรือในเวลาใกล้เคียงกัน เพื่อสามารถตอบโจทย์และเข้าถึงกลุ่มลูกค้าของบริษัทได้ในวงกว้างอย่างครอบคลุม โดยเน้นทำการตลาดและขายให้หมดตั้งแต่ช่วงเปิดโครงการ

AREN

ทาวนิโฮม สไตล์ Modern Minimal ภายใต้แนวคิด Madly Minimal ไปให้สุดกับชีวิต Minimal ตอบโจทย์สาย Minimal แบบสุดๆ ด้วยตัวบ้านสีขาวล้วนพร้อมช่องแสงภายในบ้านขนาดใหญ่ และสวนส่วนตัวกลางบ้าน ระดับราคา 4 - 6 ล้านบาท

AREN 2

โครงการบ้านแฝด สไตล์ Modern Minimal ต่อยอดความสำเร็จจาก AREN ที่ยังคงแนวคิด Madly Minimal พร้อมสวนส่วนตัว เพื่อตอบโจทย์ลูกค้าที่มีกำลังซื้อ และต้องการพื้นที่มากขึ้น

AREN X

เนื่องจากมีกระแสตอบรับของกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อมากขึ้นและมองหาผลิตภัณฑ์ที่ใหญ่ขึ้น จึงทำให้ทางบริษัทได้ริเริ่มพัฒนาผลิตภัณฑ์บ้านเดี่ยว AREN X ขึ้นมา ซึ่งเป็นบ้านเดี่ยวสไตล์ Modern Minimal พร้อมสวนส่วนตัวขนาดใหญ่ที่ยังสามารถออกแบบให้เป็นสระว่ายน้ำส่วนตัวกลางบ้านได้ ทั้งนี้แนวคิดดังกล่าวได้ถูกพัฒนามาจากแบรนด์ AREN เช่นกัน โดยทางบริษัทได้เพิ่มความพิเศษสำหรับ AREN X ทั้งห้องนอนขนาดใหญ่พร้อม Double Volume และยังคงความเป็นส่วนตัว ด้วยสังคมคุณภาพเพียง 25 ยูนิต เพื่อตอบรับรูปแบบการใช้ชีวิตและความต้องการของกลุ่มเป้าหมายที่มีกำลังซื้อมากขึ้น

NORA

ทาวน์โฮมรูปแบบใหม่ ในสไตล์ Minimal Cozy โดยได้รับแรงบันดาลใจมาจากคาเฟ่ญี่ปุ่น Mood & Tone ขาวสลับไม้ ให้ความรู้สึกอบอุ่นตอบโจทย์ลูกค้าที่มองหาบ้านหลังแรกเพื่อเริ่มต้นครอบครัว โดดเด่นด้วยรูปแบบการใช้งานที่เป็นเอกลักษณ์แบบ Open Plan เชื่อมต่อทุกพื้นที่ ลงตัวทุกฟังก์ชันโดยมี Oversized Window Seat แบบกระจกบานใหญ่ เพื่อเปิดรับช่องแสงธรรมชาติหน้าบ้าน พร้อมด้วย Grand Master Bedroom & Grand Walk - in Closet ที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในตลาด โดยมี Clubhouse และพื้นที่ส่วนกลางกว้างขวาง

NOWW

คอนโดมิเนียมแบรนด์ใหม่จากบริษัทที่มาพร้อมกับแนวคิดใหม่ที่ล้ำจะแตกต่างอย่าง LESS = BEST ทฤษฎีอยู่อย่างฉลาด ที่ลดทอนความไม่จำเป็นให้เหลือแต่ความพอดีตอบโจทย์การใช้ชีวิตของคนรุ่นใหม่

- บริษัทมีกลยุทธ์เพื่อกระตุ้นยอดขายบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จแล้ว โดยการจัดกิจกรรมการส่งเสริมการตลาดมากขึ้น และสำหรับคอนโดมิเนียมจะรุกไปที่ตลาดต่างประเทศในประเทศใหม่ๆ รวมถึงขยายกลุ่มนายหน้าที่มีศักยภาพมากขึ้นมาทำการขายเชิงรุกในตลาดต่างประเทศ
- สร้าง Brand Awareness อย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างการรับรู้ และตอกย้ำแบรนด์อารียาให้เป็น Top Of Mind Brand ที่ลูกค้านึกถึง เพราะแบรนด์อารียา ทุกผลิตภัณฑ์จะมีสไตล์ที่โดดเด่นและเป็นเอกลักษณ์ ทำให้ลูกค้าภูมิใจที่ได้เป็นเจ้าของ “บ้านอารียา” โดยเน้นเจาะเข้าหากลุ่มลูกค้าด้วยสื่อ Online ที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้

อย่างรวดเร็ว ตรงกลุ่ม และสอดคล้องกับพฤติกรรมของลูกค้าในปัจจุบัน แต่ในขณะเดียวกันก็ยังไม่ทิ้ง Offline Media ได้แก่ Billboard & Local Media ซึ่งทางบริษัทได้ทำควบคู่กันอย่างต่อเนื่อง

5. การให้บริการและการดูแลลูกค้า บริษัทให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งในการให้บริการและการดูแลลูกค้าอย่างต่อเนื่องทั้งก่อนและหลังการขาย จึงทำให้เรื่องบริการและการดูแลเป็นกลยุทธ์หลักในการทำการตลาด บริษัทจึงมีการพัฒนาระบบการให้บริการและดูแลหลังการขายสำหรับลูกค้าทุกท่าน ทำให้บริษัทมีส่วนร่วมช่วยในการดูแลลูกค้า โดยนับตั้งแต่วันที่ลูกค้าเข้าเยี่ยมชมโครงการ ตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์ในโครงการ ตลอดจนรับมอบผลิตภัณฑ์ และเป็นลูกบ้านที่อยู่อาศัยในโครงการ โดยบริษัทได้มีการพัฒนาฐานข้อมูลลูกค้าให้มีประสิทธิภาพ นอกจากนั้นยังมีการจัดหาบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน เพื่อให้บริการได้อย่างทั่วถึง
6. สร้างสัมพันธ์อันดีกับลูกบ้านอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มีความประทับใจต่อโครงการของบริษัท ไม่เพียงแต่เรื่องของดีไซน์ที่โดดเด่นเป็นเอกลักษณ์ คุณภาพการก่อสร้าง และบริการหลังการขายเท่านั้น บริษัทยังได้ให้ความสำคัญกับการสร้างสัมพันธ์ของลูกบ้านโดยจะมีการจัดกิจกรรมเพื่อเสริมสร้างและรักษาสัมพันธ์ภาพอันดีกับลูกบ้านเป็นระยะ ๆ ซึ่งถือเป็นจุดที่สร้างความแตกต่างให้กับตลาดและคู่แข่ง เพราะสัมพันธ์ภาพอันดีกับกลุ่มลูกบ้านนั้นถือเป็นเรื่องมือทางการตลาดที่แข็งแกร่งให้กับบริษัท ทำให้เกิดความประทับใจ การบอกต่อ รวมไปถึงการแนะนำเพื่อนมาเป็นลูกบ้านในอนาคตอีกด้วย

กลยุทธ์ด้านราคา

บริษัทยังคำนึงถึงกำลังความสามารถในการซื้อของกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับต่ำถึงปานกลาง ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท และเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีความกังวลกับความไม่มั่นใจในเสถียรภาพทางการเงินในการซื้อที่อยู่อาศัยของตนเอง บริษัทจึงให้ความสำคัญในการบริหารจัดการต้นทุนโดยการนำเทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ๆ เข้ามาใช้ ไม่ว่าจะเป็น Aluminum Formwork System, Precast System, Design Improvement เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทยังได้เปิดโครงการใหม่ในทำเลเดียวกันเพื่อให้มีผลิตภัณฑ์ครอบคลุมและตรงกับความต้องการทุกกลุ่มเป้าหมาย

สำหรับโครงการคอนโดมิเนียม บริษัทได้จะออกผลิตภัณฑ์ใหม่ ๆ ที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิตบนทำเลศักยภาพที่มีโอกาสในการเติบโตด้านราคาสูง โดยจะออกแบบโครงสร้างราคาให้นักลงทุนที่ทำการซื้อในแต่ละช่วงเวลามีกำไรในการขายต่อในอนาคต

กลยุทธ์ด้านการจัดจำหน่าย

บริษัทใช้วิธีการจำหน่ายโดยทีมงานขายของบริษัท ซึ่งประกอบด้วยพนักงานขายที่มีประสบการณ์ มีความรู้ความเข้าใจในผลิตภัณฑ์และบริการเป็นอย่างดี สามารถให้ข้อมูลและคำแนะนำเพื่อประกอบการตัดสินใจของลูกค้าได้ โดยพนักงานขายทุกคนจะได้รับการอบรมด้านเทคนิคการขายและข้อมูลด้านผลิตภัณฑ์อย่างสม่ำเสมอ และอีกสิ่งหนึ่งที่บริษัทให้ความสำคัญก็คือ การตกแต่งสำนักงานขาย การตกแต่งห้องตัวอย่าง และการตกแต่งบริเวณโครงการ ซึ่งถือเป็นช่องทางการจำหน่ายหลักของบริษัทที่แสดงถึงรายละเอียดของโครงการ อีกทั้งยังสร้างความประทับใจและความเชื่อมั่นให้กับลูกค้าอีกด้วย

ส่วนการตลาดกระตุ้นยอดขายในต่างประเทศ บริษัทจะเน้นการออกบูท โดยได้รับความร่วมมือจากนายหน้าที่มีความเชี่ยวชาญในประเทศนั้น ๆ

กลยุทธ์ด้านโฆษณาประชาสัมพันธ์

บริษัทมุ่งเน้นตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ที่หลากหลายของผู้คน หรือ “Lifestyle Property Developer” ที่ผ่านมามีบริษัทได้สร้างงานดีไซน์ และฟังก์ชันของที่อยู่อาศัยที่มีความโดดเด่น หลุดออกจากกรอบเดิม ๆ โดยมีเป้าหมายเพื่อเชื่อมโยงไลฟ์สไตล์ของผู้อยู่อาศัย กับงานออกแบบเข้าด้วยกันอย่างเป็นหนึ่งเดียว และมีกลยุทธ์ด้านโฆษณาประชาสัมพันธ์ให้ความสำคัญกับการสร้าง “Brand Experience” เพื่อสื่อสารคอนเซ็ปต์แนวคิด รวมทั้งสะท้อนอินไซด์ของกลุ่มเป้าหมาย เพื่อให้แบรนด์ทำหน้าที่สร้างแรงบันดาลใจใหม่ให้ลูกค้า รวมทั้งการสื่อสารผ่าน Campaign Materials ที่สร้างสรรค์ขึ้นตามคอนเซ็ปต์ของแต่ละแบรนด์ เพื่อเปิดประสบการณ์ให้ลูกค้าเข้ามามีส่วนร่วมและเข้าถึงตัวตนของแบรนด์ผ่าน Touch points ต่าง ๆ ก่อนมาเยี่ยมชมโครงการ อีกทั้งยังมีการ Collaboration ร่วมสร้างสรรค์ประสบการณ์สุด Exclusive กับแบรนด์ชั้นนำต่าง ๆ เพื่อสะท้อนคาแรกเตอร์ของแบรนด์ และต่อยอดภาพลักษณ์แต่ละโครงการให้ชัดเจนขึ้น ซึ่งถือเป็นกลยุทธ์สำคัญที่ใช้ในการเพิ่มคุณค่าให้กับแบรนด์

สำหรับช่องทางการสื่อสารเป็นการสื่อสารแบบบูรณาการหรือ Integrated Marketing Communication เพื่อให้แต่ละสื่อและกิจกรรมต่าง ๆ ได้ทำหน้าที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมาย ไม่ว่าจะเป็นการสร้างการรับรู้ (Awareness) ให้อารียา พรอพเพอร์ตี้ เป็นแบรนด์ที่ลูกค้านึกถึงเป็นตัวเลือกลำดับต้นๆ และก่อให้เกิดความต้องการซื้อ (Purchase intent) ไม่ว่าจะเป็น Web Film, Ambient Media, Direct Marketing, Event Party, Art Exhibition รวมถึงการสร้างสรรค์กลิ่น และเครื่องดีมีของแต่ละโครงการ จนทำให้แคมเปญการสื่อสารการตลาดของโครงการโนระ (NORA) คว่ำรางวัลโฆษณามากมายทั้งจากในประเทศ และต่างประเทศ ถือเป็นอีกหนึ่งความสำเร็จในการทำโฆษณาประชาสัมพันธ์ และการตลาด

การสร้าง “Brand Experience” เป็นการสร้างประสบการณ์ให้ลูกค้ามีส่วนร่วมกับแบรนด์ เป็นสิ่งที่อารียา พรอพเพอร์ตี้ ให้ความสำคัญ และทำมาตลอด ทำให้การเปิดตัวแบรนด์หรือโครงการใหม่ๆ ของอารียา พรอพเพอร์ตี้ ในช่วงที่ผ่านมา สร้างความโดดเด่น และแตกต่างจากตลาดอย่างเห็นได้ชัด เพราะไม่เน้นดึงดูดกลุ่มเป้าหมายด้วยโปรโมชั่น ทั้งหมดนี้เป็นการสร้างประสบการณ์การอยู่อาศัย ให้ลูกค้าได้สัมผัสประสบการณ์เหล่านี้ ก่อนที่จะเผยโฉมให้เห็น Product และก่อนที่ลูกค้าจะได้เข้ามาอยู่อาศัยจริง

การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัทมีนโยบายการจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ ดังนี้

นโยบายกำลังคน

การมีกำลังคนที่สามารถดำเนินการเองได้และพัฒนาคุณภาพฝีมือแรงงานเพื่อการจ้างงานที่ยั่งยืน ซึ่งบริษัทจะสามารถลดความเสี่ยงด้านงานก่อสร้างได้โดยจัดให้มีทีมงานของตนเองในการก่อสร้างจำนวนหนึ่งที่ได้พัฒนาฝีมือแรงงานควบคู่ไปกับเทคโนโลยีที่บริษัทนำมาใช้ เพื่อให้คนงานเหล่านั้นสามารถทำงานกับบริษัทได้ในระยะยาวและมีความสามารถมากขึ้น

นโยบายด้านการจ้างผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ

เพื่อให้การส่งมอบสินค้ามีคุณภาพมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง นอกเหนือจากการมีทีมงานของตนเองในการก่อสร้างจำนวนหนึ่งแล้ว บริษัทมีนโยบายที่จัดจ้างผู้รับเหมาผู้รับเหมาขนาดกลางและรายย่อยสำหรับก่อสร้างบ้านจัดสรร และผู้รับเหมารายใหญ่ที่มีคุณภาพสูงสำหรับก่อสร้างคอนโดมิเนียมหรืออาคารขนาดใหญ่ โดยผู้รับเหมาทั้งหมดต้องมีประวัติการทำงานที่เห็นได้ชัด ซึ่งบริษัทจะกำหนดค่าจ้างเหมารวมค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างให้กับผู้รับเหมา และจะทำการควบคุมคุณภาพของงานและต้นทุนการก่อสร้างให้ได้ตามที่บริษัทกำหนดไว้ เพื่อมาร่วมเป็นส่วนหนึ่งของความสำเร็จด้านคุณภาพงาน

นโยบายการจ้างงานแรงงานต่างด้าว

ปัจจุบันบริษัทมีแรงงานต่างด้าวถูกต้องตามกฎหมาย สำหรับแรงงานที่อยู่ระหว่างการขออนุญาตก็ต้องอยู่ในเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดเท่านั้นเช่นกัน

นโยบายสร้างศูนย์ฝึกฝีมือแรงงาน

จากปัญหาการขาดแคลนแรงงานฝีมือ บริษัทมีนโยบายสร้างศูนย์ทดสอบฝีมือแรงงานเพื่อใช้ประกอบการพิจารณาเพิ่ม-ลดค่าจ้างให้เหมาะสมกับทักษะฝีมือ เพื่อเปิดโอกาสให้ช่างฝีมือได้พัฒนาทักษะฝีมือและพัฒนาตนเองไปสู่มาตรฐานที่สูงขึ้นให้สอดคล้องกับมาตรฐานและตรงกับความต้องการของบริษัท และเพื่อให้งานก่อสร้างมีคุณภาพที่ดีมากยิ่งขึ้น

นโยบายการจัดซื้อวัสดุ อุปกรณ์ในงานก่อสร้าง และการบริการหลังการขาย

เพื่อการส่งเสริมการขาย บริษัทมีนโยบายในการรับประกันคุณภาพสินค้าให้กับลูกค้า โดยจะรับประกันคุณภาพสินค้าตั้งแต่ 1 - 5 ปี ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับชนิดของวัสดุ ตลอดจนมีนโยบายการเอาใจใส่ดูแลลูกค้าตั้งแต่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ และบริการหลังการขายอย่างเต็มความสามารถ

รายละเอียดขั้นตอนการจัดหาผลิตภัณฑ์และการบริการ

1. การจัดซื้อที่ดิน

ที่ดินเป็นต้นทุนหลักในการทำธุรกิจของบริษัท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 30 - 40 ของต้นทุนทั้งหมด ดังนั้นบริษัทจึงได้ให้ความสำคัญกับการจัดซื้อที่ดินเป็นอย่างมาก การจัดซื้อที่ดินเพื่อทำโครงการนั้นบริษัทจะมองหาที่ดินที่มีศักยภาพ และอยู่ในเขตเมือง ทั้งนี้เพื่อให้ที่ดินดังกล่าวภายหลังการพัฒนาเป็นโครงการแล้วสามารถขายและปิดโครงการได้ภายในระยะเวลาอันสั้น และก่อนการจัดซื้อที่ดินในแต่ละครั้งจะต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โดยสำรวจสภาพการณ์ตลาดและสภาวะการแข่งขัน รวมทั้งความต้องการของลูกค้าในพื้นที่เป้าหมายที่จะดำเนินโครงการเพื่อหาโอกาสทางการตลาด และศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ จากนั้นจึงจะดำเนินการเจรจาซื้อที่ดิน จากเจ้าของที่ดิน หรือผ่านนายหน้า ในราคาที่เปรียบเทียบกับราคาประเมิน หรือราคาตลาดแล้วเห็นว่าเหมาะสม

2. การจัดหาผู้รับเหมาและการก่อสร้าง

บริษัทจะเป็นผู้คัดเลือกผู้รับเหมาที่มีอยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งบริษัทจะกำหนดค่าจ้างเหมารวมค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างให้กับผู้รับเหมา และจะทำการควบคุมคุณภาพของงานและต้นทุนการก่อสร้างให้ได้ตามที่บริษัทกำหนดไว้ โดยความเสี่ยงในเรื่องการขาดแคลนผู้รับเหมาของบริษัทจะสามารถลดลงได้ ดังนี้

- 2.1 บริษัทมีการเจรจาราคาวัสดุก่อสร้างหลักส่วนใหญ่กับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างให้ผู้รับเหมาและกำหนดยี่นราคาไว้ให้กับผู้รับเหมาสำหรับช่วงระยะเวลาหนึ่ง และให้ผู้รับเหมาไปซื้อวัสดุจากผู้ค้าที่ได้เจรจาค่าวัสดุไว้ให้แล้ว ส่งผลให้ผู้รับเหมาที่รับงานจากทางบริษัทสามารถกำหนดและควบคุมต้นทุนของตนเองได้แม่นยำมากขึ้น ทำให้ผู้รับเหมาต้องการที่จะทำธุรกิจกับบริษัท

- 2.2 ปัจจุบันบริษัทมีผู้รับเหมาที่รับทำงานให้กับบริษัทอย่างต่อเนื่องมากกว่า 20 ราย ซึ่งหากผู้รับเหมารายใดไม่สามารถรับงานที่ทำกับบริษัทไว้ได้ บริษัทก็สามารถจัดให้ผู้รับเหมารายอื่นทดแทนได้ทันที
- 2.3 มีการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่แทนกำลังคน เช่น แบบอลูมิเนียมสำหรับหล่อคอนกรีต (Aluminum formwork) หรือระบบหล่อสำเร็จ เป็นต้น โดยระบบทั้งสองดังกล่าว จะช่วยลดการพึ่งพาแรงงานฝีมือลงได้
- 2.4 ปัจจุบันบริษัทมีการวางแผนล่วงหน้า โดยประสานงานบริษัทจัดหาแรงงานนำแรงงานต่างด้าวจากประเทศต้นทางอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งเป็นแรงงานต่างด้าวแบบมีการรับประกัน ผ่านกระบวนการนำเข้าแรงงานจากประเทศต้นทาง และมีสัญญาค้ำประกันรับรองคุณภาพแรงงานเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 3 เดือนถึง 1 ปี และสามารถนำเข้าแรงงานได้ตลอดปี ทำให้มั่นใจได้ว่าหากมีภาวะไม่ปกติ ทางบริษัทยังคงดำเนินการก่อสร้างได้อย่างราบรื่น
- 2.5 บริษัทให้ความสำคัญกับเรื่องของคุณภาพทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง โดยบางโครงการได้จัดหาจัดจ้างผู้รับเหมาที่มีคุณภาพสูงเข้ามาดำเนินการ และจัดให้มีการประเมินคุณภาพของผู้รับเหมาเป็นประจำทุกปี

3. การส่งมอบงาน

บริษัทจะชำระเงินค่าก่อสร้างให้กับผู้รับเหมาตามวัดความสำเร็จของงานที่ได้ระบุไว้ในสัญญาการก่อสร้างและหลังจากที่ได้มีการตรวจรับงวดงานร่วมกับลูกค้าแล้วเท่านั้น ซึ่งในการชำระเงินให้กับผู้รับเหมาบริษัทจะหักเงินค่าประกันผลงานไว้ในแต่ละงวดงาน โดยผู้รับเหมาที่บริษัทว่าจ้างเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพและความเชี่ยวชาญในการก่อสร้าง มีคุณภาพของงานที่ดี มีฐานะทางการเงินที่มั่นคงและเครดิตทางการค้าที่ดี จึงทำให้มั่นใจได้ว่าการของผู้รับเหมาที่มีคุณภาพในระดับหนึ่ง

อีกทั้งบริษัทยังได้กำหนดให้มีคณะทำงานตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้าง โดยจัดให้มีผู้ควบคุมงานหรือว่าจ้างที่ปรึกษาภายนอกมาเป็นผู้ควบคุมงาน มีการจัดฝึกอบรมผู้ควบคุมงานและวิศวกรก่อสร้างของทั้งบริษัทและของผู้รับเหมาจัดทำคู่มือว่าด้วยมาตรฐานการก่อสร้างและมาตรฐานการตรวจรับบ้าน ในส่วนของการติดตามความก้าวหน้างานก่อสร้าง ผู้ควบคุมงานก่อสร้างจะคอยรายงานความคืบหน้างานก่อสร้างเมื่อมีเหตุล่าช้าจะเข้าแก้ไขปัญหาได้ทันเวลา ในกรณีที่ผู้รับเหมารายเดิมไม่สามารถส่งมอบงานได้ตามกำหนดก็จะจัดหาผู้รับเหมารายอื่นเข้าทำงานแทน

4. การจัดการผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทจะจัดให้ทุก ๆ โครงการดำเนินการอย่างถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมเป็นอย่างน้อย ซึ่งส่วนใหญ่จะเกี่ยวเนื่องกับสภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อบุคคลภายนอก เช่น การดูแลการขนดิน การล้างทำความสะอาดและถนนเมื่องานเสร็จ การฉีดน้ำกันฝุ่นฟุ้งกระจาย และการจำกัดเวลาทำงาน เพื่อลดผลกระทบทางด้านฝุ่นละออง รวมถึงกำกับดูแล

ด้านสิ่งแวดล้อมภายในองค์กร หมายถึง สภาพแวดล้อมโครงการ ที่ทำงาน ที่พนักงานต้องมีความสะอาดอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ จะต้องอยู่ในหลักการของ HSE Health Safety and Environment ตลอดทั้งคำนึงถึงการใช้ชีวิตประจำวันภายในที่พนักงาน การอยู่ร่วมกันของคนงานต่างด้าวหลายเชื้อชาติ โดยมีการจัดแบ่งที่พักไม่ให้ปะปนกันอันอาจเป็นเหตุให้เกิดการทะเลาะวิวาท จากเหตุของความแตกต่างด้านเชื้อชาติ

5. การพัฒนาโครงการและขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

บริษัทจะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบขององค์กรกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายการจัดสรรที่ดิน ซึ่งคำนึงถึงการอำนวยความสะดวกและการอยู่อาศัยร่วมกันของสมาชิกลูกบ้าน การคุ้มครองประโยชน์ของสมาชิกลูกบ้าน และผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

6. การพัฒนาโครงการและงานก่อสร้างขนาดใหญ่ จะต้องมีการทำรายงานศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม

การพัฒนาโครงการและงานก่อสร้างขนาดใหญ่ จะต้องมีการทำรายงานศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และเมื่อได้หนังสือรับรองจากหน่วยงานดังกล่าวแล้วบริษัท จึงจะสามารถเริ่มพัฒนาโครงการได้ โดยในการพัฒนาโครงการบริษัทจะดำเนินการต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับรายงานศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับการรับรองจากหน่วยงาน เพื่อลดผลกระทบที่มีต่อสิ่งแวดล้อม

7. บริษัทมีความมุ่งมั่นสร้างสรรค์สิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน

บริษัทมีความมุ่งมั่นสร้างสรรค์สิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน พร้อมการดูแลชุมชน และทุกครอบครัวของอารียา ตั้งแต่จุดเริ่มต้น ทั้งการเปลี่ยนพฤติกรรมทิ้งขยะ ให้กลายเป็นสิ่งที่มีมูลค่า โดยได้ริเริ่มโครงการ Recycle Time ที่เป็นสื่อกลางในการรับซื้อขยะรีไซเคิล โดยลูกบ้านที่เข้าร่วมโครงการสามารถกดปุ่มเรียกผ่านแอปพลิเคชัน Recycle Time เพื่อให้ทีมงานเข้ามาจัดเก็บขยะรีไซเคิลที่คัดแยกไว้ถึงหน้าบ้าน และลูกบ้านจะได้รับเงินจากการจำหน่ายขยะเหล่านั้น ซึ่งใช้งานง่าย สะดวกปลอดภัย ไร้การสัมผัส โครงการ Recycle Time ได้ดำเนินการตั้งแต่ปี 2561 จนถึงปัจจุบัน รวมกว่า 6 ปี มีลูกบ้านใช้บริการกว่า 2,600 ครอบครัว และสามารถรวบรวมขยะจากลูกบ้านของ อารียา รีไซเคิลได้กว่า 200,000 กิโลกรัม

โครงการของบริษัทในปัจจุบัน

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการ โดย	วันที่เริ่มขาย	วันที่ เริ่ม โอน	มูลค่าโครงการ*		มูลค่าโอนแล้ว		มูลค่าขายแล้ว รอโอน		มูลค่าขายแล้วรอ โอน		มูลค่าขายของ สินค้าคงเหลือ		มูลค่าขายของสินค้า คงเหลือที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง		ความ คืบหน้า การ ก่อสร้าง (%)
								สร้างเสร็จแล้ว 100%		อยู่ระหว่างการ ก่อสร้าง		สร้างเสร็จแล้ว 100%				
				จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)			
บ้านเดี่ยว																
อารียา เมทโร (เกษตร)	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พ.ค.-57	พ.ค.- 57	35	387.7	33	353.1	-	-	-	-	-	-	2	34.6	96.00%
เดอะวิลเลจ แจ้งวัฒนะ - ดิวนนท์	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ก.ค.-55	มี.ย.- 56	150	597.7	136	521.3	-	-	-	-	14	76.4	-	-	100%
เดอะวิลเลจ คอทเทจ กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พ.ย.-57	เม.ย.- 58	86	313.3	82	294.7	-	0.0	-	0.0	4	18.5	-	0.0	100%
อารียา โคโม่งแหวน-รามอินทรา	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	มี.ค.-58	ต.ค.- 58	124	524.0	123	518.3	-	0.0	-	0.0	1	5.7	-	0.0	100%
อารียา โคโม่ ลาดกระบัง - สุวรรณภูมิ	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้	ก.พ.-59	เม.ย.- 59	73	513.3	29	179.7	-	0.0	-	0.0	12	87.5	32	246.1	87.00%
อารียา โคโม่ วงแหวน - ราชพฤกษ์	บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	พ.ค.-59	พ.ค.- 59	115	428.5	79	279.7	-	0.0	-	0.0	4	19.0	32	129.8	88.00%
ดี เอวา เรสซิเดนซ์	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ก.พ.-60	มี.ค.- 60	110	1,053.9	18	493.2	-	0.0	1	33.5	2	91.0	89	436.2	77.00%

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการ โดย	วันที่เริ่มขาย	วันที่ เริ่ม โอน	มูลค่าโครงการ*		มูลค่าโอนแล้ว		มูลค่าขายแล้ว รอโอน		มูลค่าขายแล้วรอ โอน		มูลค่าขายของ สินค้าคงเหลือ		มูลค่าขายของสินค้า คงเหลือที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง		ความ คืบหน้า การ ก่อสร้าง (%)
								สร้างเสร็จแล้ว 100%		อยู่ระหว่างการ ก่อสร้าง		สร้างเสร็จแล้ว 100%				
				จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)			
อารียา บุษา ลาดพร้าว-เสรีไทย	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ก.ย.-61	ต.ค.- 61	28	291.8	13	159.7	-	0.0	-	0.0	1	14.4	14	117.7	88.00%
เอ เรน เอ็กซ์ บางนา	บริษัท กูลสเปซ จำกัด	ม.ค.-62	พ.ค.- 66	25	351.1	4	44.9	-	0.0	-	0.0	10	135.3	11	171.0	100 %
อารียา โคโม ฟรีโม บางนา-วง แหวนฯ	บริษัท กูลสเปซ จำกัด	พ.ย.-61	ธ.ค.- 61	144	1,358.2	85	629.9	-	0.0	1	12.9	11	121.1	47	594.3	77.00%
สวนา 3	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ก.ค.-47	ก.ย.- 62	23	281.7	16	215.3	-	-	-	-	-	-	7	96.7	100%
รวมบ้านเดี่ยว 11 โครงการ				913	6,101.2	618	3,689.8	0	0	2	46.4	59	568.9	234	1,826.4	
ทาวน์โฮม / บ้านแฝด																
เดอะคัลเลอร์ส กาญจนภิเษก- ราชพฤกษ์	บริษัท กูลสเปซ จำกัด	พ.ย.-57	ธ.ค.- 57	263	454.8	262	451.6	-	-	-	-	1	3.2	-	-	100%
เดอะวิลเลจ กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พ.ย.-57	มี.ค.- 58	133	371.3	132	366.4	-	-	-	-	1	4.9	-	-	100%
เดอะคัลเลอร์ส วงแหวน - ราช พฤกษ์	บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	เม.ย.-59	มี.ย.- 59	225	432.8	194	361.3	-	-	-	-	8	17.9	23	53.6	98.00%

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการ โดย	วันที่เริ่มขาย	วันที่ เริ่ม โอน	มูลค่าโครงการ*		มูลค่าโอนแล้ว		มูลค่าขายแล้ว รอโอน		มูลค่าขายแล้วรอ โอน		มูลค่าขายของ สินค้าคงเหลือ		มูลค่าขายของสินค้า คงเหลือที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง		ความ คืบหน้า การ ก่อสร้าง (%)
								สร้างเสร็จแล้ว 100%		อยู่ระหว่างการ ก่อสร้าง		สร้างเสร็จแล้ว 100%				
				จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)			
เดอะคัลเลอร์ วังแหวน-ราช พฤกษ์ 2	บริษัท ซิลส์เปช จำกัด	ต.ค.-61	พ.ย.- 61	272	541.7	74	132.7	-	0.0	-	0.0	3	8.0	195	401.0	35.00%
เดอะคัลเลอร์ส รามอินทรา-หทัย ราษฎร์	บริษัท อูลสเปช จำกัด	ต.ค.-62	พ.ย.- 62	150	480.2	125	384.5	-	0.0	-	0.0	5	20.5	20	75.2	85.00%
อารียา แมนดารินา เอกมัย-ราม อินทรา	บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	ม.ค.-62	มิ.ย.- 62	120	901.1	82	567.6	-	0.0	1	8.4	3	29.7	34	295.4	82.00%
เดอะ พาร์ทิ บาโย อารียา	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ม.ค.-62	เม.ย.- 62	73	921.6	13	134.4	1	11.0	-	0.0	5	64.3	54	711.9	100%
เดอะคัลเลอร์ส รังสิต - คลอง 4	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ก.ค.-59	ก.ย.- 59	342	751.7	340	744.6	-	-	-	-	2	7.1	-	-	100%
เดอะ คัลเลอร์ส มิกซ์ รังสิต-วง แหวน	บริษัท ไวด์ลิฟวิ่ง จำกัด	พ.ค.-60	มิ.ย.- 60	481	1,048.9	276	555.2	1	2.4	-	-	6	14.5	198	476.7	67.00%
เดอะ วิลเลจ รังสิต — วงแหวน	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พ.ค.-60	ก.ย.- 60	319	1,090.9	191	598.8	-	0.0	-	0.0	7	25.1	121	467.0	100%
อารียา บริกซ์ รังสิต-คลอง 4	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ธ.ค.-60	มิ.ย.- 61	7	29.7	4	17.0	-	0.0	-	0.0	3	12.8	-	0.0	100%

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการ โดย	วันที่เริ่มขาย	วันที่ เริ่ม โอน	มูลค่าโครงการ*		มูลค่าโอนแล้ว		มูลค่าขายแล้ว รอโอน		มูลค่าขายแล้วรอ โอน		มูลค่าขายของ สินค้าคงเหลือ		มูลค่าขายของสินค้า คงเหลือที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง		ความ คืบหน้า การ ก่อสร้าง (%)
								สร้างเสร็จแล้ว 100%		อยู่ระหว่างการ ก่อสร้าง		สร้างเสร็จแล้ว 100%				
				จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)			
อารียา บริกค์ รังสิต-วงแหวนฯ	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ก.ค.-61	ส.ค.- 61	8	28.3	6	21.5	-	0.0	-	0.0	2	6.8	-	0.0	100%
อารียา บริกค์ รังสิต-วงแหวนฯ 2	บริษัท ไวลีฟวิง จำกัด	ส.ค.-61	ส.ค.- 61	8	30.1	5	19.6	-	0.0	-	0.0	3	10.5	-	0.0	100%
เดอะวิลเลจ หทัยราษฎร์-วง แหวน	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	มี.ค.-61	พ.ค.- 61	130	638.7	104	482.4	-	0.0	-	0.0	6	38.7	20	117.7	89.00%
เดอะวิลเลจ บางนา	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ก.ค.-55	ก.ค.- 55	105	310.0	104	307.5	-	0.0	-	0.0	-	0.0	1	2.6	100%
เดอะคัลเลอร์ส บางนา วงแหวน 2	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ต.ค.-60	ธ.ค.- 60	270	649.6	269	646.7	-	-	-	-	1	3.0	-	-	100%
เดอะ คัลเลอร์ส บางนา-วงแหวน ฯ 4	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	เม.ย.-62	มิ.ย.- 62	183	506.3	183	506.3	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
เดอะวิลเลจ บางนา-วงแหวนฯ 4	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ก.ค.-63	ธ.ค.- 63	134	610.8	115	505.2	-	0.0	-	0.0	4	22.1	15	83.5	89.00%

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการ โดย	วันที่เริ่มขาย	วันที่ เริ่ม โอน	มูลค่าโครงการ*		มูลค่าโอนแล้ว		มูลค่าขายแล้ว รอโอน		มูลค่าขายแล้วรอ โอน		มูลค่าขายของ สินค้าคงเหลือ		มูลค่าขายของสินค้า คงเหลือที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง		ความ คืบหน้า การ ก่อสร้าง (%)
								สร้างเสร็จแล้ว 100%		อยู่ระหว่างการ ก่อสร้าง		สร้างเสร็จแล้ว 100%				
				จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)			
เดอะคัลเลอร์สแง์วัฒนะ-ติวานนท์	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พ.ค.-50	เม.ย.-51	187	345	186	342	-	0.0	-	0.0	1	3	-	0.0	100%
โคโม บีอีงก์ บางนา	บริษัท ไวด์ลิฟวิ่ง จำกัด	พ.ค.-63	มิ.ย.-63	126	729.6	125	722.8	1	6.8	-	0.0	-	0.0	-	0.0	100%
โคโม เบียงก้า 2 บางนา	บริษัท คูลสเปซ จำกัด	มิ.ย.-65	มิ.ย.-65	109	796.7	36	254.7	-	0.0	-	0.0	9	71.8	64	470.3	54.00%
โนระ-บางนา	บริษัท ไวด์ลิฟวิ่ง จำกัด	ส.ค.-65	ส.ค.-65	178	665.6	96	340.9	-	0.0	-	0.0	12	42.3	70	282.5	47.00%
โนระ กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์	บริษัท ซิลส์สเปซ จำกัด	ก.ย.-65	ก.ย.-65	138	390.2	37	95.6	-	0.0	-	0.0	2	9.2	99	285.4	38.00%
เดอะวิลเลจ กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์3	บริษัท ไวด์ลิฟวิ่ง จำกัด	ก.ย.-65	ก.ย.-65	95	409.5	11	35.8	-	0.0	-	0.0	5	21.7	79	351.9	20.00%
รวมทรวนโฮม / บ้านแฝด 24 โครงการ				4,056	13,135.1	2,970	8,595.1	3	20.2	1	8.4	89	437.1	993	4,074.7	
คอนโดมิเนียม																
เอ สเปซ ไอ.ดี. อโศก-รัชดา	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	มี.ค.-55	เม.ย.-59	547	2,272.6	540	2,228.6	6	40.6	-	0.0	1	3.4	-	0.0	100%
เอ สเปซ มี รัตนธิเบศร์	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ส.ค.-56	เม.ย.-60	406	741.0	378	673.4	18	32.4	-	0.0	10	35.2	-	0.0	100%

ชื่อโครงการ	พัฒนาโครงการ โดย	วันที่เริ่มขาย	วันที่ เริ่ม โอน	มูลค่าโครงการ*		มูลค่าโอนแล้ว		มูลค่าขายแล้ว รอโอน		มูลค่าขายแล้วรอ โอน		มูลค่าขายของ สินค้าคงเหลือ		มูลค่าขายของสินค้า คงเหลือที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง		ความ คืบหน้า การ ก่อสร้าง (%)
								สร้างเสร็จแล้ว 100%		อยู่ระหว่างการ ก่อสร้าง		สร้างเสร็จแล้ว 100%				
				จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)	จำนวน ยูนิต	มูลค่า (ลบ.)			
เฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เมฆง	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ส.ค.-60	ม.ค.- 63	124	1,609.3	53	702.0	2	16.6	-	0.0	68	882.5	1	8.3	100%
เอ สเปซ มี บางนา	บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	มี.ค.-55	ก.ค.- 58	960	1,244.4	947	1,186.9	-	0.0	-	0.0	13	57.6	-	0.0	100%
สุนทรียา	บริษัท ดารีเรสซิ เดนซ์ จำกัด	พ.ค.-67	พ.ค.- 68	542	9,220.1	-	0.0	-	0.0	25	651.6	-	0.0	517	8,568.5	12.00%
นาวาร์ เมกา	บริษัท มอร์ไรร์ 1 จำกัด	ก.ค.65	พ.ย.7 0	2,040	4,291.9	-	0.0	-	0.0	866	1,797.9	-	0.0	1,174	2,494.1	-
รวมคอนโดมิเนียม 6 โครงการ				4,619.0 0	19,379.3 0	1,918.0 0	4,790.90	26	89.60	891.0 0	2,449.50	92.00	978.70	1,692.00	11,070.90	
รวมทั้งหมด 41 โครงการ				9,588	38,615.6 0	5,506	17,075.80	29	109.8 0	894	2,504.30	240	1,984.70	2,919.00	16,972.00	

* ยอดขายแล้วที่ระบุไว้ในตาราง หมายถึง ยอดขายให้กับลูกค้าที่ได้ทำสัญญาซื้อแล้ว ทั้งที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วและยังไม่ได้โอน

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

การลงทุน

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทมีนโยบายลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักและธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท หากมีธุรกิจใดที่น่าสนใจและมีผลตอบแทนดี บริษัทก็อาจพิจารณาเข้าลงทุน โดยการเข้าลงทุนดังกล่าวจะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมตามแต่ประเภทของธุรกิจนั้นๆ อีกทั้งยังต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

บริษัทได้มีการลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 13 บริษัท และมีเป้าประสงค์ดังนี้

บริษัท	เป้าประสงค์
บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด	เพื่อให้บริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์และปล่อยเช่า ทั้งนี้เพราะบริษัทตระหนักถึงความต้องการของลูกค้าที่ต้องการได้รับการบริการจากบุคลากรที่ได้มาตรฐาน
บริษัท วัน อีพ จำกัด	เพื่อให้บริการรับเหมาก่อสร้างด้วยวิวัฒนาการที่ทันสมัยให้กับโครงการต่างๆ ของบริษัทและลูกค้าทั่วไป
บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	เพื่อเสริมประสิทธิภาพในการทำงาน และรองรับการขยายตัวของบริษัท
บริษัท คูสเปช จำกัด	เพื่อเสริมประสิทธิภาพในการทำงาน และรองรับการขยายตัวของบริษัท
บริษัท ไวด์ลิฟวิ่ง จำกัด	เพื่อเสริมประสิทธิภาพในการทำงาน และรองรับการขยายตัวของบริษัท
บริษัท ซิลล์สเปซ จำกัด	เพื่อเสริมประสิทธิภาพในการทำงาน และรองรับการขยายตัวของบริษัท
บริษัท อารียา ฮอเทลทอลลิตี จำกัด	เพื่อทำธุรกิจร้านอาหารและบริการ
บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า
บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด	ธุรกิจโรงแรมและบริการอื่นๆ
บริษัท เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม
บริษัท มอริโรว์ 1 จำกัด	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม
บริษัท ดำริ เรสซิเดนซ์ จำกัด	เพื่อรองรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า
บริษัท เอ เรน จำกัด	เพื่อเสริมประสิทธิภาพในการทำงาน และรองรับการขยายตัวของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย ดังนี้

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน		สัดส่วน การถือ หุ้น (ร้อยละ)
บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด	บริการหลังการขายด้าน	หุ้นสามัญ	1,000,000 หุ้น	99.99
	อสังหาริมทรัพย์และ	มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	10 บาท	
	ปล่อยเช่า	รวมเป็นทุนทั้งสิ้น	10,000,000 บาท	
บริษัท วัน อีพี จำกัด	บริการรับเหมาก่อสร้าง	หุ้นสามัญ	21,000,000 หุ้น	99.99
		มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	10 บาท	
		รวมเป็นทุนทั้งสิ้น	210,000,000 บาท	
บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และบริหารนิติบุคคล	หุ้นสามัญ	6,500,000 หุ้น	99.99
		มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	10 บาท	
		รวมเป็นทุนทั้งสิ้น	65,000,000 บาท	
บริษัท คูสสเปซ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ	12,000,000 หุ้น	99.99
		มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	10 บาท	
		รวมเป็นทุนทั้งสิ้น	120,000,000 บาท	
บริษัท ไวด์ลิฟวิ่ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ	6,500,000 หุ้น	99.99
		มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	10 บาท	
		รวมเป็นทุนทั้งสิ้น	65,000,000 บาท	
บริษัท ซิลล์สเปซ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ	16,000,000 หุ้น	99.99
		มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	10 บาท	
		รวมเป็นทุนทั้งสิ้น	160,000,000 บาท	
บริษัท อารียา ฮอลพิทอลลิตี้ จำกัด	ร้านอาหารและบริการ	หุ้นสามัญ	100,000 หุ้น	99.99
		มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท	
		รวมเป็นทุนทั้งสิ้น	10,000,000 บาท	

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน		สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ	10,000 หุ้น	99.97
	เพื่อเช่า	มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท	
		รวมเป็นทุนทั้งสิ้น	1,000,000 บาท	
บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด	ธุรกิจโรงแรมและบริการ อื่นๆ	หุ้นสามัญ	10,000 หุ้น	99.97
		มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท	
		รวมเป็นทุนทั้งสิ้น	1,000,000 บาท	
บริษัท เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ	500,000 หุ้น	99.99
	ประเภทคอนโดมิเนียม	มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท	
		รวมเป็นทุนทั้งสิ้น	50,000,000 บาท	
บจก. มอริโรว์ 1	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ	5,000,000 หุ้น	99.99
	ประเภทคอนโดมิเนียม	มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท	
		รวมเป็นทุนทั้งสิ้น	500,000,000 บาท	
บริษัท ดำริ เรสซิเดนซ์ จำกัด	เพื่อรองรับโครงการ	หุ้นสามัญ	2,000,000 หุ้น	99.99
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	1,000 บาท	
	เพื่อเช่า	รวมเป็นทุนทั้งสิ้น	2,000,000,000 บาท	
บริษัท เอ เรน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ	10,000 หุ้น	99.97
		มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	100 บาท	
		รวมเป็นทุนทั้งสิ้น	1,000,000 บาท	

โครงสร้างเงินลงทุนของกลุ่มบริษัท

ชื่อบริษัท	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)	มูลค่าต้นทุนเงินทุน (ล้านบาท)
บริษัท อารีญา เซอร์วิส จำกัด	10	99.99	10
บริษัท วัน อีพี จำกัด	210	99.99	210
บริษัท อารีญา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	65	99.99	65
บริษัท คูสเปช จำกัด	120	99.99	120
บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	65	99.99	65
บริษัท ซิลล์สเปช จำกัด	160	99.99	160
บริษัท อารีญา ฮอเทลโฮลลิตี้ จำกัด	10	99.99	10
บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด	1	99.97	1
บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด	1	99.97	1
บริษัท เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	50	99.99	50
บริษัท มอริโรว์ 1 จำกัด	500	99.99	500
บริษัท ดำริ เรสซิเดนซ์ จำกัด	2,000	99.99	2,000
บริษัท เอ เรน จำกัด	1	99.97	1

ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,200 ล้านบาท ชำระแล้วจำนวน 980 ล้านบาท เป็นหุ้นสามัญทั้งจำนวน มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 รายชื่อและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 รายแรกที่ปรากฏในสมุดจดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท (จำนวนหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ยังคงมีจำนวนหุ้นรวม 980 ล้านหุ้น) มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	กลุ่มตระกูลเลาหพูนรังษี ¹	485,156,096	49.5
2	กลุ่มตระกูลพรเจริญชัยศิลป์	191,859,100	19.6
3	PROGRESSIVE OPULENT HOLDING (SINGAPORE) PTE. .LTD.	60,000,000	6.1
4	นางสาวกัลญา ศรีเสมอ	48,878,900	5.0
5	นางสาวจาวี สิริจุจวรา	48,850,000	5.0
6	นางพัชรนันท์ ภิญโญชัยอนันต์	46,628,500	4.8
7	นายอำนาจ จันทร์ทนุงศ์	21,179,000	2.2
8	นายวีรศักดิ์ คุณผลิน	20,000,000	2.0
9	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์	19,400,000	2.0
10	นายสุกร นิธิปัญญาวุฒิ	12,175,100	1.2
รวม		954,126,696	97.4

¹ กลุ่มตระกูลเลาหพูนรังษีประกอบด้วย (1) นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี ถือหุ้นจำนวน 320,897,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 32.7 ของทุนที่เรียกชำระแล้วของบริษัท และ (2) นายวิวัฒน์ เลาหพูนรังษี ถือหุ้นจำนวน 164,259,096 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 16.8 ของทุนที่เรียกชำระแล้วของบริษัท

การออกหลักทรัพย์อื่น

1. หลักทรัพย์ตราสารหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอนจำนวนรวม 4,624 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อหุ้นกู้	วันออกหุ้นกู้	อายุหุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย (ต่อปี)**	วันครบกำหนดไถ่ถอน	มูลค่า คงเหลือ หุ้นกู้ (ล้านบาท)
หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน(ครั้งที่ 1/2565 (A271A)ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบ กำหนดไถ่ถอน	19 มกราคม พ.ศ. 2565	7 ปี	6.85-9.25	19 มกราคม พ.ศ. 2572	475
หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน(ครั้งที่ 2/2565 (A257A)ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบ กำหนดไถ่ถอน	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2565	5 ปี	7.00-7.25	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2570	541
หุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน(ครั้งที่ 3/2565 (A250A)ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบ กำหนดไถ่ถอน	4 ตุลาคม พ.ศ. 2565	5 ปี	7.00-7.25	4 ตุลาคม พ.ศ. 2570	437
หุ้นกู้ระยะสั้นของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน(ครั้งที่ 1/2566 (A251A)ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบ กำหนดไถ่ถอน	11 มกราคม พ.ศ. 2566	4 ปี	6.85-7.10	11 มกราคม พ.ศ. 2570	306
หุ้นกู้ระยะสั้นของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน(ครั้งที่ 1/2566 (A261A) ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบ กำหนดไถ่ถอน	11 มกราคม พ.ศ. 2566	5 ปี	7.25-7.50	11 มกราคม พ.ศ. 2571	857
หุ้นกู้ระยะสั้นของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน(ครั้งที่ 1/2566 (A271B) ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบ กำหนดไถ่ถอน	11 มกราคม พ.ศ. 2566	6 ปี	7.25 –8.25	11 มกราคม พ.ศ. 2572	486
หุ้นกู้ระยะสั้นของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน(ครั้งที่ 2/2566 (A258A) ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบ กำหนดไถ่ถอน	11 พฤษภาคม พ.ศ. 2566	4 ปี 3 เดือน	6.90-7.15	11 สิงหาคม พ.ศ. 2570	125

ชื่อพันธุ์	วันออกพันธุ์	อายุพันธุ์	อัตราดอกเบี้ย (ต่อปี)**	วันครบกำหนดไถ่ถอน	มูลค่า คงเหลือ พันธุ์ (ล้านบาท)
พันธุ์ระยะสั้นของบริษัท อารีญา พรพเพอร์ตี จำกัด (มหาชน(ครั้งที่ 2/2566 (A265A) ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกพันธุ์มีสิทธิไถ่ถอนพันธุ์ก่อนครบ กำหนดไถ่ถอน	11 พฤษภาคม พ.ศ. 2566	5 ปี	7.25-7.50	11 พฤษภาคม พ.ศ. 2571	378
พันธุ์ระยะสั้นของบริษัท อารีญา พรพเพอร์ตี จำกัด (มหาชน(ครั้งที่ 2/2566 (A275A) ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 ซึ่งผู้ออกพันธุ์มีสิทธิไถ่ถอนพันธุ์ก่อนครบ กำหนดไถ่ถอน	11 พฤษภาคม พ.ศ. 2566	6 ปี	7.40-7.65	11 พฤษภาคม พ.ศ. 2572	276
พันธุ์ระยะสั้นของบริษัท อารีญา พรพเพอร์ตี จำกัด (มหาชน(ครั้งที่ 3/2566 (A258B) ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกพันธุ์มีสิทธิไถ่ถอนพันธุ์ก่อนครบ กำหนดไถ่ถอน	9 สิงหาคม พ.ศ. 2566	4 ปี	6.85-7.10	9 สิงหาคม พ.ศ. 25670	102
พันธุ์ระยะสั้นของบริษัท อารีญา พรพเพอร์ตี จำกัด (มหาชน(ครั้งที่ 3/2566 (A268A) ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกพันธุ์มีสิทธิไถ่ถอนพันธุ์ก่อนครบ กำหนดไถ่ถอน	9 สิงหาคม พ.ศ. 2566	5 ปี	7.25-7.50	9 สิงหาคม พ.ศ. 2571	215
พันธุ์ระยะสั้นของบริษัท อารีญา พรพเพอร์ตี จำกัด (มหาชน(ครั้งที่ 4/2566 (A24NA) ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกพันธุ์มีสิทธิไถ่ถอนพันธุ์ก่อนครบ กำหนดไถ่ถอน	1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566	3 ปี	6.70-6.95	1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2569	199
พันธุ์ระยะสั้นของบริษัท อารีญา พรพเพอร์ตี จำกัด (มหาชน(ครั้งที่ 4/2566 (A255A) ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกพันธุ์มีสิทธิไถ่ถอนพันธุ์ก่อนครบ กำหนดไถ่ถอน	1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566	3 ปี 6 เดือน	6.85-7.10	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2570	39
พันธุ์ระยะสั้นของบริษัท อารีญา พรพเพอร์ตี จำกัด (มหาชน(ครั้งที่ 4/2566 (A269A) ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกพันธุ์มีสิทธิไถ่ถอนพันธุ์ก่อนครบ กำหนดไถ่ถอน	1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566	4 ปี 10 เดือน	7.25-7.50	1 กันยายน พ.ศ. 2571	188
รวม					4,624

** อัตราดอกเบี้ยดังกล่าว ยังไม่รวมอัตราดอกเบี้ยพันธุ์อีกร้อยละ 0.50 ต่อปี สำหรับระยะเวลาที่พักชำระดอกเบี้ยบางส่วนเป็น
 ระยะเวลา 1 ปี 6 เดือนนับแต่วันประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2567

นโยบายการจ่ายปันผล

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

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 พิจารณานุมัติจ่ายปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2563 เป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.03 เป็นจำนวนเงินรวม 29,400,000 บาท ในเดือนพฤษภาคม 2564

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

สำหรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยให้แก่บริษัทนั้น บริษัทไม่ได้กำหนดอัตราส่วนในการจ่ายไว้แต่อย่างใด ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลประกอบการของแต่ละบริษัทย่อยและคณะกรรมการของบริษัทย่อยนั้นๆ จะพิจารณาจ่ายเงินปันผลเป็นกรณีไป

ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจ

บริษัทตระหนักถึงความจำเป็นในการบริหารความเสี่ยง ดังนั้นบริษัทจึงมีเป้าหมายที่จะบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในขอบเขตที่กำหนด จากลักษณะของธุรกิจปัจจัยที่อาจเกิดขึ้นและผลกระทบที่จะมีต่อการดำเนินงานในอนาคตมีดังนี้

1 ความเสี่ยงในการเปลี่ยนแปลงนโยบาย ระเบียบข้อบังคับ และกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

- ผลกระทบจากมาตรการการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทยที่เป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบอย่างมากต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวม
- ผลกระทบจากการเวนคืนที่ดินเพื่อพัฒนาสาธารณูปโภคพื้นฐานของประเทศ เช่น ที่ดินบริเวณ อ. บางพลี จ. สมุทรปราการ ได้แก่ ทางหลวงชนบท บางพลี เทพารักษ์ ตัดผ่าน และ ถนนตามผังเมือง ค.7 ที่ทางหน่วยงานรัฐยังไม่มีแนวเขตเวนคืนที่ชัดเจนทำให้มีผลกระทบต่อการวางผังโครงการ อย่างไรก็ตามทางบริษัทได้เฝ้าระวังจากแนวเวนคืนออกมาเพื่อป้องกันปัญหาการถูกเวนคืนที่ดินกระทบต่อลูกค้าในอนาคต ปัจจุบันยังไม่มีแผนงานความคืบหน้าในการเรื่องระยะเวลาในการก่อสร้างและแล้วเสร็จ หรือถนนจากหน่วยงานรัฐ แต่อย่างใด
- ผลกระทบจากการประกาศผังเมืองใหม่ ได้แก่ ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครและผังเมืองรวม จ.นนทบุรี ซึ่งในปัจจุบันได้ออกผังร่างมาแล้ว ซึ่งผังร่างกรุงเทพมหานครพบว่าบริเวณที่เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวสูงที่ดูน่าสนใจ เช่น โซนที่อยู่บริเวณถนนอ่อนนุชจนถึงถนนศรีนครินทร์ รวมถึงซอยย่อยในอ่อนนุชทั้งหมด จากพื้นที่สีเหลือง ย.๔ ตามผังเมืองฯ เดิมจะมีการเปลี่ยนแปลงเป็นพื้นที่สีส้ม ย.๗ ตามร่างผังเมืองฯ ใหม่ในครั้งนี้แทน ทำให้ที่ดินบริเวณนี้สามารถพัฒนาคอนโดมิเนียมให้มีขนาดพื้นที่ใช้สอยได้ไม่เกิน 10,000 ตร.ม./อาคาร จากเดิมทำได้เพียงแค่ 2,000 ตร.ม./อาคาร เท่านั้น และตามกฎหมายควบคุมการก่อสร้างถ้าขนาดถนนหน้าที่ดินกว้างไม่ถึง 10 ม. ไม่สามารถก่อสร้างอาคารสูงได้เกิน 23 ม. ทำให้ที่ดินในซอยขนาดเล็กนี้ต้องพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียมไม่เกิน 8 ชั้น เท่านั้น ซึ่งบริเวณนี้มี FAR เพิ่มขึ้นเป็น 4:1 เพียงพอต่อการพัฒนาโครงการแบบ Low Rise ได้ ซึ่งจะทราบความชัดเจนในปี 2567 เป็นต้น แต่ในขณะที่ผังร่างเมืองรวม จ. นนทบุรี ที่รอประกาศใช้ การพัฒนาแนวราบเป็นไปได้ยากเพราะข้อจำกัดในเรื่องความกว้างถนน แต่ทั้งนี้บริษัทจึงได้มีทีมวิเคราะห์โครงการอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ได้มาซึ่งรูปแบบโครงการที่มีความคุ้มค่าอย่างสูงสุด
- ผลกระทบผังเมืองใหม่ ผังเมืองรวมสมุทรปราการ (ปรับปรุงครั้งที่ 3) อยู่ระหว่างการปิดประกาศ 90 วันนับจาก ก.ย. 2567 - ธ.ค. 2567 และจัดประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชน เพื่อจัดทำผังเมืองสมุทรปราการแทนผังเมืองฉบับปัจจุบัน กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๕๖ ที่บังคับใช้กันมานานับ 10 ปีแล้ว คาดว่าจะประกาศใช้ประมาณปี 2569 ในร่างผังเมืองฉบับใหม่นี้มีการกำหนดค่า FAR และ OSR ซึ่งจะมีผลต่อพื้นที่อาคารที่สามารถสร้างได้ ที่ว่างที่ต้องเว้นไว้เท่าไร เหมือนผังเมืองกรุงเทพมหานคร ซึ่งจากเดิมผังเมืองสมุทรปราการจะไม่มีกำหนดค่า FAR และ OSR หมายความว่าให้ตีความพื้นที่อาคารที่สร้างได้สูงสุดตามตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 ข้อ 5 ซึ่งระบุให้อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีพื้นที่อาคารรวมไม่เกิน 10 ต่อ 1 คือ มีที่ดินขนาด 100 ตร.ม. จะสร้างอาคารได้ขนาดสูงสุด 1000 ตร.ม. (100 x 10) และก็ต้องดูคู่กับกฎหมายอื่น ๆ ด้วย แต่ในร่างผังเมืองสมุทรปราการใหม่ ค่า FAR สูงสุดอยู่ที่ 9 ในบริเวณ พื้นที่สีแดง ที่ดิน

ประเภทพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก พ.5 หากมีที่ดินขนาด 100 ตร.ม. จะสร้างอาคารได้สูงสุด (100 ตร.ม. x 9 = 900 ตร.ม.) ซึ่งกระทบกับที่ดินที่คาดว่าจะนำมาพัฒนามีศักยภาพลดลง

2. ความเสี่ยงในการจัดซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการในปี 2568

นอกจากความผันผวนของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยจะส่งผลกระทบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ในปี 2568 แล้ว ยังมีอีก 4 ปัจจัยเสี่ยงที่กระทบโดยตรงต่อภาคอสังหาฯ ได้แก่

1. ต้นทุนที่ดิน ข้อมูล REIC รายงานดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพ-ปริมณฑลไตรมาส 3/2567 พบว่า ราคาที่ดินในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลรวม 6 จังหวัด ประกอบด้วย กรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม มีค่าดัชนีเท่ากับ 391.1 เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.9% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน แม้ยังไม่สูงมากเมื่อเทียบกับช่วงก่อนเกิดวิกฤต COVID-19 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นที่ดินที่รถไฟฟ้าเปิดให้บริการแล้ว และเป็นที่ดินที่มีจุดเชื่อมต่อรถไฟฟ้าตั้งแต่ 2 สายขึ้นไป

2. แนวโน้มการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำตามนโยบายของรัฐบาลที่ 400 บาทต่อวัน ที่จะมีผลบังคับใช้ในปี 2568 กระทบโดยตรงต่อต้นทุนการดำเนินงานของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และเป็นปัจจัยที่ส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้น

3. ดัชนีค่าก่อสร้างบ้าน ทั้งงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบเพิ่มขึ้น 3.9% ค่าแรงงานเพิ่มขึ้น 5.1% จากข้อมูล REIC มีแนวโน้มให้ราคาบ้านจัดสรรและห้องชุดปรับตัวสูงขึ้นตามอย่างต่อเนื่องนับจากนี้ไป

