

Annual Registration Statement *Annual Report 2024*

[From 56-1 One Report]

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี
รายงานประจำปี 2567





มุ่งมั่นสรรค์สร้างสังคมที่เปี่ยมสุข
ให้กับทุกชีวิต ทุกการอยู่อาศัยในโครงการของเรา

สารบัญ

รายงานประจำปี 2566 บริษัท ริชเพลช 2002 จำกัด (มหาชน)

CONTENTS

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

- | | |
|----|---|
| 8 | 1. โครงสร้างและการดำเนินงานของบริษัท |
| 35 | 2. การบริหารจัดการความเสี่ยง |
| 42 | 3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน |
| 45 | 4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ |
| 60 | 5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น |

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

- | | |
|----|-----------------------------|
| 67 | 6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ |
| 94 | 7. การควบคุมภายใน |
| 98 | 8. รายการระหว่างกัน |

ส่วนที่ 3

- | | |
|-----|---|
| 107 | 9. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต |
| 118 | 10. หมายเหตุประกอบงบการเงิน |
| 183 | เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ
ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม เลขานุการ
บริษัท และ กรรมการของบริษัทย่อย |
| 197 | เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจ
สอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแล
การปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance) |
| 199 | เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมิน
ราคาทรัพย์สิน |
| 201 | เอกสารแนบ 4 นโยบายการกำกับดูแลกิจการและแนว
ปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ |
| 211 | เอกสารแนบ 5 นโยบายการกำกับดูแลกิจการและแนว
ปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ |

สารจากประธานกรรมการบริษัท

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

นับตั้งแต่ก่อตั้งบริษัท ริชี เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดระยะเวลา 23 ปี บริษัทยังคงมุ่งมั่นพัฒนา ทูมเทก้าล้งทั้งหมดที่มี เพื่อสรรสร้างบ้านในพื้นที่ดี มีคุณภาพ ซึ่งทุกโครงการล้วนแต่ผ่านการวางแผนอย่างรอบคอบทุกขั้นตอนเพื่อสร้างและส่งมอบสินค้าและบริการที่ดีมีคุณภาพควบคู่ไปกับการดูแลสิ่งแวดล้อมและสังคมที่ยั่งยืน ถึงแม้ในปี 2567 ยอดการรับรู้รายได้จะไม่เป็นไปตามเป้าหมาย แต่เราก็ไม่เคยย่อท้อ ยังคงมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจในปี 2567 ให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัท กล่าวคือ ดำเนินการขยายธุรกิจให้มากขึ้น ทั้งด้านจำนวนโครงการและขนาดของโครงการ และยึดถือความต้องการของผู้อยู่อาศัยและนักลงทุนเป็นหลัก

ในปี 2567 ที่ผ่านมานอกจากจะพัฒนาที่ดินเป็นที่พักอาศัยแล้วบริษัทได้ทำโครงการ Mixed use ที่มีทั้งพักอาศัยและ Retail เพื่อให้ลูกค้าได้รับความสะดวกสบายมากขึ้น รวมถึงการพัฒนาสินค้าอย่างต่อเนื่องเพื่อตอบสนองความพึงพอใจสูงสุดของลูกค้า บริษัทยังคงทำหน้าที่ของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อไปอย่างไม่ย่อท้อ โดยยังคงมุ่งเน้นหาทำเลที่มีศักยภาพ มุ่งเน้นการพัฒนาปรับปรุงโครงการแนวราบเพิ่มเพลใหม่มากขึ้น เพื่อตอบโจทก์ความต้องการของลูกค้า พร้อมทั้งทำแผนการตลาดประชาสัมพันธ์ภาพลักษณ์องค์กร เพื่อให้ประชาชนทั่วไปรู้จัก RICHY มากยิ่งขึ้น

ทั้งนี้ในฐานะกรรมการของบริษัท ริชี เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน) ผมใคร่ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้า สถาบันการเงิน สื่อมวลชน พันธมิตรทางธุรกิจ และส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง ที่ให้การช่วยเหลือ สนับสนุนบริษัทในทุก ๆ ด้านด้วยดีมาโดยตลอด และขอขอบคุณคณะกรรมการ ผู้บริหาร ตลอดจนพนักงานทุกฝ่ายที่ได้ร่วมมือร่วมใจกันทำงาน ซึ่งจะส่งผลให้เราประสบความสำเร็จในวันข้างหน้ายิ่ง ๆ ขึ้นไป

ขอแสดงความนับถือ



รศ.สุทัศน์ รัตนเกื้อกังวาน
ประธานกรรมการบริษัท



สารจากประธานกรรมการบริหาร

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ในปี 2567 บริษัทฯจึงมีการปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ในปีนี้เพื่อรับมือกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป ที่ผ่านมามีการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังมีการสำรวจความต้องการ ความพึงพอใจของลูกค้าอย่างต่อเนื่องเพื่อนำมาพัฒนาสินค้าและบริการให้ดียิ่งขึ้น นอกจากนี้จะพัฒนาที่ดินเป็นที่พักอาศัยแล้วบริษัทได้ทำโครงการ Mixed use ที่มีทั้งพักอาศัยและ Retail เพื่อให้ลูกค้าได้รับความสะดวกสบายมากขึ้น รวมถึงการพัฒนาสินค้าอย่างต่อเนื่องเพื่อตอบสนองความพึงพอใจสูงสุดของลูกค้า

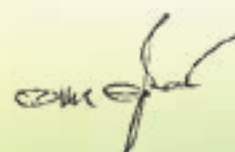
ผลประกอบการของ บริษัทฯ ในปี 2567 มีรายได้รวม 1,077.34 ล้านบาท กำไร(ขาดทุน)สุทธิ -67.91 ล้านบาท แม้ว่าในช่วงปี 2567 บริษัทฯยังไม่บรรลุถึงเป้าหมาย บริษัทฯก็ได้จัดทำแผนการทำงานที่มุ่งการขายอย่างเข้มข้นเร่งระบายสต็อกคงค้างและเรามีความมุ่งมั่นและพลังที่จะทำงานอย่างเต็มที่ เพื่อความเจริญเติบโตและผลประโยชน์ของนักลงทุน ผู้ถือหุ้น กลุ่มลูกบ้าน RICHY อย่างต่อเนื่องและยั่งยืนต่อไป

ทั้งนี้ในปี 2568 ด้านเทคโนโลยีและนวัตกรรมมีบทบาทสำคัญในการพัฒนาและยกระดับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยช่วยเพิ่มมูลค่าทางธุรกิจ ลดต้นทุนการดำเนินงาน และสร้างความแตกต่างจากคู่แข่ง กลยุทธ์ด้านนวัตกรรมที่สามารถนำมาใช้ในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีดังต่อไปนี้

1. พัฒนาอสังหาฯอัจฉริยะ เพิ่มคุณค่าโครงการ ติดตั้ง Smart Home เช่น ระบบควบคุมไฟฟ้าและความปลอดภัยผ่านแอป เพื่อประหยัดพลังงานในระยะยาว
2. พัฒนาอสังหาฯ ให้เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม พร้อมที่จะมีการปรับเปลี่ยนอย่างรวดเร็วเพื่อให้ได้ผลการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพ
3. พัฒนาธุรกิจใหม่ (New Product & Service) พัฒนา Co-Living และ Co-Working Space เพื่อดึงดูดไลฟ์สไตล์คนรุ่นใหม่และเทรนสุขภาพ และผู้สูงอายุ ในอนาคต
4. นำนวัตกรรมเทคโนโลยี AI มาปรับใช้ให้ทันสมัยยิ่งขึ้นให้ทันต่อสถานการณ์ปัจจุบัน เช่น ใช้ Chatbot ตอบคำถามลูกค้า การบริการหลังการขาย ประชาสัมพันธ์ข้อมูลข่าวสารต่างๆ ฯลฯ

ดิฉันในนามคณะผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ ริชชีเพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) ใคร่ขอขอบคุณลูกค้าทุกท่าน ท่านผู้ถือหุ้น รวมถึงสถาบันการเงิน ที่เชื่อมั่นและให้การสนับสนุนแก่บริษัทฯ เป็นอย่างดีเสมอมา

ขอแสดงความนับถือ



ดร.อาภา อรรถบูรณ์วงศ์

ประธานกรรมการบริหาร



ส่วนที่

1

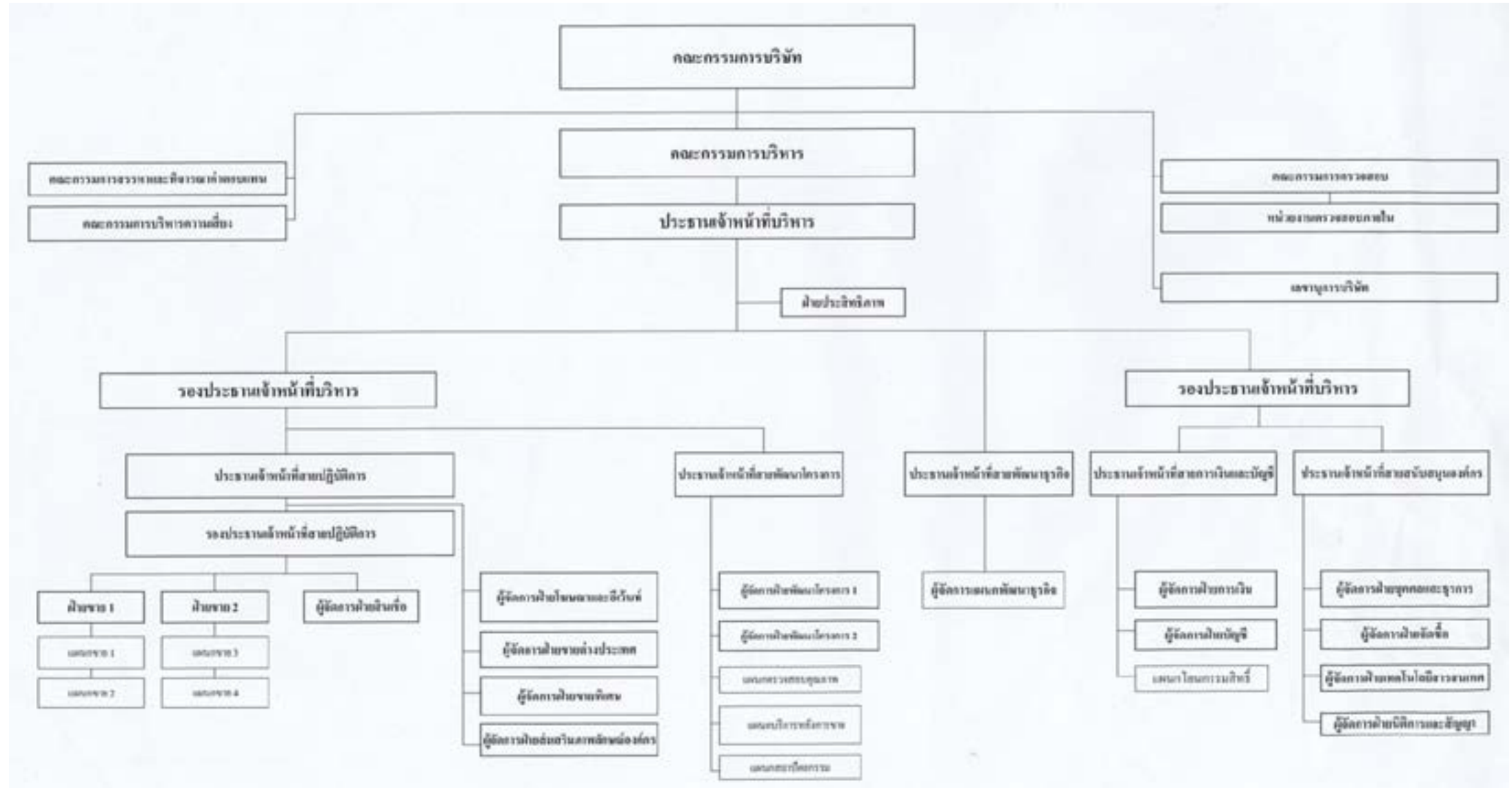
การประกอบธุรกิจ
และผลการดำเนินงาน



1

โครงสร้างและ
การดำเนินงาน
ของบริษัท

โครงสร้างและการดำเนินงานของบริษัท



1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1.1 วิสัยทัศน์ และวัตถุประสงค์

“วิสัยทัศน์”

เป็นบริษัทชั้นนำในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยมุ่งเน้นความต้องการ ความพึงพอใจ และความสุขในการอยู่อาศัยของลูกค้าทุกกลุ่มเป้าหมายที่ประกอบด้วย รูปแบบผลิตภัณฑ์ ทำเลที่ตั้งโครงการ ความเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และการบริการที่มีประสิทธิภาพในระดับแนวหน้า เพื่อสร้างความเชื่อถือในระยะยาวจากผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งปวง

“พันธกิจ”

1. เป็นบริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ 1 ใน 20 ของประเทศไทยภายใน 10 ปี
2. สร้างผลตอบแทนการลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 10
3. ให้ผลตอบแทนการทำงานแก่พนักงานสูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมภายใน 3 ปี
4. บุคลากรมีขีดความสามารถสูงเทียบเท่าบริษัทชั้นนำภายใน 3 ปี
5. สร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ฉลาด ชยันและทุ่มเท
6. สร้างเครือข่ายพันธมิตรทางธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
7. มีบริการหลังการขายที่รวดเร็วและสร้างความพึงพอใจให้ลูกค้า
8. สร้างคุณภาพชีวิตที่ดีต่อสังคม ชุมชนและสิ่งแวดล้อม
9. การบริหารต้นทุนที่แข่งขันได้ในอุตสาหกรรมภายใน 3 ปี
10. สร้างภาพลักษณ์องค์กรให้เป็นที่รู้จักและยอมรับภายใน 3 ปี

“ค่านิยมของริชี่ เฟลซ”

ริชี่ มุ่งมั่นในการสร้างสรรค์สังคมที่เปี่ยมสุขให้กับผู้ที่อาศัยในทุกๆ ด้าน มีจุดเด่นคือ

Rich in Premier Location บนทำเลที่มีศักยภาพ

Rich in Urban Living & Life Style ความสะดวกสบายในการใช้ชีวิต

Rich in Design การออกแบบที่มีเอกลักษณ์

Rich in Construction การก่อสร้างที่มั่นคงแข็งแรง

Rich in Environment การเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

สามารถตอบสนองความต้องการและรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้บริโภคในปัจจุบันได้อย่างลงตัว เพื่อสร้างความสุขให้กับผู้อยู่อาศัยในทุกๆโครงการของบริษัท

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน) จัดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2545 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 50 ล้านบาท โดยกลุ่มบุคคลหลากหลายอาชีพซึ่งมีแนวคิดในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คล้ายคลึงกัน ภายใต้การบริหารองค์กรโดย ดร.อาภา อรรถบุรณวงศ์ เพื่อมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในพื้นที่ที่มีศักยภาพ และเป็นทำเลที่ใกล้แหล่งชุมชน ในปี 2556 บริษัทได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน โดยมีทุนจดทะเบียน 714 ล้านบาท และมีทุนชำระแล้ว 500 ล้านบาท ปี 2557 บริษัทเข้าจดทะเบียนเป็นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ (RICHY) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท มีทุนจดทะเบียนจำนวน 2,108.32 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 1,628.32 ล้านบาท

ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญของบริษัท สามารถสรุปได้ดังนี้

ปี 2545

พฤศจิกายน

- ก่อตั้งบริษัท โดยกลุ่มบุคคลหลากหลายอาชีพซึ่งมีแนวคิดในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 50 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีสำนักงาน ตั้งอยู่เลขที่ 667/15 อาคารอรรถบุรณ ชั้น 5 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร

ปี 2547

มกราคม

- เปิดขายอย่างเป็นทางการโครงการ “ริชชีวิลล์ บางบัวทอง” เป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น บนพื้นที่ 13 ไร่ จำนวน 74 หน่วย ตั้งอยู่ที่อำเภอบางบัวทอง นนทบุรี มูลค่าโครงการประมาณ 160 ล้านบาท

ปี 2548

มิถุนายน

- เปิดขายอย่างเป็นทางการโครงการ “ริชชีทาวเวอร์ เพชรเกษม-สาทร” เป็นอาคารชุดพักอาศัยแบบคอนโดมิเนียม สูง 19 ชั้น จำนวน 212 หน่วย ตั้งอยู่ที่ถนนเพชรเกษม กรุงเทพฯ มูลค่าโครงการประมาณ 300 ล้านบาท

ปี 2550

มกราคม

- เปิดขายอย่างเป็นทางการโครงการ “เลอริช เทรนด์คันทรี สาธุประดิษฐ์” (“เลอริช พระราม3”) เป็นคอนโดมิเนียม สูง 22 ชั้น จำนวน 422 หน่วย ตั้งอยู่ที่ถนนพระราม 3 แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ มูลค่าโครงการประมาณ 1,062 ล้านบาท

พฤษภาคม

- เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 50 ล้านบาทเป็น 130 ล้านบาทเสนอขายผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อใช้เตรียมสำหรับค่าก่อสร้างและพัฒนาโครงการในอนาคต

ปี 2553

มีนาคม

- เปิดขายอย่างเป็นทางการโครงการ “เลอริชรัชดา-สุทธิสาร” คอนโดมิเนียม สูง 8 ชั้น จำนวน 77 หน่วย ตั้งอยู่บริเวณแยกสุทธิสาร แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ มูลค่าโครงการประมาณ 175 ล้านบาท

พฤศจิกายน

- เปิดขายอย่างเป็นทางการโครงการ “เลอริช@อารีย์สแคว” เป็นคอนโดมิเนียมสูง 8 ชั้น จำนวน 73 หน่วย ตั้งอยู่ที่ซอยอารีย์ 2 แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ มูลค่าโครงการประมาณ 235 ล้านบาท

ปี 2554

มกราคม

- เปิดขายอย่างเป็นทางการโครงการ “ริชชีพาร์ค@บางซ่อนสแคว” เป็นคอนโดมิเนียม สูง 27 ชั้น จำนวน 803 หน่วย ตั้งอยู่ที่ถนน กรุงเทพ-นนทบุรี แขวงวงศ์สว่าง เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ มูลค่าโครงการประมาณ 1,375 ล้านบาท

ปี 2555

- กรกฎาคม**
- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2555 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2555 มีมติอนุมัติให้บริษัทจ่ายเงินปันผล ในอัตราหุ้นละ 10.00 บาท รวมเป็นเงิน 19.30 ล้านบาท โดยมีหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลดังกล่าว จำนวน 1,930,000 หุ้น
- พฤศจิกายน**
- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นวิสามัญประจำปี 2555 เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2555 มีมติอนุมัติให้บริษัทจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 57.10 บาท รวมเป็นเงิน 110.20 ล้านบาท โดยมีหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลดังกล่าว จำนวน 1,930,000 หุ้น
- ธันวาคม**
- เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 130 ล้านบาทเป็น 292.18 ล้านบาทเสนอขายผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อใช้เตรียมสำหรับค่าก่อสร้างและพัฒนาโครงการ เดอะริช บีช โฮม สุขุมวิท 105 และโครงการริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เซนจ์
 - เปิดขายอย่างเป็นทางการโครงการ “ริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เซนจ์” เป็นคอนโดมิเนียม สูง 25 ชั้น จำนวน 735 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนนประชากรราษฎร์ สาย 2 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ มูลค่าโครงการประมาณ 1,703 ล้านบาท

ปี 2556

- กุมภาพันธ์**
- เปิดขายอย่างเป็นทางการโครงการ “เดอะริช บีช โฮม สุขุมวิท 105” เป็นทาวโฮม สไตล์โมเดิร์น จำนวน 140 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 105 ถนนศรีนครินทร์ แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพฯ มูลค่าโครงการประมาณ 671 ล้านบาท
- เมษายน**
- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2556 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2556 มีมติอนุมัติให้บริษัทจ่ายเงินปันผล ในอัตราหุ้นละ 18.56 บาท รวมเป็นเงิน 54.24 ล้านบาท โดยมีหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลดังกล่าว จำนวน 2,921,800 หุ้น
- มิถุนายน**
- เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 292.18 ล้านบาทเป็น 370 ล้านบาทเสนอขายผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อใช้เตรียมสำหรับการพัฒนาโครงการใหม่ในอนาคต
- กันยายน**
- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นวิสามัญประจำปี 2556 เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2556 มีมติอนุมัติให้บริษัทจ่ายเงินปันผล ในอัตราหุ้นละ 35.69 บาท รวมเป็นเงิน 132.05 ล้านบาท โดยมีหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลดังกล่าว จำนวน 3,700,000 หุ้น
 - เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 370 ล้านบาทเป็น 500 ล้านบาทเสนอขายผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อใช้เตรียมสำหรับค่าก่อสร้างและพัฒนาโครงการริชพาร์ค@เจ้าพระยา
 - จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยใช้ชื่อว่า “บริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน)” และได้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จาก 100 บาทต่อหุ้น เป็น 1.00 บาทต่อหุ้น รวมทั้งได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 500 ล้านบาท เป็น 714 ล้านบาท โดยจะดำเนินการออกหุ้นสามัญจำนวน 214 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชน
 - เปิดขายอย่างเป็นทางการโครงการ “ริชพาร์ค@เจ้าพระยา” เป็นคอนโดมิเนียมสูง 33 ชั้น จำนวน 635 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนนรัตนวิเบศร์ ตำบลไทรมา อำเภอมือง นนทบุรี มูลค่าโครงการประมาณ 1,267 ล้านบาท

ปี 2557

- เมษายน**
- เปิดขายอย่างเป็นทางการโครงการ “เดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์” เป็นบ้านแฝด บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ทาวน์โฮม จำนวน 138 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนนราชพฤกษ์ มูลค่าโครงการประมาณ 560 ล้านบาท
- กรกฎาคม**
- บริษัทเสนอขายหุ้นสามัญ IPO แก่ประชาชน จำนวน 214 ล้านหุ้นโดยเสนอขายต่อประชาชนในราคา 3.30 บาท/หุ้น
- สิงหาคม**
- บริษัทจดทะเบียนเข้าเป็นบริษัทหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
- พฤศจิกายน**
- บริษัทเปิดขายโครงการ “เดอะริช สาทร-ตากสิน” เป็นคอนโดมิเนียมสูง 23 ชั้น จำนวน 511 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนนกรุงธนบุรี กรุงเทพมหานคร มูลค่าโครงการประมาณ 2,100 ล้านบาท

ปี 2558

พฤษภาคม

- เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 714 ล้านบาท เป็น 985.40 ล้านบาท โดยเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 785.40 ล้านบาท

ปี 2559

ธันวาคม

- เปิดตัวโครงการ “ริชพาร์ค@ทริปเปิลสเตชัน” เป็นคอนโดมิเนียมสูง 37 ชั้น จำนวน 1,089 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ ถนนศรีนครินทร์ กรุงเทพมหานคร มูลค่าโครงการประมาณ 2,700 ล้านบาท
- ลดทุนจดทะเบียนจากเดิม 985,400,000 บาท เป็น 785,399,982 บาท และให้แก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4 เรื่องทุนจดทะเบียน ให้สอดคล้องกับการลดทุน
- เปิดตัวโครงการ “เดอะริช@นานา” เป็นคอนโดมิเนียมสูง 32 ชั้น ชั้นใต้ดิน 6 ชั้น มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 413 ยูนิต และ Retail 3 ชั้น ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท ซอย 3 (นานาเหนือ) กรุงเทพมหานคร มูลค่าโครงการประมาณ 4,185 ล้านบาท
- จัดตั้งบริษัทย่อย “บริษัท ริชชีดีเวลลอปเม้นท์ 2016 จำกัด” เพื่อรองรับการขยายธุรกิจ

ปี 2560

เมษายน

- เปิดตัวโครงการ “ริชพาร์ค @หลักสี่ สเตชัน” เป็นคอนโดมิเนียมสูง 14 ชั้น มีห้องพักอาศัย จำนวน 597 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ ถนนพหลโยธิน แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร มูลค่าโครงการ 1490 ล้านบาท
- เปิดตัวโครงการ “ดิเอท คอลเลคชั่น” เป็นคอนโดมิเนียมสูง 7 ชั้น มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 77 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนนวิสุทธิกษัตริย์ แขวงบางขุนพรหม(นางเลิ้ง) เขตพระนคร(ดุสิต) กรุงเทพมหานคร 362 ล้านบาท

มิถุนายน

- เปิดตัวโครงการ “เดอะริช อเวนิว” เป็นอาคารพาณิชย์เป็นสโตร์ โมเดิร์น ยูโรเปียน สูง 3 ชั้น พร้อมชั้นลอย จำนวน 16 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนนดำรงรักษ์ แขวงคลองมอหานะ เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กรุงเทพมหานคร มูลค่าโครงการประมาณ 480 ล้านบาท
- เพิ่มทุนแบบจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering: RO) จดทะเบียนเพื่อรองรับการขยายกิจการของบริษัท ในอัตราส่วน 5 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญใหม่ควบคู่กับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 1 (RICHY-W1) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 2 (RICHY-W2) (5:1:1) ในกรณีที่มีเศษของหุ้นให้ปัดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง

ปี 2562

พฤศจิกายน

- เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 1,289,363,596 บาท เป็น 1,381,460,996 บาท โดยเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 1,044,859,438 บาท เพื่อใช้รองรับหุ้นปันผลและเพื่อใช้รองรับการปรับสิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ RICHY-W1 และ RICHY-W2 และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการ เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท
- เปิดตัวโครงการ “เดอะริช พระรามเก้า-ศรีนครินทร์ ทริปเปิลสเตชัน” เป็นโครงการคอนโดมิเนียมมิกซ์ยูส คอนโดมิเนียมสูง 32 ชั้น จำนวน 597 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ ถนนศรีนครินทร์ กรุงเทพมหานคร มูลค่าโครงการประมาณ 1,700 ล้านบาท
- เปิดตัวโครงการ เดอะริช เอกมัย เป็นโครงการคอนโดมิเนียมสูง 45 ชั้น จำนวน 492 ยูนิตและร้านค้า จำนวน 1 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนนเอกมัย ซอย 8 แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มูลค่าโครงการประมาณ 3,000 ล้านบาท
- เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 1,381,460,996 บาท เป็น 1,578,815,237 บาทโดยเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 1,194,116,461 บาท เพื่อใช้รองรับหุ้นปันผลและเพื่อใช้รองรับการปรับสิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ RICHY-W1 และ RICHY-W2 และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท
- เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 109,556 บาท จากผู้ถือหุ้นใช้สิทธิจากใบสำคัญใช้สิทธิ RICHY-W1 จำนวน 89,473 หน่วย ใช้สิทธิแปลงเป็นหุ้นจำนวน 109,556 หุ้น จึงมีการเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วจากเดิม 1,194,116,461 บาท เป็น 119,226,017 บาท
- เปิดตัวโครงการ ริชพอยท์@บีทีเอส วุฒากาศ เป็นคอนโดมิเนียมสูง 32 ชั้น มีจำนวน 792 ยูนิตและร้านค้า 2 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ ถนนราชพฤกษ์ แขวงตลาดพลู เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร มูลค่าโครงการ 1,800 ล้านบาท

ปี 2563

- มีนาคม**
- ก่อตั้งบริษัทย่อย บริษัท ริชี่เพลชพัฒนา 2562 ทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น หุ้นละ 100 บาท บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97
- พฤษภาคม**
- เปิดเฟส 2 โครงการเดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์ เป็นบ้านแฝด บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ทาวน์โฮม จำนวน 45 ยูนิต บ้านแฝด 24 หลัง ตั้งอยู่ที่ ถนนราชพฤกษ์ รวมมูลค่า 330,000,000 บาท
- สิงหาคม**
- เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 134 บาท จากผู้ถือหุ้นใช้สิทธิจากใบสำคัญใช้สิทธิ RICHY-W1 จำนวน 110 หน่วย ใช้สิทธิแปลงเป็นหุ้นจำนวน 134 หุ้น จึงมีการเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วจากเดิม 1,194,226,017 บาท เป็น 1,194,226,151 บาท
- พฤศจิกายน**
- เสนอขายหุ้นกู้จำนวน 192,500,000 ล้านบาท โดยเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ ครอบคลุมกำหนดได้ก่อนปี 2565 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.40 ต่อปี

ปี 2564

- พฤษภาคม**
- ลดทุนจดทะเบียนที่มีได้ออกจำหน่าย จำนวน 384,589,086 หุ้น โดยตัดหุ้นที่มีได้ออกจำหน่ายดังนี้ 1) หุ้นเพิ่มทุนที่คงเหลือจากการรองรับการจ่ายหุ้นปันผล จำนวน 11,596 หุ้น 2) หุ้นเพิ่มทุนที่คงเหลือจากการรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ RICHY-W1 จำนวน 192,234,034 หุ้น 3) หุ้นเพิ่มทุนที่คงเหลือจากการรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ RICHY-W2 จำนวน 192,343,456 หุ้น จึงมีการเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียน 1,578,815,237 เป็น 1,194,226,151 บาท
 - เพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อรองรับการจ่ายเงินปันผล จำนวน 44,230,598 บาท จึงมีการเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนจาก 1,194,226,151 บาท เป็น 1,238,456,749 บาท
- พฤศจิกายน**
- เปิดตัวโครงการ ริชตัน สวนหลวง – พัฒนาการ เป็นโครงการทาวน์โฮม สไตล์ยูโรเปียน ตั้งอยู่บนถนนเฉลิมพระเกียรติ สวนหลวง ร.9 ซอย 38 จำนวน 131 ยูนิต มูลค่าโครงการรวม 524 ล้านบาท
- ธันวาคม**
- เพิ่มทุนแบบจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering: RO) เพื่อรองรับการขยายกิจการของบริษัท ในอัตราส่วน 5 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญใหม่ จำนวนไม่เกิน 247,690,926 หุ้น ในกรณีที่พิเศษของหุ้นให้พิเศษของหุ้นนั้นทั้งควบคู่กับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 1 (RICHY-W3) จำนวนไม่เกิน 247,690,926 หน่วย (5:1:1)
 - เพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 495,381,852 หุ้น จากเดิม 1,238,454,634 บาท เป็น 1,733,836,486 บาทโดยเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 1,486,145,560 บาท เพื่อรองรับการเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering: RO) และเพื่อใช้รองรับการปรับสิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ RICHY-W3 และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท

ปี 2565

- มีนาคม**
- เพิ่มทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 170.3 บาท จากผู้ถือหุ้นใช้สิทธิจากใบสำคัญใช้สิทธิ RICHY-W3 จำนวน 131 หน่วย ราคา 1.30 บาท/หุ้น ใช้สิทธิแปลงเป็นหุ้นจำนวน 131 หุ้น จึงมีการเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วจากเดิม 1,486,145,560 บาท เป็น 1,486,145,691 บาท

- เมษายน
- เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 1,733,836,486 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 1,826,720,584 บาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 92,884,098 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรับรองการจ่ายเงินปันผลเป็นหุ้น
 - เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 1,826,720,584 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 1,842,201,267 บาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 15,480,683 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรับรองการปรับสิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ RICHY-W3
 - ลงทุนในบริษัทร่วม บริษัท เมดิกา บางกอก คลินิก จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมทุนโครงการธุรกิจสุขภาพและความงาม โดยลงทุนในหุ้นสามัญจำนวน 250,000 หุ้น คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 25.00 มูลค่าหุ้นละ 5 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,250,000 บาท

ปี 2566

- มีนาคม
- เสนอขายหุ้นกู้จำนวน 200,000,000 บาท โดยเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ ครอบคลุมกำหนดได้ก่อนปี 2568 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.00 ต่อปี
- พฤษภาคม
- เสนอขายหุ้นกู้จำนวน 267,800,000 บาท โดยเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ ครอบคลุมกำหนดได้ก่อนปี 2568 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.00 ต่อปี
 - ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 1,842,201,267 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 1,578,998,713 บาท โดยตัดหุ้นที่มีได้ออกจำหน่าย 263,202,554 บาท 1) หุ้นเพิ่มทุนที่คงเหลือจากการจัดสรรเพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผล ในปี 2565 จำนวน 36,630 หุ้น 2) หุ้นเพิ่มทุนที่คงเหลือจากการจัดสรรเพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ RICHY-W3 จำนวน 263,165,924 หุ้น พร้อมกันนี้ให้แก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ
 - เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 1,578,998,713 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 1,628,342,423 บาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 49,343,710 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรับรองการจ่ายเงินปันผลเป็นหุ้น
- กันยายน
- เสนอขายหุ้นกู้จำนวน 275,200,000 บาท โดยเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ ครอบคลุมกำหนดได้ก่อนปี 2568 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.00 ต่อปี

ปี 2567

- พฤษภาคม
- ลดทุนจดทะเบียนที่ยังมีได้นำออกจำหน่ายที่ต้องการยกเลิก จำนวน 19,646 หุ้น โดยการตัดหุ้นจดทะเบียนที่ยังมีได้ออกจำหน่าย จากการหุ้นเพิ่มทุนที่คงเหลือจากการจัดสรรเพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผล ในปี 2566 จำนวน 19,646 หุ้น เป็นทุนจดทะเบียน 1,628,322,777 บาท พร้อมกันนี้ให้แก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ พฤษภาคม
 - เสนอขายหุ้นกู้จำนวน 267,800,000 บาท โดยเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ ครอบคลุมกำหนดได้ก่อนปี 2568 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.00 ต่อปี
 - เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทเพื่อรองรับการขยายธุรกิจ แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) 480,000,000 บาท จากเดิม 1,628,322,777 บาท เป็น 2,108,322,777 บาท
- มิถุนายน
- เสนอขายหุ้นกู้จำนวน 537,000,000 บาท โดยเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ ครอบคลุมกำหนดได้ก่อนปี 2569 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.10 ต่อปี
- สิงหาคม
- เสนอขายหุ้นกู้จำนวน 150,800,000 บาท โดยเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ ครอบคลุมกำหนดได้ก่อนปี 2569 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.20 ต่อปี

1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1.2.1 โครงสร้างรายได้

	ดำเนินการโดย	งบการเงิน (ตรวจสอบ/สอบทาน)					
		ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
		มูลค่า ล้านบาท	สัดส่วน ร้อยละ	มูลค่า ล้านบาท	สัดส่วน ร้อยละ	มูลค่า ล้านบาท	สัดส่วน ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์							
-อาคารชุดพักอาศัย	RICHY	781.87	82.69	571.45	71.42	781.54	72.55
-บ้านเดี่ยว	RICHY	84.26	8.91	105.03	13.13	94.29	8.75
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		866.13	91.60	676.48	84.55	875.83	81.30
รายได้อื่นๆ 1/	RICHY	5.36	0.57	51.60	6.45	192.45	17.86
ดอกเบี้ยรับ	RICHY	74.09	7.83	72.09	9.01	9.06	0.84
รายได้รวม		945.58	100.00	800.17	100	1,077.34	100

หมายเหตุ : 1/ รายได้อื่นๆ ได้แก่ รายได้ค่าเช่าตามแผนการตลาดการันตีค่าเช่า และรายได้จากการยืมเงินคาวาน เป็นต้น

1.2.2 ลักษณะผลิตภัณฑ์

1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

เป็นธุรกิจหลักของบริษัท โดยบริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในย่านทำเลที่ดีและมีศักยภาพ ทั้งประเภทแนวราบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ทาวน์โฮม และประเภทแนวสูง ได้แก่ คอนโดมิเนียม โดยโครงการของบริษัทที่ยังดำเนินการเปิดขาย ณ ปัจจุบัน สามารถสรุปรายละเอียดและความคืบหน้าในการขายและก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้ดังนี้

โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	ลักษณะโครงการ	ช่วงเวลาที่ยื่นที่ดิน	ช่วงเวลาก่อสร้างแล้วเสร็จ	ช่วงเวลาเริ่มเปิดขายโครงการ	เนื้อที่โครงการไร่-งาน-วา	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	มูลค่าโครงการ		จองหรือทำสัญญา		โอนแล้วสะสม		คงเหลือขาย		ร้อยละของความคืบหน้าก่อสร้าง	ร้อยละของสัดส่วนการรับรู้รายได้
								จำนวนหน่วย	มูลค่าล้านบาท	จำนวนหน่วย	มูลค่าล้านบาท	จำนวนหน่วย	มูลค่าล้านบาท	จำนวนหน่วย	มูลค่าล้านบาท		

คอนโดมิเนียม

1.วิฑาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนง	ถนนธารานกร์สาย 2	อาคารชุด 26 ชั้น	เม.ย.2556	ต.ค.2557	ธ.ค. 2555	3-0-64.6	C - B	735	1,850	4	9	731	1,841.00	0	0.00	100	99.5
2.วิฑาร์ค@เจ้าพระยา	ถนนไทรมา	อาคารชุด 33 ชั้น	พ.ย.2556	มิ.ย. 2558	ก.ย. 2556	2-0-86	C - B	635	1,485	7	21	622	1,446.00	6	18.00	100	97.4
3.เดอะริช @ สฬาร-ตากสิน	รถไฟฟ้าวงเวียนใหญ่	อาคารชุด23 ชั้น	ธ.ค. 2556	ต.ค. 2559	ธ.ค. 2557	3-0-118.42	B - A	509	2,100	1	4	303	1,199.05	205	897.0	100	57
4.วิฑาร์ค@ทวีปเป็ลสเคชั่น	ถนนศรีนครินทร์	อาคารชุด 37 ชั้น	ธ.ค.2558	มิ.ย. 2561	พ.ค.2559	4-1-14.4	C - B	1,089	3,111	3	13	1,086	3,097.00	3	14.0	100	99.5
5.เดอะริช@นานา	ถนนสุขุมวิท 3	อาคารชุด 32 ชั้น	ธ.ค.2558	ธ.ค. 2563	มิ.ย. 2559	2-0-37.8	B - A	377	3,838	22	202.00	92	875	263	2,761.00	100	23
6.วิฑาร์ค เทอมินัล	ถนนพหลโยธิน	อาคารชุด 14 ชั้น	ธ.ค. 2559	ต.ค. 2562	เม.ย. 2559	3-1-05	C - B	563	1,660	6	24	321	956	236	680	100	58
7.ดิเอท คอลเลคชั่น	วิสุทธิเกษัตรีย์	อาคารชุด 7 ชั้น	ธ.ค. 2559	ม.ค. 2562	เม.ย. 2560	0-2-52	B	77	350	0	0	24	109	53	241	100	31
8.เดอะริช@พระรามเก้า-ศรีนครินทร์ ทวีปเป็ลสเคชั่น	ถนนศรีนครินทร์	อาคารชุด 32 ชั้น	ธ.ค. 2558	ต.ค. 2562	พ.ย. 2561	2-2-50.3	B - A	558	2,124	21	84	245	1,112	292	928	100	52
9.เดอะริช@เอกมัย	ซอยสุขุมวิท 63	อาคารชุด 45 ชั้น	มิ.ย. 2560	พ.ค.2566	มิ.ค. 2562	1-3-67	B - A	492	3,408	32	288	-	-	460	3,120	-	-
10.ริชพอยท์@วุฒากาศ	ถนนวุฒากาศ	อาคารชุด 32 ชั้น	เม.ย. 2562	พ.ค.2566	พ.ย. 2562	2-3-58.87	C	792	1,526	335	792	-	-	344	868	44	-

ทาวน์เฮ้าส์ / ทาวน์โฮม / โฮมออฟฟิศ

1.เดอะริช นิชโฮม สุขุมวิท105	ซอยสุขุมวิท 105	ทาวน์โฮม 3 ชั้น	เม.ย.2555	ภายในปี2558	ก.พ.2556	13-2-88	B - A	140	671	2	18	74	390	66	263	60	58
2.เดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์	ถนนราชพฤกษ์	ทาวน์โฮม 3 ชั้น/ทาวน์โฮม	พ.ค. 2556	ภายในปี 2559	เม.ย.2557	19.2-59.6	B - A	173	572	6	23	78	264	89	285	68	46
3.เดอะริช อเวนิว	ถนนคัรงรักษ์	ทาวน์โฮม	มิ.ย.2560	ภายในปี 2561	พ.ย. 2560	1-66-7	A	16	360	2	38	3	51	11	271	100	14
4. ริชตัน@ พัฒนาการ สวนหลวง	ถนนเฉลิมพระเกียรติ 1.9	ทาวน์โฮม	ต.ค.2564	ภายในปี 2566	พ.ย. 2564	10-0-15	B	131	524	5	24	22	96	104	449	30	17
5. ริชตัน@ คอนเมือง เพิมลิน	ถนนเพิ่มลิน	ทาวน์โฮม	ต.ค.2564	ภายในปี 2566	ธ.ค. 2565	12-1-41	B	163	503	2	6	9	31	152	466	25	6

โครงการที่เปิดขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สามารถสรุปข้อมูลได้ดังนี้

1. โครงการประเภทคอนโดมิเนียม

1.1 โครงการริชพาร์ค @เตาปูน อินเตอร์เซนจ์



ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม สูง 26 ชั้น

ราคาขายต่อหน่วย : 1.90 – 3.5 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย :

- คนทำงานรุ่นใหม่ มีรสนิยม และความทันสมัย
- ผู้ที่มีรายได้ระดับ 40,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป
- กลุ่มผู้ทำงานที่ต้องการแยกครอบครัวในบริเวณบางซื่อ ผู้ที่มีที่ทำงานบริเวณแนวรถไฟฟ้าหรือผู้ที่มองหาที่พักอาศัยใหม่ทดแทนที่พักอาศัยเดิม

1.2 โครงการริชพาร์ค @เจ้าพระยา



ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม สูง 33 ชั้น

ราคาขายต่อหน่วย : 1.6 – 2.5 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย :

- คนทำงานรุ่นใหม่ มีรสนิยม และความทันสมัย
- ผู้ที่มีรายได้ระดับ 40,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป
- กลุ่มผู้ทำงานที่ต้องการแยกครอบครัวในบริเวณรัตนนิสร์ ผู้ที่มีที่ทำงานบริเวณแนวรถไฟฟ้าหรือผู้ที่มองหาที่พักอาศัยใหม่ทดแทนที่พักอาศัยเดิม

1.3 โครงการเดอะริช @สาทร-ตากสิน



ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม สูง 23 ชั้น

ราคาขายต่อหน่วย : 3 – 6 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย :

- คนทำงานย่านสีลมสาทร
- มีรายได้ระดับ 84,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป
- กลุ่มผู้ที่ต้องการคอนโดใกล้ที่ทำงาน, แยก ครอบครัวใหม่หรือเพื่อการลงทุนในทำเลบีทีเอส วงเวียนใหญ่

1.4 โครงการริชพาร์ค @ทริปเปิลสแตชั่น



ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม สูง 37 ชั้น

ราคาขายต่อหน่วย : 2.6 – 4.2 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย :

- คนทำงานรุ่นใหม่ ย่านศรีนครินทร์
- มีรายได้ระดับ 40,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป
- กลุ่มผู้ทำงานที่ต้องการแยกครอบครัว ผู้ที่มีที่ทำงานบริเวณแนวรถไฟฟ้าหรือผู้มองหาที่พักอาศัยใหม่ทดแทนที่พักอาศัยเดิม และกลุ่มที่ซื้อไว้เก็งกำไรปล่อยเช่า

1.5 โครงการเดอะริช @นานา



ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม สูง 32 ชั้น

ราคาขายต่อหน่วย : 8.2 - 24 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย :

- เจ้าของธุรกิจ, นักธุรกิจชาวไทยและต่างชาติย่านนานา
- มีรายได้ระดับ 150,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป
- กลุ่มผู้ต้องการคอนโดใกล้ที่ทำงาน, ขยายครอบครัวใหม่หรือเพื่อการลงทุนในทำเลปล่อยเช่า

1.6 โครงการริชพาร์ค เทอมินอล @พหลโยธิน 59



ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม สูง 14 ชั้น

ราคาขายต่อหน่วย : 2.6 – 4.2 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย :

- คนทำงานรุ่นใหม่ ย่านพหลโยธิน แถวสถานีอนุสาวรีย์หลักสี่
- มีรายได้ระดับ 40,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป
- กลุ่มผู้ทำงานที่ต้องการแยกครอบครัว ผู้ที่มีที่ทำงานบริเวณแนวรถไฟฟ้าหรือผู้มองหาที่พักอาศัยใหม่ทดแทนที่พักอาศัยเดิม และกลุ่มที่ซื้อไว้เก็งกำไรปล่อยเช่า

1.7 โครงการ ดี เอท คอลเลจชั่น



ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม สูง 7 ชั้น

ราคาขายต่อหน่วย : 4.2 – 6.2 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย :

- กลุ่มคนทำงาน/พักอาศัย หรือมีบุตรที่กำลังศึกษาอยู่ในย่านเขตพระนคร
- กลุ่มคนที่ต้องการขยายครอบครัว หรือเก็บไว้เป็นทรัพย์สิน/มรดก
- มีรายได้ระดับ 70,000 บาทขึ้นไป
- กลุ่มนักลงทุนเพื่อเก็งกำไรหรือปล่อยเช่า

1.8 โครงการ เดอะริช พระราม9 – ศรีนครินทร์



ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม สูง 32 ชั้น

ราคาขายต่อหน่วย : 2.99 – 5.9 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย :

- คนทำงานย่าน ศรีนครินทร์-พัฒนาการ
- มีรายได้ระดับ 50,000 บาทขึ้นไป
- กลุ่มผู้ทำงานที่ต้องการแยกครอบครัว ผู้ที่มีที่ทำงานบริเวณแนวรถไฟฟ้า หรือผู้มองหาที่พักอาศัยใหม่ทดแทนที่พักอาศัยเดิม และกลุ่มที่ซื้อไว้เก็งกำไร ปล่อยเช่า

1.9 โครงการ เดอะริช เอกมัย



ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม สูง 45 ชั้น

ราคาขายต่อหน่วย : 4.79 – 13 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย :

- มีรายได้ระดับ 70,000 บาทขึ้นไป
- เจ้าของธุรกิจ, นักธุรกิจชาวไทยและต่างชาติด้านเอกมัย-ทองหล่อ
- กลุ่มคนทำงานสมัยใหม่ที่ใช้ชีวิตในสังคมเมือง
- กลุ่มนักลงทุนเพื่อเก็งกำไรหรือปล่อยเช่า

1.10 โครงการ ริชพอथ @บีทีเอส วุฒากาศ



ประเภทโครงการ : คอนโดมิเนียม สูง 32 ชั้น

ราคาขายต่อหน่วย : 1.99 – 2.80 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย :

- คนทำงานสลิ้ม,สาทร หรือมองหาการเดินทางที่สะดวก
- มีรายได้ระดับ 35,000 บาทขึ้นไป
- กลุ่มคนที่ต้องการขยายครอบครัว หรือเก็บไว้เป็นทรัพย์สิน/มรดก
- กลุ่มที่ซื้อไว้เก็งกำไร ปลอยเช่า เป็นทำเลที่ดี

2. โครงการประเภททาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และโฮมออฟฟิศ

2.1 โครงการ “เดอะริช บีช โฮม สุขุมวิท 105 ”



ประเภทโครงการ : ทาวน์โฮม 3 ชั้น

ราคาขายต่อหน่วย : เริ่มต้น 4.4 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย :

- คนทำงานรุ่นใหม่ มีรสนิยม และความทันสมัย
- ผู้ที่มีรายได้ระดับ 80,000 บาทต่อเดือน ขึ้นไป
- กลุ่มผู้ทำงานที่ต้องการแยกครอบครัวใน บริเวณถนนศรีนครินทร์ ผู้ที่มองหาที่พักอาศัยใหม่ทดแทนที่พักอาศัยเดิม หรือเจ้าของกิจการขนาดเล็ก-กลาง

2.2 โครงการ “เดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์”



ประเภทโครงการ :บ้านทรงอิสระ/ทาวน์โฮม 2 ชั้น

ทาวน์โฮม 3 ชั้น

ราคาขายต่อหน่วย : เริ่มต้น 2.79 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย :

- ครอบครัวรุ่นใหม่มีรสนิยมและความทันสมัย
- ผู้ที่มีรายได้ระดับ 80,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป
- กลุ่มผู้ทำงานต้องการขยายครอบครัวแยกครอบครัวในทำเลรัตนวิเศษ-ราชพฤกษ์ เดินทางสะดวกสบายติดถนนใกล้รถไฟฟ้าสถานีบางรักใหญ่

2.3 โครงการเดอะริช อเวนิว



ประเภทโครงการ : อาคารพาณิชย์ สูง 3.5 ชั้น

ราคาขายต่อหน่วย : 18 - 35 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย :

- เจ้าของธุรกิจย่านไอบี, วรจักร, เยาวราช
- กลุ่มผู้ที่ต้องการอาคารพาณิชย์เพื่อการลงทุนในทำเลไอบี
- กลุ่มผู้ที่ต้องการลงทุนทำธุรกิจในย่านไอบี

2.4 โครงการริชตัน สวนหลวง-พัฒนาการ



ประเภทโครงการ : ทาวน์โฮม 2 ชั้น

ราคาขายต่อหน่วย : 2.89 - 4.29 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย :

- ครอบครัวรุ่นใหม่มีรสนิยมและความทันสมัย
- ผู้มีรายได้ระดับ 30,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป
- กลุ่มผู้ที่ทำงานต้องการขยายครอบครัวแยกครอบครัวในทำเลสวนหลวง ร.9

2.5 โครงการริชตัน เพิ่มสิน-ดอนเมือง



ประเภทโครงการ : ทาวน์โฮม 2 ชั้น

ราคาขายต่อหน่วย : 2.89 - 4.29 ล้านบาท

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย :

- ครอบครัวรุ่นใหม่มีรสนิยมและความทันสมัย
- ผู้มีรายได้ระดับ 30,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป
- กลุ่มผู้ที่ทำงานต้องการขยายครอบครัวแยกครอบครัวในทำเลเพิ่มสิน-ดอนเมือง

แสดงแผนที่ตั้งโครงการต่าง ๆ ของบริษัท



1.2.3 ภาวะตลาดและการแข่งขัน

1. กลยุทธ์ทางด้านผลิตภัณฑ์

บริษัทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในรูปแบบที่หลากหลายโดยมุ่งพัฒนาให้ครอบคลุมและกระจายในหลาย ๆ กลุ่มผลิตภัณฑ์ และสถานที่ทำเลที่ตั้ง เพื่อที่จะตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคให้มากที่สุด โดยการพัฒนาที่อยู่อาศัยในแต่ละทำเล บริษัทจะพิจารณาให้เหมาะสมกับตลาด ปัจจุบันบริษัทกำหนดกลุ่มผลิตภัณฑ์เป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มคอนโดมิเนียม กลุ่มบ้านเดี่ยว และกลุ่มทาวน์เฮ้าส์ทาวน์โฮม โดยบริษัทให้ความสำคัญกับการออกแบบและตกแต่ง การออกแบบจัดสรรพื้นที่ใช้สอยภายในอย่างลงตัว สอดคล้องกับรูปแบบและวิถีการใช้ชีวิตในเมืองของคนรุ่นใหม่ รวมทั้งมีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอย่างครบถ้วน เช่น สระว่ายน้ำ การจัดพื้นที่สีเขียวให้มีสัดส่วนที่มากพอ ประกอบกับมีเครื่องออกกำลังกาย เป็นต้น

2. กลยุทธ์ทางด้านราคา

บริษัทกำหนดกลยุทธ์ทางด้านราคาโดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น การกำหนดตำแหน่งผลิตภัณฑ์ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ลักษณะของผลิตภัณฑ์ ทำเลที่ตั้ง และพื้นที่ใช้สอย เป็นต้น และเปรียบเทียบกับราคาขายของโครงการอื่นที่มีรูปแบบและที่ตั้งอยู่ใกล้เคียงกัน รวมทั้งพิจารณาถึงต้นทุนของโครงการไม่ว่าจะเป็นค่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการกำหนดราคาต้องเป็นราคาที่เหมาะสม ผู้บริโภครู้สึกถึงความคุ้มค่า เช่น ตั้งราคาที่เหมาะสมบนทำเลเดียวกับคู่แข่งด้วยราคาที่ต่ำกว่าเล็กน้อยแต่สิ่งอำนวยความสะดวกเท่ากัน เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทจะต้องสามารถรักษาระดับอัตราผลตอบแทนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

3. กลยุทธ์ทางด้านสื่อสารการตลาดและส่งเสริมการขาย

บริษัทให้ความสำคัญกับการสื่อสารการตลาดในรูปแบบต่างๆ หลายช่องทาง โดยมีเป้าหมายเพื่อให้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายสามารถรับรู้และจดจำชื่อบริษัทและโครงการบริษัทได้ ดังนี้

- 1) การโฆษณาผ่านสื่อสารมวลชน เช่น วิทยุ โทรทัศน์ และสิ่งพิมพ์ต่างๆ
- 2) การสื่อสารผ่านสื่อกลางแจ้ง เช่น ป้ายบิลบอร์ด ป้ายบอกทาง
- 3) การสื่อสารในช่องทางเลือกอื่นๆ เช่น การสื่อสารทางตรง การออกบูธแสดงสินค้า
- 4) การสื่อสารการตลาดในช่องทางสื่อใหม่ เช่น การสื่อสารผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท
- 5) การสื่อสารกับกลุ่มลูกค้าเก่าในโปรแกรม

นอกจากนี้ยังจัดให้มีการประชาสัมพันธ์ข่าวสารของบริษัทผ่านสื่อต่างๆ และการจัดกิจกรรมเพื่อประชาสัมพันธ์ให้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้รับทราบข้อมูล เช่น การแถลงข่าวเปิดตัวโครงการใหม่ การจัดทำจดหมายข่าวประชาสัมพันธ์กับทั้งลูกค้าใหม่และลูกค้าเก่า เพื่อสร้างการรับรู้ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทและโครงการที่กำลังขยายอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งการจัดกิจกรรมลูกค้าสัมพันธ์ (CRM) กับลูกค้าที่ซื้อโครงการไปแล้วเพื่อให้ลูกค้าเข้ามามีส่วนร่วมกับบริษัท

4. กลยุทธ์ทางการจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทมีช่องทางการจำหน่ายผลิตภัณฑ์โดยตรงผ่านสำนักงานขายของแต่ละโครงการ ด้วยทีมงานมืออาชีพ มีความรู้และเข้าใจผลิตภัณฑ์

อย่างดี สามารถอธิบายให้ลูกค้าและประชาชนทั่วไปที่สนใจได้รับรู้รับทราบรายละเอียดและข้อมูลของโครงการ โดยแต่ละโครงการจะมีทีมขาย 1-4 คน ตามแต่ขนาดของโครงการ นอกจากนี้ยังพิจารณาถึงระดับการแข่งขันบริเวณรอบโครงการ ระดับความยากง่ายในการขาย หากโครงการได้มีการแข่งขันสูง บริษัทจะว่าจ้างทีมขายจากบริษัทที่เป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการขายจากภายนอกให้เป็นผู้บริหารการขายโครงการ ซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาและวิเคราะห์ด้านการตลาดตลอดจนช่วยจัดหาทีมงานขายควบคู่กับทีมงานบริษัท โดยจ่ายค่าตอบแทนเป็นร้อยละตามมูลค่าขายที่เกิดขึ้นเพื่อสร้างแรงจูงใจแก่หน่วยงาน หรือพนักงานขาย

5. ลักษณะของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

บริษัทเน้นกลุ่มลูกค้าระดับกลางเป็นหลัก โดยที่การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายซึ่งปรับตามสถานการณ์เพื่อให้เกิดความเหมาะสมได้ ทั้งนี้ลูกค้าของบริษัทเป็นลูกค้ารายย่อยทั้งหมด และไม่มีรายได้ที่มีสัดส่วนเกินร้อยละ 30 ของรายได้รวม การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของแต่ละโครงการ มีลักษณะดังนี้

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ราคาต่อหน่วย	ระดับรายได้ต่อเดือน
A	5.00 – 7.50 ล้านบาท	80,000 บาทขึ้นไป
B	3.00 – 4.99 ล้านบาท	50,001 – 80,000 บาท
C	1.00 – 2.99 ล้านบาท	15,001 – 50,000 บาท

ภาพรวมอุตสาหกรรม

ภาวะอุตสาหกรรม และแนวโน้ม

สรุปภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรมไทย ปี 2567 และแนวโน้ม ปี 2568

ภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรมไทย ปี 2567 เมื่อพิจารณาจากดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) คาดว่าจะลดลงร้อยละ 1.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นไปตามการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ในหลายภูมิภาคที่ยังคงยืดเยื้อ สภาพภูมิอากาศแปรปรวน และภาวะโลกร้อน ทั้งนี้ อุตสาหกรรมสำคัญที่ชะลอตัวในปี 2567 อาทิ ยานยนต์ การผลิตปรับตัวลดลงจากสินค้ารถบรรทุกปีคอป และรถยนต์นั่งขนาดเล็ก เป็นหลัก ตามการชะลอตัวของตลาดในประเทศ ประกอบกับหนี้สินภาคครัวเรือนอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้สถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ชิ้นส่วนและแผ่นวงจรอิเล็กทรอนิกส์ การผลิตลดลงจาก Integrated Circuits (IC) และ Printed Circuit Board Assembly (PCBA) เป็นหลัก ตาม การชะลอตัวของตลาดส่งออกอิเล็กทรอนิกส์ และผลกระทบจากเทคโนโลยีที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ในอุตสาหกรรมเกี่ยวเนื่อง เช่น อุตสาหกรรมยานยนต์ เป็นต้น และ คอนกรีต ปูนซีเมนต์ และปูนปลาสเตอร์ คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ต่อพ่วง การผลิตลดลง ตามการชะลอตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับโครงการ ของภาครัฐเริ่มดำเนินการได้ช้ากว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนจากงบประมาณที่ล่าช้า สำหรับ อุตสาหกรรมที่มี การขยายตัวใน ปี 2567 อาทิ ผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการกลั่นปิโตรเลียม การผลิตเพิ่มขึ้น จากการขยายตัวอย่าง ต่อเนื่องของการท่องเที่ยวเป็นหลัก อาหาร สัตว์ลำเค็ญรูป การผลิตเพิ่มขึ้น จากอาหารสัตว์เลี้ยงลำเค็ญรูป อาหารไก่ และอาหารสุกร เป็นหลัก เนื่องจากมีการขยายฐานลูกค้าในต่างประเทศมากขึ้น และ เครื่องจักรอื่นๆ ที่ใช้ งานทั่วไป การผลิตและการจำหน่ายเพิ่มขึ้นจากเครื่องปรับอากาศ เป็นหลัก ตามความต้องการที่มีมากขึ้นจากสภาพ อากาศทั่วโลกที่มีอุณหภูมิสูงขึ้น ส่งผลให้มีความต้องการสินค้าเครื่องปรับอากาศเพิ่มขึ้นมากในปัจจุบันและยังคง มีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งผู้ผลิตมีการพัฒนาคุณภาพสินค้าให้รองรับความต้องการของผู้บริโภคมากขึ้น

แนวโน้ม ปี 2568 ประเมินการดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) ปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 1.5 - 2.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุน (1) การค้าระหว่างประเทศของไทยกับคู่ค้าหลักมีทิศทางเติบโตอย่างต่อเนื่อง (2) ภาคการท่องเที่ยวและ ภาคบริการมีทิศทางขยายตัวเพิ่มขึ้น (3) การลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง (4) ภาครัฐเร่งรัด การใช้จ่ายและการลงทุน รวมทั้งขับเคลื่อนมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่าง ๆ และ (5) การจัดทำข้อตกลงการค้าเสรี (FTA) กับประเทศคู่ค้าที่สำคัญ ทั้งนี้ ปัจจัยเฝ้าระวัง (1) ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ในหลายภูมิภาค (2) นโยบายเศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกา ภายใต้ประธานาธิบดี Donald Trump (4) ต้นทุนการผลิต ค่าครองชีพ หนี้สินภาคธุรกิจและครัวเรือนยังอยู่ในระดับสูง และ (4) สภาพภูมิอากาศแปรปรวน และภาวะโลกร้อน

อ้างอิงที่มา : รายงานสำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม

ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาสที่ 4 ปี 2567ขยายตัวดีขึ้น โดยรวมมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศจำนวน 97,413 หน่วย เพิ่มขึ้น 1.3% จากช่วงเดียวกันของปี ก่อน (YoY) เพิ่มขึ้นครั้งแรกในรอบ 8ไตรมาส แม้มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศยังลดลง ซึ่งมีจำนวน 275,563 ล้านบาท ลดลง -1.5% แต่ ถือเป็นการติดลบในอัตราที่ ลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

โดยการฟื้นตัวขึ้นได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ในการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองเหลือ 0.01%สำหรับที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท จากเดิมไม่เกิน 3 ล้านบาท ส่งผลให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ก่อนสิ้นสุดมาตรการในช่วงสิ้นปี 2567เป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะ ในกลุ่มอาคารชุดมีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 33,361 หน่วย เพิ่มขึ้น 13.9% คิดเป็นมูลค่า 84,481 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.6% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี ก่อน อย่างไรก็ตามหากเทียบกับการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศ ในปี 2567 พบว่ามีจำนวนหน่วย 347,799 หน่วย ลดลง -5.2% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี ก่อนโดยเป็นการโอนอาคารชุดจำนวน 116,439 หน่วย เพิ่มขึ้น 7.7% ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับอาคารชุดที่มีราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท ตามมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ที่เพิ่มขึ้น 9.1%ส่วนที่อยู่อาศัยแนวราบมีการโอนจำนวน 231,360 หน่วย ลดลง -10.6% ซึ่งลดลงทุกระดับราคา ด้านมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2567 มีมูลค่า 980,648 ล้านบาท ลดลง -6.3% โดยอาคารชุดมีมูลค่าการโอน 297,060 ล้านบาท ลดลง -2.5% เป็นการลดลงจากการโอนอาคารชุดในราคาต่ำกว่า 7 ล้านบาทขึ้นไป แต่ในขณะที่วงเงินไม่เกิน 7 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 4.9% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี ก่อน ขณะที่ที่อยู่อาศัยแนวราบมีมูลค่า 683,588 ล้านบาท ลดลง -7.9% ส่งผลให้ภาพรวมการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในไตรมาส 4 ปี 2567 มีมูลค่า 167,532 ล้านบาท ลดลง -5.6% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีมูลค่า 177,473 ล้านบาท ทำให้การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ในปี 2567 มีมูลค่า 587,344 ล้านบาท ลดลง -13.4% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566 ที่มีมูลค่า 678,347 ล้านบาท สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2568 คาดการณ์จะฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ ที่อยู่อาศัยประมาณ 353,389 หน่วย เพิ่มขึ้น 1.6% โดยเป็นการโอนอาคารชุดประมาณ 116,618 หน่วย เพิ่มขึ้น 0.2% และการโอนที่อยู่อาศัยแนวราบ ประมาณ 236,770 หน่วย เพิ่มขึ้น 2.3% ขณะที่ด้านมูลค่า การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภทประมาณ 994,545 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.4% โดยเป็นการโอนอาคารชุดมูลค่าประมาณ 298,363 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.4% และการโอนที่อยู่อาศัยแนวราบมูลค่าประมาณ 696,181 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.8% ซึ่งมีปัจจัยบวกมาจากภาวะเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มฟื้นตัวขึ้น จากมาตรการกระตุ้น

สรุปโครงการของบริษัทกับโครงการของผู้ประกอบการอื่นในพื้นที่บริเวณใกล้เคียงกัน

		โครงการ	ผู้ประกอบการ
บางซ่ง	ริชพาร์ค@บางซ่งสเตชัน	BANGKOK HORIZON	บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
		U delight	บริษัท แกรนด์ ยูนิค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
เตาปูน	ริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่น	THE TREE	บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
		ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่น	บริษัท ชีวาทัย จำกัด
ราชพฤกษ์	เดอะ ริชวิลล์ ราชพฤกษ์	ลภาวัน 19	บริษัท ลภาวัน จำกัด
		เวอร์ดีเคียน ราชพฤกษ์	บริษัท อีกริมล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
		Casa presto	บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
		ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	
สุขุมวิท105	เดอะริชบิชโฮม สุขุมวิท 105	ฟลอราวิลล์	บริษัท ฟลอราวิลล์ กรุ๊ป จำกัด
		LPN แบร์ริง	บริษัท แอลพีเอ็นดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
		PLEX บางนา	บริษัท เรียวเอสเสท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ไทรมา	ริชพาร์ค@เจ้าพระยา	Metro Riverfront	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)
		ดิคอนโด รัตนภิเษม	บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)
		ศุภาลัย ซิตี้ รีสอร์ท พระนั่งเกล้า	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)
		Aspire รัตนภิเษม	บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
สาทร-ตากสิน	เดอะริช สาทร-ตากสิน	ไบสท์	บริษัท อัลไบรท์ โฮลดิ้งส์ จำกัด
		The Room	บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
		Nye	บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)
ศรีนครินทร์	ริชพาร์ค@ทริปเปิลสเตชัน	The Base พระราม 9	บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)
		ลุมพินี เฟลส	บริษัท แอลพีเอ็นดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
		ศรีนครินทร์ - หัวหมาก สเตชัน	
		The Tree สุขุมวิท 71 - เอกมัย	บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด(มหาชน)
สุขุมวิท 3	เดอะริช@นานา	Asthor (Asoke)	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)
		The Esse (Asoke)	Singha Estate Public Company Limited
		Noble (เพลินจิต)	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
		HYDE 11	Grande Asset Hotels & Property Public Company Limited
วิสุทธิกษัตริย์	ดี เอท	Life Pinklao	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด(มหาชน)
		URBANO	บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด(มหาชน)
		LAZIO	บริษัท เอเชีย ธนสิน จำกัด
พหลโยธิน 59	ริชพาร์ค@เทอมินอล	โมดิส หลักสี่	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
		ไนท์บริดจ์ อินเตอร์เนชั่น	บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด
ศรีนครินทร์	เดอะริช พระราม9-ศรีนครินทร์	IDEO NEW RAMA9	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
		The Base Garden RAMA9	บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)
		The Tree หัวหมาก	บริษัท พญา เรียลเอสเตท จำกัด(มหาชน)
		Siamese พระราม 9	บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด

		โครงการ	ผู้ประกอบการ
เอกมัย ซอย 8	เดอะริช เอกมัย	PITI EKKAMAI	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
		XT EKKAMAI	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)
		MARU EKKAMAI	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
		IMPRESSION EKKAMAI	บริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
วุฒากาศ	ริชพอยท์ วุฒากาศ	METRO SKY @WUTTHAKAT	บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน)
		ALTITUDE UNICORN	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)
สวนหลวง ร.9	ริชตัน@สวนหลวง ร.9	Time home	บริษัท เอ็น แอล แอสเซ็ท จำกัด
		Unio Town	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
		Golden Town	บริษัท โกลเด้นท์ แลนด์ จำกัด (มหาชน)
		เฉลิมพระเกียรติ - สวนหลวง	
เพิ่มลิน	ริชตัน@เพิ่มลิน-ดอนเมือง	Pleno พหลโยธิน 54/1	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด(มหาชน)
		CASA City	บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ศักยภาพในการแข่งขันของบริษัท

บริษัทมีความเชื่อมั่นในโครงการของบริษัทที่จะสามารถแข่งขันได้กับโครงการของผู้ประกอบการอื่น เนื่องจากความมีศักยภาพในการแข่งขัน ดังนี้

ทำเลที่ตั้งของโครงการ

บริษัทให้ความสำคัญเป็นลำดับต้นๆ ในเรื่องของสถานที่และทำเลที่ตั้งของโครงการที่จะดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำเสนอต่อผู้บริโภค โดยจะต้องอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพ ใกล้สถานที่สำคัญ เช่น สถานศึกษา ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล เป็นต้น การเดินทางคมนาคมเป็นไปโดยสะดวก โดยในหลายๆ โครงการของบริษัท จะอยู่ใกล้แนวรถไฟฟ้าในปัจจุบันหรือที่จะดำเนินการก่อสร้างในอนาคต หรืออยู่ใกล้ทางขึ้นลงทางด่วนหรือถนนวงแหวนต่างๆ ทำให้บริษัทเชื่อมั่นว่าโครงการของบริษัทจะได้รับการตอบรับจากลูกค้า

การออกแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์

บริษัทดำเนินการออกแบบโครงการที่เน้นให้สามารถตอบสนองความต้องการและรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้บริโภค โดยจัดวางผังให้เหมาะสมกับทำเลพื้นที่ และจัดสรรพื้นที่ใช้สอยให้สามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มที่ ตอบรับความต้องการของตลาดที่มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา โดยโครงการของบริษัทจะให้มีการออกแบบโดยสถาปนิกชั้นนำที่มีชื่อเสียงและมีประสบการณ์เป็นที่ยอมรับในธุรกิจ

การบริหารความสัมพันธ์ลูกค้า

บริษัทกำหนดนโยบายการดำเนินธุรกิจ ที่จะต้องมุ่งเน้นสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า โดยการนำระบบการบริหารความสัมพันธ์ลูกค้า (Customer Relationship Management) มาใช้ในการบริหารกลุ่มลูกค้าทั้งลูกค้าเก่าและลูกค้าใหม่ โดยมีการเก็บฐานข้อมูลลูกค้าทุกราย และมีการสื่อสารกับลูกค้าเหล่านี้อย่างต่อเนื่อง ให้ลูกค้าได้เข้ามามีส่วนร่วมกับบริษัท อันเป็นการสร้างความสัมพันธ์อันดีในระยะยาว ซึ่งจะทำให้เกิดการแนะนำและบอกต่อเกี่ยวกับโครงการของบริษัทไปยังผู้บริโภคอื่นๆ ต่อไป

1.2.4 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัทได้มีการจัดตั้งบริษัทย่อย เพื่อทำธุรกิจบริการให้เช่าสถานที่ในคอนโด เป็นร้านค้าในคอนโดเนียม โดยได้เริ่มให้มีผู้เช่าบริการตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป

การจัดหาให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์เพื่อจำหน่าย

การจัดหาที่ดิน

บริษัทมีช่องทางการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการจากแหล่งต่างๆ หลายแหล่ง ได้แก่ การสืบทอดที่ดินโดยผู้บริหารของบริษัท ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มายาวนาน และมีสายสัมพันธ์อันดีกับผู้คนในแวดวงธุรกิจที่หลากหลาย หรือผู้ที่มีที่ดินในครอบครอง การจัดหาที่ดินจากนายหน้าค้าที่ดิน หรือการจัดหาที่ดินผ่านการประมูลทรัพย์สินจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ติดเป็นหลักประกันที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ หรือการประมูลทรัพย์สินจากกรมบังคับคดี เป็นต้น โดยบริษัทจะพิจารณาเลือกซื้อที่ดินที่ผ่านการพิจารณาถึงศักยภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินนั้นแล้วว่าสามารถพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น ผู้บริโภคมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในละแวกนั้น มีการพัฒนาสาธารณูปโภคในบริเวณนั้นเพียงพอ การเดินทางคมนาคมขนส่งมีความสะดวก เป็นต้น จากนั้นบริษัทจะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการทั้งทางด้านการตลาด การเงิน การก่อสร้าง หรือข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเมื่อผลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการแสดงให้เห็นว่ามีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ และสามารถสร้างผลตอบแทนในอัตราที่เหมาะสมได้ บริษัทจะกำหนดราคาซื้อและทำการเจรจาเพื่อซื้อที่ดินจากเจ้าของกรรมสิทธิ์นั้นต่อไป โดยนโยบายของบริษัทจะทำการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการทันที จะไม่ทำการซื้อที่ดินเพื่อรอเก็บไว้ เนื่องจากไม่ต้องการรับภาระต้นทุนการถือครองที่ดินโดยไม่จำเป็น ปัจจุบันบริษัทไม่มีที่ดินรอการพัฒนา (ศึกษารายละเอียดได้ในส่วนที่ 1 ข้อ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ) อย่างไรก็ตามบริษัทมุ่งมั่นที่จะเสาะหาที่ดินที่มีศักยภาพอย่างสม่ำเสมอโดยเมื่อบริษัทพบที่ดินที่มีศักยภาพและเหมาะสมต่อการพัฒนา บริษัทพร้อมที่จะดำเนินการพัฒนาที่ดินดังกล่าวต่อไป

ทั้งนี้ หากบริษัทมีการซื้อที่ดินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทจะปฏิบัติตามนโยบายการทำรายการระหว่างกัน

การจัดหาที่ปรึกษาความคุ้มงานก่อสร้าง

ในการพิจารณาคัดเลือกที่ปรึกษาความคุ้มงานก่อสร้าง บริษัทจะเปิดให้มีการประมูลเพื่อคัดเลือกจากบริษัทที่ปรึกษาประมาณ 2-3 รายให้ทำการยื่นข้อเสนอเข้ามายังบริษัทโดยบริษัทจะพิจารณาจากราคาที่เสนอ ผลงาน ประสบการณ์และความพร้อมในการทำงาน ประกอบการคัดเลือกโดยที่ปรึกษาความคุ้มงานก่อสร้างจะทำหน้าที่ให้คำปรึกษา ตรวจสอบคุณภาพและความถูกต้องในรายละเอียดขั้นตอน เทคนิค วิธีการทำงาน การติดตั้ง และทดสอบงานในระหว่างการก่อสร้างจนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ สำหรับโครงการแนวราบอาทิเช่น บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์/ทาวน์โฮมส์ บริษัทอาจไม่จำเป็นต้องว่าจ้างที่ปรึกษาความคุ้มงานก่อสร้างจากภายนอกก็ได้ เนื่องจากทีมงานภายในของบริษัทมีความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ในโครงการบางประเภท เช่น เดอะนิช บิซ โฮม สุขุมวิท 105 เป็นต้น สำหรับโครงการแนวสูงเกินกว่า 8 ชั้น หรืออาคารที่สูงเกิน 23 เมตรขึ้นไป เป็นอาคารที่จัดอยู่ในประเภทอาคารสูงตามนิยามในพรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งจะมีข้อกำหนดในการก่อสร้างอาคารที่เข้มงวดกว่า ไม่ว่าจะเป็นเรื่องระบบระบายอากาศ ระบบไฟฟ้า ระบบป้องกันเพลิงไหม้ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำทิ้ง ระบบประปาและระบบลิฟต์ ดังนั้นบริษัทจำเป็นต้องว่าจ้างที่ปรึกษาความคุ้มงานก่อสร้างจากภายนอกที่มีความเชี่ยวชาญ เพื่อประสานงานกับบริษัทผู้รับเหมาและการทำงานที่ตรวจสอบการก่อสร้างแทนบริษัทเพื่อให้การก่อสร้างเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด นอกจากนี้บริษัทจะว่าจ้างที่ปรึกษาความคุ้มงานก่อสร้างจากภายนอกตามอัตราที่ปล่อยกู้แก่บริษัทด้วยความประสงค์มา

การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทมีหน่วยงานภายในในการประสานงานเพื่อทำหน้าที่ติดต่อประสานงานเพื่อว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจากบริษัทภายนอก ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างหลักที่จะให้มีการประกวดราคาในทุกโครงการ โดยให้ผู้ยื่นเสนอราคา 3 รายขึ้นไป โดยบริษัทจะพิจารณาคัดเลือกจากหลักเกณฑ์ต่างๆ ได้แก่ ราคาที่เสนอ ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตที่ผ่านมา โดยเฉพาะผลงานที่มีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการของบริษัท ความเรียบร้อยของงานก่อสร้าง ความตรงต่อเวลาในการส่งมอบงาน รวมทั้งยังพิจารณาถึงความพร้อมในการทำงานและสถานะการเงินของบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง ประกอบการคัดเลือก ทั้งนี้ ในอดีตที่ผ่านมาบริษัทไม่เคยมีกรณีพิพาทโดยตรงกับผู้รับเหมาก่อสร้าง

การจัดหาวัสดุก่อสร้างและสินค้าจำเป็นสำหรับการพัฒนาโครงการ

ในการจัดหาวัสดุก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ บริษัทจะให้ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างหลัก เช่น อิฐ หิน ปูน ทราย และเหล็ก เป็นต้น รวมทั้งจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้างดังกล่าวเองด้วย โดยบริษัทจะ

กำหนดคุณภาพและมาตรฐานของวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในโครงการให้ผู้รับเหมาก่อสร้างทราบ ซึ่งผู้รับเหมาก่อสร้างจะได้ทำการประเมินและคำนวณค่าวัสดุ ก่อสร้างที่ต้องใช้ทั้งหมดไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าจ้างรับเหมาก่อสร้าง ในขณะที่วัสดุก่อสร้างบางประเภทที่มีการใช้เป็นจำนวนมากในรูปแบบที่เหมือนกัน หรือสามารถนับจำนวนได้แน่นอน และมีราคาต่อหน่วยค่อนข้างสูง บริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบจัดหาเอง เช่น เสาเข็ม ลิฟต์ สุขภัณฑ์ เครื่องปรับอากาศ เครื่องกำเนิดไฟ เป็นต้น โดยบริษัทสามารถจัดหาได้จากผู้จัดจำหน่ายภายในประเทศทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทไม่มีนโยบายที่จะซื้อวัสดุก่อสร้างเป็นจำนวนมาก เก็บไว้เป็นสินค้าคงคลัง

ทั้งนี้ ในอดีตที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน บริษัทไม่มีการพึ่งพิงผู้จัดจำหน่ายหรือผู้รับเหมาก่อสร้างจากภายนอกเลยใดรายหนึ่งเป็นพิเศษ เนื่องจากบริษัทมีการติดต่อกับคู่ค้าที่เป็นผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้างประมาณ 10 ราย และมีความสัมพันธ์อันดีต่อกัน โดยไม่มีการซื้อจากผู้จัดจำหน่าย รายใดเป็นสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่าซื้อหรือจัดจ้างทั้งหมด ในขณะที่ในบางปีอาจมีการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างภายนอกซึ่งคิดเป็นสัดส่วนที่ ค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับมูลค่าซื้อหรือจัดจ้างรวม แต่ถือเป็นลักษณะธุรกิจปกติที่มีมูลค่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจำนวนที่สูงตามขนาดของโครงการ ซึ่งใน การว่าจ้างนั้นผู้รับเหมาก่อสร้างจะต้องทำหนังสือสัญญาค้ำประกันงานให้แก่บริษัทตามมูลค่าจ้างด้วยเพื่อสร้างความเชื่อมั่นในผลงานและการดำเนินการ ก่อสร้างให้แก่บริษัท โดยบริษัทสามารถเลือกพิจารณาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างภายนอกได้โดยการเปิดประมูลราคาจากผู้รับเหมาก่อสร้างภายนอกเสนอเข้า มา จึงทำให้ไม่มีการพึ่งพิงผู้รับเหมาก่อสร้างภายนอกเลยใดรายหนึ่งแต่อย่างใด

1.2.5 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2566 บริษัท มีทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจจำนวน 6,715.22 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นต้นทุนการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์จำนวน 6,277.11 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 423.78 ล้านบาท ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จำนวน 13.19 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 1.14 ล้านบาท (โปรดพิจารณารายละเอียดทรัพย์สินเพิ่มเติมในเอกสารแนบ 8 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและ รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน)

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีจำนวนหน่วยที่จอง ทำสัญญาซื้อขายแล้วแต่ยังมิได้อนกรรมสิทธิ์ของโครงการมีจำนวน 206 หน่วย คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 790 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดตามตาราง ดังนี้

โครงการ	มูลค่าโครงการ(ลบ.)	จำนวน(หน่วย)	ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	จำนวนหน่วยที่จองหรือทำสัญญาแล้วแต่ยังไม่ได้ส่งมอบ		ระยะเวลาที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์
				จำนวน(หน่วย)	มูลค่า(ลบ.)	
คอนโดมิเนียม						
ริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เชนจ์	1,849	735	100.00	-	-	
ริชพาร์ค@เจ้าพระยา	1,485	635	100.00	-	-	2568
ริชพาร์ค@ทริปเปิลสแตชั่น	3,111	1,089	100.00	-	-	2568
ริชพาร์ค เทอมินอล @ พหลโยธิน 59	1,660	563	100.00	5	15	2568
เดอะริช @ สาทร-ตากสิน	2,100	509	100.00	4	19	2568
เดอะริช@นานา	3,838	377	100.00	5	49	2568
ดี เอท คอลเลคชั่น	350	77	100.00	1	4	-

เดอะริช@พระรามเก้า-ศรีนครินทร์ ทริปเปิ้ลสแตนด์	2,124	558	100.00	7	26	2568
เดอะริช @ เอกมัย	3,408	492	-	24	216	2568
ริชพอยท์ @ วุฒากาศ	1,660	679	-	144	378	2568
ทาวนเฮ้าส์ / ทาวน์โฮม / โฮมออฟฟิศ/ บ้านทรงอิสระ						
เดอะริช บิซ โฮม สุขุมวิท 105	671	140	60.00	1	7	2568
เดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์	572	173	68.00	5	20	2568
เดอะริช อเวนิว	360	16	100.00	1	19	2568
ริชตัน@พัฒนาการ สวนหลวง	569	131	30	5	25	2568
ริชตัน@ดอนเมือง-เพิ่มสิน	503	163	25	4	13	2568
รวม	24,269	6,337		206	790	

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท มีบริษัทย่อยจำนวน 3 บริษัท และบริษัท ร่วม 1 บริษัท

บริษัทย่อย

1. บริษัท ริชชี ดีเวลลอปเม้นท์ 2016 จำกัด

ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาส่งหาริมทรัพย์เพื่อขาย
วันที่ก่อตั้ง	: 15 ธันวาคม 2559
ทุนจดทะเบียนจำนวน	: 31,000,000 บาท
ชนิดหุ้น	: หุ้นสามัญ
จำนวนหุ้น	: 310,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นละ	: 100 บาท
สัดส่วนการลงทุน	: ร้อยละ 99.97
โครงการที่อยู่ระหว่างเปิดขาย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	: โครงการริชพาร์ค เทอมินอล

2. บริษัท ริชชีเพลช เอกมัย จำกัด

ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาส่งหาริมทรัพย์เพื่อขาย
วันที่ก่อตั้ง	: 21 มกราคม 2562
ทุนจดทะเบียนจำนวน	: 1,000,000 บาท
ชนิดหุ้น	: หุ้นสามัญ
จำนวนหุ้น	: 10,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นละ	: 100 บาท
สัดส่วนการลงทุน	: ร้อยละ 99.97
โครงการที่อยู่ระหว่างเปิดขาย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	: โครงการเดอะริช@เอกมัย

3. บริษัท ริชเพลชพัฒนา 2562 จำกัด

ประเภทธุรกิจ	: ธุรกิจบริการจัดการทรัพย์สิน
วันที่ก่อตั้ง	: 12 ธันวาคม 2563
ทุนจดทะเบียนจำนวน	: 1,000,000 บาท
ชนิดหุ้น	: หุ้นสามัญ
จำนวนหุ้น	: 10,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นละ	: 100 บาท
สัดส่วนการลงทุน	: ร้อยละ 99.97
โครงการที่อยู่ระหว่างเปิดขาย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)	: โครงการริชพาร์ค เทอมินอล, โครงการเดอะริช@นานาชาติ, โครงการเดอะริช@พระรามเก้า-ศรีนครินทร์ ทริปเปิลสเตชัน

หมายเหตุ : ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 บริษัท ริชเพลชพัฒนา 2562 จำกัด มีโครงการที่ยังไม่ได้รับรู้อยู่ได้ 2 โครงการ คือ โครงการเดอะริช@นานาชาติ (เริ่มรับรู้รายได้ในเดือนกันยายน 2567) และโครงการเดอะริช@พระรามเก้า-ศรีนครินทร์ ทริปเปิลสเตชัน (คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้ไตรมาส 1 ปี 2566)

1. บริษัท เมดิگا บางกอก คลินิก จำกัด

ประเภทธุรกิจ	: คลินิกสุขภาพและความงาม
วันที่ก่อตั้ง	: 10 สิงหาคม 2565
ทุนจดทะเบียนจำนวน	: 5,000,000 บาท
ชนิดหุ้น	: หุ้นสามัญ
จำนวนหุ้น	: 10,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นละ	: 100 บาท
สัดส่วนการลงทุน	: ร้อยละ 25.00

โดยเป็นการร่วมลงทุนกับบริษัท บิวตี้ ดีไซน์ เซ็นเตอร์ จำกัด บริษัท วี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท อรรถบูรณ์สินทรัพย์ จำกัด โดยแต่ละบริษัท มีสัดส่วนการถือหุ้นอยู่ที่ร้อยละ 30.00 ร้อยละ 30.00 และร้อยละ 10.00 ตามลำดับ

2. บริษัท เดอะริช บีบี คลินิก จำกัด

ประเภทธุรกิจ	: คลินิกสุขภาพและความงาม
วันที่ก่อตั้ง	: 25 เมษายน 2567
ทุนจดทะเบียนจำนวน	: 5,000,000 บาท
ชนิดหุ้น	: หุ้นสามัญ
จำนวนหุ้น	: 1,000,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นละ	: 5 บาท
สัดส่วนการลงทุน	: ร้อยละ 49.99

1.4 ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 2,108,322,777 บาท เรียกชำระแล้วทั้งสิ้น 1,628,322,777 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,628,322,777 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ณ วันปิดทะเบียนล่าสุด วันที่ 15 มีนาคม 2567 มีดังนี้

ลำดับ	ชื่อบุคคล/นิติบุคคล	จำนวนหุ้น	ร้อยละ ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1	ดร.อาภา อรรถบูรณ์วงศ์	500,353,880	30.73
2	นายชัยสิทธิ์ วิริยะเมตตากุล	165,400,000	10.16
3	น.ส. พิษญา ตันโส	81,035,422	4.98
4	น.ส. สุณี สกดินันท์	69,486,150	4.27
5	บริษัท อรรถบูรณ์สินทรัพย์ จำกัด	68,718,697	4.22
6	บริษัท โรงพยาบาลวิภาวดี จำกัด (มหาชน)	65,000,000	3.99
7	นาย สมศักดิ์ อรรถบูรณ์วงศ์	40,622,606	2.49
8	นาย พิจิตต์ วิริยะเมตตากุล	33,900,000	2.08
9	นายสุจิน ชูวงศ์เลิศสกุล	32,281,138	1.98
10	น.ส. ภัทษา ทักษิณานันทกุล	31,302,300	1.92
รวม		1,088,100,193	66.82

หมายเหตุ : 1/ กลุ่มอรรถบูรณ์วงศ์ ได้แก่ ดร.อาภา อรรถบูรณ์วงศ์ บริษัท อรรถบูรณ์สินทรัพย์ จำกัด นายสมศักดิ์ อรรถบูรณ์วงศ์ และนางสาวพิษญา ตันโส โดยกลุ่มอรรถบูรณ์วงศ์ถือหุ้นในบริษัทรวมจำนวน 632,471,055 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 42.56 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท มีหุ้นกู้ที่ยังไม่ถึงกำหนดไถ่ถอนมูลค่าค้างรวม ซึ่งทั้งหมดเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยให้ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้	วันออกหุ้นกู้	มูลค่า ณ วันออก หุ้นกู้ (ล้านบาท)	มูลค่าคงค้าง(ล้าน บาท)	วันครบกำหนด ไถ่ถอนหุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
RICHY255A	10 พ.ย. 65	180	170.640	10 พ.ค. 68	7
RICHY253A	2 มี.ค. 66	200	173	2 มี.ค. 68	7
RICHY255B	12 พ.ค. 66	267.80	267.80	12 พ.ค. 68	7
RICHY259A	29 ก.ย. 66	275.20	266.944	29 มี.ย. 68	7
RICHY263A	13 มี.ย. 67	537	503.613	13 มี.ค. 69	7.1
RICHY268A	8 ส.ค. 67	150.80	146.276	7 ส.ค. 69	7.1
รวม		1,610.80	1,534.273		

ที่มา: ข้อมูลจาก ThaiBMA

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40.00 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการ และหลังหักเงินสำรองต่างๆ ทุกประเภทตามที่กฎหมายและบริษัทได้กำหนดไว้และการจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อการทำงานตามปกติของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท สภาพคล่องของบริษัท แผนการขยายธุรกิจ ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นใดในอนาคตและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทตามที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทเห็นสมควร และการดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น โดยมีรายละเอียดการจ่ายเงินปันผลย้อนหลังดังนี้

อัตราส่วนทางการเงิน	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	0.1280	0.011	-0.042	-0.038
อัตราเงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	0.0037	0.0351	ไม่จ่ายเงินปันผล	ไม่จ่ายเงินปันผล
อัตราการจ่ายเงินปันผลต่อกำไรสุทธิ (%)	2.86	84.19	ไม่จ่ายเงินปันผล	ไม่จ่ายเงินปันผล



2

ปัจจัย ความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจของบริษัทที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานและผลประกอบการของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ และแนวทางในการป้องกันความเสี่ยงสามารถสรุปได้ ดังนี้

2.1 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทประกอบธุรกิจในตลาดหลักทรัพย์ที่มีการแข่งขันสูง

ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 4 ปี 2567 ในกรุงเทพฯ – ปริมาณทูลศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานจากข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) พบว่าในไตรมาส 4 ปี 2567 ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมาณมีค่าดัชนีเท่ากับ 159.9 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)

การเพิ่มขึ้นดังกล่าวสะท้อนถึงต้นทุนการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้น โดยเฉพาะค่าที่ดินในบริเวณตามแนวรถไฟฟ้าที่มีผู้ใช้บริการจำนวนมาก เช่น รถไฟฟ้า BTS สายสีลม และรถไฟฟ้า MRT สายสีน้ำเงิน เมื่อแยกตามพื้นที่ พบว่าราคาห้องชุดในกรุงเทพฯ ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 ขณะที่ในจังหวัดปริมาณ (สมุทรปราการ และนนทบุรี) ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ท่าเลที่มีราคาห้องชุดใหม่ปรับเพิ่มขึ้นมากที่สุดในกรุงเทพฯ ได้แก่ ย่านห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง ในกลุ่มราคา 3.01-5.00 ล้านบาท ส่วนในพื้นที่ปริมาณ ได้แก่ ย่านสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ ในกลุ่มราคา 2.01-3.00 ล้านบาท

จากสภาวะการตลาดในปี 2567 มีข้อสังเกตว่าการปรับเพิ่มขึ้นของดัชนีราคาห้องชุดในจังหวัดปริมาณดัชนีที่ปรับเพิ่มขึ้นเป็นสัญญาณว่าต้นทุนและอุปสงค์ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงขับเคลื่อนราคาขายให้สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อตลาดจิตใจของผู้บริโภคในระยะยาวทำให้ ปี 2567 ส่งผลให้บริษัทต้องเผชิญภาวะการแข่งขันด้านราคาเป็นอย่างมาก

2.2 ความเสี่ยงที่บริษัทรับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคอนโดมิเนียมเป็นหลัก

บริษัทมีรายได้หลักมาจากการประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคอนโดมิเนียม โดยนับตั้งแต่จัดตั้งบริษัทจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้พัฒนาโครงการทั้งสิ้น 19 โครงการ เป็นโครงการที่พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมจำนวน 14 โครงการ ซึ่งได้ขายและปิดโครงการแล้ว 4 โครงการ คือ ริชทาวน์เวอร์เพอร์เฟกชัน,โครงการเลอริชรัชดา-สุทธิสาร,โครงการเลอริช@อารีย์สเตชั่น,โครงการริชพาร์ค-บางซื่อ โครงการพร้อมโอน 8 โครงการ ได้แก่ ริชพาร์ค เทอมินอล,ดิเอท คอลเลคชั่น ,ริชพาร์ค เตาปูน,ริชพาร์ค เจ้าพระยา,ริชพาร์ค ทริปเปิ้ลสเตชั่น ,เดอะริช@สาทร ดากลิน, เดอะริช@นานา, เดอะริช พระรามเก้า – ศรีนครินทร์ และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 1โครงการ คือ ริชพอยท์ วุฒากาศ และอีก 1 โครงการ เดอะริช@เอกมัย จะลดการก่อสร้าง โดย สำหรับงวด 12 เดือน ปี 2567 รายได้พึงพึงจากคอนโดมิเนียมเป็นสัดส่วนกว่าร้อยละ 89.23 ของรายได้รวมอสังหาริมทรัพย์ จึงอาจทำให้บริษัทอาจจะมีความเสี่ยงหากตลาดคอนโดมิเนียมเกิดภาวะอืดตัวและมีการถดถอยซึ่งอาจจะกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม บริษัทไม่ได้มีความชำนาญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมอย่างเดียว แต่มีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการประเภทแนวราบ อาทิเช่น โครงการบ้านเดี่ยว เดอะริชวิลล์ บางบัวทอง ซึ่งประสบความสำเร็จในการขายจนปิดโครงการ และปัจจุบันมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภททาวน์เฮาส์/ทาวน์โฮม 5 โครงการ คือ โครงการเดอะริช บิชโฮม สุขุมวิท 105, โครงการเดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์,โครงการเดอะริช อเวนิว,โครงการ ริชตัน สวนหลวง-พัฒนาการ และ โครงการ ริชตัน ดอนเมือง-เพิ่มสิน ซึ่งในปี 2567 การรับรู้รายได้จากส่วนแนวราบ คิดเป็น

94.29 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 10.76 ของรายได้รวมอสังหาริมทรัพย์ นอกเหนือจากคอนโดมิเนียม และรายได้แนวราบแล้ว ปัจจุบันบริษัทยังได้มีพัฒนาธุรกิจใหม่ คือธุรกิจให้เช่า และ บริการ ซึ่งในปี 2567 มีการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ โดยเพิ่มขึ้น 192.45 ล้านบาท จากปี 2566 หรือ ร้อยละ 73.18 เมื่อเทียบกับปี 2566 ส่งผลให้บริษัทมีรายได้อย่างต่อเนื่อง และเป็นการช่วยกระจายความเสี่ยงที่เกิดจากธุรกิจคอนโดและแนวราบชะลอตัว

สัดส่วนรายได้จากคอนโดมิเนียมต่อรายได้รวมปี 2565 - ปี 2567 (หน่วย :ล้านบาท)

โครงการ	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	866.13	676.48	875.83
อาคารชุดพักอาศัย	781.87	571.45	781.54
-เลอริช พระราม 3	-	2	-
-เดอะริช สาทร-ตากสิน	20.31	12.48	53.47
-ริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่น	40.77	10.37	7.66
-ริชพาร์ค@เจ้าพระยา	97.67	21.14	13.16
-ริชพาร์ค@ทริปเปิ้ลสแตชั่น	192.60	34.04	2.60
-ดิเอท คอลเลคชั่น	19.20	3.40	3.18
-ริชพาร์ค เทอร์มินอล@พลโยธิน59	154.00	90.75	45.04
-เดอะริช นานา	108.15	222.44	299.98
-เดอะริช พระราม 9 – ศรีนครินทร์	149.17	174.83	75.20
-ริชพอร์ท - วุฒากาศ	-	-	281.25
ทาวนโฮม	84.26	105.03	94.29
-เดอะริช บีชโฮม สุขุมวิท 105	5.4	20.11	11.18
-เดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์	27.94	17.55	8.39
-เดอะริช อเวนิว@ตำราภักดิ์	-	-	21
-ริชตัน เฟมิลิน – ดอนเมือง	18.61	9.60	-
-ริชตัน สวนหลวง-พัฒนาการ	32.31	57.77	53.72

ที่มา : บริษัท ริชเพลซ 2002 จำกัด (มหาชน)

2.3

ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการขึ้นอยู่กับความสำเร็จของโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและรอรับรู้อยู่ได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์จำนวนทั้งสิ้น 1 โครงการประกอบด้วยโครงการริชพอทย์@วุฒากาศ นอกจากนี้บริษัทอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับรู้ผลประกอบการตามที่คาดไว้ หากมีความไม่แน่นอนของการก่อสร้างหรือความสำเร็จจากการพัฒนาโครงการ ซึ่งความสำเร็จในการพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท จะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ประกอบด้วย ความเพียงพอของเงินทุนสำหรับหมุนเวียนในการพัฒนาโครงการ ภาวะตลาดของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และเศรษฐกิจในประเทศไทย ราคาวัสดุก่อสร้าง ตลอดจนความเชื่อมั่นของผู้ซื้อ เช่น อัตราดอกเบี้ยที่เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่มุ่งเน้นในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการติดตามและศึกษาภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่อาจมีผลกระทบในหลายๆ ปัจจัยเช่น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ การปรับเปลี่ยนกฎเกณฑ์ในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์โดยการออกมาตรการกำหนดอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value ratio) รวมถึงภาวะอุตสาหกรรมของอสังหาริมทรัพย์ เช่น จำนวนการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อที่อยู่อาศัย จำนวนคอนโดมิเนียมที่มีการโอน ความคืบหน้าของโครงการสร้างพื้นฐานของรัฐบาล เช่น ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน โครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูง อีกทั้ง ปัจจัยด้านอื่น ๆ ที่มีผลต่อความสำเร็จของโครงการ เช่น แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค เพื่อที่บริษัทจะสามารถวางแผนกลยุทธ์ที่สามารถปรับตัวกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมและตอบสนองความต้องการของตลาดได้อย่างทันทั่วถึง นอกจากนี้บริษัทยังมีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาการลงทุนพัฒนาโครงการแต่ละโครงการ (Feasibility study) โดยจะมีการศึกษา เก็บข้อมูล และวางแผนอย่างละเอียดรอบคอบ ตั้งแต่รายละเอียดของผลิตภัณฑ์ ทำเลที่ตั้ง ไปจนถึงจำนวนเงินลงทุนและผลตอบแทนที่รับจากการลงทุน