4. ความเข้มงวดในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน เป็นปัจจัยที่กระทบโดยตรงต่อกำลังซื้อในตลาดโดยในปี 2567 มีอัตราการปฏิเสธสินเชื่อ (Rejection Rate) ที่ระดับ 70% จากยอดการขออนุมัติสินเชื่อ โดยในปี 2567 ธนาคารแห่งประเทศไทยยังคงมีนโยบายทางการเงินที่เข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน เนื่องจากภาระหนี้ครัวเรือนที่สูง และสัดส่วนหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loans: NPLs) ในกลุ่มสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยยังคงอยู่ในสัดส่วนที่สูงเมื่อเทียบกับสินเชื่อบุคคลประเภทอื่น ๆ จะส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อที่อยู่อาศัยในตลาดโดยเฉพาะที่อยู่อาศัยที่มีระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทต่อหน่วย

5. กำลังซื้อผู้บริโภคโดยรวมยังซบเซา ภายใต้แรงกดดันของอัตราเงินเฟ้อและค่าครองชีพที่ยังสูง โดยยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในปี 2567 คาดจะลดลง 15% หรือประมาณ 320,000 หน่วย ซึ่งเป็นยอดที่ต่ำที่สุดในรอบ 8 ปี โดยกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะลดลง 8% และในภาคตะวันออกลดลงถึง 11%

แต่มีปัจจัยบวก คือ

1. มาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลในการลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าธรรมเนียมการจดจำนอง เหลือร้อยละ 0.01 สำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน 7 ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน 7 ล้านบาทต่อสัญญา และล่าสุดคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติ 5 ต่อ 2 เสียงให้ลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายเป็นครั้งแรกในรอบกว่า 4 ปี สู่ระดับ 2.25% ในการประชุมครั้งที่ 5/2567 ซึ่ง กนง. ประเมินว่าจะช่วยบรรเทาภาระหนี้ได้บ้าง และไม่เป็นอุปสรรคต่อการปรับลดสัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อรายได้

2. กำลังซื้อจากต่างชาติที่ยังมีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้นต่อเนื่อง ตั้งแต่ช่วงครึ่งหลังของปี 2565 แม้ในช่วงปี 2567-2568 อาจปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากฐานที่สูงต่อเนื่องในช่วงที่ผ่านมา แต่ยังมีส่วนสำคัญในการช่วยพยุงตลาดที่อยู่อาศัยไม่ให้หดตัวลงไปมาก โดยเฉพาะด้านมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นตลาดที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง-บนในกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงจังหวัดท่องเที่ยวอย่างภูเก็ต ชลบุรี และเชียงใหม่ โดยกำลังซื้อจากชาวจีนยังคงมีสัดส่วนมากที่สุดราว 50% ของมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ชาวต่างชาติทั้งหมด ขณะที่กำลังซื้อจากชาติอื่นยังมีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้นช่วยสนับสนุนการฟื้นตัวของตลาด เช่น ไต้หวัน, เมียนมา, รัสเซีย และสหรัฐอเมริกา

3. จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น มีส่วนช่วยกระตุ้นตลาดกำลังซื้อเพื่อการลงทุน โดยเฉพาะในกรุงเทพฯ รวมถึงจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญอย่างภูเก็ต ชลบุรี และเชียงใหม่

3. ความเสี่ยงในการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

ราคาที่ดินที่อยู่บริเวณพื้นที่ชานเมืองของกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นมาก ซึ่งเป็นที่ดินที่อยู่บริเวณพื้นที่ชานเมืองเดิมมีราคาไม่แพง และยังสามารถนำไปใช้ในการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบได้ เป็นโซนที่มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก และที่สำคัญเป็นโซนที่มียอดขายในระดับต้นๆ ทำให้ต้นทุนในการซื้อที่ดินสูงขึ้น

5 ท่าเล ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงสุด/ที่ดินชานเมือง มาแรง

อันดับ 1 ได้แก่ ที่ดินในโซนบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง มีอัตราการเปลี่ยนราคามากถึง 54.9%

อันดับ 2 ได้แก่ ที่ดินในโซนสมุทรสาคร มีอัตราการเปลี่ยนราคา 26.1%

อันดับ 3 ได้แก่ ที่ดินในโซนเมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก มีอัตราการเปลี่ยนราคาราคา 17.6%

อันดับ 4 ได้แก่ ที่ดินในโซนราษฎร์บูรณะ-บางขุนเทียน-ทุ่งครุ-บางบอน-จอมทอง มีอัตราการเปลี่ยนราคาราคา 17.5%

อันดับ 5 ได้แก่ ที่ดินในโซนเมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ มีอัตราการเปลี่ยนราคาราคา 11.4%

แต่ภาพรวมราคาที่ดินเปล่า มีการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอตัวลง ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ จาก REIC ระบุว่า เนื่องจากคาดการณ์เศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งปี 2566 มีการขยายตัวลดลงกว่าที่คาดไว้ รวมทั้งการยกเลิกการผ่อนคลายมาตรการ LTV ของ ธปท. และภาวะหนี้ครัวเรือนที่ยังคงมีอัตราส่วนที่สูงถึง 90% ของ GDP อีกทั้งเป็นช่วงภาวะดอกเบี้ยขาขึ้น ซึ่งล้วนเป็นปัจจัยที่จะทำให้ความสามารถในการซื้อ และการผ่อนชำระที่อยู่อาศัยของประชาชนลดลง ส่งผลให้กำลังซื้อที่อยู่อาศัยชะลอตัว ผู้ประกอบการจึงชะลอแผนในการเปิดขายโครงการใหม่ในปีถึงปี 2567 มีผลให้เกิดการชะลอการซื้อที่ดินเปล่าเพื่อรองรับการพัฒนาบางส่วนในหลายทำเล ประกอบกับรัฐบาลได้ประกาศจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเต็มอัตราในปี 2566 จึงทำให้ผู้ประกอบการต้องปรับแผนการซื้อที่ดินสะสมเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต ส่งผลให้ความต้องการซื้อที่ดินสะสมในตลาดเพื่อเป็น Land Bank

ลดลง เพื่อควบคุมภาระต้นทุนจากการถือครองที่ดิน โดยภาระภาษีที่ดินฯ ซึ่งเป็นต้นทุนในการพัฒนาโครงการในระยะต่อไป

ขณะเดียวกันในปี 2567 กรมธนารักษ์ยังไม่ปรับราคาประเมิน ยังคงใช้ราคาเดิมในรอบปี 2566-2569 ที่ประกาศใช้ปัจจุบัน เนื่องจากราคาที่ดินยังไม่มีปรับขึ้นถึง 15% แม้มีการเปิดรถไฟฟ้าสายใหม่ๆ เช่น สายสีชมพูช่วงแคราย-มีนบุรี สายสีเหลืองช่วงลาดพร้าว-สำโรง รวมถึงรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายที่กรมยังไม่ได้ปรับ ดังนั้นกรมจึงรอบปรับใหญ่ในปี 2570 เป็นไปตามกฎหมายที่ให้ปรับทุก 4 ปี

4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการผลิต

4.1 ความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างและการปรับเพิ่มค่าแรงขั้นต่ำ

จากความผันผวนของราคาวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างซึ่งเป็นปัจจัยภายนอกที่บริษัทไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ความผันผวนของราคาเหล็กในตลาดโลก ตั้งแต่ปี 2564 จนถึงปี 2565 ราคาเหล็กสูงขึ้นเป็นประวัติการณ์จากความต้องการเหล็กที่เพิ่มมากขึ้นเกือบทั่วภูมิภาคทั่วโลกทำให้ความต้องการเหล็กมีสูงขึ้นแต่ภาคการผลิตไม่สามารถทำทันได้ ในขณะที่ราคาเหล็กในประเทศได้ขยับตัวสูงขึ้นตามราคาวัตถุดิบที่สูงขึ้น ส่งผลให้ต้นทุนเหล็กสูงขึ้นจากเดิมร้อยละ 37 แต่ในต้นปี 2567 ราคาเหล็กได้ปรับลดลงจากราคาเมื่อต้นปี 2566 ลดลงประมาณ 20% และปัจจุบันปี 2568 ราคาเหล็กยังคงปรับตัวลงต่ำกว่าเมื่อต้นปี 2567 ซึ่งความผันผวนของราคาเหล็กทำให้มีผลกระทบต่อต้นทุนการผลิตที่สำคัญอาจทำให้มีการปรับตัวสูงขึ้นหรือลดลง จึงเป็นปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการบริหารต้นทุนและส่งผลต่อความสามารถในการทำกำไร บริษัทจึงบริหารจัดการความเสี่ยงนี้โดยการศึกษาและวิเคราะห์แนวโน้มของราคาวัสดุและค่างานก่อสร้างที่มีผลจากการเปลี่ยนแปลงของราคาเหล็กและวัสดุก่อสร้าง รวมทั้งติดตามข่าวสารเกี่ยวกับสถานการณ์ของราคาเหล็กในตลาดโลกอย่างใกล้ชิด รวมถึงการกำหนดยีนราคาวัสดุก่อสร้างหลักไว้ล่วงหน้ากับผู้ค้าวัสดุก่อสร้างรายใหญ่ทั้งหมดทุกโครงการเพื่อให้ผู้รับเหมาสามารถซื้อวัสดุจากผู้ค้าวัสดุที่บริษัทได้เจรจาต่อรองราคาไว้แล้ว ทำให้สามารถลดความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างได้ในระดับหนึ่ง จึงสามารถควบคุมต้นทุนที่ใช้ในการก่อสร้างได้และเพื่อเป็นการป้องกันผู้ค้าวัสดุรายเดิมขึ้นราคา

บริษัทได้จัดตั้งคณะทำงานติดตามราคาวัสดุก่อสร้างและจัดหาวัสดุทดแทนจากผู้ผลิตรายใหม่เพื่อให้สามารถกำหนดราคารับจ้างก่อสร้างที่ทันต่อสถานการณ์และในระดับราคาที่แข่งขันได้ในตลาด นอกจากนี้บริษัทได้จัดตั้งทีมวิจัยและพัฒนาเพื่อศึกษาเกี่ยวกับเทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ ๆ ที่สามารถลดต้นทุนในการก่อสร้างและทำให้งานก่อสร้างมีประสิทธิภาพมากขึ้น เช่น ไม้ฝาเฌอร่า ไม้ระแนงคอนกรีต ที่นำมาใช้ทดแทนวัสดุไม้จากธรรมชาติ Aluminum Formwork System, Precast System, Bathroom Pods, Solar cell System, Design Improvement เป็นต้น ส่งผลให้ระยะเวลาในการก่อสร้างบ้านแบบทาวน์โฮม 2 - 3 ชั้นสามารถสร้างเสร็จทั้งโครงการภายใน 8 - 12 เดือนซึ่งสามารถควบคุมความเสี่ยงเรื่องความผันผวนของราคาวัสดุและการขาดแคลนวัสดุจากธรรมชาติได้เป็นอย่างดี ส่วนโครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ซึ่งต้องได้เวลาก่อสร้าง 3 - 4 ปีนั้น บริษัทได้คำนวณความผันผวนดังกล่าวรวมเข้าไปในต้นทุนการก่อสร้างตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้นอยู่แล้วและหลังจากพัฒนางานก่อสร้างมาได้ระยะหนึ่งบริษัทได้เอาประสบการณ์ที่ผ่านมาเพื่อใช้ปรับปรุงในส่วนที่มีผลกระทบต่อต้นทุนมาก ทำให้ค่าก่อสร้างมีความชัดเจนมากขึ้น

ค่าแรงขั้นต่ำที่มีการปรับเพิ่มทุกปี จากข้อมูลที่ผ่านมา วันที่ 1 มกราคม 2560 ปรับค่าแรงขั้นต่ำจาก 300 บาทต่อวัน เป็น 310 บาทต่อวัน วันที่ 1 เมษายน 2561 ปรับค่าแรงขั้นต่ำเป็น 325 บาทต่อวัน ปี 2563 ปรับค่าแรงขั้นต่ำเป็น 331 บาทต่อวัน ปี 2565 ปรับค่าแรงขั้นต่ำเป็น 353 บาทต่อวัน ปี 2567 ปรับค่าแรงขั้นต่ำเป็น 330 ถึง 370 บาทต่อวัน และปัจจุบันปี 2568 จากการประชุมคณะรัฐมนตรี ในวันที่ 23 ธันวาคม 2567 มีมติเห็นชอบให้กำหนดอัตราค่าจ้างขั้นต่ำ สำหรับปี 2568 ทั้ง 77 จังหวัด จำนวน 17 อัตรา โดยกำหนดอัตราเริ่มต้นตั้งแต่ 337 บาท ถึง 400 บาทต่อวัน ตามที่กระทรวงแรงงานเสนอเพื่อให้เป็นไปตามมติคณะกรรมการค่าจ้าง โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป ในส่วนของกรุงเทพมหานครมีการปรับเพิ่มเป็น 372 บาท จากเดิม 363 บาทต่อวัน เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.48 ซึ่งไม่ได้ส่งผลกระทบต่อค่าจ้างแรงงานมากนัก

4.2 ศักยภาพและประวัติการทำงานของผู้รับเหมา

บริษัทได้มีการว่าจ้างผู้รับเหมาทั้งขนาดกลางและขนาดใหญ่ที่มีคุณภาพและมีความมั่นคงทางการเงินเข้ามามีส่วนร่วมในการดำเนินธุรกิจการก่อสร้าง โดยในระยะเวลาที่ผ่านมาทางบริษัทได้สะสมประสบการณ์และทีมงานที่มีคุณภาพเพื่อดำเนินการก่อสร้างด้วยตนเองเพื่อสร้างความเชื่อมั่นและความไว้วางใจในการบริหารจัดการ จึงลดความเสี่ยงที่ทำให้โครงการก่อสร้างล่าช้าและไม่ได้คุณภาพ ซึ่งบริษัทจะกำหนดค่าจ้างเหมารวมค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างให้กับผู้รับเหมาและจะทำการควบคุมคุณภาพของงาน ระยะเวลาการทำงาน และต้นทุนการก่อสร้างให้เป็นไปตามที่บริษัทกำหนดไว้ นอกจากนี้บริษัทยังได้เริ่มพัฒนาบุคลากรให้ใช้ระบบ BIM (Building Information Modeling) ซึ่งเป็นเทคโนโลยีใหม่ที่ถูกพัฒนาขึ้นสำหรับการก่อสร้างที่สามารถทำงานครอบคลุมการก่อสร้างได้ทั้งหมด เริ่มตั้งแต่การออกแบบอาคาร การถอดบัญชีปริมาณวัสดุ (BOQ : Bill of Quantity) การเขียน Shop drawing คือแบบที่เขียนขึ้นมาเพื่อใช้ทำงานจริง ๆ เพื่อลดความผิดพลาดระหว่างการก่อสร้าง ตลอดจนถึงการนำ BIM สำหรับการวางแผนงานก่อสร้างด้วย

4.3 ความเสี่ยงของการขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงาน

ในปีที่ผ่านมาวงการก่อสร้างประเทศไทยกำลังเผชิญกับภาวะแรงงานเกษียณอายุจำนวนมาก และแรงงานรุ่นใหม่เข้าสู่ตลาดน้อยลง แต่หลังจากสถานการณ์โควิด-19 ได้คลี่คลายลง แรงงานข้ามชาติเดินทางเข้ามาทำงานได้เป็นปกติ นอกจากนี้เนื่องด้วยบริษัทได้ดำเนินธุรกิจมายาวนานเป็นระยะเวลาพอสมควรทำให้ทีมงานสะสมแรงงานทั้งแรงงานไทยและแรงงานข้ามชาติที่มีฝีมือและถูกต้องตามกฎหมาย รวมถึงบริษัทมีผู้รับเหมารายย่อยและรายกลางเป็นจำนวนพอสมควร ปัจจุบันจำนวนผู้รับเหมาที่บริษัทจ้างมีเพียงพอสำหรับรองรับการเปิดโครงการต่าง ๆ โดยเป็นไปในลักษณะของการจ้างเหมา และปัจจุบันนี้บริษัทได้รับความร่วมมือจากผู้จำหน่ายผลิตภัณฑ์ต่าง ๆ มาดำเนินการติดตั้งวัสดุต่าง ๆ ที่ผู้ผลิตจำหน่ายสินค้านั้น ๆ เช่น จ้างเหมาโครงหลังคาพร้อมมุง งานเหล็กพร้อมติดตั้ง งาน Precast พร้อมติดตั้ง เป็นต้น จึงเป็นการเสริมสร้างกำลังการผลิตของบริษัท แต่เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจนั้นมีทั้งขาขึ้นและขาลง ทางทีมงานจึงไม่ประมาทในการรับมือกับเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นได้เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของทางบริษัท กลยุทธ์ที่บริษัทดำเนินการคือต้องมีการปรับค่าแรงขั้นต่ำให้เป็นไปตามกฎหมาย ปรับราคาจ้างเหมาให้เหมาะสมตามอัตราตลาด รวมทั้งจัดคุณภาพผู้รับเหมาเพื่อสามารถปรับอัตราจ้างพิเศษให้แก่ผู้รับเหมาฝีมือดีที่ได้รับความไว้วางใจหลังจากที่ได้ร่วมงานกันมาระยะหนึ่งแล้วและประการสำคัญต้องใช้ระบบก่อสร้างกึ่งสำเร็จรูปมากขึ้น ทั้งงานโครงสร้าง งานพื้น งานโครงหลังคา และงานก่อฉาบ เพื่อลดอัตราพึ่งพาแรงงานฝีมือให้น้อยลง เป็นวิธีที่จะช่วยแก้ปัญหาการขาดแคลนแรงงานให้บรรเทาลงได้ ในทางปฏิบัติบริษัทมีการเพิ่มจำนวนผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือเพื่อลดผลกระทบดังกล่าว

4.4 ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

ความเสี่ยงในด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินและการพัฒนาคุณภาพชีวิตของพนักงานมีผลกระทบสำคัญต่อปริมาณงานก่อสร้างและคุณภาพของโครงการก่อสร้างและชื่อเสียงของบริษัท เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวและพัฒนาจุดเสี่ยงให้เป็นจุดแข็ง ดังนี้

- จัดสวัสดิการด้านดูแลเด็กให้กับพนักงานและจะขยายการศึกษานอกระบบโรงเรียนให้เหมาะสมกับกลุ่มซึ่งเป็นบุตรของพนักงานก่อสร้าง
- มีการปรับปรุงสวัสดิการเกี่ยวกับที่พักพนักงานในด้านต่าง ๆ โดยการสร้างจิตสำนึกให้พนักงานก่อสร้าง และรักษาความสะอาดบริเวณที่พัก
- ให้ความรู้กับพนักงานในเรื่องของความปลอดภัยในการทำงาน และจัดฝึกอบรมโดยผู้เชี่ยวชาญที่ได้รับการรับรองมาตรฐานการฝึกอบรมด้านความปลอดภัยในการทำงาน รวมทั้งส่งเสริมให้เจ้าของกิจการจัดเตรียมอุปกรณ์ต่างๆ ให้ครบถ้วน
- จัดให้มีการให้ความรู้ทางด้านสาธารณสุขกับพนักงาน รวมทั้งจัดรูปแบบการให้บริการสาธารณสุขสำหรับประชากรกลุ่มนี้เป็นพิเศษ ตรวจสุขภาพก่อนเข้าทำงานโดยแพทย์แผนปัจจุบันที่ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพเวชกรรมด้านอาชีวเวชศาสตร์หรือที่ผ่านการอบรมด้านอาชีวเวชศาสตร์หรือที่มีคุณสมบัติตามที่อธิบดีประกาศกำหนดตามกฎหมายกระทรวงแรงงาน เพื่อจัดให้พนักงานทำงานให้เหมาะสมกับงานที่ทำเพื่อหลีกเลี่ยงการเสี่ยงอันตรายต่อสุขภาพอนามัยและความปลอดภัย
- มีการตรวจสุขภาพอนามัยพนักงานเป็นระยะ ๆ อย่างน้อย ปีละ 1 ครั้ง หลังจากที่ได้ทำงานไปแล้ว ทั้งนี้เพื่อเป็นการค้นหาโรคแต่เนิ่น ๆ และรักษาได้ทันทั่วถึงเพื่อลดความเสี่ยงต่อสุขภาพอนามัยและความปลอดภัย

5. ความเสี่ยงในการจัดซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการในบริเวณใจกลางเมือง

โครงการส่วนใหญ่ของบริษัทจะมีทำเลที่ตั้งอยู่บริเวณกรุงเทพฯ และปริมณฑลไม่ไกลจากระบบขนส่งสาธารณะของภาครัฐเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าที่จะเข้ามาอยู่อาศัยในแต่ละโครงการให้สามารถเดินทางเข้าออกอย่างสะดวก ทั้งนี้ที่ดินบริเวณศูนย์กลางชุมชนเป็นที่ดินที่บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ต้องการนำมาสร้างโครงการและที่ดินในบริเวณดังกล่าวมีอยู่อย่างจำกัด ประกอบกับราคาที่ดินขยับตัวสูงขึ้นเนื่องจากการพัฒนาของรถไฟฟ้าโดยเฉพาะบริเวณรถไฟฟ้าที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ได้แก่ ส่วนต่อขยายสายสีเขียว สายสีเหลือง สายสีชมพู และสายสีส้มซึ่งมีราคาที่สูงขึ้น สำหรับวิธีการป้องกันความเสี่ยงในส่วนนี้บริษัทได้มีการวางแผนระยะยาวไว้แล้ว โดยบริษัทได้ดำเนินการจัดซื้อที่ดินในปริมาณที่สามารถรองรับกับแผนงานก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ที่จะมีขึ้นในอนาคต

นอกจากนี้บริษัทมีพื้นที่อีกส่วนหนึ่งที่ทีมค้นคว้าและวิจัยการตลาดได้ทำการวิเคราะห์ไว้ว่ามีแนวโน้มที่จะขยายตัวเป็นศูนย์กลางความเจริญของธุรกิจและแหล่งชุมชน เช่น บางนา-ตราด จตุโชติ สายไหม กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ อ่อนนุช-ศรีนครินทร์ เป็นต้น อย่างไรก็ตามบริษัทได้พิจารณาเรื่องความเสี่ยงในการจัดซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการในอนาคตไว้ด้วยเนื่องจากในปีที่ผ่านมาราคาที่ดินมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากการพัฒนาโครงข่ายแนวรถไฟฟ้าและถนนเป็น

จำนวนมาก ที่ดินในทำเลต่าง ๆ โดยเฉพาะที่มีความต้องการในแหล่งชุมชนจึงมีการปรับตัวขึ้นสูง ทำให้บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีต้นทุนที่สูงขึ้นและราคาตลาดที่อยู่อาศัยก็จะปรับตัวขึ้นสูงตามไปด้วย ซึ่งอาจไม่เหมาะสมกับความสามารถกำลังซื้อของกลุ่มลูกค้าทั่วไป บริษัทจึงได้มีทีมสำรวจวิจัยตลาดอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่มีความคุ้มค่าอย่างสูงสุด

6. ความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างคอนโดมิเนียม

การเสนอขายคอนโดมิเนียมก่อนเริ่มการก่อสร้างยังคงมีความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้างเนื่องจากการตั้งราคาขายก่อนเริ่มการก่อสร้าง จึงอาจเกิดมีความเสี่ยงที่อัตรากำไรขั้นต้นลดลงหากต้นทุนการก่อสร้างมีความผันผวน ดังนั้น บริษัทจึงลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยทำสัญญาจ้างเหมาแบบเบ็ดเสร็จกับผู้รับเหมาและมีการเจรจาสั่งจองซื้อวัสดุที่สำคัญล่วงหน้าก่อนเปิดการขายเพื่อป้องกันการเปลี่ยนแปลงของราคาระดับวัสดุและลดความเสี่ยงที่อัตรากำไรขั้นต้นจะกระทบจากความผันผวนของราคาระดับวัสดุก่อสร้าง อีกทั้งการเสนอขายคอนโดมิเนียมก่อนเริ่มการก่อสร้าง (Pre-sales) นอกจากจะช่วยลดความเสี่ยงด้านการตลาดและเพิ่มความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนและพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปแล้ว ยังช่วยให้บริษัทได้นำเงินรับค่ามัดจำจากลูกค้ามาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนได้อีกด้วย และด้วยเวลาในการพัฒนาโครงการมากกว่า 10 ปี ทำให้การเปิดโครงการใหม่มีการพัฒนาสินค้าโดยวางแผนคิดตั้งแต่วิธีการก่อสร้าง ทำให้บริษัทมีความแม่นยำในการคำนวณต้นทุน

7 ความเสี่ยงด้านการเงิน

7.1 ความเสี่ยงในด้านการเงิน และผลการดำเนินงานที่ไม่สม่ำเสมอ

สำหรับปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการอสังหาริมทรัพย์ที่ 1,276 ล้านบาท ซึ่งลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง ซึ่งเป็นผลมาจากกำลังซื้อของลูกค้าและความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อบ้านของสถาบันการเงิน ในส่วนของรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างนั้นลดลงเนื่องจากโครงการคอนโดมิเนียมที่บริษัทรับเหมาก่อสร้าง ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและส่งมอบงานไปแล้วในไตรมาส 2 ปี 2567 และยังไม่มีการรับงานใหม่ๆเพิ่มเติม

ด้วยสาเหตุดังกล่าวบริษัทยังมีความเสี่ยงด้านการเงินอยู่เพราะบริษัทมีผลประกอบการที่ไม่สม่ำเสมอ บริษัทได้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงโดยการกำกับดูแลผลประกอบการและอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนอยู่อย่างสม่ำเสมอและบริหารจัดการเงินกู้ยืมเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด โดยพิจารณาจากแหล่งเงินกู้ที่มีความหลากหลาย ระยะเวลาของการกู้ยืม และหลักประกัน เพื่อพยายามควบคุมต้นทุนทางการเงินให้ต่ำลง ไม่ว่าจะเป็นหุ้นกู้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หรือจากบริษัทและบุคคลอื่น รวมถึงการหาหุ้นส่วนเพื่อเพิ่มทุนในบริษัท หรือการหา strategic partner ผ่านทางโครงการต่าง ๆ

7.2 ความเสี่ยงในความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

จากการที่บริษัทมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศ หุ้นกู้ ตั๋วสัญญาใช้เงิน และแหล่งเงินทุนอื่น ๆ เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการและดำเนินงาน ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินจึงมีผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัท ถึงแม้ว่าการกู้ยืมเงินดังกล่าวส่วนใหญ่ของบริษัทจะคิดในอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งเป็นการคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) ลบอัตราคงที่ แต่บริษัทจะต้องแบกรับต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นถ้าหากอัตราดอกเบี้ยสถาบันการเงินเริ่มปรับสูงขึ้นตามอัตราดอกเบี้ยนโยบาย อย่างไรก็ตามต้นทุนทางการเงินบางแหล่งก็คิดเป็นอัตราคงที่แต่เป็น

อัตราคงที่ที่สูงกว่า ด้วยเหตุนี้บริษัทได้มีมาตรการลดความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ยที่มีความผันผวน โดยการออกหุ้นกู้ระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมเดิมบางส่วนที่คิดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวและมีต้นทุนดอกเบี้ยที่สูงกว่าหรือเงินกู้ยืมเดิมบางส่วนที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่แต่มีอัตราสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ รวมถึงการกู้เงินจากนักลงทุนที่มีความสนใจในบริษัทที่อัตราดอกเบี้ยต่ำเพื่อให้สามารถควบคุมต้นทุนอัตราดอกเบี้ยของบริษัทให้อยู่ในระดับเหมาะสม

สำหรับความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการซื้อขายของผู้บริโภคนั้นมีผลกระทบเพียงเล็กน้อย เนื่องจากการกู้ซื้อบ้านเป็นการกู้ยืมระยะยาว การปรับขึ้นลงของอัตราดอกเบี้ยจึงส่งผลต่อยอดผ่อนชำระรายเดือนไม่มากนัก อีกทั้งผู้บริโภคได้มีการชำระเงินดาวน์ไปแล้วส่วนหนึ่ง นอกจากนี้บริษัทก็สามารถจัดซื้อสินเชื่อพิเศษด้านอัตราดอกเบี้ยร่วมกับธนาคารพาณิชย์ อีกทั้งการมีสินค้าหลายระดับราคาซึ่งเน้นที่กำลังซื้อจริงของผู้อยู่อาศัยจริงก็เป็นส่วนที่ช่วยลดผลกระทบของความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่มีต่อผู้ซื้อด้วย ถึงแม้ว่าในปี 2565 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ได้มีการประกาศขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบาย 3 ครั้ง จากร้อยละ 0.50 เป็นร้อยละ 1.25 และปรับขึ้นอีกร้อยละ 0.25 เป็นร้อยละ 1.50 ในเดือนมกราคมปี 2566 ซึ่งอาจจะกระทบต่อภาคครัวเรือนและธุรกิจบางกลุ่มที่อ่อนไหวต่อค่าครองชีพและต้นทุนที่สูงขึ้น รวมทั้งสถาบันการเงินมีการเข้มงวดต่อการพิจารณาสินเชื่อเพิ่มมากขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม กนง. เห็นความสำคัญของมาตรการปรับโครงสร้างหนี้อย่างต่อเนื่อง รวมถึงการมีมาตรการช่วยเหลือเฉพาะจุดสำหรับกลุ่มเปราะบาง บริษัทเห็นว่าการขึ้นดอกเบี้ยดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อลูกค้าในบางกลุ่มให้ชะลอการตัดสินใจซื้อแต่ในแง่บริษัทอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นยังไม่ส่งผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อการดำเนินงานของบริษัท

7.3 ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามเงื่อนไขในข้อกำหนดสิทธิอยู่ที่ 3.42 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ที่มีอัตราส่วนอยู่ที่ 2.99 เท่า ซึ่งบริษัทมีหน้าที่จะต้องดำรงไว้ตามข้อกำหนดสิทธิไม่เกิน 3.00 เท่า เช่นเดียวกันกับสถาบันการเงินและ/หรือธนาคารพาณิชย์ที่มีเงื่อนไขและข้อกำหนดบางประการให้บริษัทมีหน้าที่จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกิน 3.00 เท่าเช่นเดียวกัน ทั้งนี้หากบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนของหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นได้ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ที่กำหนดไว้อาจทำให้บริษัทเข้าเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิและอาจทำให้นี้หุ้นกู้ทั้งหมดเป็นอันถึงกำหนดชำระโดยพลัน

อย่างไรก็ตามจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2567 มีมติอนุมัติให้ขยายอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น จากเดิม 3.00 เท่า เป็น 7.00 เท่า เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการลงทุนของบริษัทในอนาคต และบริษัทอยู่ระหว่างเจรจากับสถาบันการเงินและ/หรือธนาคารพาณิชย์รายอื่นๆ เพื่อขอปรับเงื่อนไขดังกล่าวให้สอดคล้องกันกับหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิ

8. ความเสี่ยงในเรื่องการมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่อยู่ 2 กลุ่ม ได้แก่กลุ่มตระกูลเลาหุณรังษีและกลุ่มตระกูลพรเจริญชัยศิลป์ จะถือหุ้นอยู่ในบริษัทร้อยละ 47.9 และร้อยละ 19.6 ตามลำดับ ซึ่งถ้าหากในอนาคตกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ทั้งสอง

กลุ่มนี้มีการรวมตัวกันเกิดขึ้นจะสามารถควบคุมเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกินครึ่งหนึ่ง ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการแต่งตั้งกรรมการหรือการขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นเรื่องกฎหมายหรือข้อบังคับบริษัทที่กำหนดต้องได้รับเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้นผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงอาจจะไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลเรื่องที่ผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอได้ แต่อย่างไรก็ตามบริษัทได้ปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับการกรรมการบริษัทจดทะเบียนโดยมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) มีจริยธรรมในการปฏิบัติงาน มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส มีหลักการอนุมัติรายการระหว่างกันซึ่งบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์จะไม่สามารถอนุมัติรายการที่เกี่ยวกับตนได้ คณะกรรมการตรวจสอบจะทำการพิจารณากลับกรองให้ความเห็นก่อนทำรายงานดังกล่าวเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

นโยบายความยั่งยืนภายในองค์กร

บริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการอำนวยการด้านการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน เพื่อดำเนินการขับเคลื่อนตามนโยบายความยั่งยืนด้วยความมุ่งมั่นในการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน มีความรับผิดชอบต่อสังคม และให้ความสำคัญต่อเรื่องสิ่งแวดล้อม พร้อมการผลักดันอนุรักษ์และจัดการด้านการพัฒนาเพื่อความยั่งยืนให้เป็นไปอย่างต่อเนื่องมีประสิทธิภาพทั้งภายในอาคารสำนักงานและพื้นที่ดำเนินการของบริษัทอย่างจริงจังเป็นรูปธรรม ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อด้านบวกทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ดังนี้

คณะกรรมการ

1. คุณวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี	ประธานกรรมการอาวุโส	ประธานกรรมการ
2. คุณอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการบริหารและรองกรรมการผู้จัดการ	กรรมการ
3. คุณพัทธมล เลหาพูนรังษี	ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายสื่อสารการตลาด และภาพลักษณ์องค์กร	กรรมการ
4. คุณยศวรรณ์ ปุณศรีธรรมิกร	ผู้อำนวยการ ฝ่ายทรัพยากรบุคคล	กรรมการ
5. คุณชนม์เจริญ ว่องศรีอุดมพร	ผู้อำนวยการ ฝ่ายกฎหมาย	กรรมการ
6. คุณอำนาจ จันทรทนต์พงศ์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายDigital & Innovation	กรรมการ

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ

กำหนดนโยบาย เป้าหมายเพื่อขับเคลื่อนนโยบายสู่การปฏิบัติ และวัดผลสำเร็จได้

- แต่งตั้งคณะทำงาน โดยมีองค์ประกอบ คือ 1.) กรรมการอำนวยการ 1 คนเป็นประธาน 2.) ผู้อำนวยการฝ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นกรรมการ 3.) ให้ผู้จัดการที่รับผิดชอบงานเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนเป็นเลขานุการ 4.) ผู้จัดการ และพนักงานฝ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นคณะทำงาน
- กำหนดนโยบาย และเป้าหมาย เสนอผู้บริหารระดับสูง เพื่อพิจารณานโยบายและแผนการพัฒนาความยั่งยืนและการอนุรักษ์พลังงานของบริษัท วิธีการจัดการ แผนการฝึกอบรม และกิจกรรมเพื่อสร้างจิตสำนึกแก่พนักงานให้เกิดความตระหนัก
- ดำเนินการจัดการประสานความร่วมมือ เพื่อปฏิบัติตามนโยบายและแผนการพัฒนาความยั่งยืน และการอนุรักษ์พลังงาน
- ดำเนินการตามนโยบายและแผนการพัฒนาความยั่งยืน และการอนุรักษ์พลังงาน จัดการฝึกอบรมหรือกิจกรรมส่งเสริมแก่พนักงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความรู้ความเข้าใจอันจะนำไปสู่การปฏิบัติตามนโยบายและแผนได้อย่างครบถ้วน
- ควบคุมดูแลให้มีการตรวจสอบและวิเคราะห์การปฏิบัติตามนโยบายและแผนการพัฒนาความยั่งยืน และการอนุรักษ์พลังงาน รวมทั้งติดตามประเมินการดำเนินงาน ทบทวน วิเคราะห์ และแก้ไขข้อบกพร่องของการดำเนินงาน อย่างน้อยปีละครั้งตามช่วงเวลาที่เหมาะสม
- ดำเนินการสื่อสารให้พนักงานรับทราบอย่างทั่วถึง เกี่ยวกับนโยบายและแผนการพัฒนาความยั่งยืน และการอนุรักษ์พลังงาน การวิธีการจัดการ ผลการดำเนินงาน ผลการทบทวน วิเคราะห์และแก้ไขข้อบกพร่อง
- เสนอแนะเกี่ยวกับการกำหนดหรือทบทวนนโยบายและแผนการพัฒนาความยั่งยืน และการอนุรักษ์พลังงาน ให้ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทพิจารณาเป็นประจำทุกปี
- ดำเนินงานอื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย

นโยบายการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน

1. ดำเนินการและพัฒนาระบบการจัดการอย่างเหมาะสม โดยกำหนดให้การพัฒนาความยั่งยืนเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานของบริษัท
2. บริษัทจะกำหนดแผนและเป้าหมายการพัฒนาความยั่งยืนของบริษัทในแต่ละปี และสื่อสารให้พนักงานทุกคนเข้าใจและปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง
3. บริษัทจะกำหนดให้มีการตรวจติดตามและประเมินการจัดการตามแผนและเป้าหมายการพัฒนาความยั่งยืน รวมทั้งการทบทวน วิเคราะห์และแก้ไขข้อบกพร่องอย่างน้อยปีละครั้งตามช่วงเวลาที่เหมาะสม เพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติสอดคล้องและครบถ้วนตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง
4. บริษัทถือว่าการพัฒนาความยั่งยืนเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหารและพนักงานทุกระดับที่จะต้องให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด ติดตามตรวจสอบ และรายงานต่อคณะกรรมการด้านการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน
5. บริษัทจะให้การสนับสนุนทรัพยากรที่จำเป็นเพื่อให้การดำเนินงานตามแผนและเป้าหมายการพัฒนาความยั่งยืนมีประสิทธิภาพ ซึ่งรวมถึงบุคลากร งบประมาณ เวลาในการทำงาน รวมทั้งการฝึกอบรม เพื่อส่งเสริมการพัฒนาความยั่งยืนแก่พนักงาน และสนับสนุนการมีส่วนร่วมของพนักงานในการเสนอแนะข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาความยั่งยืนของบริษัท
6. ผู้บริหารและคณะกรรมการด้านการพัฒนาเพื่อความยั่งยืนจะต้องทบทวนและปรับปรุงนโยบาย เป้าหมาย และแผนการดำเนินงานด้านพลังงานเป็นประจำทุกปี

นโยบายด้านการอนุรักษ์พลังงานในสำนักงาน

1. บริษัทจะดำเนินการและพัฒนาระบบการจัดการพลังงานอย่างเหมาะสม โดยกำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานของบริษัท
2. บริษัทจะดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรพลังงานขององค์กรอย่างต่อเนื่อง และเหมาะสมกับธุรกิจเทคโนโลยีที่ใช้ และแนวทางการปฏิบัติงานที่ดี

การกระเจายนโยบายด้านการอนุรักษ์พลังงานสู่การปฏิบัติ

1. การผลักดันนโยบาย และแนวทางการดำเนินงาน
การสื่อสารนโยบายการอนุรักษ์พลังงานให้กับพนักงาน โดยการให้ความรู้ และสร้างความเข้าใจในองค์กร เพื่อให้มีเป้าหมายเดียวกัน รวมถึงส่งเสริมการมีส่วนร่วม เพื่อมุ่งสู่การใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ
2. การตั้งเป้าหมายการลดการใช้พลังงานและผลสำเร็จโครงการ
การดำเนินธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยการบริหารจัดการกระบวนการเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมากขึ้น สร้างความตระหนักรู้ของพนักงานในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม

การส่งเสริมการดำเนินการด้านอนุรักษ์พลังงาน

1. การนำเทคโนโลยีดิจิทัลต่างๆมาใช้ในการทำงาน และการประชุมต่าง ๆ เพื่อลดปริมาณการพิมพ์ การใช้กระดาษ และการเดินทาง และสร้างมั่นใจในการเก็บรักษาข้อมูล โดยบริษัทได้เริ่มใช้ระบบ E mail ระบบการอนุมัติ Online ระบบการออกเอกสารธุรกรรมแบบอิเล็กทรอนิกส์ และโปรแกรมการประชุม Online สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และการประชุมต่างๆ มาแล้วอย่างต่อเนื่อง ดังนี้
 - 1.1 นำระบบ Microsoft Dynamic AX (ERP) มาใช้ในการบริหารงาน ทำให้ข้อมูลต่างๆของทุกฝ่ายเป็นระบบออนไลน์ ซึ่งทำให้การสืบค้นข้อมูลต่างๆทำได้สะดวก แม่นยำ ลดปริมาณการใช้กระดาษ ทำให้ลดต้นทุนค่าใช้จ่าย พร้อมทั้งส่งเสริมให้มีการเก็บข้อมูลด้วยการสแกนข้อมูลในรูปแบบ Soft file แทนการจัดเก็บเอกสารด้วย Hard copy โดยบริษัทได้เริ่มใช้สำหรับการจัดเก็บเอกสารต่าง ๆ โดยเฉพาะการจัดเก็บสำเนาเอกสารของลูกค้า
 - 1.2 นำโปรแกรม Microsoft 365 มาใช้งาน เพื่อให้สามารถเข้าถึง File ข้อมูลต่าง ๆ ผ่านทุกอุปกรณ์ ควบคุม File ข้อมูลให้รวมศูนย์ที่เดียวเพื่อทำงานร่วมกันได้ ลดการทำซ้ำของข้อมูลที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงในเรื่องของกฎหมาย PDPA และความปลอดภัยในการกำหนด สิทธิ การเข้าถึง File ข้อมูลต่าง ๆ ซึ่งจะสร้างความมั่นใจได้ว่ามีระบบ Backup ข้อมูลได้สมบูรณ์แบบ
 - 1.3 พัฒนาระบบออกสัญญา หนังสือแจ้งเตือนการชำระเงิน และใบเสร็จต่างๆ แบบอิเล็กทรอนิกส์ ทำให้สามารถลดปริมาณการใช้กระดาษ และค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บเอกสารลงเป็นจำนวนมาก รวมถึงเกิดความแม่นยำ และรวดเร็วในการทำธุรกรรม
 - 1.4 นำโปรแกรมการประชุม Online ต่างๆมาใช้ประชุมผ่านระบบ Online เพื่อประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายเดินทาง
 - 1.5 กำหนดการสื่อสารทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ และการอนุมัติผ่านระบบ Online ทดแทนการใช้กระดาษในการส่งเอกสารภายในองค์กร
2. การสนับสนุนและใช้ผลิตภัณฑ์ที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม โดยการเลือกใช้สินค้าและผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
3. การรณรงค์ และกำหนดมาตรการประหยัดไฟฟ้าและการใช้น้ำภายในสำนักงาน

การจูงใจ/สร้างจิตสำนึก/การทำตัวเองเป็นแบบอย่างให้พนักงาน

การขับเคลื่อนระบบการอนุรักษ์โดยใช้เครื่องมือ เข้ามาช่วย Key Performance Indicators (KPI) ในการสื่อสารกลยุทธ์ และทำให้สอดคล้องเป็นหนึ่งเดียวกันทั้งองค์กร รวมทั้งการประเมินผลองค์กรโดยให้เป้าหมายในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม และการประหยัดพลังงานเป็นตัวชี้วัดหนึ่งของความสำเร็จ เช่น การประหยัดน้ำ ไฟฟ้า กระดาษ และอื่น ๆ

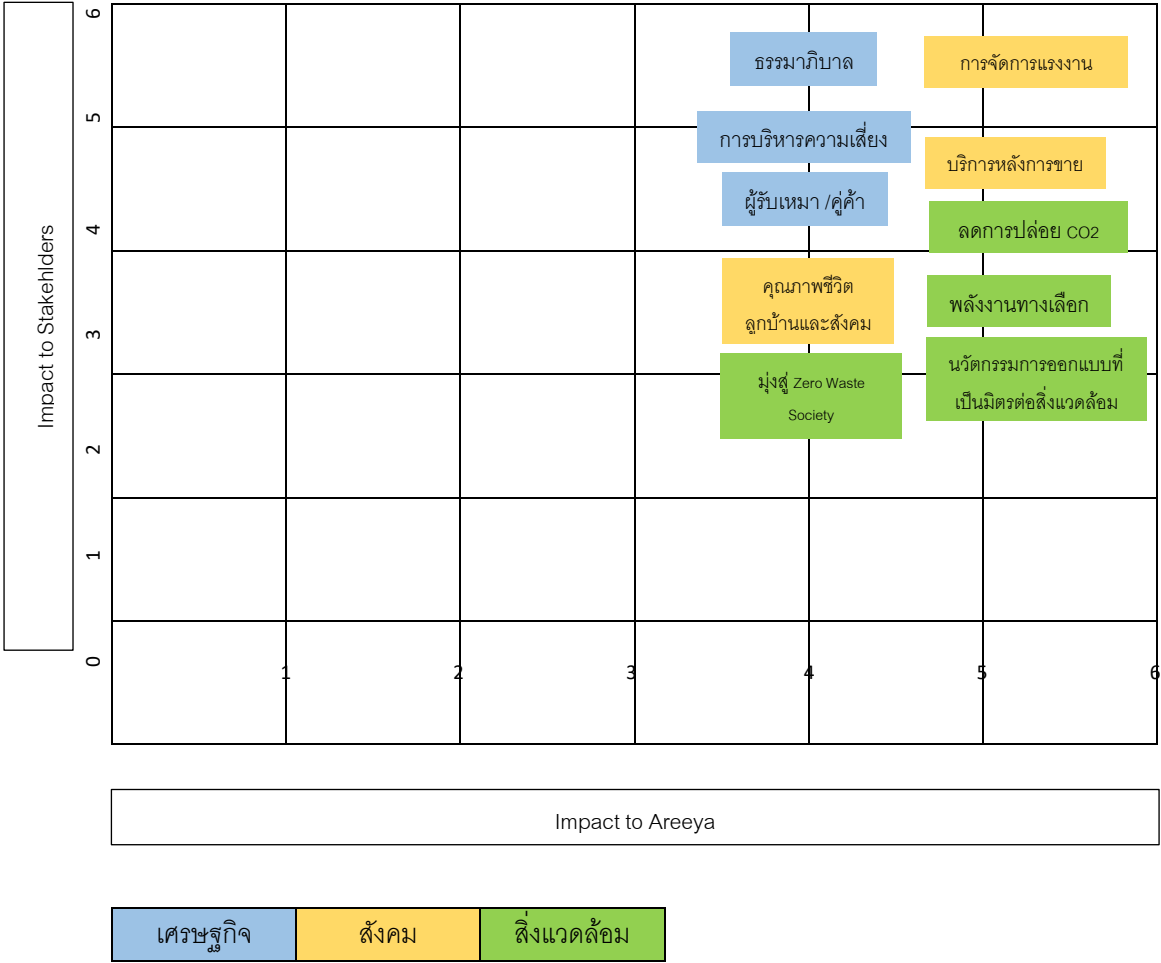
ให้ข้อมูลแก่พนักงานเพื่อให้เกิดความตระหนักในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม และการประหยัดพลังงานด้วยตนเอง เช่น หากต้นทุนการใช้พลังงานในองค์กรเพิ่มสูงขึ้นผลกำไรย่อมน้อยลงซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการปรับเงินเดือนหรือการได้โบนัสประจำปี เป็นต้น เพื่อให้บุคลากรควรร่วมมือกันในการเปลี่ยนพฤติกรรมที่เคยชิน หันมาการช่วยกันอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม และประหยัดพลังงานอย่างจริงจัง โดยใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าเท่าที่จำเป็น ปิดทุกครั้งเมื่อไม่ได้ใช้ และใช้ให้เกิดความคุ้มค่ามากที่สุด

แนวทางการจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัท กำหนดนโยบาย “การจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (Green Procurement)” ขึ้นใช้ในองค์กร เพื่อสร้างกลไกในการลดการใช้ทรัพยากร ลดการปล่อยของเสียและมลพิษให้น้อยลง ลดและเลิกการใช้สารเคมีที่เป็นอันตราย รวมไปถึงการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ภายใต้แนวทางดังนี้

1. พนักงานในบริษัทต้องใช้ทรัพยากรอย่างประหยัดเกิดประโยชน์สูงสุดและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
2. ดำเนินการจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ตั้งแต่ขั้นตอนการจัดหาทรัพยากร การคัดเลือกคู่ค้า และการประเมินคู่ค้า เพื่อให้ได้คู่ค้าที่มีประสิทธิภาพ และคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม และมีขั้นตอนวิธีการจัดซื้อ/จัดจ้าง ที่เป็นธรรมและให้ความเสมอภาคกับทุกองค์กร
3. สนับสนุนการใช้ผลิตภัณฑ์ที่ใช้ทรัพยากรหมุนเวียนและไม่ก่อให้เกิดมลพิษต่อสิ่งแวดล้อม มีการรับรองมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม และสามารถนำกลับมาใช้ได้ใหม่
4. ลดการใช้พลังงานและทรัพยากร โดยเลือกใช้วัสดุและเทคโนโลยีที่ช่วยประหยัดพลังงาน เช่น ฉนวนกันความร้อนที่ดี การใช้หลอดไฟ LED และระบบปรับอากาศที่มีประสิทธิภาพ
5. จัดซื้อทรัพยากรที่ใช้เทคโนโลยีไร้มลพิษ (Clean Technology) และใช้เชื้อเพลิงที่ไม่ก่อมลพิษ (Clean Fuels) เพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก
6. จัดซื้อสินค้าและบริการที่ไม่ปล่อยสารระคายเคืองหรือสารพิษในระหว่างกาติดตั้งหรือใช้งาน รวมไปถึงตอนกำจัดทำลายสินค้าหรือบริการนั้นๆ
7. สร้างการตระหนักรู้เกี่ยวกับการปกป้องความหลากหลายทางชีวภาพ การไม่ตัดไม้ทำลายป่าและการอนุรักษ์ที่ดิน

การประเมินประเด็นที่มีสาระสำคัญ



ประเด็นด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนที่นำเสนอในรายงาน

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

การปฏิบัติและตอบสนองกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ประเด็นที่มีสาระสำคัญซึ่งสัมพันธ์กับผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียและการดำเนินงานซึ่งถือได้ว่าเป็นมีความสำคัญต่อความสำเร็จในการบรรลุเป้าหมายนั้น ประกอบไปด้วยหลายส่วนที่เกี่ยวข้อง จึงได้นำมาพิจารณาคัดเลือกประเด็นหลักเพื่อดำเนินการในปีที่ผ่านมา โดยสามารถแบ่งกลุ่มได้ดังนี้

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย		วิธีการ	ความคาดหวัง	สิ่งที่บริษัทตอบสนอง	ผลลัพธ์
ลูกค้า	ผู้ซื้อบ้าน/ห้องชุด (ลูกบ้าน)	<ul style="list-style-type: none"> - เยี่ยมบ้าน - สำรวจข้อมูล - ประเมินความพึงพอใจในงานบริการทั้งแนวราบและแนวสูง - เพิ่มช่องทางสื่อสารหลากหลาย เป็นระบบ 	<ul style="list-style-type: none"> - บ้าน/ห้องชุดดี มีคุณภาพ - โครงการสะอาด - การรักษาความปลอดภัยได้มาตรฐาน - งานบริการหลังการขายที่รวดเร็ว มีประสิทธิภาพ และได้มาตรฐาน 	<ul style="list-style-type: none"> - ระบบ A ควบคุมงานก่อสร้างเป็นไปตามมาตรฐานการควบคุมคุณภาพ - ระบบประเมินผล supplier งานรักษาความปลอดภัย งานสวน และงานรักษาความสะอาด - ควบคุม 100% และนำผลประเมินความพึงพอใจเป็นเป้าหมายการให้บริการหลังการขาย - ระบบฐานข้อมูลและการให้บริการผ่าน Call Center - การจัดหาสิทธิประโยชน์แก่ลูกบ้าน - จัดทำฐานข้อมูลลูกบ้านและชุมชน ในระบบ Master Plan - ระบบแจ้งซ่อมออนไลน์ A-service 	<ul style="list-style-type: none"> - เกิดบ้าน/ห้องชุดที่ผ่านการตรวจรับจากผู้ซื้อแบบ 0 defect - ได้บริษัท รปภ. ที่มีมาตรฐานการให้บริการสูงขึ้น ทำให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดได้ดี - ผลประเมินมีผลกระทบต่อการพัฒนางานรักษาความปลอดภัย งานสวน และงานรักษาความสะอาดให้ดีขึ้นต่อเนื่อง - ผลประเมินความพึงพอใจในภาพรวมสูงขึ้นต่อเนื่อง และได้ผลระดับดีและดีมาก >90% - ดูแลลูกบ้านด้านการแจ้งซ่อม/ร้องเรียน และให้ข้อมูลทั่วไปได้ตามมาตรฐานที่กำหนด - มีข้อมูลลูกบ้านและผู้พักอาศัยที่เป็นปัจจุบัน ทราบปัญหาและความต้องการที่

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย		วิธีการ	ความคาดหวัง	สิ่งที่บริษัท ตอบสนอง	ผลลัพธ์
					เป็นประโยชน์ต่อการ พัฒนางานหลังการ ขายได้จริง และ นำไปสู่การ พัฒนาการออกแบบ บ้าน/ห้องชุด และ พื้นที่ส่วนกลางของ โครงการได้สอดคล้อง กับความต้องการของ ผู้อยู่อาศัย
	ผู้บริโภคทั่วไป	สำรวจทางการตลาด	<ul style="list-style-type: none"> - ผลลัพธ์สอดคล้องกับความต้องการ - promotion สูงใจ ส่งเสริมให้มีบ้าน/ห้องชุดได้ง่ายขึ้น - มีข้อมูลให้ค้นหา รวดเร็ว 	<ul style="list-style-type: none"> - พัฒนางานออกแบบผลลัพธ์ให้สอดคล้องกับกลุ่มต่างๆ ในบริบทพื้นที่ที่แตกต่างกัน เป็นทางเลือกที่หลากหลาย - กำหนดราคาขายและ promotion ได้สอดคล้องกับความต้องการ และสร้างแรงจูงใจได้ - สร้างพันธมิตรกับกลุ่มธนาคารเพื่อจัดทำโครงการร่วมในการให้เงินกู้ที่มีสิทธิประโยชน์ที่ดี - เพิ่มช่องทางการสื่อสารด้วยเทคโนโลยีสมัยใหม่ 	<ul style="list-style-type: none"> - มีผลลัพธ์เป็นทางเลือกที่หลากหลายทั้งในแง่ประเภทโครงการ ราคา และทำเล - ลดต้นทุนซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายทางการตลาดผ่านสื่อเดิมเป็นสื่อสมัยใหม่
คู่ค้า	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทผู้รับเหมา - Supplier 	<ul style="list-style-type: none"> - ประชุมย่อย/ใหญ่สม่ำเสมอ เป็นทางการ - คะแนนประเมินผลจากผู้เกี่ยวข้องในขั้นตอนการปฏิบัติงาน - สำรวจความจำเป็น เพื่อเป็นข้อมูลในการพัฒนา 	<ul style="list-style-type: none"> - รายละเอียดงานในสัญญาชัดเจน - กำหนดวงงานและรายละเอียดการชำระเงิน ชัดเจน เบิกจ่ายได้รวดเร็ว - ติดตามข้อตกลง - ลดขั้นตอนการวางบิลการรับเงิน 	<ul style="list-style-type: none"> - พัฒนาระบบปฏิบัติการใหม่ โดยลดขั้นตอนเอกสาร และใช้ระบบฐานข้อมูลเป็นหลักในการบริหารโครงการก่อสร้าง และส่วนอื่นที่เกี่ยวข้อง - พัฒนาระบบปฏิบัติการ A Supplier / 	<ul style="list-style-type: none"> - ความพึงพอใจของบริษัทผู้รับเหมาและ Supplier เพิ่มขึ้น - ลดปัญหาเอกสารล่าช้า/สูญหาย ทำให้ไม่มีผลกระทบต่อบริษัทผู้รับเหมา/Supplier

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย		วิธีการ	ความคาดหวัง	สิ่งที่บริษัท ตอบสนอง	ผลลัพธ์
		ระบบงานและระบบ ฐานข้อมูล	- ให้มีระบบติดตามข้อมูล	A Subcontract ให้รองรับ กระบวนการซื้อ-รับ-วาง บิล-เบิกจ่าย on-line - ระบบบริหารแรงงาน ต่างด้าว ที่ถูกกฎหมาย พร้อมระบบการดูแลเด็ก ซึ่งเป็นผู้ติดตามแรงงาน	- มีแรงงานต่างด้าว ปฏิบัติงานแบบถูก กฎหมาย ไม่ถูกระงับ การก่อสร้าง หรือ ร้องเรียน ลดความ เสี่ยงต่อการขาด แคลนคนงาน - เด็กมีความ ปลอดภัยสูงขึ้น ลด ความเสี่ยง และลด อัตราบาดเจ็บ/ เสียชีวิต ของเด็กใน พื้นที่ก่อสร้าง และทำ ให้เด็ก ๆ ได้รับโอกาส ในการพัฒนาทักษะ ตามวัย และเรียนรู้ การอ่านการเขียน เบื้องต้นได้ เด็ก บางส่วนสามารถเข้า ศึกษาในโรงเรียน รัฐบาล
	- ธนาคร - สถาบันการเงิน	- พบผู้บริหารระดับสูง ใน ระดับนโยบาย - โครงการทวิระยะยืมชม โครงการจริงระหว่างการ ก่อสร้างและโครงการที่ เสร็จสมบูรณ์	- บริษัทมีศักยภาพในการ พัฒนาโครงการให้สำเร็จ ในระยะเวลาตามแผนงาน - สถานะทางการเงินของ บริษัทมั่นคง - มีความสามารถในการ แข่งขันได้	- เป็นภาคีที่ดีสม่ำเสมอ - มีความสามารถในการ แข่งขันได้	- มีศักยภาพในการ พัฒนาโครงการให้ สำเร็จตามแผนงาน - มีความสามารถในการ แข่งขันได้

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย		วิธีการ	ความคาดหวัง	สิ่งที่บริษัท ตอบสนอง	ผลลัพธ์
ผู้ถือหุ้น นักลงทุน		<ul style="list-style-type: none"> - การประชุมสามัญ ผู้ถือหุ้น - ช่องทางการติดตามข่าวสาร on-line 	<ul style="list-style-type: none"> - มีศักยภาพและสร้างโอกาสที่จะแข่งขันได้อย่างต่อเนื่อง 	<ul style="list-style-type: none"> - จัดการประชุมและนำเสนอข้อมูลอย่างโปร่งใส ตรงไปตรงมา เพื่อเป็นข้อมูลที่ให้ทราบถึงธุรกิจ ทิศทาง และผลประกอบการรายไตรมาส - รายงานข้อมูลโครงการที่จะพัฒนาในอนาคตให้ได้รับทราบในหลายช่องทาง 	<ul style="list-style-type: none"> - ความเชื่อมั่นและความพึงพอใจสูงขึ้น - นักลงทุนให้ความสนใจเพิ่มขึ้น
ชุมชน สังคม	<ul style="list-style-type: none"> - เจ้าของที่ดินเดิม - ชุมชนโดยรอบ 	<ul style="list-style-type: none"> - ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงตรงไปตรงมา - ดำเนินการตามกฎหมาย/ระเบียบปฏิบัติอย่างเคร่งครัด 	<ul style="list-style-type: none"> - ได้รับสิทธิประโยชน์ตามข้อตกลงในสัญญาโดยสมบูรณ์ - การพัฒนาโครงการไม่ส่งผลกระทบต่อชีวิตความเป็นอยู่และทรัพย์สิน แต่นำมาซึ่งประโยชน์แก่ชุมชนโดยรวม - รักษาสิ่งแวดล้อมภายในโครงการ เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนโดยรวม 	<ul style="list-style-type: none"> - ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาและกฎหมายโดยสมบูรณ์ - พัฒนาโครงการตั้งแต่มูลฐานจนถึงขั้นตอนก่อสร้างจนถึงขั้นตอนสุดท้าย ด้วยความระมัดระวัง ให้เป็นไปตามมาตรฐานงานที่กำหนด - เน้นการทำงานเชิงป้องกันความเสี่ยง เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น - เปิดช่องทางร่วมประสานงานหรือร้องเรียนผ่าน Call Center 	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทได้พัฒนาโครงการต่างๆภายใต้กฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม - เกิดการสร้างรายได้ทางอ้อมแก่ชุมชนรอบโครงการ ในด้านที่พักอาศัย การเช่าที่ดิน ร้านค้า และการทำงานร่วมกัน - ช่วยรับผิดชอบ และรักษาสีเขียวภายในเพื่อเสริมสร้างจิตสำนึกในการรับผิดชอบต่อสังคมลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