2.4

ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการในอนาคตไม่ตรงตามเป้าหมายเนื่องจากลูกค้าไม่โอนตามวันที่กำหนดไว้ในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีโครงการที่ลูกค้าทำการจอง / ทำสัญญาซื้อขายแล้วแต่ยังมิได้โอนกรรมสิทธิ์จำนวนทั้งสิ้น 206 หน่วย คิดเป็นมูลค่ารวม 790 ล้านบาทรวมทั้งหมด 15 โครงการ ซึ่งสัดส่วนหลักมาจาก โครงการ ริชพอทย์@วุฒากาศ จำนวน 378 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันโครงการเริ่มทยอยรับรู้อยู่ได้

จำนวนหน่วยที่ลูกค้าจอง/ทำสัญญาซื้อขายแล้วแต่ยังมิได้โอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

โครงการ	มูลค่าโครงการ(ลบ.)	จำนวน(หน่วย)	ความคืบหน้าในการก่อสร้าง	จำนวนหน่วยที่จองหรือทำสัญญาแล้วแต่ยังไม่ได้ส่งมอบ		ระยะเวลาที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์
				จำนวน(หน่วย)	มูลค่า(ลบ.)	
คอนโดมิเนียม						
ริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนจ	1,849	735	100.00	-	-	
ริชพาร์ค@เจ้าพระยา	1,485	635	100.00	-	-	
ริชพาร์ค@ทริปเปิลสเตรชั่น	3,111	1,089	100.00	-	-	
ริชพาร์ค เทอมินอล @ หลักสี่	1,660	563	100.00	5	15	2568
เดอะริช @ สาทร-ตากสิน	2,100	509	100.00	4	19	2568
เดอะริช@นานา	3,838	377	100.00	5	49	2568
ดี เอช คอลเลคชั่น	350	77	100.00	1	4	2568-
เดอะริช@พระรามเก้า-ศรีนครินทร์ ทริปเปิลสเตรชั่น	2,124	558	100.00	7	26	2568
เดอะริช @ เอกมัย	3,408	492	-	24	216	-
ริชพอยท์ @ วุฒากาศ	1,660	679	95	144	378	2568
ทาวน์เฮ้าส์ / ทาวน์โฮม / โฮมออฟฟิศ/ บ้านทรงอิสระ						
เดอะริช บิซ โฮม สุขุมวิท 105	671	140	60.00	1	7	2568
เดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์	572	173	68.00	5	20	2568
เดอะริช อเวนิว	360	16	100.00	1	19	2568
ริชตัน สวนหลวง -พัฒนาการ	569	131	30	5	25	2568
ริชตัน คอนเมือง-เพิ่มสิน	503	163	25	4	13	2568
รวม	24,269	6,337		206	790	

ที่มา : บริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน)

ความเสี่ยงจากความล่าช้าและคุณภาพผลงานของผู้รับเหมาก่อสร้างและการขาดแคลนแรงงาน

ในปี 2567 ที่ผ่านมาระบบงานการก่อสร้างเริ่มมีจำนวนมากขึ้น แต่ก็ยังมีความเสี่ยงกรณีผู้รับเหมาส่งมอบงานล่าช้าเนื่องจากผู้รับเหมาอาจไม่มีความชำนาญหรืออาจมีปัญหาด้านแคลนแรงงานช่างฝีมือหรือผู้รับเหมาส่งมอบงานให้ทันตามกำหนดเวลาแต่คุณภาพงานอาจไม่เป็นไปตามที่มาตรฐานที่

กำหนด ทำให้บริษัทไม่สามารถควบคุมต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพหรืออาจส่งผลกระทบต่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆให้แก่ลูกค้าได้ตรงตามกำหนด เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทมีนโยบายในการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างหลักที่จะให้มีการประกวดราคาในทุกโครงการ โดยให้มีผู้ยื่นเสนอราคา 3 รายขึ้นไป โดยบริษัทจะพิจารณาคัดเลือกจากหลักเกณฑ์ต่างๆ ได้แก่ ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตที่ผ่านมา โดยเฉพาะผลงานที่มีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการของบริษัท ความเรียบร้อยของงานก่อสร้าง ความตรงต่อเวลาในการส่งมอบงาน รวมทั้งยังพิจารณาถึงความพร้อมในการทำงานและสถานะการเงินของบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง

ทั้งนี้ ในอดีตที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน บริษัทไม่มีการพึ่งพิงผู้จัดจำหน่ายหรือผู้รับเหมาก่อสร้างจากภายนอกภายใต้รายหนึ่งเป็นพิเศษ เนื่องจากบริษัทมีการติดต่อกับคู่ค้าที่เป็นผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้างประมาณ 10 ราย และมีความสัมพันธ์อันดีต่อกัน โดยไม่มีการซื้อจากผู้จัดจำหน่ายรายใดเป็นสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่าซื้อหรือจัดจ้างทั้งหมด ในขณะที่ในบางปีอาจมีการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างภายนอกซึ่งคิดเป็นสัดส่วนที่ค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับมูลค่าซื้อหรือจัดจ้างรวม แต่ถือเป็นลักษณะธุรกิจปกติที่มีมูลค่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจำนวนที่สูงตามขนาดของโครงการ ซึ่งในการว่าจ้างนั้น ผู้รับเหมาก่อสร้างจะต้องทำหนังสือสัญญาค้ำประกันงานให้แก่บริษัทตามมูลค่าจ้างด้วยเพื่อสร้างความเชื่อมั่นในผลงานและการดำเนินการก่อสร้างให้แก่บริษัท โดยบริษัทสามารถเลือกพิจารณาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างภายนอกได้โดยการเปิดประมูลราคาจากผู้รับเหมาก่อสร้างภายนอกเสนอเข้ามา จึงทำให้ไม่มีการพึ่งพิงผู้รับเหมาก่อสร้างภายนอกภายใต้รายหนึ่งแต่อย่างใด

2.6 ความเสี่ยงจากผลการเปลี่ยนแปลงนโยบายการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์

การปรับตัวเพิ่มขึ้นและลดลง ของอัตราดอกเบี้ยจะเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้าลดลงเนื่องจากลูกค้าส่วนใหญ่จะมีการขอสินเชื่อสำหรับที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ดังนั้นการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการผ่อนชำระเงินจะทำให้วงเงินในการกู้ยืมจากสถาบันลดลงและส่งผลให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยลดลงด้วย นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยยังเป็นอีกปัจจัยสำคัญที่เป็นแรงจูงใจในการซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า เมื่อมีการปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่สูงขึ้นจะทำให้การตัดสินใจในการซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้าเป็นไปได้ยากขึ้นซึ่งจะทำให้เกิดการชะลอตัวในการตัดสินใจในการซื้อได้ อย่างไรก็ตามบริษัทได้มีการติดตามสภาพภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยที่อาจส่งผลกระทบต่ออัตราดอกเบี้ย ซึ่งทางบริษัทได้มีการจัดทำแผนการตลาดเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยและสามารถเลือกใช้แผนการตลาดที่เหมาะสมกับอัตราดอกเบี้ย ณ ขณะนั้นเพื่อที่จะเร่งอัตราการขายในกรณีที่ภาวะตลาดไม่เอื้ออำนวย ซึ่งจากประสบการณ์ที่ผ่านมา 20 ปีในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทได้เผชิญความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจในประเทศไทยที่มีผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทางบริษัทสามารถที่จะรับมือและจัดการกับการเปลี่ยนแปลงต่างๆได้เป็นอย่างดี

2.7 ความเสี่ยงจากกรณีที่บริษัทมีผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

ณ วันที่ 15 มีนาคม 2567 ได้ปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ปรากฏว่า รายชื่อผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกของบริษัท ได้แก่ กลุ่มบรรณบุรณวงศ์ เป็นถือหุ้นใหญ่ในบริษัท โดยมีสัดส่วนร้อยละ 37.44 นายชัยสิทธิ์ วิริยะเมตตากุล มีสัดส่วนร้อยละ 10.16 นางสาวพิชญา ตันโสธ มีสัดส่วนร้อยละ 4.98 นางสาวสุณี สดดินันท์ มีสัดส่วนร้อยละ 4.27 บริษัทโรงพยาบาลวิภาวดี จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนร้อยละ 3.99 นายพิจิตร วิริยะเมตตากุล มีสัดส่วนร้อยละ 2.08 นาย สุจินต์ ชววงศ์เลิศสกุล มีสัดส่วนร้อยละ 1.98 นางสาวณัฏฐา ทักษิณภัทกุล มีสัดส่วนร้อยละ 1.92 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว ดังนั้นบริษัทและผู้ถือหุ้นรายย่อยอาจมีความเสี่ยงจากการที่

กลุ่มบรรณารักษ์ สามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นเรื่องการแต่งตั้งกรรมการ หรือการขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นเรื่องที่กฎหมายหรือข้อบังคับบริษัทกำหนดให้ต้องได้รับเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุม

ผู้ถือหุ้น ฉะนั้นผู้ถือหุ้นรายอื่นอาจไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อถ่วงดุลอำนาจเรื่องที่กลุ่มบรรณารักษ์เสนอได้ อย่างไรก็ตามบริษัทได้มีการแต่งตั้งกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่านซึ่งเป็นประธานกรรมการ 1 ท่านและเป็นคณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 ท่าน เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบและพิจารณาเพื่อป้องกันการขัดแย้งที่อาจจะเกิดขึ้นและเพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการดำเนินงานของบริษัท

2.8 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางกฎระเบียบและกฎหมาย ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นปัจจัยหนึ่งที่สามารถมีผลกระทบต่อต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายของบริษัท ซึ่งถ้าหากไม่ได้มีการติดตามและศึกษากฎระเบียบอย่างครบถ้วนและให้เป็นปัจจุบันแล้วนั้นอาจจะทำให้บริษัทปฏิบัติไม่สอดคล้องกับกฎระเบียบที่ได้มีการปรับปรุงใหม่ และอาจมีผลกระทบต่อต้นทุนของบริษัทเนื่องจากต้องมีการแก้ไขดัดแปลงเพื่อให้เป็นไปอย่างถูกต้อง การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ อาทิเช่น พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งมีเนื้อหาที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานพัฒนาโครงการของบริษัท อาทิเช่น การกำหนดที่ดินจัดสรร การกำหนดพื้นที่ดินส่วนกลาง การกำหนดระเบียบชุมชน การประเมินรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมและผลการตรวจสอบสภาพอาคารสูง อย่างไรก็ตามทางบริษัทได้มีการศึกษาและติดตาม พระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว รวมถึงกฎระเบียบที่มีการปรับปรุงและที่เกี่ยวข้องต่างๆ อาทิเช่น การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือ โครงการขนส่งมวลชนต่างๆ (ที่อาจจะมีการเวนคืน) เพื่อที่จะให้บริษัทปฏิบัติตามข้อกำหนดอย่างถูกต้องอย่างสม่ำเสมอและไม่เกิดปัญหาในอนาคต ซึ่งการปฏิบัติดังกล่าวจะทำให้บริษัทปรับตัวและแก้ไขการดำเนินงานของบริษัทได้อย่างทันทั่วทั้งที่และ ไม่มีความจำเป็นที่จะต้องดัดแปลงแบบแผนของโครงการในภายภาคหน้าในกรณีของบริษัท ไม่ได้ติดตามการเปลี่ยนแปลงของกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นต้นเหตุให้เกิดค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้นแก่บริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ทำการศึกษา และติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะกฎหมายการที่มีผลกระทบโดยตรงกับบริษัท



3

การขับเคลื่อนธุรกิจ
เพื่อความยั่งยืน

บริษัทดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงความยั่งยืน โดยมีความรับผิดชอบต่อสังคมและคำนึงถึงประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย โดยมีเป้าหมายในการพัฒนาสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ และเป็นองค์กรที่ไวต่อการตอบสนอง เข้าใจถึงความต้องการแฝง (Unmet Need) ที่ซ่อนอยู่ของลูกค้าและพร้อมที่จะตอบสนองกับความต้องการนั้นๆ อย่างรวดเร็ว เพื่อส่งมอบชีวิตดีๆ ที่ลูกค้าเลือกเองได้ และสามารถดำเนินธุรกิจโดยทันต่อการเปลี่ยนแปลงของโลกและการเปลี่ยนแปลงของสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งหวังให้การดำเนินธุรกิจและการให้บริการของบริษัทจะเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาธุรกิจและสังคมในระดับสากล โดยเป็นแนวทางการพัฒนาที่ยั่งยืนที่พัฒนาร่วมกันไปทั้งมิติด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม

1. มีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนและสังคม

บริษัท ได้เล็งเห็นว่า การพัฒนาสังคมและชุมชนเพื่อความยั่งยืนมีความสำคัญยิ่งที่จะพัฒนาสังคมและชุมชนนั้นให้น่าอยู่อาศัย บริษัท จึงได้ดำเนินกิจกรรมเพื่อชุมชนและสังคมอย่างต่อเนื่อง ควบคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจ ภายใต้ความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคมโดยรวม โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

1. บริษัท มีนโยบายการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) อย่างชัดเจน และยึดถือปฏิบัติกันภายในองค์กร โดยจัดให้มีการพัฒนาสังคมในพื้นที่ต่าง ๆ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
2. ส่งเสริมให้พนักงานของบริษัท มีจิตสำนึกและความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม
3. เคารพต่อชนบทธรรมเนียม ประเพณี และวัฒนธรรมของแต่ละท้องถิ่นที่บริษัท เข้าไปดำเนินธุรกิจ
4. ดำเนินกิจกรรมเพื่อร่วมสร้างสรรค์สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ชุมชนที่บริษัท ตั้งอยู่มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ทั้งที่ดำเนินการเองและร่วมมือกับหน่วยงานของภาครัฐ ภาคเอกชน และชุมชน
5. ให้ความร่วมมือในกิจกรรมต่าง ๆ กับชุมชนโดยรอบในพื้นที่ ที่บริษัท เข้าไปดำเนินธุรกิจอยู่ตามควรแก่กรณี

2. ประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม รับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนร่วม (Stakeholders)

บริษัทมุ่งที่จะพัฒนาการเติบโตธุรกิจ ควบคู่พร้อมไปกับการส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคม โดยบริษัทคำนึงถึงการประกอบธุรกิจการแข่งขันอย่างเป็นธรรมที่อยู่ภายใต้กฎหมายและความเป็นจริยธรรม บริษัทมีมาตรการต่อต้านการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค โดยบริษัทมีนโยบายการตั้งราคาขายสินค้า(บ้านหรือห้องชุด)ของบริษัทจากการสำรวจราคาตลาด และตั้งราคาให้ผู้ซื้อและผู้ขายได้รับผลตอบแทนอย่างเป็นธรรมทั้งสองฝ่าย ซึ่งราคาดังกล่าวจะเป็นราคาที่บริษัทสามารถแข่งขันกับคู่แข่งในตลาดได้และสร้างความคุ้มค่าให้แก่ผู้บริโภคในขณะเดียวกัน ในส่วนของการส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในห่วงธุรกิจนั้น บริษัทให้ความสำคัญกับภาพลักษณ์และความน่าเชื่อถือในตัวของบริษัทเสมอมา โดยมีการปฏิบัติกับคู่ค้าของบริษัทอย่างเป็นธรรม ทั้งนี้การประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นจำเป็นต้องมีการทำธุรกิจกับผู้รับเหมาก่อสร้าง และที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างเป็นหลัก ซึ่งทางบริษัทเชื่อว่าการทำให้คู่ค้าบริษัทมีความเชื่อมั่นในตัวบริษัทเป็นปัจจัยสำคัญในการพัฒนาและเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัท ดังนั้น ตลอดการทำธุรกิจกับคู่ค้า บริษัทไม่เคยมีการละเมิดสัญญาระหว่างกันจนทำให้เกิดการฟ้องร้อง หรือชำระค่าผิดไม่ตรงตามที่สัญญากำหนดแต่อย่างใด นอกจากนี้ บริษัทยังมีโครงการรณรงค์การส่งเสริมและปลูกจิตใต้สำนึกให้เกิดความรับผิดชอบต่อสังคมต่าง ๆ เช่น การสนับสนุนให้ผู้บริหาร และพนักงาน ให้ใช้สินค้าและบริการที่ถูกต้องตามลิขสิทธิ์ และกฎหมาย เป็นต้น

3. ส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับของบริษัทมีคุณภาพชีวิตที่ดี มีจิตอาสา และปลูกฝังจิตสำนึกให้มีความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างต่อเนื่อง

ปลูกฝังจิตสำนึกให้พนักงานมีจิตสำนึกและทัศนคติที่ดี สร้างวัฒนธรรมองค์กรให้เป็นแบบอย่างที่ดี ไม่สนับสนุนการกระทำทุจริต มีการจัดให้รางวัลและผลตอบแทนแก่พนักงานอย่างเหมาะสม เมื่อพนักงานสามารถปฏิบัติงานด้วยความตั้งใจและความอดทนที่จะสะท้อนจากผลประเมินตัวชี้วัดความสำเร็จในการทำงาน ซึ่งบริษัทเชื่อว่าการให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมจะเป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญที่สามารถป้องกันและลดปัญหาการเกิดทุจริตในบริษัทได้ ตลอดจนจัดตั้งหน่วยงานที่อยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของฝ่ายทรัพยากรบุคคล เพื่อเป็นช่องทางสำหรับพนักงานในการรับฟังคำเรียกร้องเมื่อพบเห็นหรือมีข้อสงสัยที่อาจขัดต่อหลักจรรยาบรรณธุรกิจรวมไปถึงการรับเรื่องร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการกระทำทุจริต ซึ่งหน่วยงานดังกล่าวจะรับฟังด้วยความเป็นธรรมและเป็นกลางต่อทุกฝ่าย พร้อมทั้งมีการรักษาความลับของผู้ร้องเรียนเพื่อให้การดำเนินการสอบสวนเป็นไปอย่างราบรื่น และไม่ให้เกิดการกลั่นแกล้งต่อผู้ร้องเรียน



4

การวิเคราะห์
และคำอธิบาย
ของฝ่ายจัดการ



ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัท ริชเพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในพื้นที่ที่มีศักยภาพและทำเลใกล้แหล่งชุมชนเป็นหลัก โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าและพื้นที่ย่านชุมชน รายได้หลักทั้งหมดของบริษัทเป็นรายได้จากการขาย บ้านพร้อมที่ดิน อาคารชุดที่พักอาศัย ทั้งแนวราบและในแนวสูง (คอนโดมิเนียม) ที่ผ่านมามีโครงการที่พัฒนาเสร็จเรียบร้อยแล้ว 9 โครงการ ประกอบด้วย 1)โครงการดิ เอท คอลเลคชั่น 2)โครงการเดอะริช สาทร-ตากสิน 3)โครงการริชพาร์ค-เตาปูน 4)โครงการริชพาร์ค-เจ้าพระยา 5)โครงการริชพาร์ค-ทริปเปิ้ลสเตชั่น 6)โครงการริชพาร์ค-เทอร์มินอล 7)โครงการเดอะริช เฟลินจิต-นานา 8)โครงการเดอะริช อเวนิว 9) เดอะริช พระราม9-ศรีนครินทร์ ทริปเปิ้ลสเตชั่น นอกจากนี้ยังมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างอีกจำนวน 6 โครงการ คือ 1)โครงการเดอะริช บิชโฮม-สุขุมวิท 2)โครงการเดอะริชวิลล์-ราชพฤกษ์ 3)โครงการเดอะริช – เอกมัย 4)ริชพอยท์@วุฒากาศ 5) โครงการริชตัน@พัฒนาการ สวนหลวง 6) โครงการริชตัน@ดอนเมือง เพิ่มสิน

บริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากที่ได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้วและจะบันทึกต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ต้นทุนการก่อสร้างรวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องนั้น บริษัทจะบันทึกในสินทรัพย์ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จนเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว บริษัทจึงจะรับรู้รายได้ตามที่กล่าวข้างต้น

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของบริษัท - รายได้

รายได้ของบริษัท ประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่น โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้หลัก สัดส่วนรายได้ประเภทต่าง ๆ สามารถจำแนกได้ดังนี้

ตารางที่ 1 โครงสร้างรายได้

	งบการเงินตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2565 (ตรวจสอบ)		2566 (ตรวจสอบ)		2567 (ตรวจสอบ)	
	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	866.13	91.60	676.48	84.54	875.83	81.30
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	5.36	0.56	51.60	6.45	192.45	17.86
รายได้อื่น	74.09	7.84	72.09	9.01	9.06	0.84
รวมรายได้	945.58	100.00	800.17	100.00	1,077.34	100.00

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในงวดปี 2565 – 2567 เท่ากับ 866.13 ล้านบาท , 676.48 ล้านบาท และ 875.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 91.60 , ร้อยละ 84.54 และร้อยละ 81.30 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ปี 2566 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 676.48 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 เท่ากับ 189.65 หรือลดลงร้อยละ 21.90 ซึ่งเป็นผลมาจากสภาวะเศรษฐกิจที่ลดลง

ปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 875.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 เท่ากับ 199.35 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.47 ซึ่งเป็นผลมาจากสภาวะเศรษฐกิจที่ลดลง

	งบการเงิน (ตรวจสอบ)					
	2564		2565		2566	
	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน (ร้อยละ)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
อาคารชุดพักอาศัย						
- เดอะริช สาทร-ตากสิน	20.31	2.15	12.48	1.56	53.47	4.96
- เดอะริช พระราม 3	-	-	2.00	0.25	-	-
- ริชพาร์ค @ เตาปูนอินเตอร์เซนจ์	40.77	4.31	10.37	1.30	7.66	0.71
- ริชพาร์ค @ เจ้าพระยา	97.67	10.33	21.14	2.64	13.16	1.22
- ริชพาร์ค @ ทริปเปิ้ลสแตชั่น	192.60	20.37	34.04	4.25	2.60	0.24
- ดี เอท คอลเลกชั่น	19.20	2.03	3.40	0.42	3.18	0.30
- ริชพาร์ค เทอร์มินอล@พหลโยธิน59	154.00	16.29	90.75	11.34	45.04	4.18
- เดอะริช เฟลนิจิต-นานา	108.15	11.44	222.44	27.80	299.98	27.84
- เดอะริช พระราม 9 - ศรีนครินทร์	149.17	15.78	174.83	21.85	75.20	6.98
- ริชพอยท์ แอท บีทีเอส วุฒากาศ	-	-	-	-	281.25	26.11
ทาวโฮมส์						
- เดอะริชวิลล์ ราชพฤกษ์	27.94	2.95	17.55	2.19	8.39	0.78
- เดอะริช บีช โฮม สุขุมวิท 105	5.40	0.57	20.11	2.51	11.18	1.04
- ริชตัน สวนหลวง-พัฒนาการ	32.31	3.42	57.77	7.22	53.72	4.99
- ริชตัน เพิ่มสิน-ดอนเมือง	18.61	1.96	9.60	1.20	-	-
- เดอะริช อเวนิว@ตำราภรณ์	-	-	-	-	21.00	1.95
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	866.13	91.60	676.48	84.54	875.83	81.30
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	5.36	0.57	51.60	6.45	192.45	17.86
รายได้อื่นๆ	74.09	7.83	72.09	9.01	9.06	0.84
รายได้รวม	945.58	100	800.17	100	1,077.34	100

หมายเหตุ : รายได้อื่นๆ ได้แก่ รายได้จากการผลิตสัญญา,การเปลี่ยนสัญญาโอนสิทธิ์ รายได้ค่าเช่า และอื่นๆ

รายได้อื่น

รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าติดตั้งมิเตอร์น้ำ-ไฟ รายได้จากการผลิตสัญญา การเปลี่ยนสัญญาโอนสิทธิ์ และอื่น ๆ โดยรายได้จากการผลิตสัญญาคือ เงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ที่ลูกค้าชำระมาแล้วและรับรู้เป็นรายได้เนื่องจากการมีการผลิตสัญญาในภายหลังหรือลูกค้าไม่ปฏิบัติตามสัญญาจนเป็นเหตุให้ยกเลิกสัญญา หรือเมื่อลูกค้าไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ภายในระยะเวลาที่กำหนดและไม่มีการโต้แย้งใด ๆ จากลูกค้า ในปี 2565 – 2567 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 74.09 ล้านบาท , 72.09 ล้านบาท และ 9.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.83, ร้อยละ 9.01 และร้อยละ 0.84 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ปี 2566 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 72.09 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 เท่ากับ 2 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 2.70 เป็นผลมาจากรายได้จากการพิตสัญญาลดลง

ปี 2567 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 9.06 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 เท่ากับ 63.03 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 87.43 เป็นผลมาจากรายได้จากดอกเบียรับลดลง

ตาราง 3 รายได้อื่น

ลำดับ	รายการ	2565		2566		2567	
		(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ
1	รายได้ค่าติดตั้งมิเตอร์น้ำ - ไฟ	0.12	0.16	0.06	0.08	0.03	0.33
2	รายได้ค่าเปลี่ยนสัญญา	0.00	0.00	0.00	0.00	0.08	0.88
3	รายได้จากการพิตสัญญา	54.09	73.01	2.23	3.09	1.56	17.22
4	ดอกเบียรับ	3.68	4.97	59.72	82.85	4.92	54.30
5	อื่น ๆ	16.20	21.86	10.08	13.98	2.47	27.27
รวมทั้งหมด		74.09	100.00	72.09	100.00	9.06	100.00

รายได้รวม

บริษัทมีรายได้รวมในปี 2565 - 2567 เท่ากับ 945.58 ล้านบาท 800.17 ล้านบาท และ 1,077.34 ล้านบาทตามลำดับ

ปี 2565 บริษัทมีรายได้รวมลดลงจากปี 2564 เท่ากับ 455.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 32.52 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 509.38 ล้านบาทหรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 37.03 เมื่อเทียบกับปีก่อน

ปี 2566 บริษัทมีรายได้รวมลดลงจากปี 2565 เท่ากับ 145.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 15.38 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 189.65 ล้านบาทหรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 21.90 เมื่อเทียบกับปีก่อน

ปี 2567 บริษัทมีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2566 เท่ากับ 277.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.64 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 199.35 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 29.47 เมื่อเทียบกับปีก่อน และรายได้จากการให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้น 140.85 ลบ. หรือเพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 275.97 เมื่อเทียบกับปีก่อน

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์คือ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาโครงการที่รับรู้เป็นต้นทุนในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ต้นทุนขาย เงินเดือนและสวัสดิการฝ่ายก่อสร้าง ค่าสาธารณูปโภค และอื่นๆ

ในปี 2565 - 2567 บริษัทมีต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 561.69 ล้านบาท 411.11 ล้านบาท และ 557.02 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 64.85 ร้อยละ 60.77 และ ร้อยละ 63.60 ตามลำดับ

ปี 2565 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปี 2564 เท่ากับ 264.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.01 ซึ่งเป็นผลมาจากต้นทุนยอไดโนกรรมสิทธิ์ลดลงในปี 2565

ปี 2566 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปี 2565 เท่ากับ 150.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.81 ซึ่งเป็นผลมาจากยอไดโนกรรมสิทธิ์ลดลงในปี 2566

ปี 2567 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปี 2566 เท่ากับ 145.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.49 ซึ่งเป็นผลมาจากยอดโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นในปี 2567

ตาราง 4 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

	2565		2566		2567	
	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ
ต้นทุนขาย	544.29	96.90	397.26	96.63	538.71	96.71
เงินเดือนและสวัสดิการ ฝ่ายก่อสร้าง	0.14	0.02	0.29	0.07	0.11	0.02
ค่าสาธารณูปโภค	0.21	0.04	0.07	0.02	0.09	0.02
อื่นๆ	17.05	3.04	13.49	3.28	18.11	3.25
รวมต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	561.69	100	411.11	100	557.02	100
อัตราส่วนร้อยละต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้จากการขาย		64.85		60.77		63.60

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัท ประกอบด้วย เงินเดือนพนักงานขาย ค่านายหน้า ค่าบริหารโครงการ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลาง และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขายอื่น ซึ่งค่านายหน้า คือค่าคอมมิชชั่นที่บริษัทจ่ายให้แก่พนักงานขายและพนักงานอื่นในบริษัทตามยอดขายของบริษัท โดยค่านายหน้าจะจ่ายเป็นรายไตรมาส ค่าบริหารโครงการคือ ค่าจ้างขายโครงการต่างๆ ของบริษัทที่จ่ายให้แก่บริษัทที่รับจ้างขายโครงการ และค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ประกอบด้วย ค่าโฆษณา และค่ากิจกรรมในการจัดแสดงสินค้า สำหรับค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลาง คือ ค่าใช้จ่ายที่บริษัทต้องจ่ายชำระค่าพื้นที่ส่วนกลางสำหรับห้องส่วนที่ยังขายไม่หมดให้กับนิติบุคคลของอาคารชุดดังกล่าว ส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขายอื่น ได้แก่ ค่าภาษีป้าย และค่าใช้จ่ายสำนักงาน วัสดุสิ้นเปลือง เป็นต้น

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับงวดปี 2565 –2567 มีจำนวน 167.25 ล้านบาท , 194.43 ล้านบาท และ 237.41 ล้านบาทคิดเป็นอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละ 19.31 ร้อยละ 24.30 และร้อยละ 22.04 ตามลำดับ

ปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายลดลงจากปี 2564 จำนวน 14.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 7.90 ปัจจัยหลักมาจากบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง จึงมีค่าใช้จ่ายต่างๆลดลง โดยมีค่าภาษีธุรกิจเฉพาะลดลง 14.69 ล้านบาท , ค่าบริหารการขายลดลง 16.08 ล้านบาท

ปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 27.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.25 ปัจจัยหลักมาจากบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง ทำให้มีค่าบริหารการขายเพิ่มขึ้น 31.11 ล้านบาท

ปี 2567 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 42.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.11 ปัจจัยหลักมาจากบริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น ทำให้มีค่าบริหารการขายเพิ่มขึ้น 19.41 ล้านบาท

ตาราง 5 ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขาย	2564		2565		2566	
	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ
เงินเดือนและสวัสดิการพนักงานขาย	19.22	11.49	20.13	10.35	20.02	8.43
ค่าสาธารณูปโภคการขาย	1.28	0.77	2.73	1.40	1.50	0.63
ค่าภาษีและธรรมเนียมการค้า (ขาย)	25.67	15.35	25.67	13.20	19.87	8.37
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	34.22	20.46	25.44	13.08	31.92	13.45
ค่าคอมมิชชั่น	2.52	1.51	1.71	0.88	1.85	0.78
ค่าบริหารการขาย	4.54	2.71	35.65	18.34	55.06	23.19
ค่าโฆษณาและค่าจัดงานแสดง	30.01	17.94	30.31	15.59	28.89	12.17
ค่าใช้จ่ายส่วนกลางและสำนักงาน	35.68	21.33	35.81	18.42	37.92	15.97
ค่าใช้จ่ายอื่น	14.11	8.44	16.98	8.74	40.38	17.01
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	167.25	100.00	194.43	100.00	237.41	100.00
อัตราส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขาย		19.31		24.30		22.04

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัท ได้แก่ เงินเดือนพนักงาน สวัสดิการและผลประโยชน์พนักงานอื่น ค่าสาธารณูปโภคค่าบริการต่างๆ และค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ

ตาราง 6 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2564		2565		2566	
	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ
เงินเดือน สวัสดิการและผลประโยชน์พนักงาน	30.61	49.65	25.53	46.96	22.00	50.09
ค่าสาธารณูปโภค	0.09	0.15	1.09	2.01	0.82	1.87
ค่าบริการ เช่น ค่าสอบบัญชี	2.14	3.47	14.27	26.25	4.43	10.09
ค่าเบี้ยประชุม	0.90	1.46	0.99	1.82	0.77	1.75
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ	27.91	45.27	12.48	22.96	15.90	36.20
รวม ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	61.65	100.00	54.36	100.00	43.92	100.00
อัตราส่วนร้อยละค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขาย		7.12		6.79		4.08

ในปี 2565 – 2567 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 61.65 ล้านบาท , 54.36 ล้านบาท และ 43.92 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละ 7.12 ร้อยละ 6.79 และร้อยละ 4.08 ตามลำดับ

ในปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายบริหารเพิ่มขึ้นจากปี 2564 เท่ากับ 1.93 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 3.23 เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น

ในปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายบริหารลดลงจากปี 2565 เท่ากับ 7.29 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 11.82 เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง

ในปี 2567 บริษัทมีค่าใช้จ่ายบริหารลดลงจากปี 2566 เท่ากับ 10.44 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 19.21 เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง

กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้น ในปี 2565 – 2567 เท่ากับ 304.44 ล้านบาท 265.37 ล้านบาท และ 318.81 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 35.15 , 39.23 และ 36.40 ตามลำดับ ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้น เนื่องมาจากต้นทุนพัฒนาโครงการต่อหน่วยที่ลดลง และรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้น