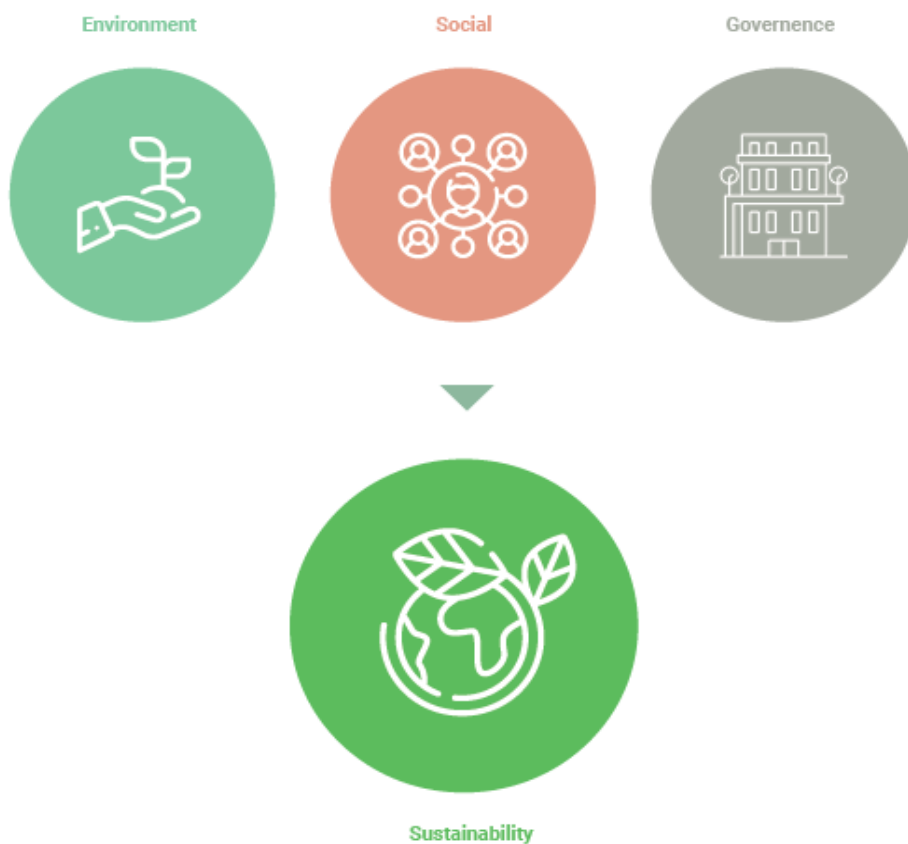
กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย		วิธีการ	ความคาดหวัง	สิ่งที่บริษัท ตอบสนอง	ผลลัพธ์
				<ul style="list-style-type: none"> - กำกับ ติดตาม และ แก้ไขกรณีเกิดปัญหาจาก การร้องเรียน ให้สิ้นสุดทุก เรื่อง ไม่มีการเพิกเฉยหรือ ละเลย - เพิ่มพันธมิตรคู่ค้าใน พื้นที่รอบโครงการ - ให้บริการ จัดเก็บขยะรี ไซเคิลถึงหน้าบ้าน เพื่อนำ ขยะรีไซเคิลเข้าสู่ กระบวนการคัดแยกและ กำจัดอย่างถูกวิธี 	
ผู้บริหาร พนักงาน	<ul style="list-style-type: none"> - คณะกรรมการ บริหาร - ผู้บริหารระดับสูง - ผู้บริหาร - พนักงาน 	<ul style="list-style-type: none"> - การประชุม คณะกรรมการบริหาร - การประชุมผู้บริหาร ระดับสูง - การประชุมปฏิบัติการ (workshop) - การสำรวจความ ต้องการจำเป็น (needs assessment) - เป้าหมาย ตัวชี้วัด ความสำเร็จ และการ ประเมินผล (KPI) - การสรรหา อบรม และ ความก้าวหน้า 	<ul style="list-style-type: none"> - ผลประกอบการบรรลุตาม เป้าหมายธุรกิจ - ผลประกอบการดี ใน ระดับที่น่าพอใจ และสูงขึ้น ต่อเนื่องทุกไตรมาส - มีศักยภาพในการแข่งขัน พร้อมที่จะเติบโต - สร้างโอกาสและต่อยอด ธุรกิจให้มั่นคง ยั่งยืน - ผู้บริหารทุกระดับ และ พนักงานทุกคนมีศักยภาพ ในการทำหน้าที่อย่างเต็มที่ รักที่จะพัฒนางานและ พัฒนาตนเองอย่างต่อเนื่อง - สร้างโอกาสเติบโตให้กับ พนักงาน และผู้บริหาร เพื่อ จะทำให้บริษัทเติบโตและ ขยายงานได้ตามเป้าหมาย 	<ul style="list-style-type: none"> - ปรับโครงสร้างการ บริหารงานภายใน และ บริหารจัดการคนให้ สมดุลกับงาน เพื่อเพิ่ม ประสิทธิภาพการทำงาน - กระจายอำนาจการ บริหารงานและบริหาร งบประมาณ พร้อมเพิ่ม กลไกการกำกับติดตาม เป้าหมายงานและเพิ่ม ความเข้มแข็งในการ ตรวจสอบภายใน - workshop เพื่อระดม ความเห็นและหาข้อสรุป ร่วมกันสม่ำเสมอ ในการ แก้ปัญหาหรือหา แนวทาง/นวัตกรรมใหม่ ในการทำงาน 	<ul style="list-style-type: none"> - จำนวนปัญหาและ ระยะเวลาในการ แก้ไขปัญหาทางาน ลดลง เพิ่ม ประสิทธิภาพการ ดำเนินงานได้สูงขึ้น - มีข้อมูลที่เป็น ประโยชน์ต่อการ ตัดสินใจเชิงนโยบาย ที่ชัดเจน จากข้อมูล การสำรวจ วิจัย ประเมินผล และ รายงานเพื่อการ บริหาร - มีแนวปฏิบัติหรือ ขั้นตอนใหม่ๆ ที่ทำให้ เกิดความคล่องตัวใน การทำงาน ทำให้

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย		วิธีการ	ความคาดหวัง	สิ่งที่บริษัท ตอบสนอง	ผลลัพธ์
			<p>- สร้างให้ทุกคนคือ Areeya DNA</p>	<p>- นำเทคโนโลยีและระบบฐานข้อมูลเข้ามาทดแทนงานเอกสาร ลดขั้นตอนและสามารถจัดทำรายงานเพื่อการบริหารได้รวดเร็วและถูกต้อง</p> <p>- สำรวจ วิจัย เพื่อสร้างโอกาสในการพัฒนาธุรกิจต่อเนื่อง</p> <p>- กำหนดเป้าหมายและตัวชี้วัด ดำเนินการติดตามประเมินผลพนักงานและฝ่ายงานโดยให้มีผลต่อการให้รางวัล โบนัส และการสร้างแรงจูงใจประจำปี</p> <p>- เพิ่มมาตรการและวิธีการสรรหาผู้บริหารและพนักงาน เพื่อให้ได้คนเก่งเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งในทีมงานทุกระดับ</p> <p>- จัดทำหลักสูตรและจัดการอบรมที่หลากหลายเพื่อเสริมพื้นฐานและสร้างทักษะที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงานรายตำแหน่งแบบต่อเนื่อง (non-stop training)</p>	<p>ลดระยะเวลาประสานงานในขั้นตอนต่างๆ ลดปริมาณเอกสาร ป้องกันความเสี่ยงเรื่องเอกสารสูญหายได้ และลดความขัดแย้งที่อาจมี ทำให้ไม่มีอุปสรรคในการทำงาน</p> <p>- ปรับอัตราเงินเดือนและตำแหน่ง ตามความเหมาะสมและตามความสามารถโดยมีเกณฑ์การพิจารณาที่เป็นมาตรฐาน</p>

ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม

1. กรอบการดำเนินงาน

บริษัท อรีया พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) คำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในหลากหลายมิติ เพื่อสนับสนุนให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียได้รับความเป็นธรรมตลอดจนผลประโยชน์จากการดำเนินงานอย่างยั่งยืนตั้งแต่ปี 2561 จนถึงปัจจุบัน บริษัทใช้กรอบแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน และมาตรฐานแนวทางการรับผิดชอบต่อสังคมเป็นกรอบในการดำเนินงานเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานสากลครอบคลุมทั้ง 3 นโยบาย ได้แก่ นโยบายทางสิ่งแวดล้อม นโยบายทางสังคม และนโยบายทางบรรษัทภิบาล



มาตรฐานแนวทางความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม

มาตรฐานแนวทางความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม	สิ่งที่ดำเนินการ
1. การกำกับดูแลองค์กร (Organization Governance) คณะกรรมการ ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย สามารถดูการปฏิบัติงานขององค์กรได้ เพื่อแสดงถึงความโปร่งใส พร้อมรับการตรวจสอบ และสามารถชี้แจงให้ผู้มีส่วนได้เสียได้รับทราบถึงผลการปฏิบัติงานได้	<ul style="list-style-type: none"> มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้น เป็นประจำทุกปี เพื่อแสดงถึงความโปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้ มีผังองค์กร การกำกับดูแลกิจการที่ดี มีนโยบายการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา และการต่อต้านการคอร์รัปชันทั้งภายในและภายนอกองค์กร มีนโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของทั้งพนักงาน และลูกค้า
2. สิทธิมนุษยชน (Human Rights) เป็นสิทธิขั้นพื้นฐานที่พนักงานควรได้รับ โดยสิทธิดังกล่าวครอบคลุมถึงสิทธิความเป็นพลเมือง สิทธิทางการเมือง สิทธิทางเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรม และสิทธิตามกฎหมายระหว่างประเทศ	<ul style="list-style-type: none"> สวัสดิการพนักงานตามกฎหมายแรงงานกำหนดและนอกเหนือกฎหมายกำหนด มีการจ้างงานที่เป็นธรรมและถูกต้องตามกฎหมาย
3. การปฏิบัติด้านแรงงาน (Labor Practice) องค์กรต้องตระหนักว่าแรงงานไม่ใช่สินค้า ดังนั้น แรงงานจึงไม่ควรถูกปฏิบัติเสมือนเป็นปัจจัยการผลิต ควรมีสวัสดิภาพที่เท่าเทียมกัน และเป็นแรงงานที่ถูกต้องตามกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none"> มีการจ้างงานแรงงานที่เป็นธรรมและถูกต้องตามกฎหมาย มีมาตรฐานในการดูแลคุณภาพชีวิตแก่แรงงาน เน้นเรื่อง สะอาด สะอาด และปลอดภัย
4. สิ่งแวดล้อม (Environment) องค์กรจำเป็นต้องคำนึงถึงหลักการป้องกันปัญหามลพิษ เช่น ปัญหาฝุ่น PM2.5 ปัญหาก๊าซเรือนกระจก เป็นต้น รวมถึง การบริโภคอย่างยั่งยืน (Sustainable Consumption) และการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพในการดำเนินการผลิตและบริการ	<ul style="list-style-type: none"> นโยบายเรื่องความยั่งยืนขององค์กร “Sustainable Happiness : สุขและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน” ตระหนักเรื่องสิ่งแวดล้อมตั้งแต่การออกแบบโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับการใช้ชีวิตจริง ลดภาระค่าใช้จ่ายในส่วนของพลังงาน สำหรับลูกบ้านในอนาคต ไปจนถึงการส่งเสริมให้รักษาสิ่งแวดล้อมและสุขภาพเมื่อได้เข้าพักอาศัยในโครงการ มีคณะกรรมการอำนวยการด้านการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน
5. การปฏิบัติที่เป็นธรรม (Fair Operating) องค์กรต้องมีการแข่งขันกันอย่างเป็นธรรมและเปิดกว้าง ซึ่งจะส่งเสริมประสิทธิภาพในการลดต้นทุนสินค้าและบริการ นวัตกรรม การพัฒนาสินค้าหรือกระบวนการใหม่ ๆ รวมถึงจะช่วยขยายการเติบโตทางเศรษฐกิจ และมาตรฐานการครองชีพในระยะยาว	<ul style="list-style-type: none"> การจัดซื้อจัดจ้างมีการเปรียบเทียบราคาจากคู่ค้าอย่างเป็นธรรม
6. ประเด็นผู้บริโภค (Consumer Issues) องค์กรจะต้องเปิดโอกาสให้ผู้บริโภคได้รับทราบข้อมูลและบริการอย่างเหมาะสม ทั้งยังต้องให้ความสำคัญกับการพัฒนาสินค้าและบริการ ที่เป็นประโยชน์ต่อสังคม โดยคำนึงถึงความปลอดภัยในการใช้งาน และสุขภาพของผู้บริโภค นอกจากนี้เมื่อพบว่ามีสินค้าไม่เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด องค์กรจะต้องมีกลไกในการเรียกคืนสินค้า พร้อมทั้งยังต้องให้ความสำคัญกับกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค และถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด	<ul style="list-style-type: none"> มีนโยบายด้านงานบริการหลังการขายที่รองรับทั้งศูนย์บริการลูกค้า (call center) งานบริหารอาคารชุด และหมู่บ้าน และงานการรับประกัน โดยมีมาตรฐานในการดำเนินงานในทุกส่วนงาน

<p>7. การมีส่วนร่วมและการพัฒนาชุมชน (Community Involvement and Development) องค์กรจะต้องให้ความสำคัญกับชุมชน มีการจัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างชุมชนกับองค์กร สร้างการเรียนรู้ที่ส่งผลดีต่อการดำเนินชีวิตของประชาชนโดยรอบองค์กร เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● มีกิจกรรมเพื่อสร้างความสัมพันธ์ระหว่างลูกบ้าน และสนับสนุนนโยบาย Sustainable Happiness
---	---

นโยบายทางสิ่งแวดล้อม (Environment) ยึดมั่นปฏิบัติตามข้อกำหนดและกฎหมายอย่างเคร่งครัด รวมทั้งศึกษาวิจัยเพื่อแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อมที่เคยเกิดขึ้น ลดประมาณกิจกรรมที่ก่อให้เกิดก๊าซเรือนกระจก เลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เช่น การใช้ไม้เทียมเพื่อลดการตัดต้นไม้ นวัตกรรมการออกแบบบ้านเรือนกระจกเพื่อลดการใช้ไฟฟ้า เป็นต้น และหาแนวทางป้องกันเพื่อให้โครงการเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

นโยบายทางสังคม (Social) คำนึงถึงผลกระทบทางสังคมต่อชุมชนในพื้นที่พัฒนาโครงการพร้อมกับการพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดีให้เกิดเป็นสังคมคุณภาพในโครงการของอารียา

นโยบายทางบรรษัทภิบาล (Governance) มุ่งมั่นกับการกำกับดูแลกิจการอย่างมีประสิทธิภาพ และโปร่งใส มีจริยธรรมที่ดี และคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียของกิจการเป็นหลัก ด้วยการขยายโอกาสในการสร้างงาน การเพิ่มระดับความสำเร็จของผลประกอบการอย่างก้าวกระโดด และรองรับการเติบโตทางเศรษฐกิจของคู่ค้าและเศรษฐกิจของประเทศ





2. เป้าหมายการดำเนินงาน

บริษัทในฐานะผู้พัฒนางานด้านอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนางานโดยได้คำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมนั้น ตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นมา บริษัทมีเป้าหมายการดำเนินงานเพื่อให้เกิดความยั่งยืนสอดคล้องกับเป้าหมายในระดับสากล Sustainable Development Goals – SDGs



การบริหารงาน และการพัฒนาเพื่อให้อตอบสนอง SDGs

SDGs		สิ่งที่ดำเนินการ
	No Poverty : ขจัดความยากจน	<ul style="list-style-type: none"> มีสวัสดิการพนักงานตามกฎหมายแรงงาน กำหนดและนอกเหนือกฎหมายกำหนด มีการจ้างงานที่เป็นธรรม ถูกต้องตามกฎหมาย ฝีมือแรงงานดีรายได้เพิ่มขึ้น มีมาตรฐานในการสร้างที่พักแรงงาน ให้สามารถพักได้ในราคาถูกลง
	Zero Hunger : ขจัดความอดอยาก สร้างความมั่นคงทางอาหาร	<ul style="list-style-type: none"> เปลี่ยนสวนสวดยภายในโครงการให้เป็นไม้ที่รับประทานยอดหรือผลได้ จัดให้มีแปลงผักในโครงการเพื่อส่งเสริมให้ลูกบ้านบริโภคผักปลอดสารพิษ เพื่อให้เกิดความยั่งยืนจึงมีกระบวนการให้ลูกบ้านช่วยกันปลูก ช่วยกันเก็บ และช่วยกันดูแล

		<ul style="list-style-type: none"> บริการอาหารกลางวันแก่พนักงานบริษัทในราคาประหยัด ปลูกผักปลอดสารพิษในพื้นที่สำนักงานใหญ่ เพื่อเป็นเมนูเสริมให้แก่พนักงาน
	Health and Well-being : สุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี	<ul style="list-style-type: none"> มีมาตรฐานในการสร้างที่พักแรงงาน เน้นเรื่องสะดวก สะอาด และปลอดภัย สวัสดิการสุขภาพให้กับพนักงาน มี Co-working space ที่สำนักงานใหญ่ เพื่อจุดประกายให้เกิดกิจกรรม และสนทนาการระหว่างวัน พร้อมทั้งเปลี่ยน Space ให้เป็น Play Area ให้ทุกคนสามารถทำงานได้ในทุกที่
	Quality Education : การศึกษาที่ได้คุณภาพ	<ul style="list-style-type: none"> อบรมพนักงานและแรงงานตามสายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน ส่งเสริมให้ลูกคนงานที่เป็นต่างชาติเข้าเรียนในโรงเรียนรัฐบาล
	Clean Water and Sanitation : น้ำสะอาดและการสุขาภิบาล	<ul style="list-style-type: none"> ระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อนำน้ำกลับมาใช้ประโยชน์ในโครงการ เช่น รดน้ำต้นไม้ ล้างถนนส่วนกลาง
	Industry Innovation and Infrastructure : ส่งเสริมอุตสาหกรรมที่ยั่งยืนและนวัตกรรม	<ul style="list-style-type: none"> นวัตกรรมการออกแบบที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม นวัตกรรมรูปแบบการบริการหลังการขาย โดยใช้แอปพลิเคชันในการให้บริการ
	Affordable and Clean Energy : พลังงานสะอาดและราคาไม่แพง	<ul style="list-style-type: none"> นโยบายเรื่องความยั่งยืนขององค์กร “Sustainable Happiness : สุขและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน” นวัตกรรมการออกแบบที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ใช้พลังงานทดแทน ระบบการจัดการขยะรีไซเคิล ลดของเสียโดยกระบวนการ reuse และ recycle ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก
	Decent Jobs and Economic Growth : ส่งเสริมการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจที่ยั่งยืน	
	Sustainable Cities and Communities: สร้างเมืองและการตั้งถิ่นฐานที่ปลอดภัย	

	Responsible Consumption and Production: สร้างหลักประกันให้มีแบบแผนการผลิตและการบริโภคที่ยั่งยืน	
	Climate Action : ดำเนินการอย่างเร่งด่วนเพื่อแก้ปัญหาโลกร้อน	
	Peace and Justice, Strong Institution : ส่งเสริมสันติภาพและการเข้าถึงระบบยุติธรรมอย่างเท่าเทียมกัน	<ul style="list-style-type: none"> • มีนโยบายการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาและการต่อต้านการคอร์รัปชันทั้งภายในและภายนอกองค์กร • มีนโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล • การจัดซื้อจัดจ้างมีการเปรียบเทียบราคาจากคู่ค้าอย่างเป็นธรรม • การจัดซื้อ จัดจ้าง และจ่ายค่าจ้างผ่านระบบเพื่อป้องกันการทุจริต
	Reduced Inequality : ลดความเหลื่อมล้ำ	<ul style="list-style-type: none"> • การเข้าถึงการบริการ การจ้างงาน และการรับข้อมูลข่าวสาร ที่เปิดโอกาสกับคนทุกกลุ่มอย่างเป็นธรรม

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

1. **สุขคนสร้าง : คนงาน หรือ แรงงาน** เป็นการดูแลแรงงานให้อยู่ดีมีความสุข มีคุณภาพในทุกๆ ด้านอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความสุขอย่างยั่งยืนทั้งกายและใจ ซึ่งเราดำเนินงานด้านพัฒนาคุณภาพชีวิตแรงงานในทุกนโยบาย ได้แก่

- **พัฒนาความเป็นอยู่** จัดหาที่พักคนงานให้ได้มาตรฐานรวมไปถึงการพัฒนาพื้นที่ปลอดภัยสำหรับเด็ก ส่งเสริมเด็กเข้าสู่ระบบการศึกษาของโรงเรียนได้
- **พัฒนาการจ้างงานและสวัสดิการที่เป็นธรรม** จ้างงานอย่างเป็นธรรม จ่ายค่าจ้างตรงเวลา ตรวจสอบได้ ให้คนงานได้รับสิทธิตามกฎหมายอย่างสมบูรณ์
- **พัฒนาการเรียนรู้และการศึกษา** มีการอบรมและพัฒนาฝีมือแรงงาน เพื่อให้เกิดทักษะและความชำนาญ นำไปสู่การสร้างรายได้เพิ่มขึ้นในอนาคต

2. สุขเจ้าบ้าน : พนักงาน ได้แก่ การฝึกอบรมพนักงาน การสร้างแรงจูงใจพนักงาน การมอบสวัสดิการที่เป็นสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ให้แก่พนักงานในทุก ๆ ด้าน ตลอดจนถึงการส่งเสริมการดำเนินการด้านอนุรักษ์พลังงานในองค์กร

พนักงาน ถือเป็นกำลังสำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจ และเป็นทรัพยากรที่มีความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง โดยบริษัทมีนโยบายและการดำเนินงานด้านทรัพยากรบุคคล เพื่อสนับสนุนการทำงาน สร้างแรงจูงใจ พัฒนาศักยภาพ รวมถึงให้ความสำคัญต่อการดูแลพนักงานในด้านต่าง ๆ ทั้งนี้ก็เพื่อให้พนักงานทำงานได้อย่างมีความสุข และมีประสิทธิภาพไปพร้อม ๆ กัน

บริษัทได้เตรียมความพร้อมให้กับพนักงานตั้งแต่ก้าวแรกที่เข้ามาร่วมงานกับบริษัทในเรื่องต่าง ๆ โดยเริ่มตั้งแต่ การปฐมนิเทศสำหรับพนักงานใหม่ การจัดสถานที่ทำงานและการสร้างบรรยากาศในการทำงาน สวัสดิการพนักงาน การสร้างแรงจูงใจ กิจกรรมพนักงาน การฝึกอบรมพนักงาน ระบบการประเมินผลการปฏิบัติงาน และการเติบโตในสายงาน ดังรายละเอียดต่อไปนี้

การปฐมนิเทศสำหรับพนักงานใหม่

การปฐมนิเทศ (New Employee Orientation) ถือเป็นเรื่องที่สำคัญ โดยบริษัทให้ความสำคัญ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเสริมสร้างความพร้อมให้พนักงานใหม่ที่เข้ามาร่วมงานกับบริษัท

การปฐมนิเทศได้จัดขึ้นเป็นประจำ โดยมีกำหนดการเดือนละ 2 ครั้ง ตามรอบวันเริ่มงานของพนักงานใหม่ เพื่อให้พนักงานใหม่ได้เตรียมความพร้อมตั้งแต่วันแรกที่เข้ามาร่วมงานกับบริษัท

ทั้งนี้พนักงานใหม่จากทุกฝ่ายงานที่เริ่มงานในช่วงเดียวกัน จะได้เข้าร่วมการปฐมนิเทศและรับประทานอาหารร่วมกัน เป็นการเสริมสร้างความสัมพันธ์ระหว่างฝ่ายงาน อีกทั้งบริษัทยังเปิดโอกาสให้พนักงานสามารถแลกเปลี่ยนความคิดเห็นระหว่างกัน ท่ามกลางบรรยากาศที่เป็นกันเองตลอดการปฐมนิเทศอีกด้วย

การฝึกอบรมพนักงาน

ในปีที่ผ่านมา บริษัทได้มีการพัฒนาความรู้และทักษะของพนักงาน โดยนโยบายสำคัญคือการจัดให้มีการฝึกอบรมพัฒนาพนักงานอย่างต่อเนื่อง โดยมี Training Roadmap เป็นแนวทางในการพัฒนาพนักงานในระยะยาว

บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการพัฒนาพนักงานในทุกระดับ ตั้งแต่พนักงานระดับปฏิบัติการจนถึงระดับบริหาร โดยจัดให้มีหัวข้อฝึกอบรมเพื่อพัฒนาทักษะต่าง ๆ อย่างชัดเจนเพื่อให้พนักงานมีความรู้ ความสามารถ และมีทักษะในการสอนงาน ถ่ายทอดงาน นำไปสู่ประสิทธิภาพในการทำงานอย่างสูงสุด

การจัดสถานที่ทำงานและการสร้างบรรยากาศในการทำงาน

บริษัทมีการปรับรูปแบบและจัดสถานที่ทำงานให้มีบรรยากาศที่ดี (Happy Workplace) ทั้งบรรยากาศภายนอกและการตกแต่งภายในสำนักงาน เพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจให้พนักงานทำงานอย่างมีความสุข โดยมีการตกแต่งพื้นที่ทำงานให้มีบรรยากาศที่เอื้อต่อการคิดสร้างสรรค์ รวมถึงได้จัดสรรพื้นที่ส่วนกลางให้พนักงานมาใช้ประชุมหรือพูดคุยกันได้ทั้งในแบบทางการ และไม่เป็นทางการ



นอกจากนี้บริษัทได้ส่งเสริมให้พนักงานมีกิจกรรมร่วมกันโดยการจัดสรรให้มีพื้นที่สำหรับกิจกรรมต่าง ๆ ได้แก่ พื้นที่สำหรับรับประทานอาหารพร้อมจัดเตรียมอาหารกลางวันในราคาประหยัดสำหรับพนักงาน พื้นที่สำหรับเล่นกีฬา ปิงปองในช่วงเวลาพักกลางวันและหลังเลิกงาน เพื่อให้พนักงานได้รู้สึกผ่อนคลาย และยังเป็นการกระชับความสัมพันธ์ทั้งในฝ่ายงานเดียวกัน และระหว่างฝ่ายงาน



การสร้างแรงจูงใจ

ในด้านการสร้างแรงจูงใจให้พนักงานที่มีผลการปฏิบัติงานได้ตามเป้าหมายนั้น มีการให้ Incentive ตามผลงาน และเป้าหมาย รวมถึงมีการให้โบนัสประจำปีแก่พนักงานทุกคนโดยพิจารณาตามผลประกอบการของบริษัท และผลการประเมินการปฏิบัติงานรายฝ่ายงาน และรายบุคคล

สวัสดิการพนักงาน

พนักงานถือเป็นทรัพยากรที่สำคัญต่อการดำเนินกิจการและต่อความสำเร็จของบริษัท ดังนั้นนอกเหนือจากการจัดให้มีค่าตอบแทน สวัสดิการ รวมถึงผลประโยชน์ในการปฏิบัติงานให้กับพนักงานแล้ว ในแต่ละปีบริษัทยังมีการพิจารณา ทบทวนค่าตอบแทน และสวัสดิการสำหรับพนักงานเพิ่มเติมเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจ และเพื่อให้มีสวัสดิการที่เป็นมาตรฐานเมื่อเทียบกับกลุ่มธุรกิจเดียวกัน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อยกระดับความสุขของพนักงานอีกด้วย

ทั้งนี้ การจัดสรรสวัสดิการให้กับพนักงาน บริษัทได้คำนึงถึงคุณภาพชีวิตและความสุขของพนักงานในด้านต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

สวัสดิการที่ช่วยเหลือในเรื่องค่าครองชีพ

- การให้เงินช่วยเหลือต่างๆ เช่น งานอุปสมบท
- การให้เงินช่วยเหลืองานศพ กรณี พนักงาน บิดา มารดา คู่สมรสหรือบุตรของพนักงาน ถึงแก่กรรม
- การจัดชุดยูนิฟอร์มพนักงาน
- การจัดที่พักอาศัยให้แรงงาน
- การบริการอาหารกลางวันคุณภาพในราคาประหยัด
- การจัดบริการนวด คอ ป่า ไหล่ จากคนพิการทางสายตา

สวัสดิการที่สนับสนุนการออมของลูกจ้าง

- กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- กองทุนประกันสังคม
- กองทุนเงินทดแทน

สวัสดิการที่พัฒนาสถาบันครอบครัวของลูกจ้าง

- การประกันชีวิตให้กับลูกจ้าง
- การช่วยค่ารักษาพยาบาล
- การรับขวัญคลอดบุตร

สวัสดิการที่ส่งเสริมความมั่นคงในอนาคต

- สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

สวัสดิการที่ส่งเสริมสุขภาพอนามัย

- ประกันสุขภาพที่คุ้มครองทั้งกรณีผู้ป่วยนอก และผู้ป่วยใน
- การจัดของเยี่ยมกรณีพนักงานเจ็บป่วย
- ตรวจสุขภาพประจำปี
- การให้ความรู้เรื่องสุขภาพอนามัย
- ห้องพยาบาล และอุปกรณ์ปฐมพยาบาล พร้อมทั้งจัดให้มีพยาบาล และแพทย์ประจำบริษัท
- การจัดฉีดวัคซีนไข้หวัดใหญ่ให้กับพนักงาน
- อบรมการดับเพลิง และซ้อมอพยพหนีไฟประจำปี

สิทธิการลา

นอกเหนือจากสวัสดิการต่าง ๆ ที่กล่าวมา บริษัทได้จัดให้พนักงานสามารถลางานได้ตามสิทธิและความจำเป็นต่าง ๆ ได้แก่ ลาพักร้อน ลาป่วย ลากิจ ลาคลอด ลาอุปสมบท ลารับราชการทหาร ลาทำหมัน และลาฝึกอบรม

กิจกรรมพนักงาน

กิจกรรมพนักงาน (Employee Relation Activity) ถือว่าเป็นสิ่งที่เชื่อมความสัมพันธ์อันดีในบริษัทส่งเสริมแรงบันดาลใจ และช่วยให้การทำงานร่วมกันระหว่างฝ่ายงานมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ซึ่งบริษัทได้จัดให้มีกิจกรรมต่าง ๆ แก่พนักงานตลอดทั้งปี เช่น กิจกรรมปีใหม่ กิจกรรมทำบุญประจำปี กิจกรรมเยี่ยมชมโครงการ



กิจกรรม Areeya Market ณ สำนักงานใหญ่ จัดขึ้นเป็นประจำทุกเดือน เพื่อสร้างบรรยากาศที่มีชีวิตชีวาในที่ทำงาน พร้อมเปิดโอกาสให้พนักงานได้พบปะ ทำความรู้จัก และสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับเพื่อนร่วมงาน เป็นพื้นที่สำหรับพนักงานในการต่อยอดความคิดสร้างสรรค์ สร้างรายได้เสริมจากการจำหน่ายสินค้าและบริการที่เป็นเอกลักษณ์ โดยมุ่งเน้นการสนับสนุนเศรษฐกิจหมุนเวียน และการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า



กิจกรรม A Sport ถูกจัดขึ้นเพื่อส่งเสริมให้พนักงานได้ออกกำลังกายและมีสุขภาพกายและใจที่แข็งแรง ซึ่งช่วยเสริมสร้างความสัมพันธ์ระหว่างเพื่อนร่วมงานและสร้างบรรยากาศการทำงานที่ดีในองค์กร กิจกรรมที่น่าสนใจ ได้แก่ กีฬา แบดมินตัน, ปิงปอง, และฟุตบอล ส่งเสริมความยั่งยืนในระดับ องค์กรโดยสร้างพื้นที่ที่กระชับความสัมพันธ์และสนับสนุน วัฒนธรรมที่ใส่ใจสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีของทุกคน



บริษัท อารียา ร่วมเป็นหนึ่งใน 121 บริษัทจดทะเบียนที่เข้าร่วมโครงการ “ทิ้ง ทุ แทรช” (Ting To Trash) ซึ่งจัดโดย ก.ล.ต. และสมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย โครงการนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการจัดการขยะอย่างถูกวิธี ตั้งแต่การคัด แยกขยะต้นทาง การนำวัสดุกลับมาใช้ใหม่ ไปจนถึงการลดปริมาณขยะฝังกลบ กิจกรรมภายใต้โครงการประกอบด้วย การอบรมพนักงานเรื่องการแยกขยะ การติดตั้งจุดรับขยะรีไซเคิล และการเชื่อมต่อกับเครือข่ายรีไซเคิลเพื่อนำทรัพยากร กลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ โครงการนี้จะสะท้อนถึงบทบาทสำคัญในการช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ชับเคลื่อนองค์กร และสังคมไปสู่อนาคตที่ยั่งยืน



กิจกรรม 5 ส. ในคอนเซปต์ “บ้านน่าอยู่ เริ่มต้นที่เรา Living Home Starts with Us” ตลอดปี 2567 บริษัทได้จัดกิจกรรมสร้างสิ่งแวดล้อมให้น่าอยู่ภายใต้ 5 ส. โดยมีการตั้งคณะกรรมการ 5 ส. ซึ่งมีตัวแทนของพนักงานแต่ละฝ่ายร่วมเป็นคณะกรรมการ มีการตรวจสอบและติดตามประเมินผลกิจกรรมทุกเดือน โดยมีรางวัลสูงใจในการร่วมกิจกรรมสำหรับฝ่ายที่ได้คะแนนประเมินสูงสุดอีกด้วย



กิจกรรม Areeya Breakfast เสิร์ฟเช้าให้อุ่นท้อง เป็นกิจกรรมที่จัดขึ้นเพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์และการสื่อสารระหว่างผู้บริหารและพนักงานในองค์กร โดยมุ่งเน้นในการเสริมสร้างสวัสดิการให้แก่พนักงานทุกคนผ่านการเสิร์ฟอาหาร

เช้าอันอร่อย เพื่อเป็นการต้อนรับในช่วงเช้า นอกจากนี้ กิจกรรมนี้ยังเป็นเวทีให้พนักงานได้พบปะและพูดคุยกับผู้บริหาร ซึ่งเป็นโอกาสที่ดีในการแลกเปลี่ยนความคิดเห็น ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรมและผลงานที่ผ่านมาขององค์กรในแต่ละเดือน เพื่อเสริมสร้างการมีส่วนร่วมของพนักงานในกระบวนการพัฒนาองค์กร และสร้างสรรค์บรรยากาศการทำงานที่ดีขึ้น



นอกเหนือจากกิจกรรมที่กล่าวข้างต้น บริษัท ยังสร้างการมีส่วนร่วมในการรักษาสิ่งแวดล้อม โดยการคัดแยกขยะ ทั้งที่เป็นขยะรีไซเคิล และเศษอาหาร เพื่อให้สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ให้ได้มากที่สุด



การจัดการขยะรีไซเคิล ส่งเสริมการบริหารจัดการขยะอย่างมีประสิทธิภาพ ตั้งแต่การลดขยะที่เกิดขึ้น การรีไซเคิล การนำวัสดุกลับมาใช้ใหม่ ไปจนถึงการกำจัดขยะอย่างปลอดภัย เพื่อไม่ให้มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม บริษัทได้จัดพื้นที่สำหรับแยกขยะรีไซเคิล เช่น กระดาษ พลาสติก แก้ว และโลหะ โดยพนักงานสามารถนำขยะมาทิ้งในจุดที่กำหนด เพื่อลดการปนเปื้อนและเพิ่มประสิทธิภาพในการรีไซเคิลสำหรับพนักงานทุกชั้น นอกจากนี้ยังมีการเผยแพร่ความรู้เกี่ยวกับวิธีการแยกขยะที่ถูกต้อง รวมถึงการส่งต่อขยะรีไซเคิลไปยังโรงงานที่สามารถนำวัสดุกลับมาใช้ใหม่ได้

การจัดการเศษอาหาร แยกเศษผักผลไม้ที่เหลือจากการประกอบอาหาร และเศษอาหารที่เหลือจากการรับประทานอาหารกลางวันลงถังแยก และนำเศษอาหารที่ได้ใส่เครื่องกำจัดเศษอาหาร เพื่อผลิตเป็นสารปรับปรุงดิน และนำไปใช้สำหรับการปลูกผักสวนครัวที่จัดเตรียมไว้รอบอาคารสำนักงาน เมื่อผักสวนครัวครบรอบการเก็บเกี่ยวก็จะนำผลผลิตที่ได้มาปรุงเป็นเมนูเสริมให้กับพนักงานได้รับประทานร่วมกัน



บริษัทได้นำนวัตกรรมเส้นใย Filagen ซึ่งผลิตจากทรัพยากรธรรมชาติที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้ทั้งหมด ได้แก่ เส้นใยเซลลูโลสจากไม้และคอลลาเจนเปปไทด์จากเกล็ดปลาทะเลน้ำลึกอย่างปลานวลจันทร์ทะเล ซึ่งสามารถย่อยสลายได้ตามธรรมชาติ มาใช้ในการผลิตเสื้อยืดคอกกลมที่ออกแบบเป็นยูนิฟอร์มสบายๆ สำหรับพนักงานในทุกวันศุกร์ โดยเสื้อยืดนี้ไม่เพียงแต่เพิ่มความสะดวกสบายในการทำงาน แต่ยังช่วยส่งเสริมสุขภาพที่ดีให้กับพนักงาน เนื่องจากคุณสมบัติของเส้นใย Filagen ที่ช่วยรักษาความชุ่มชื้นและปกป้องผิวหนังได้อย่างยาวนาน นับเป็นอีกหนึ่งแนวทางในการพัฒนาและดูแลพนักงานภายในองค์กรอย่างยั่งยืน



การส่งเสริมการดำเนินการด้านอนุรักษ์พลังงานในองค์กร

บริษัทให้ความสำคัญอย่างยิ่งในการอนุรักษ์พลังงานและทรัพยากร โดยมุ่งเน้นการนำเทคโนโลยีดิจิทัลมาใช้ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานและลดการใช้ทรัพยากรต่าง ๆ เช่น การใช้ระบบอีเมล, ระบบอนุมัติออนไลน์ และการประชุมออนไลน์ เพื่อลดการใช้กระดาษและการเดินทางภายในองค์กร นอกจากนี้ บริษัทยังได้นำ Microsoft Dynamic AX (ERP) และ Microsoft 365 มาใช้ในการบริหารจัดการข้อมูลออนไลน์ กระบวนการดังกล่าวไม่เพียงแต่ช่วยลดการใช้กระดาษ แต่ยังเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานและลดต้นทุนการดำเนินงาน รวมถึงลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอีกด้วย

สถิติการใช้เอกสารอิเล็กทรอนิกส์และการประหยัดกระดาษ ตามประเภทเอกสาร

ประเภทเอกสาร	จำนวนใน ปี 2565	จำนวนใน ปี 2566	จำนวนใน ปี 2567	ประหยัดกระดาษ ในปี 2565	ประหยัดกระดาษ ในปี 2566	ประหยัดกระดาษในปี 2567
PR และ PO	23,644 รายการ	16,815 รายการ	14,387 รายการ	23,644 แผ่น	16,815 แผ่น	14,387 แผ่น
E-Questionnaire	N/A	N/A	3,021 รายการ	N/A	N/A	3,021 แผ่น
E-Notice	113 รายการ	1,221 รายการ	3,371 รายการ	113 แผ่น	1,221 แผ่น	3,371 แผ่น
E-Receipt	12,732 รายการ	15,292 รายการ	16,413 รายการ	12,732 แผ่น	15,292 แผ่น	16,413 แผ่น
E-Reserve	85 รายการ	702 รายการ	1,466 รายการ	170 แผ่น	1,404 แผ่น	2,932 แผ่น
E-Contract	375 รายการ	591 รายการ	532 รายการ	1,875 แผ่น	2,955 แผ่น	2,660 แผ่น

ผลรวมการประหยัดกระดาษ

ปี	จำนวนกระดาษที่ประหยัดได้ (แผ่น)
ปี 2565	38,534 แผ่น
ปี 2566	37,687 แผ่น
ปี 2567	42,784 แผ่น

หมายเหตุ: จำนวนกระดาษที่ประหยัดได้ในคอลัมน์นี้เป็นจำนวนขั้นต่ำที่คำนวณจากการประหยัดกระดาษของเอกสารแต่ละประเภท ซึ่งอาจมีการประหยัดกระดาษเพิ่มเติมตามการใช้งานจริง

นอกจากนี้ บริษัทยังได้รณรงค์ให้พนักงานร่วมกันประหยัดพลังงานไฟฟ้าและน้ำภายในสำนักงาน และมุ่งเลือกใช้ผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เพื่อลดผลกระทบต่อธรรมชาติ และส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างยั่งยืนในระยะยาว.

3. สุขลูกบ้าน : ผู้บริโภค หรือ ลูกบ้าน เราได้พยายามสร้างสรรค์นวัตกรรมความสุขแก่ผู้บริโภค หรือลูกบ้าน โดยเริ่มต้นจากการสร้างความสุขด้วยการออกแบบผลิตภัณฑ์ และออกแบบการใช้ชีวิตเพื่อการอยู่อาศัยที่มีความสุขอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม คุณภาพชีวิต และการลดภาระค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในอนาคต มีการดำเนินงานดังนี้

Community Service

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

● งานบริหารชุมชน

เริ่มต้นพัฒนางานตั้งแต่การบริการพื้นฐาน ให้มีความปลอดภัย สะอาด และน่าอยู่ เป็นมาตรฐาน มีการใช้กรอบการดำเนินงานของ ISO หรือ ระบบบริหารงานคุณภาพตามมาตรฐานสากลเข้ามาปรับใช้ในการดำเนินงานบริหารชุมชน โดยมีการพัฒนาระเบียบปฏิบัติ (Quality Procedure) วิธีปฏิบัติงาน (Work Instruction) และเอกสารควบคุมต่างๆ เพื่อให้มีมาตรฐานในการดำเนินงาน และมีการควบคุมตรวจสอบการทำงานอย่างสม่ำเสมอในทุกเดือน รวมถึงมีการเข้าพบลูกบ้าน เพื่อสอบถามความเป็นอยู่ รับฟังปัญหาที่เกิดขึ้นเพื่อนำมาพัฒนาการให้บริการ ให้เกิดประสิทธิภาพในการบริการลูกบ้าน



การบริการพื้นฐานเพื่อเสริมสร้างสุขอนามัยที่ดีให้แก่ลูกบ้าน โดยมีการฉีดพ่นยา และส่งมอบทรายอะเบทให้ลูกบ้านสำหรับกำจัดลูกน้ำยุงลายในพื้นที่บ้าน ลดจำนวนลูกน้ำยุงลายเพื่อป้องกันการเกิดโรคไข้เลือดออก หรือโรคอื่น ๆ ที่เกิดจากยุงเป็นพาหะ ด้วยการใช้ทรายอะเบทกำจัดแหล่งเพาะพันธุ์ยุง และมีน้ำขังในพื้นที่ส่วนกลาง



ฝ่ายบริหารงานหลังการขายแนวราบได้จัดฝึกอบรมเชิงปฏิบัติการเพื่อเพิ่มความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการดำเนินงานตามกฎหมายกระทรวง ตามมาตรา 80 ของพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ซึ่งมุ่งเน้นที่การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมในกระบวนการก่อสร้างและการบำรุงรักษาโครงการอสังหาริมทรัพย์ การอบรมนี้ยังรวมถึงการดูแลระบบบำบัดน้ำเสีย ซึ่งมีบทบาทสำคัญในการจัดการน้ำเสียที่เกิดจากโครงการต่างๆ เพื่อป้องกันการปนเปื้อนในสิ่งแวดล้อมและลดผลกระทบต่อระบบนิเวศ

การอบรมเชิงปฏิบัติการนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้พนักงานมีความเข้าใจที่ถูกต้องเกี่ยวกับกฎหมายและมาตรฐานการจัดการน้ำเสีย รวมถึงแนวทางในการดูแลบำบัดน้ำเสียอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่าทุกโครงการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องและมีส่วนร่วมในการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน



นอกจากนี้ยังมีการพัฒนางานอย่างต่อเนื่องเพื่อสร้างระบบที่ดีที่สุดในการบริหารหมู่บ้าน เช่น การดูแลรักษาความปลอดภัยที่เพิ่มความเข้มงวดกับการปฏิบัติงานของบริษัทรักษาความปลอดภัยและพนักงาน รปภ. โดยจัดให้มีเครื่องมือและอุปกรณ์ที่ทันสมัยสามารถบันทึกและตรวจสอบข้อมูลด้านความปลอดภัยในโครงการได้ตลอดเวลาแบบ Real Time ผ่านโทรศัพท์มือถือ



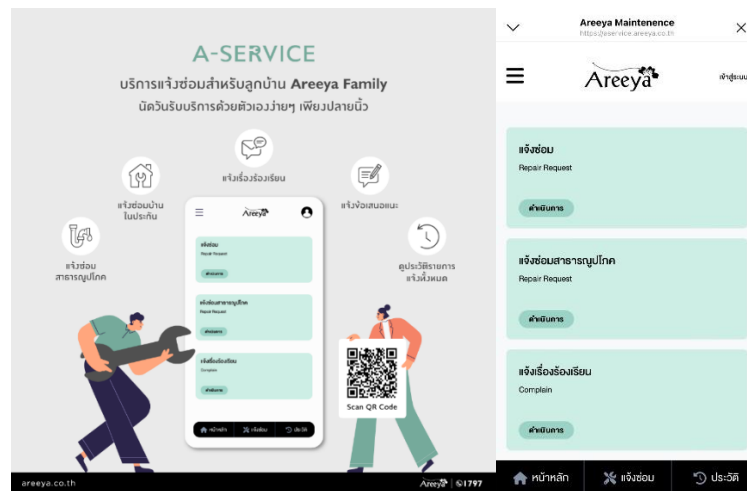
- **งานบริการซ่อมแซมในระยะประกัน (After Sales Service)**

งานบริการงานซ่อมในระยะประกัน ได้เก็บสถิติงานซ่อมแซม เพื่อพัฒนาระบบงานก่อนสร้างให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น เพื่อลดปัญหาการแจ้งซ่อมหลังการขาย และให้ลูกค้ารับบ้านที่ได้มาตรฐานอย่างดีที่สุด ซึ่งเป็นอีกงานหนึ่งที่ได้รับการยกระดับงานบริการและกำกับติดตามอย่างใกล้ชิด โดยในรอบปี 2567 ที่ผ่านมา ได้รับคำชื่นชมจากลูกค้าทุกช่องทาง ทั้ง Call Center และ Online ซึ่งแสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพในการทำงาน และการสร้างความพึงพอใจในการได้รับบริการจากลูกค้าเป็นอย่างดี เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทที่ต้องการให้เป็น Best In Class After Sales Service

- ศูนย์บริการข้อมูลลูกค้าบ้าน (Call Center)

เป็นศูนย์บริการข้อมูลลูกค้าบ้าน ที่ให้บริการข้อมูลครบวงจรเพื่ออำนวยความสะดวกตั้งแต่เป็นลูกค้าจนกระทั่งมาเป็นลูกบ้าน ผ่านหลากหลายช่องทาง

1. โทรศัพท์ 1797 และ 02-7989800
2. Facebook ผ่าน www.facebook.com/areeyahome
3. A-Service เว็บแอปพลิเคชัน เพื่อแจ้งซ่อมบ้านแบบออนไลน์



และบริษัทยังมีได้มีแคมเปญ “Areeya Home Health Check On Tour” ฟรี! ตรวจเช็คบ้าน 27 รายการ ที่อยู่ในระยะเวลารับประกัน และเพิ่มบ้านที่อยู่นอกระยะเวลารับประกันด้วย อาทิ ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบน้ำประปาภายในบ้าน ความเรียบร้อยของบานประตู-หน้าต่าง และชุดครัว ฯลฯ ครอบคลุมทั้ง 4 Zone พักอาศัยภายในบ้าน อาทิ Living Zone, Kitchen Zone, Water Closet Zone และ Bedroom Zone อีกทั้งทีมงานอารียาจะเข้าไปพบปะ พูดคุย รวมถึงสำรวจปัญหา พร้อมช่วยเหลือแก้ไขให้กับลูกบ้านในโครงการแนวราบ เพื่อสร้างความมั่นใจได้ว่าลูกบ้านจะได้รับการดูแลและบริการอย่างดีที่สุด และเพื่อตบใจพาร์ทเนอร์เป้าหมายการเป็น “Lifestyle Property Developer” ที่มุ่งมั่นพัฒนางานบริการหลังการขาย รวมถึงให้ความสำคัญกับการยกระดับคุณภาพการอยู่อาศัยของครอบครัว Areeya Family





● งานบริหารกองทุนและการส่งมอบโครงการ

ในส่วนงานบริหารกองทุนและการส่งมอบโครงการแก่คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นงานสำคัญอีกงานหนึ่งที่ถูกกำหนดให้เป็นเป้าหมายเพื่อพัฒนางานบริการหลังการขาย ให้เกิดการบริหารเงินกองทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส ตรวจสอบได้ทุกโครงการ เน้นการบริหารกองทุนให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อลูกบ้าน คณะกรรมการนิติบุคคล และต่อบริษัท โดยกระบวนการหนึ่งที่เป็นหัวใจคือการสร้างและดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการให้ครบถ้วน อยู่ในสภาพสมบูรณ์พร้อมใช้งานอยู่เสมอ จึงทำให้ไม่กระทบต่อการอยู่อาศัยของลูกบ้าน และสามารถลดระยะเวลาความล่าช้าในการส่งมอบสาธารณูปโภคให้ตรงเวลาเมื่อครบกำหนดการดูแลตามกฎหมาย เป็นส่วนสำคัญที่ลดค่าใช้จ่ายและเพิ่มโอกาสให้บริษัทได้

4. สุขเพื่อนบ้าน : ผู้รับเหมา และคู่ค้าวัสดุก่อสร้าง มิได้เพียงคำนึงถึงผลกำไร และผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในภาคธุรกิจ แต่ยังคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม เพื่อมุ่งมั่นสู่ความเป็นเลิศด้านงานก่อสร้าง โดยมุ่งหวังให้บ้านเป็นจุดเริ่มต้นของความสุข ดังนี้

1. Construction Site Standards

บริษัทมุ่งเน้นให้เกิดสภาพแวดล้อมของโครงการให้มีความเป็นระเบียบ สะอาด และปลอดภัย โดยมีข้อกำหนดด้านมาตรฐานครอบคลุมตั้งแต่เริ่มเข้าพื้นที่พัฒนาโครงการ ระหว่างงานก่อสร้าง และเมื่อปิดโครงการก่อสร้าง

2. A Subcontract

การดำเนินการก่อสร้างโดยว่าจ้างผู้รับเหมารายอื่นทั้งขนาดกลางและขนาดใหญ่ ที่มีคุณภาพ และมีความมั่นคงทางการเงิน เข้ามามีส่วนร่วมในการดำเนินธุรกิจการก่อสร้าง การพัฒนาระบบงานก่อสร้าง มุ่งเน้นคุณภาพของการก่อสร้างเพื่อสร้างความเชื่อมั่น และความไว้วางใจ ในการบริหารจัดการ และสิ่งที่สำคัญคือลดความเสี่ยงที่ทำให้โครงการก่อสร้างล่าช้าและไม่ได้คุณภาพ การพัฒนาระบบ A Subcontract ช่วยสนับสนุนการทำงานของผู้รับเหมา กับ บริษัท

ในเรื่องลดเวลาลดขั้นตอนการทำงาน และลดปริมาณเอกสาร บันทึกการก่อสร้าง ในแต่ละงานด้วยระบบ เพื่อสะท้อนคุณภาพการทำงานของผู้รับเหมาในแต่ละราย เป็นข้อมูลในการปรับราคาจ้างเหมาให้เหมาะสมตามอัตราตลาด วิเคราะห์จัดเกรดผู้รับเหมา เพื่อสามารถปรับอัตราจ้างพิเศษให้แก่ผู้รับเหมาฝีมือดีที่ได้รับความไว้วางใจหลังจากที่ได้ร่วมงานกันมา ระยะหนึ่งแล้ว

3. A Supplier Online System

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และในเครือทั้งหมด มีการซื้อขายกับ ผู้ขาย (Vendor) โดยมีการสั่งซื้อสินค้าและส่งของ ซึ่งในขั้นตอนการส่งของประกอบด้วยกรวางบิล เพื่อเบิกเงินตามรายงานที่จัดส่ง และ ตาม PO แนวคิดการพัฒนาระบบ A Supplier Online System จะช่วยอำนวยความสะดวกระหว่างบริษัทคู่ค้าของบริษัทในการส่งของวางบิล โดยผู้ขายจะควบคุมการส่งสินค้าให้ถูกต้องและสามารถตรวจสอบการส่งของ ลดความผิดพลาดในการส่งของระหว่างผู้ขายกับคลังเก็บของที่หน้างานของบริษัท ลดเวลา ลดเอกสาร ลดขั้นตอนในการวางบิล และขั้นตอนการตรวจสอบเอกสาร การใช้ระบบออนไลน์ทำให้ผู้ขายสามารถวางบิลได้ทุกวัน

4. Safety

A Model for Better Life เป็นหนึ่งในกระบวนการพัฒนาคุณภาพชีวิตแรงงานให้เกิดการดูแลคนงานอย่างครบวงจร โดยมีเป้าหมายสำคัญเพื่อแก้ปัญหาการขาดแคลนแรงงานฝีมือ ด้วยการสร้างขวัญกำลังใจให้แก่แรงงานต่างด้าว การสร้างสุขภาวะในชีวิตประจำวันให้มีความสุขอนามัยที่ดี สร้างสภาพแวดล้อมและสิ่งแวดล้อมที่น่าอยู่ และการลดความห่วงกังวลต่อบุตรหลานโดยการสร้างศูนย์การเรียนรู้สำหรับเด็กในพื้นที่ก่อสร้างให้เป็นพื้นที่ปลอดภัย ซึ่งบริษัทได้ดำเนินกระบวนการนี้บนพื้นฐานความคิดว่า เมื่อแรงงานมีสุขภาพกายดี สุขภาพใจดี ไม่มีห่วงกังวล จะมีความพร้อมในการทำงาน ทำให้งานมีประสิทธิภาพ และอยากอยู่กับอารียาไปนาน ๆ

เมื่อแรงงานได้ทำงานแบบเดิมซ้ำ ๆ จะมีประสบการณ์เพิ่มพูนขึ้นเกิดเป็นความเชี่ยวชาญเท่ากับมีฝีมือดีขึ้นจะได้รับค่าตอบแทนมากขึ้นตามระดับฝีมือเป็นวงจรที่สร้างความมั่นคงให้กับแรงงานและครอบครัวทั้งในด้านเศรษฐกิจและสังคม ครอบครัว ซึ่งส่งผลดีต่อบริษัทที่จะได้ผลผลิตที่ดีที่มีคุณภาพได้มาตรฐาน ส่งมอบแก่ลูกค้าได้ตรงเวลาลดปัญหาการแก้ไขงานหรือทำซ้ำจึงเป็นการลดต้นทุนลดระยะเวลาที่สูงเกินไป และเป็นการเพิ่มศักยภาพการแข่งขันให้กับบริษัทได้

5. Supplier ABC

บริษัทได้มีการว่าจ้างผู้รับเหมารายอื่นทั้งขนาดกลางและขนาดใหญ่ ที่มีคุณภาพ และมีความมั่นคงทางการเงิน เข้ามามีส่วนร่วมในการดำเนินธุรกิจการก่อสร้าง โดยในระยะเวลาที่ผ่านมาทางบริษัทก็ได้ส่งมอบประสบการณ์และทีมงานที่มีคุณภาพเพื่อดำเนินการก่อสร้างด้วยตนเองเพื่อสร้างความเชื่อมั่น และความไว้วางใจในการบริหารจัดการ จึงลดความเสี่ยงที่ทำให้โครงการก่อสร้างล่าช้าและไม่ได้คุณภาพ ซึ่งบริษัทจะกำหนดค่าจ้างเหมารวมค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างให้กับผู้รับเหมา และจะทำการควบคุมคุณภาพของงาน ระยะเวลาการทำงาน และต้นทุนการก่อสร้างให้เป็นไปตามที่บริษัทกำหนดไว้

เนื่องด้วย ทางบริษัทได้ดำเนินธุรกิจมายาวนานเป็นระยะเวลาพอสมควร ทำให้ทีมงานสั่งสมแรงงาน และ ผู้รับเหมารายกลางและรายย่อยเป็นจำนวนพอสมควร แต่ความเป็นจริงสภาวะเศรษฐกิจนั้น มีทั้งขาขึ้นและขาลง ทาง ทีมงานจึงไม่ประมาทในการรับมือกับเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นได้ เพื่อให้ส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงของทางบริษัทกลยุทธ์ ในการรับมือ คือ ต้องมีการปรับราคาจ้างเหมาให้เหมาะสมตามอัตราตลาด รวมทั้งจัดเก็ตรับเหมา เพื่อสามารถปรับ อัตราจ้างพิเศษให้แก่ผู้รับเหมาฝีมือดีที่ได้รับความนิยมไว้วางใจหลังจากที่ได้ร่วมงานกันมาระยะหนึ่งแล้ว และประการสำคัญ ต้องใช้ระบบก่อสร้างที่สำเร็จรูปมากขึ้น ทั้งงานโครงสร้าง งานพื้น งานโครงหลังคา และงานก่อฉาบเพื่อลดอัตรา พังพา แรงงานให้น้อยลง เป็นวิธีที่จะช่วยแก้ปัญหาการขาดแคลนแรงงานให้บรรเทาลงได้แต่ในทางปฏิบัติ ทางทีมงานก็มีการเพิ่ม จำนวนผู้รับเหมา และแรงงานฝีมือเพื่อลดผลกระทบดังกล่าว

คุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง ถือว่าเป็นส่วนสำคัญที่จะช่วยเสริมให้บริษัทประสบความสำเร็จตาม เป้าหมายที่กำหนดไว้ได้ ดังนั้นบริษัทจึงเข้มงวดทั้งในเรื่องของคุณภาพ มาตรฐานของงานก่อสร้าง ระยะเวลา และต้นทุน ให้เป็นไปตามแผนที่กำหนดไว้ โดยทางบริษัทได้มีการนำระบบการบริหารคุณภาพ ISO เข้ามาปรับใช้กับงานก่อสร้าง ซึ่ง จะช่วยลดความซ้ำซ้อนในการใช้ทรัพยากร เพิ่มความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ นำไปสู่ความเป็นสากล อีกทั้งยังมี ทีม QC ส่วนกลาง ที่ทำหน้าที่ตรวจสอบคุณภาพและปริมาณของงานก่อสร้างให้ถูกต้องตามแบบและตามมาตรฐานงาน ก่อสร้างของบริษัทอันก่อให้เกิดการทำงานที่มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล นอกจากนี้ทางบริษัทยังได้ตั้งทีมงานหา จุดอ่อนของระบบการก่อสร้างทั่วไปและนำมาพัฒนาการก่อสร้างของทางบริษัทอีกด้วย แต่อย่างไรก็ตามเนื่องจากการ ก่อสร้างและพัฒนาโครงการจะมีปัจจัยภายนอกเข้ามามีผลกระทบค่อนข้างมาก เช่น การขาดแคลนแรงงาน การขึ้น ค่าแรงงานขั้นต่ำ การปรับราคาของวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น ดังนั้นบริษัทจึงใช้กลยุทธ์ในหลากหลายนโยบาย เพื่อลดปัญหา ผลกระทบ เช่น การปรับกลยุทธ์เป็น “สร้างบ้านก่อนขาย” เพื่อสามารถวางแผนได้อย่างต่อเนื่อง

5. สุขสังคม : สังคมและชุมชนใกล้เคียงรอบโครงการ การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีของลูกบ้านในโครงการ และ ชุมชนรอบข้าง เป็นความใส่ใจที่บริษัทยังคงให้ความสำคัญตลอดมา เพราะบริษัทเชื่อว่าหากลูกบ้านและชุมชนมีความสุข มีความสัมพันธ์ที่ดีต่อกันจะส่งผลไปสู่ความสุขที่ยั่งยืน บริษัทจึงมุ่งมั่นสู่การพัฒนาธุรกิจเพื่อสังคมอย่างแท้จริง และตั้งใจ ในการพัฒนา 2 ส่วน ดังนี้

- สังคมภายในโครงการ
- ชุมชนใกล้เคียง และโดยรอบโครงการ

ส่วนที่ 1 สังคมภายในโครงการ บริษัทพัฒนาความเป็นอยู่ และสังคมในโครงการ ตลอดจนสาธารณูปโภค ภายในนโยบาย “Sustainable Happiness” รักโลก รักเรา ซึ่งเป็นการพัฒนานวัตกรรมต่าง ๆ ตั้งแต่ภายในบ้าน ไปจนถึง พื้นที่ส่วนกลาง เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้อยู่ภายใต้สภาพแวดล้อมที่ดีและมีความสุข



- **Wastewater Treatment System** ระบบบำบัดน้ำภายในบ้าน เป็นการแยกท่อน้ำเสีย กับน้ำดี และติดตั้งเครื่องบำบัดพิเศษในพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อให้น้ำที่ผ่านการบำบัดได้มาตรฐาน สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนกลาง เช่น การรดน้ำต้นไม้ ล้างทำความสะอาดถนนส่วนกลาง ซึ่งเป็นการช่วยลดอัตราการใช้น้ำประปา และลดค่าใช้จ่ายของโครงการ
- **Solar Cell ระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์** เป็นการเลือกใช้พลังงานสะอาดให้กับโครงการ และยังช่วยลดค่าใช้จ่ายในการใช้ไฟฟ้าส่วนกลาง ซึ่งเป็นประโยชน์สำหรับการบริหารจัดการโครงการที่ยั่งยืน
- **Exercise area** ด้วยความใส่ใจในสุขภาพของผู้อยู่อาศัย นอกจากที่บริษัทจะจัดให้เป็นพื้นที่ออกกำลังกายส่วนกลางบริเวณสโมสร (Club House) ที่ให้บริการห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ และขยายเป็นเลนปั่นจักรยานบนถนนส่วนกลาง ปัจจุบันได้พัฒนาให้มีพื้นที่ออกกำลังกายในโครงการให้มีความหลากหลาย เช่น สนามบาสเกตบอล ลู่วิ่ง สนามเด็กเล่น (จัดประเภทตามความเหมาะสมของพื้นที่โครงการ) เพื่อส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยมีสุขภาพร่างกายแข็งแรง และสามารถออกกำลังกายได้สะดวกมากยิ่งขึ้น
- **Organic Vegetable** แปลงผักสวนครัวปลอดสารพิษที่พัฒนามาจากโครงการ “ปลูกผัก ปลูกรัก” ซึ่งเป็นกิจกรรมที่จัดขึ้นโดยให้ลูกบ้านมีส่วนร่วมในการร่วมปลูกผักสวนครัวด้วยกัน สำหรับให้ลูกบ้านได้หมุนเวียนกันรับประทาน โดยได้ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เป็นกิจกรรมสร้างความยั่งยืนให้แก่ชุมชน ให้สามารถเป็นชุมชนที่เข้มแข็งได้
- **Waste Management ระบบจัดการขยะและของเสีย** เป็นระบบการจัดการขยะตั้งแต่ภายในบ้าน ไปจนถึงสร้างจิตสำนึกร่วมกัน เพื่อช่วยลดก๊าซเรือนกระจกจากการแยกขยะจากต้นทาง เพื่อลดการเผาและฝังกลบของเทศบาล

ระบบการจัดการขยะและของเสียเป็นการใส่ใจและมุ่งมั่นอย่างจริงจัง เริ่มต้นตั้งแต่การวิจัยการสร้างขยะของครัวเรือนไปจนถึงส่งนำเข้าเครื่องกำจัดเศษอาหารเพื่อให้ลูกบ้านได้ทดลองใช้งาน จนพัฒนาเป็นระบบการจัดการขยะในรูปแบบต่าง ๆ ดังนี้

1. **เครื่องกำจัดเศษอาหาร** เป็นนวัตกรรมใหม่ที่มีอยู่ภายในห้องครัวของบ้าน ซึ่งเครื่องกำจัดเศษอาหารเครื่องนี้จะช่วยให้กับผู้อยู่อาศัยลดปัญหากลิ่นไม่พึงประสงค์จากเศษอาหารที่เหลือจากการประกอบอาหารและการรับประทานอาหารได้เป็นอย่างดี โดยเครื่องนี้จะสามารถย่อยเศษอาหารได้ภายใน 5 ชั่วโมง และนำเศษอาหารที่ได้ไปเป็นสารปรับปรุงดิน เพื่อสำหรับปลูกต้นไม้ภายในบ้านได้อีกด้วย

2. **ถังแยกขยะภายในครัวเรือน** เพื่อเป็นการส่งเสริมการแยกขยะจากต้นทาง และลดก๊าซเรือนกระจกที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม บริษัทจึงจัดให้มีถังสำหรับแยกประเภทตั้งแต่ภายในบ้าน เพื่อให้สะดวกในการจัดการขยะ

3. **การจัดการขยะรีไซเคิล** เป็นการนำเทคโนโลยีแอปพลิเคชันเข้ามาเป็นตัวช่วยระบบการจัดการขยะ แอปพลิเคชันนี้มีชื่อว่า Recycle Time สามารถใช้บริการได้ทั้งระบบ iOS และ Android แอปพลิเคชันนี้ยังเปิดให้บริการสำหรับลูกบ้านบริษัทเท่านั้น ซึ่งในอนาคตมีแผนในการขยายไปยังโครงการภายนอก และอาคารสำนักงานต่าง ๆ อีกด้วย

4. การจัดการขยะอันตราย บริษัทได้ร่วมมือกับภาครัฐและหน่วยงานเอกชนในโครงการกำจัด "ขยะอิเล็กทรอนิกส์" เพื่อส่งเสริมการรีไซเคิลอย่างถูกวิธีและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยโครงการนี้มุ่งรวบรวมขยะประเภท โทรศัพท์มือถือ, อุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้า, และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์อื่น ๆ ที่ไม่ใช้แล้ว ซึ่งสามารถนำไปรีไซเคิลได้อย่างถูกต้องและปลอดภัย ซึ่งเป็นความร่วมมือระหว่างหน่วยงานภาครัฐ กองจัดการกากของเสียและสารอันตราย และกองควบคุมมลพิษ รวมถึงภาคเอกชนต่าง ๆ ได้ทำให้โครงการนี้มีความสำเร็จและเป็นไปตามนโยบาย "NET ZERO 2050" อย่างเป็นรูปธรรม บริษัทได้ประกาศเจตนารมณ์ความร่วมมือในการเก็บรวบรวมของเสียอันตรายจากชุมชนต่างๆ เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2566

ในช่วงระยะเวลา 2 ปีที่ผ่านมา บริษัทได้ดำเนินการจัดทำกล่องขยะอิเล็กทรอนิกส์และกำหนดจุดจัดวางกล่องขยะใน 7 โซน 11 จุดภายในโครงการของบริษัท เพื่อให้ประชาชนสามารถทิ้งขยะอิเล็กทรอนิกส์ได้สะดวกและปลอดภัย

ผลการดำเนินงานในระยะเวลา 2 ปีที่ผ่านมา พบว่าได้รวบรวมขยะอันตรายรวมทั้งสิ้น 16.6 กิโลกรัม โดยแบ่งเป็นกลุ่มขยะประเภทต่างๆ ดังนี้:

- กลุ่มหลอดไฟ: 12 กิโลกรัม
- กลุ่มถ่านไฟฉาย: 2.3 กิโลกรัม
- กลุ่มซากโทรศัพท์มือถือ, แบตเตอรี่ และอุปกรณ์ต่อพ่วง: 2.3 กิโลกรัม



ระบบบำบัดน้ำเสีย

ระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์

พื้นที่ออกกำลังกาย



แปลงผักปลอดสารพิษ



เครื่องกำจัดเศษอาหาร

ถังแยกขยะภายในครัวเรือน

ถังขยะอิเล็กทรอนิกส์

ส่วนที่ 2 ชุมชนใกล้เคียง และโดยรอบโครงการ

บริษัทตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อชุมชนใกล้เคียง และดำเนินการก่อสร้างโดยไม่ให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียง ด้วยมุ่งหวังให้เกิดความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างโครงการกับชุมชน เพื่อการสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสิทธิภาพ โดยมีหลักในการดำเนินงาน ดังนี้

- ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาและกฎหมายโดยสมบูรณ์
- พัฒนาโครงการตั้งแต่ขั้นตอนแรกของงานก่อสร้างจนถึงขั้นตอนสุดท้ายด้วยความระมัดระวังให้เป็นไปตามมาตรฐานงานที่กำหนด
- เน้นการทำงานเชิงป้องกันความเสี่ยง เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น
- เปิดช่องทางร่วมประสานงานหรือร้องเรียนผ่าน Call Center
- กำกับ ติดตาม และแก้ไขกรณีเกิดปัญหาจากการร้องเรียน ให้สิ้นสุดทุกเรื่อง ไม่มีการเพิกเฉยหรือละเลย
- เพิ่มพันธมิตรคู่ค้าในพื้นที่รอบโครงการ
- รักษาสิ่งแวดล้อมภายในโครงการ เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ

ผลลัพธ์ที่ได้

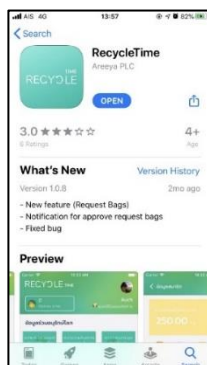
- สามารถปฏิบัติตามสัญญาและกฎหมายได้ครบถ้วน
- เกิดการสร้างรายได้ทางอ้อมแก่ชุมชนรอบโครงการ ในด้านที่พักอาศัย การเช่าที่ดิน ร้านค้า และการทำงานร่วมกัน
- ช่วยรับผิดชอบ และรักษาสีเขียวสิ่งแวดล้อม เพื่อเสริมสร้างจิตสำนึกในการรับผิดชอบต่อสังคม ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

6. สุขสิ่งแวดล้อม : ทุกคนในสังคม จากการพัฒนาด้านการจัดการสิ่งแวดล้อมอย่างจริงจัง เพื่อมุ่งมั่นในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้พลังงานสะอาด ลดปัญหาการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และใส่ใจสิ่งแวดล้อมอย่างครบวงจร จึงเริ่มต้นด้วยการศึกษาวิจัยการสร้างขยะตั้งแต่ก่อสร้างไปจนถึงพฤติกรรม และปริมาณขยะของลูกบ้าน จากผลการวิจัยพบว่าปัญหาหลักของการสร้างขยะที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมภายในโครงการมากที่สุด คือ ขยะครัวเรือน เนื่องจากการเป็นการผลิตขยะทุกวัน และเกือบทุกกระบวนการในการใช้ชีวิตประจำวัน เพื่อเป็นการช่วยลดปัญหาขยะล้นเมือง ปัญหาผลกระทบจากการทิ้งขยะที่ส่งผลกระทบต่อคนหรือแม้กระทั่งสัตว์ตามที่ได้เห็นข่าวกันอยู่ทุกวัน บริษัทจึงพัฒนานวัตกรรมเพื่อให้เหมาะกับการใช้ชีวิตของคนเมือง ตามที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อที่ผ่านมา

Application Recycle Time เป็นเครื่องมือที่ช่วยอำนวยความสะดวกในการนำรีไซเคิลตรงถึงหน้าบ้าน ซึ่งเริ่มดำเนินงานครั้งแรกในเดือนพฤษภาคม 2561 และได้ขยายครอบคลุมไปยัง 7 พื้นที่ ได้แก่ บางนา รังสิต หทัยราษฎร์ ไทรน้อย และบางบัวทอง ตั้งแต่เริ่มดำเนินงานจนถึงปัจจุบัน

โครงการนี้มุ่งส่งเสริมการรีไซเคิลอย่างยั่งยืน โดยช่วยให้ลูกบ้านสามารถจัดการขยะรีไซเคิลได้สะดวกยิ่งขึ้น ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสนับสนุนการใช้ทรัพยากรที่ใช้แล้วกลับมาใช้ใหม่ได้อย่างมีประสิทธิภาพและปลอดภัย เป้าหมายของโครงการคือการลดปริมาณขยะที่ไม่ผ่านกระบวนการรีไซเคิล รวมถึงเพิ่มอัตราการรีไซเคิลของวัสดุที่หลากหลาย เช่น ขวดน้ำพลาสติก PET, ขวดน้ำขาว-ทึบ HDPE, กระป๋องอลูมิเนียม, และเหล็กต่างๆ ผ่านการใช้งานแอปพลิเคชันนี้ ทำให้สามารถลดการใช้ทรัพยากรใหม่และช่วยรักษาสีเขียวสิ่งแวดล้อมในระยะยาว.

ตั้งแต่เริ่มใช้เทคโนโลยี Application Recycle Time จนถึงปัจจุบัน บริษัทสามารถรวบรวมขยะรีไซเคิลได้ถึง 400 ตัน และช่วยลดปริมาณก๊าซเรือนกระจกได้ถึง 568 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า โดยสามารถเทียบเท่ากับการปลูกต้นไม้ได้ถึง 1,263 ไร่



นอกจากการรณรงค์ภายในสำนักงาน และภายในโครงการ บริษัทได้จัดทำคู่มือรณรงค์การคัดแยกขยะ “ใครว่าโลกนี้มีขยะ” บอกเล่าเรื่องราววิธีการคัดแยกขยะภายในบ้าน เพื่อนำกลับมาใช้ใหม่ และนำไปสร้างสรรค์สิ่งดี ๆ ส่งต่อสู่สังคม โดยมีสถาบันการบรรจุภัณฑ์และรีไซเคิลเพื่อสิ่งแวดลอม สมาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย - TIPMSE Packaging for Environment เป็นที่ปรึกษาทางด้านวิชาการ เพื่อเผยแพร่ทั้งแบบ Offline และ Online



รางวัล และเกียรติประวัติแห่งความสำเร็จ

ปี 2567

รางวัลการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืน “Sustainability Disclosure Award”



ปี 2567

ประกาศเกียรติคุณโครงการสนับสนุนกิจกรรมลดก๊าซเรือนกระจกจากกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม



ปี 2566

รางวัลการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืน “Sustainability Disclosure Award”



ปี 2566 ประกาศเกียรติคุณโครงการสนับสนุนกิจกรรมลดก๊าซเรือนกระจกจากกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม



ปี 2565 รางวัลการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืน “Sustainability Disclosure Award”



ปี 2564 รางวัลการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืน “Sustainability Disclosure Award”



ปี 2564 ประกาศเกียรติคุณโครงการสนับสนุนกิจกรรมลดก๊าซเรือนกระจกจากกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม



ปี 2563 รางวัลการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืน “Sustainability Disclosure Award”



ปี 2562 BCI Asia TOP 10 Developer Awards 2018

รางวัลสำคัญด้านสถาปัตยกรรมสำหรับนักสถาปนิกที่มีผลงานดีเด่นและมีอิทธิพลต่อการพัฒนาอุตสาหกรรม
การก่อสร้าง อารีญาเป็น 1 ใน 10 บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดีเด่นที่ได้รับรางวัล



Areeya Property PCL. Annual

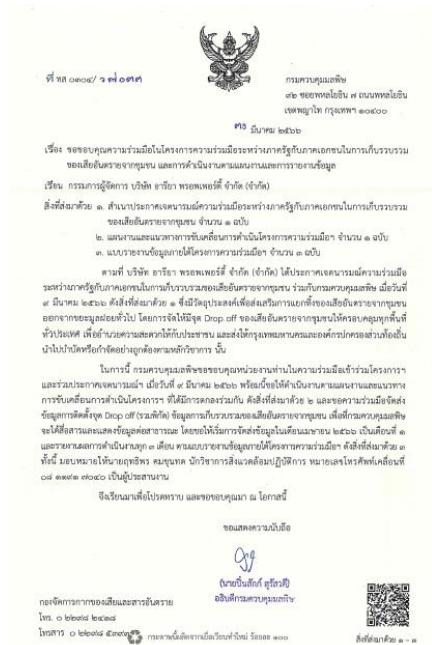
Form 56-1 ONE REPORT

- ปี 2561 Property Export Award Thailand 2018
- ปี 2560 The Best Brand Performance ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในงาน Thailand Social Awards
ปี 2017 ที่ใช้ Social Media ด้วยผลงานการใช้โซเชียลมีเดียในการทำตลาด ได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด
- ปี 2560 ประกาศเกียรติคุณ จากสถาบันวิจัยประชากรและสังคม มหาวิทยาลัยมหิดล ในโครงการ การพัฒนาสร้างเสริมความสุขคนทำงานเพื่อความยั่งยืนระดับประเทศ
- ปี 2560 รับรองมาตรฐานสากล ISO 9001:2015 ขอบเขตของการบริหารนิติบุคคลอาคารสูง (ระยะเวลาการรับรอง ปี 2560-2563)
- ปี 2557 รับรองมาตรฐานสากล ISO 9001:2008 ขอบเขตของการบริหารนิติบุคคลอาคารสูง (ระยะเวลาการรับรอง ปี 2557-2560)
- ปี 2554 รับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001:2008 ขอบเขตกระบวนการก่อสร้าง
- ปี 2551 รับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001:2000 ขอบเขตกระบวนการก่อสร้าง

รางวัลที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม

- ปี 2566 บริษัทเข้าร่วมเป็นภาคีเครือข่ายในโครงการความร่วมมือระหว่างภาครัฐกับเอกชนในการรวบรวมของเสียอันตรายจากชุมชนในพื้นที่กรุงเทพมหานครและ 76 จังหวัดทั่วประเทศร่วมกับกรมควบคุมมลพิษ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม





ปี 2561 Asia Responsible Enterprise Awards 2018 สาขา Investment in people

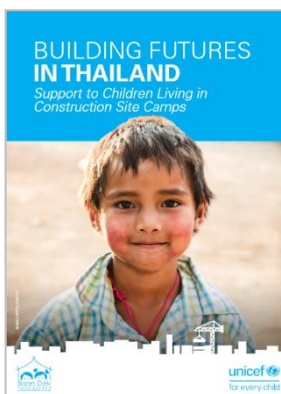


ปี 2561 Thailand Property Awards (2 รางวัล)

- Developer Award : The Special Recognition in CSR
- Special Awards : Rakthai Special Recognition for Community Project Award



ปี 2561 เข้าร่วมงาน Building Futures in Thailand : Support to Children Living in Construction Site Camps โดย Unicef และมูลนิธิบ้านเด็ก ในวันที่ 29 มีนาคม 2561 และได้ตีพิมพ์ผลงานไปสู่สาธารณชนในวงกว้าง



- ปี 2559 โล่เชิดชูเกียรติจากคณะกรรมการผู้สูงอายุแห่งชาติ และกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ที่เป็นหน่วยงาน องค์การภาคเอกชนที่สนับสนุนการดำเนินงานด้านผู้สูงอายุในวันผู้สูงอายุแห่งชาติ
- ปี 2559 ประกาศเกียรติคุณจากกรมกิจการผู้สูงอายุ และสถาบันไทยพัฒน์ ในฐานะเข้าร่วมเป็นเครือข่ายธุรกิจที่เป็นมิตรกับผู้สูงอายุ (Age-Friendly Business)

การสนับสนุนกิจกรรมเพื่อสังคม

- ปี 2566 มอบทุนสนับสนุนการศึกษาแก่นักเรียนที่เรียนดีและขาดแคลนทุนทรัพย์ ณ โรงเรียนวัดกาหลง จ.สมุทรปราการ และสนับสนุนการก่อสร้างโรงพยาบาลพระชีเชิด แผลงผักสวนครัว โรงเรียนเพราะเห็ด บ่อเลี้ยงปลาตก รวมถึงซ่อมแซมอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ชำรุดทรุดโทรม
- ปี 2566 มอบขยะอะลูมิเนียมให้กับกรมควบคุมมลพิษ เพื่อส่งให้มูลนิธิจัดทำขาเทียมพระราชทาน เพื่อนำมาใช้เป็นต้นทุนในการจัดทำอุปกรณ์ขาเทียม และส่งต่อไปยังผู้พิการ
- ปี 2560 มอบทุนสนับสนุน และร่วมเป็นภาคีเครือข่ายของกรุงเทพมหานครฟื้นฟูและบำรุงรักษาทะเลกรุงเทพให้กลับสู่ความสมดุลของระบบนิเวศน์ ในโครงการกองทุน “ปลูกป่าในใจคน ตามศาสตร์พระราชา”
- ปี 2560 มอบเงินสมทบทุนหลังหักค่าใช้จ่ายจากการจัดนิทรรศการรวมภาพในหลวง ร.9 และจำหน่ายเสื้อยืดที่ระลึก “รำลึกไว้ในความทรงจำ” เพื่อสร้างอาคารนวมินทรบพิตร 84 พรรษา ศิริราชมูลนิธิเพื่อผู้ป่วยด้อยโอกาส
- ปี 2560 คณะผู้บริหารพร้อมด้วยพนักงาน และลูกบ้านร่วมมอบเงินสมทบทุนสร้างอาคารนวมินทรบพิตร 84 พรรษา โรงพยาบาลศิริราช เพื่อผู้ป่วยผู้ยากไร้ได้รับการรักษาอย่างครบวงจร
- ปี 2560 บริจาคเงินแก่สมาคมแม่บ้านทหารอากาศ เพื่อสมทบทุนสนับสนุนโครงการจำหน่ายดอกป๊อปปี้นื่องในวันทหารผ่านศึก รายได้ส่วนหนึ่งนำไปช่วยเหลือครอบครัวทหารผ่านศึกของมูลนิธิสงเคราะห์ครอบครัวทหารผ่านศึก ในพระบรมราชูปถัมภ์สมเด็จพระศรีนครินทราบรมราชชนนี
- ปี 2558 มอบทุนทรัพย์เพื่อสนับสนุนการศึกษา ให้แก่โรงเรียนอนุบาลราชบุรีคณาจารย์ อำเภอห้วยแถลง จังหวัดนครราชสีมา
- ปี 2558 มอบสื่อห้องสมุดดิจิทัล (E-Book) ให้แก่โรงเรียนห้วยแถลงพิทยาคม จังหวัดนครราชสีมา

คำอธิบายและการวิเคราะห์จากฝ่ายจัดการ

งบการเงิน

1) รายงานการตรวจสอบ

ผู้สอบบัญชี

ปี	ชื่อผู้สอบบัญชี	เลขที่	บริษัท
2565	นางสาวโชติมา กิจศิริกร	7318	บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
2566	นางสาวโชติมา กิจศิริกร	7318	บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
2567	นางสาวโชติมา กิจศิริกร	7318	บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข
ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข
ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2567

การตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ผู้ตรวจสอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท และได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข
ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568

2) ตารางสรุปงบการเงินรวม

(หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม					
	2567	ร้อยละ	2566	ร้อยละ	2565	ร้อยละ
รายการในงบแสดงฐานะการเงิน						
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	33.36	0.25	89.27	0.65	135.11	1.02
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	116.46	0.88	200.84	1.47	216.13	1.63
รายได้ค่าก่อสร้างรอเรียกเก็บ	-	-	3.77	0.03	79.54	0.60
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	5,934.21	44.95	6,451.65	47.13	6,767.78	51.00
เงินมัดจำค่าที่ดิน	113.50	0.86	-	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	16.12	0.12	38.44	0.28	30.26	0.23
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	0.09	0.00	0.09	0.00	0.09	0.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2.77	0.02	2.97	0.02	3.33	0.03
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,216.51	47.09	6,787.03	49.58	7,232.24	54.50
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	411.59	3.12	975.31	7.12	544.84	4.11
ที่ดินรอการพัฒนา	2,098.72	15.90	1,650.58	12.06	1,714.32	12.92
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	563.51	4.27	554.90	4.05	554.90	4.18
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	495.84	3.76	496.21	3.62	614.71	4.63
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	283.18	2.15	282.72	2.07	305.97	2.31
สิทธิการเช่า	2,925.52	22.16	2,695.85	19.69	2,146.54	16.18
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2.49	0.02	3.71	0.03	5.48	0.04
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	71.75	0.54	83.18	0.61	50.21	0.38
เงินประกันผลงานค่าก่อสร้าง	50.05	0.38	76.26	0.56	47.16	0.36
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	82.30	0.62	83.63	0.61	53.53	0.40
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6,984.95	52.91	6,902.35	50.42	6,037.66	45.50
รวมสินทรัพย์	13,201.46	100.00	13,689.38	100.00	13,269.90	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	37.36	0.28	35.73	0.26	463.95	3.50
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	766.97	5.81	850.59	6.21	531.13	4.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	110.50	0.84	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	10.00	0.08	15.00	0.11	20.00	0.15
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,294.80	9.81	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,297.33	17.40	674.12	4.92	461.12	3.47

(หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม					
	2567	ร้อยละ	2566	ร้อยละ	2565	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	66.65	0.50	77.00	0.56	17.75	0.13
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	1,926.01	14.08	2,954.55	22.27
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7.42	0.06	6.10	0.04	7.40	0.06
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	-	-	149.19	1.12
เงินประกันการก่อสร้าง	236.54	1.79	234.55	1.72	224.73	1.69
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	212.63	1.61	149.64	1.09	78.13	0.59
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	0.67	0.01	0.43	0.00	17.62	0.13
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	155.26	1.18	132.14	0.97	170.50	1.28
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5,196.13	39.36	4,101.31	29.96	5,096.07	38.40
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	110.00	0.83	1,396.83	10.20	610.00	4.60
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	87.81	0.67	119.75	0.87	160.91	1.21
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	277.65	2.10	65.00	0.47	162.00	1.22
หุ้นกู้	4,589.10	34.76	4,636.00	33.87	3,505.52	26.42
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	315.90	2.39	309.69	2.26	306.88	2.31
เงินประกันสาธารณูปโภค	0.80	0.01	0.80	0.01	0.87	0.01
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	97.18	0.74	107.29	0.78	94.13	0.71
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน	0.50	0.00	-	-	24.35	0.18
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	63.20	0.48	66.56	0.49	70.42	0.53
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,542.14	41.98	6,701.92	48.96	4,935.08	37.19
รวมหนี้สิน	10,738.27	81.34	10,803.23	78.92	10,031.15	75.59
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	980.00	7.42	980.00	7.15	980.00	7.39
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	669.21	5.07	669.21	4.89	669.21	5.04
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	220.00	1.67	220.00	1.61	220.00	1.66
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้วสำรองตามกฎหมาย	97.59	0.74	97.59	0.71	97.59	0.74
ยังไม่จัดสรร	496.39	3.76	919.35	6.72	1,212.19	9.13
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	59.76	0.45
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,463.19	18.66	2,886.15	21.08	3,238.75	24.41
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	13,201.46	100.00	13,689.38	100.00	13,269.90	100.00

(หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม					
	2567	ร้อยละ	2566	ร้อยละ	2565	ร้อยละ
รายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,276.14	91.10	2,124.37	78.71	2,946.77	88.55
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	76.13	5.44	514.74	19.07	294.61	8.85
รายได้อื่น	48.52	3.46	60.00	2.22	86.28	2.60
รวมรายได้	1,400.79	100.00	2,699.11	100.00	3,327.66	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	868.77	62.02	1,527.09	56.58	1,975.80	59.38
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง	56.59	4.04	495.87	18.37	314.93	9.46
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	219.07	15.64	365.77	13.55	335.15	10.07
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	364.33	26.01	366.07	13.56	392.62	11.80
(กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรม						
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(8.61)	(0.61)	-	-	(172.34)	(5.18)
ต้นทุนทางการเงิน	316.28	22.58	305.81	11.33	326.85	9.82
ผลขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	50.68	1.88	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	1,816.43	129.68	3,111.29	115.27	3,173.01	95.35
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(415.64)	(29.67)	(412.18)	(15.27)	154.65	4.65
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	10.81	0.77	(37.89)	(1.40)	20.38	0.61
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(426.45)	(30.44)	(374.29)	(13.87)	134.27	4.04
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี – สรุติจากภาษี	16.73	1.19	34.89	1.29	9.09	0.27
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(409.72)	(29.25)	(339.40)	(12.57)	143.36	4.31
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น						
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.45)		(0.40)		0.12	

(หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม					
	2567	ร้อยละ	2566	ร้อยละ	2565	ร้อยละ
รายการในงบกระแสเงินสด						
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน						
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(426.45)	(272.07)	(374.29)	(65.61)	134.27	166.22
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)						
การปรับปรุงด้วย						
- ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	10.80	6.89	(37.89)	(6.64)	20.38	25.23
- ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	22.13	14.12	23.04	4.04	27.50	34.04
- ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (กลับรายการ)	(13.68)	(8.73)	(4.77)	(0.84)	2.49	3.08
- หนี้สูญ	12.28	7.83	-	-	-	-
- ผลขาดทุนการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	1.89	1.21	(2.68)	(0.47)	(20.80)	(25.75)
(กลับรายการ)						
- ผลขาดทุนจากการด้อยค่าอุปกรณ์	-	-	-	-	0.96	1.19
- ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	1.54	1.91
- ด้วยประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภคและค่าซ่อมแซมโครงการ	3.53	2.25	6.14	1.08	8.05	9.97
(กลับรายการ)						
- ด้วยประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน (กลับรายการ)	10.81	6.90	13.57	2.38	(11.91)	(14.74)
- ด้วยประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น (กลับรายการ)	-	-	-	-	(49.42)	(61.18)
- ด้วยประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น (กลับรายการ)	0.50	0.32	(24.35)	(4.27)	9.35	11.57
- ด้วยขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(0.84)	(0.54)	44.11	7.73	(1.53)	(1.89)
- ขาดทุนจากส่วนลดค่าเช่าจ่าย	(1.43)	(0.91)	(0.11)	(0.02)	0.90	1.11
- ขาดทุนจากการตัดจ่ายภาษีเงินได้	7.39	4.71	-	-	-	-
- ขาดทุน (กำไร)	(8.61)	(5.49)	-	-	(172.34)	(213.34)
ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน						
- ต้นทุนทางการเงิน	316.28	201.79	305.81	53.61	326.85	404.62
- กำไรจากการตัดจำหน่ายเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	(9.94)	(1.74)	-	-
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	82.56	52.67	(14.22)	(2.49)	(39.85)	(49.33)
- รายได้ค่าก่อสร้างรอเรียกเก็บ เพิ่มขึ้น (ลดลง)	3.77	2.41	75.77	13.28	(20.72)	(25.65)
- เงินประกันผลงานค่าก่อสร้าง เพิ่มขึ้น (ลดลง)	26.20	16.72	(29.10)	(5.10)	(10.81)	(13.38)
- กำไรจากการตัดจำหน่ายเงินประกันผลงานค่าก่อสร้าง	(2.31)	(1.47)	-	-	-	-
- โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา (เพิ่มขึ้น) ลดลง	309.32	197.35	693.03	121.48	240.77	298.06
- เงินมัดจำค่าที่ดิน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(113.50)	(72.41)	-	-	(64.00)	(79.23)
- สิทธิการเช่า (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(63.39)	(40.44)	(352.83)	(61.85)	(344.71)	(426.73)
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	0.21	0.13	0.36	0.06	0.38	0.47
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	32.39	20.66	0.16	0.03	1.24	1.54
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(110.91)	(70.76)	290.41	50.91	48.91	60.55
- เงินประกันการก่อสร้าง เพิ่มขึ้น (ลดลง)	4.30	2.74	9.83	1.72	15.02	18.59
- รายได้รับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง เพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	-	-	(4.34)	(5.37)
- ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ เพิ่มขึ้น (ลดลง)	62.99	40.19	71.51	12.53	(31.89)	(39.48)
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	20.11	12.83	(40.88)	(7.17)	71.69	88.75
- เงินประกันสาธารณูปโภค เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(0.01)	(0.01)	(0.07)	(0.01)	-	-
- หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(5.52)	(3.52)	(7.47)	(1.31)	(8.01)	(9.92)
(หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม					

	2567	ร้อยละ	2566	ร้อยละ	2565	ร้อยละ
- ขาดทุนจากการตัดจ่ายภาษีเงินได้	-	-	-	-	0.54	0.67
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	180.81	115.37	635.14	111.33	130.51	161.56
ดอกเบี้ยรับ	(4.61)	(2.94)	(5.24)	(0.92)	(1.82)	(2.25)
จ่ายเงินประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	-	-	-	-	(0.51)	(0.63)
จ่ายภาษีเงินได้	(19.46)	(12.43)	(59.42)	(10.42)	(47.40)	(58.68)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	156.74	100.00	570.48	100.00	80.78	100.00
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน						
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	0.84	0.15	108.20	(41.04)	2.11	(2.37)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์	(13.93)	(2.51)	(1.83)	0.69	(1.87)	2.10
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้	(0.07)	(0.01)	(0.22)	0.08	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.12)	(0.02)	(0.21)	0.08	(0.32)	0.36
รับดอกเบี้ย	4.61	0.83	5.23	(1.98)	1.83	(2.04)
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	563.72	101.56	(430.47)	142.17	(90.82)	101.95
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	555.05	100.00	(319.30)	100.00	(89.07)	100.00
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน						
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	-	-	3,497.90	(1,177.66)	3,150.00	(874.93)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนหุ้นกู้	(2,005.45)	261.23	(3,381.58)	1,138.50	(2,650.12)	736.08
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	-	-	150.00	(41.66)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนหุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	(150.00)	50.50	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	-	-	(63.35)	21.33	(61.40)	17.05
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	184.50	(24.03)	-	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	(74.00)	9.64	-	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	-	-	(1.20)	0.33
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,073.97	(270.15)	794.71	(267.56)	569.80	(158.26)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(474.93)	61.86	(622.88)	209.71	(974.34)	270.63
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	305.00	(39.73)	142.00	(47.81)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	(94.60)	12.32	(179.75)	60.52	(160.25)	44.51
เงินสดรับจากเงินกู้ระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	-	800.00	(269.34)	-	-
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	1.63	(0.21)	(213.22)	71.79	283.95	(78.87)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระค่าใช้จ่ายในการกู้เงิน	(21.44)	2.79	(15.58)	5.25	-	-
เงินสดจ่ายจากการกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	(5.00)	0.65	(5.00)	1.68	(5.00)	1.39

(หน่วย : ล้านบาท)	31 ธันวาคม					
	2567	ร้อยละ	2566	ร้อยละ	2565	ร้อยละ
เงินสดรับจากการกู้ยืมเงินระยะสั้นจากบริษัทอื่น	-	-	420.00	(141.40)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	-	-	(635.00)	213.79	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(8.63)	1.12	(9.53)	3.21	(27.99)	7.77
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(637.16)	83.00	(662.54)	223.06	(620.28)	172.29
จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	(11.59)	1.51	(13.20)	4.44	(13.20)	3.67
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(767.70)	100.00	(297.02)	100.00	(360.03)	100.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(55.91)		(45.84)		(368.32)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	89.27		135.11		503.43	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	33.36		89.27		135.11	

อัตราส่วนทางการเงิน		2567	2566	2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.20	1.67	1.42
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.05	0.10	0.09
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.01	0.03	0.03
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	8.52	12.66	16.51
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	42.82	28.83	22.11
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.15	0.31	0.34
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	2,442.75	1,192.59	1,058.90
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	1.16	2.93	4.53
ระยะเวลารวบรวมหนี้เฉลี่ย	วัน	314.67	124.47	80.58
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	31.57	23.35	29.33
อัตรากำไรสุทธิ	%	(30.44)	(13.87)	4.04
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	(15.94)	(12.22)	4.23
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	(0.74)	(0.79)	3.68
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	(2.33)	(2.80)	19.97
อัตราการใช้หนี้ของสินทรัพย์	เท่า	0.10	0.20	0.25
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	4.36	3.74	3.10
อัตราส่วนหนี้สินสถาบันการเงินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.11	0.40	0.43
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	3.42	2.73	2.42
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	(0.24)	(0.27)	1.56
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis)	เท่า	0.28	0.95	0.21
อัตราการใช้เงินปันผล	%	N/A	N/A	N/A

3) ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้หลักของบริษัทจะเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบด้วยรายได้จากการขายที่ดินและบ้านซึ่งรับรู้เมื่อได้รับชำระครบถ้วนตามสัญญาจะขายและได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว

สำหรับปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,276.14 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 ซึ่งมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,124.37 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 จำนวน 848.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 39.93 เนื่องจากจำนวนหน่วยที่โอนได้นั้นลดลงจากปีก่อนทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง เนื่องจากผลกระทบของสภาพเศรษฐกิจโดยรวมและโครงการแนวสูงโครงการใหม่ของบริษัทนั้นอยู่ในระหว่างการก่อสร้างจึงยังไม่สามารถรับรู้รายได้รายการขายอสังหาริมทรัพย์ได้ในปี 2567 รวมถึงการโอนที่ดินเปล่าที่เพิ่มขึ้นจำนวนเงิน 4.73 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566

สำหรับปี 2566 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,124.37 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 ซึ่งมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,946.77 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 822.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.91 เนื่องจากจำนวนหน่วยที่โอนได้นั้นลดลงจากปีก่อนทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง เนื่องจากผลกระทบของสภาพเศรษฐกิจโดยรวมและโครงการแนวสูงโครงการใหม่ของบริษัทนั้นอยู่ในระหว่างการก่อสร้างจึงยังไม่สามารถรับรู้รายได้รายการขายอสังหาริมทรัพย์ได้ในปี 2566 รวมถึงการโอนที่ดินเปล่าที่ลดลงจากปี 2565 เช่นเดียวกัน

สำหรับปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,946.77 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 ซึ่งมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,637.08 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากปี 2564 จำนวน 309.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.74 เนื่องจากการปรับราคาขายซึ่งเป็นไปตามนโยบายของผู้บริหารและการขายที่ดินเปล่าซึ่งมีอัตรากำไรที่สูง

ตารางรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2567 - 2565 ของบริษัท
โดยแยกตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์

ประเภท	รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์					
	2567		2566		2565	
	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
คอนโดมิเนียม	20	87.97	52	207.25	82	387.04
บ้านเดี่ยว	20	178.93	39	411.62	117	873.73
ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด	204	842.51	342	1,343.50	361	1,402.90
ที่ดิน	3	166.73	1	162.00	3	283.10
ยอดรวม	247	1,276.14	434	2,124.37	563	2,946.77
% เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	(43%)	(40%)	(23%)	(28%)	(16%)	12%

คอนโดมิเนียม

สำหรับปี 2567 บริษัทมีรายได้จากคอนโดมิเนียมเท่ากับ 87.97 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2566 ที่มีจำนวนเท่ากับ 207.25 ล้านบาท ลดลงจำนวน 119.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.55 สาเหตุหลักเนื่องจากโครงการใหม่ของบริษัทนั้นอยู่ระหว่างก่อสร้าง (โครงการ นาวาร์ เมกา และโครงการสุนทรีรา ราชดำริ) จึงทำให้ยังไม่สามารถรับรู้รายได้จากโครงการใหม่ได้ในปี 2567 ส่วนโครงการที่ยังมีสินค้าคงเหลืออยู่มาก ได้แก่ โครงการ เฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เมซอง รายได้ของโครงการนั้นลดลงจากปี 2566 เนื่องจากภาวะตลาดที่ค่อนข้างจำกัด การลดลงของกำลังซื้อจากตลาดต่างชาติที่เป็นกลุ่มลูกค้าหลัก รวมถึงอุปทานสินค้าประเภทคอนโดมิเนียมในทำเลสุขุมวิทมีค่อนข้างมาก มีการแข่งขันด้านราคาค่อนข้างสูง รวมถึงกำลังซื้อที่น้อยลงของลูกค้า และการอนุมัติสินเชื่อของธนาคารแก่ลูกค้ารายย่อยมีความเข้มงวดมากขึ้น

สำหรับปี 2566 บริษัทมีรายได้จากคอนโดมิเนียมเท่ากับ 207.25 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2565 ที่มีจำนวนเท่ากับ 387.04 ล้านบาท ลดลงจำนวน 179.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 46.45 สาเหตุหลักเนื่องจากโครงการใหม่ของบริษัทนั้นอยู่ระหว่างก่อสร้าง (โครงการ นาวาร์ เมกา และโครงการสุนทรีรา ราชดำริ) จึงทำให้ยังไม่สามารถรับรู้รายได้จากโครงการใหม่ได้ในปี 2566 ส่วนโครงการที่ยังมีสินค้าคงเหลืออยู่มาก ได้แก่ โครงการ เฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เมซอง รายได้ของโครงการนั้นลดลงจากปี 2565

เนื่องจากภาวะตลาดที่ค่อนข้างจำกัด การลดลงของกำลังซื้อจากตลาดต่างชาติที่เป็นกลุ่มลูกค้าหลัก รวมถึงอุปทานสินค้าประเภทคอนโดมิเนียมในทำเลสุขุมวิทมีค่อนข้างมาก มีการแข่งขันด้านราคาค่อนข้างสูง

สำหรับปี 2565 บริษัทมีรายได้จากคอนโดมิเนียมเท่ากับ 387.04 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2564 ที่มีจำนวนเท่ากับ 424.25 ล้านบาท ลดลงจำนวน 37.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.77 สาเหตุหลักเนื่องจากโครงการเอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 ทายอรับรู้อยู่ได้โอนปิดโครงการแล้วในไตรมาสที่ 4 ปี 2564 และยังไม่มีสินค้าชนิดเดียวกันทดแทนส่วนโครงการที่ยังมีสินค้าคงเหลืออยู่มาก ได้แก่ โครงการ เฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เมซอ จนถึงแม้ว่ารายได้ของโครงการจะเพิ่มขึ้นจากปี 2564 แต่เนื่องจากภาวะตลาดที่ค่อนข้างจำกัด ตลาดต่างชาติที่เป็นกลุ่มลูกค้าหลักมีความลำบากในการเข้ามาจับจองโครงการ รวมถึงอุปทานสินค้าประเภทคอนโดมิเนียมในทำเลสุขุมวิทมีค่อนข้างมาก มีการแข่งขันด้านราคาค่อนข้างสูง อีกทั้งตลาดต่างประเทศถูกจำกัดจากสถานการณ์ Covid-19 ทั้งนี้ บริษัทคาดการณ์ว่ารัฐบาลจะสามารถควบคุมการแพร่ระบาดของโควิด-19 ได้ดีขึ้น หลังมีการเปิดประเทศแล้ว ปัจจุบันประชาชนค่อนข้างคุ้นเคยกับการแพร่ระบาดของโควิด-19 รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์เริ่มกลับมาฟื้นตัวอีกครั้ง และในหลายประเทศที่เป็นกลุ่มลูกค้าเริ่มเปิดประเทศ ดังนั้นในไตรมาสที่ 3 ปี 2565 บริษัทได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ นาวาร์ เมกา มูลค่าโครงการรวมประมาณ 3,678 ล้านบาท จำนวน 2,040 ยูนิต

บ้านเดี่ยว

สำหรับปี 2567 บริษัทมีรายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 178.93 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2566 ที่มีจำนวนเท่ากับ 411.62 ล้านบาท ลดลงจำนวน 232.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.53 สาเหตุหลักเกิดจากจำนวนหน่วยโอนลดลง เนื่องจากกำลังซื้อที่น้อยลงของลูกค้าและการอนุมัติสินเชื่อของธนาคารแก่ลูกค้ารายย่อยมีความเข้มงวดมากขึ้น รวมถึงไม่มีโครงการใหม่ที่ได้เปิดตัวในปี 2567

สำหรับปี 2566 บริษัทมีรายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 411.62 ล้านบาท ลดลงจำนวน 462.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.89 จากปี 2565 ที่มีจำนวน 873.73 ล้านบาท สาเหตุหลักลดลงเกิดจากจำนวนหน่วยที่โอนได้นั้นลดลงจากปีก่อน ซึ่งเกิดจากยอดโอนในโครงการเดิมที่ได้เปิดตัวไปก่อนหน้านี้ปี 2566 นั้นลดลง ในขณะที่โครงการใหม่ที่ได้เปิดตัวในปี 2566 นั้นมีเพียง 1 โครงการซึ่งคือ เอเรน เอ็กซ์ บางน่านั้นมียอดโอนเพียง 48 ล้านในปี 2566

สำหรับปี 2565 บริษัทมีรายได้จากบ้านเดี่ยวเท่ากับ 873.73 ล้านบาท ลดลงจำนวน 124.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.49 จากปี 2564 ที่มีจำนวน 998.40 ล้านบาท สาเหตุหลักลดลงจำนวน 423.99 ล้านบาท จากโครงการ โคโมะ ปิ๊งก้า บางนา ที่เปิดตัวในไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 และได้รับกระแสตอบรับที่ดีทำให้ในปี 2564 มีโอนกรรมสิทธิ์เกือบทั้งโครงการ และรับรู้รายได้จำนวน 429.98 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นจากโครงการอื่นๆ จำนวน 299.32 ซึ่งเป็นโครงการที่ต่อเนื่องจากปีก่อน โดยสาเหตุหลักที่บริษัทสามารถโอนบ้านเดี่ยวได้เพิ่มขึ้นเนื่องจากวิถีชีวิตของผู้อยู่อาศัยได้เปลี่ยนไปจากการซื้อที่อยู่อาศัยแนวสูงมาเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ ในขณะที่ผู้อยู่อาศัยต้องอยู่บ้านท่ามกลางสถานการณ์โควิด -19 จึงมีความต้องการพื้นที่ใช้สอยที่กว้างขวาง และมีการแบ่งเป็นสัดส่วนที่ชัดเจน เป็นสาเหตุหลักที่ทำให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อบ้านเดี่ยวมากขึ้น

ทาวน์เฮ้าส์

สำหรับรายได้ของทาวน์เฮ้าส์ในปี 2567 มีจำนวน 842.51 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 ที่มีจำนวนเท่ากับ 1,343.50 ล้านบาท ลดลงจำนวน 500.99 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.29 สาเหตุหลักเกิดจากจำนวนหน่วยโอนลดลง เนื่องจากกำลังซื้อที่น้อยลงของลูกค้าและการอนุมัติสินเชื่อของธนาคารแก่ลูกค้ารายย่อยมีความเข้มงวดมากขึ้น รวมถึงไม่มีโครงการใหม่ที่ได้เปิดตัวในปี 2567

ในปี 2566 บริษัทเปิดโครงการใหม่ จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ โคโม้ โบทานิก้า 2 บางนา โครงการ เอเรน 2 สำหรับรายได้ของทาวน์เฮ้าส์ในปี 2566 มีจำนวน 1,343.50 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจากปี 2565 ที่มีรายได้จำนวน 1,402.90 ล้านบาท ลดลงจำนวน 59.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.23

ในปี 2565 บริษัทเปิดโครงการใหม่ จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ โคโม้ เบียงก้า 2 บางนา โครงการโนระ บางนา, โครงการโนระ กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ และโครงการเดอะวิเลจเลจ กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์ 3 สำหรับรายได้ของทาวน์เฮ้าส์ในปี 2565 มีจำนวน 1,402.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ที่มีรายได้จำนวน 1,090.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 312.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 28.67 สาเหตุหลักเพิ่มขึ้นจากโครงการที่เปิดใหม่ในปี 2565 ได้แก่ โครงการโคโม้ เบียงก้า 2 บางนา จำนวน 154.56 ล้านบาท โครงการโนระ บางนา จำนวน 148.55 ล้านบาท โครงการโนระ กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์ จำนวน 27.03 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นจากโครงการเอเรน ที่เปิดโครงการในไตรมาส 4 ปี 2564 และปิดโครงการในปี 2565 จำนวน 120.73 ล้านบาท

● อัตรากำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2567 และปี 2566 จำนวน 407.37 ล้านบาท และ 597.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 31.92 และ 28.12 ตามลำดับ โดยเป็นผลจากการลดลงของอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง เนื่องจากการแข่งขันในเรื่องของราคา รวมถึงกำไรขั้นต้นจากรายได้จากขายที่ดินเปล่าที่เพิ่มขึ้นจากปี 2566 เนื่องกำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินเปล่านี้มีอัตราที่สูงกว่า

บริษัทมีกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2566 และปี 2565 จำนวน 597.28 ล้านบาท และ 970.97 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.12 และ 32.96 ตามลำดับ โดยเป็นผลจากการลดลงของอัตรากำไรขั้นต้นทั้งในของโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง เนื่องจากการแข่งขันในเรื่องของราคา รวมถึงกำไรขั้นต้นจากรายได้จากขายที่ดินเปล่าที่ลดลงจากปี 2565 เนื่องกำไรขั้นต้นจากการขายที่ดินเปล่านี้มีอัตราที่สูงกว่า

บริษัทมีกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2565 และปี 2564 จำนวน 970.97 ล้านบาท และ 576.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 32.96 และ 21.88 ตามลำดับ อัตรากำไรขั้นต้นสูงขึ้นเนื่องจากการปรับราคาขายซึ่งเป็นไปตามกลยุทธ์ของบริษัท และบริษัทยังมีกำไรขั้นต้นที่สูงจากการขายที่ดินรอการพัฒนาอีกด้วย

● กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในปี 2567 บริษัทมีกำไรที่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 8.61 ล้านบาท บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้หลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาดวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เนื่องจากทรัพย์สินเปิดดำเนินการธุรกิจคอมมูนิตี มอลล์ ซึ่งยังไม่เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน (Highest Best Use) เนื่องจากมีอัตราว่างค่อนข้างสูง ดังนั้นทางบริษัท จึงมีความเห็นว่าวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นมูลค่าที่เหมาะสมกับทรัพย์สินในปัจจุบัน เพื่อสะท้อนมูลค่าและศักยภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันของทรัพย์สิน ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 22 มกราคม 2568

ในปี 2566 บริษัทไม่มีกำไร(ขาดทุน)ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในปี 2565 บริษัทมีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 172.34 ล้านบาท บริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากต้นทุน (Cost Approach) เนื่องจากทรัพย์สินเปิดดำเนินการธุรกิจคอมมูนิตี มอลล์

ซึ่งยังไม่เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน (Highest Best Use) เนื่องจากมีอัตราว่างค่อนข้างสูง ดังนั้นทางบริษัทจึงมีความเห็นว่าวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นมูลค่าที่เหมาะสมกับทรัพย์สินในปัจจุบัน เพื่อสะท้อนมูลค่าและศักยภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันของทรัพย์สิน ตามรายงานของผู้ประเมินราคาลงวันที่ 30 มิถุนายน 2565

● **ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย**

รายการ	2567		2566		2565	
	ล้านบาท	% ต่อยอดโอน	ล้านบาท	% ต่อยอดโอน	ล้านบาท	% ต่อยอดโอน
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,276.14		2,124.37		2,946.77	
ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย	219.07	17.17%	365.77	17.22%	335.15	11.37%
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	(146.70)	(0.05%)	30.62	5.85%	87.31	1.97%

สำหรับปี 2567 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 พบว่าบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายลดลง สาเหตุหลักมาจากการควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 112.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40.02 ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัท ได้แก่ ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายทางการตลาด และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายอื่น ๆ ทั้งนี้ในปี 2567 ส่วนค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่ลดลง 34.01 ล้านบาท ซึ่งแปรผันตามรายได้ที่ลดลง

สำหรับปี 2566 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 พบว่าบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 59.62 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.86 ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัท ได้แก่ ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายทางการตลาด และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายอื่น ๆ ทั้งนี้ในปี 2566 บริษัทได้มีการทำสื่อเพื่อประชาสัมพันธ์ผลิตภัณฑ์ใหม่หลายโครงการซึ่งส่วนใหญ่ที่เปิดตัวในปี 2566 รวมถึงโครงการศูนย์ราชการตำรวจซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่และอยู่ในระหว่างการก่อสร้างจึงยังไม่มีรายได้รับรู้ในปี 2566 ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะที่ลดลง 29 ล้านบาท ซึ่งแปรผันตามรายได้ที่ลดลง

สำหรับปี 2565 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 พบว่าบริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 79.76 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.08 ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัท ได้แก่ ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายทางการตลาด และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายอื่น ๆ ทั้งนี้ในปี 2565 บริษัทได้มีการทำสื่อเพื่อประชาสัมพันธ์ผลิตภัณฑ์ใหม่หลายโครงการซึ่งส่วนใหญ่จะเปิดตัวในปี 2565 ส่วนค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

● **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

รายการ	2567		2566		2565	
	ล้านบาท	% ต่อยอดโอน	ล้านบาท	% ต่อยอดโอน	ล้านบาท	% ต่อยอดโอน
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,276.14		2,124.37		2,946.77	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	364.33	28.55%	366.07	17.23%	392.62	13.32%
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	(1.74)	11.32%	(26.55)	3.91%	(6.94)	(1.83%)

สำหรับปี 2567 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 364.33 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 จำนวน 1.74 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2567 บริษัทบริหารค่าใช้จ่ายในการบริหารได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ซึ่งเป็นไปตามนโยบายของบริษัทในการลดค่าใช้จ่ายคงที่

สำหรับปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 366.07 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 26.55 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2566 บริษัทบริหารค่าใช้จ่ายในการบริหารได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ซึ่งเป็นไปตามนโยบายของบริษัทในการลดค่าใช้จ่ายคงที่

สำหรับปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 392.62 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 6.94 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2565 บริษัทบริหารค่าใช้จ่ายในการบริหารได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายบริหารนิติ ทั้งในส่วนของการจ่ายค่าจัดตั้งนิติ และค่าจ่ายส่วนกลางต่างๆ เนื่องจากมีการเร่งระบายสินค้าออก

● **ต้นทุนทางการเงิน**

สำหรับปี 2567 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 316.28 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2566 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 305.81 ล้านบาท โดยต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 10.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.42 เกิดจากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมธนาคาร ดอกเบี้ยหุ้นกู้ ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมบุคคลอื่นและบริษัทอื่น ที่บริษัทบันทึกเป็นต้นทุนโครงการได้ลดลง

สำหรับปี 2566 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 305.81 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2565 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 326.85 ล้านบาท โดยต้นทุนทางการเงินลดลง 21.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.44 เนื่องจากบริษัทมีจำนวนโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนามากกว่าปี 2565 ทำให้บริษัทสามารถบันทึกต้นทุนทางการเงินเป็นต้นทุนโครงการได้มากขึ้น

สำหรับปี 2565 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 326.85 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2564 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 353.50 ล้านบาท โดยต้นทุนทางการเงินลดลง 26.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.54 เนื่องจากบริษัทมีจำนวนโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนามากกว่าปี 2564 ทำให้บริษัทสามารถบันทึกต้นทุนทางการเงินเป็นต้นทุนโครงการได้มากขึ้น

● **กำไร(ขาดทุน)สุทธิ**

สำหรับปี 2567 บริษัทขาดทุนสุทธิจำนวน 426.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.44 ของรายได้รวม ในขณะที่ปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิจำนวน 374.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.87 ของรายได้รวม โดยบริษัทมีผลขาดทุนเพิ่มขึ้น 52.16 ล้านบาท โดยเกิดมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิจำนวน 374.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.87 ของรายได้รวม ในขณะที่ปี 2565 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 134.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.84 ของรายได้รวม โดยบริษัทมีผลขาดทุนเพิ่มขึ้น 508.55 ล้านบาท โดยหลัก ๆ เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทไม่มีผลกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2566

สำหรับปี 2565 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 134.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.84 ของรายได้รวม ในขณะที่ปี 2564 บริษัทขาดทุนสุทธิจำนวน 345.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.53 ของรายได้รวม โดยบริษัทมีกำไรเพิ่มขึ้น 479.83 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ที่บริษัทมีการเปิดโครงการใหม่ในไตรมาส 4 ปี 2564 และไตรมาส 2 ปี 2565 รวมทั้งบริษัทสามารถบริหารค่าใช้จ่ายในการบริหารได้มีประสิทธิภาพกว่าปีก่อน และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรมที่ยังไม่เกิดขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จากการเปลี่ยนวิธีพิจารณาการวัดมูลค่ายุติธรรมเพื่อให้สะท้อนการใช้ประโยชน์สูงสุดของสินทรัพย์

จากผลการดำเนินงานที่กล่าวมาข้างต้น เมื่อพิจารณาถึงอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไรของบริษัท (Profitability Ratio) ในปี 2567 พบว่าบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้น อัตรากำไรสุทธิ และอัตรามลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงอันเนื่องมาจากขาดทุนสุทธิที่เพิ่มขึ้น

4) ฐานะการเงิน

4.1 สินทรัพย์

หน่วย: ล้านบาท

	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2565
สินทรัพย์รวม	13,201.46	13,689.38	13,269.90
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	(487.92)	419.48	386.94
ร้อยละที่เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(3.56)	3.16	3.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 13,201.46 ล้านบาท ลดลงจำนวน 487.92 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งมีจำนวน 13,689.38 ล้านบาท โดยหลักลดลงจากเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันที่ลดลง 563.72 ล้านบาท เนื่องจากเป็นเงินสดที่ชำระคืนหุ้นกู้ และเพิ่มขึ้นจากการจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินในอนาคต จำนวน 113.50 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 13,689.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 419.48 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งมีจำนวน 13,269.90 ล้านบาท โดยหลักเพิ่มขึ้นจากการก่อสร้างโครงการศูนย์การค้าจำนวน 549.31 ล้านบาท เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันที่เพิ่มขึ้น 374.81 ล้านบาท เนื่องจากเป็นเงินสดที่อยู่ระหว่างการชำระคืนหุ้นกู้เพิ่มขึ้น แต่ในขณะที่โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่ลดลงจำนวน 316.12 ล้านบาท จากการที่บริษัทเร่งระบายสินค้าของโครงการที่ยังดำเนินต่อเนื่องจากปีก่อน และที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ ที่ลดลง 118.49 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการขายที่ดิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 13,269.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 386.94 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งมีจำนวน 12,882.94 ล้านบาท โดยหลักเพิ่มขึ้นจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

จำนวน 244.29 ล้านบาท เนื่องจากการรับโอนที่ดินโซนบางนา และที่ดินโซนไทรมา-รัตนวิเบศร์ เพื่อใช้พัฒนาโครงการแนวสูงจำนวน 2 แห่ง รวมถึงมีการเร่งงานก่อสร้างโครงการใหม่ที่เปิดตัวไปแล้วในไตรมาสที่ 2 และ 3 ปี 2565 และโครงการที่จะเปิดขายในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 เพิ่มขึ้นจากการก่อสร้างโครงการศูนย์การค้าจำนวน 459.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 172.34 ล้านบาท และลดลงจากเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 368.32 ล้านบาท

● เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

กระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ถึง 2565 เป็นดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

	2567	2566	2565
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการ (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	180.81	635.14	130.51
ดอกเบี้ยรับ	(4.61)	(5.24)	(1.82)
จ่ายเงินประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	-	-	(0.51)
จ่ายภาษีเงินได้	(19.46)	(59.42)	(47.40)
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	156.74	570.48	80.78
กระแสเงินสดจากการลงทุน	555.05	(319.30)	(89.07)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน	(767.70)	(297.02)	(360.03)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น/ (ลดลง) สุทธิ	(55.91)	(45.84)	(368.32)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดยกมาต้นงวด	89.27	135.11	503.43
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือปลายงวด	33.36	89.27	135.11

จากงบกระแสเงินข้างต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสด ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 55.91 ล้านบาท เกิดจากผลสุทธิของกิจกรรมการใช้เงินทั้ง 3 กิจกรรม (1) กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 156.74 ล้านบาท (2) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 555.05 ล้านบาท โดยหลักเกิดเงินสดที่ติดภาระค้ำประกันที่ลดลงจำนวน 563.72 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินสดที่อยู่ระหว่างการชำระคืนหุ้นกู้ และบริษัทจ่ายเงินซื้ออุปกรณ์เพิ่มเติมในระหว่างปี จำนวน 13.93 ล้านบาท (3) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 767.70 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 637.16 ล้านบาทสุทธิ กับเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นจำนวน 1,893.47 ล้านบาท และการชำระคืนหุ้นกู้ 2,005.45 ล้านบาท

จากงบกระแสเงินข้างต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสด ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 45.84 ล้านบาท เกิดจากผลสุทธิของกิจกรรมการใช้เงินทั้ง 3 กิจกรรม (1) กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 570.48 ล้านบาท สาเหตุส่วนใหญ่เกิดจากเงินสดรับสุทธิจากการขายและเงินสดจ่ายเพื่อก่อสร้างโครงการ (2) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 319.30 ล้านบาท โดยหลักเกิดเงินสดที่ติดภาระค้ำประกันที่เพิ่มขึ้นจำนวน 430.47 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินสดที่อยู่ระหว่างการชำระคืนหุ้นกู้ แต่อย่างไรก็ตามบริษัทมีการจำหน่ายอาคารที่ดินและอุปกรณ์ระหว่างปีซึ่งมีเงินสดรับสุทธิจำนวน 108.20 ล้านบาท (3) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 297.02 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการจ่ายดอกเบี้ยจำนวน 662.54 ล้านบาทสุทธิกับเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้น

จากงบกระแสเงินข้างต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสด ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 368.32 ล้านบาท เกิดจากผลสุทธิของกิจกรรมการใช้เงินทั้ง 3 กิจกรรม (1) กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 80.78 ล้านบาท (2) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 89.07 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันที่เพิ่มขึ้น (3) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 360.03 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น และจ่ายต้นทุนทางการเงิน

● โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

หน่วย: ล้านบาท

	2567	2566	2565
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	5,934.21	6,451.65	6,767.78
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	(517.44)	(316.13)	244.29

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ลดลงจำนวน 517.44 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี ในขณะที่ในปี 2567 บริษัทมีการซื้อและสร้างน้อยกว่าการจำหน่ายออก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ลดลงจำนวน 316.13 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี ในขณะที่ในปี 2566 บริษัทมีการซื้อและสร้างน้อยกว่าการจำหน่ายออก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา เพิ่มขึ้นจำนวน 244.29 ล้านบาท โดยหลักเป็นผลมากรับโอนที่ดินโซนบางนา และที่ดินโซนไทรมา-รัตนวิเศษ เพื่อใช้พัฒนาโครงการแนวสูงจำนวน 2 แห่ง รวมถึงมีการเร่งงานก่อสร้างโครงการใหม่ที่เปิดตัวไปแล้วในไตรมาสที่ 2-3 ปี 2565 และโครงการที่จะเปิดขายในไตรมาสที่ 1 ปี 2566

● เงินมัดจำที่ดิน

หน่วย: ล้านบาท

	2567	2566	2565
เงินมัดจำที่ดิน	113.50	-	-
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	113.50	-	(126.59)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินมัดจำที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 113.50 ล้านบาท เนื่องมาจากบริษัทจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินโซนราชพฤกษ์ ถนน 345