กำไรสุทธิ และอัตรากำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไร(ขาดทุน)สุทธิในปี 2565 - 2567 เท่ากับ 13.24 ล้านบาท (61.93) ล้านบาท และ (67.92) ล้านบาทตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิ เท่ากับ ร้อยละ 1.41 ร้อยละ (7.74) และร้อยละ (6.30) เปรียบเทียบจากรายได้รวมตามลำดับ

ปี 2565 กำไรสุทธิเท่ากับ 13.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.41 ของรายได้รวม โดยมีกำไรสุทธิลดลงจากปี 2564 ซึ่งเป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง

ปี 2566 ขาดทุนสุทธิเท่ากับ (61.93 ล้านบาท) คิดเป็นร้อยละ (7.74) ของรายได้รวม โดยมีกำไร(ขาดทุน)สุทธิลดลงจากปี 2565 ซึ่งเป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง ,ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น และ ต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น

ปี 2567 ขาดทุนสุทธิเท่ากับ (67.92 ล้านบาท) คิดเป็นร้อยละ (6.30) ของรายได้รวม โดยมีกำไร(ขาดทุน)สุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2566 ซึ่งเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น และ ต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น

อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

ปี 2565 – 2567 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ ร้อยละ 0.44 , (2.13) และ (2.39) ตามลำดับ สำหรับปี 2565 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องจากบริษัทมีผลกำไรที่ลดลง สำหรับปี 2566 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุน สำหรับปี 2567 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุน

การวิเคราะห์ฐานะการเงินของบริษัท

สินทรัพย์

สินทรัพย์ของบริษัทส่วนใหญ่ คือ สินทรัพย์หมุนเวียน โดยเฉพาะรายการต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอัตราเฉลี่ยร้อยละ 86.43 ของสินทรัพย์ทั้งหมด ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย 1. ที่ดิน 2. การพัฒนาโครงการซึ่งทั้ง 2 รายการนี้ เป็นรายการสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงหรือประมาณร้อยละ 86.43 ของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 - 2567 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 7,085.41 ล้านบาท 6,901.36 ล้านบาท และ 6,800.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละลดลงร้อยละ 5.72 ,ลดลงร้อยละ 2.60 และลดลงร้อยละ 1.49 ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 7,085.41 ล้านบาทลดลงจากปี 2564 จำนวน 430.46 ล้านบาทหรือลดลงในอัตราร้อยละ 5.72 เป็นผลมาจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 6,901.36 ล้านบาทลดลงจากปี 2565 จำนวน 184.05 ล้านบาทหรือลดลงในอัตราร้อยละ 2.60 เป็นผลมาจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 6,800.26 ล้านบาทลดลงจากปี 2566 จำนวน 101.10 ล้านบาทหรือลดลงในอัตราร้อยละ 1.49 เป็นผลมาจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง

บริษัทไม่มีสินทรัพย์รายการลูกหนี้ เนื่องจากบริษัทจะรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นก่อนการโอนกรรมสิทธิ์จะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะของบริษัท และจะถูกรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ โดยต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายโดยตรงกับการพัฒนาโครงการซึ่งรวมทั้งดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง โดยจะตัดจ่ายเป็นต้นทุนขายตามอัตราส่วนรายได้ของแต่ละโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 - 2567 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 6,220.57 ล้านบาท , 6,022.06 ล้านบาท และ 5,877.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 87.79 , ร้อยละ 87.26 และ ร้อยละ 86.43 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 6,220.57 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 321.06 ล้านบาทหรือลดลงอัตราร้อยละ 4.91 เป็นผลมาจากการรับรู้ค่าก่อสร้างของโครงการเดอะริช นานา และโครงการเดอะริช พระราม 9 – ศรีนครินทร์ ทริปเปิ้ลส เตชั่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 6,022.06 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 198.51 ล้านบาทหรือลดลงอัตราร้อยละ 3.19 เป็นผลมาจากการโอนกรรมสิทธิ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 5,877.56 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 จำนวน 144.50 ล้านบาทหรือลดลงอัตราร้อยละ 2.40 เป็นผลมาจากตาราง 14.7 ดังนี้

ตาราง 7 ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการ

โครงการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ
เลอริช พระราม3	1.61	0.03	-	-	-	-
ริชพาร์ค@เตาปูนอินเตอร์เนชั่น	13.66	0.22	7.64	0.13	2.48	0.04
ริชพาร์ค@เจ้าพระยา	33.83	0.54	20.12	0.33	12.38	0.21
ริชพาร์ค@ทริปเปิ้ลส เตชั่น	27.14	0.44	9.24	0.15	7.21	0.12
เดอะริช สาทร ดากลิ้น	534.48	8.59	526.94	8.75	491.05	8.35
เดอะริช นานา	1,735.09	27.89	1,636.80	27.18	1,479.07	25.16
เดอะริช อเวนิว	203.58	3.27	203.48	3.38	183.78	3.13
ดิเอท คอลเลคชั่น	133.28	2.14	130.77	2.17	128.41	2.18

โครงการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ
ริชวิลล์ ราชพฤกษ์	178.81	2.87	170.21	2.83	157.48	2.68
เดอะริช บีชโฮม สุขุมวิท105	192.75	3.10	185.79	3.09	176.31	3.00
ริชพาร์ค เทอมินอล	456.30	7.34	404.44	6.72	391.05	6.65
เดอะริช พระราม9-ศรีนครินทร์ ทริปเปิ้ลสเตรชั่น	791.50	12.73	693.60	11.52	652.15	11.10
เดอะริช เอกมัย	885.54	14.24	894.24	14.85	893.85	15.21
ริชพอยท์ งามภาณุ	425.55	6.84	698.70	11.60	885.85	15.07
R7 พระราม 9	165.03	2.65	-	-	-	-
ริชตัน สวนหลวง-พัฒนาการ	243.31	3.91	230.38	3.82	206.78	3.52
ริชตัน@ดอนเมือง เพิ่มสิน	199.11	3.20	209.71	3.48	209.71	3.58
รวมต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6,220.57	100.00	6,022.06	100.00	5,877.56	100.00

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง

บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างให้แก่ผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้าง โดยจะจ่ายเงินให้ผู้ก่อสร้างในแต่ละโครงการก่อนดำเนินการก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565, 2566, 2567 บริษัทจ่ายเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเท่ากับ 13.17 ล้านบาท 18.59 ล้านบาท 7.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.19, ร้อยละ 0.27 และร้อยละ 0.11 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง 13.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 5.91 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 81.40 เนื่องจากมี โครงการริชพอยท์ งามภาณุ เริ่มดำเนินการก่อสร้างปี 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง 18.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 5.42 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 41.15 เนื่องจากมี โครงการริชพอยท์ งามภาณุ ยังคงดำเนินการก่อสร้างอยู่ในปี 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง 7.41 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 จำนวน 11.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 60.14 เนื่องจากมี โครงการริชพอยท์ งามภาณุ ยังคงดำเนินการก่อสร้างใกล้แล้วเสร็จในปี 2567

อุปกรณ์

อุปกรณ์ ได้แก่ อุปกรณ์สำนักงาน เครื่องตกแต่งสำนักงาน อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ ยานพาหนะ เป็นต้น แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 , 2566 และ 2567 บริษัทมีอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 10.85 ล้านบาท , 4.65 ล้านบาท และ 17.28 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 10.85 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 8.83 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 44.87 เนื่องจากการตัดบัญชีค่าเสื่อมราคาตามวิธีปกติ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 4.65 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 6.20 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 57.14 เนื่องจากการตัดบัญชีค่าเสื่อมราคาตามวิธีปกติ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 17.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 12.63 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 27.14 เนื่องจากการซื้อเฟอร์นิเจอร์เพื่อลงทุนเพิ่มขึ้นและการตัดบัญชีค่าเสื่อมราคาตามวิธีปกติ

หนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัทส่วนใหญ่เป็น 1) เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (ทั้งหมุนเวียนและไม่หมุนเวียน) และ 2) เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น ทั้งนี้ในบางปีบริษัทจะมีอัตราส่วนของหนี้สินหมุนเวียนต่อหนี้สินรวม จะเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ แต่ก็ไม่ส่งผลกระทบต่อการบริหารหนี้สินของบริษัทแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม บริษัทจะบริหารหนี้สินให้เป็นไปตามสัญญาการกู้ยืมเงิน เพื่อประสิทธิภาพในการบริหารกระแสเงินสดของกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 , 2566 และ 2567 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 4,106.34 ล้านบาท , 3,990.29 ล้านบาท และ 3,957.11 ล้านบาท คิดเป็นเป็นอัตราลดลงจากปี 2564 ร้อยละ 9.49 ลดลงจากปี 2565 ร้อยละ 2.83 และลดลงจากปี 2566 ร้อยละ 0.83

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 4,106.34 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 430.48 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 9.49 เนื่องจากบริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 3,990.29 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 116.05 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.83 เนื่องจากบริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 3,957.11 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 จำนวน 33.18 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 0.83 เนื่องจากบริษัทมีเจ้าหนี้การค้า และ เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลง

เจ้าหนี้การค้า

เจ้าหนี้การค้าหลักของบริษัทคือ เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 , 2566 และ 2567 เจ้าหนี้การค้าของบริษัทเท่ากับ 204.41 ล้านบาท 288.25 ล้านบาท และ 257.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.88 ร้อยละ 4.18 และ 3.79 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 1.30 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 0.64 ซึ่งเพิ่มขึ้นเนื่องจากมีโครงการริชพอย์ ภูเก็ต ก่อสร้างในปี 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 83.84 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 41.02 ซึ่งเพิ่มขึ้นเนื่องจากมีโครงการริชพอย์ ภูเก็ต ยังคงก่อสร้างอยู่ในปี 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าลดลงจากปี 2566 จำนวน 30.52 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 10.59 ซึ่งเพิ่มขึ้นเนื่องจากมีโครงการริชพอย์ ภูเก็ต ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2567

เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัท คือ เงินที่กู้ยืมกับสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัท และหุ้นกู้ที่มีอายุเกิน 1 ปี ขึ้นไป

ตาราง 8 เงินกู้ยืมระยะยาว

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ	(ล้านบาท)	ร้อยละ
- หุ้นกู้	1,055.50	88.55	912.98	82.09	647.42	49.73
-เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	136.52	11.45	199.13	17.91	654.32	50.27
รวม	1,192.02	100	1,112.11	100	1,301.74	100

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวเท่ากับ 1,192.02 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 50.36 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.41 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากหุ้นกู้ที่นำมาใช้ในการพัฒนาโครงการใหม่ที่เพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวเท่ากับ 1,112.11 ล้านบาทลดลงจากปี 2565 จำนวน 79.91 ล้านบาทหรือลดลงในอัตราร้อยละ 6.70 โดยเป็นการลดลงของเงินกู้ยืมจากหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวเท่ากับ 1,301.74 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 189.63 ล้านบาทหรือลดลงในอัตราร้อยละ 17.05 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมที่บริษัทกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทมีสถานะเป็นลูกหนี้และบริษัทมีการจ่ายดอกเบี้ยที่แตกต่างกันไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 46.24 ล้านบาท ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.5-7 ต่อปี เป็นการกู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีนับจากวันที่ทำสัญญากู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 5.03 ล้านบาท ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6-7 ต่อปี เป็นการกู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีนับจากวันที่ทำสัญญากู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 7.04 ล้านบาท ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6-7 ต่อปี เป็นการกู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีนับจากวันที่ทำสัญญากู้ยืมเงิน

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลทั่วไป

เงินที่บริษัทได้รับจากผู้ซื้อก่อนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ เช่น เงินจอง และเงินทำสัญญา จะบันทึกเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และถูกตัดเป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ ทั้งนี้ เงินจอง และเงินทำสัญญาคิดเป็นร้อยละ 5-10 ของราคาขายซึ่งขึ้นอยู่กับนโยบายในแต่ละโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลทั่วไปเท่ากับ 424.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 89.94 ล้านบาท หรือลดลงในอัตราร้อยละ 26.91 เหตุผลจากการมีการโอนกรรมสิทธิ์ของ โครงการริชตันสวนหลวง-พัฒนาการ และ ริชตันดอนเมือง-เพิ่มสิน และมีรับเงินจองสัญญาดาวน์โครงการริชพอทย์ วัฒนาภาค

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลทั่วไปเท่ากับ 383.58 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 40.61 ล้านบาท หรือลดลงในอัตราร้อยละ 9.57 เหตุผลจากการมีการโอนกรรมสิทธิ์ของ โครงการริชตันสวนหลวง-พัฒนาการ และ ริชตันดอนเมือง-เพิ่มสิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลทั่วไปเท่ากับ 208.51 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 จำนวน 175.07 ล้านบาท หรือลดลงในอัตราร้อยละ 45.64 เหตุผลจากการมีการโอนกรรมสิทธิ์ของ โครงการ ริชพอทย์ วัฒนาภาค

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า – บุคคลที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ไม่มีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า-บุคคลที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ไม่มีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า-บุคคลที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ไม่มีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า-บุคคลที่เกี่ยวข้อง

ตาราง 9 รายละเอียดการชำระเงินของโครงการที่ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

โครงการ	มูลค่า ที่ขายแล้ว (1)	จำนวนห้องที่ โอนแล้ว	มูลค่า ที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว(2)		มูลค่า ที่ขายแล้วคงเหลือ (3)=(1)-(2)		เงินที่ถึงกำหนด ชำระสะสม (4)=(5)+(6)		เงินที่ชำระสะสม (5)		เงินที่ค้างชำระสะสม (6)		คงเหลือจำนวน ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ (6) = (3)-(4)	
	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขาย แล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขาย แล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขาย แล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขาย แล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขาย แล้ว	ล้านบาท	ร้อยละของ มูลค่าที่ขาย แล้ว
ดีเอท คอลเลคชั่น-LR4	116	25	112	96.55	4	3.45	-	-	-	-	-	-	4	100
ริชพาร์ค เตาปูน – RK2	1,851	734	1,851	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ริชพาร์ค เจ้าพระยา – RK3	1,461	627	1,461	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ริชพาร์ค@ทริปเปิ้ลสเตรชั่น-RK4	3,101	1,087	3,101	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ริชพาร์ค เทอมินอล-RK5	1,019	337	1,004	98.53	15	1.47	-	-	-	-	-	-	15	100
เดอะริช สาทร ตากสิน –R1	1,279	318	1,260	98.51	19	1.49	-	-	-	-	-	-	19	100
เดอะริช@นานาชาติ –R2	1,263	122	1,214	96.12	49	3.88	-	-	-	-	-	-	49	100
เดอะริช อเวนิว-R4	91	4	72	79.12	19	20.88	1.6	8.42	-	-	1.60	8.42	17.40	91.58
เดอะริช พระราม9-ศรีนครินทร์ ทริปเปิ้ลสเตรชั่น – R5	1,219	265	1,193	97.87	26	2.13	3.8	14.62	1	3.85	2.80	10.77	22.20	85.38
เดอะริช เอกมัย – R6	216	-	-	-	216	100	-	-	-	-	-	-	216	100
ริชพอยท์ วุฒากาศ – RT1	671	117	293	43.67	378	56.33	178.51	47.22	10.66	2.82	167.85	44.40	199.49	52.78
เดอะริช บีช โฮม ราชพฤกษ์ –RV2	302	83	282	93.38	20	6.62	3.49	17.45	0.35	1.75	3.14	15.70	16.51	82.55
เดอะริช บีช โฮม สุขุมวิท105-RV3	412	77	405	98.30	7	1.70	-	-	-	-	-	-	7	100
ริชตัน @ สวนหลวง พัฒนาการ-RV4	179	35	154	86.03	25	13.97	13.82	55.28	6.18	24.72	7.64	30.56	11.18	44.72
ริชตัน @ คอนเมือง เมืองสิน-RV5	44	9	31	70.45	13	29.55	-	-	-	-	-	-	13.00	100
รวม	13,224	3,840	12,433		790		201.22		18.19		183.03		589.78	

หมายเหตุ R6 ยังไม่มีการโอนห้อง

ส่วนของผู้ถือหุ้นและอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ,2566 และ 2567 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท มีจำนวน 2,979.07 ล้านบาท , 2,911.07 ล้านบาท และ 2,843.15 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 42.05 และร้อยละ 42.18,ร้อยละ 41.81 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ การลดลงของส่วนของผู้ถือหุ้นนั้น เป็นผลมาจากผลประกอบการของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 0.02 ล้านบาท เป็นผลมาจากผลประกอบการและการจ่ายเงินปันผลที่บริษัทจ่ายเงินปันผลเงินสดหุ้นละ 0.00385 บาท ให้กับผู้ถือหุ้นในวันที่ 26 พฤษภาคม 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากปี 2565 จำนวน 68 ล้านบาท เป็นผลมาจากผลประกอบการของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากปี 2566 จำนวน 68 ล้านบาท เป็นผลมาจากผลประกอบการของบริษัท

การวิเคราะห์สภาพคล่อง		(หน่วย : ล้านบาท)		
	2565	2566	2567	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	572.21	343.87	215.20	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(33.71)	100.64	(31.54)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(704.75)	(415.67)	(127.64)	
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(166.25)	28.84	56.02	

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาในกิจกรรมดำเนินงานในปี 2565,2566 และ 2567 เท่ากับ , 572.21 ล้านบาท , 343.87 ล้านบาทและ 215.20 ตามลำดับ

ในปี 2564 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 442.43 ล้านบาทที่เพิ่มขึ้น เป็นผลมาจากบริษัทได้มีการขายโครงการที่ไม่มีภาระหนี้ ทำให้บริษัทได้รับกระแสเงินสดเข้ามาจำนวนที่สูงเมื่อเทียบกับปี 2563

ในปี 2565 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 572.21 ล้านบาทที่เพิ่มขึ้น เป็นผลมาจากบริษัทได้มีการขายโครงการที่ไม่มีภาระหนี้ ทำให้บริษัทได้รับกระแสเงินสดเข้ามาจำนวนที่สูงเมื่อเทียบกับปี 2564

ในปี 2566 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 343.87 ล้านบาทที่ลดลง เป็นผลมาจากบริษัทได้มีการขายน้อยลง ทำให้บริษัทได้รับกระแสเงินสดเข้ามาจำนวนที่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับปี 2565

ในปี 2567 บริษัทมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 215.20 ล้านบาทที่ลดลง เป็นผลมาจากบริษัทได้มีการขายน้อยลง ทำให้บริษัทได้รับกระแสเงินสดเข้ามาจำนวนที่น้อยกว่าเมื่อเทียบกับปี 2566

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน

ปี 2565 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน (33.71) ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง

ปี 2566 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 100.64 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีเงินสดรับจากโครงการ

ปี 2567 บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน (31.54) ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการซื้อเฟอร์นิเจอร์เพิ่มขึ้น

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ในปี 2565 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน (704.75) ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้นำเงินไปชำระหนี้มากขึ้น

ในปี 2566 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน (415.67) ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับเงินจากหุ้นกู้และสถาบันการเงิน เพื่อนำมาพัฒนาโครงการต่างๆ ที่มีอยู่

ในปี 2567 บริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน (127.64) ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับเงินจากหุ้นกู้และสถาบันการเงิน เพื่อนำมาพัฒนาโครงการต่างๆ ที่มีอยู่

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2565 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.38 เท่า และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.14 เท่า เนื่องจากบริษัทมีการออกหุ้นกู้เพิ่มเติมในปี 2565 จำนวน 1,455.00 ล้านบาท แต่ก็มีภาระหนี้จากโครงการที่รับรู้รายได้ในปี 2565

ในปี 2566 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.37 เท่า และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.11 เท่า ซึ่งลดลงหากเทียบกับปี 2565 เนื่องจากบริษัทมีการออกหุ้นกู้ลดลงในปี 2566 จำนวน 743 ล้านบาท และมีการชำระหนี้จากโครงการที่รับรู้รายได้ในปี 2566

ในปี 2567 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.39 เท่า และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.16 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นหากเทียบกับปี 2566 เนื่องจากบริษัทมีการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้นในปี 2567 จำนวน 687.80 ล้านบาท และมีการชำระหนี้จากโครงการที่รับรู้รายได้ในปี 2567

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในปี 2565 บริษัททำสัญญากับบริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด คิดค่าบริการ 2,068,000 บาท และในปี 2566 บริษัททำสัญญากับบริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด คิดค่าบริการ 2,068,000 บาท และในปี 2567 ทำสัญญากับบริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด คิดค่าบริการ 2,068,000 บาท (ค่าบริการเท่ากันกับปี 2566)

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในอนาคต

ปัจจัยเสี่ยงต่อการดำเนินงานส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินยังคงมีผลต่อเนื่องทั้งจากภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย มาตรการกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัย หรือ LTV (Loan to Value) ที่ทางธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ออกมาประกาศให้เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นไป ส่งผลต่อความต้องการบ้านที่อยู่อาศัยลดลง ทำให้ธุรกิจชะลอตัวลงได้ ตามทิศทางการดำเนินนโยบายการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย

การจัดหาที่ดินโครงการแนวโน้มนำปัจจัยเสี่ยงจัดหาแหล่งพัฒนาโครงการยากยิ่งขึ้น เช่น แนวรถไฟฟ้า โครงการภาครัฐหรือใกล้การคมนาคมที่สะดวกต่อคนเมือง ซึ่งมีผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวสูงขึ้น ทำให้เกิดการชะลอการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคโดยเฉพาะตลาดในกรุงเทพมหานคร

ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น แนวโน้มต้นทุนการดำเนินธุรกิจที่ปรับตัวสูงขึ้น เช่น ค่าจ้างแรงงาน ค่าวัสดุก่อสร้าง ราคาน้ำมันเชื้อเพลิง ค่าขนส่ง อาจเป็นผลกระทบต่อการส่งมอบงานของผู้รับเหมา ล้วนมีผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น



5 ข้อมูลทั่วไป และข้อมูล สำคัญอื่น



5.1 ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ออกหลักทรัพย์ บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบุคคลอ้างอิง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

5.1.1 บริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ออกหลักทรัพย์

ชื่อบริษัทที่ออกหลักทรัพย์	:	บริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) RICHY PLACE 2002 PUBLIC COMPANY LIMITED
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	667/15 อาคารอรุณบูรณ์ ชั้น 7 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร 10700
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107556000655
โทรศัพท์	:	0-2886-1816-7
โทรสาร	:	0-2886-1060
Website	:	www.richy.co.th
หุ้นสามัญ (ณ 31 ธันวาคม 2567)	:	2,108,322,777 หุ้น ราคาพาร์ หุ้นละ 1 บาท
ทุนจดทะเบียน (ณ 31 ธันวาคม 2567)	:	2,108,322,777 บาท
ทุนที่ชำระแล้ว (ณ 31 ธันวาคม 2567)	:	1,628,322,777 บาท
เลขานุการบริษัท	:	นางศรัณย์ธร ศรีสุนทร
โทรศัพท์	:	0-2886-1816-7
โทรสาร	:	0-2886-1060
อีเมลล์	:	saranthorn.s@richy.co.th

5.1.2 การลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจหลัก	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	ทุนที่ชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งทางตรงและทางอ้อม (ร้อยละ)	ที่ตั้งสำนักงาน	เงินที่ชำระสะสม (5)	โทรศัพท์
บริษัทย่อย (Subsidiaries)							
1. บริษัท ริชชี ดีเวลลอปเม้นท์ 2016 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	31.00	31.00	99.97	667/15 อาคารอรชรบวรบุรี ชั้น 7 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงอรุณอมรินทร์ เขต บางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร 10700	0-2886-1816-7	0-2886-1060
2. บริษัท ริชชีเพลซ เอกมัย จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1.00	1.00	99.97	667/15 อาคารอรชรบวรบุรี ชั้น 7 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงอรุณอมรินทร์ เขต บางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร 10700	0-2886-1816-7	0-2886-1060
3. บริษัท ริชชีเพลซพัฒนา 2562 จำกัด	ธุรกิจบริการจัดการทรัพย์สิน	1.00	1.00	99.97	667/15 อาคารอรชรบวรบุรี ชั้น 7 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงอรุณอมรินทร์ เขต บางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร 10700	0-2886-1816-7	0-2886-1060
บริษัทร่วม (Associate)							
1. บริษัท เมดิกา บางกอก คลินิก จำกัด	คลินิกสุขภาพและความงาม	5.00	5.00	1,546	5/17 ซอยสุขุมวิท 3 แขวง คลองเตยเหนือ เขตวัฒนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10110	098-969-5229	-

5.2 ข้อมูลทั่วไป

5.2.1 ข้อมูลทั่วไปของบุคคลอ้างอิงอื่นๆ

1. นักลงทุนสัมพันธ์

บริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน)

667/15 อาคารอรรถกุศล ชั้น 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุรรมิตรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร 10700

โทรศัพท์ 0-2886-1816-7 ต่อ 444 โทรสาร 0-2886-1060 website : www.richy.co.th

2. นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

93 ถนนรัชดาภิเษก แขวง ดินแดง เขต ดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ 0-2009-9000, 0-2009-9999 โทรสาร 0-2009-9991 website: www.set.or.th/tsd.

E-Mail: SETContactCenter@set.or.th

3. ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

บริษัท หลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด

87/2 อาคารซีอาร์ซี ออลซีซั่นเพลส ชั้น 12 ถนนวิภาวดี แขวงจตุรรมิตรินทร์ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ : 0-2672-5999, 0-2687-7000

4. ผู้สอบบัญชี

นางสาววันนิสา จามบัวทอง

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6838

บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด

เลขที่ 178 อาคารธรรมนิติ ชั้น 6 -7 ซอยเพิ่มทรัพย์ ถนนประชาชื่น แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ 10800

5. ที่ปรึกษากฎหมายสำหรับการเสนอขายหุ้นกู้ในครั้งนี้

บริษัท อารยา แอนด์ พาร์ทเนอร์ส จำกัด

973 อาคารพรสิรินทร์ ทาวเวอร์ ชั้น 6 ห้อง 6 จี ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทร 02-656-0606

6. ที่ปรึกษาทางการเงิน

- ไม่มี -

5.3 ข้อมูลสำคัญอื่น

5.3.1 ประวัติผิมนัดชำระหนี้เงินต้นหรือดอกเบี้ยของตราสารหนี้ หรือผิมนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือ สถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น 3 ปีย้อนหลัง

- ไม่มี -

5.3.2 ประวัติผิมนัดเงินไขในการปฏิบัติตามข้อกำหนดสิทธิ 3 ปีย้อนหลัง

- ไม่มี -

5.3.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัทไม่มีข้อพิพาททางกฎหมาย ซึ่งเป็นคดีหรือข้อพิพาทที่ยังไม่สิ้นสุด ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทอยู่ระหว่างการดำเนินคดี จำนวน 1 คดี สรุปได้ดังนี้

คดีหมายเลขดำที่ พ.2586/2564 ศาลแพ่งกรุงเทพใต้

ระหว่างบริษัท พรพรรณนคร จำกัด โจทก์ กับ บริษัท ริชชีเพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) จำเลย

เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2564 โจทก์ได้ยื่นฟ้องจำเลยขอหาฐานความผิดจากสัญญาก่อสร้างให้ชำระเงินค่าจ้าง, ค่าเสียหายและให้คืนเงินประกันผลงาน จำนวนทุนทรัพย์ 121,217,065.53 บาท โดยโจทก์ยังมิได้รับค่าจ้างก่อสร้างจากจำเลยตามสัญญาจ้าง เนื่องจากโจทก์ก่อสร้างล่าช้าทำให้จำเลยได้รับความเสียหาย โดยศาลนัดชี้สองสถานและกำหนดแนวทางการดำเนินคดี ในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2565 เวลา 9.00 น.

เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2565 โจทก์ขอให้ศาลส่งสำนวนเข้าสู่ศูนย์ไกล่เกลี่ย โดยศาลอนุญาตให้เลื่อนไปไกล่เกลี่ยในวันที่ 28 เมษายน 2565 เวลา 9.00น.

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2565 นัดไกล่เกลี่ย โจทก์และจำเลยไม่สามารถไกล่เกลี่ยกันได้ จึงกำหนดนัดชี้สองสถานในวันที่ 4 กรกฎาคม 2565 เวลา 9.00 น.

เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2565 เวลา 9.00 น. ศาลได้มีกำหนดนัดชี้สองสถาน และกำหนดนัดสืบพยานโจทก์ และจำเลย โดยสืบพยานโจทก์ ในวันที่ 6 ธันวาคม 2566 เวลา 9.00 – 16.30 น. และสืบพยานจำเลยในวันที่ 7-8 ธันวาคม 2566 เวลา 9.00 – 16.30 น. และอยู่ระหว่างรวบรวมพยานหลักฐาน และเตรียมเอกสารเพื่อสืบพยานในวันที่ 6 ธันวาคม 2566 เวลา 9.00 – 16.30 น. และสืบพยานจำเลยในวันที่ 7-8 ธันวาคม 2566 เวลา 9.00 – 16.30 น.

และอยู่ระหว่างรวบรวมพยานหลักฐาน และเตรียมเอกสารเพื่อสืบพยานในวันที่ 6 ธันวาคม 2566 เวลา 9.00 – 16.30 น. และสืบพยานจำเลยในวันที่ 7-8 ธันวาคม 2566 เวลา 9.00 – 16.30 น.

เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2566 ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ได้กำหนดนัดไกล่เกลี่ยก่อนสืบพยาน ในระหว่างไกล่เกลี่ยยังไม่สามารถตกลงกันได้ ศาลจึงกำหนดนัดไกล่เกลี่ยอีกครั้งในวันที่ 10 สิงหาคม 2566 เวลา 9.00 น.

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2566 เวลา 9.00 น. ศาลได้กำหนดนัดไกล่เกลี่ยอีกครั้ง โดยศาลได้สอบถามข้อเท็จจริงเพิ่มเติมเพื่อยุติคดี แต่ยังไม่สามารถตกลงกันได้ จึงมีกำหนดนัดครั้งต่อไปวันที่ 6 กันยายน 2566 เวลา 9.00 น.

คดีไม่สามารถตกลงกันได้ ทนายความจึงแถลงต่อศาลให้มีการสืบพยานกันต่อไปในวันที่ 6-8 ธันวาคม 2566

ปัจจุบันอยู่ระหว่างรวบรวมพยานหลักฐาน และเตรียมเอกสารเพื่อสืบพยานในวันที่ 6 ธันวาคม 2566 เวลา 9.00 – 16.30 น. และสืบพยานจำเลยในวันที่ 7-8 ธันวาคม 2566 เวลา 9.00 – 16.30 น.

เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2566 ศาลกำหนดนัดสืบพยานโจทก์ และจำเลย ในระหว่างไกล่เกลี่ยยังไม่สามารถตกลงกันได้ ศาลจึงมีคำสั่งให้ทั้งสองฝ่ายส่งคำเบิกความพยาน และพยานเอกสารทั้งหมด และมีคำสั่งสืบพยาน ในวันที่ 6-8 ธันวาคม 2566 และมีคำสั่งว่าหากคู่ความยังมีเอกสารที่จะเสนอศาลเพิ่มเติมให้ส่งเอกสารที่จำเป็นเพิ่มเติมภายใน 15 วัน และหากฝ่ายใดจะคัดค้านให้แถลงภายใน 3 วัน นับแต่วันส่งเอกสาร และมีคำสั่งอนุญาตให้ยื่นแถลงการณ์ปิดคดี ก่อนกำหนดนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 ได้

เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2566 โจทก์ได้ยื่นคำร้องขอส่งคำเบิกความเพิ่มเติม ศาลมีคำสั่งรับไว้ และให้จำเลยโต้แย้งคัดค้าน

เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2566 จำเลยยื่นคำคัดค้านคำแถลงขอส่งคำเบิกความเพิ่มเติม ศาลมีคำสั่งรับไว้

เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2567 จำเลยได้ยื่นแถลงการณ์ปิดคดีต่อศาล โดยศาลมีคำสั่งรับไว้ รวมในสำนวนคดี

ศาลกำหนดนัดฟังคำพิพากษาวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 เวลา 13.00 น.