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทไม่มีเงินมัดจำที่ดิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินมัดจำที่ดินลดลงจำนวน 126.59 ล้านบาท เนื่องมาจากในระหว่างปีมีการรับโอนที่ดินโซนบางนา และโซนไทรมาแล้ว

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หน่วย: ล้านบาท

	2567	2566	2565
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	563.51	554.90	554.90
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	8.61	-	172.34

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 8.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.55 มีสาเหตุจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ปี 2566 ไม่มีการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 172.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 45.05 มีสาเหตุจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในงวดปัจจุบันอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนชื่อ พิกะเดลี แบงค็อก และไลฟ์สไตล์ คลับ (Life Style Club) ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนข้างต้นเป็นศูนย์สรรพสินค้าโดยจัดแบ่งพื้นที่สำหรับให้เช่า

บริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของโครงการ พิกะเดลี แบงค็อก ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้หลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาดวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เนื่องจากทรัพย์สินเปิดดำเนินการธุรกิจคอมมูนิตีมอลล์ ซึ่งยังไม่เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน (Highest Best Use) เนื่องจากมีอัตราว่างค่อนข้างสูง ดังนั้นทางบริษัทจึงมีความเห็นว่าวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นมูลค่าที่เหมาะสมกับทรัพย์สินในปัจจุบัน เพื่อสะท้อนมูลค่าและศักยภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันของทรัพย์สิน

โครงการไลฟ์สไตล์ คลับ ประเมินราคาโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัท

● ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

หน่วย: ล้านบาท

	2567	2566	2565
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	495.84	496.21	614.71
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	(0.37)	(118.50)	(21.49)

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ลดลงจากปี 2566 โดยหลักเกิดจากการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคาสะสมที่เพิ่มขึ้นในระหว่างปี

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ลดลงจากปี 2565 โดยหลักเกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในระหว่างปี

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ลดลงจากปี 2564 โดยหลักเกิดจากค่าเสื่อมราคาสะสมที่เพิ่มขึ้นในระหว่างปี

สินทรัพย์สิทธิการใช้

	2567	2566	2565
สินทรัพย์สิทธิการใช้	283.18	282.72	305.97
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	0.46	(23.25)	(142.26)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีสินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 283.18 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 พบว่าเพิ่มขึ้น 0.46 ล้านบาท เป็นผลมาจากเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญา จำนวน 5.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นในระหว่างปี 21.64 ล้านบาท และลดลงจากค่าเสื่อมราคาระหว่างปีจำนวน 15.67 ล้านบาท วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สินทรัพย์สิทธิการใช้แบ่งเป็น ค่าเช่าที่ดินบริเวณถนนราชดำริของโครงการศูนย์ทรียาจำนวน 263.66 ล้านบาท ค่าเช่าที่ดิน 3.54 ล้านบาท ค่าเช่าอุปกรณ์และยานพาหนะ 15.98 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีสินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 282.72 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 พบว่าลดลง 23.25 ล้านบาท เป็นผลมาจากค่าเสื่อมราคาระหว่างปีจำนวน 19 ล้าน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีสินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 305.97 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 พบว่าลดลง 142.26 ล้านบาท เป็นผลมาจากเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญา จำนวน 137.28 ล้านบาท และลดลงจากค่าเสื่อมราคา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สินทรัพย์สิทธิการใช้แบ่งเป็นค่าเช่าที่ดินบริเวณถนนราชดำริของโครงการศูนย์ทรียาจำนวน 289.81 ล้านบาท ค่าเช่าที่ดิน 4.45 ล้านบาท ค่าเช่าอุปกรณ์และยานพาหนะ 11.71 ล้านบาท

● สิทธิการเช่า

หน่วย: ล้านบาท

	2567	2566	2565
สิทธิการเช่า	2,925.52	2,695.85	2,146.54
เพิ่มขึ้น/ (ลดลง) จากปีก่อน	229.67	549.31	459.54

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สิทธิการเช่าเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 229.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.52 โดยเพิ่มขึ้นจากงานระหว่างก่อสร้าง และต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของสิทธิการเช่าของโครงการศูนย์ทรียา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สิทธิการเช่าเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 549.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.59 โดยเพิ่มขึ้นจากงานระหว่างก่อสร้าง และต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของสิทธิการเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สิทธิการเช่าเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 459.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.24 โดยเพิ่มขึ้นจากงานระหว่างก่อสร้าง และต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของสิทธิการเช่า

4.2 หนี้สินและแหล่งที่มาของเงินทุน

หน่วย: ล้านบาท

	2567	2566	2565
หนี้สินรวม	10,738.27	10,803.23	10,031.15
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากปีก่อน	(64.96)	772.08	256.85

เงินกู้ยืมและหุ้นกู้

	2567	2566	2565
ส่วนที่หมุนเวียน:			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	37.36	35.73	463.95
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	110.50	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	10.00	15.00	20.00
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,297.33	674.12	461.12
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,294.80	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	66.65	77.00	17.75
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	149.19
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	1,926.01	2,954.55
รวมส่วนที่หมุนเวียน	3,816.64	2,727.86	4,066.56
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน:			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	110.00	1,396.83	610.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	87.81	119.75	160.91
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	277.65	65.00	162.00
หุ้นกู้	4,589.10	4,636.00	3,505.52
รวมส่วนที่ไม่หมุนเวียน	5,064.56	6,217.58	4,438.43
รวมเงินกู้ยืมและหุ้นกู้	8,881.20	8,945.44	8,504.99

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทหนี้สินรวมลดลงจากปี 2566 จำนวน 64.96 ล้านบาท โดยหลักมาจากหุ้นกู้ที่ลดลงจำนวน 1,972.91 ล้านบาท ในขณะที่ เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นและบริษัทอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 315.76 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 1,591.27 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 772.07 ล้านบาท โดยหลักมาจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นที่เพิ่มขึ้นจำนวน 317.43 ล้านบาท เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นและบริษัทอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 841.08 ล้านบาท ในขณะที่หุ้นกู้ลดลงจำนวน 47.25 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 256.36 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 256.85 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 283.95 ล้านบาท หนี้กู้ยืมเพิ่มขึ้นจำนวน 502.53 ล้านบาท หนี้กู้ระยะสั้น เพิ่มขึ้นจำนวน 149.19 ล้านบาท ในขณะที่เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นลดลงจำนวน 160.25 ล้านบาท ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่นลดลงจำนวน 49.42 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่าลดลงจำนวน 158.54 ล้านบาท

● เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 1.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.56

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลงจากปี 2565 จำนวน 428.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 92.30 เนื่องจากการปรับสัดส่วนการกู้ยืมให้เป็นรูปแบบของการกู้ยืมระยะยาวเพื่อการพัฒนาโครงการมากขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 283.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 157.75 เนื่องจากบริษัทได้ออกตั๋วสัญญาสัญญาใช้เงินเพิ่มขึ้นจำนวน 247.21 ล้านบาท

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 1,591.27 ล้านบาท จากปี 2566 หรือคิดเป็นร้อยละ 200.44 ทั้งนี้เป็นผลมาจากการกู้ยืมเพิ่มเติมในระหว่างปี เพื่อพัฒนาโครงการ ชำระหนี้กู้ยืมที่ครบกำหนดไถ่ถอนและเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 159.96 ล้านบาท จากปี 2565 หรือคิดเป็นร้อยละ 25.72 ทั้งนี้เป็นผลมาจากการกู้ยืมเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง 404.54 ล้านบาท จากปี 2564 หรือคิดเป็นร้อยละ 39.41 ทั้งนี้เป็นผลมาจากจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวตามเงื่อนไขในสัญญาจำนวน 974.34 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าการกู้ยืมเพิ่มเติมในระหว่างปีจำนวน 569.80 ล้านบาท

● เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 344.30 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 พบว่าเพิ่มขึ้น 202.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 142.46 เกิดจากการกู้ยืมเพิ่มเติม และชำระคืนในระหว่างปี และต้องชำระคืนเงินต้นส่วนที่เหลือทั้งหมดภายในปี 2572

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 142 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 พบว่าลดลง 37.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21 จากการชำระคืนในระหว่างปี และต้องชำระคืนเงินต้นส่วนที่เหลือทั้งหมดภายในปี 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 179.75 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2564 พบว่าลดลง 160.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 47.13 จากการชำระคืนในระหว่างปี และต้องชำระคืนเงินต้นส่วนที่เหลือทั้งหมดภายในปี 2568

เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นจำนวน 1,414.80 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นจำนวน 10 ล้านบาท บริษัทต้องชำระคืนทั้งหมดในปี 2568 และเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น 1,404.80 ล้านบาท ซึ่งบริษัทต้องชำระคืนเงินต้นภายในปี 2569

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นจำนวน 1,411.83 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นจำนวน 15 ล้านบาท บริษัทต้องชำระคืนทั้งหมดในปี 2566 และเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น 1,396.83 ล้านบาท ซึ่งบริษัทต้องชำระคืนเงินต้นภายในปี 2569

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นจำนวน 630.00 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นจำนวน 20.00 ล้านบาท บริษัทต้องชำระคืนทั้งหมดในปี 2566 และเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น 610.00 ล้านบาท ซึ่งบริษัทต้องชำระคืนเงินต้นภายในปี 2569

หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหุ้นกู้ จำนวน 4,589.10 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2566 จำนวน 1,972.91 ล้านบาท เกิดมาจากการไถ่ถอนหุ้นกู้ในระหว่างปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหุ้นกู้ จำนวน 6,562.01 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 101.94 ล้านบาท เกิดมาจากการออกจำหน่ายหุ้นกู้เพิ่มเติมในปี 2566 จำนวน 3,497 ล้านบาท แต่ในขณะเดียวกันมีหุ้นกู้ที่ไถ่ถอนในระหว่างปีจำนวน 3,531.58 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหุ้นกู้ จำนวน 6,460.07 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 502.53 ล้านบาท เกิดมาจากการออกจำหน่ายหุ้นกู้เพิ่มเติมในปี 2565 จำนวน 3,150.00 ล้านบาท และมีส่วนลดมูลค่าหุ้นกู้จำนวน 53.55 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นกู้ที่ชดเชยผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ แต่ในขณะเดียวกันมีหุ้นกู้ที่ไถ่ถอนในระหว่างปีจำนวน 2,650.12 ล้านบาท

4.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทมีจำนวน 2,463.19 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 จำนวน 422.96 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.65 โดยหลักลดลงจากผลขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีจำนวน 409.72 ล้านบาท และลดลงจากดอกเบี้ยของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 13.23 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทมีจำนวน 2,886.15 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 352.60 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.89 โดยหลักลดลงจากผลขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีจำนวน 339.41 ล้านบาท และลดลงจากดอกเบี้ยของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 13.20 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทมีจำนวน 3,238.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 130.11 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.19 โดยหลักเพิ่มขึ้นจากผลกำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีจำนวน 143.36 ล้านบาท และลดลงจากดอกเบี้ยของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 13.25 ล้านบาท

สภาพคล่อง

หน่วย: ล้านบาท

	2567	2566	2565
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	180.81	635.14	130.51
ดอกเบี้ยรับ	(4.61)	(5.24)	(1.82)
จ่ายเงินประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	-	-	(0.51)
รับคืนภาษีเงินได้	-	-	-
จ่ายภาษีเงินได้	(19.46)	(59.42)	(47.40)
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	156.74	570.48	80.78

กระแสเงินสดรวมจากการดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน 156.74 ล้านบาท ซึ่งลดลง 413.74 ล้านบาท จากปี 2566 ที่มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน 570.48 ล้านบาท สาเหตุส่วนใหญ่เกิดจากเงินสดรับสุทธิจากการขายและเงินสดจ่ายเพื่อก่อสร้างโครงการลดลงจำนวน 207.77 ล้านบาท ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 96.77 ล้านบาทและเจ้าหนี้การค้าที่ลดลงจำนวน 391.37 ล้านบาท

กระแสเงินสดรวมจากการดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน 570.48 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 489.70 ล้านบาท จากปี 2565 ที่มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน 80.78 ล้านบาท สาเหตุส่วนใหญ่เกิดจากเงินสดรับสุทธิจากการขายและเงินสดจ่ายเพื่อก่อสร้างโครงการจำนวน 340.20 ล้านบาทและเจ้าหนี้การค้าที่เพิ่มขึ้นจำนวน 288.39 ล้านบาท

กระแสเงินสดรวมจากการดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน 80.78 ล้านบาท ซึ่งลดลง 904.43 ล้านบาท จากปี 2564 ที่มีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน 985.21 ล้านบาท สาเหตุหลักลดลงจากการโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา จำนวน 1,076.34 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการรับโอนที่ดิน และเร่งงานก่อสร้างโครงการที่เปิดขายใหม่ในปี 2565 และลดลงจากการปรับปรุงรายการกระแสเงินสดด้วยการปรับปรุงสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 344.72 ล้านบาท (ซึ่งเดิมแสดงไว้เป็นกิจกรรมลงทุน) และจากกำไรสุทธิสำหรับปีจำนวน 134.27 ล้านบาท

หน่วย: ล้านบาท

	2567	2566	2565
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	555.05	(319.30)	(89.07)

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสำหรับปี 2567 จำนวน 555.05 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 874.35 ล้านบาท โดยหลักเกิดเงินสดที่ติดภาระค้ำประกันที่ลดลงจำนวน 563.72 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินสดที่ชำระคืนหุ้นกู้ และบริษัทจ่ายเงินซื้ออุปกรณ์เพิ่มในระหว่างปี จำนวน 13.93 ล้านบาท

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสำหรับปี 2566 จำนวน 319.30 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 230.23 ล้านบาท โดยหลักเกิดเงินสดที่ติดภาระค่าประกันที่เพิ่มขึ้นจำนวน 430.47 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินสดที่อยู่ระหว่างการชำระคืนหุ้นกู้ แต่อย่างไรก็ตามบริษัทมีการจำหน่ายอาคารที่ดินและอุปกรณ์ระหว่างปีซึ่งมีเงินสดรับสุทธิจำนวน 108.20 ล้านบาท

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสำหรับปี 2565 จำนวน 89.07 ล้านบาท โดยลดลงจากปี 2564 จำนวน 220.42 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2564 บริษัทซื้อที่ดินที่ตั้งอาคารสำนักงานของบริษัท จำนวน 200 ล้านบาท แต่ในปี 2565 ไม่มีการซื้อ ที่ดิน อาคาร หรืออุปกรณ์ที่มีมูลค่าสูง

หน่วย: ล้านบาท

	2567	2566	2565
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(767.70)	(297.02)	(360.03)

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปี 2567 จำนวน 767.70 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 470.68 ล้านบาท โดยหลักจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 1,421.34 ล้านบาท เงินกู้ยืมกรรมการเพิ่มขึ้น 110.50 ล้านบาท เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น จำนวน 214.85 ล้านบาท เงินกู้ยืมบริษัทอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 463.15 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นลดลง 800.00 ล้านบาท ในขณะที่หุ้นกู้ลดลงจากการชำระคืนเงิน จำนวน 1,908.41 ล้านบาท

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปี 2566 จำนวน 297.02 ล้านบาท โดยลดลงจากปี 2565 จำนวน 63.01 ล้านบาท โดยหลักจากเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นและบริษัทอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 841.08 ล้าน ในขณะที่หุ้นกู้ลดลงจำนวน 47.25 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลงจำนวน 256.36 ล้านบาท

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปี 2565 จำนวน 360.03 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 110.29 ล้านบาท โดยหลักเพิ่มขึ้นจากเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 531.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้ระยะสั้นสุทธิ จำนวน 148.79 ล้านบาท และลดลงจากชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 404.53 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าปี 2564 ที่มีเงินสดจ่ายชำระคืนสุทธิจำนวน 152.66 ล้านบาท และลดลงจำนวน 610.00 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2564 รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงินที่สำคัญ

การวิเคราะห์อัตราส่วนสภาพคล่อง

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 1.20 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 1.67 เท่า โดยลดลง 0.47 เท่า เนื่องจากบริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนที่ลดลง โดยหลักๆจากมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่ลดลงเนื่องจากบริษัทได้มีการระบายสินค้าคงเหลือที่พร้อมขายออกไปในระหว่างปีที่ผ่านมา ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นและสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 0.05 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่ 0.10 เท่า โดยลดลง 0.05 เท่า เนื่องจากสินทรัพย์หมุนเวียนลดลงในรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และลูกหนี้การค้า

และลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่แล้ว จึงส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วลดลง

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 1.67 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 1.42 เท่า โดยเพิ่มขึ้น 0.25 เท่า เนื่องจากบริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนลดลงในสัดส่วนที่น้อยกว่าหนี้สินหมุนเวียนที่ลดลง โดยสาเหตุหลักของสินทรัพย์หมุนเวียนที่ลดลงมาจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และรายได้ค่าก่อสร้างรอเรียกเก็บ ส่วนหนี้หมุนเวียนที่ลดลงมาจากหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 0.10 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ 0.09 เท่า

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 1.42 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 1.83 เท่า โดยลดลง 0.41 เท่า เนื่องจากบริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนลดลงเล็กน้อย ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น โดยสาเหตุหลักหนี้สินหมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นมาจากหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 0.09 เท่า และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 0.22 เท่า ด้วยสาเหตุที่กล่าวไว้ย่อหน้าข้างต้น บริษัทมีเงินสด สินทรัพย์หมุนเวียนลดลง ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่แล้ว จึงส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วลดลง

การวิเคราะห์อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย -0.24 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ -0.27 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งมีค่าต่ำกว่า 1 เท่า ทั้งนี้ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเกิดจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย หาดด้วยดอกเบี้ยจ่าย เนื่องจากใน ปี 2567 บริษัทขาดทุนก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย เท่ากับ 77.23 ล้านบาท ซึ่งลดลงจำนวน 6.10 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 7.32 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยปี 2566 มีขาดทุนก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย 83.33 ล้านบาท ส่วนปี 2565 ที่มีผลกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ 508.99 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และเพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis) เป็น 0.28 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 0.95 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยลดลง 0.67 เท่า เนื่องจาก ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานลดลง ก่อนดอกเบี้ยจ่าย

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย -0.27 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 1.56 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ทั้งนี้ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเกิดจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย หาดด้วยดอกเบี้ยจ่าย เนื่องจากใน ปี 2566 บริษัทมีขาดทุนก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ซึ่งลดลงจำนวน 592.33 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 116.37 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยปี 2566 มีขาดทุนก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย 83.33 ล้านบาท ส่วนปี 2565 ที่มีผลกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ 509 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทไม่มีรายการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis) เป็น 0.95 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 0.21 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยเพิ่มขึ้น 0.74 เท่า เนื่องจาก ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2565

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย 1.56 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 0.18 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ทั้งนี้ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเกิดจากกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย หักด้วยดอกเบี้ยจ่าย เนื่องจากใน ปี 2565 กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 444.73 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 692 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยปี 2565 มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย 509 ล้านบาท ส่วนปี 2564 ที่มีผลกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ 64.27 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อัตราภาษีที่ดินและกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Cash Basis) เป็น 0.21 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 1.80 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยลดลง 1.59 เท่า เนื่องจาก ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีลดลงเมื่อเทียบกับปี 2564

การวิเคราะห์อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 4.36 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 3.74 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุมาจากส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลงจากผลขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีจำนวน 409.72 ล้านบาท และลดลงจากดอกเบี้ยของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น 13.23 ล้านบาท

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 3.74 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 3.10 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุมาจาก หนี้สินของบริษัทเพิ่มขึ้น ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ลดลง

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็น 3.10 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 3.14 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ทั้งนี้การลดลงของอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีสาเหตุมาจาก หนี้สินรวมและที่ส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่ไม่แตกต่างจากปีก่อน โดยหนี้สินของบริษัทที่เพิ่มขึ้น เป็นผลมาจากเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น และหุ้นกู้ ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นนั้นเพิ่มขึ้นจากผลกำไรในปี และลดลงการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายหุ้น

การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดมติ

บริษัทมีหน้าที่ตามข้อกำหนดมติที่จะต้องดำรงหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไว้ไม่ให้เป็น 3:1 เท่า เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดมติข้อเรื่องเงื่อนไขทางการเงิน ระบุให้หนี้สินสุทธิที่นำมาคำนวณต้องหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว และเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน สำหรับหุ้นกู้

อย่างไรก็ตามจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2567 มีมติอนุมัติให้ขยายอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น จากเดิม 3:1 เท่า เป็น 7:1 เท่า เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการลงทุนของบริษัทในอนาคต และบริษัทอยู่ระหว่าง

เจรจากับสถาบันการเงินและ/หรือธนาคารพาณิชย์รายอื่นๆ เพื่อขอปรับเงื่อนไขดังกล่าวให้สอดคล้องกันกับหน้าที่ตามข้อกำหนดสิทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้ดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 3.38 เท่า ตามหน้าที่ในข้อกำหนดสิทธิฯ เรื่อง เงื่อนไขทางการเงิน

อย่างไรก็ตามบริษัทได้เตรียมมาตรการทางการเงินรองรับดังนี้ คือ 1) แผนเงินทุน 2) แผนการชำระคืนหนี้สถาบัน การเงินบางส่วน และ 3) แผนการคืนตราสารหนี้ทั้งระยะสั้นและหรือระยะยาวบางส่วน เพื่อดำรงอัตราส่วนดังกล่าว และบริษัท ยังมีนโยบายที่จะรักษาสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และโครงสร้างเงินทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม 4) เร่งการขาย และการโอนกรรมสิทธิ์โครงการสร้างเสร็จพร้อมโอนทั้งโครงการแนวราบและโครงการแนวสูง ด้วยการจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขาย และประชาสัมพันธ์โครงการเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้ามากขึ้น รวมถึงการควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารอย่างเหมาะสมบริษัท คาดว่ามาตรการดังกล่าวจะเพิ่มยอดรับรู้รายได้ และลดค่าใช้จ่ายลง. ทำให้กำไรของบริษัทสูงขึ้นและอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวลดลงและโครงสร้างเงินทุนอยู่ในสัดส่วนที่เหมาะสม

การกู้ยืมของบริษัท

รายการกู้ยืม บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ในช่วงปี 2565 – 2567 มีดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

	2567	2566	2565
ตัวสัญญาใช้เงิน	-	-	427
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	2,385	794	622
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	149
หุ้นกู้	4,589	6,562	6,460
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	344	142	180
เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น	1,415	1,412	630
เงินกู้ยืมกรรมการ	111	-	-
รวม	8,844	8,910	8,468

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีหรือสำนักงานที่ผู้สอบบัญชีสังกัด ในรอบปี 2565 ถึง ปี 2567 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	สำนักงานสอบบัญชี		
	บริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด	บริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด	บริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด
รายละเอียด	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	1,480,000	1,540,000	1,480,000
บริษัทย่อย	1,797,000	1,810,000	1,630,000
รวม	3,277,000	3,350,000	3,110,000

2) ค่าบริการอื่น

บริษัทและบริษัทย่อยมีการรับบริการอื่นจากสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานที่ผู้สอบบัญชีสังกัดในรอบปี 2567 จำนวน 282,497 บาท

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท	: บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107546000431
โทรศัพท์	: 02-798-9999
โทรสาร	: 02-798-9990
Call Center	: 1797
เว็บไซต์	: http://www.areeya.co.th/
ทุนจดทะเบียน	: 1,200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	: 980,000,000 บาท

บริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	: บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: บริการหลังการขายด้านอสังหาริมทรัพย์และปล่อยเช่า
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105547117047
โทรศัพท์	: 02-798-9999
โทรสาร	: 02-798-9990
ทุนจดทะเบียน	: 10,000,000 บาท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99)

ชื่อบริษัท	: บริษัท วัน อีพ จำกัด
ประเภทธุรกิจ	: บริการรับเหมาก่อสร้าง
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105550125381
โทรศัพท์	: 02-798-9999
โทรสาร	: 02-798-9990
ทุนจดทะเบียน	: 210,000,000 บาท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99)

ชื่อบริษัท : บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และบริหารนิติบุคคล
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท : 0105551013404
โทรศัพท์ : 02-798-9999
โทรสาร : 02-798-9990
ทุนจดทะเบียน : 65,000,000 บาท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99)

ชื่อบริษัท : บริษัท คูสเปช จำกัด
ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท : 0105551096733
โทรศัพท์ : 02-798-9999
โทรสาร : 02-798-9990
ทุนจดทะเบียน : 120,000,000 บาท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99)

ชื่อบริษัท : บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด
ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท : 0105552008129
โทรศัพท์ : 02-798-9999
โทรสาร : 02-798-9990
ทุนจดทะเบียน : 65,000,000 บาท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99)

ชื่อบริษัท : บริษัท ซิลส์เปช จำกัด
ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท : 0105553039931
โทรศัพท์ : 02-798-9999
โทรสาร : 02-798-9990
ทุนจดทะเบียน : 160,000,000 บาท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99)

ชื่อบริษัท : บริษัท อารียา ฮอลพิทอลลิตี จำกัด
ประเภทธุรกิจ : ร้านอาหารและบริการ
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท : 0105557141625
โทรศัพท์ : 02-798-9999
โทรสาร : 02-798-9990
ทุนจดทะเบียน : 10,000,000 บาท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99)

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

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

ชื่อบริษัท : บจก. เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์
ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท : 0105563002909
โทรศัพท์ : 02-798-9999
โทรสาร : 02-798-9990
ทุนจดทะเบียน : 50,000,000 บาท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99)

ชื่อบริษัท : บริษัท มอริโรว์ 1 จำกัด
ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท : 0105563003051
โทรศัพท์ : 02-798-9999
โทรสาร : 02-798-9990
ทุนจดทะเบียน : 500,000,000 บาท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99)

ชื่อบริษัท : บริษัท ดำริ เรสซิเดนซ์ จำกัด
ประเภทธุรกิจ : พัฒนาโครงการที่พักอาศัย และการให้บริการด้านอื่นๆ
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท : 0105564144731
โทรศัพท์ : 02-798-9999
โทรสาร : 02-798-9990
ทุนจดทะเบียน : 2,000,000,000 บาท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99)

ชื่อบริษัท : บริษัท เอ เรน จำกัด
ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท : 0105565168081
โทรศัพท์ : 02-798-9999
โทรสาร : 02-798-9990
ทุนจดทะเบียน : 1,000,000 บาท (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97)

นายทะเบียนหลักทรัพย์

ชื่อบริษัท : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง
กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : 02-009-9000
โทรสาร : 02-009-9991

ที่ปรึกษาทางกฎหมาย

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

ผู้สอบบัญชี

ชื่อบริษัท : บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด
ผู้สอบบัญชี : นางสาวโชติมา กิจศิริกร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7318 หรือ
นางสาววันนิสา งามบัวทอง ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 6838 หรือ
นางสาวชุตินันท์ กอประเสริฐถาวร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9201 หรือ
นายสุวัฒน์ มณีกนกสกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8134 หรือ
นางสาวสุลลิต อาดสว่าง ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 7517
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : 178 อาคารธรรมนิติ ชั้น 6-7 ซอยเพิ่มทรัพย์ (ประชาชื่น 20) ถนนประชาชื่น แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร 10800
โทรศัพท์ : 02-596-0500
โทรสาร : 02-596-0539

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้

บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ชั่น พาร์ตเนอร์ จำกัด (มหาชน)

สถานที่ตั้ง : เลขที่ 942/81 ซาญอิสสระทาวเวอร์ 1 ชั้น 2 ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

โทรศัพท์ : 02-660-6688

โทรสาร : 02-660-6687

บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

สถานที่ตั้ง : เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซี ชั้น 9, 18, 39, 52 ออลซีซั่นเพลส ถนนวิทยุ
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ : 02-351-1800

โทรสาร : -

บริษัทหลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน)

สถานที่ตั้ง : เลขที่ 132 อาคารสินธร ทาวเวอร์ 1 ชั้น 2, 3 ทาวเวอร์ 3 ชั้น 17, 18, 20
ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ : 02-205-7084 และ 02-205-7086

โทรสาร : -

บริษัทหลักทรัพย์ เอเอสแอล จำกัด

สถานที่ตั้ง : เลขที่ 888/1 ถนนคลองลำเจียก แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม
กรุงเทพมหานคร 10230

โทรศัพท์ : 02-257-0720 และ 02-508-1567

โทรสาร : 02-508-0818

บริษัทหลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)

สถานที่ตั้ง : เลขที่ 46/7 อาคารรุ่งโรจน์ธนกุล ชั้น 11-12 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วย
ขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ : 02-820-0483-5

โทรสาร : 02-820-0208

บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์เสียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

สถานที่ตั้ง : เลขที่ 130-132 อาคารสินธรทาวเวอร์ 1 ชั้น 2, 3 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ : 02-659-5272-3

โทรสาร : 02-627-3478

บริษัทหลักทรัพย์ สยามเวลธ์ จำกัด

สถานที่ตั้ง : เลขที่ 10/39 อาคารเดอะเทรนนิตี้พลาซ่า ชั้น 1 เอ ซอยสุขุมวิท 13 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ : 02-430-6543

โทรสาร : 02-430-6541

บริษัทหลักทรัพย์ ฟิลลิป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

สถานที่ตั้ง : เลขที่ 849 อาคารวรวัฒน์ ชั้น 11 ห้อง 1101, 1102, 1104, ชั้น 14 ห้อง 1404 และชั้น 15 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500

โทรศัพท์ : 02-635-1700

โทรสาร : 02-635-1615

บริษัทหลักทรัพย์ คิงส์ฟอร์ด จำกัด (มหาชน)

สถานที่ตั้ง : เลขที่ 540 อาคารเมอริควีทาวเวอร์ ชั้น 7 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ : 02-033-6029

โทรสาร : 02-033-6003

บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด

สถานที่ตั้ง : เลขที่ 127 อาคารเกษรทาวเวอร์ ชั้น 14-16 ถนนราชดำริ

แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ : 02-009-8000

โทรสาร : -

บริษัทหลักทรัพย์ บลูเบลล์ จำกัด

สถานที่ตั้ง : จำกัด สำนักงานตั้งอยู่ที่ เลขที่ 1 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ชั้น 25 ถนน
สาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ : 02-249-2999

โทรสาร : -

นายทะเบียนหุ้นกู้

ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

สถานที่ตั้ง : เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 02-626-7503

โทรสาร : 02-626-7543

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด

สถานที่ตั้ง : เลขที่ 175 อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้นที่ 3/1 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่ง
มหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ : 02-680-1219

โทรสาร : -

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมี มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูก บริษัทอื่นและบุคคลธรรมดาฟ้องร้องรวม 25 คดี จากการ ผิดสัญญา การเรียกร้องค่าเสียหายและอื่นๆ โดยมีทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องและอาจเรียกได้เป็นจำนวนเงิน 230.18 ล้านบาท ขณะนี้คดีความอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล โดยมี 2 คดีที่ศาลอุทธรณ์ได้พิพากษาให้บริษัท และกลุ่มบริษัทชำระเงินเป็นจำนวนเงินรวม 11.90 ล้านบาท ซึ่งบริษัทอยู่ระหว่างอุทธรณ์คำพิพากษา อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของบริษัท คาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญ ดังนั้นบริษัทและกลุ่มบริษัทจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในงบการเงิน

การควบคุมกำกับดูแลกิจการ

วัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัท

จากสถานะถดถอยของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทเองยังมีจุดแข็งในหลาย ๆ ด้าน เช่น แบบบ้านและฟังก์ชันการใช้งานที่มีประสิทธิภาพ ยังมีบ้านพร้อมขาย คุณภาพบ้านสูง แต่ในเวลาเดียวกันก็มีจุดอ่อนในบางด้าน เช่น ต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับปัญหาเศรษฐกิจโดยรวมไม่เอื้ออำนวย อัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น ปัญหาความไม่มั่นคงในหน้าที่การงาน ทำให้ลูกค้าไม่กล้าที่จะสร้างภาระ

บริษัทจึงวาง **แผนระยะสั้น** ด้วยการลดภาระของลูกค้า โดยจัดโปรแกรมพิเศษที่มีความยืดหยุ่น และสามารถให้คำปรึกษา และช่วยลูกค้าที่ต้องการมีบ้านให้สามารถมีบ้านได้ ทั้งแนวราบและคอนโดมิเนียม เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทจะมีรายได้ที่มั่นคงและคงที่ตลอดทั้งปี และเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าซึ่งบริษัทให้ความสำคัญเป็นอันดับแรก

ระยะกลาง การขยายจำนวนโครงการแนวราบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน โดยปรับกลยุทธ์ทางการตลาดและทำเลของโครงการให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น คำนึงถึงอัตราการหมุนเวียนที่ทำให้เกิดการหมุนเวียนของสินค้าสูงที่สุดเป็นหลัก พร้อมกันนี้บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมที่จะเข้ามาใหม่มีแผนการรับรู้รายได้ต่อเนื่องในปี 2565 เป็นต้นไป

ระยะยาว เป็นการกำหนดกลยุทธ์ให้เกิดการรับรู้รายได้ต่อเนื่องและมีอัตราการเติบโตแบบประมัตถะ

กลยุทธ์ด้านค่าใช้จ่าย เป็นแนวทางทั้งระยะสั้นระยะกลางและระยะยาว โดยมีความเข้มงวดในการใช้จ่ายของบริษัทมากขึ้น การจัดและใช้งบประมาณให้มีประสิทธิภาพสูงสุด

กลยุทธ์ด้านการก่อสร้าง บริษัทใช้วิธีการก่อสร้างซึ่งเป็นวิธีการที่มีประสิทธิภาพสูงอยู่แล้ว คือ การใช้ระบบการก่อสร้างด้วยวิธี Aluminum Form ที่มีคุณภาพสูง ไม่มีรอยเชื่อมต่อที่ทำให้เกิดการรั่วซึม และประหยัดเวลา

กลยุทธ์ด้านสภาพคล่อง จากการที่บริษัทมีที่ดินที่ถืออยู่จำนวนหนึ่ง แต่ยังไม่เปิดโครงการเนื่องจากสภาพตลาด ลักษณะสินค้า ช่วงราคาขาย ที่ยังไม่สอดคล้องและไม่สามารถขึ้นโครงการได้ภายในระยะเวลาอันสั้น บริษัทอาจพิจารณาขายออกไปเพื่อเสริมสภาพคล่องและลดภาระหนี้ ดอกเบี้ยจ่าย และเปิดโอกาสในการลงทุนในโครงการที่มีศักยภาพดีกว่าในระยะกลาง ซึ่งจะเป็นการเพิ่มจำนวนรอบของกระแสเงินสดและกำไรได้มากกว่าเดิมในระยะกลางและระยะยาว รวมถึงการลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่ต่อเนื่องมาอย่างสม่ำเสมอจะทำให้บริษัทรักษาสภาพคล่องได้ดีขึ้น ทั้งนี้การเร่งยอดขายโครงการที่มีสินค้าพร้อมขายยังคงเป็นปัจจัยที่ได้รับการกำกับดูแลอย่างสม่ำเสมอ

กลยุทธ์ด้านสังคม แม้ว่าบริษัทอาจมีรายได้ไม่มากเท่าที่ต้องการ บริษัทยังคงรักษาระดับความพึงพอใจลูกค้า การปรับปรุงโครงการ และเพิ่มสมรรถนะด้านสิ่งแวดล้อมยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งโครงการจัดการขยะในโครงการ ที่มีส่วนช่วยสนับสนุนนิติบุคคลที่จัดตั้งแล้วและกำลังจะจัดตั้ง ให้มีรายได้เพิ่มจากความร่วมมือกันของชุมชน และมีแผนจะขยายออกไปในเชิงธุรกิจมากขึ้น ทั้งนี้บริษัทไม่ได้เน้นกำไรในรูปของเงินมากนักแต่ให้ความสำคัญด้านกำไรเชิงสิ่งแวดล้อม และคุณภาพชีวิตโดยรวม สำหรับโครงการที่ทำต่อเนื่อง ได้แก่ โครงการบ้านคุณภาพ โครงการดูแลสุขภาพลูกบ้านด้วยการจัดพื้นที่ออกกำลังกาย โครงการที่รักษาสิ่งแวดล้อม โครงการโรงเรียนของลูกคนงานต่างด้าว และโครงการเกี่ยวกับความยั่งยืน (Sustainable) ต่าง ๆ ยังคงดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สังคมโดยรวมและโครงการเป็นชุมชนที่น่าอยู่ ซึ่งจะสังเกตจากผลลัพธ์ของโครงการ Friend Get Friend ที่ลูกค้าแนะนำผู้ซื้อใหม่เข้ามา ไม่ได้ลดน้อยถอยลงแต่อย่างใด

นโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทและบริษัทย่อย

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายให้ความสำคัญในหลักการกำกับการดูแลกิจการที่ดี เน้นความโปร่งใสของการดำเนินธุรกิจ เพื่อเพิ่มความเชื่อมั่นแก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้มีส่วนได้เสีย โดยมีหลักการที่เป็นแนวทางสำคัญสำหรับการกำกับดูแลกิจการของบริษัทและบริษัทย่อย ดังนี้

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น
2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม
3. การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
5. ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ

สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีนโยบายในการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน โดยคำนึงถึงสิทธิของผู้ถือหุ้น ให้ความสำคัญกับการประชุมผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งองค์ประกอบต่าง ๆ ของการประชุมเพื่อให้เกิดความเท่าเทียมกันในระหว่างผู้ถือหุ้น ซึ่งมีแนวปฏิบัติดังต่อไปนี้

1. บริษัทได้แต่งตั้งให้บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัท เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นในการดำเนินงานเกี่ยวกับงานทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัท
2. บริษัทจัดประชุมผู้ถือหุ้น โดยกำหนดวัน เวลา และสถานที่ประชุมที่ไม่เป็นอุปสรรคในการเข้าร่วมประชุมและมีนโยบายให้จัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทางไปรษณีย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนการประชุมอย่างน้อย 21 วันก่อนการประชุม ข้อมูลทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจที่ประชุมผู้ถือหุ้นทางบริษัทจะถูกแจ้งให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าอย่างเพียงพอและทันเวลา นอกจากการการส่งหนังสือนัดประชุมที่มีวัตถุประสงค์และเหตุผลของแต่ละวาระการประชุม ตลอดจนความเห็นของคณะกรรมการประกอบในแต่ละวาระเสนอให้แก่ผู้ถือหุ้นก่อนการประชุมอย่างน้อย 14 วัน ตามข้อบังคับของบริษัท ข้อที่ 29 เรื่องการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว และให้นำเสนอหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นฉบับสมบูรณ์บนเว็บไซต์ (www.areeya.co.th) ล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น
- บริษัทจะจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ เหมาะสม และดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม โดยในระหว่างประชุม ประธานจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความเห็นและซักถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทอย่างเต็มที่ ประธานกรรมการ รวมทั้งกรรมการทุกคน (ยกเว้นแต่มีเหตุจำเป็น) จะเข้าร่วมประชุมและตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นด้วย
3. บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ถามคำถามเป็นการล่วงหน้าผ่านช่องทางต่าง ๆ คือ Website และการส่งคำถามล่วงหน้ามายังหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ รวมทั้งการเสนอข้อกรรมการและกรรมการตรวจสอบก่อนการประชุม
4. บริษัทกำหนดนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารระดับสูงแจ้งต่อกรรมการหรือผู้ที่คณะกรรมการมอบหมายเกี่ยวกับการซื้อขายหุ้นบริษัทตนเองอย่างน้อย 1 วันล่วงหน้าก่อนทำการซื้อขาย

5. กรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถมาประชุมได้ด้วยตัวเอง บริษัทมีการเพิ่มทางเลือกให้กับผู้ถือหุ้น ให้สามารถเลือกที่จะแต่งตั้งกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ท่านจากกรรมการอิสระทั้งหมดของบริษัทเป็นผู้รับมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้น

6. ในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท มีคณะกรรมการบริษัท ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการตรวจสอบ และผู้บริหารที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุมด้วย โดยประธานกรรมการของบริษัทหรือบุคคลที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติให้เป็นประธานในที่ประชุมจะดำเนินการให้มีการพิจารณาการประชุมและลงคะแนนเสียงให้เป็นไปตามลำดับวาระที่กำหนดในหนังสือนัดประชุม นอกจากนั้น บริษัทได้แจ้งคะแนนเสียงที่ต้องการในแต่ละวาระให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนลงคะแนนทุกครั้ง ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและความถูกต้องในการลงคะแนนเสียง นอกจากนี้บริษัทได้มีการว่าจ้างสำนักงานทนายความอิสระมาร่วมตรวจนับคะแนน และขออาสาสมัครจากตัวแทนผู้ถือหุ้นร่วมเป็นสักขีพยานในการตรวจนับคะแนน และอำนวยความสะดวกในการนับคะแนนโดยใช้เครื่องอ่านแถบข้อมูล (Bar code) หรือโดยวิธีอื่น

7. คณะกรรมการบริษัทได้ดูแลให้มีการบันทึกรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้มีสาระสำคัญครบถ้วนอันได้แก่ คำชี้แจงที่เป็นสาระสำคัญ คำถาม ข้อคิดเห็นต่าง ๆ รวมทั้งคะแนนเสียงที่ต้องการในแต่ละวาระ วิธีการลงคะแนนเสียงและวิธีนับคะแนนเสียง นอกจากนั้น บริษัทต้องจัดทำรายงานการประชุมให้เสร็จสมบูรณ์ในเวลาที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งมีระบบการจัดเก็บรายงานการประชุมที่ดี สามารถตรวจสอบและอ้างอิงได้ ทั้งนี้ เพื่อให้รายงานการประชุมมีความครบถ้วนสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

8. เปิดเผยมติการประชุมผู้ถือหุ้นให้สาธารณชนทราบถึงผลการลงคะแนนในแต่ละวาระผ่านระบบ SET Portal ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทภายหลังเสร็จสิ้นการประชุม

9. บันทึกรายงานการประชุมอย่างครบถ้วน และจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้แล้วเสร็จทั้งภาษาไทยและอังกฤษ ภายใน 14 วันนับแต่วันประชุม และส่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและกระทรวงพาณิชย์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท

การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม

1. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นรายย่อย

บริษัทได้มีการกำหนดให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยสามารถเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการตรวจสอบ หรือเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากนี้บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยได้ตั้งคำถามเป็นการล่วงหน้าผ่านช่องทางต่าง ๆ คือ Website และการส่งคำถามล่วงหน้ามายังหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์

2. นโยบายป้องกันการนำข้อมูลภายในของบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการป้องกันการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนเป็นอย่างยิ่ง จึงมีนโยบายให้มีการเก็บรักษาข้อมูลซึ่งยังมิได้เปิดเผยต่อประชาชนไว้เป็นความลับ โดยกำหนดให้ผู้รับรู้จำกัดเฉพาะผู้มีส่วนเกี่ยวข้องเท่านั้น

ทั้งนี้ บริษัทได้แจ้งให้ผู้บริหารทราบถึงภาระหน้าที่ในการรายงานการถือหลักทรัพย์ในบริษัทของตน รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามมาตรา 59 และบทลงโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

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

นอกจากนี้บริษัทยังได้มีนโยบายที่ให้การกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานปฏิบัติตามจรรยาบรรณในการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริตและยุติธรรมอย่างสม่ำเสมอ และไม่ให้นำข้อมูลภายในไปมีส่วนร่วมในการกระทำหรือปกปิดการกระทำใด ๆ ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท ทั้งนี้ หากพบว่า บุคคลข้างต้นได้นำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน บริษัทถือว่าบุคคลดังกล่าวมีความผิดทางวินัยอย่างร้ายแรง และจะถูกลงโทษตามข้อบังคับพนักงานของบริษัทต่อไป

3. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบาย ดังนี้

1. จัดโครงสร้างการถือหุ้นที่ชัดเจน โปร่งใส ไม่มีการถือหุ้นไขว้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เพื่อไม่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้แก่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งและเปิดเผยโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อยไว้ในรายงานประจำปี
2. กำหนดนโยบายให้การกรรมการและผู้บริหารต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อยโดยรายงานต่อเลขานุการบริษัท และเลขานุการบริษัทจะต้องส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียนี้ให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับรายงาน
3. ในกรณีที่กรรมการบริษัทหรือผู้บริหารคนใดคนหนึ่งมีส่วนได้เสียกับผลประโยชน์ในเรื่องที่กำลังพิจารณา ผู้มีส่วนได้เสียนั้นต้องออกจากห้องประชุมในขณะพิจารณาเรื่องนั้น ๆ และไม่มีส่วนร่วมในการออกเสียง เพื่อให้การตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารเป็นไปอย่างโปร่งใส เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นอย่างแท้จริง
4. กำหนดนโยบายการกำกับดูแลและการใช้ข้อมูลภายในไว้ในอำนาจดำเนินการ จรรยาบรรณและข้อบังคับพนักงานเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมีบทกำหนดโทษชัดเจนกรณีที่ผู้บริหารหรือพนักงานนำข้อมูลภายในไปเปิดเผยต่อสาธารณะหรือนำไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน

การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

บริษัทได้ดูแลสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มต่าง ๆ โดยเท่าเทียม มีแนวปฏิบัติดังต่อไปนี้

1. **ผู้ถือหุ้น** : บริษัทมุ่งให้ผู้ถือหุ้นได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสม โดยดำเนินการให้มีผลประโยชน์ที่ได้อย่างสม่ำเสมอ และมีการพัฒนาธุรกิจอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอที่จะปกป้องผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้น
2. **ลูกค้า** : บริษัทให้ความสำคัญในการกำกับดูแลลูกค้าในฐานะ “ลูกบ้าน” ที่เปรียบเสมือนหนึ่งในสมาชิกครอบครัว อารีญา โดยมีทีมงานบริการหลังการขายที่ประกอบไปด้วยฝ่ายศูนย์บริการลูกค้าบ้าน (Call Center) ฝ่ายบริการหลังการขาย (After Sales Service: AS) ฝ่ายบริหารนิติบุคคล (Customer Management: CM) และฝ่ายชุมชนสัมพันธ์ (Customer Relations Management: CRM) ซึ่งมีเป้าหมายร่วมกันในการให้บริการหลังการขายที่รวดเร็วและได้มาตรฐาน เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับลูกบ้าน
3. **คู่ค้า** : บริษัทดำเนินนโยบายคัดเลือกผู้รับเหมา (คู่ค้า) อย่างยุติธรรม และโปร่งใส โดยปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการค้าอย่างเคร่งครัด และพิจารณาถึงปัญหาต่างๆ ที่เกิดกับผู้รับเหมาเสมอเพื่อร่วมกับแก้ปัญหาที่เกิดขึ้น อาทิเช่น จัดอบรมเพื่อเพิ่มความรู้ให้แก่ผู้รับเหมา จัดหาแหล่งเงินทุนให้โดยเจรจากับธนาคาร และช่วยในการจัดหาวัสดุกรณีเกิดการขาดแคลนหรือผู้รับเหมาขาดสภาพคล่อง
4. **เจ้าหนี้** : บริษัทมีนโยบายและแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับเจ้าหนี้ โดยยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างสุจริตและเป็นธรรม เพื่อสร้างความน่าเชื่อถือ รักษาสัมพันธภาพที่ดีและความยั่งยืนกับเจ้าหนี้ ไม่ว่าจะเป็นเจ้าหนี้จะเป็นเจ้าหนี้ทางการค้า หรือเจ้าหนี้สถาบันการเงิน โดยเฉพาะในเรื่องของเงื่อนไขค้ำประกัน การบริหารเงินทุน และการชำระหนี้ บริษัทมีการปฏิบัติตามเงื่อนไขอย่างเคร่งครัด ในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไข บริษัทจะรีบแจ้งให้เจ้าหนี้ทราบโดยเร็ว เพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขปัญห โดยให้หลักความสมเหตุสมผล
5. **คู่แข่งทางการค้า** : บริษัทสนับสนุนและส่งเสริมนโยบายการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรมโดยปฏิบัติตามกติกการแข่งขันที่ดีและเป็นที่ยอมรับทั่วไป หลีกเลี่ยงวิธีการที่ไม่สุจริตเพื่อความได้เปรียบทางการค้า
6. **พนักงาน** : บริษัทสรรหาและรักษานักงานที่มีความสามารถและประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานโดยมุ่งเน้นพัฒนาและเพิ่มพูนความสามารถของพนักงานอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งส่งเสริมให้พนักงานมีโอกาสในความก้าวหน้าและมั่นคงในอาชีพและปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนโดยเท่าเทียมกัน บริษัทได้จัดให้มีสวัสดิการและสิทธิประโยชน์ตามมาตรฐานหรือมากกว่า เช่น ประกันสุขภาพ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และอื่น ๆ
7. **ความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม** : บริษัทมีนโยบายให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมในความรับผิดชอบต่อและเอาใจใส่สังคมอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง โดยบริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อดูแล และใส่ใจต่อชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งมุ่งปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะในเรื่องชุมชนน่าอยู่ ที่ส่งเสริมในเรื่องการคัดแยกขยะ ลดการใช้พลังงานและทรัพยากรน้ำ เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทยังมุ่งเน้นการปลูกจิตสำนึกแก่พนักงานให้ใช้ทรัพยากรให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

ผลักดันให้พนักงานทุกคนตระหนักถึงการดูแล เอาใจใส่สิ่งแวดล้อมรอบตัว โดยให้มีการฝึกอบรมและรณรงค์ในเรื่องสิ่งแวดล้อม เช่น การประหยัดพลังงานของบริษัท การแยกขยะอย่างสร้างสรรค์ปันรายได้สู่สังคม เป็นต้น

นโยบายการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา

บริษัทมุ่งดำเนินธุรกิจให้ประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืน ควบคู่ไปกับการดำรงอยู่ภายใต้บรรทัดฐานที่โปร่งใส โดยให้ความสำคัญกับนโยบายทรัพย์สินทางปัญญา และถือเป็นส่วนหนึ่งในข้อตกลงการจ้างพนักงาน ซึ่งมีสาระสำคัญครอบคลุมประเด็นดังนี้

- การไม่ละเมิดสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญาของบุคคลอื่นใด
- การตรวจสอบถึงการได้รับอนุญาตในชิ้นงานที่มีลิขสิทธิ์ หรือการได้รับการคุ้มครองโดยกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- การแจ้งให้บริษัททราบในทันที หากมีประเด็นเกี่ยวกับลิขสิทธิ์หรือทรัพย์สินทางปัญญา

นอกจากนี้ยังมีแนวทางการปฏิบัติที่เฉพาะเจาะจง เช่น การใช้ระบบคอมพิวเตอร์และเทคโนโลยีสารสนเทศ ที่ได้รับการคุ้มครองโดยลิขสิทธิ์ที่ถูกต้องแล้วเท่านั้น รวมไปถึงการไม่ติดตั้ง เผยแพร่ ผลิตภัณฑ์สารสนเทศที่ไม่ได้รับอนุญาตอย่างถูกต้องโดยเด็ดขาด

นโยบายทางด้านสิทธิมนุษยชน

บริษัทได้กำหนดหลักการในด้านสิทธิมนุษยชน ให้บุคลากรในทุกระดับยึดถือและปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด โดยเริ่มต้นตั้งแต่กระบวนการสรรหาคัดเลือก ซึ่งดำเนินงานโดยไม่เลือกปฏิบัติ ไม่แบ่งแยกเพศ เชื้อชาติ ศาสนา สีผิว หรือปัจจัยใด ๆ ที่ไม่ได้เกี่ยวข้องกับความสามารถในการปฏิบัติงาน รวมทั้งปฏิเสธการใช้แรงงานที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมายหรือผิดจริยธรรม โดยหลักการที่บริษัทใช้ในการดำเนินงานภายใต้หลักสิทธิมนุษยชนมีดังต่อไปนี้

- กำหนดค่าตอบแทนอย่างเป็นธรรมตามคุณสมบัติ ลักษณะงาน ความสามารถ และผลการปฏิบัติงานของพนักงาน รวมถึงตามหลักเกณฑ์ของโครงสร้างในการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัท
- ให้ความสำคัญด้านการฝึกอบรมอย่างเท่าเทียมและทั่วถึงกับบุคลากรทุกระดับ ตามแนวทางพัฒนาพนักงานในระยะยาว (Training Roadmap)
- ให้ความสำคัญต่อการให้เกียรติและการเคารพความคิดเห็นซึ่งกันและกัน

การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัทให้ความสำคัญในการให้ข้อมูลข่าวสารของบริษัทอย่างเพียงพอและทันเวลา อันได้แก่ การส่งข้อมูลข่าวสารของบริษัท ผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในระบบ SCP (SET Community Portal หรือ ELCID) การลงข่าวสารทางหนังสือพิมพ์ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด นอกจากการส่งข่าวสารผ่าน

สื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลข่าวสารรวมทั้งแบบ 56-1 one report งบการเงิน ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษในเว็บไซต์ของบริษัท (www.areeya.co.th)

สารสนเทศที่สำคัญของบริษัทประกอบด้วยรายงานทางการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงินต่าง ๆ ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง งบการเงินที่เปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยนั้นได้ผ่านการสอบทาน/ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท และผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน นอกจากนี้ คณะกรรมการได้จัดให้มีการดำรงไว้ซึ่งระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินและเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือข้อผิดพลาดที่มีสาระสำคัญ ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน และความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแสดงไว้ในรายงาน 56-1 one report แล้ว

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ชี้แนะและกำหนดนโยบาย มีส่วนร่วมในการพิจารณาและให้ความเห็นชอบในกลยุทธ์เป้าหมาย แผนธุรกิจและงบประมาณของบริษัท ตลอดจนกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการตามที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล กำหนดอำนาจอนุมัติวงเงินสำหรับใช้จ่ายเพื่อธุรกรรมตามปกติธุรกิจของบริษัทและธุรกรรมทางการเงิน อาทิเช่น การกู้ยืมเงิน หรือการขอสินเชื่อใด ๆ จากสถาบันการเงิน รวมตลอดถึงการเข้าเป็นผู้ค้าประกัน

คณะกรรมการได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทำกับบริษัท (ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด) ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบาย แนวทาง หรือหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้ และเป็นการมอบอำนาจในเรื่องเกี่ยวกับรายการที่เป็นไปตามการคำปกติหรือเป็นการดำเนินงานตามปกติธุรกิจทั่วไปเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการกระทำอันไม่เป็นธรรมในด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น บริษัทได้ออกแนวปฏิบัติเกี่ยวกับมาตรฐานความประพฤติและจริยธรรมทางธุรกิจ จรรยาบรรณของผู้บริหารและพนักงาน โดยเน้นถึงความซื่อสัตย์และมีจริยธรรมในการติดต่อกับลูกค้า ผู้ขายสินค้า คู่ค้า และกับบุคคลภายนอกทั้งหลาย ไม่มีผลประโยชน์ทับซ้อน ปกป้องและใช้ทรัพย์สินของบริษัทอย่างเหมาะสม ไม่เปิดเผยแจกจ่ายข้อมูลของบริษัทให้บุคคลอื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต และไม่ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทโดยใช้ข้อมูลภายในที่ยังไม่เปิดเผยหรือรับรู้ต่อสาธารณะชน

นอกจากนี้ หากมีกรณีที่มีรายการเกี่ยวโยงตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการจะพิจารณาความเหมาะสมก่อนการเข้าทำรายการอย่างรอบคอบทุกครั้งโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกคนเป็นสำคัญ และจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีการเปิดเผยรายการดังกล่าวในรายงาน 56-1 one report

ประธานคณะกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการบริหาร และกรรมการผู้จัดการ เป็นบุคคลคนเดียวกัน อย่างไรก็ตามเพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการปฏิบัติหน้าที่ การเข้าทำรายการต่าง ๆ ที่ไม่ใช่การดำเนินงานตามปกติของบริษัท ต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง ซึ่งมีกรรมการอิสระร่วมอยู่ด้วย 3 ท่าน

คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งในการประชุมแต่ละครั้งทางฝ่ายบริหารได้จัดเตรียมข้อมูลและรายละเอียดเพื่อให้คณะกรรมการใช้ประกอบการพิจารณา และในระหว่างประชุม ประธานในที่ประชุมได้ให้เวลากับกรรมการในการพิจารณาประเด็นต่าง ๆ อย่างรอบคอบ รวมถึงการให้แสดงความคิดเห็นได้อย่างเต็มที่ และมีการจดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร จัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองเพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกและเสนอชื่อของผู้สอบบัญชีและคำตอบแทนผู้สอบบัญชี ให้ความเห็นในงบการเงินระหว่างกาลและงบการเงินประจำปีให้ผู้สอบบัญชีได้สอบถามหรือตรวจสอบ พิจารณาการปฏิบัติตามมาตรฐานทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา สอบถามการเปิดเผยรายการระหว่างกันหรือรายการเกี่ยวโยง พิจารณาความเหมาะสมของแผนการกำกับดูแลและตรวจสอบภายใน และพิจารณารายงานการตรวจสอบภายในที่ได้ตรวจสอบระบบงานต่าง ๆ ของบริษัทที่จัดทำโดยฝ่ายตรวจสอบภายใน ตลอดจนการให้ข้อเสนอแนะในการปรับปรุงระบบการควบคุมภายใน เพื่อนำเสนอต่อฝ่ายบริหาร โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ตามที่ระบุในหัวข้อคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทยังไม่ได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการสรรหากรรมการ และคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนกรรมการ เนื่องจากเห็นว่า คณะกรรมการบริษัทมีจำนวนไม่มาก และสามารถเรียกประชุมเพื่อพิจารณาในเรื่องดังกล่าวได้ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นปกติอยู่แล้ว นอกจากนี้ กรรมการบริษัทยังจะต้องปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัทจดทะเบียน (Code of Best Practice of Listed Companies) เช่น ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ปฏิบัติตามข้อบังคับของบริษัท มีความซื่อสัตย์และรับผิดชอบต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น มีความรู้ความสามารถ และมีความตั้งใจที่จะใช้ความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง และมีความรับผิดชอบต่อรายงานทางการเงิน เป็นต้น

ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

โครงสร้างการจัดการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งหมด 3 ชุด ได้แก่

1. คณะกรรมการบริษัท
2. คณะกรรมการตรวจสอบ
3. คณะกรรมการบริหาร

1. คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 9 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมดของปี 2567
1	นายวิศิษฐ์ เลาหุณรังษี	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ	8/8
2	นายวิวัฒน์ เลาหุณรังษี	กรรมการ	8/8
3	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์	กรรมการ	8/8
4	นายทัน เทียนสุวรรณ	กรรมการ	8/8
5	นางสุนีย์ ศรีชนะสนะสุข	กรรมการ	7/8
6	นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการ	8/8
7	นายวันชัย ตันติกุล	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	8/8
8	นายสมพล เทียนสุวรรณ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	8/8
9*	นางบงกช รุ่งกรไพศาล	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	-
จำนวนครั้งของการประชุมในปี 2567			8

* กรรมการลำดับที่ 9 นางบงกช รุ่งกรไพศาล ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ มีผลตั้งแต่วันที่ 17 ธันวาคม 2567 แทนนายปรีชา บุญยภิดา ที่ได้ลาออกจากกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบมีผลตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2567

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทคือ นายวิศิษฐ์ เลาหุณรังษี หรือ นายวิวัฒน์ เลาหุณรังษี หรือ นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์ หรือ นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์ กรรมการสองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

บทบาทหน้าที่ของประธานกรรมการบริษัท

ประธานกรรมการบริษัทมีหน้าที่แสดงบทบาทของผู้นำและเป็นผู้ควบคุมการประชุมผู้ถือหุ้นให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล อีกทั้งยังมีบทบาทที่สำคัญในการที่จะทำให้คณะกรรมการบริษัททำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยสนับสนุนให้กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการประชุม ช่วยเหลือ แนะนำ สอดส่องดูแลและสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของฝ่ายบริหาร รวมทั้งมีความเป็นอิสระในการเสนอวาระการประชุม การแสดงความคิดเห็นต่อการดำเนินงานของบริษัท ในด้านต่าง ๆ รวมถึงการร่วมพิจารณาอย่างรอบคอบในเรื่องที่อาจจะขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้มีความถูกต้องโปร่งใส

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบที่สำคัญของคณะกรรมการบริษัท มีดังนี้

1. ต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่ในเรื่องที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินการ เช่น เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการซื้อหรือขายสินทรัพย์ที่สำคัญ ตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือตามที่หน่วยงานราชการอื่น ๆ กำหนด เป็นต้น
2. กำหนด หรือเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท
3. กำหนดนโยบาย กลยุทธ์ และทิศทางการดำเนินงานของบริษัทและการกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบาย กลยุทธ์ และทิศทางที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นและการเติบโตอย่างยั่งยืน
4. พิจารณาตัดสินใจในเรื่องที่มีสาระสำคัญ เช่น แผนธุรกิจ งบประมาณ โครงการลงทุนขนาดใหญ่ อำนาจการบริหาร และรายการอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนด
5. ประเมินผลการปฏิบัติงานและกำหนดค่าตอบแทนของฝ่ายบริหาร
6. รับผิดชอบต่อผลประโยชน์และการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร โดยมีความตั้งใจและความระมัดระวังในการปฏิบัติงาน
7. จัดให้มีระบบบัญชี รายงานทางการเงินและการสอบบัญชีที่เชื่อถือได้ รวมทั้งดูแลให้มีกระบวนการในการประเมินความเหมาะสมของการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล การบริหาร การจัดการความเสี่ยง การรายงานทางการเงิน และการติดตามผล
8. ดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับบริษัท
9. กำกับดูแลกิจการให้มีการปฏิบัติงานอย่างมีจริยธรรม
10. กำหนดข้อบังคับหรือระเบียบภายในของบริษัทในเรื่องต่าง ๆ
11. รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ในการจัดทำรายงานทางการเงิน โดยแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีไว้ในรายงานประจำปี และครอบคลุมเรื่องสำคัญๆ ตามนโยบายข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการของบริษัทจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
12. คณะกรรมการอาจแต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัท ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจ และ/หรือภายในเวลาตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอำนาจนั้น ๆ ได้

องค์ประชุมชั้นต่ำขณะที่คณะกรรมการบริษัทจะลงมติ

บริษัทกำหนดนโยบายว่า คณะกรรมการบริษัทจะลงมติในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้ จะต้องมีการออกอยู่ไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนกรรมการ

1. คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมดของปี 2567
1	นายวันชัย ตันติกุล	ประธานกรรมการตรวจสอบ	12/12
2	นายสมพล เทียนสุวรรณ	กรรมการตรวจสอบ	12/12
3	นางบงกช* รุ่งกรไพศาล	กรรมการตรวจสอบ	-
จำนวนครั้งของการประชุมในปี 2567			12

* เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน

* กรรมการลำดับที่ 3 นางบงกช รุ่งกรไพศาล ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ มีผลตั้งแต่วันที่ 17 ธันวาคม 2567 แทนนายปรีชา บุญยภิดา ที่ได้ลาออกจากกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบมีผลตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2567

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ มีดังนี้

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในและระบบการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเลิกจ้าง บุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่ฝายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - (ข) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - (ค) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - (ง) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - (จ) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (ฉ) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - (ช) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย
 - (ซ) รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของบริษัทฯ
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

2. คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการบริหารของบริษัท จำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/ การประชุมทั้งหมดของ ปี 2567
1	นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี	ประธานกรรมการบริหาร	4/10
2	นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี	กรรมการบริหาร	10/10
3	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตน์พันธ์	กรรมการบริหาร	9/10
4	นายทัน เทียนสุวรรณ	กรรมการบริหาร	10/10
5	นายอาชวัน เขี่ยมไพญญ์พันธ์	กรรมการบริหาร	10/10
จำนวนครั้งของการประชุมในปี 2567			10

คณะกรรมการได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทำกับบริษัท (ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต.ประกาศกำหนด) ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายแนวทาง หรือหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร มีดังนี้

1. กำหนดนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และโครงสร้างการบริหารงานหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ที่กำหนดให้สอดคล้องและสนับสนุนต่อสภาพเศรษฐกิจและการแข่งขันที่ได้กำหนดและแถลงไว้ต่อผู้ถือหุ้น เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ
2. กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณ และอำนาจการบริหารต่าง ๆ ของบริษัท เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ
3. ตรวจสอบ ติดตามการดำเนินนโยบาย และแนวทางการบริหารงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทที่ถูกกำหนดให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเชื่อมต่อสภาพการดำเนินธุรกิจ
4. ตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทที่กำหนดให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่ได้รับอนุมัติไว้
5. พิจารณาโครงการลงทุนขนาดใหญ่ของบริษัทที่กำหนด เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
6. ดำเนินการจัดทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงินในการเปิดบัญชี กู้ยืม จำน่า จำนองค้ำประกัน และการอื่นรวมถึงการซื้อขายและจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินใด ๆ ตามวัตถุประสงค์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของบริษัท
7. กำกับดูแล และอนุมัติเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติของบริษัท และอาจมอบอำนาจให้ผู้บริหาร หรือบุคคลอื่นใดดำเนินการเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติประจำวันของบริษัท
8. ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

ทั้งนี้ การอนุมัติดำเนินงานของบริษัทในเรื่องต่าง ๆ ตามขอบเขตที่คณะกรรมการบริษัทได้ให้ไว้ จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการอนุมัติรายการที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับรองอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด (ตามข้อบังคับของบริษัท และตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด) กำกับบริษัทหรือบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นธุรกิจปกติของบริษัทที่มีเงื่อนไขการคำทั่วไป เช่น การซื้อขายสินค้า บริการ หรือผลิตภัณฑ์ของบริษัท เป็นต้น ซึ่งเป็นไปตามนโยบาย หลักเกณฑ์ และงบประมาณที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้ชัดเจนแล้ว

กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการของบริษัทคือ นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี

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

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ

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

ทั้งนี้การดำเนินการอนุมัติรายการ ตามขอบเขต อำนาจหน้าที่ดังกล่าวต้องอยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติวงเงินที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

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

1. การเลือกตั้งกรรมการโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้น ให้ใช้คะแนนเสียงข้างมากและให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- (2) ในกรณีที่บุคคลผู้ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการมีจำนวนไม่เกินกว่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีได้ในการเลือกตั้งครั้งนั้น ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการที่ได้รับการเสนอชื่อนั้น โดยกรรมการที่ผู้ถือหุ้นออกเสียงเลือกตั้งจะได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นนั้นมีอยู่ตาม (1) โดยจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
- (3) ในกรณีที่บุคคลผู้ได้รับการเสนอชื่อเป็นกรรมการมีจำนวนเกินกว่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีได้ในการเลือกตั้งครั้งนั้น ให้ใช้วิธีการลงคะแนนเป็นรายบุคคล ทั้งนี้ ในการออกเสียงลงคะแนน บุคคลแต่ละคนที่ผู้ถือหุ้นออกเสียงเลือกตั้งจะได้รับคะแนนเสียงจากผู้ถือหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นนั้นมีอยู่ตาม (1) โดย

ผู้ถือหุ้นดังกล่าวจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งมากหรือน้อยเพียงใดไม่ได้ โดยบุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

2. ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงจนเหลือน้อยกว่าจำนวนที่จะเป็นองค์ประชุม ให้กรรมการที่เหลืออยู่กระทำการแทนในนามของคณะกรรมการได้แต่เฉพาะการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเลือกตั้งกรรมการแทนตำแหน่งที่ว่างทั้งหมดเท่านั้น

3. ภายใต้ข้อ 2. ข้างต้น ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่าสองเดือน บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนแทนโดยมติของคณะกรรมการต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

ทั้งนี้บริษัทกำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระไว้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย

2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็น บิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย

4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่

6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือ ที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย

7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือ บริษัทย่อย

9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ภายหลังได้รับแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตามข้อ (1) ถึง (9) แล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อย ลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (collective decision) ได้

ทั้งนี้ นิยามกรรมการอิสระของบริษัทเป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

จำนวนบริษัทที่กรรมการดำรงตำแหน่ง

บริษัทได้กำหนดนโยบายในการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทในบริษัทจดทะเบียนได้คนละไม่เกิน 5 แห่ง แต่มิได้กำหนดนโยบายการจำกัด จำนวนการดำรงตำแหน่งกรรมการในกลุ่มบริษัทจดทะเบียนอื่นมีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	บริษัทจดทะเบียนอื่น	บริษัทย่อยของบริษัทจดทะเบียนอื่น
1	นายวิศิษฐ์ เลาหุนรังษี	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ	ไม่มี	ไม่มี
2	นายวิวัฒน์ เลาหุนรังษี	กรรมการ	ไม่มี	ไม่มี
3	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์	กรรมการ	ไม่มี	ไม่มี
4	นายทัน เทียนสุวรรณ	กรรมการ	ไม่มี	ไม่มี
5	นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการ	ไม่มี	ไม่มี
6	นางสุนีย์ ศรีไชยชนะสุข	กรรมการ	3	ไม่มี
7	นายวันชัย ตันติกุล	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	1	ไม่มี
8	นายสมพล เทียนสุวรรณ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	1	ไม่มี
9	นางบงกช รุ่งกรไพศาล	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	2	ไม่มี

โดยตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาคณะกรรมการบริษัทได้แสดงให้เห็นว่า คณะกรรมการบริษัทสามารถใช้เวลาในการปฏิบัติหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทได้รับคำปรึกษา คำแนะนำและข้อเสนอแนะที่มีประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ

การรายงานการถือหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทได้กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่รายงานการถือหลักทรัพย์และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 3 วันทำการนับจากวันที่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือน ก่อนที่เผยแพร่งบการเงินต่อสาธารณชน

นโยบายการดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่นของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer : CEO)

คณะกรรมการบริษัทเล็งเห็นว่า เพื่อให้บริษัทได้รับประโยชน์สูงสุดในการที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะสามารถอุทิศเวลาสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ จึงได้กำหนดเป็นนโยบายว่า ห้ามมิให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารในบริษัทจดทะเบียนอื่น

การปฏิรูประบบกรรมการใหม่

ในกรณีที่มีการเข้าใหม่ บริษัทได้กำหนดแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการเตรียมความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่กรรมการบริษัท เพื่อให้กรรมการเข้ารับตำแหน่งสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ทันที โดยมีเลขานุการบริษัทเป็นผู้ประสานงานในด้านต่าง ๆ ดังนี้

1. ประสานงานในการให้ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทในด้านกฎหมายและอื่น ๆ เช่น ข้อบังคับบริษัท วัตถุประสงค์บริษัท โครงสร้างองค์กร จรรยาบรรณทางธุรกิจของคณะกรรมการบริษัท เป็นต้น

2. จัดให้มีการพบปะกับประธานกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารของบริษัท เพื่อรับทราบข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทด้านต่าง ๆ เพื่อให้ครอบคลุม

3. จัดให้มีการไปอบรมสัมมนาหลักสูตรพื้นฐานสำหรับกรรมการบริษัท

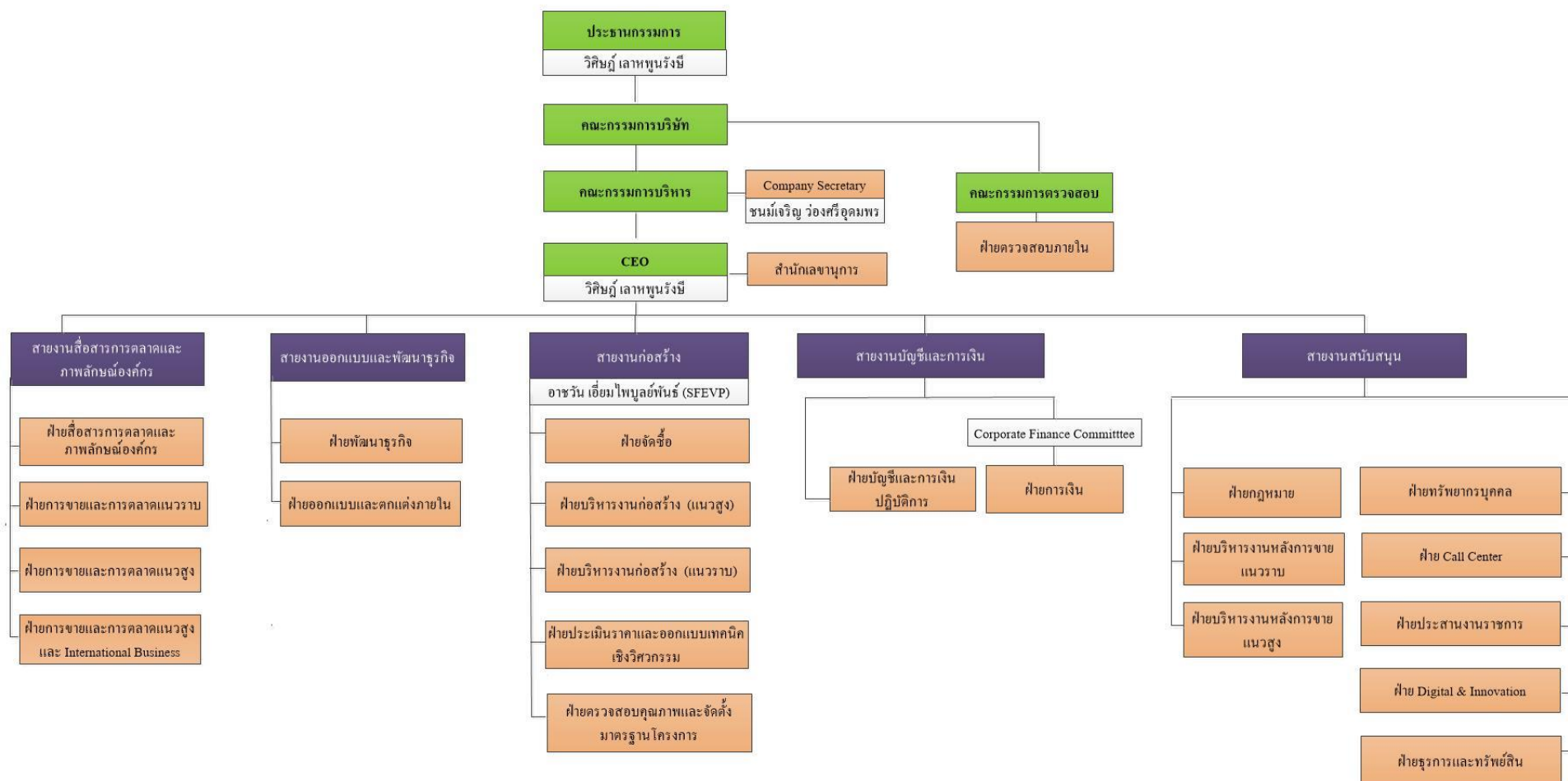
การอบรมและการพัฒนาความรู้กรรมการ

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

โครงสร้างองค์กร



บริษัท อรียา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)



โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทประกอบด้วยคณะกรรมการทั้งหมด 3 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริหาร

นโยบายการสรรหากรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

บริษัทมีนโยบายการสรรหากรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบโดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อ คณะกรรมการล่วงหน้าได้ผ่านทาง website ของบริษัทและการเสนอชื่อจากบุคคลอื่น โดยคณะกรรมการเป็นผู้เสนอ การพิจารณาคัดเลือกกรรมการนั้นจะพิจารณาจาก คุณสมบัติและประวัติการทำงานที่เหมาะสมกับตำแหน่ง และมีความเป็นอิสระเพียงพอในการทำหน้าที่กรรมการอิสระและ/หรือกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับหลักธรรมาภิบาลที่ดี

ผังโครงสร้างการจัดการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 9 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ
2	นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี	กรรมการ
3	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์	กรรมการ
4	นายตัน เทียนสุวรรณ	กรรมการ
5	นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการ
6	นางสุนีย์ ศรีไชยชนะสุข	กรรมการ
7	นายวันชัย ตันติกุล	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
8	นายสมพล เทียนสุวรรณ	กรรมการอิสระ
9*	นางบงกช รุ่งกรไพศาล	กรรมการอิสระ

* กรรมการลำดับที่ 9 นางบงกช รุ่งกรไพศาล ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ มีผลตั้งแต่วันที่ 17 ธันวาคม 2567 แทนนายปรีชา บุญยภิดา ที่ได้ลาออกจากกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบมีผลตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2567

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทคือ นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี หรือ นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี หรือ นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์ หรือ นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์ กรรมการสองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวันชัย ตันติกุล	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2	นายสมพล เทียนสุวรรณ	กรรมการตรวจสอบ
3*	นางบงกช รุ่งกรไพศาล	กรรมการตรวจสอบ

* เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน

* กรรมการลำดับที่ 3 นางบงกช รุ่งกรไพศาล ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ มีผลตั้งแต่วันที่ 17 ธันวาคม 2567 แทนนายปรีชา บุญยภิกดา ที่ได้ลาออกจากกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบมีผลตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2567

คณะกรรมการตรวจสอบ ได้จัดตั้งขึ้นเพื่อเป็นองค์กอิสระ ให้การสนับสนุน และเพื่อสอบทานข้อมูลทางการเงินที่เสนอแก่ผู้ถือหุ้น และผู้ที่เกี่ยวข้องอื่น

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการบริหารของบริษัท จำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี	ประธานกรรมการบริหาร
2	นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี	กรรมการบริหาร
3	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์	กรรมการบริหาร
4	นายทัน เทียนสุวรรณ	กรรมการบริหาร
5	นายอาชวัน เขี่ยมไพบุลย์พันธ์	กรรมการบริหาร

คณะกรรมการได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขต หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหารหรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทำกับบริษัท (ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด) ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายแนวทางหรือหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้

คณะกรรมการในบริษัทย่อย

ลำดับ	รายชื่อบริษัท	รายชื่อผู้บริหาร					
		นายวิศิษฐ์ เลาหุพันธุ์	นายวิวัฒน์ เลาหุพันธุ์	นางนันทาพัฒนา โรมรัตนพันธ์	นายทั้น เกื้อนสุวรรณ	นายอรุณ เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	นางลลิตา วัฒนแสงประเสริฐ
1	บริษัท อารีอา เซอร์วิส จำกัด	I, II	I, II, III	I, II	I	I, II	
2	บริษัท วัน อีพี จำกัด						
3	บริษัท อารีอา แมนเนจเม้นท์ จำกัด						
4	บริษัท กูลส์เปซ จำกัด						
5	บริษัท ไวคัลไว้ง จำกัด						
6	บริษัท ซิลส์เปซ จำกัด						
7	บริษัท อารีอา ออสทาทอลลิสตี้ จำกัด						
8	บริษัท สุนาทรีอา เรสซิเดนซ์ จำกัด	I, II, III	I, II				
9	บริษัท สุนาทรีอา เลเซอร์ จำกัด						
10	บริษัท เอ็นวีทราฟเฟอร์ดี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด						
11	บริษัท มอร์ไรร์ 1 จำกัด						
12	บริษัท คาร์วี เรสซิเดนซ์ จำกัด						I
13	บริษัท เอ เรน จำกัด	I, II	I, II, III	I, II	I	I, II	

หมายเหตุ	/	กรรมการ
	//	กรรมการผู้มีอำนาจ
	///	กรรมการผู้จัดการ

หมายเหตุ : ผู้บริหาร (ตามนิยาม ก.ล.ต.) หมายถึง กรรมการผู้จัดการ หรือผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่รายงานแรกนับต่อจากกรรมการผู้จัดการลงมา ผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายที่สี่ทุกราย และให้หมายรวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งในระดับบริหารในสายงานบัญชีและการเงิน ที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า

กรรมการผู้จัดการ

กรรมการผู้จัดการของบริษัทคือ นายวิศิษฐ์ เลาหุพันธุ์

คณะกรรมการได้มอบหมายให้กรรมการผู้จัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการปฏิบัติงานต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดการมอบอำนาจตามขอบเขต อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ โดยการมอบอำนาจดังกล่าวต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท (ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด) ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าว จะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติรายการดังกล่าวตามข้อบังคับของบริษัทหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบาย แนวทาง หรือหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติไว้

เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้งให้ นายชนม์เจริญ ว่องศรีอุดมพร ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 17 กรกฎาคม 2567 โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พร้อมทั้งทำหน้าที่รับผิดชอบในการดูแลและให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารในด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่คณะกรรมการต้องทราบและปฏิบัติ รวมไปถึงรับผิดชอบจัดประชุมคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยและการประชุมผู้ถือหุ้น ประสานงานกับหน่วยงานภายในบริษัทให้ปฏิบัติตามกฎหมายวัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัท มติคณะกรรมการบริษัทและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจนดูแลการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศตามข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ประวัติย่อและข้อมูลของเลขานุการบริษัท ได้แสดงในเอกสารแนบ 1

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

1. คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

1.1 คำตอบแทนในฐานะกรรมการ

ใน 2567 บริษัทจ่ายคำตอบแทนในฐานะกรรมการมีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวน (บาท)
1	นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี	ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ	-
2	นายวิวัฒน์ เลหาพูนรังษี	กรรมการและกรรมการบริหาร	-
3	นางนิภาพัฒน์ โรมรัตนพันธ์	กรรมการและกรรมการบริหารกรรมการ	-
4	นายทัน เทียนสุวรรณ	และกรรมการบริหาร	-
5	นายอาชวัน เอี่ยมไพบูลย์พันธ์	กรรมการและกรรมการบริหาร	-
6	นางสุนีย์ ศรีไชยชนะสุข	กรรมการ	475,000
7	นายวันชัย ตันติกุล	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการ ตรวจสอบ	740,000
8	นายปรีชา นุญยกิตา	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	630,000
9	นายสมพล เทียนสุวรรณ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	740,000

โดยคำตอบแทนดังกล่าวอยู่ในรูปเบี้ยประชุมและบำเหน็จกรรมการ ส่วนกรรมการที่ดำรงตำแหน่งคณะกรรมการบริหารจะมีเงินเดือนประจำ แต่จะไม่ได้รับเบี้ยประชุมและบำเหน็จกรรมการ

1.2 ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ในปี 2567 คณะกรรมการบริหารและผู้บริหารของบริษัท (ค่าตอบแทนในส่วนของการแสดงแยกไว้ต่างหาก ส่วนค่าตอบแทนในฐานะผู้บริหารได้รวมในหัวข้อนี้แล้ว) มีค่าตอบแทนรวมเงินเดือน โบนัสและเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพรวมทั้งสิ้น 65.22 ล้านบาท

2. ค่าตอบแทนอื่น

-ไม่มี-

บุคลากร

จำนวนพนักงาน และค่าตอบแทนพนักงาน

บริษัทมีพนักงานทั้งหมด 371 คน (บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) โดยในปี 2567 บริษัทได้จ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงาน จำนวนทั้งสิ้น 238.08 ล้านบาท ได้แก่ เงินเดือน กองทุนประกันสังคม และเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

นโยบายค่าตอบแทนพนักงาน

บริษัท กำหนดนโยบายค่าตอบแทนพนักงานที่สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัท ทั้งในระยะสั้นและระยะยาว มีการกำหนดโครงสร้างเงินเดือนอย่างเหมาะสมตามความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ทำงาน ซึ่งเงินเดือนขั้นต่ำของพนักงานจะเป็นไปตามค่าแรงขั้นต่ำที่รัฐบาลกำหนด และมีการกำหนดให้มีพิจารณาปรับเงินเดือนและจ่ายโบนัสตามผลการดำเนินงานของบริษัท เพื่อสร้างแรงจูงใจในการปฏิบัติงานของพนักงานให้บรรลุเป้าหมายตามกำหนด โดยระยะสั้น บริษัทได้นำตัวชี้วัดผลงาน KPI (Key Performance Indicator) และมีการนำข้อมูลที่ได้มาใช้ในการให้ข้อมูลสะท้อนกลับ (Feedback) ให้พนักงานได้ทราบในสิ่งที่ต้องพัฒนาเพื่อให้ปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมถึงนำมาใช้ในการพิจารณาเรื่องค่าตอบแทนโดยอ้างอิงมาตรฐานโครงสร้างเงินเดือน และการจัดสวัสดิการอื่น ๆ อีกด้วย สำหรับนโยบายค่าตอบแทนพนักงานในระยะยาว เช่น เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ, รางวัล Long Service Awards สำหรับพนักงานที่ทำงานกับบริษัทเป็นระยะเวลานาน เป็นต้น

รายงานคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัทเพื่อทำหน้าที่กำกับและดูแลบริหารจัดการ และควบคุมการดำเนินกิจการของบริษัทให้สอดคล้องกับนโยบาย และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจตามที่ คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ รวมทั้งการปฏิบัติให้เป็นไปตามจรรยาบรรณทางธุรกิจและกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

1. พิจารณาการวางแผนงาน กำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินงานร่วมกับกรรมการผู้จัดการและผู้บริหาร ของทุกสายงานของบริษัทและบริษัทย่อย
2. พิจารณาและให้ความเห็นชอบแผนธุรกิจของบริษัท งบประมาณประจำปี และการลงทุนของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทในเครือ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
3. พิจารณาและให้ความเห็นชอบในธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการซื้อที่ดินตามที่ได้รับมอบหมายจาก คณะกรรมการบริษัท
4. พิจารณาและให้ความเห็นชอบในนโยบายการให้ผลตอบแทน และโครงสร้างเงินเดือนของ พนักงานของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทในเครือ
5. พิจารณาและติดตามผลการดำเนินงานของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทในเครืออย่างสม่ำเสมอ
6. พิจารณากำหนดบุคคลในการดำรงตำแหน่งผู้บริหารของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทในเครือ
7. ดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริหารมีความมุ่งมั่นในการปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถ เพื่อประโยชน์สูงสุดและ ความเท่าเทียมต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อนำพาองค์กรเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน



(นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี)
ประธานกรรมการบริหาร

รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ผู้ถือหุ้น

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน โดยมี นายวันชัย ตันติกุล ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบ นายสมพล เทียนสุวรรณ ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ และนางบงกช รุ่งกรไพศาล ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ เป็นผู้ทรงคุณวุฒิด้านการเงิน กฎหมาย และการบริหารองค์กร ได้ปฏิบัติหน้าที่และแสดงความเห็นอย่างเป็นอิสระ เป็นไปตามขอบเขต หน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งสอดคล้องกับประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง คุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ พ.ศ. 2551

หมายเหตุ : *นายปรีชา บุญยภิกขา ได้ลาออกจากกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบมีผลตั้งแต่วันที่ 27 กันยายน 2567 โดยบริษัทได้แต่งตั้งนางบงกช รุ่งกรไพศาล ผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน เป็นกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ แทนโดยมีผลตั้งแต่วันที่ 17 ธันวาคม 2567

ในปี 2567 คณะกรรมการตรวจสอบจัดให้มีการประชุมรวม 12 ครั้ง โดยมีฝ่ายบริหาร หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน และฝ่ายบัญชี เข้าร่วมประชุมตามวาระที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจัดให้มีการประชุมอย่างน้อย 1 ครั้งเพื่อหารือกับผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน โดยไม่มีฝ่ายบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทาน และให้ข้อเสนอแนะในวาระต่างๆ อย่างอิสระตามที่พึงจะเป็นสรุปสาระสำคัญ ได้ดังนี้

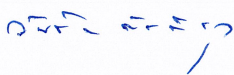
- **สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2568** โดยร่วมกับฝ่ายบริหารและผู้สอบบัญชี เห็นว่า รายงานทางการเงิน รายการบัญชีกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง มีความเหมาะสมเพียงพอ โปร่งใส เชื่อถือได้ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป ระบบบัญชีและงบการเงินมีความเชื่อถือได้ มีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอทันเวลา พร้อมทั้งให้ข้อสังเกต และรับทราบแนวทางแก้ไขปัญหาให้เกิดประโยชน์แก่บริษัท

- **สอบทานและประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน** คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบควบคุมภายในร่วมกับหน่วยงานตรวจสอบภายใน เห็นว่าบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ ไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ สามารถสร้างความมั่นใจได้อย่างสมเหตุสมผลว่าบริษัท สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ทั้งในด้านของความสำเร็จและประสิทธิภาพในการดำเนินงาน รวมถึงการดูแลทรัพย์สิน ความเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินและการปฏิบัติตามกฎระเบียบและนโยบายบริษัท

- **การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน** คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายงานผลการตรวจสอบประจำปี 2567 ตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติ เพื่อให้การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล มีระบบการควบคุมภายในที่ดี มีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท รวมถึงให้มีการติดตามแก้ไขประเด็นที่มีนัยสำคัญตามรายงานผลการตรวจสอบ นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแผนการตรวจสอบประจำปี 2568 ซึ่งจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของการประเมินการควบคุมภายในตามแนวทาง COSO
- **ความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี** คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาคัดเลือกการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ
- **การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน** คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เห็นว่าเป็นรายการจริงทางการค้าอันเป็นธุรกิจปกติทั่วไป มีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบ มีเหตุผลและเป็นอิสระ ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน

โดยสรุปคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทถือนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นสำคัญ มีผลให้ระบบการควบคุมภายในมีประสิทธิภาพเพียงพอ ไม่มีข้อบกพร่องเป็นสาระสำคัญ มีระบบบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม การปฏิบัติตามข้อกำหนดกฎเกณฑ์ภาครัฐเป็นไปโดยถูกต้อง สำหรับงบการเงินรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ไม่มีเหตุการณ์ที่แสดงถึงปัญหาหรือรายการที่มีผลกระทบต่อฐานะการเงิน การจัดทำงบการเงินจัดทำขึ้นอย่างถูกต้องตามที่ควรมีการเปิดเผยข้อมูลเพียงพอ และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ



(นายวันชัย ตันติกุล)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568

การควบคุมภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568 คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินความเพียงพอ และเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน เพื่อเสนอรายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2567 จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในด้านต่าง ๆ 5 องค์ประกอบ คือ

1. สภาพแวดล้อมการควบคุม
2. การประเมินความเสี่ยง
3. การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร
4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล
5. ระบบการติดตาม

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัท มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอ โดยทุกองค์ประกอบมีการปฏิบัติตามอย่างมีประสิทธิภาพ และได้นำเสนอรายงานจากคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2567 แก่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้ว ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568

บริษัท ได้มีการจัดการบริหารงานและระบบการควบคุมภายในที่ดีเพียงพอ โดยผู้บริหารได้สนับสนุนให้ตระหนักถึงความจำเป็นในการควบคุมภายใน โดยจัดให้มีการกำกับดูแลองค์กรที่ดี กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างชัดเจน รวมทั้งได้กำหนดระเบียบ ข้อบังคับ นโยบาย ระดับอำนาจการบริหารและระดับการอนุมัติรายการที่เหมาะสมอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร

บริษัท ได้จัดให้มีสำนักตรวจสอบภายใน ที่มีความเป็นอิสระในการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน ซึ่งรายงานโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อสอบทานระบบการปฏิบัติงานของกิจกรรมต่างๆ ให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายขององค์กรโดยรวม โดยผลการตรวจสอบที่ผ่านมาไม่พบว่ามีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในแต่ประการใด

นอกจากนี้ผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินประจำปี 2567 ได้ประเมินประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของบริษัท ตามที่เห็นว่าจำเป็น ซึ่งพบว่าไม่มีจุดอ่อนของระบบการควบคุมภายในที่มีสาระสำคัญแต่ประการใด

รายการระหว่างกัน

ในปี 2565 - 2567 ที่ผ่านมา บริษัทไม่มีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

มาตรการและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกัน

กรณีที่มีรายการระหว่างกันของบริษัท หรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทกำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการ และความเหมาะสมทางด้านราคาของรายการนั้น ๆ โดยพิจารณาเงื่อนไขต่าง ๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติในอุตสาหกรรมและมีการเปรียบเทียบกับราคาของบุคคลภายนอกหรือราคาตลาด หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณีโดยกรรมการผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการดังกล่าว อีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท

ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการระหว่างกันของบริษัท หรือบริษัทย่อยอื่น ๆ บริษัทจะปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่มีผลใช้บังคับอย่างเคร่งครัด

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ตลอดจนสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงาน 56-1 one report ทั้งนี้งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ โดยใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำรวมทั้งได้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญในด้านความถูกต้องและโปร่งใสของงบการเงิน โดยจัดให้มีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ จัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน พร้อมทั้งคำอธิบายและการวิเคราะห์เพื่อให้ความมั่นใจว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้องครบถ้วนและเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและนักลงทุนในการใช้งบการเงิน

ในการนี้คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 มีกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 คน คือ นายวันชัย ตันติกุล นายสมพล เทียนสุวรรณ และนางบงกช รุ่งกรไพศาล โดยนางบงกช รุ่งกรไพศาล เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ในด้านบัญชีและการเงินทำหน้าที่สอบทานนโยบายการบัญชีและคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบการควบคุมภายใน ซึ่งความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบและแสดงไว้ในรายงาน 56-1 one report แล้ว

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความน่าเชื่อถือได้ของงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567



(นายวิศิษฐ์ เลาหพูนรังษี)

ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงานและงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ
บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงานรวมและกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

*****/2

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

1. มูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ประกอบด้วย ที่ดินและโครงการระหว่างพัฒนา บ้านสำเร็จรูป ห้องชุดพร้อมขายและที่ดินรอพัฒนาเพื่อขาย ซึ่งแสดงมูลค่าราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า กลุ่มบริษัทต้องมีการประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน มูลค่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับการประมาณการราคาขายและประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ความไม่แน่นอนของประมาณการจะส่งผลต่อการประเมินมูลค่าตามบัญชีของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา การประมาณการราคาขายและประมาณการต้นทุนขึ้นอยู่กับเงื่อนไขสภาพตลาด การแข่งขัน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนกู้ยืม รวมถึงแผนดำเนินงานก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จ การประมาณการดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร ซึ่งขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยและสมมติฐานต่าง ๆ นอกจากนี้โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนามียอดคงเหลือที่มีนัยสำคัญในงบการเงินรวม อ้างถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10 และนโยบายการบัญชีข้อ 4.2 และ 4.3 ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาจำนวนเงิน 5,934.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.95 ของสินทรัพย์รวม ดังนั้นข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบเรื่องดังกล่าว

การตอบสนองความเสี่ยง

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าว รวมถึงการสอบถาม ทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาของผู้บริหาร ทดสอบระบบการควบคุมภายในการจัดทำต้นทุนประมาณการและต้นทุนเกิดขึ้นจริงจนถึงปัจจุบันและประมาณการของต้นทุนโครงการที่จำเป็นจนกระทั่งงานแล้วเสร็จกับเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ทดสอบการคำนวณตลอดจนเข้าร่วมสังเกตการณ์โครงการระหว่างพัฒนาช่วงสิ้นปี พิจารณาความสมเหตุสมผลของข้อสมมติที่สำคัญของราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระที่จ้างโดยกลุ่มบริษัท ประเมินมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับกับราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระเปรียบเทียบกับมูลค่าตามบัญชีของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา รวมถึงเปรียบเทียบรายการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนและหลังวันที่ในงบการเงิน ตลอดจนประเมินความเสี่ยงพอของการเปิดเผยข้อมูลหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ข้าพเจ้าพบว่ามูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา มีการแสดงมูลค่าเป็นไปตามมาตรฐานรายงานทางการเงินและเปิดเผยข้อมูลครบถ้วนแล้ว

2. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากการขายบ้านสำเร็จรูป ห้องชุดพร้อมขาย ที่ดินรพพัฒนาเพื่อขาย สำหรับปี 2567 เป็นจำนวนเงินรวม 1,276.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 91.10 ของรายได้รวม บริษัทมีจำนวนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและจำนวนสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก รวมถึงการให้ส่วนลด โปรโมชันส่งเสริมการขายที่หลากหลาย ดังนั้นข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญต่อการเกิดขึ้นจริงของรายได้ การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการขายว่าเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงกำหนดให้การตรวจสอบรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ โดยกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.13

การตอบสนองความเสี่ยง

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

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีแต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่า ข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้ที่มีหน้าที่ในการกำกับดูแล เพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องและการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

*****/5

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
 - ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
 - สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้องหรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
 - ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
 - ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า
- ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า
- ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นางสาวโชติมา กิจศิริกร

(นางสาวโชติมา กิจศิริกร)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 7318

บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

สินทรัพย์

		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
หมายเหตุ		ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	33,362,011	89,267,901	7,154,202	16,747,980
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	8	116,458,663	200,845,763	1,120,339,740	1,181,173,870
รายได้ค่าก่อสร้างรอเรียกเก็บ	9	-	3,766,174	-	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	10	5,934,205,283	6,451,652,342	3,498,824,435	4,072,556,252
เงินมัดจำค่าที่ดิน	12	113,500,000	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	437,156,699	1,066,259,789
สินทรัพย์ภายในได้ของงวดปัจจุบัน		16,122,958	38,439,320	6,383,778	12,070,445
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	11	88,830	87,093	88,830	87,093
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		2,768,876	2,976,197	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		6,216,506,621	6,787,034,790	5,069,947,684	6,348,895,429
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	13	411,587,693	975,309,223	405,167,050	971,332,870
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	14	-	-	3,182,995,039	2,913,995,039
ที่ดินรอการพัฒนา	10	2,098,716,126	1,650,579,371	1,373,152,977	926,196,288
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	563,510,688	554,903,783	524,710,688	516,103,783
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16	495,843,550	496,214,639	484,067,978	494,426,467
สินทรัพย์สิทธิการใช้	17	283,183,583	282,718,907	6,750,427	8,238,229
สิทธิการเช่า	18	2,925,512,842	2,695,845,874	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	19	2,489,002	3,708,207	2,105,434	3,268,374
สินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชี	20	71,754,779	83,182,606	15,893,417	27,369,186
เงินประกันผลงานค่าก่อสร้าง		50,053,541	76,254,252	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		82,301,216	83,630,156	34,970,444	37,491,514
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		6,984,953,020	6,902,347,018	6,029,813,454	5,898,421,750
รวมสินทรัพย์		13,201,459,641	13,689,381,808	11,099,761,138	12,247,317,179

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้ -

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	21.1	37,364,446	35,730,013	37,364,446
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	22	766,971,122	850,586,044	721,495,439
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	6	110,500,000	-	110,500,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	21.2	10,000,000	15,000,000	15,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21.3	1,294,794,731	-	1,294,794,731
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21.4	2,297,328,031	674,116,911	1,760,131,110
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21.6	66,648,823	77,000,000	65,000,000
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21.8	-	1,926,005,172	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21.7	7,421,742	6,104,358	2,535,073
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	625,674,058
เงินประกันการก่อสร้าง		236,538,159	234,551,653	124,278,276
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้		212,629,806	149,643,171	2,379,000
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		668,842	433,277	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	23	155,263,504	132,140,629	101,242,472
รวมหนี้สินหมุนเวียน		5,196,129,206	4,855,394,605	3,715,741,119
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	21.3	110,000,000	1,396,833,680	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	21.4	87,813,926	119,746,000	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	21.6	277,647,463	65,000,000	28,986,249
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	9,700,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้ -

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

		บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
หมายเหตุ		ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
หุ้นกู้	21.8	4,589,098,258	4,636,003,934	4,589,098,258	4,636,003,934
หนี้สินตามสัญญาเช่า	21.7	315,904,364	309,692,135	3,380,437	4,944,181
เงินประกันสาธารณูปโภค		795,164	800,518	795,164	800,518
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	24	97,177,391	107,293,862	72,447,056	88,558,951
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		500,000	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	25	63,201,633	66,553,169	25,957,143	26,190,928
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		5,542,138,199	6,701,923,298	4,730,364,307	6,237,332,192
รวมหนี้สิน		10,738,267,405	10,803,234,526	9,585,758,912	9,953,073,311
ทุนเรือนหุ้น	26				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,200,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,200,000,000	1,200,000,000	1,200,000,000	1,200,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 980,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		980,000,000	980,000,000	980,000,000	980,000,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	27	669,209,894	669,209,894	669,209,894	669,209,894
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว					
สำรองตามกฎหมาย	29	97,593,600	97,593,600	97,593,600	97,593,600
ยังไม่ได้จัดสรร		496,388,742	919,343,788	(452,801,268)	327,440,374
หุ้นกู้ค้ำประกันที่มีลักษณะคล้ายทุน	28	220,000,000	220,000,000	220,000,000	220,000,000
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,463,192,236	2,886,147,282	1,514,002,226	2,294,243,868
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		13,201,459,641	13,689,381,808	11,099,761,138	12,247,317,179

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
รายได้จากการขายและรับเหมาก่อสร้าง				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	6	1,276,135,557	2,124,366,426	552,042,138
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง		76,130,173	514,744,278	-
รวมรายได้		1,352,265,730	2,639,110,704	552,042,138
ต้นทุนขายและรับเหมาก่อสร้าง				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	10	868,765,894	1,527,085,234	351,858,665
ต้นทุนจากการรับเหมาก่อสร้าง		56,590,767	495,863,294	-
รวมต้นทุนขาย		925,356,661	2,022,948,528	351,858,665
กำไรขั้นต้น		426,909,069	616,162,176	200,183,473
เงินปันผลรับ	6, 32	-	-	235,999,700
รายได้อื่น	6, 32	48,523,347	59,998,718	112,083,189
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	6	219,067,204	365,773,246	86,706,027
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		364,330,109	366,074,678	464,764,856
ผลขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		-	50,680,675	-
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		(107,964,897)	(106,367,705)	(239,204,221)
รายได้ทางการเงิน	6	-	-	61,648,690
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสุทธิของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	8,606,905	-	8,606,905
ต้นทุนทางการเงิน	6, 34	316,284,932	305,813,340	604,569,086
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(415,642,924)	(412,181,045)	(773,517,712)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	35	10,804,724	(37,892,989)	7,878,168
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		(426,447,648)	(374,288,056)	(781,395,880)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี :				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน				
กำไรจากการตีราคาที่ดิน-สุทธิจากภาษี	16	-	34,560,000	-
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัย - สุทธิจากภาษี	24, 35	16,728,767	323,524	14,390,403
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี - สุทธิจากภาษีเงินได้		16,728,767	34,883,524	14,390,403
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(409,718,881)	(339,404,532)	(767,005,477)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(426,447,648)	(374,288,056)	(781,395,880)	(595,092,780)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
	<u>(426,447,648)</u>	<u>(374,288,056)</u>	<u>(781,395,880)</u>	<u>(595,092,780)</u>
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(409,718,881)	(339,404,532)	(767,005,477)	(560,532,780)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
	<u>(409,718,881)</u>	<u>(339,404,532)</u>	<u>(767,005,477)</u>	<u>(560,532,780)</u>
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น	36			
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	<u>(0.45)</u>	<u>(0.40)</u>	<u>(0.81)</u>	<u>(0.62)</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

		บาท						
		งบการเงินรวม						
	หมายเหตุ	ทุนเรือน หุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	หุ้นกู้ด้อยสิทธิ ที่มีลักษณะคล้ายทุน	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนเกินทุนจากการ ตีราคาที่ดิน (สุทธิ)	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
					สำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร		
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2566		980,000,000	669,209,894	220,000,000	97,593,600	1,212,191,868	59,756,682	3,238,752,044
เงินปันผลจ่าย		-	-	-	-	(230)	-	(230)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี								
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		-	-	-	-	(374,288,056)	-	(374,288,056)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	323,524	34,560,000	34,883,524
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	(373,964,532)	34,560,000	(339,404,532)
โอนส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ที่จำหน่าย		-	-	-	-	94,316,682	(94,316,682)	-
ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	28	-	-	-	-	(13,200,000)	-	(13,200,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		980,000,000	669,209,894	220,000,000	97,593,600	919,343,788	-	2,886,147,282
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี								
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		-	-	-	-	(426,447,648)	-	(426,447,648)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	16,728,767	-	16,728,767
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	(409,718,881)	-	(409,718,881)
ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	28	-	-	-	-	(13,236,165)	-	(13,236,165)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		980,000,000	669,209,894	220,000,000	97,593,600	496,388,742	-	2,463,192,236

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อริยา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

		บาท						
		งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	หมายเหตุ	ทุนเรือน หุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	หุ้นกู้ด้อยสิทธิ ที่มีลักษณะคล้ายทุน	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนเกินทุนจากการ ตีราคาที่ดิน (สุทธิ)	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
					สำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร		
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2566		980,000,000	669,209,894	220,000,000	97,593,600	841,416,472	59,756,682	2,867,976,648
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี								
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		-	-	-	-	(595,092,780)	-	(595,092,780)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	-	34,560,000	34,560,000
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	(595,092,780)	34,560,000	(560,532,780)
โอนส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ที่จำหน่าย		-	-	-	-	94,316,682	(94,316,682)	-
ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน		-	-	-	-	(13,200,000)	-	(13,200,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		980,000,000	669,209,894	220,000,000	97,593,600	327,440,374	-	2,294,243,868
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี								
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		-	-	-	-	(781,395,880)	-	(781,395,880)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	14,390,403	-	14,390,403
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	(767,005,477)	-	(767,005,477)
ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน		-	-	-	-	(13,236,165)	-	(13,236,165)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		980,000,000	669,209,894	220,000,000	97,593,600	(452,801,268)	-	1,514,002,226

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(426,447,648)	(374,288,056)	(781,395,880)	(595,092,780)
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
การปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	10,804,724	(37,892,989)	7,878,168	(16,592,338)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	22,126,786	23,039,640	16,178,081	19,224,767
การปรับปรุงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (กลับรายการ)	(13,683,942)	(4,767,275)	220,788,442	338,247,600
การปรับปรุงหนี้สูญ	12,283,758	-	12,283,758	-
การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์				
ระหว่างการพัฒนา (กลับรายการ)	1,893,009	(2,683,033)	(584,812)	(2,683,033)
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค				
และค่าซ่อมแซมโครงการ (กลับรายการ)	3,530,545	6,136,327	873,887	2,257,701
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน (กลับรายการ)	10,809,076	13,568,874	1,876,108	(2,042,098)
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น (กลับรายการ)	500,000	(24,350,000)	-	(24,350,000)
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(840,056)	44,111,421	-	44,111,421
การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4,000	-	4,000	-
การปรับปรุงขาดทุน (กำไร) จากส่วนลดค่าเช่าจ่าย	(1,433,835)	(111,012)	-	-
การปรับปรุงขาดทุนจากการตัดจ่ายภาษีเงินได้	7,385,141	-	-	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากหน่วยลงทุน	(1,737)	(1,158)	(1,737)	(1,158)
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่ายุติธรรม				
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	316,284,932	-	604,569,086	-
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	(8,606,905)	305,813,340	(8,606,905)	596,186,116
การปรับปรุงกำไรจากการตัดจำหน่ายเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	(9,944,040)	-	(5,512,090)
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	82,558,150	(14,215,973)	(125,509,190)	(196,878,017)
การปรับปรุงด้วยรายได้ค่าก่อสร้างรอเรียกเก็บเพิ่มขึ้น (ลดลง)	3,766,174	75,775,255	-	-
การปรับปรุงด้วยเงินประกันผลงานค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น (ลดลง)	26,200,711	(29,096,971)	-	-
การปรับปรุงกำไรจากการตัดจำหน่ายเงินประกันผลงานค่าก่อสร้าง	(2,308,440)	-	(1,719,122)	-
การปรับปรุงด้วยโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา (เพิ่มขึ้น) ลดลง	309,317,909	693,036,707	236,947,195	561,787,878
การปรับปรุงด้วยเงินมัดจำค่าที่ดิน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(113,500,000)	-	-	-
การปรับปรุงด้วยสิทธิการเช่า (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(63,389,462)	(352,833,946)	-	-
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	207,321	355,261	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	32,383,119	163,028	14,591,515	183,462
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(110,905,104)	290,408,644	(55,301,225)	(51,803,881)
การปรับปรุงด้วยเงินประกันการก่อสร้างเพิ่มขึ้น (ลดลง)	4,294,946	9,825,553	(3,246,320)	(22,379,353)
การปรับปรุงด้วยค่าจ้างที่จ้างไม่รับรู้เป็นรายได้เพิ่มขึ้น (ลดลง)	62,986,635	71,513,841	1,029,000	(28,540,823)
การปรับปรุงด้วยหนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	20,110,395	(40,884,054)	29,534,012	10,332,963
การปรับปรุงด้วยเงินประกันสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(5,355)	(70,199)	(5,355)	(70,199)
การปรับปรุงด้วยหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(5,515,080)	(7,473,748)	(712,672)	(8,572,659)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	180,809,767	635,135,437	169,470,034	617,813,479
เงินปันผลรับ	-	-	-	(235,999,770)
ดอกเบี้ยรับ	(4,606,825)	(5,234,853)	(65,923,916)	(102,479,551)
จ่ายภาษีเงินได้	(19,461,070)	(59,424,658)	(6,383,777)	(12,070,445)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	156,741,872	570,475,926	97,162,341	267,263,713
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(104,750,000)	(60,000,000)
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	840,060	108,199,794	-	108,199,794
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์	(13,927,129)	(1,829,600)	(2,211,465)	(1,247,475)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้	(67,448)	(224,700)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(120,050)	(208,650)	(120,050)	(208,650)
จ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(311,878,723)	(199,050,000)
เงินสดรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	697,726,449	475,225,000
รับดอกเบี้ย	4,606,825	5,234,853	4,275,227	5,063,988
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	563,721,530	(430,470,341)	566,165,820	(426,493,988)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	555,053,788	(319,298,644)	849,207,258	(98,511,331)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	-	3,497,900,000	-	3,497,900,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนหุ้นกู้	(2,005,450,400)	(3,381,583,000)	(2,005,450,400)	(3,381,583,000)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนหุ้นกู้ระยะสั้น	-	(150,000,000)	-	(150,000,000)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	-	(63,354,914)	-	(63,354,914)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	99,407,374	367,300,500
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(109,819,863)	(75,873,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	184,500,000	-	184,500,000	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	(74,000,000)	-	(74,000,000)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,073,971,580	794,709,536	1,720,838,564	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(474,932,892)	(622,876,327)	(104,047,812)	(136,733,123)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	305,000,000	142,000,000	46,000,000	392,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	(94,597,305)	(179,750,000)	(93,662,500)	(429,750,000)
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	800,000,000	-	800,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระค่าใช้จ่ายในการกู้เงิน	(21,441,025)	(15,580,000)	(13,416,025)	(15,580,000)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	(5,000,000)	(5,000,000)	(5,000,000)	(5,000,000)
เงินสดรับจากการกู้ยืมเงินระยะสั้นจากบริษัทอื่น	-	420,000,000	-	420,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	-	(635,000,000)	-	(635,000,000)
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น (ลดลง)	1,634,433	(213,218,744)	1,634,433	(181,012,745)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(8,633,238)	(9,525,357)	(3,152,633)	(3,989,203)
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(637,162,018)	(662,536,061)	(588,203,830)	(610,849,619)
จ่ายเงินปันผล	-	(230)	-	-
จ่ายดอกเบี้ยหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	(11,590,685)	(13,200,000)	(11,590,685)	(13,200,000)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(767,701,550)	(297,015,097)	(955,963,377)	(224,725,104)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(55,905,890)	(45,837,815)	(9,593,778)	(55,972,722)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	89,267,901	135,105,716	16,747,980	72,720,702
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	33,362,011	89,267,901	7,154,202	16,747,980

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
การได้มาซึ่งสิทธิการใช้สินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่า	21,578,046	12,942,613	1,365,715	4,469,286
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	247,425	-	247,425
เจ้าหนี้ค่าซื้ออุปกรณ์	-	48,792	-	48,792
ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ที่รวมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,080,020	2,453,586	555,697	543,894
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่บันทึกเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	271,665,218	308,039,132	109,031,559	155,740,105
ค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่าซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของสิทธิการเช่า	8,157,186	12,837,185	-	-
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่บันทึกเป็นงานระหว่างทำของสิทธิการเช่า	158,120,319	258,173,734	-	-
เพิ่มทุนในบริษัทย่อยโดยสุทธิตกกับเงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	164,250,000	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท

บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) “บริษัท” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และมีที่
อยู่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 999 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร

บริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อเดือนเมษายน 2547

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในระหว่างปี ได้แก่ กลุ่มเลาหุนรังษี (ถือหุ้นร้อยละ 49.51) และกลุ่มพรเจริญชัยศิลป์
(ถือหุ้นร้อยละ 19.58)

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และรับเหมาก่อสร้าง รายละเอียดของ
บริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 6 และ 14

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวมและการดำเนินงาน

2.1 งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ
บริษัทย่อยที่บริษัท อารีญา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ กิจการจัดตั้ง	บริษัทถือหุ้นร้อยละ	
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
บริษัทย่อย				
บริษัท อารีญา เซอร์วิส จำกัด	บริการหลังการขาย ด้านอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท วัน อีพี จำกัด	บริการรับเหมาก่อสร้าง	ไทย	99.99	99.99
บริษัท อารีญา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ บริหารนิติบุคคลอาคารชุด	ไทย	99.99	99.99
บริษัท คูสแปช จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท ไวลีฟวิง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท ซิลล์สแปช จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท อารีญา ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด	ร้านอาหาร	ไทย	99.99	99.99
บริษัท สุนทรีया เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.97	99.97
บริษัท สุนทรีया เลเซอร์ จำกัด	โรงแรม	ไทย	99.97	99.97
บริษัท เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท มอร์โรว์ 1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท ดำริ เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาโครงการที่พักอาศัย และการให้บริการด้านอื่นๆ	ไทย	99.99	99.99
บริษัท เอ เรน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.97	99.97

- 2.2 ยอดค้างระหว่างบริษัทกับบริษัทย่อย รายการระหว่างกันที่เป็นสาระสำคัญ ยอดเงินลงทุนของบริษัทและทุนเรือนหุ้นของบริษัทย่อย ณ วันสิ้นปีได้ตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- 2.3 บริษัทจัดทำงบการเงินรวมโดยรวมบริษัทย่อยดังกล่าวทั้งหมดในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ได้อำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย (วันที่มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย) จนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- 2.4 นโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยในส่วนของการบัญชีที่เหมือนกัน ใช้นโยบายบัญชีเช่นเดียวกันกับบริษัท

3. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและนำเสนองบการเงิน

3.1 หลักเกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมายงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยดังกล่าว

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงใหม่มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 ซึ่งการปรับปรุงนี้เป็นการปรับปรุงเพื่อให้มาตรฐานการรายงานทางการเงินมีความชัดเจนและมีความเหมาะสมมากยิ่งขึ้น การปรับปรุงมาตรฐานนี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินในปัจจุบัน

3.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงใหม่ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ซึ่งเป็นฉบับปรับปรุงตามมาตรฐานรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีความกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

3.4 เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการดังต่อไปนี้	
รายการ	เกณฑ์การวัดมูลค่า
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	มูลค่ายุติธรรม
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	มูลค่ายุติธรรม
ที่ดินภายใต้กลุ่มที่ดินอาคารและอุปกรณ์	มูลค่ายุติธรรม
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตามผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 4.10

3.5 สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท

4. ข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกระยะเวลาที่รายงาน ยกเว้นกรณีที่มีบริษัทมีการเปลี่ยนนโยบายการบัญชี ดังนี้

4.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด เงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อทวงถามถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด

4.2 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา คือ โครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

4.3 ที่ดินรอพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนา แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

4.4 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุนหักด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า

4.5 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์โดยจัดประเภทไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่มีการจัดประเภทใหม่ถือเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ต่อไป

4.6 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การรับรู้และการวัดมูลค่า

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาที่ตีใหม่ซึ่งถือตามการประเมินราคาของผู้ประเมินอิสระ บริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา หลังจากนั้นบริษัทจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกสินทรัพย์ดังกล่าวในราคาใหม่ที่ตีใหม่ ทั้งนี้บริษัทจัดให้มีการประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้ราคาตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

บริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้จำนวนสะสมในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน-สุทธิ” ในส่วนของผู้ถือหุ้น

สินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกิจการ

อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืมสำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นให้ถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการอาคาร และอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันต้องบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ โดยรับรู้สุทธิในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือถึงขั้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคาร และอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงอื่น หักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

	10, 15, 20 และ	ปี
อาคารและงานระบบ	40	
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	5	ปี
อาคารคลังเข้าส์และอาคารชั่วคราว	20	ปี
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	2, 3, 5 และ 10	ปี
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	5	ปี
ยานพาหนะ	5	ปี

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ จะได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

4.7 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่กลุ่มบริษัทซื้อและมียอายุการใช้งานจำกัด แสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี)

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการ

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการจะรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต โดยรวมเป็นสินทรัพย์ที่สามารถระบุได้ที่เกี่ยวข้องนั้น ค่าใช้จ่ายอื่นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

การตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์หรือจำนวนอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือ

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงซึ่งโดยส่วนใหญ่จะสะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากสินทรัพย์นั้นตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์

ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์สำหรับปีปัจจุบันและปีเปรียบเทียบแสดงได้ดังนี้

โปรแกรมซอฟต์แวร์	5 และ 10 ปี
------------------	-------------

วิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ และ มูลค่าคงเหลือ จะได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชีและปรับปรุงตามความเหมาะสม

4.8 การด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการจำหน่ายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่าในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

การกลับรายการด้อยค่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกกลับรายการ เมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนจากการด้อยค่าที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมิน ณ ทุกวันที่ที่ออกรายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่า

ตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

4.9 สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าแสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี)

สิทธิการเช่า ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่า งานระหว่างก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

4.10 ผลประโยชน์พนักงาน

โครงการสมทบเงิน

ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อน ๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน

การคำนวณภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้นั้นจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับการอนุญาต โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์รับรู้รายการในกำไรหรือขาดทุน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ออดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

4.11 ประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่าย และสินทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทบันทึกประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่ายไว้ในงบการเงิน เมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือเป็นภาระผูกพันที่ค่อนข้างแน่นอนที่มีผลสืบเนื่องจากเหตุการณ์ในอดีต

และจำนวนที่ต้องชดใช้ดังกล่าวสามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล สินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก เมื่อมีปัจจัยสนับสนุนว่าจะได้รับคืนแน่นอน

4.12 หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ผู้ออกหุ้นกู้จะชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกบริษัท หรือเมื่อผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวันใด ๆ ก็ได้ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของผู้ออกหุ้นกู้แต่เพียงผู้เดียวหุ้นกู้ด้อยสิทธิเป็นประเภทไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และการจ่ายชำระดอกเบี้ยนั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัท ดังนั้นการจ่ายชำระดอกเบี้ยจะถือเสมือนการจ่ายเงินปันผลและจะรับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น เมื่อมีภาระในการจ่ายชำระดอกเบี้ยเกิดขึ้น การจ่ายชำระดอกเบี้ยจะรับรู้ในงบกระแสเงินสดในลักษณะเดียวกันกับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

4.13 รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้ออนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่จะได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับบ้านพร้อมที่ดินหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลด และค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้า แสดงไว้เป็น “ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้” ในงบฐานะการเงิน

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างรับรู้ตลอดช่วงเวลาให้บริการโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน ซึ่งคำนวณตามอัตราส่วนของต้นทุนก่อสร้างที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการต้นทุนก่อสร้างทั้งสิ้น ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทปฏิบัติตามสัญญาเสร็จสิ้นก่อนที่จะได้รับสิ่งตอบแทนจากลูกค้า แสดงไว้เป็นสินทรัพย์หมุนเวียนภายใต้บัญชี “รายได้ค่าก่อสร้างรอเรียกเก็บ” ในงบฐานะการเงิน

จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้า แต่ยังมีภาระที่ต้องให้บริการแก่ลูกค้าแสดงไว้เป็น “รายได้รับล่วงหน้าค่าก่อสร้าง” ในงบฐานะการเงิน ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาเสร็จสิ้น

สำรองเพื่อผลขาดทุนจากงานก่อสร้างตามสัญญาจะตั้งขึ้นทั้งจำนวนเมื่อทราบแน่ชัดว่างานก่อสร้างตามสัญญานั้นจะประสบผลขาดทุน

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าค่านายหน้าที่ย้ายไปเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าจะต้องบันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จะคำนวณตามต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณการว่าจะเกิดขึ้นจริงของโครงการ อย่างไรก็ตามต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จะถูกปรับปรุงให้ใกล้เคียงกับต้นทุนจริงในกรณีที่ปัจจัยต้นทุนจริงเปลี่ยนไปอย่างเป็นนัยสำคัญ ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดิน และต้นทุนจากการขายอาคารชุด กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาที่ดินทั้งหมดตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขายและรับรู้เป็นต้นทุนตามการรับรู้รายได้

ต้นทุนงานก่อสร้าง

ต้นทุนในการรับเหมาก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนค่าวัสดุ ค่าแรง ค่ารับเหมาก่อสร้าง ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายอื่น โดยใช้วิธีปัจจัยนำเข้าในการวัดขั้นความสำเร็จของงาน

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้นและค่าบริการที่เกี่ยวข้องรับรู้ตลอดช่วงเวลาให้บริการตามอายุสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายอื่น ตามเกณฑ์คงค้าง

4.14 ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

4.15 ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่รายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้อื้อหนี้หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ ผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี กลุ่มบริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ กลุ่มบริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึงการตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติ และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ ๆ อาจจะทำให้กลุ่มบริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลับได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลับกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้นกิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