เมื่อวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 ศาลได้มีคำพิพากษา ให้จำเลยชำระเงินให้แก่โจทก์ จำนวน 77,195,137.17 บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี นับถัดจากวันที่ 26 ธันวาคม 2563 ซึ่งถือเป็นวันที่เลิกสัญญาเป็นต้นไปถึงวันที่ 10 เมษายน 2564 และอัตราร้อยละ 5 ต่อปี นับแต่วันที่ 11 เมษายน 2564 เป็นต้นไป

เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2567 โจทก์ได้ยื่นคำร้องขออายัดเงินในบัญชีของจำเลย

เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2567 จำเลยจึงได้เตรียมหลักประกันเพื่อของดการบังคับคดี และยื่นคำร้องของดการบังคับคดีในระหว่างการดำเนินกระบวนการพิจารณาในชั้นอุทธรณ์ และศาลได้มีคำสั่งงดการบังคับคดีไว้แล้ว

เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2567 จำเลยจึงได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นแล้ว และฝ่ายโจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นเช่นกัน

เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2567 โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาต่อศาล

เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2567 จำเลยได้ยื่นขอขยายระยะเวลาแก้อุทธรณ์ของฝ่ายโจทก์ และศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ขยายยื่นคำแก้อุทธรณ์ภายในวันที่ 14 พฤศจิกายน 2567

วันที่ 23 ธันวาคม 2567 โจทก์ได้รับสำเนาอุทธรณ์ของจำเลย และได้จัดทำคำแก้อุทธรณ์ยื่นต่อศาลแล้ว

วันที่ 9 มกราคม 2568 จำเลยได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ต่อศาลแล้ว

ปัจจุบัน คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ ทนายความผู้รับผิดชอบคดี ประเมินว่า ศาลอุทธรณ์จะมีคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ ประมาณ กลางปี 2569

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดว่าบริษัทเป็นฝ่ายผิดสัญญาดังกล่าว บริษัทต้องชำระเงินประกันผลงานจำนวน 121,217,065.53 บาท โดยจะไม่มีผลกระทบต่องบกำไรขาดทุน เนื่องจากบริษัทบันทึกการขายดังกล่าวเป็นเจ้าหนี้

อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทมีความเห็นว่าโอกาสความเสียหายยังมีความไม่แน่นอน บริษัทจึงยังไม่ตั้งประมาณการความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นไว้ในงบการเงิน

ส่วนที่

2

การกำกับ
ดูแลกิจการ



6

นโยบายการ
กำกับดูแล
กิจการ

เนื่องด้วยบริษัทมีนโยบายการปฏิบัติตามข้อพึงปฏิบัติที่ดี (Code of Best Practice) เพื่อเสริมสร้างความโปร่งใส และเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท อันจะทำให้เกิดความเชื่อมั่นในกลุ่มผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย คณะกรรมการบริษัทจึงได้มีการกำหนดหลักการการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance Policy) อ้างอิงจากหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด ซึ่งครอบคลุมโครงสร้างการกำกับดูแล แนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ โครงสร้างการปฏิบัติงาน และนโยบายการปฏิบัติงาน เพื่อให้บริษัทปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการอย่างเคร่งครัด

บริษัทได้จัดทำแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance Code of Conduct) เพื่อเป็นแนวทางให้แก่คณะกรรมการผู้บริหารและพนักงานในการปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทได้ดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบสูงสุด มีความโปร่งใส และปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเท่าเทียมกัน รวมทั้งเพื่อสนับสนุนให้บริษัทมีการบริหารจัดการด้วยความซื่อสัตย์สุจริต มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล การกำกับดูแลกิจการที่บริษัทยึดเป็นหลักในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง แบ่งเป็น 5 หมวด ได้แก่ สิทธิของผู้ถือหุ้น การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส และความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ (รายละเอียดของแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทสามารถดูได้จากเว็บไซต์ของบริษัท (www.richy.co.th) นอกจากนี้บริษัทยังจัดให้มีระเบียบปฏิบัติและคู่มือการปฏิบัติงาน เพื่อให้คณะกรรมการระดับสูงและพนักงานถือปฏิบัติในด้านต่าง ๆ เพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานทุกคนมีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งจรรยาบรรณธุรกิจ และสามารถปฏิบัติตามที่ได้ได้อย่างถูกต้องเหมาะสม บริษัทได้มอบหมายให้แผนกบุคคลจัดอบรมเพื่อทบทวนกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งจรรยาบรรณธุรกิจให้แก่พนักงานทุกคน พร้อมทั้งจัดทำแบบทดสอบหลังการอบรม เพื่อประเมินถึงความเข้าใจของพนักงาน หากพนักงานที่ทำแบบทดสอบไม่ถึงเกณฑ์ที่กำหนด ให้พนักงานศึกษาหาความรู้เพิ่มเติมจนกว่าจะผ่านการประเมิน

ทั้งนี้ผู้บริหารแต่ละหน่วยงาน จะต้องคอยดูแลการปฏิบัติของพนักงานให้อยู่ในกรอบของนโยบายการกำกับดูแลกิจการ

โดยหลักการการกำกับดูแลกิจการของบริษัทครอบคลุมหลักการ 5 หมวด มีดังนี้

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิดสิทธิของผู้ถือหุ้นในการตัดสินใจเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบริษัท และการได้รับข้อมูลของบริษัท อย่างถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ ทันเวลา และเท่าเทียมกัน เพื่อประกอบการตัดสินใจในทุกๆ เรื่อง ดังนั้นคณะกรรมการบริษัทจึงมีนโยบายดังนี้

- 1.1 ให้บริษัท จัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมตามวาระต่าง ๆ ให้เพียงพอ ระบุวัตถุประสงค์และเหตุผล ตลอดจนความเห็นของคณะกรรมการในทุกวาระเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ศึกษาข้อมูลอย่างครบถ้วนล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 21 วัน ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้ บริษัท เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระหรือบุคคลใดๆ เข้าร่วมประชุมแทนตนได้ โดยใช้หนังสือมอบฉันทะที่บริษัท ที่ได้จัดส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม
- 1.2 มีนโยบายส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้น โดยในการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท จะใช้และจัดเตรียมสถานที่ที่เดินทางสะดวก โดยจะแนบแผนที่จัดประชุมผู้ถือหุ้นไว้ในหนังสือเชิญประชุมรวมถึงเลือกวันเวลาที่เหมาะสม และจัดสรรเวลาในการประชุมอย่างเพียงพอ

- 1.3 ก่อนเริ่มการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัท จะแถลงให้แก่ผู้ถือหุ้นทราบถึงวิธีการใช้สิทธิลงคะแนน และสิทธิในการแสดงความคิดเห็นรวมทั้งการตั้งคำถามใดๆ ต่อที่ประชุมตามระเบียบวาระการประชุม ทั้งนี้ ในระหว่างการประชุมจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็น และตั้งคำถามในที่ประชุมอย่างเต็มที่ โดยประธานกรรมการจะจัดสรรเวลาให้เหมาะสม กรรมการและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องจะเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อตอบคำถามในที่ประชุมด้วย
- 1.4 ให้เพิ่มช่องทางในการรับทราบข้อมูล และข่าวสารของผู้ถือหุ้นผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท โดยนำข้อมูลและข่าวสารต่าง ๆ ตลอดจนรายละเอียดไว้ที่เว็บไซต์ของบริษัท โดยเฉพาะในกรณีหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นให้เผยแพร่ก่อนวันประชุมล่วงหน้า เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถ download ข้อมูลระเบียบวาระการประชุมได้อย่างสะดวกและครบถ้วน และมีเวลาในการศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมล่วงหน้าอย่างเพียงพอก่อนได้รับข้อมูลในรูปแบบเอกสารจริงจากบริษัท
- 1.5 การจัดทำบันทึกรายงานการประชุม ให้บันทึกให้ครบถ้วน ถูกต้อง และบันทึกประเด็นคำถามและข้อคิดเห็นที่สำคัญไว้ในรายงานการประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ บริษัท จะได้มีการบันทึกวิดิทัศน์ภาพการประชุมเพื่อเก็บรักษาไว้อ้างอิง นอกจากนี้ ให้บริษัท นำส่งรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้พิจารณา รวมถึงส่งรายงานการประชุมดังกล่าวไปยังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหุ้นนั้น
- 1.6 เพิ่มความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการได้รับเงินปันผลโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร (กรณีที่มีการจ่ายเงินปันผล) เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นเพื่อให้ได้รับเงินปันผลตรงเวลา และป้องกันปัญหาเรื่องเช็คชำรุด สูญหาย หรือส่งถึงผู้ถือหุ้นล่าช้า

2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทได้กำหนดให้มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ดังนั้นคณะกรรมการบริษัทจึงมีนโยบายดังนี้

- 2.1 อำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอชื่อกรรมการ หรือเสนอวาระการประชุมเพิ่มเติมได้ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น
- 2.2 กำหนดหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนเป็นการล่วงหน้าเพื่อพิจารณาว่าจะเพิ่มวาระที่ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอหรือไม่ รวมถึงมีการกำหนดวิธีการให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ
- 2.3 ในการประชุมผู้ถือหุ้นจะพิจารณาและลงคะแนนเสียงตามวาระที่กำหนดโดยไม่เปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญ หรือเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งล่วงหน้าให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เห็นชอบ
- 2.4 ให้เพิ่มการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง โดยให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือให้มีการกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 คน เข้าร่วมการประชุมและลงมติแทนได้ และแจ้งรายชื่อกรรมการอิสระดังกล่าวไว้ในหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น
- 2.5 ให้ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ถือหุ้นส่วนน้อย ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นชาวไทย หรือผู้ถือหุ้นต่างชาติ
- 2.6 สนับสนุนให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในทุกวาระ เพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้ ในกรณีที่มิชข้อโต้แย้งในภายหลัง และในวาระการเลือกตั้งกรรมการ จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในการแต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล
- 2.7 เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมั่นใจได้ว่าคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน รวมถึงบุคคลภายในที่เกี่ยวข้อง จะไม่นำข้อมูลภายในที่ได้ล่วงรู้

และยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน ไปใช้ประโยชน์ส่วนตัว บริษัทได้มีการกำหนดแนวทางในการเก็บรักษา และป้องกันการใช้ข้อมูลภายในเป็นลายลักษณ์อักษรและได้แจ้งแนวทางดังกล่าวให้ทุกคนในบริษัทถือปฏิบัติ นอกจากนี้ บริษัทได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยโดยกรรมการและผู้บริหารของบริษัท แจ้งการถือครองหลักทรัพย์ เมื่อแรกเข้ารับตำแหน่งและต้องรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ตามข้อกำหนดและขั้นตอนปฏิบัติที่ระบุไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 อย่างเคร่งครัด

- 2.8 ในกรณีของการทำรายการเกี่ยวโยงนั้น บริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการเข้าทำรายการเกี่ยวโยงกันไว้ในตารางอำนาจอนุมัติการทำธุรกรรมของบริษัท โดยอ้างอิงจากหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนได้กำหนดไว้ตามประกาศที่ ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ บริษัทจะพิจารณาถึงประเภทของรายการที่เกี่ยวข้องกัน มูลค่าของรายการ และจะดำเนินการเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ ขออนุมัติกรรมการหรือขออนุมัติผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณีอย่างเคร่งครัด บริษัทได้เปิดเผยรายละเอียดของรายการเกี่ยวโยงกันไว้ในรายงานประจำปีโดยรายการระหว่างกันได้กระทำอย่างยุติธรรม ตามราคาตลาดและเป็นไปตามปกติธุรกิจการค้า (Fair and at arm's length) พร้อมทั้งระบุถึงความจำเป็นและเหตุผลด้วย

3. การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทตระหนักและรับรู้ถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ คู่แข่ง ภาครัฐ และหน่วยงานอื่นๆ รวมทั้งชุมชนใกล้เคียงที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากบริษัท ได้รับการสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสียต่างๆ ซึ่งสร้างความสามารถในการแข่งขันและสร้างกำไรให้บริษัท ซึ่งถือว่าเป็นการสร้างคุณค่าในระยะยาวให้กับบริษัท อีกทั้งได้ปฏิบัติตามนโยบายว่าด้วยหลักสิทธิมนุษยชน โดยคำนึงถึงศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ เสรีภาพ และความเสมอภาคของบุคคลไม่กระทำการใดๆ ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายต่าง ๆ ดังนี้

3.1 การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทตระหนักดีว่าผู้ถือหุ้นคือเจ้าของกิจการและบริษัท มีหน้าที่สร้างมูลค่าเพิ่มแก่ผู้ถือหุ้นระยะยาวจึงกำหนดให้พนักงาน ต้องปฏิบัติตามแนวทางต่อไปนี้

- 3.1.1 ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตตลอดจนตัดสินใจดำเนินการใด ๆ ด้วยความระมัดระวังรอบคอบและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นโดยรวม
- 3.1.2 กำกับดูแลการดำเนินการ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัท มีสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานที่ดี และมีการนำเสนอรายงานสภาพภาพของบริษัท ผลประกอบการ ฐานะข้อมูลทางการเงิน การบัญชีและรายงานอื่น ๆ โดยสม่ำเสมอและครบถ้วนตามความเป็นจริง
- 3.1.3 รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบอย่างเท่าเทียมกันถึงแนวโน้มในอนาคตของบริษัท ทั้งในด้านบวกและลบ ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นฐานของความเป็นไปได้ มีข้อมูลสนับสนุนและมีเหตุผลอย่างเพียงพอ
- 3.1.4 ไม่แสวงหาผลประโยชน์ให้ตนเองและผู้อื่น โดยใช้ข้อมูลใด ๆ ของบริษัท ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะ หรือดำเนินการใด ๆ ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับองค์กร
- 3.1.5 บริษัท ต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ในการประชุมผู้ถือหุ้น

3.2 การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อภาครัฐ

ในการดำเนินธุรกิจบริษัท ให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับทั้งในส่วนงานของภาครัฐ โดยเฉพาะในการกระทำความผิด บริษัท จะหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจจูงใจให้รัฐ หรือพนักงานของรัฐดำเนินการที่ไม่ถูกต้องเหมาะสม แต่จะเน้นการสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกันในพื้นที่ที่เหมาะสมและสามารถทำได้ เช่น การพบปะพูดคุยในที่สาธารณะต่าง ๆ การไปแสดงความยินดีในวาระโอกาส เทศกาล หรือตามประเพณีปฏิบัติ เป็นต้น โดยมีหลักปฏิบัติดังต่อไปนี้

3.2.1 ดำเนินการอย่างถูกต้องเมื่อต้องมีการติดต่อกับเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานของรัฐ

3.2.2 ตระหนักอยู่เสมอว่ากฎหมาย กฎเกณฑ์ หรือข้อบังคับในหน่วยงานภาครัฐต่างๆ อาจมีเงื่อนไข ขั้นตอน หรือวิธีปฏิบัติที่แตกต่างกัน และบริษัทพึงรับรู้และปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด

3.3 การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อพนักงาน

บริษัท ตระหนักอยู่เสมอว่าพนักงานทุกคนเป็นทรัพยากรที่มีคุณค่าที่สุดของบริษัท เป็นปัจจัยแห่งความสำเร็จของการบรรลุเป้าหมายของบริษัท บริษัทจึงกำหนดนโยบายให้มีการปฏิบัติที่เป็นธรรมทั้งในด้านโอกาส ผลตอบแทน การแต่งตั้ง โยกย้าย ตลอดจนการพัฒนาศักยภาพ โดยได้ยึดหลักปฏิบัติดังต่อไปนี้

3.3.1 ปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความเคารพในเกียรติ ศักดิ์ศรี และสิทธิส่วนบุคคล

3.3.2 ดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยและสุขอนามัยในสถานที่ทำงาน ต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ เพื่อให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพและปลอดภัย ทั้งนี้ในปี 2557- 2565 ทั้งนี้บริษัทไม่มีพนักงานที่เสียชีวิตหรือได้รับบาดเจ็บจากการทำงานแต่อย่างใด

3.3.3 การแต่งตั้งและโยกย้าย รวมถึงการให้รางวัลและการลงโทษพนักงาน กระทำด้วยความสุจริตใจ และตั้งอยู่บนพื้นฐานของความรู้ความสามารถและความเหมาะสมของพนักงานนั้น

3.3.4 กำหนดค่าตอบแทนแก่พนักงานอย่างเป็นธรรม ตามสภาพตลาด การแข่งขันทางธุรกิจ ลักษณะของงาน ผลการปฏิบัติงาน และความสามารถของพนักงาน ตลอดจนจัดให้มีสวัสดิการต่าง ๆ ซึ่งมากกว่าที่กฎหมายกำหนด เช่น การจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ การจัดการดูแลตรวจสอบสุขภาพประจำปี การจัดกิจกรรมท่องเที่ยวประจำปี การจัดกิจกรรม 5 ส. การส่งเสริมกิจกรรมต่าง ๆ ให้กับพนักงาน เพื่อให้พนักงานผ่อนคลายจากการทำงานและได้ใช้เวลาทำกิจกรรมต่าง ๆ ร่วมกัน

3.3.5 หลีกเลี่ยงการกระทำใด ๆ ที่เป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชนของพนักงาน ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความมั่นคงในหน้าที่การงานของพนักงาน

3.3.6 หลีกเลี่ยงการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา บริษัทมีนโยบายในการปฏิบัติเกี่ยวกับการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ โดยบริษัทมีแนวทางในการดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว อาทิ พนักงานทุกคนจะต้องลงนามในบันทึกข้อตกลงการไม่กระทำผิดเกี่ยวกับคอมพิวเตอร์ และการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา บริษัทมีการกำหนดนโยบายการใช้งานระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของบริษัทและได้มีการตรวจสอบการใช้ระบบโปรแกรมซอฟต์แวร์การทำงานของพนักงาน เพื่อป้องกันการใช้ซอฟต์แวร์ที่ละเมิดลิขสิทธิ์หรือไม่เกี่ยวข้องกับการทำงาน

3.3.7 เปิดโอกาสให้พนักงานเสนอแนะหรือร้องทุกข์เกี่ยวกับการทำงาน และกำหนดวิธีการแก้ไข เพื่อให้เกิดประโยชน์แก่ทุกฝ่าย และสร้างความสัมพันธ์อันดีในการทำงานร่วมกัน

3.4 การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อลูกค้า

บริษัท มุ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยประสงค์ที่จะให้มีการสร้างสรรค์ นำเสนอ และบริหารจัดการผลิตภัณฑ์และบริการของบริษัท แก่ลูกค้าอย่างมีมาตรฐาน และมีจริยธรรมภายใต้หลักการดำเนินงานดังนี้

- 3.4.1 มุ่งมั่นที่จะจัดหา พัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า
- 3.4.2 ส่งมอบผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพ ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นธรรม
- 3.4.3 ให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการที่ถูกต้อง เพียงพอ เพื่อให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ โดยไม่มีการกล่าวเกินความเป็นจริง ทั้งในการโฆษณาหรือในการสื่อสารช่องทางอื่น ๆ กับลูกค้า อันเป็นเหตุให้ลูกค้าเกิดความเข้าใจผิดเกี่ยวกับคุณภาพ ปริมาณ หรือเงื่อนไขใด ๆ ของสินค้าหรือบริการ
- 3.4.4 จัดให้มีกระบวนการที่สามารถให้ลูกค้าแจ้งถึงปัญหาหรือการให้บริการที่ไม่เหมาะสม เพื่อที่บริษัทจะได้ป้องกันแก้ไขปัญหให้กับลูกค้าได้อย่างรวดเร็ว และนำเสนอข้อมูลดังกล่าวไปปรับปรุงหรือพัฒนาผลิตภัณฑ์ และการให้บริการดังกล่าวต่อไป
- 3.4.5 รักษาข้อมูลและความลับของลูกค้าโดยไม่นำไปเปิดเผยหรือใช้ประโยชน์ในทางที่ไม่ชอบ

3.5 การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อคู่ค้าและคู่สัญญา

บริษัท มีนโยบายปฏิบัติต่อคู่ค้าและคู่สัญญาซึ่งถือเป็นหุ้นส่วนและปัจจัยแห่งความสำเร็จทางธุรกิจที่สำคัญประการหนึ่งด้วยความเสมอภาค และคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกัน โดยบริษัท มีแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

- 3.5.1 บริษัท ประสงค์ที่จะให้การจัดหาสินค้า และบริการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพภายใต้หลักการดังต่อไปนี้
 - มีการแข่งขันบนข้อมูลที่เท่าเทียมกัน
 - มีหลักเกณฑ์ในการประเมินและคัดเลือกคู่ค้าและคู่สัญญา
 - จัดทำรูปแบบสัญญาที่เหมาะสม และเป็นธรรมแก่ทั้ง 2 ฝ่าย
 - จัดให้มีระบบการจัดการ และติดตามเพื่อให้มั่นใจว่า มีการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาอย่างครบถ้วน และป้องกันการทุจริตประพฤติมิชอบในทุกขั้นตอนของกระบวนการจัดหา
 - จ่ายเงินให้คู่ค้าและคู่สัญญาตรงเวลา ตามเงื่อนไขการชำระเงินที่ตกลงกัน
- 3.5.2 บริษัท มุ่งหมายที่จะพัฒนาและรักษาสัมพันธภาพที่ยั่งยืนกับคู่ค้าและคู่สัญญาที่มีวัตถุประสงค์ชัดเจนเรื่องคุณภาพสินค้าและบริการคู่ค้ากับมูลค่าเงินและมีความเชื่อถือซึ่งกันและกัน
- 3.5.3 ห้ามผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับผลประโยชน์ใดๆ เป็นส่วนตัวจากคู่ค้าและคู่สัญญา ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
- 3.5.4 ไม่ใช้ข้อมูลที่ได้ทราบอันเนื่องมาจากการจัดซื้อ จัดหาเพื่อประโยชน์ส่วนตัวหรือผู้อื่น

3.6 การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อเจ้าหน้าที่

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีหลักการและวินัย เพื่อสร้างความเชื่อถือให้กับเจ้าหน้าที่ โดยบริษัทได้ยึดมั่นในสัญญา หรือเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ตกลงกันไว้อย่างเคร่งครัด ในการชำระคืนหนี้ เงินกู้ยืม ดอกเบี้ย และความรับผิดชอบในหลักประกันต่างๆ หากเกิดกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขแห่งสัญญาที่ตกลงกันได้ บริษัทจะแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบล่วงหน้าเพื่อร่วมกันหาแนวทางแก้ไขปัญหาก่อน

3.7 การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อคู่แข่งทางการค้า

บริษัท มุ่งดำเนินธุรกิจ โดยประสงค์ที่จะประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืน และเป็นบริษัท ชำนาญในธุรกิจ ภายใต้การแข่งขันในอุตสาหกรรมอย่างมีคุณธรรมและจริยธรรม โดยมีหลักการปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าดังนี้

- 3.7.1 ประพฤติปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่ดี
- 3.7.2 ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้า ด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม เพื่อผลประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท
- 3.7.3 ไม่กล่าวหาในทางร้าย หรือมุ่งทำลายชื่อเสียงแก่คู่แข่งทางการค้า
- 3.7.4 ไม่กระทำการใด ๆ ที่เป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่นหรือคู่แข่งทางการค้า

3.8 การปฏิบัติและความรับผิดชอบที่มีต่อสังคมส่วนรวม

บริษัท ให้ความสำคัญกับชุมชนและสังคมโดยรอบ ด้วยตระหนักดีว่าเราเปรียบเสมือนส่วนหนึ่งของสังคมที่จะร่วมก้าวเดินไปสู่การพัฒนาสังคมและสิ่งแวดล้อมเพื่อความยั่งยืนสืบไป บริษัท จึงได้ดำเนินกิจกรรมเพื่อชุมชนและสังคมอย่างต่อเนื่อง ควบคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจ ภายใต้ความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคมโดยรวม ดังนี้

- 3.8.1 มีนโยบายในการประกอบธุรกิจโดยคำนึงถึงสภาพแวดล้อมเป็นสำคัญ และปฏิบัติ ตามกฎหมายและข้อบังคับเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมที่บังคับใช้อย่างเคร่งครัด
- 3.8.2 มีนโยบายการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) อย่างชัดเจน และยึดถือปฏิบัติกันภายในองค์กร
- 3.8.3 ส่งเสริมให้พนักงานของบริษัท มีจิตสำนึกและความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม
- 3.8.4 เคารพต่อขนบธรรมเนียม ประเพณี และวัฒนธรรมของแต่ละท้องถิ่นที่บริษัท เข้าไปดำเนินธุรกิจ
- 3.8.5 ดำเนินกิจกรรมเพื่อร่วมสร้างสรรค์สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ชุมชนที่บริษัท ตั้งอยู่มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ทั้งที่ดำเนินการเองและร่วมมือกับหน่วยงานของภาครัฐ ภาคเอกชน และชุมชน

3.8.6 ให้ความร่วมมือในกิจกรรมต่าง ๆ กับชุมชนโดยรอบในพื้นที่ ที่บริษัท เข้าไปดำเนินธุรกิจอยู่ตามควรแก่กรณี

3.8.7 ตอบสนองอย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพต่อเหตุการณ์ที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมชุมชน ชีวิตและทรัพย์สิน อันเนื่องมาจากการดำเนินงานของบริษัท โดยให้ความร่วมมือ อย่างเต็มที่กับเจ้าหน้าที่ภาครัฐ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

3.8.8 นอกจากนี้ ผู้มีส่วนได้เสียสามารถสอบถามรายละเอียด แจ้งข้อร้องเรียน หรือเบาะแสการกระทำผิดกฎหมาย ความถูกต้องของรายงานทางการเงิน ระบบควบคุมภายในที่บกพร่อง หรือการผิดจริยธรรมธุรกิจของบริษัท ผ่านกรรมการอิสระ หรือกรรมการตรวจสอบของบริษัท ได้ ทั้งนี้ ข้อมูลร้องเรียนและแจ้งเบาะแสดังกล่าวจะได้รับการคุ้มครองและเก็บไว้เป็นความลับ โดยกรรมการอิสระ หรือกรรมการตรวจสอบจะดำเนินการสั่งการตรวจสอบข้อมูลและหาแนวทางแก้ไข (ถ้ามี) และจะรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีช่องทางที่ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถติดต่อ/ร้องเรียน/แจ้งเบาะแสในเรื่องที่อาจเป็นปัญหา ผ่านช่องทางต่าง ๆ เกี่ยวกับการกระทำผิดกฎหมาย จรรยาบรรณ รายงานทางการเงินที่ไม่ถูกต้อง หรือระบบควบคุมภายในที่บกพร่อง ดังนี้

1. เว็บไซต์บริษัท ผู้มีส่วนได้เสียสามารถเข้าไปร้องเรียนเมื่อพบการกระทำผิดได้ที่ www.richy.co.th ในหน้านักลงทุนสัมพันธ์ หัวข้อ สอบถามข้อมูล > ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน โดยข้อมูลจะถูกส่งให้ประธานกรรมการตรวจสอบ

2. ติดต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ทางอีเมล audit.committee@richy.co.th

3. ติดต่อประธานกรรมการบริหาร ทางอีเมล complain@richy.co.th

4. ติดต่อเลขานุการบริษัท ทางอีเมล saranthorn.s@richy.co.th

หรือสามารถส่งจดหมายถึง บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน) 667/15 ชั้น 7 อาคารอรุณบุรณ แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร 10700 โดยเลขานุการบริษัทจะเป็นผู้รวบรวมปัญหาต่าง ๆ รายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อหาทางแก้ไขปัญหาที่ได้รับร้องเรียนต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีช่องทางที่ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถติดต่อ/ร้องเรียน/แจ้งเบาะแสในเรื่องที่อาจเป็นปัญหา ผ่านช่องทางต่างๆ เกี่ยวกับการกระทำผิดกฎหมาย จรรยาบรรณ รายงานทางการเงินที่ไม่ถูกต้อง หรือระบบควบคุมภายในที่บกพร่อง ดังนี้

1. เว็บไซต์บริษัท ผู้มีส่วนได้เสียสามารถเข้าไปร้องเรียนเมื่อพบการกระทำผิดได้ที่ www.richy.co.th ในหน้านักลงทุนสัมพันธ์ หัวข้อ สอบถามข้อมูล > ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน โดยข้อมูลจะถูกส่งให้ประธานกรรมการตรวจสอบ

2. ติดต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ทางอีเมล audit.committee@richy.co.th

3. ติดต่อประธานกรรมการบริหาร ทางอีเมล complain@richy.co.th

4. ติดต่อเลขานุการบริษัท ทางอีเมล saranthorn.s@richy.co.th

หรือสามารถส่งจดหมายถึง บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน) 667/15 ชั้น 7 อาคารอรุณบุรณ แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร 10700 โดยเลขานุการบริษัทจะเป็นผู้รวบรวมปัญหาต่าง ๆ รายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อหาทางแก้ไขปัญหาที่ได้รับร้องเรียนต่อไป

การดำเนินการในกรณีมีผู้แจ้งเบาะแส/ผู้ร้องเรียนและการปกป้องผู้แจ้งเบาะแส / ผู้ร้องเรียน

- ผู้ร้องเรียนหรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง สามารถเลือกที่จะไม่เปิดเผยตนเองได้ หากเห็นว่าการเปิดเผยนั้นจะทำให้เกิดความไม่ปลอดภัย หรือเกิดความเสียหายใด ๆ แต่หากมีการเปิดเผยตนเองก็จะทำให้บริษัทสามารถรายงานความคืบหน้าชี้แจงข้อเท็จจริงให้ทราบ หรือบรรเทาความเสียหายได้สะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น

- ผู้ร้องเรียนหรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง บริษัทจะไม่เปิดเผยชื่อตัว ชื่อสกุล ที่อยู่ภาพ หรือข้อมูลอื่นใดที่สามารถระบุตัวผู้แจ้งได้ แล้วดำเนินการสืบสวนว่ามีมูลความจริงเพียงใดหรือ
- ผู้รับข้อร้องเรียนต้องเก็บข้อมูลที่เกี่ยวข้องเป็นความลับ และจะเปิดเผยเท่าที่จำเป็น โดยคำนึงถึงความปลอดภัย และความเสียหายของผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง แหล่งที่มาของข้อมูล หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- กรณีที่ผู้ร้องเรียนหรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงเห็นว่าตนเองได้รับความไม่ปลอดภัย หรืออาจเกิดความเดือดร้อนเสียหาย ผู้ร้องเรียนหรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงสามารถร้องขอให้บริษัทกำหนดมาตรการคุ้มครองที่เหมาะสมก็ได้ หรือบริษัทอาจกำหนดมาตรการคุ้มครองโดยผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงไม่ต้องร้องขอก็ได้ หากเห็นว่าเป็นเรื่องที่มีแนวโน้มที่จะเกิดความเดือดร้อนเสียหาย หรือความไม่ปลอดภัย
- ผู้ที่ได้รับการเดือดร้อนเสียหายจะได้รับการบรรเทาความเสียหายด้วยกระบวนการที่มีความเหมาะสมและเป็นธรรม

4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

- 4.1 บริษัทจัดให้มีการรายงานการถือหลักทรัพย์สินของกรรมการ และผู้บริหารทั้งทางตรงและทางอ้อม
- 4.2 คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายที่จะเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศทางการเงินและอื่นๆ ที่เกี่ยวกับธุรกิจและผลประกอบการของบริษัท ที่ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วน เพียงพอ สม่าเสมอ ทันเวลา แสดงให้เห็นถึงสถานะภาพทางการเงินและการประกอบกิจการที่แท้จริงของบริษัท รวมทั้งอนาคตของธุรกิจของบริษัท
- 4.3 คณะกรรมการบริษัทมุ่งมั่นที่จะดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ และระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใอย่างเคร่งครัด จัดให้มีการเผยแพร่ข้อมูลในเว็บไซต์ของบริษัท ทั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษ ผ่านช่องทางเผยแพร่ทางสื่อมวลชน สื่อเผยแพร่ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ได้รับทราบข้อมูลของบริษัทได้อย่างทั่วถึง และจะทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงให้สอดคล้องกับแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศใช้บังคับ
- 4.4 ในส่วนของงานด้านผู้ลงทุนสัมพันธ์นั้น บริษัทยังไม่ได้มีการจัดตั้งหน่วยงานเฉพาะ แต่ได้มอบหมายให้คุณศรัณย์ธร ศรีสุนทร เลขานุการบริษัท เป็นผู้รับผิดชอบในการสื่อสารข้อมูลที่สำคัญของบริษัทแก่ผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้น รวมทั้งนักวิเคราะห์และผู้ที่เกี่ยวข้องทั่วไป โดยสามารถติดต่อทางโทรศัพท์หมายเลข 1343 หรือ 0-28861816-7
- 4.5 บริษัทมีนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารระดับสูงต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนเองและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัท เมื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารระดับสูงเป็นครั้งแรก และรายงานทุกครั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลผู้มีส่วนได้เสีย รวมถึงรายงานเป็นประจำทุกสิ้นปี ทั้งนี้เลขานุการบริษัทจะต้องจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียดังกล่าวให้แก่ประธานกรรมการบริหารและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงาน เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 และเพื่อใช้ข้อมูลดังกล่าวในการตรวจสอบและป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 4.6 บริษัทให้ความสำคัญต่อรายงานทางการเงิน เพื่อให้แสดงถึงสถานะทางการเงินและผลการประกอบกิจการที่แท้จริงของบริษัท โดยอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอตามมาตรฐานการบัญชีซึ่งเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป
- 4.7 บริษัทจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการแต่ละท่าน บทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัท ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report) จำนวนครั้งของการประชุมและจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมในปีที่ผ่านมา รวมถึงการเปิดเผยคำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารระดับสูงในรายงานประจำปีของบริษัทแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

5. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท การกำกับดูแล กิจการให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

5.1 โครงสร้างของคณะกรรมการ

5.1.1 คณะกรรมการบริษัท

1) องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจ ทำหน้าที่กำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย การกิจ แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัท และพิจารณาให้ความเห็นชอบทิศทางการดำเนินธุรกิจ นโยบาย กลยุทธ์ และเป้าหมายของบริษัท เพื่อให้ฝ่ายบริหารนำไปใช้เป็นกรอบในการจัดทำแผนธุรกิจ และงบประมาณเป็นประจำทุกปี ตลอดจนกำกับดูแลให้คณะผู้บริหารบริหารงานให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประสิทธิผลภายใต้กรอบของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ มติที่ประชุมคณะกรรมการ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบ ซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวัง ตามหลักการข้อพึงปฏิบัติที่ดี เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดให้แก่กิจการและความมั่นคงสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น ซึ่งในปี 2564 ที่ผ่านมากomiteeกรรมการได้มีส่วนร่วมในการพิจารณาพบทวน และอนุมัติ วิสัยทัศน์ พันธกิจ และกลยุทธ์ของบริษัท เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานมีจุดมุ่งหมายไปในทิศทางเดียวกัน นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทยังมีหน้าที่ในการติดตามผลการดำเนินงานของฝ่ายบริหาร โดยกำหนดให้มีการรายงานความก้าวหน้าผลการดำเนินงานและผลประกอบการของบริษัททุกครั้งในการประชุมคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 9 คน และเป็นกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด โดยกรรมการอิสระเป็นบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย

กรรมการแต่ละท่านสามารถปฏิบัติหน้าที่และใช้ดุลยพินิจอย่างเป็นอิสระในการพิจารณาตัดสินใจในเรื่องต่างๆ โดยสามารถตั้งคำถาม แสดงความคิดเห็น หรือคัดค้านในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น หรือผู้มีส่วนได้เสีย โดยไม่อยู่ภายใต้อิทธิพลของกลุ่มบุคคลใด

2) วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้งให้กรรมการออกจากตำแหน่งเป็นอัตราจำนวนหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงกับอัตราหนึ่งในสาม กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังการแปรสภาพนั้นให้จับสลากกัน ส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่ยอยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกตั้งใหม่อีกได้โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น

นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระแล้ว กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

1. เสียชีวิต
2. ลาออก
3. ขาดคุณสมบัติ
4. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติให้ออก ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงและมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
5. ศาลมีคำสั่งให้ออก

3) คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท โดยให้นับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย

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

3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอชื่อเป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย

4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่มีหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่ได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง ทั้งนี้ ความสัมพันธ์ทางธุรกิจให้รวมถึงรายการตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.28/2551 เรื่องการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

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

6. ไม่มีหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง

7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในทางหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินกว่าร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย

9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

10. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

11. ไม่เป็นกรรมการของบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกัน เฉพาะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

4) ประธานกรรมการ

ประธานกรรมการบริษัทต้องเป็นผู้ที่มีความรู้ความสามารถ มีประสบการณ์และคุณสมบัติที่เหมาะสม ประธานกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในฐานะผู้นำของคณะกรรมการบริษัท และมีหน้าที่ในฐานะเป็นประธานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้น ประธานกรรมการบริษัทรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทในการบริหารจัดการให้เป็นไปตามแนวทางและนโยบายของคณะกรรมการบริษัท

5) การสรรหากรรมการ

การสรรหากรรมการนั้น บริษัทจะให้ความสำคัญกับบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ มีประวัติการทำงานที่ดี และมีภาวะผู้นำ วิสัยทัศน์กว้างไกล รวมทั้งมีคุณธรรมจริยธรรม ตลอดจนมีทัศนคติที่ดีต่อองค์กร สามารถอุทิศเวลาให้ได้อย่างเพียงพออันเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการของบริษัท นอกจากนี้ ยังจะคำนึงถึงคุณสมบัติที่เหมาะสม และสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท องค์ประกอบและโครงสร้างของกรรมการตามยุทธศาสตร์ทางธุรกิจของบริษัทอีกด้วย เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับผู้ถือหุ้นว่าบริษัทมีกระบวนการที่โปร่งใส

6) เลขานุการบริษัท

เลขานุการบริษัทได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท โดยมีหน้าที่ความรับผิดชอบ ตามที่ปรากฏในข้อกำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

5.1.2 คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งกรรมการจำนวนหนึ่งจากคณะกรรมการบริษัทเป็น กรรมการในคณะกรรมการย่อย เพื่อทำหน้าที่พิเศษ โดยคณะกรรมการย่อยแต่ละคณะจะมีวาระ การดำรงตำแหน่งเช่นเดียวกับคณะกรรมการบริษัท และมีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจาก คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายจะแต่งตั้งคณะกรรมการย่อยจำนวน 4 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

5.2 บทบาท อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบ

ในการกำกับดูแลกิจการของบริษัท นอกเหนือจากการดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท รวมทั้งมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการยังได้กำหนดบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทด้วย โดยมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

5.3 การประชุมคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการจำนวนอย่างน้อย 4 ครั้งต่อปี โดยกำหนดวันประชุมไว้เป็นการล่วงหน้าตลอดทั้งปี และแจ้งให้คณะกรรมการแต่ละท่านทราบ บริษัทได้มีการประชุมคณะกรรมการรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง ทั้งนี้บริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์การประชุมคณะกรรมการบริษัทดังนี้

- 1) คณะกรรมการบริษัทมีการกำหนดการประชุมล่วงหน้าอย่างน้อยไตรมาสละครั้งต่อปี และมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็นและเหมาะสม โดยแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 5 วันทำการ และการประชุมทุกครั้ง จะกำหนดจำนวนองค์ประชุมขั้นต่ำ ณ ขณะที่คณะกรรมการจะลงมติในที่ประชุม ต้องมีกรรมการอยู่ไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด
- 2) มีการกำหนดวาระชัดเจนล่วงหน้า โดยประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหารควรร่วมกันพิจารณาเลือกเรื่องเข้าวาระการประชุมคณะกรรมการและจะต้องมีการกำหนดวาระให้ชัดเจน ทั้งนี้ เลขานุการบริษัทมีหน้าที่ดูแลให้กรรมการได้รับเอกสารการประชุมล่วงหน้าก่อนการประชุมเป็นเวลาเพียงพอสำหรับการศึกษา และพิจารณาเรื่องเพื่อการให้ความเห็นและออกเสียงลงคะแนน
- 3) คณะกรรมการบริษัทได้รับข้อมูลที่เพียงพอครบถ้วน ต่อเนื่อง และทันเวลาก่อนการประชุมทุกครั้ง ทั้งนี้ กรรมการบริษัทสามารถติดต่อเลขานุการบริษัทได้โดยตรงอย่างอิสระ เลขานุการบริษัท มีหน้าที่ให้คำปรึกษาแก่คณะกรรมการบริษัทในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบต่างๆ
- 4) ประธานกรรมการมีหน้าที่จัดสรรเวลาให้เพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเอกสาร ข้อมูลเพื่อการอภิปราย และเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายในประเด็นสำคัญ เปิดโอกาสและสนับสนุนให้กรรมการแต่ละคนแสดงความคิดเห็นก่อนสรุปความเห็นที่ได้จากที่ประชุม
- 5) คณะกรรมการมีนโยบายให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมีโอกาสนำเสนอเรื่องระหว่างกันเองตามความจำเป็นเพื่ออภิปรายปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วย และควรแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบถึงผลการประชุมด้วย
- 6) คณะกรรมการสนับสนุนให้ประธานกรรมการบริหารเชิญผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการเพื่อให้สารสนเทศรายละเอียดต่างๆ เพิ่มเติมในฐานะที่เป็นผู้ปฏิบัติงานโดยตรง และเพื่อมีโอกาสทำความรู้จักผู้บริหารระดับสูงสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาแผนการสืบทอดงาน
- 7) ในการพิจารณาระเบียบวาระต่างๆ กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาจะไม่มี สิทธิออกเสียงและต้องไม่อยู่ในที่ประชุมในวาระดังกล่าวๆ
- 8) การประชุมทุกครั้ง ต้องมีการจดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร และจัดเก็บ รายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการพร้อมให้คณะกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถตรวจสอบได้

5.4 การดำรงตำแหน่งของกรรมการในบริษัทอื่น

บริษัทมีนโยบายเรื่องการดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่นของกรรมการ ให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีที่กำหนดหรือแนะนำโดยหน่วยงานการกำกับดูแลต่างๆ และเพื่อให้กรรมการแต่ละท่านสามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มที่ บริษัทจึงคำนึงถึงจำนวนบริษัทที่กรรมการดำรงตำแหน่ง โดยกำหนดให้กรรมการที่เป็นผู้บริหารไม่ควรดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนเกิน 3 แห่ง และกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารไม่ควรดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนเกิน 5 แห่ง

5.5 การประเมินตนเองของกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานเป็นประจำทุกปี ปีละ 1 ครั้ง โดยแบบประเมินผลจะมีความสอดคล้องกับหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท และขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ โดยมุ่งเน้นผลประเมินได้ใช้ประโยชน์ เพื่อการทบทวนผลงาน ประเด็นปัญหา หรืออุปสรรคต่าง ๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา รวมถึงการปรับปรุงการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานของคณะกรรมการ โดยในปี 2567 จัดให้มีการประเมินผล 4 ประเภท

ประเภทที่ 1 การประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัท

ประเภทที่ 2 การประเมินตนเองของคณะกรรมการรายบุคคล

ประเภทที่ 3 การประเมินตนเองของ CEO

ประเภทที่ 4 การประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อย

กระบวนการในการประเมิน

เลขานุการบริษัทจะจัดส่งแบบประเมินทั้ง 2 ประเภท เพื่อให้คณะกรรมการประเมินผลงานประจำปี ซึ่งหลังจากคณะกรรมการประเมินผลเสร็จแล้ว จะจัดส่งแบบประเมินให้เลขานุการบริษัท รวบรวมผลการประเมินของกรรมการแต่ละท่าน และสรุปผลการประเมินของคณะกรรมการบริษัท และรายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบต่อไป

กระบวนการในการประเมิน

- คะแนนที่ได้รับร้อยละ 90 – 100 หมายถึง ดีมาก
- คะแนนที่ได้รับร้อยละ 70 – 89 หมายถึง ดี
- คะแนนที่ได้รับร้อยละ 50 – 69 หมายถึง พอใช้
- คะแนนที่ได้รับร้อยละ 0 – 49 หมายถึง ควรปรับปรุง

ผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัท

ลำดับ	หัวข้อประเมิน	ผลประเมิน (ร้อยละ)	ระดับ
1	โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	99.44	ดีมาก
2	บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการ	97.84	ดีมาก
3	การประชุมคณะกรรมการ	99.31	ดีมาก
4	การทำหน้าที่ของกรรมการ	98.81	ดีมาก
5	ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ	99.44	ดีมาก
6	การพัฒนาตนเองของกรรมการ และการพัฒนาผู้บริหาร	98.61	ดีมาก
ภาพรวมเฉลี่ย		98.91	ดีมาก

ผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการรายบุคคล

ลำดับ	หัวข้อประเมิน	ผลประเมิน (ร้อยละ)	ระดับ
1	โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	97.22	ดีมาก
2	การประชุมของคณะกรรมการ	98.61	ดีมาก
3	บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	96.67	ดีมาก
ภาพรวมเฉลี่ย		97.47	ดีมาก

นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทได้ทำการประเมินประธานกรรมการบริหาร (CEO) โดยประเมินในด้านต่างๆ ได้แก่ ความเป็นผู้นำการกำหนดกลยุทธ์ การปฏิบัติตามกลยุทธ์ การวางแผนและผลปฏิบัติทางการเงิน ความสัมพันธ์กับคณะกรรมการ ความสัมพันธ์กับภายนอก การบริหารงานและความสัมพันธ์กับบุคลากร การสืบทอดตำแหน่ง ความรู้ด้านผลิตภัณฑ์และบริการ และ คุณลักษณะส่วนตัว โดยแบบประเมินเป็นการปรับปรุงจากตัวอย่างแบบประเมินผลงานของ CEO ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ผลการประเมินผลงานของ CEO

ลำดับ	หัวข้อประเมิน	ผลประเมิน (ร้อยละ)	ระดับ
1	ความเป็นผู้นำ	98.15	ดีมาก
2	การกำหนดกลยุทธ์	98.15	ดีมาก
3	การปฏิบัติตามกลยุทธ์	99.54	ดีมาก
4	การวางแผนและผลปฏิบัติทางการเงิน	98.15	ดีมาก
5	ความสัมพันธ์กับคณะกรรมการ	98.61	ดีมาก
6	ความสัมพันธ์กับภายนอก	99.44	ดีมาก
7	การบริหารงานและความสัมพันธ์กับบุคลากร	99.54	ดีมาก
8	การสืบทอดตำแหน่ง	97.22	ดีมาก
9	ความรู้ด้านผลิตภัณฑ์และบริการ	98.61	ดีมาก
10	คุณลักษณะส่วนตัว	99.07	ดีมาก
ภาพรวมเฉลี่ย		98.65	ดีมาก

ผลการประเมินคณะกรรมการชุดย่อย

1) ผลการประเมินคณะกรรมการตรวจสอบ

ผลการประเมินคณะกรรมการตรวจสอบ รายบุคคล

ลำดับ	หัวข้อประเมิน	ผลประเมิน (ร้อยละ)	ระดับ
1	โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	100.00	ดีมาก
2	การประชุมของคณะกรรมการ	100.00	ดีมาก
3	บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ	100.00	ดีมาก
ภาพรวมเฉลี่ย		100.00	ดีมาก

ผลการประเมินคณะกรรมการตรวจสอบ รายคณะ

ลำดับ	หัวข้อประเมิน	ผลประเมิน (ร้อยละ)	ระดับ
1	โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	100.00	ดีมาก
2	การประชุมของคณะกรรมการ	100.00	ดีมาก
3	บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการ	100.00	ดีมาก
ภาพรวมเฉลี่ย		100.00	ดีมาก

2) การประเมินคณะกรรมการบริหาร

ผลการประเมินคณะกรรมการบริหาร รายบุคคล

ลำดับ	หัวข้อประเมิน	ผลประเมิน (ร้อยละ)	ระดับ
1	โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	91.67	ดีมาก
2	การประชุมของคณะกรรมการ	97.92	ดีมาก
3	บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการ	95.00	ดีมาก
ภาพรวมเฉลี่ย		94.86	ดีมาก

ผลการประเมินคณะกรรมการบริหาร รายคณะ

ลำดับ	หัวข้อประเมิน	ผลประเมิน (ร้อยละ)	ระดับ
1	โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	98.33	ดีมาก
2	การประชุมของคณะกรรมการ	100.00	ดีมาก
3	บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการ	98.84	ดีมาก
ภาพรวมเฉลี่ย		99.05	ดีมาก

3) การประเมินคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน

ผลการประเมินคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน รายบุคคล

ลำดับ	หัวข้อประเมิน	ผลประเมิน (ร้อยละ)	ระดับ
1	โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	91.67	ดีมาก
2	การประชุมของคณะกรรมการ	100.00	ดีมาก
3	บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการ	100.00	ดีมาก
ภาพรวมเฉลี่ย		97.22	ดีมาก

ผลการประเมินคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน รายคณะ

ลำดับ	หัวข้อประเมิน	ผลประเมิน (ร้อยละ)	ระดับ
1	โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	100.00	ดีมาก
2	การประชุมของคณะกรรมการ	100.00	ดีมาก
3	บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการ	99.77	ดีมาก
ภาพรวมเฉลี่ย		99.92	ดีมาก

4) การประเมินคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ผลการประเมินคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง รายบุคคล

ลำดับ	หัวข้อประเมิน	ผลประเมิน (ร้อยละ)	ระดับ
1	โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	100.00	ดีมาก
2	การประชุมของคณะกรรมการ	97.92	ดีมาก
3	บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการ	95.00	ดีมาก
ภาพรวมเฉลี่ย		97.64	ดีมาก

ผลการประเมินคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง รายคณะ

ลำดับ	หัวข้อประเมิน	ผลประเมิน (ร้อยละ)	ระดับ
1	โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ	100.00	ดีมาก
2	การประชุมของคณะกรรมการ	97.92	ดีมาก
3	บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการ	96.30	ดีมาก
ภาพรวมเฉลี่ย		98.07	ดีมาก

5.6 ค่าตอบแทนกรรมการ

บริษัทมีนโยบายจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารในระดับที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงผลการดำเนินงานของบริษัท และความสอดคล้องกับธุรกิจ/อุตสาหกรรมเดียวกัน รวมถึงความเหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารแต่ละท่าน โดยบริษัทใช้ความระมัดระวังในการจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหารของบริษัทให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม และเป็นอัตราที่แข่งขันได้ในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน เพื่อที่จะดูแลและรักษาผู้บริหารที่มีคุณภาพไว้ ผู้บริหารที่ได้รับมอบหมายภาระหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นจะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้บริษัทจัดให้มีค่าตอบแทนกรรมการไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส และได้ผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยกำหนดให้มีการเปิดเผยค่าตอบแทนที่จ่ายให้แก่กรรมการและผู้บริหารตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

5.7 แผนการสืบทอดตำแหน่ง

คณะกรรมการได้ให้ความสำคัญกับการสืบทอดตำแหน่งโดยเฉพาะอย่างยิ่งในตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง ซึ่งก็คือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรักษาความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุน ตลอดจนพนักงานว่าการดำเนินงานของบริษัทจะได้รับการสานต่ออย่างทัน่วงที จึงได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารทำหน้าที่พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์และแผนการสืบทอดตำแหน่ง

5.8 การพัฒนากรรมการ

คณะกรรมการบริษัท มีนโยบายส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้มีการฝึกอบรมและการให้ความรู้แก่กรรมการผู้เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท เช่น กรรมการ กรรมการตรวจสอบ ผู้บริหาร เป็นต้น เพื่อให้มีการปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง และในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการหรือแต่งตั้งกรรมการใหม่ ฝ่ายจัดการจะจัดให้มีเอกสารและข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ รวมถึงการจัดให้มีการแนะนำลักษณะธุรกิจ และแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้แก่กรรมการใหม่

5.9 การควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัทจัดให้บริษัท มีระบบควบคุมภายในที่ครอบคลุมทุกด้าน ทั้งด้านการเงิน และการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง และจัดให้มีกลไกการตรวจสอบและถ่วงดุลที่มีประสิทธิภาพเพียงพอในการปกป้องดูแลรักษาทรัพย์สินของบริษัทอยู่เสมอ จัดให้มีการกำหนดลำดับขั้นของอำนาจอนุมัติ และความรับผิดชอบของผู้บริหารและพนักงานที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลในตัว กำหนดระเบียบการปฏิบัติงานอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร มีหน่วยงานตรวจสอบภายในที่เป็นอิสระ ทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติงานของทุกหน่วยงานให้เป็นไปตามระเบียบที่วางไว้ รวมทั้งประเมินประสิทธิภาพและความเพียงพอของการควบคุมภายในหน่วยงานต่างๆ ในบริษัท ทั้งนี้บริษัทได้ว่าจ้าง บริษัท แอค คอนซัลท์ เซอร์วิส จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยรายงานข้อมูลตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

5.10 ความขัดแย้งของผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับความขัดแย้งของผลประโยชน์ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติ ดังนี้

- 1) ไม่ใช้อำนาจหน้าที่ในตำแหน่งกรรมการ เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนหรือของผู้ใกล้ชิด ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม
- 2) แจ้งให้บริษัททราบอย่างรวดเร็ว หากมีเหตุการณ์ดังนี้
 - การตอบรับเชิญเป็นกรรมการ หรือเป็นที่ปรึกษาของบริษัทอื่น
 - กรรมการและบุคคลในครอบครัวมีส่วนร่วม หรือเป็นผู้ถือหุ้นในกิจการใดๆ ซึ่งอาจมีผลประโยชน์ หรือเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท
 - มีส่วนได้เสียโดยตรงหรือโดยอ้อมในสัญญาใดๆ ที่ทำกับบริษัท โดยต้องระบุลักษณะของสัญญา ชื่อของคู่สัญญา และส่วนได้เสียในสัญญา
- 3) หากทางหลีกเลี่ยงไม่ให้เกิดความขัดแย้งของผลประโยชน์เกิดขึ้น หากกรณีมีความขัดแย้งขึ้น กรรมการจะต้องพิจารณาว่า จะขอถอนจากการร่วมอภิปรายไม่ให้ความเห็น หรือขอออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว หรือไม่เข้าร่วมประชุมในวาระดังกล่าว หรือขอไม่รับเอกสารวาระการประชุมที่เกี่ยวข้อง หรือขอลาออกจากตำแหน่งกรรมการ หากความขัดแย้งนั้นถือ เป็นเรื่องสำคัญ
- 4) กรรมการที่เป็นผู้บริหารจะต้องใช้ความระมัดระวังอย่างยิ่งต่อความขัดแย้งของผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างทำงานในฐานะของฝ่ายบริหาร และการดำเนินงานในฐานะที่เป็นกรรมการ ซึ่งได้รับความไว้วางใจจากผู้ถือหุ้น

5.11 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเพื่อความโปร่งใส และป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนจากการใช้ข้อมูลภายในของบริษัท ที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน บริษัทได้กำหนดนโยบายการใช้ข้อมูลของบริษัท ตามที่ปรากฏในนโยบายการใช้ข้อมูลภายใน

5.12 รายงานประจำปี

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทและสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี การจัดทำรายงานทางการเงินเป็นการจัดทำตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังในการจัดทำ รวมทั้งกำหนดให้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน โดยคณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ดูแลเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงิน และเป็นผู้ให้ความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)

คณะกรรมการตรวจสอบทุกท่าน เป็นผู้ที่มีความรู้ความสามารถด้านบัญชีและการเงิน มีจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

ชื่อ – สกุล	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งเข้าร่วมประชุม
1. รศ.สุทัศน์ รัตนเกื้อกังวาน /1	ประธานกรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ	4/4
2. นางจรี วุฒิสันติ/1	กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ	4/4
3. นายอเนน อึ้งอภินันท์	กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ	4/4

หมายเหตุ /1 เป็นกรรมการตรวจสอบผู้ที่มีความรู้ทางด้านบัญชีและการเงินโดย

1. รศ. สุทัศน์ รัตนเกื้อกังวาน จบการศึกษา Maitrise es Sciences Economiques (Gestion Industrielle)Universite' de Toulouse I, France /ปริญญาโท: เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (บริหารอุตสาหกรรม)/ Director Accreditation Program รุ่นที่ 94 ปี 2012 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
2. นางจรี วุฒิสันติ จบการศึกษา ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ /ปริญญาตรี บัญชี มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ (เกียรตินิยม อันดับ 1/อนุปริญญารจัดการธนาคาร สถาบันความร่วมมือนานาชาติแห่งประเทศ สวีเดน ชีต้า

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

- 1) สอบทานให้บริษัทมีรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยอย่างเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีภายนอก และผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงิน ทั้งรายไตรมาส และประจำปี คณะกรรมการตรวจสอบอาจเสนอแนะให้ผู้สอบบัญชีสอบทาน หรือตรวจสอบรายการใดๆ ที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องสำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัท
- 2) สอบทานให้บริษัท มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน
- 3) พิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใด ที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- 4) สอบทานการปฏิบัติของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- 5) พิจารณา คัดเลือก แต่งตั้ง และถอดถอนผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมถึงพิจารณาเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี โดยคำนึงถึงความเป็นอิสระ ความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากรปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานสอบบัญชี และประสิทธิภาพของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำงานตรวจสอบบัญชีของบริษัท รวมถึงเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย อย่างน้อยปีละครั้ง
- 6) พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัท ในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้อง หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงให้ความเห็นถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของการทำรายการดังกล่าวโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
- 7) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมาย และคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย
- 8) จัดทำรายงานกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
- 9) รายงานการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบให้คณะกรรมการทราบอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง
- 10) มีอำนาจในการดำเนินการตรวจสอบและสอบสวนตามที่จำเป็นในเรื่องต่างๆ รวมถึงการแสดงความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นใดเมื่อเห็นว่าจำเป็นด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัท เพื่อให้การปฏิบัติงานภายใต้หน้าที่ความรับผิดชอบสำเร็จลุล่วงด้วยดี

คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee)

คณะกรรมการบริหาร มีจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

ชื่อ - สกุล	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งเข้าร่วมประชุม
1. ดร. อาภา อรรถบุรณวงศ์	ประธานกรรมการบริหาร	5/5
2. น.ส.พิชญา ตันโสด	รองประธานกรรมการบริหาร	5/5
3. นายพิพัทธ์ วิริยะเมตตากุล	กรรมการบริหาร	5/5

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

- 1) จัดทำและนำเสนอนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจและงบประมาณประจำปีของบริษัท เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
- 2) ควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายทางธุรกิจ เป้าหมายแผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจ และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ
- 3) กำหนดโครงสร้างองค์กร และอำนาจการบริหารจัดการโดยให้ครอบคลุมรายละเอียดการคัดเลือก การว่าจ้าง การกำหนดผล ประโยชน์ตอบแทน การโยกย้าย การฝึกอบรม และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัท
- 4) อาจแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ และคณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิกเปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้นๆ ได้
- 5) มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายในการดำเนินการตามปกติธุรกิจของบริษัท เช่น การจัดซื้อทรัพย์สิน การใช้จ่ายเงินลงทุน ที่สำคัญเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท อาทิเช่น มีอำนาจอนุมัติเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินถาวร การให้กู้ยืมหรือลงทุนอื่นๆ เช่น ตราสารทุน ตราสารหนี้ เป็นต้นในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท / มีอำนาจอนุมัติกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท / มีอำนาจอนุมัติเบิกค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และจำหน่ายสินทรัพย์ถาวรต่อรายการ ในวงเงินตั้งแต่ 10 ล้านบาท / มีอำนาจอนุมัติการก่อภาระผูกพัน การอ่าวล การค้าประกัน ในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท เป็นต้น
- 6) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใด ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ การอนุมัติรายการของคณะกรรมการบริหาร จะไม่รวมถึงการอนุมัติรายการที่คณะกรรมการบริหารหรือบุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในลักษณะอื่นใดกับบริษัท หรือการมอบหมายให้บุคคลอื่นกระทำการ แทนในกรณีดังกล่าว รวมทั้งรายการที่กำหนดให้ต้องขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์สำคัญของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน มีจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

ชื่อ - สกุล	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งเข้าร่วมประชุม
1. รศ.สุทัศน์ รัตนเกือกังวาน	ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	1/1
2. นายสมศักดิ์ อรรถบุรณวงศ์	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	1/1
3. นายอเนน อึ้งอภินันท์	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	1/1

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

- 1) พิจารณาคุณสมบัติของกรรมการของบริษัท
- 2) คัดเลือก สรรหาบุคคลที่มีความรู้ความสามารถเหมาะสมกับกิจการของบริษัท และสมควรเสนอชื่อเป็นกรรมการในกรณีที่ตำแหน่งว่างลง เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาแต่งตั้ง
- 3) พิจารณาเสนอโครงสร้างคำตอบแทนกรรมการ ได้แก่ คำตอบแทน บำเหน็จ โบนัส สวัสดิการ ค่าเบี้ยประชุม และผลประโยชน์ตอบแทนอื่นๆ ทั้งด้านการเงิน และอื่นๆ ตามตกลง
- 4) ปฏิบัติงานอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย โดยเกี่ยวเนื่องกับการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

ชื่อ - สกุล	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งเข้าร่วมประชุม
1. นายจรี จุฑามิสันติ	ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	-
2. นายวีระพล อรรถบุรณวงศ์	กรรมการบริหารความเสี่ยง	-
3. นายสุวิทย์ ตันโส	กรรมการบริหารความเสี่ยง	-

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

- 1) สอบทานและนำเสนอแนะนโยบายการบริหารความเสี่ยงและความเสี่ยงที่ยอมรับได้ให้แก่คณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- 2) กำกับดูแลการพัฒนาและการปฏิบัติตามกรอบการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร
- 3) สอบทานรายงานการบริหารความเสี่ยงเพื่อติดตามความเสี่ยงที่สำคัญ และดำเนินการให้องค์กรมีการจัดการความเสี่ยงอย่างเพียงพอและเหมาะสม
- 4) นำเสนอความเสี่ยงในภาพรวมของบริษัท รวมถึงความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน เพื่อการจัดการความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่สำคัญให้กับคณะกรรมการบริษัท
- 5) ให้คำแนะนำกับบริษัทในด้านงานบริหารความเสี่ยงและการพิจารณาแก้ไขข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวกับการพัฒนาระบบการบริหารความเสี่ยง
- 6) ให้มีอำนาจแต่งตั้งคณะทำงานประเมินและติดตามความเสี่ยงของบริษัท
- 7) เรื่องอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย โดยเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

บริษัทได้กำหนดนโยบายความหลากหลายในโครงสร้างของคณะกรรมการ (Board Diversity) โดยกำหนดคุณสมบัติของกรรมการที่ต้องสรรหาให้มีความหลากหลาย สำหรับผู้ที่มาทำหน้าที่กรรมการ โดยพิจารณาจากทักษะที่จำเป็นที่ยังขาดอยู่ในคณะกรรมการ รวมทั้งวิชาชีพ ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน เป็นต้น

การสรรหากรรมการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2556 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2556 ได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเพื่อทำหน้าที่ด้านการสรรหาและพิจารณาโครงสร้างค่าตอบแทนสำหรับกรรมการบริษัทโดยเฉพาะ โดยจะพิจารณาคุณสมบัติเบื้องต้นของกรรมการตามเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด รวมทั้งพิจารณาจากปัจจัยในด้านอื่นๆ มาประกอบกัน เช่น ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจและความเอื้อประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท เป็นต้น เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาแต่งตั้ง (แล้วแต่กรณี) โดยการสรรหากรรมการบริษัทมีหลักเกณฑ์และขั้นตอนดังต่อไปนี้

1. กรรมการของบริษัทต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น
2. คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย และกรรมการต้องมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
3. ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกคราว ให้กรรมการพ้นจากตำแหน่งเป็นจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดในขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการที่จะพ้นจากตำแหน่งไม่อาจแบ่งออกได้พอดีหนึ่งในสาม ก็ให้ใช้จำนวนที่ใกล้เคียงกับหนึ่งในสาม แต่ไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลังๆ ต่อไป ให้กรรมการผู้ที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง โดยกรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งแล้วนั้นอาจได้รับเลือกตั้งใหม่ได้
4. คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะเป็นผู้คัดเลือกและสรรหาบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ เหมาะสมกับกิจการของบริษัท รวมทั้งพิจารณาค่าตอบแทนกรรมการเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติ
5. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการ โดยใช้เสียงข้างมากตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - 5.1. ผู้ถือหุ้นคนหนึ่ง มีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
 - 5.2. ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม 5.1 เลือกตั้งบุคคลเดียว หรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้
 - 5.3. บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมา เป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด
6. ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้
7. คณะอนุกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนคัดเลือกและนำเสนอบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่ถึงลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายมหาชนเข้าเป็นกรรมการแทนตำแหน่งกรรมการที่ว่างในการประชุมคณะกรรมการบริษัทคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการผู้นั้นจะเหลือน้อยกว่าสองเดือนโดยบุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการซึ่งตนเข้าแทน โดยมติดังกล่าวของคณะกรรมการจะต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่
8. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีจำนวนหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การสรรหากรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อย 3 คน โดยมีวาระอยู่ในตำแหน่งตามวาระการดำรงตำแหน่งของการเป็นกรรมการบริษัท มีนโยบายในการสรรหากรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ โดยจะต้องมีคุณสมบัติดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท โดยให้นับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้ออกจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอชื่อเป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่ได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง ทั้งนี้ ความสัมพันธ์ทางธุรกิจให้รวมถึงรายการตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.28/2551 เรื่องการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้ออกจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้ออกจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินกว่าร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท
10. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
11. ไม่เป็นกรรมการของบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกัน เฉพาะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน
12. ไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระต่อเนื่องกันเป็นเวลา 9 ปี