4.16 กำไรต่อหุ้น

กลุ่มบริษัทแสดงกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับหุ้นสามัญ กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีของผู้ถือหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปี

4.17 รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัท (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้น โดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล

4.18 เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

ตราสารทุนสามารถจำแนกและไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามประเภทของการวัดมูลค่าได้สองประเภท ได้แก่ การวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หรือการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ซึ่งไม่สามารถจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกหรือหักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกสินทรัพย์ทางการเงินนั้น ต้นทุนการทำรายการของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนนั้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ทำได้ 3 วิธี โดยขึ้นอยู่กับการจัดประเภทตราสารหนี้

- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลงหรือการด้อยค่าดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อถือครองสินทรัพย์ทางการเงิน เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสด ซึ่งเป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินรับรู้ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้นรายการขาดทุนจากการด้อยค่า รายได้ดอกเบี้ย และกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน เมื่อมีการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน กำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะต้องจัดประเภทรายการใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเช่นเดียวกับ สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย
- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เมื่อสินทรัพย์ทางการเงินนั้นไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารทุนต้องแสดงตราสารทุนโดยใช้มูลค่ายุติธรรม และบันทึกกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมเข้ากำไรหรือขาดทุน หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทรายการของตราสารทุนนั้น

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม หักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

หนี้สินทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชีก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างมีสาระสำคัญ จะถือว่าการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย หรือสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากภาระผูกพันวงเงินสินเชื่อและสัญญาการค้าประกันทางการเงิน ประเมินโดยไม่จำเป็นต้องรอให้เกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทใช้วิธีทั่วไป (General approach) ในการพิจารณาการด้อยค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า สำหรับลูกหนี้การค้า กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่าย (Simplified approach) ในการคำนวณการด้อยค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทรับรู้การด้อยค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า โดยอ้างอิงจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้การค้าและสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.19 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นสัญญา กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

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

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญาเช่าระหว่าง 2 - 30 ปี

สินทรัพย์สิทธิการใช้ - ผู้เช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล โดยแสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (ถ้ามี) ราคาทุนดังกล่าวประกอบด้วย จำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงที่เกิดขึ้น และการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใดๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้รวมถึงประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการซื้อและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า หรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภท

หนี้สินตามสัญญาเช่า

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

กลุ่มบริษัทคำนวณมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนโยบายของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลปรับด้วยค่าความเสี่ยงที่เหมาะสมตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลกลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระ หรือการประเมินสิทธิการเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

กลุ่มบริษัทเลือกใช้อ้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น (สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับจากวันที่สัญญาเช่ามีผล และไม่มีสิทธิการเลือกซื้อ) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.20 การวัดมูลค่ายุติธรรม

เมื่อวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

4.21 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

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

4.22 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลจ่าย บันทึกในงบการเงินในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการได้อนุมัติการจ่ายเงินปันผล

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า

ในการประมาณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการเลือกวิธีการและตั้งข้อสมมติฐานตามที่ได้เปิดเผยในหมายเหตุ ข้อ 4.18

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

ในการประมาณค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนานั้น โดยค่าเผื่อการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับพิจารณาจากราคาที่คาดว่าจะขายได้ตามปกติของธุรกิจหักด้วยต้นทุนที่จำเป็นต้องจ่ายเพื่อให้ขายสินค้านั้นได้

ประมาณการต้นทุนโครงการก่อสร้าง

ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการต้นทุนการก่อสร้างของแต่ละโครงการจากรายละเอียดของแบบก่อสร้างและนำมาคำนวณจำนวนและมูลค่าวัสดุก่อสร้างที่ต้องใช้ในโครงการดังกล่าว รวมถึงค่าแรง ค่าเสียหุ้ย ที่ต้องใช้ในการให้บริการก่อสร้างจนเสร็จ ประกอบกับการพิจารณาถึงแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ประมาณการผลขาดทุนสำหรับโครงการก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทรับรู้ประมาณการผลขาดทุนสำหรับโครงการก่อสร้างที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีต้นทุนเกิดขึ้นอีก โดยพิจารณาจากความคืบหน้าของการก่อสร้างและต้นทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจนจบโครงการ

ประมาณการค่าปรับจากความล่าช้าของโครงการ

กลุ่มบริษัทรับรู้ประมาณการหนี้สินจากค่าปรับจากความล่าช้าสำหรับโครงการที่ไม่สามารถส่งมอบงานให้เสร็จทันภายในเวลาที่กำหนด โดยพิจารณาจากอัตราค่าปรับตามที่กำหนดไว้ในสัญญาและเป็นจำนวนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะต้องจ่ายในอนาคต

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

กลุ่มบริษัทจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายของอาคารและอุปกรณ์ สิ้นทรัพย์สิทธิการใช้ และ สิ้นทรัพย์ไม่มีตัวตน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิก ใช้งานของสินทรัพย์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลง เกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของสินทรัพย์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึก ขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ใน การนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่ง เกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและ ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าควรรับรู้ จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาด ว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทกำหนดอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ของสัญญาเช่า โดยรวมระยะเวลา ตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้น และระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้ สิทธิเลือกนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผล หรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า โดย พิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับกลุ่ม บริษัทในการใช้สิทธิเลือกนั้น ภายหลังจากวันที่สัญญาเช่ามีผล บริษัทจะประเมินอายุสัญญาเช่าใหม่หาก มีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีนัยสำคัญซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมและส่งผลต่อความแน่นอนอย่าง สมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือก

ผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้น เงินเดือนในอนาคต อัตราภาระ อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

คดีฟ้องร้อง

หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการ ประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะชนะคดี อย่างไรก็ตาม เพื่อความรอบคอบ ฝ่ายบริหาร ได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

การวัดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มบริษัทหลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์ทางการเงินและไม่ใช้ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่าซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางการเงิน

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา กลุ่มผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่ารวมถึงการจัดระดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

ประเด็นปัญหาของการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญจะถูกรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัท

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อสมมติที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม อยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินดังต่อไปนี้

- หมายเหตุข้อ 15 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- หมายเหตุข้อ 16 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
- หมายเหตุข้อ 37 เครื่องมือทางการเงิน

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม

กลุ่มบริษัทไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนโยบายของสัญญาเช่า ดังนั้นจึงใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

6. รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หากบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือ มีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน โดยที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมเดียวกันหรือการมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกัน การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์กับผู้บริหารสำคัญและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่ จัดตั้ง	
	/สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท คูลสเปซ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท ซิลล์สเปซ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท วัน อีพี จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท ไวด์ลิฟวิ่ง จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท อารียา ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท มอริโรว์ 1 จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท ดำริ เรสซิเดนซ์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
บริษัท เอ เรน จำกัด	ไทย	บริษัทย่อย
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบ การวางแผน สิ่งการและควบคุม กิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรง หรือทางอ้อม ทั้งนี้รวมถึงกรรมการของ กลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับ บริหารหรือไม่)

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ราคาที่ตั้งกลวงร่วมกัน
เงินปันผลรับ	ตามที่ประกาศจ่าย
ดอกเบี้ยรับ	อัตราที่ตั้งกลวงร่วมกัน
รายได้ค่าบริการจัดการ / ค่าบริหารจัดการ	ราคาที่ตั้งกลวงร่วมกัน
ต้นทุนทางการเงิน	อัตราที่ตั้งกลวงร่วมกัน

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566	2567	2566
บริษัทย่อย				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	3,426
เงินปันผลรับ	-	-	-	236,000
ดอกเบี้ยรับ	-	-	61,649	97,416
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	89,275	171,076
ค่าบริการจัดการ	-	-	4,980	-
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	44,125	37,800
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	61,085	67,656	52,005	63,657
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	4,137	3,514	3,517	3,361
รวม	<u>65,222</u>	<u>71,170</u>	<u>55,522</u>	<u>67,018</u>

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	1,139,843	1,008,821
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(ซึ่งรวมอยู่ในลูกหนี้การค้าและลูกหนี้				
หมุนเวียนอื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	675,393	613,745
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	265,705	301,388
ผู้บริหารสำคัญ	15,920	22,473	5,701	6,687
	15,920	22,473	271,406	308,075
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(ซึ่งรวมอยู่ในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้				
หมุนเวียนอื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	152,244	99,527
เงินประกันการก่อสร้าง - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	5,012	5,012

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม มีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท ซิลล์สเปซ จำกัด	-	-	289,601	331,612
บริษัท วัน อีพี จำกัด	-	-	10,731	223,231
บริษัท คูสสเปซ จำกัด	-	-	68,041	166,033
บริษัท อารียา ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด	-	-	20,223	20,203
บริษัท ดำริ เรสซิเดนซ์ จำกัด	-	-	57,704	346,015
รวม	-	-	446,300	1,087,094
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(9,143)	(20,834)
สุทธิ	-	-	437,157	1,066,260

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
ยอดยกมาต้นปี	-	-	1,087,094	1,363,269
บวก เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	311,878	199,050
หัก ลดลงระหว่างปี	-	-	(952,672)	(475,225)
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	446,300	1,087,094

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม มีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
บริษัท อารียา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	-	-	342,404	331,923
บริษัท ไวต์ลิฟวิ่ง จำกัด	-	-	185,882	216,604
บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด	-	-	8,469	15,627
บริษัท เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	34,609	36,519
บริษัท มอริวั 1 จำกัด	-	-	54,310	126,110
รวม	-	-	625,674	726,783

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
ยอดยกมาต้นปี	-	-	726,783	671,355
บวก เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	99,407	367,301
หัก ลดลงระหว่างปี	-	-	(200,516)	(311,873)
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	625,674	726,783

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ มีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	110,500	-

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
ยอดยกมาต้นปี	-	-
บวก เพิ่มขึ้นระหว่างปี	184,500	-
หัก ลดลงระหว่างปี	(74,000)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	110,500	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ ไม่คิดดอกเบี้ย ไม่มีหลักประกัน และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมด ภายในปี 2568

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม อย่างไรก็ตามบริษัทย่อยตกลงที่จะไม่เรียกคืนเงินกู้ยืมภายใน 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		พันบาท			
			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
บริษัทย่อย						
บริษัท อารียา เซอร์วิส จำกัด	4.75	4.75	-	-	9,700	9,700

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย				
ยอดยกมาต้นปี	-	-	9,700	9,700
บวก เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	-	-

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
		2566		
หัก ลดลงระหว่างปี	-	-	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	-	-	9,700	9,700

อื่น ๆ

- บริษัทค้าประกันหนี้สินของบริษัทย่อยที่มีต่อธนาคารในประเทศบางแห่ง และบริษัทย่อยค้าประกันหนี้สินของกลุ่มบริษัทที่มีต่อธนาคารในประเทศ
- บริษัทได้ทำข้อตกลงกับบริษัทย่อยหลายแห่ง เพื่อให้บริการงานบริหารจัดการทั่วไป โดยมีกำหนดระยะเวลาและอัตราค่าบริการตามที่ระบุในสัญญา

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
เงินสดในมือ	825	542	768	470
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	11,662	27,780	1,373	483
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	20,008	46,730	4,296	6,300
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง	93	92	93	92
เช็คระหว่างทาง	774	14,124	624	9,403
รวม	33,362	89,268	7,154	16,748

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เป็นสกุลเงินบาท

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	หมายเหตุ 31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
<u>ลูกหนี้การค้า</u>				
บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ	10,284	10,461	8,215	8,502
ลูกหนี้รับเหมาก่อสร้าง - กิจการอื่น ๆ				
- ลูกหนี้ค่างานก่อสร้าง	-	60,454	-	-
- ลูกหนี้ผู้รับเหมา	253	2,036	-	-
	253	62,490	-	-
รวม	10,537	72,951	8,215	8,502
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(8,108)	(8,289)	(6,411)	(6,727)
สุทธิ	2,429	64,662	1,804	1,775
<u>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</u>				
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 6	-	-	1,815,236	1,622,566
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				
- บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(730,596)	(484,481)
สุทธิ	-	-	1,084,640	1,138,085
ลูกหนี้ระยะสั้น	20,339	34,559	14,318	27,730
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า	1,866	3,261	300	1,107
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	6,967	14,686	2,234	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา	22,435	20,635	7,848	9,881
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าอื่น	15,914	30,691	9,425	16,472
ภาษีซื้อที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	59,833	55,749	12,294	11,939
อื่น ๆ	6,879	10,329	2,240	2,268
รวม	134,233	169,910	48,659	69,397
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(20,203)	(33,726)	(14,763)	(28,083)
- ลูกหนี้ระยะสั้น				
สุทธิ	114,030	136,184	33,896	41,314
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	114,030	136,184	1,118,536	1,179,399

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	หมายเหตุ ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	116,459	200,846	1,120,340	1,181,174

การเปลี่ยนแปลงค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดยกมาต้นปี	42,015	46,783	519,291	180,221
บวก ตั้งเพิ่มขึ้นระหว่างปี	1,871	2,049	246,239	343,012
หัก โอนกลับรายการระหว่างปี	(15,575)	(6,817)	(13,760)	(3,942)
ยอดคงเหลือปลายปี	28,311	42,015	751,770	519,291

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้การค้า มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ลูกหนี้การค้า				
บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ :				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	374	51,704	263	416
เกินกำหนดชำระ:				
น้อยกว่า 3 เดือน	1,735	13,258	1,298	1,089
3 - 6 เดือน	1,115	280	318	213
6 - 12 เดือน	308	484	77	313
มากกว่า 12 เดือน	7,005	7,225	6,259	6,471
รวม	10,537	72,951	8,215	8,502
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(8,108)	(8,289)	(6,411)	(6,727)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	2,429	64,662	1,804	1,775
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	114,030	136,184	1,118,536	1,179,399
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	116,459	200,846	1,120,340	1,181,174

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัท มีระยะเวลา 30 วัน

9. รายได้ค่าก่อสร้างรอเรียกเก็บ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของรายได้ค่าก่อสร้างรอเรียกเก็บ โดยคาดว่าจะเรียกชำระภายในหนึ่งปีจำนวน -0- ล้านบาท และจำนวน 3.77 ล้านบาท ตามลำดับ

10. โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	3,651,960	4,253,074	1,756,919	2,251,302
บ้านสำเร็จรูปและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จ	2,292,727	2,207,167	1,750,028	1,829,962
วัสดุก่อสร้าง	119	119	-	-
รวม	5,944,806	6,460,360	3,506,947	4,081,264
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการ				
บ้านสำเร็จรูปและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จ	(10,601)	(8,708)	(8,123)	(8,708)
รวม	5,934,205	6,451,652	3,498,824	4,072,556

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุน				
การพัฒนาประจำปี	271,665	308,039	109,032	155,740

การเปลี่ยนแปลงค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการบ้านสำเร็จรูปและคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จ มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
ยอดยกมา	8,708	11,391	8,708	11,391
บวก ตั้งเพิ่มระหว่างปี	4,433	2,239	1,955	2,239
หัก โอนกลับรายการระหว่างปี	(2,540)	(4,922)	(2,540)	(4,922)
ยอดคงเหลือ	10,601	8,708	8,123	8,708

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้จัดจ้างและเป็นหลักประกันเงินกู้ยืม
หุ้นกู้ สิ้นเชื้ออื่นจากสถาบันการเงิน และสิ้นเชื้อจากบุคคลอื่นและบริษัทอื่น

ในปี 2567 กลุ่มบริษัทได้บันทึกกลับรายการค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง
พัฒนา เป็นจำนวนเงิน 2.54 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัท 2.54 ล้านบาท) เนื่องจากการขาย
อสังหาริมทรัพย์แล้ว

11. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	
	ราคาทุน	มูลค่า ยุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่า ยุติธรรม
หน่วยลงทุน	80	89	80	87

12. เงินมัดจำค่าที่ดิน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
เงินมัดจำค่าที่ดิน	115,500	2,000	-	2,000
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะ เกิดขึ้น	(2,000)	(2,000)	-	(2,000)
สุทธิ	113,500	-	-	-

13. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
เงินฝากธนาคารออมทรัพย์	308,648	872,436	302,227	868,460
เงินฝากธนาคารประเภทประจำ 12 เดือน	102,940	102,873	102,940	102,873
	411,588	975,309	405,167	971,333

เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกันนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นหลักประกันของหุ้นกู้ (หมายเหตุ 21.8)
ค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาและสาธารณูปโภค

14. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

บริษัทย่อยทางตรง	ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ (ร้อยละ)		พันบาท									
				งบการเงินเฉพาะกิจการ								เงินปันผลรับสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
		เจ้าของ (ร้อยละ)		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน - สุทธิ			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566		
บริษัท อารีญา เซอร์วิส จำกัด	บริการหลังการขาย												
	ด้านอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	10,000	10,000	10,000	10,000	-	-	10,000	10,000	-	2,000
บริษัท วัน ออฟ จำกัด	บริการรับเหมาก่อสร้าง	99.99	99.99	210,000	100,000	210,000	100,000	-	-	210,000	100,000	-	-
บริษัท อารีญา แมนเนจเม้นต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ												
	บริหารนิติบุคคลอาคารชุด	99.99	99.99	65,000	65,000	65,000	65,000	-	-	65,000	65,000	-	-
บริษัท คูสสเปซ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	120,000	120,000	120,000	120,000	-	-	120,000	120,000	-	-
บริษัท ไวด์ลฟิง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	65,000	65,000	65,000	65,000	-	-	65,000	65,000	-	234,000
บริษัท ซิลล์สเปซ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	160,000	1,000	160,000	1,000	-	-	160,000	1,000	-	-
บริษัท อารีญา ฮอสพิทอลิตี้ จำกัด	ร้านอาหาร	99.99	99.99	10,000	10,000	10,000	10,000	(10,000)	(10,000)	-	-	-	-
บริษัท สุนทรียา เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.97	99.97	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-
บริษัท สุนทรียา เลเซอร์ จำกัด	โรงแรม	99.97	99.97	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-
บริษัท เอ็นวี พรอพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	50,000	50,000	50,000	50,000	-	-	50,000	50,000	-	-
บริษัท มอริโรว์ 1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	500,000	500,000	500,000	500,000	-	-	500,000	500,000	-	-
บริษัท ดำริ เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาโครงการที่พักอาศัย												
	และการให้บริการด้านอื่นๆ	99.99	99.99	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	-	-	2,000,000	2,000,000	-	-
บริษัท เช เรน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.97	99.97	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-
รวม				3,193,000	2,924,000	3,193,000	2,924,000	(10,000)	(10,000)	3,183,000	2,914,000	-	236,000

เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2567 มีมติอนุมัติเพิ่มทุนในบริษัท วัน ออฟ จำกัด จำนวนเงิน 60 ล้านบาท และได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567

เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2567 มีมติอนุมัติเพิ่มทุนในบริษัท ซิลล์สเปซ จำกัด จำนวนเงิน 159 ล้านบาท และได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2567

เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2567 มีมติอนุมัติเพิ่มทุนในบริษัท วัน ออฟ จำกัด จำนวนเงิน 50 ล้านบาท และได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2567

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
ยอดยกมาต้นปี	2,924,000	2,864,000
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	269,000	60,000
ยอดคงเหลือปลายปี	3,193,000	2,924,000
หัก ค่าเผื่อลดขาดทุนจากการด้อยค่า	(10,000)	(10,000)
สุทธิ	3,183,000	2,914,000

15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดยกมาต้นปี	554,904	554,904	516,104	516,104
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	-	-
โอนออกระหว่างปี	-	-	-	-
หัก กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก				
การปรับมูลค่ายุติธรรม	8,607	-	8,607	-
ยอดคงเหลือปลายปี	563,511	554,904	524,711	516,104

รายได้และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ประกอบด้วย

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
รายได้ค่าเช่า	16,681	16,692	12,660	12,670
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	8,645	9,249	6,709	7,193

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยศูนย์สรรพสินค้า พื้นที่สำหรับให้เช่าและงานระหว่างก่อสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ได้จัดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วนข้างต้นเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระโดยใช้เกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาดวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เนื่องจากทรัพย์สินเปิดดำเนินการธุรกิจคอมมูนิตี้ออลล์ ซึ่งยังไม่เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน (Highest Best Use) และเปิดดำเนินการแล้ว และยังคงมีอัตราว่างค่อนข้างสูง ดังนั้นทางบริษัทจึงมีความเห็นว่าวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นมูลค่าที่เหมาะสมกับทรัพย์สินในปัจจุบัน เพื่อสะท้อนมูลค่าและศักยภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันของทรัพย์สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทย่อยประเมินราคาโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัท

การวัดมูลค่ายุติธรรม :-

ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมระดับ 3

ตารางต่อไปนี้แสดงการกระทบยอดยกมาและยกไปสำหรับมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	521,600	521,600	482,800	482,800
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่ยังไม่รับรู้	8,607	-	8,607	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>530,207</u>	<u>521,600</u>	<u>491,407</u>	<u>482,800</u>

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
มูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
โครงการ 1	491,407	482,800	491,407	482,800
มูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
โครงการ 2	38,800	38,800	-	-
รวม	<u>530,207</u>	<u>521,600</u>	<u>491,407</u>	<u>482,800</u>

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทแสดงในตารางดังต่อไปนี้

เทคนิคการประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) พิจารณาจากราคาตลาดของที่ดินอันพึงจะมีข้อมูลราคาซื้อขายเปรียบเทียบกับสินทรัพย์ที่มีลักษณะใกล้เคียงกันรวมกับต้นทุนก่อสร้างอาคาร	<ul style="list-style-type: none"> ปี 2567 ราคาประเมินที่ดิน 165,000 บาท/ตารางวา (ปี 2566 156,000 บาท/ตารางวา) ปี 2567 และ 2566 ต้นทุนก่อสร้างอาคารอ้างอิงตามแบบแปลน รายการวัสดุก่อสร้าง และพิจารณาควบคู่กับราคาค่าก่อสร้างมาตรฐานจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย 	<p>มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก</p> <ul style="list-style-type: none"> ราคาประเมินที่ดินเพิ่มขึ้น (ลดลง) ค่าวัสดุและต้นทุนอื่นที่นำมาใช้ในการก่อสร้างเพิ่มขึ้น (ลดลง)
การคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าที่คาดไว้ ระยะเวลาที่เลิกเช่า อัตราการครอบครองค่าใช้จ่ายเพื่อเป็นปัจจัยในการเช่า เช่น การยกเว้นค่าใช้จ่ายอื่น ๆ แก่ผู้เช่า กระแสเงินสดสุทธิที่คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว การประมาณอัตราคิดลดได้พิจารณาถึงคุณภาพของอาคารและสถานที่ตั้ง และระยะเวลาการเช่า	<ul style="list-style-type: none"> อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้ ปี 2567 ร้อยละ 2 (ปี 2566 ร้อยละ 2) อัตราการครอบครอง ปี 2567 ร้อยละ 49 ถึงร้อยละ 60 (ปี 2566 ร้อยละ 55 ถึงร้อยละ 70) อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว ปี 2567 ร้อยละ 8 (ปี 2566 : ร้อยละ 8) อัตราค่าเช่า ปี 2567 ประมาณ 725 บาท (ปี 2566 ประมาณ 711 บาท) ต่อตารางเมตรต่อเดือน 	<p>มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก</p> <ul style="list-style-type: none"> อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง) อัตราการครอบครองเพิ่มขึ้น (ลดลง) อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น) อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)

16. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	งบการเงินรวม (พันบาท)					
	ยอดตามบัญชี	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			ส่วนเกินทุน	ยอดตามบัญชี
	ณ 31 ธ.ค. 2566	เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน (โอนออก)	จากการตีราคา สินทรัพย์	ณ 31 ธ.ค. 2567
ราคาทุน						
ที่ดินที่ตั้งสำนักงาน	203,819	-	-	-	-	203,819
ที่ดินคลับเฮ้าส์	169,879	-	-	-	-	169,879
อาคารและงานระบบ	218,867	-	-	-	-	218,867
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	5,206	-	-	-	-	5,206
อาคารคลับเฮ้าส์และอาคารชั่วคราว	28,523	-	-	-	-	28,523
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	158,507	916	-	-	-	159,423
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	136,403	-	(8,719)	-	-	127,684
ยานพาหนะ	79,692	11,500	-	-	-	91,192
ทรัพย์สินอื่น	-	1,511	-	-	-	1,511
รวม	1,000,896	13,927	(8,719)	-	-	1,006,104
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม						
อาคารและงานระบบ	(111,864)	(5,737)	-	-	-	(117,601)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(5,206)	-	-	-	-	(5,206)
อาคารคลับเฮ้าส์และอาคารชั่วคราว	(25,886)	(1,426)	-	-	-	(27,312)
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	(150,568)	(5,538)	-	-	-	(156,106)
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	(136,169)	(411)	8,719	-	-	(127,861)
ยานพาหนะ	(74,029)	(1,086)	-	-	-	(75,115)
ทรัพย์สินอื่น	-	(100)	-	-	-	(100)
รวม	(503,722)	(14,298)	8,719	-	-	(509,301)
หัก ค่าเผื่อด้อยค่า						
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	(959)	-	-	-	-	(959)
รวม	(959)	-	-	-	-	(959)
สุทธิ	496,215					495,844

	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2565	งบการเงินรวม (พันบาท)				ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2566
		รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			ส่วนเกินทุน จากการตีราคา สินทรัพย์	
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน (โอนออก)		
ราคาทุน						
ที่ดิน*	108,800	-	(152,000)	-	43,200	-
ที่ดินที่ตั้งสำนักงาน	203,819	-	-	-	-	203,819
ที่ดินคลับเฮ้าส์	169,879	-	-	-	-	169,879
อาคารและงานระบบ	218,867	-	-	-	-	218,867
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	8,443	-	(476)	(2,761)	-	5,206
อาคารคลับเฮ้าส์และอาคารชั่วคราว	28,523	-	-	-	-	28,523
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	152,720	1,879	(532)	4,440	-	158,507
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	133,642	-	-	2,761	-	136,403
ยานพาหนะ	34,616	-	(250)	45,326	-	79,692
รวม	1,059,309	1,879	(153,258)	49,766	43,200	1,000,896
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม						
อาคารและงานระบบ	(104,798)	(7,066)	-	-	-	(111,864)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(8,063)	(69)	165	2,761	-	(5,206)
อาคารคลับเฮ้าส์และอาคารชั่วคราว	(24,459)	(1,427)	-	-	-	(25,886)
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	(139,850)	(6,809)	531	(4,440)	-	(150,568)
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	(131,857)	(1,551)	-	(2,761)	-	(136,169)
ยานพาหนะ	(34,616)	-	250	(39,663)	-	(74,029)
รวม	(443,643)	(16,922)	946	(44,103)	-	(503,722)
หัก ค่าเผื่อด้อยค่า						
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	(959)	-	-	-	-	(959)
รวม	(959)	-	-	-	-	(959)
สุทธิ	614,707					496,215

* แสดงด้วยมูลค่าตามราคาที่เป็นใหม่

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2566	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2567
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน (โอนออก)	
ราคาทุน					
ที่ดินที่ตั้งสำนักงาน	203,819	-	-	-	203,819
ที่ดินคลังเข้าส์	169,879	-	-	-	169,879
อาคารและงานระบบ	218,867	-	-	-	218,867
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	2,727	-	-	-	2,727
อาคารคลังเข้าส์และอาคารชั่วคราว	28,523	-	-	-	28,523
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	145,462	700	-	-	146,162
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	92,130	-	-	-	92,130
ยานพาหนะ	69,712	-	-	-	69,712
ทรัพย์สินอื่น	-	1,511	-	-	1,511
รวม	931,119	2,211	-	-	933,330
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคารและงานระบบ	(111,864)	(5,737)	-	-	(117,601)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(2,727)	-	-	-	(2,727)
อาคารคลังเข้าส์และอาคารชั่วคราว	(25,886)	(1,426)	-	-	(27,312)
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	(139,095)	(5,253)	-	-	(144,348)
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	(92,005)	(54)	-	-	(92,059)
ยานพาหนะ	(65,115)	-	-	-	(65,115)
ทรัพย์สินอื่น	-	(100)	-	-	(100)
รวม	(436,692)	(12,570)	-	-	(449,262)
สุทธิ	494,427				484,068

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)				
	ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2565	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			ยอดตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2566
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน (โอนออก)	
ราคาทุน					
ที่ดิน*	108,800	-	(152,000)	-	43,200
ที่ดินที่ตั้งสำนักงาน	203,819	-	-	-	203,819
ที่ดินคลังเข้าส์	169,879	-	-	-	169,879
อาคารและงานระบบ	218,867	-	-	-	218,867
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	5,964	-	(476)	(2,761)	2,727
อาคารคลังเข้าส์และอาคารชั่วคราว	28,523	-	-	-	28,523
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	140,257	1,297	(532)	4,440	145,462
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	89,369	-	-	2,761	92,130
ยานพาหนะ	28,189	-	(250)	41,773	69,712
รวม	993,667	1,297	(153,258)	46,213	931,119
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคารและงานระบบ	(104,798)	(7,066)	-	-	(111,864)
ส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	(5,584)	(69)	165	2,761	(2,727)
อาคารคลังเข้าส์และอาคารชั่วคราว	(24,459)	(1,427)	-	-	(25,886)
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	(128,647)	(6,539)	531	(4,440)	(139,095)
เครื่องจักรและเครื่องมือก่อสร้าง	(89,103)	(141)	-	(2,761)	(92,005)
ยานพาหนะ	(28,189)	-	250	(37,176)	(65,115)
รวม	(380,780)	(15,242)	946	(41,616)	(436,692)
สุทธิ	612,887				494,427

*แสดงด้วยมูลค่าตามราคาที่เป็นใหม่

16.1 ที่ดินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทประเมินราคาสินทรัพย์ประเภทที่ดินเพื่อใช้ในการบริหารโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) รายละเอียดของที่ดินดังกล่าวแสดงตามราคาที่ดินใหม่ มีดังนี้

	พันบาท
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ราคาทุน	108,800
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	43,200
โอนออกจากงบการเงิน	(152,000)
ราคาสุทธิ	-

การวัดมูลค่ายุติธรรม :-

ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของที่ดินถูกประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจากภายนอก ซึ่งมีคุณสมบัติในวิชาชีพที่เหมาะสม และมีประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทดังกล่าว

การวัดมูลค่ายุติธรรมของที่ดินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวนเงิน 152 ล้านบาท ถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่ใช้ในเทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมระดับ 3

ตารางต่อไปนี้แสดงการกระทบยอดยกมาและยกไปสำหรับมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

	พันบาท
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2566
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	108,000
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่ยังไม่รับรู้	-
โอนออก	(108,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของที่ดินของกลุ่มบริษัทแสดงในตารางดังต่อไปนี้

เทคนิคการประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้	ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ
	ที่มีนัยสำคัญ	และการวัดมูลค่ายุติธรรม
ราคาตลาดของทรัพย์สินอื่นซึ่งมีข้อมูลราคาซื้อขายเปรียบเทียบจากสินทรัพย์ที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน	<ul style="list-style-type: none"> ราคาประเมินที่ดินต่อตารางวา 	<ul style="list-style-type: none"> มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) ราคาประเมินที่ดินเพิ่มขึ้น (ลดลง)
	2565 = 55,000 - 200,000 บาทต่อตารางวา	

16.2 ข้อมูลเปิดเผยอื่น ๆ

ราคาทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 จำนวนเงิน 368.82 ล้านบาท และ 317.28 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 จำนวนเงิน 326.14 ล้านบาท และ 272.34 ล้านบาท ตามลำดับ)

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
บันทึกใน				
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	344	1,397	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	13,954	15,525	12,570	15,242
รวม	14,298	16,922	12,570	15,242

16.3 การค้ำประกัน

ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างบางส่วนนำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงิน

17. สินทรัพย์สิทธิการใช้

17.1 สินทรัพย์สิทธิการใช้ ประกอบด้วย

	พันบาท				
	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลงเงินไข/ ตัดจำหน่าย	รับโอน (โอนออก)	ธันวาคม 2567
ราคาทุน					
ที่ดิน	308,934	14,038	(5,509)	-	317,463
อุปกรณ์	4,010	-	-	-	4,010
ยานพาหนะ	12,234	7,607	-	-	19,841
รวม	325,178	21,645	(5,509)	-	341,314
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ที่ดิน	(38,618)	(11,644)	-	-	(50,262)
อุปกรณ์	(598)	(1,324)	-	-	(1,922)
ยานพาหนะ	(3,243)	(2,703)	-	-	(5,946)
รวม	(42,459)	(15,671)	-	-	(58,130)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	282,719				283,184

	พันบาท				
	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลงเงินไข/ ตัดจำหน่าย	รับโอน (โอนออก)	ธันวาคม 2566
ราคาทุน					
ที่ดิน	326,004	3,633	(6,663)	(14,040)	308,934
อุปกรณ์	4,440	4,010	-	(4,440)	4,010
ยานพาหนะ	52,035	5,525	-	(45,326)	12,234
รวม	382,479	13,168	(6,663)	(63,806)	325,178
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ที่ดิน	(31,741)	(15,948)	3,611	5,460	(38,618)
อุปกรณ์	(4,440)	(598)	-	4,440	(598)
ยานพาหนะ	(40,326)	(2,580)	-	39,663	(3,243)
รวม	(76,507)	(19,126)	3,611	49,563	(42,459)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	305,972				282,719

	พันบาท				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลงเงินไข/ ตัดจำหน่าย	รับโอน (โอนออก)	ธันวาคม 2567
ราคาทุน					
ที่ดิน	1,525	1,365	-	-	2,890
อุปกรณ์	4,010	-	-	-	4,010
ยานพาหนะ	6,709	-	-	-	6,709
รวม	12,244	1,365	-	-	13,609
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ที่ดิน	(914)	(524)	-	-	(1,438)
อุปกรณ์	(598)	(1,323)	-	-	(1,921)
ยานพาหนะ	(2,494)	(1,006)	-	-	(3,500)
รวม	(4,006)	(2,853)	-	-	(6,859)
สินทรัพย์สิทธิการใช้- สุทธิ	8,238				6,750

	พันบาท				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลงเงินไข/ ตัดจำหน่าย	รับโอน (โอนออก)	ธันวาคม 2566
ราคาทุน					
ที่ดิน	1,531	459	(465)	-	1,525
อุปกรณ์	4,440	4,010	-	(4,440)	4,010
ยานพาหนะ	48,482	-	-	(41,773)	6,709
รวม	54,453	4,469	(465)	(46,213)	12,244
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ที่ดิน	(869)	(510)	465	-	(914)
อุปกรณ์	(4,440)	(598)	-	4,440	(598)
ยานพาหนะ	(38,198)	(1,472)	-	37,176	(2,494)
รวม	(43,507)	(2,580)	465	41,616	(4,006)
สินทรัพย์สิทธิการใช้- สุทธิ	10,946				8,238

กลุ่มบริษัทเช่าสินทรัพย์หลายประเภท ประกอบด้วย ที่ดิน อายุสัญญาเช่า 3 - 30 ปี อาคาร อุปกรณ์และยานพาหนะ อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยเท่ากับ 3 - 5 ปี

17.2 จำนวนที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2565 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าเสื่อมราคา - สินทรัพย์สิทธิการใช้	15,671	19,126	2,853	2,580
ดอกเบี้ยจ่าย	1,528	1,260	309	300
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น	3,759	2,975	2,280	2,677
รวม	20,958	23,361	5,442	5,557

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดสำหรับสัญญาเช่าในงบการเงินรวมเป็นจำนวนเงิน 8.63 ล้านบาท และ 9.53 ล้านบาท ตามลำดับ และงบเฉพาะกิจการเป็นจำนวนเงิน 3.15 ล้านบาท และ 3.99 ล้านบาท ตามลำดับ

18. สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าเกิดจากกลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่ากับกิจการอื่นเพื่อพัฒนาและก่อสร้างโครงการที่พักอาศัย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

รายการเปลี่ยนแปลงสิทธิการเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2567	2566
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	2,695,846	2,146,541
บวก เพิ่มขึ้น	229,667	549,305
หัก ลดลง	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2,925,513	2,695,846

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2567	2566
สิทธิการเช่า ประกอบด้วย		
ค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่า	552,897	543,477
งานระหว่างก่อสร้าง	2,372,616	2,152,369
รวม	2,925,513	2,695,846

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2567	2566
ค่าเสื่อมราคาและดอกเบี้ยจ่ายที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายตามสัญญาเช่า	8,157	7,377
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนงานระหว่างก่อสร้าง	158,120	144,144
รวม	166,277	151,521

19. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดตามบัญชี	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี		ยอดตามบัญชี
	ณ 31 ธ.ค. 2566	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ 31 ธ.ค. 2567
ราคาทุน - โปรแกรมซอฟต์แวร์	51,112	120	(4)	51,228
หัก ตัดจำหน่ายสะสม	(47,404)	(1,335)	-	(48,739)
สุทธิ	3,708			2,489

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดตามบัญชี	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี		ยอดตามบัญชี
	ณ 31 ธ.ค. 2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ 31 ธ.ค. 2566
ราคาทุน - โปรแกรมซอฟต์แวร์	50,656	456	-	51,112
หัก ตัดจำหน่ายสะสม	(45,178)	(2,226)	-	(47,404)
สุทธิ	5,478			3,708

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดตามบัญชี	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี		ยอดตามบัญชี
	ณ 31 ธ.ค. 2566	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ 31 ธ.ค. 2567
ราคาทุน - โปรแกรมซอฟต์แวร์	47,881	120	(4)	47,997
หัก ตัดจำหน่ายสะสม	(44,613)	(1,279)	-	(45,892)
สุทธิ	3,268			2,105

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดตามบัญชี	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี		ยอดตามบัญชี
	ณ 31 ธ.ค. 2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ 31 ธ.ค. 2566
ราคาทุน - โปรแกรมซอฟต์แวร์	47,425	456	-	47,881
หัก ตัดจำหน่ายสะสม	(42,700)	(1,913)	-	(44,613)
สุทธิ	4,725			3,268

20. สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

20.1 สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	118,829	124,756	59,648	65,878
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(47,074)	(41,573)	(43,755)	(38,509)
สุทธิ	71,755	83,183	15,893	27,369

20.2 รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		
		ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	8,071	(2,618)	-	5,453
ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์				
ระหว่างการพัฒนา	1,742	378	-	2,120
สินทรัพย์สิทธิการใช้	6,772	1,387	-	8,159
สิทธิการเช่า	16,463	(1,816)	-	14,647
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	21,434	(7,114)	4,197	18,517
ผลขาดทุนสะสมทางภาษี	69,753	(153)	-	69,600
ประมาณการหนี้สิน	521	(188)	-	333
รวม	124,756	(10,124)	4,197	118,829
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการ				
ลงทุน	(27,032)	(2,746)	-	(29,778)
การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน	(12,140)	(1,721)	-	(13,861)
ผลต่างค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ถาวรระหว่าง				
ทางบัญชีและอัตราทางภาษี	(2,351)	(1,058)	-	(3,409)
อื่น ๆ	(50)	24	-	(26)
รวม	(41,573)	(5,501)	-	(47,074)
สุทธิ	83,183	(15,625)	4,197	71,755

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2565	ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ธันวาคม 2566
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	8,745	(674)	-	8,071
ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์				
ระหว่างการพัฒนา	2,278	(536)	-	1,742
สินทรัพย์สิทธิการใช้	2,483	4,289	-	6,772
สิทธิการเช่า	16,463	-	-	16,463
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	18,804	2,549	81	21,434
ผลขาดทุนสะสมทางภาษี	51,763	17,990	-	69,753
ประมาณการหนี้สิน	2,440	(1,919)	-	521
รวม	102,976	21,699	81	124,756
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ส่วนเกินจากการตีราคาที่ดิน	(14,939)	-	14,939	-
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการ				
ลงทุน	(24,287)	(2,745)	-	(27,032)
การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน	(12,140)	-	-	(12,140)
ผลต่างค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ถาวรระหว่าง				
ทางบัญชีและอัตราทางภาษี	(1,290)	(1,061)	-	(2,351)
อื่น ๆ	(106)	56	-	(50)
รวม	(52,762)	(3,750)	14,939	(41,573)
สุทธิ	50,214	17,949	15,020	83,183

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2566	ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ธันวาคม 2567
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	6,962	(2,727)	-	4,235
ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์				
ระหว่างการพัฒนา	1,741	(117)	-	1,624
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	17,712	(6,821)	3,598	14,489
ผลขาดทุนสะสมทางภาษี	39,200	-	-	39,200
ประมาณการหนี้สิน	263	(163)	-	100
รวม	65,878	(9,828)	3,598	59,648
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน	(24,902)	(2,488)	-	(27,390)
การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน	(11,171)	(1,722)	-	(12,893)
ผลต่างค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ถาวรระหว่าง				
อัตราทางบัญชีและอัตราทางภาษี	(2,351)	(1,058)	-	(3,409)
อื่น ๆ	(85)	22	-	(63)
รวม	(38,509)	(5,246)	-	(43,755)
สุทธิ	27,369	(15,074)	3,598	15,893

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2565	ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ธันวาคม 2566
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	7,628	(666)	-	6,962
ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์				
ระหว่างการพัฒนา	2,278	(537)	-	1,741
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	18,121	(409)	-	17,712
ผลขาดทุนสะสมทางภาษี	39,200	-	-	39,200
ประมาณการหนี้สิน	2,145	(1,882)	-	263
รวม	69,372	(3,494)	-	65,878
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ส่วนเกินจากการตีราคาที่ดิน	(14,939)	-	14,939	-
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน	(22,415)	(2,487)	-	(24,902)
การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน	(11,171)	-	-	(11,171)
ผลต่างค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ถาวรระหว่าง				
อัตราทางบัญชีและอัตราทางภาษี	(1,290)	(1,061)	-	(2,351)
อื่น ๆ	(140)	55	-	(85)
รวม	(49,955)	(3,493)	14,939	(38,509)
สุทธิ	19,417	(6,987)	14,939	27,369

20.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่สามารถยกไปเพื่อหักกลับกับกำไรทางภาษีในอนาคตที่เกิดขึ้นจากรายการดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566	2567	2566
ขาดทุนทางภาษีที่จะสิ้นสุด เวลาหักกลับปี				
2567	-	6,394	-	-
2568	6,063	6,225	-	-
2569	37,013	33,441	21,705	24,192
2570	13,747	24,410	-	11,480
2571	115,658	126,217	100,840	111,398
2572	117,314	-	113,461	-
	289,795	196,687	236,006	147,070
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่ คาดว่าจะเกิดขึ้น	400	400	148,348	101,463
รวม	290,195	197,087	384,354	248,533

กลุ่มบริษัทและบริษัทยังมิได้รับรู้รายการดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเนื่องจากยังไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว

21. หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

21.1 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	วงเงิน (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		ยอดคงเหลือ (พันบาท)	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	38,500	38,500	MOR, ดอกเบี้ยเงินฝากบวกอัตราคงที่	MOR, ดอกเบี้ยเงินฝากบวกอัตราคงที่	37,364	35,730
ตัวสัญญาใช้เงิน	90,000	90,000	MLR	MLR	-	-
รวม	128,500	128,500			37,364	35,730

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยกรรมการบางท่านและการจำนองที่ดินของโครงการของกลุ่มบริษัท

21.2 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	10,000	15,000

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นในระหว่างปีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ยอดยกมาต้นปี	15,000	20,000
บวก กู้ยืมเพิ่มในระหว่างปี	-	-
หัก จ่ายชำระคืนในระหว่างปี	(5,000)	(5,000)
ยอดคงเหลือปลายปี	10,000	15,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยคงที่ และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2568

21.3 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
ส่วนที่หมุนเวียน				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,294,795	-	1,294,795	-
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	110,000	1,396,834	-	1,286,834
รวม	1,404,795	1,396,834	1,294,795	1,286,834

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นในระหว่างปีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดยกมาต้นปี	1,410,000	610,000	1,300,000	500,000
บวก กู้ยืมเพิ่มในระหว่างปี	-	800,000	-	800,000
หัก จ่ายชำระคืนในระหว่างปี	-	-	-	-
รวม	1,410,000	1,410,000	1,300,000	1,300,000
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการกู้ยืมเงิน				
รอดัดจ่าย	(5,205)	(13,166)	(5,205)	(13,166)
ยอดคงเหลือปลายปี	1,404,795	1,396,834	1,294,795	1,286,834

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยคงที่ ในแต่ละปีขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของผู้ให้กู้ยืมแต่ละสัญญา และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2569

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นค้ำประกันโดยจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่มีในปัจจุบันและที่จะมีในภายหน้าของกลุ่มบริษัท และค้ำประกันโดยหุ้นจำนวนหนึ่งของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

21.4 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
ส่วนที่หมุนเวียน				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,297,328	674,117	1,760,131	31,800
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	87,814	119,746	-	119,300
รวม	<u>2,385,142</u>	<u>793,863</u>	<u>1,760,131</u>	<u>151,100</u>

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในระหว่างปีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดยกมาต้นปี	793,863	622,030	151,100	287,833
บวก กู้ยืมเพิ่มในระหว่างปี	2,073,972	794,709	1,720,839	-
หัก จ่ายชำระคืนในระหว่างปี	(474,933)	(622,876)	(104,048)	(136,733)
รวม	2,392,902	793,863	1,767,891	151,100
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการกู้ยืมเงิน				
รอดัดจ่าย	(7,760)	-	(7,760)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	<u>2,385,142</u>	<u>793,863</u>	<u>1,760,131</u>	<u>151,100</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 รายละเอียดสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว แสดงได้ดังนี้

		ล้านบาท		
		ยอดคงเหลือ		
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
สัญญา		2567	2566	การชำระคืนเงินต้น
บริษัท				
กลุ่มที่ 1	125	151	ชำระคืนเงินต้นเดือนละ 2,650,000 บาท และชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2571	
กลุ่มที่ 2	1,635	-	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2572	
	1,760	151		
		ล้านบาท		
		ยอดคงเหลือ		
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
สัญญา		2567	2566	การชำระคืนเงินต้น
บริษัทย่อย				
กลุ่มที่ 1	426	367	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2569	
กลุ่มที่ 2	31	44	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2569	
กลุ่มที่ 3	9	72	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2568	
กลุ่มที่ 4	159	160	ชำระคืนในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2569	
	625	643		
รวม	2,385	794		

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR บวก/ลบจำนวนคงที่และ SPRL (อัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง) ลบอัตราคงที่ และสัญญาเงินกู้กำหนดให้มีการชำระคืนเป็นสัดส่วนเมื่อกลุ่มบริษัทได้ขายสินทรัพย์และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2572

ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืมข้างต้น กลุ่มบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินเกี่ยวกับอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของแต่ละโครงการ ที่ดินและอาคารสำนักงาน เงินฝากกระแสรายวัน หุ้นของกลุ่มบริษัท และบางส่วนค้ำประกันโดยกลุ่มบริษัท

21.5 วงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินสินเชื่อตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 1,347.37 ล้านบาท และ -0- ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทจำนวนเงิน 2,251.51 ล้านบาท และเฉพาะกิจการจำนวนเงิน 1,207.47 ล้านบาท ตามลำดับ)

21.6 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
ส่วนที่หมุนเวียน				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	66,649	77,000	65,000	77,000
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	277,647	65,000	28,986	65,000
รวม	344,296	142,000	93,986	142,000

รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นในระหว่างปีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดยกมาต้นปี	142,000	179,750	142,000	179,750
บวก กู้ยืมเพิ่มในระหว่างปี	305,000	392,000	46,000	392,000
หัก จ่ายชำระคืนในระหว่างปี	(94,597)	(429,750)	(93,663)	(429,750)
รวม	352,403	142,000	94,337	142,000
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการกู้ยืมเงิน				
รอดัดจ่าย	(8,107)	-	(351)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	344,296	142,000	93,986	142,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 รายละเอียดสัญญาเงินกู้ยืม แสดงได้ดังนี้

สัญญา	ล้านบาท		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		การชำระเงินต้น
	ยอดคงเหลือ		ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2567	2566	2567	2566	
บริษัท					
สัญญาที่ 1	-	77	MLR บวกอัตรา คงที่	MLR บวกอัตรา คงที่	ชำระเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2567
สัญญาที่ 2	65	65	MLR บวกอัตรา คงที่	MLR บวกอัตรา คงที่	ชำระเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2568
สัญญาที่ 3	29	-	MLR บวกอัตรา คงที่	-	ชำระเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2569
	94	142			
บริษัทย่อย					
สัญญาที่ 1	8	-	อัตราคงที่	-	ชำระเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2572
สัญญาที่ 2	242	-	อัตราคงที่	-	ชำระเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2572
	250	-			
รวม	344	142			

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR บวกจำนวนคงที่และอัตราคงที่ และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2572

ภายใต้เงื่อนไขของสัญญากู้ยืมข้างต้น กลุ่มบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดบางประการ เช่น ดำรงอัตราส่วนทางการเงินเกี่ยวกับอัตราหนี้สินต่อทุน เป็นต้น

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นค้ำประกันโดยจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบของที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่มีในปัจจุบันและที่จะมีในภายหน้า หุ่นของกลุ่มบริษัท และทรัพย์สินบางรายการของกลุ่มบริษัท

21.7 หนี้สินตามสัญญาเช่า

มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าและการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	315,796	7,393
<u>บวก</u> เพิ่มขึ้นระหว่างปี	21,578	1,365
เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ย	1,528	309
<u>หัก</u> เงินจ่ายชำระ	(8,633)	(3,152)
ลดลงจากการยกเลิกสัญญาเช่า	(6,943)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	323,326	5,915
<u>หัก</u> ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	(7,422)	(2,535)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	<u>315,904</u>	<u>3,380</u>

	พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	314,282	6,613
<u>บวก</u> เพิ่มขึ้นระหว่างปี	12,942	4,469
เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ย	1,260	300
<u>หัก</u> เงินจ่ายชำระ	(9,525)	(3,989)
ลดลงจากการยกเลิกสัญญาเช่า	(3,163)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	315,796	7,393
<u>หัก</u> ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	(6,104)	(2,449)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	<u>309,692</u>	<u>4,944</u>

21.8 หุ้นกู้

21.8.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มีดังนี้

ชื่อหุ้นกู้	รหัสหุ้นกู้	จำนวนหุ้นกู้ (พันหน่วย)	วันที่ออก	อายุหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) **	พันบาท					
							งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ					
							ส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	ส่วนที่ไม่หมุนเวียน		รวม		
							ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ครั้งที่ 2/2564 *	A241A	1,552.8	8 กรกฎาคม 2564	2 ปี 6 เดือน	8 มกราคม 2567 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	7.00	-	1,296,588	-	-	-	1,296,588
ครั้งที่ 1/2565 (ชุดที่ 2) *	A241B	433.6	19 มกราคม 2565	2 ปี	19 มกราคม 2567 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	6.85	-	433,600	-	-	-	433,600
ครั้งที่ 1/2565 (ชุดที่ 3) *	A271A	595.2	19 มกราคม 2565	7 ปี	19 มกราคม 2572 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	6.85 - 9.25	-	-	474,970	499,968	474,970	499,968
ครั้งที่ 2/2565 *	A257A	600	1 กรกฎาคม 2565	5 ปี	1 กรกฎาคม 2570 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	7.00 - 7.25	-	-	540,600	540,600	540,600	540,600
ครั้งที่ 3/2565 *	A25OA	550	4 ตุลาคม 2565	5 ปี	4 ตุลาคม 2570 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	7.00 - 7.25	-	-	437,250	462,000	437,250	462,000
ครั้งที่ 1/2566 (ชุดที่ 1) *	A251A	306.4	11 มกราคม 2566	4 ปี	11 มกราคม 2570 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	6.85 - 7.10	-	-	306,400	306,400	306,400	306,400
ครั้งที่ 1/2566 (ชุดที่ 2) *	A261A	1,045	11 มกราคม 2566	5 ปี	11 มกราคม 2571 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	7.25 - 7.50	-	-	856,900	977,075	856,900	977,075
ครั้งที่ 1/2566 (ชุดที่ 3) *	A271B	546.7	11 มกราคม 2566	6 ปี	11 มกราคม 2572 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	7.25 - 8.25	-	-	486,563	513,898	486,563	513,898
ครั้งที่ 2/2566 (ชุดที่ 1) *	A258A	165.1	11 พฤษภาคม 2566	4 ปี 3 เดือน	11 สิงหาคม 2570 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	6.90 - 7.15	-	-	125,476	165,100	125,476	165,100
ครั้งที่ 2/2566 (ชุดที่ 2) *	A265A	377.9	11 พฤษภาคม 2566	5 ปี	11 พฤษภาคม 2571 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	7.25 - 7.50	-	-	377,900	377,900	377,900	377,900
ครั้งที่ 2/2566 (ชุดที่ 3) *	A275A	290.4	11 พฤษภาคม 2566	6 ปี	11 พฤษภาคม 2572 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	7.40 - 7.65	-	-	275,880	290,400	275,880	290,400
ครั้งที่ 3/2566 (ชุดที่ 1) *	A258B	101.5	9 สิงหาคม 2566	4 ปี	9 สิงหาคม 2570 หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	6.85 - 7.10	-	-	101,500	101,500	101,500	101,500

							พันบาท					
							งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ					
							ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		ส่วนที่ไม่หมุนเวียน		รวม	
ชื่อหุ้นกู้	รหัสหุ้นกู้	จำนวนหุ้นกู้ (พันหน่วย)	วันที่ออก	อายุหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) **	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ครั้งที่ 3/2566 (ชุดที่ 2) *	A268A	238.6	9 สิงหาคม 2566	5 ปี	9 สิงหาคม 2571							
					หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	7.25 - 7.50	-	-	214,740	238,600	214,740	238,600
ครั้งที่ 4/2566 (ชุดที่ 1) *	A24NA	198.8	1 พฤศจิกายน 2566	3 ปี	1 พฤศจิกายน 2569							
					หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	6.70 - 6.95	-	198,800	198,800	-	198,800	198,800
ครั้งที่ 4/2566 (ชุดที่ 2) *	A255A	39.3	1 พฤศจิกายน 2566	3 ปี 6 เดือน	1 พฤษภาคม 2570							
					หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	6.85 - 7.10	-	-	39,300	39,300	39,300	39,300
ครั้งที่ 4/2566 (ชุดที่ 3) *	A269A	188.2	1 พฤศจิกายน 2566	4 ปี 10 เดือน	1 กันยายน 2571							
					หรือไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	7.25 - 7.50	-	-	188,200	188,200	188,200	188,200
รวมหุ้นกู้ - ราคาตามมูลค่า							-	1,928,988	4,624,479	4,700,941	4,624,479	6,629,929
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย							-	(2,983)	(35,381)	(64,937)	(35,381)	(67,920)
หุ้นกู้ - สุทธิ							-	1,926,005	4,589,098	4,636,004	4,589,098	6,562,009

* เป็นหุ้นกู้ชนิดมีประกัน

** อัตราดอกเบี้ยดังกล่าว ยังไม่รวมอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ที่ร้อยละ 0.50 ต่อปี

สำหรับระยะเวลาที่พักชำระดอกเบี้ยบางส่วนเป็นระยะเวลา 1 ปี 6 เดือน นับแต่วันประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2567

21.8.2 การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566

มีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	6,562,009	6,460,066
บวก : ออกจำหน่ายระหว่างปี	-	3,497,900
หัก : ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดตัดบัญชี	-	(63,355)
บวก : ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	32,540	48,981
หัก : จ่ายชำระหุ้นกู้ระหว่างปี	(2,005,450)	(3,381,583)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4,589,099	6,562,009
หัก : ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	(1,926,005)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,589,099	4,636,004

เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2567 บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้จัดประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 ทั้งหมด 14 รุ่น โดยมีวาระและมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นดังนี้

วาระที่ 1 ขอให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนของหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Debt to Equity) ตามข้อ 7.3.1 ของข้อกำหนดสิทธิ จากเดิม ไม่เกิน 3:1 เท่า เป็นไม่เกิน 7:1 เท่า

ผลการประชุม : มีมติอนุมัติทั้ง 14 รุ่น

วาระที่ 2 ขอให้ยกเลิกหน้าที่กระทำการของผู้ออกหุ้นกู้ เรื่อง การรายงานผลการทบทวนการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ตามข้อ 7.2.8 (8) ของข้อกำหนดสิทธิ โดยผู้ออกหุ้นกู้ไม่ต้องจัดให้มีการทบทวนผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ และพิจารณาอนุมัติให้แก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 7.2.8(8) และข้อ 7.2.14 และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับการยกเลิกหน้าที่ดังกล่าว

ผลการประชุม : มีมติอนุมัติทั้ง 14 รุ่น

เมื่อวันที่ 21 และวันที่ 30 ตุลาคม 2567 บริษัทได้จัดประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2567 และเมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2567 และวันที่ 2 ธันวาคม 2567 บริษัทได้จัดประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 3/2567 ทั้งหมด 14 รุ่น และ 10 รุ่น ตามลำดับ โดยมีวาระและมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนี้

วาระที่ 1 ขอผ่อนผันให้การที่ผู้ออกหุ้นกู้ขอขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้ง 14 รุ่น ออกไปอีก 2 ปี โดยมีมูลหนี้รวมกันเกินกว่า 400 ล้านบาท ไม่ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิ

ผลการประชุม : มีมติอนุมัติทั้ง 14 รุ่น

วาระที่ 2 ขอให้สามารถนำหลักประกันประเภทอสังหาริมทรัพย์ไปก่อภาระผูกพันโดยจดทะเบียนจำนองลำดับถัดไปเพื่อประกันการชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้รายอื่นได้

ผลการประชุม :

มีมติอนุมัติ จำนวน 9 รุ่น ได้แก่ รุ่น A251A, A255A, A257A, A258A, A258B, A25OA, A261A, A265A และ A275A

มีมติไม่อนุมัติ จำนวน 5 รุ่น ได้แก่ รุ่น A24NA, A268A, A269A, A271A และ A271B

วาระที่ 3 ขอย้ายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นออกไปอีก 2 ปี และปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ทั้ง 14 รุ่น เป็นอีกร้อยละ 0.25 ต่อปี สำหรับระยะเวลาที่ขอย้ายอายุหุ้นกู้ออกไป

ผลการประชุม : มีมติอนุมัติทั้ง 14 รุ่น

วาระที่ 4 ขอแบ่งชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้บางส่วนในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี และให้พักการชำระดอกเบี้ยส่วนที่เหลือเป็นเวลา 1 ปี 6 เดือน นับแต่วันประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 แล้วนำส่วนที่พักชำระไว้ไปรวมคำนวณชำระในวันครบกำหนดไถ่ถอน หรือวันที่มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนทั้งจำนวน (แล้วแต่กรณี) และบริษัทจะชำระดอกเบี้ยเพิ่มในอัตราร้อยละ 0.50 ต่อปี สำหรับช่วงระยะเวลาที่พักชำระดอกเบี้ย โดยจะรวมคำนวณชำระในวันครบกำหนดไถ่ถอนหรือวันที่มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนทั้งจำนวน (แล้วแต่กรณี)

ผลการประชุม : มีมติอนุมัติทั้ง 14 รุ่น

21.8.3หลักประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากออมทรัพย์ จำนวนเงิน 290.74 ล้านบาท และ 793.73 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะของบริษัท 290.74 ล้านบาท และ 793.73 ล้านบาท ตามลำดับ) เป็นหลักประกันของหุ้นกู้ ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทในฐานะผู้ออกหุ้นกู้มีประกันได้จดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินเปล่าบางส่วนของบริษัทเพื่อเป็นสัญญาหลักประกันการออกหุ้นกู้ โดยมีเงื่อนไขว่า บริษัทสามารถไถ่ถอนหรือปลดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินเปล่าดังกล่าวได้ และในกรณีที่มูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันมีมูลค่าลดลงต่ำกว่าที่กำหนดไว้ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องเปลี่ยนหลักประกันหรือหาทรัพย์สินทดแทนมาเพื่อเป็นประกันการชำระหนี้หุ้นกู้เพิ่มเติมภายในกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้ เพื่อการคงมูลค่าหลักประกันภายใต้ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้

ภายใต้เงื่อนไขของหุ้นกู้ บริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินเกี่ยวกับอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุนตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ตามที่กำหนดไว้

22. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

หมายเหตุ	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น	48,018	95,550	6,659	8,926
เจ้าหนี้ผู้รับเหมา - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	261,706	297,389
- บริษัทอื่น	375,644	453,363	80,739	82,488
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	15,920	22,473	5,701	6,687
- บริษัทอื่น	306,955	238,545	191,941	163,938
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	152,244	99,527
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	3,999	3,999
- บริษัทอื่น	20,434	40,655	18,506	37,759
รวม	766,971	850,586	721,495	700,713

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นทั้งหมดของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เป็นสกุลเงินบาท

23. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
ภาษีขายตั้งพัก	117,374	113,308	66,272	60,566
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	32,865	9,928	31,685	7,226
ประมาณการหนี้สินค่าซ่อมแซมโครงการ	2,217	3,074	498	1,315
ประมาณการหนี้สินค่าก่อสร้าง	-	5,230	-	-
อื่น ๆ	2,808	601	2,787	561
รวม	155,264	132,141	101,242	69,668

24. ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

24.1 รายการกระทบยอดประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังต่อไปนี้

งบฐานะการเงิน	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานต้นปี	107,294	94,129	88,559	90,601
ต้นทุนบริการปัจจุบันและดอกเบี้ย	10,809	8,447	8,804	7,752
โอนต้นทุนบริการในอดีตไปบริษัทย่อย	-	5,122	(6,928)	(9,794)
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตาม				
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(20,926)	(404)	(17,988)	-
หัก จ่ายชำระในระหว่างปี	-	-	-	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานปลายปี	97,177	107,294	72,447	88,559

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทจัดการโครงการบำเหน็จบำนาญพนักงานตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้มีความเสี่ยงจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ได้แก่ ความเสี่ยงของช่วงชีวิต ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากตลาด (เงินลงทุน)

- 24.2 รายได้และค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ				
รับรู้ในกำไรขาดทุน				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,624	1,915	1,286	1,712
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	602	956	550	952
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	8,583	5,576	6,968	5,088
รวม	10,809	8,447	8,804	7,752
โอนต้นทุนบริการในอดีตไปบริษัทย่อย	-	698	(6,928)	(9,794)
โอนต้นทุนบริการจากบริษัทอื่นมาในบริษัท	-	4,424	-	-
รวม	10,809	13,569	1,876	(2,042)
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(20,926)	(404)	(17,988)	-
รวม	(10,117)	13,165	(16,112)	(2,042)

- 24.3 (กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เกิดขึ้นจาก

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
สมมติฐานทางการเงิน	(1,398)	-	(1,087)	-
สมมติฐานประชากร	(1,997)	-	(1,168)	-
การปรับปรุงจากประสบการณ์	(17,531)	(404)	(15,733)	-
รวม	(20,926)	(404)	(17,988)	-

24.4 ข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่รายงาน (แสดงโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) ได้แก่

	ร้อยละต่อปี			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
อัตราคิดลด	2.15 - 3.16	2.52 - 3.48	2.20	2.52
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	3.40 - 6.40	4.00 - 7.00	3.40 - 6.40	4.00 - 7.00
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (จำแนกตามอายุ)	0.00 - 35.00	0.00 - 30.00	0.00 - 35.00	0.00 - 30.00
อัตราภาระหนี้	ตารางภาระหนี้ ไทยสามัญ ปี 2560	ตารางภาระหนี้ ไทยสามัญ ปี 2560	ตารางภาระหนี้ ไทยสามัญ ปี 2560	ตารางภาระหนี้ ไทยสามัญ ปี 2560

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราภาระหนี้และอัตราการทุพพลภาพในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปอยู่ ณ ขณะนั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีระยะเวลาถัวเฉลี่ยของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็น 6 - 33 ปี (งบการเงินเฉพาะกิจการ : 7 ปี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายในหนึ่งปีข้างหน้าเป็นจำนวนเงิน 0.37 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ : จำนวน 0.37 ล้านบาท)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่น ๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

	ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(4,912)	5,451	(3,324)	3,672
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	5,726	(5,256)	3,894	(3,592)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 10)	(1,929)	2,178	(1,214)	1,356
อัตราภาระหนี้ (เปลี่ยนแปลง 1 ปี)	(540)	483	(387)	348

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(7,028)	7,858	(5,812)	6,503
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	9,158	(8,305)	7,739	(7,014)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 10)	(2,693)	3,056	(2,284)	2,595
อัตราภาระ (เปลี่ยนแปลง 1 ปี)	(290)	260	(253)	226

แม้ว่าการวิเคราะห์หนี้สินไม่ได้คำนึงการกระจายตัวแบบเต็มรูปแบบของกระแสเงินสดที่คาดหวังภายใต้โครงการดังกล่าว แต่ได้แสดงประมาณการความอ่อนไหวของข้อสมมติต่าง ๆ

25. หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
เงินรับล่วงหน้าค่าส่วนกลาง	37,836	41,332	13,667	13,994
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	20,212	19,682	7,856	7,378
เงินประกันรับ	5,154	5,539	4,434	4,819
รวม	63,202	66,553	25,957	26,191

26. ทุนเรือนหุ้น

	มูลค่าหุ้นต่อหุ้น (บาท)	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		2567		2566	
		จำนวนหุ้น (พันหุ้น)	จำนวนเงิน (พันบาท)	จำนวนหุ้น (พันหุ้น)	จำนวนเงิน (พันบาท)
ทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 1 มกราคม					
- หุ้นสามัญ	1	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
ออกหุ้นใหม่	1	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
- หุ้นสามัญ	1	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
หุ้นที่ออกและชำระแล้ว ณ วันที่ 1 มกราคม					
- หุ้นสามัญ	1	980,000	980,000	980,000	980,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
- หุ้นสามัญ	1	980,000	980,000	980,000	980,000

27. ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

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

28. หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2562 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ และเป็นหุ้นกู้ประเภทด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกบริษัท ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ ไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เป็นจำนวนเงินรวม 300 ล้านบาท และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไป หรือตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวันใด ๆ ก็ได้ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของผู้ออกหุ้นกู้แต่เพียงผู้เดียว

เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2565 บริษัทได้มีการแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ และผู้ถือหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ซึ่งเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ และเป็นหุ้นกู้ประเภทด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกบริษัท ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ ไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไปหรือตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยจ่ายไปชำระในวันใด ๆ ก็ได้ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของผู้ออกหุ้นกู้แต่เพียงผู้เดียว ซึ่งจากการพิจารณาข้อกำหนดของหุ้นกู้ดังกล่าว จึงยังคงจัดประเภทหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 หุ้นกู้จำนวน 220 ล้านบาท รับรู้เป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับปี 2567 และ 2566 เป็นจำนวนเงิน 13.24 ล้านบาท และ 13.20 ล้านบาท ตามลำดับ

29. สำรองตามกฎหมาย

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

ตามข้อตกลงแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทย่อยจะต้องจัดสรรเงินจำนวนร้อยละ 5 ของกำไรทุกคราวที่มีการประกาศจ่ายเงินปันผลไว้เป็นสำรองตามกฎหมายจนกว่าสำรองตามกฎหมายนี้มีจำนวนเท่ากับร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายจะนำไปจ่ายเงินปันผลไม่ได้

30. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และรับเหมาก่อสร้าง และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย บริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ายรายใหญ่

กลุ่มบริษัทมีรายได้จากลูกค้ายรายใหญ่ที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง				
- ลูกค้ายรายที่ 1	75,996	514,744	-	-

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

	พันบาท									
	งบการเงินรวม									
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม									
	ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง		รวมส่วนงาน		การตัดรายการระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
รายได้	1,282,964	2,133,672	76,130	514,744	1,359,094	2,648,416	(6,828)	(9,305)	1,352,26	2,639,111
ต้นทุน	(891,215)	(1,541,646)	(56,591)	(495,863)	(947,806)	(2,037,509)	22,449	14,560	(925,357)	(2,022,949)
กำไร (ขาดทุน) ของส่วนงาน	391,749	592,026	19,539	18,881	411,288	610,907	15,621	5,255	426,909	616,162
รายได้อื่น									48,523	59,999
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก										
มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์										
เพื่อการลงทุน									8,607	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย									(219,067)	(365,774)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(364,330)	(366,075)
ผลขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน										
อาคารและอุปกรณ์									-	(50,680)
ต้นทุนทางการเงิน									(316,285)	(305,813)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้									10,805	(37,893)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี									(426,448)	(374,288)

31. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

รายได้ที่รับรู้เกี่ยวกับยอดคงเหลือตามสัญญา

ในระหว่างปี 2567 กลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายการที่เคยรวมอยู่ในยอดยกมาของค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจำนวนเงิน 7.21 ล้านบาท (2566 : 35.62 ล้านบาท) งบเฉพาะกิจการจำนวนเงิน 0.12 ล้านบาท (2566 : 22.93 ล้านบาท)

32. รายได้อื่น

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566	2567	2566
รายได้ค่าบริการจัดการ	144	1,695	89,275	171,076
รายได้ค่าเช่าและบริการ	16,845	17,227	12,995	13,369
รายได้ค่าบริการโครงการ	7,006	9,705	-	-
รายได้จากการรับเงินค่างวดจากลูกค้า	5,332	4,929	218	3,241
รายได้ดอกเบี้ยรับ	4,607	5,235	4,275	5,064
เงินปันผลรับ	-	-	-	236,000
อื่น ๆ	14,589	21,208	5,320	9,767
รวม	48,523	59,999	112,083	438,517

33. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

รายการค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566	2567	2566
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	22,127	23,040	16,178	19,225
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	50,149	84,161	21,703	40,772
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	111,530	217,065	28,489	85,752
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	242,857	251,624	152,166	196,906

34. ต้นทุนทางการเงิน

		พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด	
		วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม	
หมายเหตุ		2567	2566	2567	2566
	ดอกเบี้ยจ่าย				
	บริษัทย่อย	6	-	52,716	47,895
	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย		686,873	602,814	643,605
	รวมดอกเบี้ยจ่าย		686,873	655,530	691,500
	ต้นทุนทางการเงินอื่น		59,198	58,071	60,426
	รวม		746,071	713,601	751,926
	หัก จำนวนที่รวมอยู่ในต้นทุนของ				
	สินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข				
	- โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	10	(271,666)	(109,032)	(155,740)
	- สิทธิการเช่า	18	(158,120)	-	-
	รวม		(429,786)	(109,032)	(155,740)
	สุทธิ		316,285	604,569	596,186

35. ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

35.1 ส่วนประกอบหลักของค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

		พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567		2566	
	ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน :				
	ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน :				
	ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี		-	-	-
	ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
	การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว				
	ที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกและที่กลับรายการ	10,805	(37,812)	7,878	(16,592)
	รวม	10,805	(37,812)	7,878	(16,592)
	ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
	กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
	ประกันภัย	4,197	81	3,598	-
	รวม	4,197	81	3,598	-

35.2 การกระทบยอดระหว่างจำนวนค่าใช้จ่าย (รายได้) และผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีสำหรับปี	(415,643)	(412,181)	(773,518)	(611,685)
อัตราภาษีที่ใช้	20%	20%	20%	20%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้คำนวณตามอัตราภาษีที่ใช้	(83,129)	(82,436)	(154,704)	(122,337)
รายการกระทบยอด				
- รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถถือเป็นรายได้และ				
ค่าใช้จ่ายในทางภาษี	20,343	(39,981)	51,838	44,308
- รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	-	-	-	(47,200)
- ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(2,717)	(2,930)	(2,717)	(2,761)
- ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอ				
การตัดบัญชี	117,314	126,217	113,461	111,398
- การตัดรายการจากการจัดทำงานการเงิน	(41,006)	(38,763)	-	-
รวมรายการกระทบยอด	93,934	44,543	162,582	105,745
รวมค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	10,805	(37,893)	7,878	(16,592)

36. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผูถือหุ้นสามัญของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วในระหว่างปี โดยแสดงการคำนวณดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566	2567	2566
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (พันบาท)	(426,448)	(374,288)	(781,396)	(595,093)
หัก ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน (พันบาท)	(13,236)	(13,200)	(13,236)	(13,200)
กำไร (ขาดทุน) ที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (พันบาท)	(439,684)	(387,488)	(794,632)	(608,293)
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว (พันหุ้น)	980,000	980,000	980,000	980,000
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	(0.45)	(0.40)	(0.81)	(0.62)

37. เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา กลุ่มบริษัทไม่มีการถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสียหายและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือ การรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษานักลงทุน เจ้าหนี้และความเชื่อมั่นของตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุน ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของเจ้าของรวม อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ถูกจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้น สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน กลุ่มบริษัทไม่ได้ใช้เครื่องมือทางการเงิน เพื่อใช้ในการจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมเป็นการเฉพาะเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมเป็นไปตามอัตราตลาด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม อัตราตลาด	อัตรา ดอกเบี้ย คงที่	ไม่มี ดอกเบี้ย	รวม
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	20,008	93	13,261	33,362
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	116,459	116,459
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	89	89
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	411,588	-	-	411,588
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	37,364	-	-	37,364
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	766,971	766,971
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	-	-	110,500	110,500
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	10,000	-	10,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	1,404,795	-	1,404,795
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,385,142	-	-	2,385,142
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	344,296	-	344,296
หุ้นกู้	-	4,589,098	-	4,589,098
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	323,326	-	323,326

	พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม อัตราตลาด	อัตรา ดอกเบี้ย คงที่	ไม่มี ดอกเบี้ย	รวม
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	46,730	92	42,446	89,268
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	200,846	200,846
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	87	87
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	975,309	-	-	975,309
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก				
สถาบันการเงิน	35,730	-	-	35,730
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	850,586	850,586
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	15,000	-	15,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	1,396,834	-	1,396,834
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	793,863	-	-	793,863
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	142,000	-	142,000
หุ้นกู้	-	6,562,009	-	6,562,009
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	315,796	-	315,796

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม อัตราตลาด	อัตรา ดอกเบี้ย คงที่	ไม่มี ดอกเบี้ย	รวม
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4,296	93	2,765	7,154
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	1,120,340	1,120,340
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	437,157	-	-	437,157
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	89	89
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	405,167	-	-	405,167
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	37,364	-	-	37,364
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	721,495	721,495
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	-	-	110,500	110,500
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	10,000	-	10,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	1,294,795	-	1,294,795
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,760,131	-	-	1,760,131
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	93,986	-	93,986
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	625,674	-	-	625,674
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	9,700	-	9,700
หุ้นกู้	-	4,589,098	-	4,589,098
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	5,916	-	5,916

	พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม อัตราตลาด	อัตรา ดอกเบี้ย คงที่	ไม่มี ดอกเบี้ย	รวม
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6,300	92	10,356	16,748
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	1,181,174	1,181,174
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,066,260	-	-	1,066,260
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	87	87
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	971,333	-	-	971,333
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	35,730	-	-	35,730
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	700,713	700,713
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	15,000	-	15,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	-	1,286,834	-	1,286,834
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	151,100	-	-	151,100
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	142,000	-	142,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	726,783	-	-	726,783
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	9,700	-	9,700
หุ้นกู้	-	6,562,009	-	6,562,009
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	7,393	-	7,393

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัทตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

ฝ่ายบริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของลูกค้าทุกรายที่ขอวงเงินสินเชื่อในระดับหนึ่ง ๆ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบฐานะการเงิน อย่างไรก็ตามเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานลูกค้าจำนวนมาก ฝ่ายบริหารไม่ได้คาดว่าจะเป็นผลเสียหายที่มีสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ไม่ได้

ความเสี่ยงจากสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและเพื่อให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตามฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องหรือไม่สามารถหาค่าเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

มูลค่ายุติธรรมของลูกหนี้และเจ้าหนี้การค้า ลูกหนี้และเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่เป็นที่กในบัญชี

มูลค่ายุติธรรมของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่เป็นที่กในบัญชี เนื่องจากส่วนใหญ่ของเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้มีดอกเบี้ยในอัตราตลาด

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวและหนี้สินตามสัญญาเช่าเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่เป็นที่กในบัญชี เนื่องจากส่วนใหญ่ของเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้มีดอกเบี้ยในอัตราตลาด

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 2

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่มีได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน

ประเภท

เทคนิคการประเมินมูลค่า

หน่วยลงทุน

เทคนิคการเปรียบเทียบราคา มูลค่ายุติธรรมอ้างอิงมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน

หุ้นกู้

เทคนิคการเปรียบเทียบราคา มูลค่ายุติธรรมอ้างอิงราคาซื้อขายล่าสุดของสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (Thai Bond Market Association)

ในระหว่างปีปัจจุบันไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

38. ลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรม และเปิดเผยมูลค่าสุทธิธรรมโดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิธรรม ดังนี้

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น				
- หน่วยลงทุน	-	89	-	89
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	563,511	563,511
หนี้สินที่เปิดเผยด้วยมูลค่าสุทธิธรรม				
หุ้นกู้	-	4,589,098	-	4,589,098

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น				
- หน่วยลงทุน	-	87	-	87
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	554,904	554,904
หนี้สินที่เปิดเผยด้วยมูลค่าสุทธิธรรม				
หุ้นกู้	-	6,562,009	-	6,562,009

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น				
- หน่วยลงทุน	-	89	-	89
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	524,711	524,711
หนี้สินที่เปิดเผยด้วยมูลค่าสุทธิธรรม				
หุ้นกู้	-	4,589,098	-	4,589,098

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า				
ยุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น				
- หน่วยลงทุน	-	87	-	87
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	516,104	516,104
หนี้สินที่เปิดเผยด้วยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	6,562,009	-	6,562,009

39. การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	กระแสเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง)*	รายการที่ไม่ใช่ เงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	35,730	1,634	-	37,364
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	-	110,500	-	110,500
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	15,000	(5,000)	-	10,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	1,396,834	-	7,961	1,404,795
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	793,863	1,599,039	(7,760)	2,385,142
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	142,000	210,403	(8,107)	344,296
หุ้นกู้	6,562,009	(2,005,450)	32,540	4,589,099
หนี้สินตามสัญญาเช่า	315,796	(8,633)	16,163	323,326
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	220,000	-	-	220,000
รวม	9,481,232	(97,507)	40,797	9,424,522

	งบการเงินรวม (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ	กระแสเงินสด	รายการที่ไม่ใช่	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	เงินสด	ณ วันที่
	1 มกราคม	(ลดลง)*	เพิ่มขึ้น	31 ธันวาคม
	2566		(ลดลง)	2566
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	248,949	(213,219)	-	35,730
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	20,000	(5,000)	-	15,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	215,000	(215,000)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	610,000	784,420	2,414	1,396,834
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	622,030	171,833	-	793,863
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	179,750	(37,750)	-	142,000
หุ้นกู้	6,460,066	52,962	48,981	6,562,009
หุ้นกู้ระยะสั้น	149,194	(150,000)	806	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	314,282	(9,525)	11,039	315,796
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	220,000	-	-	220,000
รวม	9,039,271	378,721	63,240	9,481,232

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ	กระแสเงินสด	รายการที่ไม่ใช่	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	เงินสด	ณ วันที่
	1 มกราคม	(ลดลง)*	เพิ่มขึ้น	31 ธันวาคม
	2567		(ลดลง)	2567
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	35,730	1,634	-	37,364
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกรรมการ	-	110,500	-	110,500
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	15,000	(5,000)	-	10,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	1,286,834	-	7,961	1,294,795
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	726,783	(101,109)	-	625,674
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	151,100	1,616,791	(7,760)	1,760,131
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	142,000	(47,663)	(351)	93,986
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9,700	-	-	9,700
หุ้นกู้	6,562,009	(2,005,450)	32,540	4,589,099
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7,393	(3,152)	1,674	5,915
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	220,000	-	-	220,000
รวม	9,156,549	(433,449)	34,064	8,757,164

	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ	กระแสเงินสด	รายการที่ไม่ใช่	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	เงินสด	ณ วันที่
	1 มกราคม	(ลดลง)*	เพิ่มขึ้น	31 ธันวาคม
	2566		(ลดลง)	2566
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	216,743	(181,013)	-	35,730
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	20,000	(5,000)	-	15,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	215,000	(215,000)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากยวบุคคลอื่น	500,000	784,420	2,414	1,286,834
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	671,355	55,428	-	726,783
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	287,833	(136,733)	-	151,100
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	179,750	(37,750)	-	142,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9,700	-	-	9,700
หุ้นกู้	6,460,066	52,962	48,981	6,562,009
หุ้นกู้ระยะสั้น	149,194	(150,000)	806	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6,613	(3,989)	4,769	7,393
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	220,000	-	-	220,000
รวม	8,936,254	163,325	56,970	9,156,549

*กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินสดรวมจำนวนเงินสดรับและเงินสดชำระคืนในงบกระแสเงินสด

40. รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กำกับลูกค้า จำนวนเงิน 2,220.94 ล้านบาท (2566 : 2,791.24 ล้านบาท) ซึ่งคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 3 ปี (2566 : 3 ปี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาเช่าเหมาก่อสร้างที่กำกับลูกค้า จำนวนเงิน 29.12 ล้านบาท (2566 : 104.18 ล้านบาท) ซึ่งคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ปี (2566 : 1 ปี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาให้บริการบริหารจัดการโครงการ จำนวนเงิน -0- ล้านบาท (2566 : 2.81 ล้านบาท) ซึ่งคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน -0- ปี (2566 : 1 ปี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาให้เช่าพื้นที่ จำนวนเงิน 11.42 ล้านบาท (2566 : 11.97 ล้านบาท) ซึ่งคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 3 ปี (2566 : 3 ปี)

41. ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพัน ดังนี้

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และงานรับเหมา				
ก่อสร้าง	2,481,979	2,664,581	62,734	106,295
หนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร	581,407	638,723	221,256	247,162
ภาระผูกพันที่ต้องจ่ายตามสัญญาจะซื้อขายที่ดิน	345,296	-	-	-

42. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความดังนี้

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกบริษัทอื่นและบุคคลธรรมดาฟ้องร้องรวม 25 คดี จากการผิดสัญญา การเรียกร้องค่าเสียหายและอื่นๆ โดยมีทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องและอาจเรียกได้เป็นจำนวนเงิน 230.18 ล้านบาท ขณะนี้คดีความอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล โดยมี 2 คดีที่ศาลอุทธรณ์ได้พิพากษาให้บริษัทและกลุ่มบริษัทชำระเงินเป็นจำนวนเงินรวม 11.90 ล้านบาท ซึ่งบริษัทอยู่ระหว่างอุทธรณ์คำพิพากษา

อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของบริษัท คาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญ ดังนั้น บริษัทและกลุ่มบริษัทจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้ในงบการเงิน

43. จัดประเภทรายการ

การจัดประเภทรายการบัญชีใหม่ในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จัดประเภทต่างไปจากเดิมเพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการ และการจัดประเภทรายการบัญชีสำหรับงวดปัจจุบัน ไม่มีผลกระทบต่อกำไร (ขาดทุน) สุทธิ และกำไรต่อหุ้น หรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไปแล้ว

	พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ตามจัดประเภทใหม่	ตามที่ยังรายงานไว้เดิม	ตามจัดประเภทใหม่	ตามที่ยังรายงานไว้เดิม
<u>งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566</u>				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	89,268	144,927	16,748	68,431
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	975,309	919,650	971,333	919,650
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	850,586	848,563	700,713	698,975
ค่ามัดจำที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	149,643	151,666	1,350	3,088

44. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568

ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน

นายวิศิษฐ์ เลหาพูนรังษี (อายุ 58 ปี)

ปีที่ดำรงตำแหน่ง : ปี 2547

ประธานกรรมการและกรรมการผู้จัดการ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ (บัญชี) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์



ประวัติการอบรม

- Directors Accreditation Program (DAP) 2547
- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

กิจการที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

-ไม่มี-

กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- กรรมการ บจก. เดลี่ บาย อารียา
- กรรมการ บจก. เอ แอททิทูต
- กรรมการ บจก. แอทโฮม ดีเวลลอปเม้นท์
- กรรมการ บจก. เดอะ คัลเลอร์ส
- กรรมการ Progressive Opulent Holding (Singapore) Pte., Ltd.

กิจการอื่นที่อาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อบริษัท

-ไม่มี-

กิจการของรัฐ

-ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชี/การเงิน บมจ.โนเบลดีเวลลอปเม้นท์
- ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บจก. NKG

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา

-ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 320,897,000 หุ้น

คิดเป็นร้อยละ 32.7 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 320,897,000 หุ้น

คิดเป็นร้อยละ 32.7 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

นายชนม์เจริญ ว่องศรีอุดมพร (อายุ 48 ปี)

ปีที่ดำรงตำแหน่ง : ปี 2567

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาโท นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- เนติบัณฑิตไทย



ใบอนุญาต: ใบอนุญาตว่าความ สภานายความ

ประวัติการอบรม

- Fundamental Practice for Corporate Secretary หลักสูตร FPCS ปี 2551
สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย
- Company Secretary Program (CSP) หลักสูตรเลขานุการบริษัท รุ่นที่ 150 ปี 2567
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย
- Company Reporting Program (CRP) หลักสูตรเปิดเผยข้อมูลองค์กรรุ่น 39 ปี 2567
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการไทย

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น

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

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย บริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน)
- อาจารย์บรรยายพิเศษวิชากฎหมาย มหาวิทยาลัยพิษณุโลก
- นิติกรผู้เชี่ยวชาญ บริษัท สามารถเทลคอม จำกัด (มหาชน)
- ทนายความ

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา -ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	- หุ้น	คิดเป็นร้อยละ - ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	- หุ้น	คิดเป็นร้อยละ - ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

หน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

เลขานุการของบริษัทจะต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในมาตรา 89/15 และมาตรา 89/16 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ หน้าที่ตามกฎหมายของเลขานุการบริษัทมีดังนี้

1. จัดทำและเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้

ก. ทะเบียนกรรมการ

ข. หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการและรายงานประจำปีของบริษัท

ค. หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

2. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหารและจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียตามมาตรา 89/14 ให้ประธานคณะกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น

3. ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

และหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายดังนี้

ให้คำแนะนำด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และข้อพึงปฏิบัติด้านการกำกับดูแล ในการดำเนินกิจกรรมของคณะกรรมการให้เป็นไปตามกฎหมาย

- ทำหน้าที่ในการดำเนินการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุมผู้ถือหุ้น

- ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานภายในบริษัทให้ปฏิบัติตามมติคณะกรรมการบริษัทและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

- ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานที่กำกับดูแล เช่น สำนักงานตลาดหลักทรัพย์ฯ และดูแลการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศต่อหน่วยงานที่กำกับดูแลและสาธารณะชนให้ถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมาย

- จัดให้มีการปฐมนิเทศ ให้คำแนะนำแก่กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งใหม่

- หน้าที่อื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท

นายรุ่งโรจน์ เอกพฤษภาอำไพ

ปีที่ดำรงตำแหน่ง :

ปี 2560

อายุ : 35

ผู้รับผิดชอบโดยตรงในการตรวจสอบภายใน

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ



ประวัติการอบรม

- การค้นหาลักษณะการทุจริตและการฟอกเงินด้วย Forensic Accounting
- การบริหารความเสี่ยง
- การใช้เทคโนโลยีเป็นเครื่องมือในการตรวจสอบให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
- เทคนิคการเขียนรายงานการตรวจสอบภายใน
- หลักสูตร IT General Controls Accreditation
- ภัยคุกคามทางไซเบอร์
- PDPA Audit

ประสบการณ์การทำงานย้อนหลัง 5 ปี จนถึง 31 ธันวาคม 2567

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

ประสบการณ์การทำงานในอดีต

- ปี 2555 - ปี 2560 ผู้ช่วยผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายตรวจสอบบัญชี บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

ประวัติการทำผิดทางกฎหมาย ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา : -ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (รวมคู่สมรส)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 :	-ไม่มี-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 :	-ไม่มี-
เปลี่ยนแปลง (เพิ่ม/ ลด)	-

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินของบริษัทฯ

สินทรัพย์สำคัญของบริษัทได้แก่ที่ดินในโครงการต่างๆ รวมทั้งสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงานประเภทที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยระบุรายละเอียดโครงการสถานที่ตั้งเป็นไปดังตารางต่อไปนี้

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	กรรมสิทธิ์	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)	เงินกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)	หุ้นกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)
แมนดารินา	ถนนสุทธิสารวินิจฉัย แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้	0-1-96.5	13	-	-
เอ สเปซ เพลย์			0-1-68.26			
เจลิมนิจ อาร์ต เดอ เมซอง (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท 53 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้	0-0-36.5	11	-	-
เดอะคัลเลอร์ส แจ้งวัฒนะ -ติวานนท์	ถนนติวานนท์ ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้	0-0-16.4	1	-	-
ดิ เอนวี สะพานควาย	ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้	-	20	-	-
เจลิมนิจ อาร์ต เดอ เมซอง (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท 53 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้	0-0-88.08	23	-	-
คลังสินค้า อารียา แอทโฮม	แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร		0-0-27.5			
เดอะ โนระ กาญจนานิกะ - ราชพฤกษ์	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บจก. ซิลส์เปซ	4-3-05.5	92	29.34	-
เดอะ คัลเลอร์ส กาญจนานิกะ - ราชพฤกษ์ 4	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บจก. ซิลส์เปซ	13-2-04.4	69		
เดอะ วิลเลจ กาญจนานิกะ - ราชพฤกษ์ 3	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บจก. ไวต์ลิฟวิ่ง	13-1-26.1	115	30.92	-
เดอะคัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนานิกะ-ราชพฤกษ์ 4	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บจก. คูลส์เปซ	11-1-32.7	62	32.00	-
เดอะคัลเลอร์ส พรีเมียม กาญจนานิกะ-ราชพฤกษ์ 5	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บจก. คูลส์เปซ	11-3-94.8	62	33.00	-
ที่ดินโครงการในอนาคต กาญจนานิกะ-ราชพฤกษ์ โซน 3	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้	8-2-87.0	41	-	-
เดอะ วิลเลจ หทัยราษฎร์ - วงแหวนฯ (บางส่วน)	แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้	0-0-79.0	5	-	-
เดอะ วิลเลจ รังสิต วงแหวน (บางส่วน)	ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้	37-0-21.5	38	-	-
อารียา บริกส์ รังสิต วงแหวน						
เดอะ คัลเลอร์ส มิกซ์ รังสิต วงแหวน(บางส่วน)	ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	บจก.ไวต์ลิฟวิ่ง				
อารียา โคโมะ พรีเมียม บางนา วงแหวนฯ	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	บจก.คูลส์เปซ	8-3-06.6	275	162.79	-

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	กรรมสิทธิ์	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)	เงินกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)	หุ้นกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)
เอเรน 2 บางนา	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	บจก.คูลส์เปซ	4-2-00.3	84	62.22	-
เอเรน เอ็กซ์ บางนา	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	บจก.คูลส์เปซ	4-1-89.1	132	65.94	-
โคโม่ บีชก้า บางนา 2	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	บจก. คูลส์เปซ	15-0-60.1	195	135.03	-
โนระ-บางนา	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	บจก.ไวต์ลิฟวิ่ง	2-0-35.9	111	-	-
อารีญา โคโม่ โบทานิก้า 2	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	บจก. ซิลส์สเปซ	15-3-00.7	172	8.82	-
เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน-ราชพฤกษ์(บางส่วน)	ถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี ตำบลละหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	บจก. อารีญา แมนเนจเม้นต์	14-1-71.25	764	786.92	-
เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน-ราชพฤกษ์ 2(บางส่วน)	ถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี ตำบลละหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	บจก. ซิลส์สเปซ				
อารีญา บริกส์ รังสิต-วงแหวน 2	ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	บจก.ไวต์ลิฟวิ่ง				
อารีญา บุษบา ลาดพร้าว-เสรีไทย	ถนนเสรีไทย ตำบลคลองกุ่ม อำเภอบึงกุ่ม กรุงเทพฯ	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้				
เฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เมซอง (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท 53 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ					
พิกคาเดลลี แบงค็อก ¹⁷	ถนนสุขุมวิท 77 (ซอยอ่อนนุช) แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ					
เอ สเปซ มี รัตนาธิเบศร์	ถนนรัตนธิเบศร์ ตำบลบางกระสอบ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้				
เดอะ วิลเลจ รังสิต วงแหวน (บางส่วน)	ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี					

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	กรรมสิทธิ์	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและต้นทุน พัฒนาที่ดินคงเหลือตาม บัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)	เงินกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)	หุ้นกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)
เดอะ วิลเลจ บางนา-วงแหวนฯ 4 (บางส่วน)	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ					
อารีया บริกส์ รังสิต-วงแหวนฯ (บางส่วน)	ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี					
เมทโร เกษตร VIP	ถนนลาดปลาเค้า แขวงจรัลบุรี เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	บมจ. อารีया พรอพเพอร์ตี้	3-1-44.8	175	120.50	-
ดิเควา เรสซิเดนซ์ (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท 77 (ซอยอ่อนนุช) แขวงสวนหลวง เขต สวนหลวง กรุงเทพมหานคร	บมจ. อารีया พรอพเพอร์ตี้	4-1-58	429	222.00	-
ที่ดินโครงการในอนาคตบางนา	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ					
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (โฉนด 13656 302.6 ตร.วา) Lifestyle Mall เกษตร ¹⁸	ถนนลาดปลาเค้า แขวงจรัลบุรี เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	บจก. อารีया แมนเนจเม้นต์	6-1-68.86	479	-	474.97 ²
เดอะวิลเลจ แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์ (บางส่วน)	ถนนติวานนท์ ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี	บมจ. อารีया พรอพเพอร์ตี้				
ดิเควา เรสซิเดนซ์ (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท 77 (ซอยอ่อนนุช) แขวงสวนหลวง เขต สวนหลวง กรุงเทพมหานคร					
เดอะคัลเลอร์ส งามอินทรา-หทัยราษฎร์ (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท หนึ่ง แขวงบางชัน เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร	บจก. คูลสเปซ				
เฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เมซอง (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท 53 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	บมจ. อารีया พรอพเพอร์ตี้				
ที่ดินเปล่าไทรมา	ตำบลไทรมา อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี	บมจ. อารีया พรอพเพอร์ตี้				
เดอะพาร์ทิ บาเย อารีया (บางส่วน)	ถนนลาดปลาเค้า แขวงจรัลบุรี เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	บมจ. อารีया พรอพเพอร์ตี้	6-0-66.92	490	-	540.60 ³
เดอะคัลเลอร์ส กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บจก.คูลสเปซ				

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	กรรมสิทธิ์	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)	เงินกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)	หุ้นกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)
เดอะ วิลเลจ บางนา-วงแหวนฯ 4 (บางส่วน)	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้				
เฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เมซง (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท 53 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ					
เดอะวิลเลจ หทัยราษฎร์-วงแหวน (บางส่วน)	แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	34-2-27.65	379	-	437.25 ⁴
อารีญา บริกส์ รังสิต-คลอง 4	ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้				
เดอะ คัลเลอร์ส รังสิต-คลอง 4 (บางส่วน)						
อารีญา โคโม้ วงแหวน – ราชพฤกษ์ (บางส่วน)	ถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี ตำบลละหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	บจก. อารีญา แมนเนจเม้นต์				
เดอะ เฟลส กาญจนภิเษก - ราชพฤกษ์ 1	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้				
เฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เมซง (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท 53 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ					
เดอะ วิลเลจ บางนา	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ					
เดอะ พาร์ที บาย อารีญา (บางส่วน)	ถนนลาดปลาเค้า แขวงจระเข้บัว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ					
ที่ดินโครงการในอนาคตบางนา	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ					
ที่ดินหน้าโครงการ อารีญา โคโม้ พรีเมียม บางนา วงแหวน 3	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	บจก. คูสสเปซ	8-1-62.2	311	-	306.40 ⁵
ที่ดินเปล่า โชนลาดปลาเค้า	ถนนลาดปลาเค้า แขวงจระเข้บัว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	บจก. ซิลส์สเปซ				
เดอะ พาร์ที บาย อารีญา (บางส่วน)	ถนนลาดปลาเค้า แขวงจระเข้บัว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้				

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	กรรมสิทธิ์	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)	เงินกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)	หุ้นกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)
เดอะวิลเลจ คอทเทจ กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์	ตำบลไทรน้อย อำเภไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี					
ดิเอวา เรสซิเดนซ์ (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท 77 (ซอยอ่อนนุช) แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร					
เดอะ คัสเลอร์ส รังสิต-คลอง 4 (บางส่วน)	ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี					
ที่ดินโครงการในอนาคต โซนลาดปลาเค้า	ถนนลาดปลาเค้า แขวงจรัลบุรี เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	66-2-20.23	665	-	856.90 ⁶
ดิเอวา เรสซิเดนซ์ (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท 77 (ซอยอ่อนนุช) แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร					
อารีญา โคโม วังแหวน – ราชพฤกษ์ (บางส่วน)	ถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี ตำบลละหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	บจก. อารีญา แมนเนจเม้นต์				
ที่ดินโครงการในอนาคต โซนไทรน้อย	ตำบลไทรน้อย อำเภไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี					
เดอะคัสเลอร์ส รามอินทรา-หทัยราษฎร์ (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิทคลองหนึ่ง แขวงบางชัน เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร	บจก. คูสแปช				
ที่ดินโครงการในอนาคต โซนไทรน้อย	ตำบลไทรน้อย อำเภไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บจก.อารีญา แมนเนจเม้นต์, บจก. คูสแปช, บจก. อารีญา เซอร์วิส, บจก. ไวสตี้ฟิง				
เดอะ วิลเลจ บางนา-วงแหวนฯ 4 (บางส่วน)	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้				
เอ สเปซ มี บางนา	ถนนคูขนน-วงแหวน ถนนบางนา-ตราด ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี สมุทรปราการ	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้				
อารีญา สวนฯ 3	ถนนเกษตร-นวมินทร์ แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ					

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	กรรมสิทธิ์	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)	เงินกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)	หุ้นกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)	
เอ เอสพีซี ไอ.ดี. อโศก-รัชดา	ถนนดินแดง แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ						
ที่ดินโครงการในอนาคต ไชนลาดปลาเค้า	ถนนลาดปลาเค้า แขวงจตุจักร เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	13-2-43.35	465	-	486.56 ⁷	
ที่ดินเปล่า ไชนลาดปลาเค้า	ถนนลาดปลาเค้า แขวงจตุจักร เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	บจก.ไวต์ลิฟวิ่ง					
เดอะวิลเลจ กาญจนภิเษก-ราชพฤกษ์	ตำบลไทรม้อย อำเภอไทรม้อย จังหวัดนนทบุรี	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้					
เดอะวิลเลจ แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์ (บางส่วน)	ถนนติวานนท์ ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี						
อารีญา โคโม่ วงแหวน-รามอินทรา	สุเหล่าคลองหนึ่ง ซ. 15 ถนนสุเหล่าคลองหนึ่ง แยกจาก ถนนหทัยราษฎร์กรุงเทพมหานคร						
เฉลิมนิมิจ อาร์ต เดอ เมซอง (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท 53 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ						
เดอะ คัลเลอร์ส วงแหวน - ราชพฤกษ์ (บางส่วน)	ถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี ตำบลละหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี						บจก. อารีญา แมนเนจเม้นต์
อารีญา โคโม่ วงแหวน – ราชพฤกษ์ (บางส่วน)	ถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี ตำบลละหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี						
ที่ดินโครงการในอนาคต ไชนไทรน้อย	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี						
ดีเอวา เรสซิเดนท์ (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท 77 (ซอยอ่อนนุช) แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้					
เดอะ วิลเลจ บางนา-วงแหวนฯ 4 (บางส่วน)	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ						
อารีญา เมทโร เกษตร-นวนินทร์	ถนนลาดปลาเค้า แขวงจตุจักร เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ						

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	กรรมสิทธิ์	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและต้นทุน พัฒนาที่ดินคงเหลือตาม บัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)	เงินกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)	หุ้นกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)
เฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เมซอง (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท 53 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้	1-2-55.38	46	-	125.48 ⁸
เดอะ วิลเลจ รังสิต วงแหวน (บางส่วน)	ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี					
ที่ดินโครงการในอนาคต ไชนางนา	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ					
เดอะ คัลเลอร์ส มิกซ์ รังสิต วงแหวน(บางส่วน)	ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	บจก.ไวต์ลิฟวิ่ง				
เฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เมซอง (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท 53 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้	13-0-98.9	280	-	377.90 ⁹
เดอะ วิลเลจ วิทยารัษฎร์ – วงแหวนฯ (บางส่วน)	แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร					
เดอะ วิลเลจ รังสิต วงแหวน (บางส่วน)	ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้				
ที่ดินเปล่า ไชนางบัวทอง-ราชพฤกษ์	ถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี,ตำบลละหาร อำเภอบาง บัวทอง จังหวัดนนทบุรี					
เดอะ คัลเลอร์ส มิกซ์ รังสิต วงแหวน(บางส่วน)	ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	บจก.ไวต์ลิฟวิ่ง				
เฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เมซอง (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท 53 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้	8-2-49.13	201	-	275.88 ¹⁰
เดอะ วิลเลจ วิทยารัษฎร์ – วงแหวนฯ (บางส่วน)	แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร					
เดอะ วิลเลจ รังสิต วงแหวน (บางส่วน)	ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี					
ที่ดินเปล่า ไชนารามอินทรา-วิทยารัษฎร์	ถนนสุเหร่าคลองหนึ่ง แขวงบางชัน เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร	บจก. คูสเปซ				
เดอะ คัลเลอร์ส มิกซ์ รังสิต วงแหวน(บางส่วน)	ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	บจก.ไวต์ลิฟวิ่ง				

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	กรรมสิทธิ์	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)	เงินกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)	หุ้นกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)
เฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เมซง (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท 53 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	1-1-18.74	56	-	101.50 ¹¹
ที่ดินโครงการในอนาคต โซนลาดปลาเค้า	ถนนลาดปลาเค้า แขวงจรัญบุรี เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ					
เฉลิมนิจ อาร์ต เดอ เมซง (บางส่วน)	ถนนสุขุมวิท 53 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	3-1-78.79	143	-	214.74 ¹²
ที่ดินโครงการในอนาคต โซนบางนา	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ					
ที่ดินโครงการในอนาคต โซนกาญจนาภิเษก-ราชพฤกษ์	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	41-2-04.70	184		198.80 ¹³
อารีญา โคโม่ ลาดกระบัง-สุวรรณภูมิ	ถนนร่วมพัฒนา แขวงชุมทอง เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ					
ที่ดินโครงการในอนาคต และ คลับเฮ้าส์ บางบัวทอง-ราชพฤกษ์	ถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี,ตำบลละหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	3-3-18.6	13	-	39.30 ¹⁴
เดอะคัลเลอร์ส วงแหวน-ราชพฤกษ์ 2(บางส่วน)	ถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี ตำบลละหาร อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้	12-3-36.1	89	-	188.20 ¹⁵
คลับเฮ้าส์ แจ้งวัฒนะ-ติวานนท์	ถนนติวานนท์ ตำบลบ้านใหม่ อำเภopakเกร็ด นนทบุรี					
คลับเฮ้าส์ กาญจนาภิเษก-ราชพฤกษ์	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี					
อารีญา แมนดารีน่า เอกมัย-รามอินทรา	ถนนเกษตร - นวมินทร์ แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	บจก. อารีญา แมนเนจเม้นต์	2-3-32.2	162	159.29	-
ที่ดินโครงการในอนาคต โซนบางนา	ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้, บจก.ไวต์ลิฟวิ่ง, บจก. อารีญา เซอร์วิส				
ที่ดินโครงการในอนาคต โซนไทรน้อย	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี	บมจ. อารีญา พรอพเพอร์ตี้, บจก.คูสเปซ, บจก. อารีญา แมนเนจเม้นต์, บจก. อารีญา เซอร์วิส	100-3-58.5	363	500.00	-
ที่ดินโครงการในอนาคต โซนพญา	ตำบลห้วยใหญ่ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี	บจก. คูสเปซ	37-2-49.9	226	-	-

ชื่อโครงการ	ที่ตั้งโครงการ	กรรมสิทธิ์	เนื้อที่คงเหลือทั้งหมด (ไร่)	มูลค่าที่ดินและต้นทุน พัฒนาที่ดินคงเหลือตาม บัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)	เงินกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)	หุ้นกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)
ที่ดินหลังโครงการ พิคาเดลี สุขุมวิท 77	(ซอยอ่อนนุช) แขวงสวนหลวง, เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร	บมจ. อารียา พรอพเพอร์ตี้	9-0-87.6	471	450	-
นาวาร์ เมกา	ถนนบางนา-ตราด ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	บจก. มอริโรว์ 1	6-3-8.1	644	350	-
อื่น ๆ				7	-	-
รวมมูลค่าโครงการ/สินทรัพย์ทั้งสิ้น				8,563	3,148.77 ¹	4,624.48 ¹⁶

หมายเหตุ : ¹เงินกู้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ในตารางไม่เท่ากับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ในงบการเงินรวมของบริษัท เนื่องจากยอดเงินกู้คงค้าง 3,148.77 ล้านบาท รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น จำนวน 94.34 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น จำนวน 1,300 ล้านบาท อย่างไรก็ตามในตารางไม่ได้รวมรายการเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 630.71 ล้านบาทที่เป็นหนี้ของที่ดินที่ตั้งอาคารสำนักงานเนื่องจากจัดอยู่ในหมวด ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์

²เป็นหลักประกันหุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนครั้งที่ 1 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 474.97 ล้านบาท

³เป็นหลักประกันหุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนครั้งที่ 1 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 540.60 ล้านบาท

⁴เป็นหลักประกันหุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนครั้งที่ 1 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 437.25 ล้านบาท

⁵เป็นหลักประกันหุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนครั้งที่ 1 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 306.40 ล้านบาท

⁶เป็นหลักประกันหุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนครั้งที่ 1 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 856.90 ล้านบาท

⁷เป็นหลักประกันหุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนครั้งที่ 1 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 486.56 ล้านบาท

- ⁸เป็นหลักประกันหุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 1 ครอบคลุมไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนครั้งที่ 1 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 125.48 ล้านบาท
- ⁹เป็นหลักประกันหุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 ครอบคลุมไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนครั้งที่ 1 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 377.90 ล้านบาท
- ¹⁰เป็นหลักประกันหุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 3 ครอบคลุมไถ่ถอนปี พ.ศ. 2572 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนครั้งที่ 1 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 275.88 ล้านบาท
- ¹¹เป็นหลักประกันหุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1 ครอบคลุมไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนครั้งที่ 1 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 101.50 ล้านบาท
- ¹²เป็นหลักประกันหุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 2 ครอบคลุมไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนครั้งที่ 1 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 214.74 ล้านบาท
- ¹³เป็นหลักประกันหุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 1 ครอบคลุมไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนครั้งที่ 1 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 198.80 ล้านบาท
- ¹⁴เป็นหลักประกันหุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 2 ครอบคลุมไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนครั้งที่ 1 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 39.30 ล้านบาท
- ¹⁵เป็นหลักประกันหุ้นกู้มีประกันของบริษัท อารียา พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2566 ชุดที่ 3 ครอบคลุมไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 โดยเลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนครั้งที่ 1 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้มีมูลค่าคงค้าง 188.20 ล้านบาท
- ¹⁶หุ้นกู้คงค้างทั้งหมดก่อนจาก หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้หรือตัดจ่ายตามอายุหุ้นกู้ จำนวน 35.38 ล้านบาท
- ¹⁷มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของโครงการพิกาดเล่ย์ แบงค็อก จำนวน 491.43 ล้านบาท ได้รวมกำไรจากการวัดมูลค่า ยุติธรรม จำนวน 64.46 ล้านบาท ซึ่งประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระ
- ¹⁸มูลค่าที่ดินและต้นทุนพัฒนาที่ดินคงเหลือตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของโครงการ Lifestyle Mall เกษตร จำนวน 39.00 ล้านบาท ได้รวมกำไรจากการวัดมูลค่า ยุติธรรม จำนวน 5.00 ล้านบาท ซึ่งประเมินราคาโดยฝ่ายบริหารของบริษัท
- ¹⁹ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โครงการดิ เอนวี สะพานควาย มีเพียงค่าพัฒนาโครงการ

- 2) มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หลักประเภทที่ดินอาคารและอุปกรณ์ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 แสดงไว้ในตารางดังต่อไปนี้

สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการดำเนินงาน

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	สถานที่ตั้ง	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์ กลุ่มบริษัท ส่วนที่ ปลอดภาระ ผูกพัน	ภาระผูกพัน เป็น หลักประกัน กับสถาบัน การเงิน	ภาระ ผูกพัน ตาม สัญญาเช่า การเงิน	มูลค่า ตามบัญชี สุทธิ
ที่ดินสำนักงานใหญ่	สำนักงานใหญ่	สถาบันการเงิน	-	204	-	204
ที่ดินคลับเฮ้าส์	โครงการต่างๆ	บริษัท บริษัทและ บริษัทย่อย/สถาบัน การเงิน	159	11	-	170
อาคารและงานระบบ	โครงการต่างๆ	บริษัทและบริษัทย่อย/ สถาบันการเงิน	-	101	-	101
อาคารคลับเฮ้าส์และ อาคารชั่วคราว	สำนักงานใหญ่	บริษัทและบริษัทย่อย	1	-	-	1
ยานพาหนะ	สำนักงานใหญ่	บริษัทและบริษัทย่อย	6	10	-	16
เครื่องตกแต่งติดตั้งและ เครื่องใช้สำนักงาน	สำนักงานใหญ่และ โครงการต่างๆ	บริษัทและบริษัทย่อย	4	-	-	4
รวม			170	326	-	496¹

¹ 31 ธันวาคม 2567 สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวม 496 ล้านบาท โดยมีส่วนที่ปลอดภาระผูกพันจำนวน 170 ล้านบาท และมีภาระผูกพัน 326 ล้านบาท

นโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

นิยามของทุจริตคอร์รัปชัน หมายถึงการกระทำที่ไม่ชอบด้วยจริยธรรมหรือที่กฎหมายซึ่งอาจเกิดขึ้นกับผู้ประกอบการกับหน่วยงานของรัฐเพื่อผลประโยชน์ในทางตรงหรือทางอ้อมของผู้ประกอบการหรือกับคู่ค้าของบริษัทหรือบุคคลอื่นใดอันเป็นการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว

บริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรมและยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตามหลักบรรษัทธรรมภิบาลเพื่อพัฒนาไปสู่องค์กรที่มีความยั่งยืน

นอกจากนี้บริษัทได้กำหนดผู้รับผิดชอบในการจัดทำหลักเกณฑ์ วิธีการการติดตาม การรายงาน อย่างเป็นลายลักษณ์อักษร โดยคณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้กำหนดกำกับดูแลการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะทำการสอบทานประเมินความเสี่ยง การควบคุมภายในที่เกี่ยวข้อง และให้คำแนะนำต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

นโยบายต่อต้านคอร์รัปชันภายในองค์กร

บริษัทยึดมั่นในการทำธุรกิจที่โปร่งใส ซื่อสัตย์ ต่อสังคมลูกค้า คู่ค้า และพนักงานของบริษัท และไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง กับการคอร์รัปชันทุกรูปแบบ โดยห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานใช้โอกาสจากการปฏิบัติหน้าที่หรือตำแหน่งเพื่อแสวงหาผลประโยชน์เพื่อการส่วนตัวหรือครอบครัวหรือบุคคลอื่น

นโยบายต่อต้านคอร์รัปชันภายนอกองค์กร

จากการที่บริษัทมีนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันภายในองค์กรแล้ว บริษัทยังคงมีนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันภายนอกองค์กรด้วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งการต่อต้านคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายรัฐหรือเจ้าหน้าที่รัฐ เพื่อมิให้เกิดความเสียหายและส่งผลเสียกับการเติบโตทางเศรษฐกิจรวมทั้งภาพลักษณ์ของประเทศ โดยบริษัทไม่สนับสนุนการให้สินบนทุกรูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นการสนับสนุนคู่ค้าหรือให้สินบนแก่เจ้าหน้าที่รัฐ นอกจากนี้บริษัทจะดำเนินธุรกิจตามกฎหมายและขั้นตอนที่ถูกต้องเพื่อไม่ให้เกิดช่องทางอันก่อให้เกิดการคอร์รัปชัน

บริษัทพร้อมให้ความร่วมมือปฏิบัติตามระเบียบของภาครัฐในการปราบปรามการทุจริตและคอร์รัปชันด้วยการสร้างจิตสำนึกให้กับบุคลากรขององค์กรในการต่อต้านประเด็นดังกล่าว โดยเริ่มตั้งแต่การกำหนดให้มีเนื้อหาเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตในการปฐมนิเทศสำหรับพนักงานใหม่ ไปจนถึงการให้ความรู้ต่อพนักงานทุกระดับ ผ่านช่องทางการสื่อสารภายในองค์กร นอกจากนี้ยังสนับสนุนให้มีการตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติงานให้ปราศจากการทุจริตคอร์รัปชัน ซึ่งรับผิดชอบโดยฝ่ายงานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานทุกฝ่าย

นอกจากนี้ยังกำหนดหลักการปฏิบัติในประเด็นดังกล่าวไว้ดังนี้

ห้ามมิให้บุคคลใดยื่นข้อเสนอหรือผลประโยชน์เพื่อเป็นการจูงใจให้บุคคลอื่นเลี่ยงการปฏิบัติหรือจูงใจให้ปฏิบัติหน้าที่ไปในทางมิชอบ

ห้ามมิให้บุคคลได้รับผลประโยชน์หรือเรียกรองผลประโยชน์ซึ่งนำมาด้วยการจูงใจให้เลี่ยงการปฏิบัติหรือจูงใจให้ปฏิบัติหน้าที่ไปในทางมิชอบได้

ห้ามมิให้มีการรับหรือการให้เงินสด พันธบัตรหุ้นสามัญ อสังหาริมทรัพย์ ทั้งในช่วงเทศกาลและไม่ใช่เทศกาล

หลักเลี่ยงการรับหรือให้ของขวัญหรือประโยชน์ใดทั้งที่จับต้องได้และจับต้องไม่ได้จากผู้มีส่วนได้ส่วนเสียใด ๆ ยกเว้น แต่ของขวัญตามเทศกาลซึ่งอยู่ในขอบเขตและมูลค่าที่เหมาะสม โดยพนักงานมีหน้าที่รายงานเพื่อขอคำแนะนำจากผู้บังคับบัญชาก่อนเสมอ

แนวทางในการติดตาม/ประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทได้จัดให้มีช่องทางรองรับสำหรับกรณีที่พนักงานต้องการร้องเรียน หรือแจ้งเบาะแสการกระทำความผิด โดยสามารถแจ้งไปได้ที่ผู้บังคับบัญชาของตนเอง ฝ่ายทรัพยากรบุคคลหรือฝ่ายตรวจสอบภายใน ทั้งทางโทรศัพท์ ทาง e-mail หรือทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ของบริษัท ทั้งนี้บริษัทจะนำประเด็นที่ได้รับแจ้งเข้าสู่กระบวนการพิจารณาโดยการจัดตั้งคณะกรรมการเฉพาะกิจเพื่อให้ความเป็นธรรมและรักษาข้อมูลของผู้แจ้งเรื่องร้องเรียนดังกล่าวไว้เป็นความลับ

นโยบายและวิธีการปฏิบัติการแจ้งเบาะแส (WHISTLEBLOWER POLICY)

บริษัทให้ความสำคัญเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ความโปร่งใสและตรวจสอบได้ จึงเปิดโอกาสให้พนักงาน รายงาน หรือให้ข้อมูลเกี่ยวกับความผิดปกติในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยผ่านทางช่องทางพิเศษและกำหนดกลไก สำหรับคุ้มครองเพื่อสร้างความเชื่อมั่นว่าการรายงาน หรือให้ข้อมูลนั้นจะไม่ทำให้ผู้ร้องเรียน หรือผู้ให้ข้อมูลได้รับความเดือดร้อน

ผู้มีสิทธิร้องเรียน

1. พนักงานที่พบเห็นการกระทำที่ฝ่าฝืน กฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับบริษัทหรือจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัท
2. พนักงานที่ถูกกลั่นแกล้ง ข่มขู่ ถูกลงโทษทางวินัยเนื่องมาจากการที่ตนได้ร้องเรียน หรือให้ข้อมูลช่วยเหลือในขั้นตอนการสืบสวนสอบสวนรวมถึงการฟ้องร้องดำเนินคดีหรือ การให้ความร่วมมือใด ๆ ต่อ ศาลหรือหน่วยงานของรัฐ

ผู้รับข้อร้องเรียน

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

วิธีการร้องเรียน

ร้องเรียนต่อผู้รับข้อร้องเรียนคนใดคนหนึ่งดังต่อไปนี้

1. ร้องเรียนได้โดยตรงด้วยวาจา หรือลายลักษณ์อักษร
2. ผ่านทาง e-mail address ของผู้รับข้อร้องเรียน
3. ทำเป็นจดหมายปิดผนึกตรงถึงผู้รับข้อร้องเรียน การร้องเรียนจะถือว่าเป็นความลับที่สุด และสามารถร้องเรียนได้มากกว่าหนึ่งช่องทาง

ขั้นตอนการตรวจสอบข้อเท็จจริง

1. ผู้รับข้อร้องเรียนจะเป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบและรวบรวมข้อเท็จจริงหรืออาจมอบหมายให้บุคคลหรือหน่วยงานที่ไว้วางใจเป็นผู้ตรวจสอบข้อเท็จจริง
2. ผู้รับข้อร้องเรียน หรือผู้ได้รับมอบหมายสามารถเชิญให้พนักงานคนหนึ่งคนใดมาให้ข้อมูล หรือขอให้จัดส่งเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องมาเพื่อการตรวจสอบหาข้อเท็จจริง
3. หากการตรวจสอบแล้วพบว่าเป็นความจริง บริษัทจะดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ในกรณีที่ข้อร้องเรียนเป็นเรื่องที่บริษัทกระทำผิดทางกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับหรือจรรยาบรรณ จะนำเสนอเรื่องพร้อมความเห็นและแนวทางปฏิบัติ
 - ที่ถูกต้องต่อผู้มีอำนาจเพื่อพิจารณาดำเนินการในกรณีที่เป็นเรื่องสำคัญ เช่น เป็นเรื่องที่กระทบชื่อเสียง ภาพลักษณ์หรือฐานะทางการเงินของบริษัท ให้เสนอเรื่องต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณา
 - ในกรณีที่ข้อเรียกร้องก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้ใดผู้หนึ่ง จะเสนอวิธีการบรรเทาความเสียหายที่เหมาะสมและเป็นธรรมให้กับผู้เสียหาย

การคุ้มครองผู้ที่แจ้งข้อมูลหรือให้เบาะแส

1. ในกรณีที่ผู้ร้องเรียนเลือกที่จะไม่เปิดเผยชื่อต้องระบุรายละเอียด ข้อเท็จจริงหรือหลักฐานที่ชัดเจนเพียงพอที่แสดงให้เห็นว่ามีเหตุอันควรเชื่อว่าการกระทำเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับบริษัทหรือจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัท แต่หากเปิดเผยตนเองจะทำให้บริษัทสามารถแจ้งผลการดำเนินการในเรื่องที่ร้องเรียนให้ทราบได้และผู้รับข้อร้องเรียนสามารถดำเนินการได้อย่างรวดเร็วยิ่งขึ้น
2. ข้อมูลที่เกี่ยวข้องบริษัทถือเป็นความลับและจะเปิดเผยเท่าที่จำเป็น โดยคำนึงถึงความปลอดภัยและความเสียหายของผู้รายงานแหล่งที่มาของข้อมูลหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ผู้รับผิดชอบในทุกขั้นตอนจะต้องเก็บรักษาข้อมูลที่ได้รับไว้ในชั้นความลับสูงสุดและไม่เปิดเผยต่อบุคคลอื่น หากฝ่าฝืนถือเป็นการกระทำความผิดวินัย
3. กรณีที่ผู้ร้องเรียนเห็นว่าตนเองอาจได้รับความไม่ปลอดภัย หรืออาจเกิดความเดือดร้อนเสียหาย ผู้ร้องเรียนสามารถร้องขอให้บริษัทกำหนดมาตรการคุ้มครองที่เหมาะสมได้หรือบริษัทอาจกำหนดมาตรการคุ้มครองโดยผู้ร้องเรียนไม่ต้องร้องขอหากเห็นว่าเป็นเรื่องที่มีแนวโน้มที่จะเกิดความเสียหาย หรือความไม่ปลอดภัย
4. พนักงานที่ปฏิบัติต่อบุคคลอื่นด้วยวิธีการที่ไม่เป็นธรรม เลือกปฏิบัติด้วยวิธีการไม่เหมาะสมหรือก่อให้เกิดความเสียหายอันมีเหตุจูงใจมาจากการที่บุคคลนั้นได้ร้องเรียน หรือให้เบาะแสรวมไปถึงการฟ้องร้องดำเนินคดีหรือให้ความร่วมมือใด ๆ ต่อศาลหรือหน่วยงานของรัฐ ถือเป็นการกระทำความผิดทางวินัยที่ต้องได้รับโทษ ทั้งนี้ อาจได้รับโทษตามที่กฎหมายกำหนดไว้หากการกระทำนั้นถือเป็นการกระทำความผิดตามกฎหมาย
5. ผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจะได้รับการบรรเทาความเสียหายด้วยวิธีการหรือกระบวนการที่พิจารณาแล้วว่ามีความเหมาะสมและเป็นธรรม