นอกจากนี้กรรมการอิสระที่ดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน จะต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านการบัญชีหรือการเงินเพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้ รวมทั้ง บริษัทจะพิจารณาคุณสมบัติในด้านอื่นๆ ประกอบด้วย เช่น ประสบการณ์ในธุรกิจ ความเชี่ยวชาญเฉพาะทางที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ ความมีจริยธรรม เป็นต้น

สำหรับหลักเกณฑ์และวิธีการแต่งตั้งกรรมการตรวจสอบเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการแต่งตั้งกรรมการบริษัท โดยกรรมการตรวจสอบซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งให้กลับมาดำรงตำแหน่งใหม่ได้ กรณีที่ตำแหน่งกรรมการตรวจสอบว่างลงเพราะเหตุอื่นใดนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเป็นกรรมการตรวจสอบเพื่อให้กรรมการตรวจสอบมีจำนวนครบตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด โดยบุคคลที่เป็นกรรมการตรวจสอบแทนจะอยู่ในตำแหน่งได้เพียงวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการตรวจสอบซึ่งตนทดแทน และบริษัทต้องแจ้งตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันทีที่กรรมการตรวจสอบลาออกหรือถูกให้ออกก่อนครบวาระ

การสรรหากรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการบริหาร โดยเลือกจากกรรมการหรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัทที่สามารถบริหารงานในเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติธุรกิจและงานบริหารของบริษัท และสามารถกำหนดนโยบาย แผนธุรกิจ งบประมาณ โครงสร้างการบริหารงาน รวมถึงการตรวจสอบและติดตามผลการดำเนินงานของบริษัท ตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด

การสรรหากรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งจะประกอบด้วยกรรมการ หรือผู้บริหารระดับสูงที่มาจากสายงานต่างๆ รวมแล้วไม่น้อยกว่า 3 คน ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีวาระอยู่ในตำแหน่งตามวาระการดำรงตำแหน่งของการเป็นกรรมการบริษัท และกำหนดให้มีการประชุมอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยองค์ประชุมของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

การสรรหากรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ซึ่งจะประกอบด้วยกรรมการ รวมแล้วไม่น้อยกว่า 3 คน ทั้งนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนโดยมีวาระอยู่ในตำแหน่งตามวาระการดำรงตำแหน่งของการเป็นกรรมการบริษัท และกำหนดให้มีการประชุมอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยองค์ประชุมของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

การสรรหาผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัท และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาแต่งตั้งผู้บริหารจากบุคลากรที่มีประสบการณ์ และมีความรู้ความสามารถในการบริหารงานในสายงานที่เกี่ยวข้อง

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้มีการลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 3 บริษัท และบริษัทร่วมค้า 1 บริษัท

1. บริษัท ริช ดีเวลลอปเมนต์ 2016 จำกัด

วันที่ก่อตั้ง	: 15 ธันวาคม 2559
ทุนจดทะเบียนจำนวน	: 31,000,000 บาท
ชนิดหุ้น	: หุ้นสามัญ
จำนวนหุ้น	: 310,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นละ	: 100 บาท
สัดส่วนการลงทุน	: ร้อยละ 99.97

2. บริษัท ริชเพลซ เอกมัย จำกัด

วันที่ก่อตั้ง	: 21 มกราคม 2562
ทุนจดทะเบียน	: 1,000,000 บาท
ชนิดหุ้น	: หุ้นสามัญ
จำนวนหุ้น	: 10,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นละ	: 100 บาท
สัดส่วนการลงทุน	: ร้อยละ 99.97

3. บริษัท ริชเพลซพัฒนา 2562 จำกัด

วันก่อตั้ง	: 12 มีนาคม 2563
ทุนจดทะเบียน	: 1,000,000 บาท
ชนิดหุ้น	: หุ้นสามัญ
จำนวนหุ้น	: 10,000 หุ้น
มูลค่าหุ้น	: 100 บาท
สัดส่วนการลงทุน	: ร้อยละ 99.97

บริษัทร่วมค้า

1. บริษัท เดอะบีบี คลินิก

วันก่อตั้ง	: 25 เมษายน 2567
ทุนจดทะเบียน	: 5,000,000 บาท
ชนิดหุ้น	: หุ้นสามัญ
จำนวนหุ้น	: 1,000,000 หุ้น
มูลค่าหุ้น	: 5 บาท
สัดส่วนการลงทุน	: ร้อยละ 49.99

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายและวิธีการดูแลกรรมการและผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทซึ่งยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปใช้เพื่อแสวงหาประโยชน์ส่วนตน รวมทั้งการซื้อขายหลักทรัพย์ ดังนี้

1. ให้ความรู้แก่กรรมการรวมทั้งผู้บริหารฝ่ายต่างๆ เกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษ ตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
2. บริษัทกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่เกิดรายการเปลี่ยนแปลง และจัดส่งสำเนารายงานนี้ให้แก่บริษัทในวันเดียวกับวันที่ส่งรายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
3. บริษัทมีนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารระดับสูงแจ้งต่อเลขานุการบริษัทเกี่ยวกับการซื้อขายหุ้นของบริษัทอย่างน้อย 1 วันล่วงหน้าก่อนทำการซื้อขาย และให้เลขานุการบริษัทรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหารระดับสูงต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นรายไตรมาส
4. บริษัทกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์จะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทก่อน ก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชนเป็นเวลา 1 เดือน และควรรอคอยอย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนแล้ว รวมทั้งห้ามไม่ให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทฯ จ่ายค่าสอบบัญชีให้กับคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี บริษัทฯ จ่ายค่าสอบบัญชีให้กับบริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด ซึ่งเป็นสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชี ประจำปี 2567 รวมทั้งบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา จำนวนเงิน 2,068,000 บาท ค่าตอบแทนอื่นๆ อาทิ ค่าพาหนะ ค่าล่วงเวลา ค่าใช้จ่ายสำนักงาน จำนวน 82,662 บาท

ทั้งนี้ บริษัทที่เป็นสำนักงานสอบบัญชีและผู้สอบบัญชีไม่มีความสัมพันธ์ หรือส่วนได้เสียใดๆ กับบริษัทฯ / ผู้บริหาร / ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว และผู้สอบบัญชีมีความเป็นอิสระ มีคุณสมบัติที่ได้รับการยอมรับให้เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ รวมทั้งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์



7

การควบคุม
ภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ซึ่งมีคณะกรรมการตรวจสอบครบทั้งสามท่าน เข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการได้พิจารณาประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท ตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยการสอบถามข้อมูลจากฝ่ายบริหารในด้านต่างๆ 5 ส่วน คือ

- 1) องค์กรและสภาพแวดล้อม
- 2) การบริหารความเสี่ยง
- 3) การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร
- 4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล
- 5) ระบบการติดตาม

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอ โดยทุกส่วนมีการปฏิบัติตามอย่างมีประสิทธิภาพ โดยได้ปฏิบัติตามมาตรฐานทางบัญชีที่ยอมรับโดยทั่วไป ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการรายงานงบการเงินรายไตรมาส งบการเงินประจำปีของบริษัทตามที่ควรอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งมีกระบวนการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ และทันเวลา มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ เหมาะสม และมีการปรับปรุงแก้ไขให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทบรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้และสอดคล้องกับกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อการดำเนินงานของบริษัทแต่ประการใด รวมถึงระบบการควบคุมภายในในเรื่องการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวอย่างเพียงพอแล้ว โดยสามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทจากการที่ผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ ทั้งนี้ กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบไม่มีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการ นอกจากนี้ กรรมการตรวจสอบจะกำกับเรื่องการเป็นองค์กรที่มีกระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) ให้มากขึ้นด้วย

บริษัทได้จัดให้มีการจัดการบริหารงานและระบบการควบคุมภายในที่ดีเพียงพอ โดยผู้บริหารได้สนับสนุนให้ตระหนักถึงความจำเป็นในการควบคุมภายใน โดยจัดให้มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบอย่างชัดเจน รวมทั้งได้กำหนดระเบียบ ข้อบังคับ นโยบาย ระดับอำนาจการบริหาร และระดับการอนุมัติรายการที่เหมาะสมอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร อีกทั้งบริษัท ได้จัดให้มีส่วนตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระในการติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน ซึ่งรายงานโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อสอบทานระบบการปฏิบัติงานของกิจกรรมต่างๆ ให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัทโดยรวม โดยผลการตรวจสอบที่ผ่านมาไม่พบว่ามีข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในแต่ประการใด สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่น คณะกรรมการเห็นว่า บริษัทมีการควบคุมภายในที่เพียงพอแล้วเช่นกัน

ทั้งนี้ ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัท สอบบัญชีธรรมดา จำกัด ผู้สอบบัญชีของบริษัท ได้รายงานให้คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบแล้วว่าไม่มีข้อสังเกตจากการตรวจสอบบัญชีของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

จากการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมมีมติแต่งตั้งบริษัท แอค คอนซัลท์ เซอร์วิส จำกัด เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทในการตรวจสอบความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทและรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อกรรมการตรวจสอบของบริษัท

สำหรับการตรวจสอบการปฏิบัติงานในระหว่างเดือน มกราคม 2567 – มีนาคม 2567 ในระหว่างงวดข้อมูลที่ตรวจสอบไม่มีระบบงานที่เกิดขึ้นใหม่ หรือเปลี่ยนแปลงระบบงานเดิมที่สำคัญ จากการตรวจติดตามการปฏิบัติงานงวดปัจจุบัน ตามคู่มือการปฏิบัติงานและระบบควบคุมภายในที่สำคัญตามที่บริษัทฯ กำหนด ของระบบจอง ระบบการทำสัญญาจะซื้อจะขาย และระบบการรับชำระเงินจองและเงินทำสัญญา อย่างถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ และกรณีที่มีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงขั้นตอนการปฏิบัติงานของระบบงานข้างต้น ได้ปรับปรุงแก้ไขคู่มือปฏิบัติงานแล้วอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงขั้นตอนปฏิบัติงานของระบบงานนั้นได้กำหนดระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม นอกจากนี้ยังตรวจติดตามประเด็นคงค้างงวดก่อน โดยสำนักงานสอบทานข้อมูลจากการสอบถามเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานและสอบทานคู่มือการปฏิบัติงานและระเบียบอำนาจอนุมัติ ตรวจสอบทะเบียนคุมและเอกสารประกอบการปฏิบัติงานในแต่ละขั้นตอนที่สำคัญ รวมทั้งเอกสารประกอบการบันทึกบัญชี สรุปผลดังนี้

จากการตรวจสอบติดตามการปฏิบัติงานงวดปัจจุบันพบว่าไม่มีระบบงานที่เกิดขึ้นใหม่ และไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญระบบงานเดิม และจากการตรวจติดตามการปฏิบัติงานตามคู่มือปฏิบัติงานและระบบการควบคุมภายในที่สำคัญของระบบงานจอง ระบบการทำสัญญาจะซื้อจะขาย และระบบการรับชำระเงินจองและเงินทำสัญญา พบว่ารายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดปัจจุบันมีการปฏิบัติงานอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ ยกเว้น 1) การบันทึกข้อมูลประกอบการพิจารณาการขายผิดพลาดและ/หรือไม่ครบถ้วน และ 2) การลงนามสัญญาจะซื้อจะขายไม่เป็นไปตามกำหนดเวลา

จากการตรวจสอบติดตามประเด็นคงค้างงวดก่อน 1)ระบบเงินให้กู้ยืมและรับชำระ และระบบเงินกู้ยืมและจ่ายชำระ ในเรื่องอยู่ระหว่างการปรับปรุงคู่มือปฏิบัติงานเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงในรายละเอียดการจัดกลุ่มเงินให้กู้ยืม/เงินกู้ยืมและการบันทึกบัญชีที่เกี่ยวข้องรวมทั้งการสอบยันข้อมูลระหว่างหน่วยงาน พบว่าได้ดำเนินการเสร็จแล้ว 2)ระบบเงินเดือนและค่าแรง และบริหารงานบุคคล เรื่องแบบทดสอบตามตำแหน่งงานและ/หรือแบบทดสอบ (ปฐมนิเทศพนักงาน)ไม่มีการให้คะแนนผลทดสอบและสรุปคะแนนผลทดสอบ พบว่าการคัดเลือกพนักงานใหม่ของไตรมาส 1 ปี 2567 ได้ปรับปรุงการปฏิบัติงานโดยมีการให้คะแนนและสรุปผลคะแนนการทดสอบไว้อย่างครบถ้วนแล้ว 3)ระบบทรัพย์สินถาวรและการดูแลทรัพย์สิน เพื่อติดตามทรัพย์สิน พบว่าได้เพิ่มคิวอาร์โค้ดเสร็จแล้ว และเริ่มนำมาใช้สำหรับทรัพย์สินที่เพิ่มในระหว่างไตรมาส 1 ปี 2567

สำหรับการตรวจสอบการปฏิบัติงานในระหว่างเดือนเมษายน 2567 – มิถุนายน 2567 ในระหว่างงวดข้อมูลที่ตรวจสอบไม่มีระบบงานที่เกิดขึ้นใหม่ หรือเปลี่ยนแปลงระบบงานเดิมที่สำคัญ จากการตรวจติดตามการปฏิบัติงานงวดปัจจุบัน ตามคู่มือการปฏิบัติงานและระบบการควบคุมภายในที่สำคัญตามที่บริษัทฯ กำหนด ของระบบจัดซื้อจัดจ้าง ระบบเจ้าหน้าที่การค้า และระบบจ่ายชำระ(รวมการเบิกจ่ายค่าก่อสร้าง) พบว่ารายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดปัจจุบันมีการปฏิบัติงานอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ ยกเว้น 1)ระบบจัดซื้อจัดจ้าง เรื่องการอนุมัติการขอว่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัยโดยผู้มีอำนาจอนุมัติ และไม่พบสรุปผลการติดตามใบขอซื้อ(PR)และใบสั่งซื้อ(PO)รวมทั้งงานจ้างตามสัญญาคงค้างประจำเดือนพฤษภาคมและเดือนมิถุนายน 2567 2) ระบบเจ้าหน้าที่การค้า เรื่อง บันทึกค่าใช้จ่ายและ/หรือต้นทุนไม่ตรงรอบบัญชี(ไตรมาส) เอกสารประกอบการบันทึกค่าใช้จ่ายและ/หรือต้นทุนไม่ครบถ้วน และรายงานตรวจสอบการตั้งหนี้ ไม่พบการลงนามปฏิบัติงานการบันทึกและ/หรือตรวจสอบการบันทึกตั้งหนี้ 3)ระบบจ่ายชำระ เรื่อง การจ่ายซื้อโต๊ะด้วยบัตรเครดิตก่อนได้รับอนุมัติจ่ายตามระเบียบอำนาจอนุมัติ การจ่ายค่านายหน้าโดยยังไม่ครบตามเงื่อนไขการจ่ายของสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขาย และเอกสารประกอบการจ่ายไม่ครบถ้วน

จากการตรวจสอบติดตามประเด็นคงค้างงวดก่อน 1)ระบบงานจอง เรื่องการบันทึกข้อมูลประกอบการพิจารณาการขายผิดพลาด และ/หรือไม่ครบถ้วน และเรื่องการปรับปรุงโปรแกรมปฏิบัติงานการขายโดยเพิ่มรายละเอียดการควบคุมเครดิตเซลล์ของพนักงานขายและสำนักงานใหญ่ 2)ระบบการทำสัญญาจะซื้อจะขาย เรื่องการลงนามสัญญาจะซื้อจะขายไม่เป็นไปตามกำหนดเวลา พบว่าบริษัทฯ มีการติดตามการปฏิบัติงานสำหรับประเด็นข้างต้น โดยพบว่ามีการปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติงานเรื่องการบันทึกข้อมูลประกอบการขายแล้วอย่างถูกต้องครบถ้วนและลงนามสัญญาเป็นไปตามกำหนดเวลา รวมทั้งบริษัทฯ ได้จัดทำโปรแกรมสำหรับการควบคุมเครดิตเซลล์ และนำมาใช้กับการปฏิบัติงานแล้ว

สำหรับการตรวจสอบการปฏิบัติงานในระหว่างเดือนกรกฎาคม 2567 – กันยายน 2567 ปัจจุบันพบว่าไม่มีระบบงานเกิดขึ้นใหม่และเปลี่ยนแปลงการปฏิบัติงานเดิม อย่างไรก็ตามสำหรับรายการระหว่างกันอื่น เช่น รายการเงินทดรองจ่ายเดิม(จ่ายคืน) รายการเงินเดือน รายการค่าเสื่อมราคา และรายการซื้อทรัพย์สินหรือค่าใช้จ่ายแทนชั่วคราว เป็นต้น บริษัทฯ อยู่ระหว่างจัดทำคู่มือปฏิบัติงานของระบบเงินทดรองจ่าย(บริษัทย่อย)เพื่อกำหนดขั้นตอนปฏิบัติงานและควบคุมภายในซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในเดือนพฤศจิกายน 2567

จากการตรวจติดตามการปฏิบัติงานตามคู่มือปฏิบัติงานและระบบการควบคุมภายในที่สำคัญของระบบจัดซื้อจัดจ้าง ระบบเงินให้กู้ยืมและการรับชำระ และระบบเงินกู้ยืมและการจ่ายชำระ พบว่ารายการที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดปัจจุบันมีการปฏิบัติงานอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ

จากการตรวจสอบติดตามประเด็นค้างงวดก่อน พบว่าบริษัทฯ มีการดำเนินการติดตามการปฏิบัติงานสำหรับประเด็นงวดก่อน ได้แก่ ระบบจัดซื้อจัดจ้าง 1) เรื่องการอนุมัติการขอว่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย โดยผู้ไม่มีอำนาจอนุมัติ และ 2) ไม่พบสรุปผลการติดตามใบขอซื้อ(PR) และใบสั่งซื้อ (PO) รวมทั้งงานจ้างตามสัญญาค้างประจำเดือนพฤษภาคมและเดือนมิถุนายน 2567 ระบบเจ้าหน้าที่การค้า เรื่อง 1) บันทึกค่าใช้จ่ายและ/หรือตั้งหนี้ไม่ตรงรอบบัญชี (ไตรมาส) 2) เอกสารประกอบการบันทึกค่าใช้จ่ายและ/หรือตั้งหนี้ไม่ครบถ้วน และ 3) รายงานตรวจสอบการตั้งหนี้ ไม่พบการลงนามปฏิบัติงานการบันทึกและ/หรือตรวจสอบการบันทึกตั้งหนี้ระบบจ่ายชำระ เรื่อง 1) การจ่ายซื้อโต๊ะด้วยบัตรเครดิตก่อนได้รับอนุมัติจ่ายตามระเบียบอำนาจอนุมัติ 2) การจ่ายค่านายหน้าโดยยังไม่ครบตามเงื่อนไขการจ่ายของสัญญาแต่งตั้งตัวแทนขาย 3) เอกสารประกอบการจ่ายไม่ครบถ้วน 4) อยู่ระหว่างการปรับปรุงคู่มือปฏิบัติงาน โดยเพิ่มวิธีการจ่ายกรณีบัตรเครดิตมาใช้ในระบบการจ่ายเงิน และ 5) เรื่องติดตาม ความครบถ้วนของการประทับตรา"จ่ายแล้ว"ของเอกสารชุดจ่ายชำระ พบว่าบริษัทฯ มีการติดตามการปฏิบัติงานของแต่ละประเด็นงวดก่อนข้างต้น โดยพบว่ามีปรับปรุงการปฏิบัติงานตามประเด็นงวดก่อนแล้วอย่างครบถ้วน

สำหรับการตรวจสอบการปฏิบัติงานในระหว่างเดือนตุลาคม 2567 – ธันวาคม 2567 พบว่าไม่มีระบบงานที่เกิดขึ้นใหม่ และบริษัทฯ มีการทบทวนและปรับปรุงคู่มือปฏิบัติงานประจำปี และปรับปรุงให้สอดคล้องกับการปฏิบัติงานในปัจจุบันโดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดที่สำคัญของระบบเงินทดรองจ่าย(เงินโอนกรรมสิทธิ์)ระบบเงินเดือนและค่าแรงและบริหารงานบุคคล และระบบทรัพย์สินถาวรและการดูแลทรัพย์สิน

จากการตรวจติดตามการปฏิบัติงานตามคู่มือปฏิบัติงานและระบบการควบคุมภายในที่สำคัญตามที่บริษัทฯ กำหนดของระบบเงินทดรองจ่าย(เงินโอนกรรมสิทธิ์) ระบบเงินเดือนและค่าแรง และบริหารงานบุคคลและระบบทรัพย์สินถาวรและการดูแลทรัพย์สิน พบว่ารายการที่เกิดขึ้นในระหว่างบริษัทฯ มีการปฏิบัติงานตามคู่มือปฏิบัติงานและการควบคุมภายในที่สำคัญที่บริษัทฯ กำหนดอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ

จากการตรวจสอบติดตามประเด็นค้างงวดก่อน เรื่อง 1.)ระบบเงินให้กู้ยืมและรับชำระ เรื่องบริษัทอยู่ระหว่างจัดทำคู่มือปฏิบัติงานเพื่อกำหนดขั้นตอนปฏิบัติงานและการควบคุมภายใน สำหรับรายการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทฯ กับบริษัทย่อยนอกจากการให้กู้ยืม พบว่าบริษัทฯ ได้จัดทำคู่มือปฏิบัติงานเรื่อง ระบบบันทึกบัญชีรายการระหว่าง(บริษัทใหญ่-บริษัทย่อย)แล้วเสร็จอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร ได้รับอนุมัติและประกาศใช้ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568 และ 2) ระบบจัดซื้อจัดจ้าง เรื่อง บริษัทอยู่ระหว่างจัดทำแบบฟอร์มรายละเอียดเพื่อการวิเคราะห์และคัดเลือกรายผู้ให้บริการในการลงโฆษณาออนไลน์และประชาสัมพันธ์ เพื่อประกอบการปฏิบัติงานของระบบจัดซื้อจัดจ้าง พบว่าบริษัทฯ จัดทำแบบฟอร์มเสนอว่าจ้างสื่อโฆษณาออนไลน์ Influencer แล้วเสร็จอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร ฉบับลงวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2568



8

รายการ
ระหว่างกัน

8.1

ลักษณะความสัมพันธ์

บริษัทมีการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งต่างๆ โดยรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นนั้นเป็นการทำรายการกับผู้ถือหุ้นและ/หรือผู้บริหารของบริษัท รวมถึงการทำรายการกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งเป็นผู้ถือหุ้นและ/หรือผู้บริหาร ซึ่งสามารถสรุปลักษณะความสัมพันธ์ได้ดังนี้

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง		ลักษณะความสัมพันธ์
1.	ดร.อากา อรรถบุรณวงศ์	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นประธานกรรมการบริหาร - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ถือหุ้นร้อยละ 30.73 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
2.	นางสาวพิชญา ตันโส	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ถือหุ้นร้อยละ 5.01 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
3.	นางสาวสุณี สดดินันท์	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นกรรมการของบริษัท - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ถือหุ้นร้อยละ 4.27 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
4.	นายอเนน อึ้งกนิษฐ์	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ถือหุ้นร้อยละ 0.29 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
5.	นางภวิญญา กฤตชาติ	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นกรรมการของบริษัท
6.	บริษัท อรรถบุรณ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมการร่วมกัน
7.	บริษัท อัลทิเมท แอสเซท จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมการร่วมกัน
8.	บริษัท ริชชี ดีเวลลอปเม้นท์ 2016 จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทย่อย
9.	บริษัท ริชชีเพลซ เอกมัย จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทย่อย
10.	บริษัท ริชชีเพลซพัฒนา 2562 จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทย่อย
15.	บริษัท อรรถบุรณสินทรัพย์ จำกัด ประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่	<ul style="list-style-type: none"> - ดร.อากา อรรถบุรณวงศ์ เป็นกรรมการของ บริษัท อรรถบุรณสินทรัพย์ จำกัด และถือหุ้นร้อยละ 9.72 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 - นางสาวณลักษณ์ วนธรมพงศ์ เป็นกรรมการของ บริษัท อรรถบุรณสินทรัพย์ จำกัด และถือหุ้นร้อยละ 7.70 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 - นายปิณฑน์ พรพรมพัฒน์ เป็นกรรมการของ บริษัท อรรถบุรณสินทรัพย์ จำกัด และถือหุ้นร้อยละ 7.47 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 - นางสาวศรินรัตน์ ไหมแก่นจันทร์ เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อรรถบุรณสินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 4.88 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 - นายพิชัย อรรถบุรณวงศ์ เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท อรรถบุรณสินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 7.57 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 - นางสาวสาธินี อรรถบุรณวงศ์ เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อรรถบุรณสินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 3.47 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 - นางสาวพิชญา ตันโส เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อรรถบุรณสินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 19.35 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 - นายกอล์ฟ อรรถบุรณวงศ์ เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อรรถบุรณสินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 3.47 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 - นายชุตินันท์ อรรถบุรณวงศ์ เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อรรถบุรณสินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 3.47 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
	<ul style="list-style-type: none"> - นายจิรายุ อรรถบุรณวงศ์ เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อรรถบุรณสินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 3.47 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 - นางสาวสุณิสา คูสุรัตน์ เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อรรถบุรณสินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 3.47 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 - นางสาวเจตนิพัฐ วนธรรมพงศ์ เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อรรถบุรณสินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 3.47 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 - นายยศพนธ์ วนธรรมพงศ์ เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อรรถบุรณสินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 3.47 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 - นายพรสิทธิ์ วนธรรมพงศ์ เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อรรถบุรณสินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 3.47 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 - นางสาวลลิติรัตน์ วนธรรมพงศ์ เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อรรถบุรณสินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 3.47 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 - นายศุภณัฐ อรรถบุรณวงศ์ เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อรรถบุรณสินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 0.89 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 - นายณัฐภัทร อรรถบุรณวงศ์ เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อรรถบุรณสินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 0.89 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 - นายกิตติวัฒน์ พรพรหมพัฒน์ เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อรรถบุรณสินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 3.28 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 - นายกิตติชัย พรพรหมพัฒน์ เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อรรถบุรณสินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 3.50 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 - นายเบญจมิน อรรถบุรณวงศ์ เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท อรรถบุรณสินทรัพย์ จำกัด โดยถือหุ้นร้อยละ 3.50 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

8.2 ลักษณะรายการระหว่างกัน

บริษัทมีการทำรายการระหว่างกันอันเนื่องมาจากการดำเนินธุรกิจกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งสามารถสรุปลักษณะและมูลค่าของการทำรายการระหว่างกัน โดยแบ่งตามประเภทได้ดังนี้

ลำดับ	บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็น และความสมเหตุสมผล และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
			ปี 2567	ปี 2566	
1.	บริษัท อรรถบูรณ์สินทรัพย์ จำกัด	ค่าเช่าสำนักงาน	2.23	2.38	<p>บริษัทเช่าพื้นที่สำนักงาน ชั้น 7 ของอาคารอรรถบูรณ์ โดยได้มีการจัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ห้องเลขที่ 701 เนื้อที่ 700 ตารางเมตร โดยมีสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ดังนี้</p> <p>1) สัญญาเช่าเลขที่ สช.004/63 ลว.31 ธ.ค. 63 กำหนดระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ 1 ม.ค 64 – 31 ธ.ค. 2566 เดือนละ 115,800 บาท (150 บาท/ ตารางเมตร/เดือน) โดยชำระล่วงหน้าภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน ราคาดังกล่าวเป็นราคาที่สามารเทียบเคียงได้กับผู้ที่เช่ารายอื่นที่มีราคาค่าเช่าอยู่ที่ 160 บาท/ ตารางเมตร / เดือน</p> <p>2) สัญญาบริการเลขที่ สบ.004/63 ลว.31 ธ.ค. 63 มีกำหนดระยะเวลาให้บริการ 1 ปี เริ่มต้นวันที่ 1 ม.ค. 64 – 31 ธ.ค. 66 เดือนละ 82,604 บาท (107 บาท/ตารางเมตร/เดือน) โดยชำระค่าบริการส่วนกลางภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน ราคาดังกล่าวเป็นราคาที่สามารเทียบเคียงได้กับผู้ที่เช่ารายอื่นที่มีราคาค่าบริการอยู่ที่ 112.35 บาท/ ตารางเมตร / เดือน</p> <p>3) สัญญาเช่าเลขที่ สช.013/66 ลว. 14 ธ.ค.66 กำหนดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ 1 ม.ค 67 – 31 ธ.ค. 2569 เดือนละ 105,000 บาท (150 บาท/ ตารางเมตร/เดือน) โดยชำระล่วงหน้าภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน ราคาดังกล่าวเป็นราคาที่สามารเทียบเคียงได้กับผู้ที่เช่ารายอื่นที่มีราคาค่าเช่าอยู่ที่ 160 บาท/ ตารางเมตร / เดือน</p> <p>4) สัญญาบริการเลขที่ สบ.014/66 ลว.14 ธ.ค. 66 มีกำหนดระยะเวลาให้บริการ 3 ปี เริ่มต้นวันที่ 1 ม.ค. 67 – 31 ธ.ค.69 เดือนละ 74,900 บาท (107 บาท/ตารางเมตร/เดือน) โดยชำระค่าบริการส่วนกลางภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน ราคาดังกล่าวเป็นราคาที่สามารเทียบเคียงได้กับผู้ที่เช่ารายอื่นที่มีราคาค่าบริการอยู่ที่ 112.35 บาท/ ตารางเมตร / เดือน</p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการดังกล่าว สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เนื่องจากเงื่อนไขการทำสัญญาและราคามีความสมเหตุสมผล</p>
2		เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้ามูลค่ารายการ			

ลำดับ	บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	กษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็น และความสมเหตุสมผล และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
			ปี 2567	ปี 2566	
3		รายได้จากการขาย มูลค่ารายการ	-	-	
4	ดร.อาภา อรรถบุรณวงศ์	เงินให้กู้ยืม	68.56	64.44	<p>ดร.อาภา อรรถบุรณวงศ์ กู้ยืมเงินจาก บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน) อัตราดอกเบี้ย MLR(KK) ลบ ร้อยละ 0.50 ต่อปี ดังนี้</p> <p>1) สัญญากู้เงิน เลขที่ L61-001A วันที่ 01 มีนาคม 2561 วงเงิน 200 ล้านบาท โดยผู้ให้กู้จะพิจารณาการอนุมัติเบิกเงินสินเชื่อในแต่ละคราวตามที่คุณกู้ยืมแล้วความประสงค์</p> <p>2) สัญญากู้เงิน เลขที่ L65-001 วันที่ 27 ตุลาคม 2565 จำนวนเงิน 3,018,100 บาท</p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการดังกล่าว สมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เนื่องจากมีเงื่อนไขที่เป็นธรรมและไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ตามมาตราหรือขั้นตอนการทำรายการระหว่างกันของบริษัท ซึ่งมีการกำหนดดอกเบี้ยและเงื่อนไขการชำระเงินตามปกติ</p>
5		การบริหารโครงการ	-	-	

8.3 ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นมีความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของการทำรายการเพื่อก่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุด ต่อบริษัท โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้ร่วมกันพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น พิจารณาถึงความจำเป็นของการเข้าทำรายการและความสมเหตุสมผลของอัตราที่คิดระหว่างกัน พร้อมทั้งเปิดเผยประเภทและมูลค่าของรายการระหว่างกันของบริษัทกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งภายใต้ประกาศและข้อบังคับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

8.4 มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2556 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2556 คณะกรรมการได้พิจารณาอนุมัติมาตรการขั้นตอนการทำรายการระหว่างกันให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในเรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และคณะกรรมการกำกับตลาดทุนในเรื่องที่เกี่ยวข้องสำหรับกรณีที่มีรายการระหว่างกันของบริษัทกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการและความเหมาะสมทางด้านราคาของรายการนั้นๆ โดยพิจารณาเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติในอุตสาหกรรม และมีการเปรียบเทียบกับราคาของบุคคลภายนอกหรือราคาตลาด และหากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะจัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการ คณะกรรมการตรวจสอบ หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการดังกล่าว อีกทั้งมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัท

8.5 นโยบายและแนวโน้มนการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

สำหรับแนวโน้มนการทำรายการระหว่างกันในอนาคตนั้น บริษัทมีนโยบายในการทำรายการระหว่างกัน ซึ่งสามารถจำแนกตามประเภทรายการได้ดังนี้

1. รายการค้าประกันเงินกู้ยืมสถาบันทางการเงิน

บริษัทจะเจรจากับสถาบันการเงินเพื่อดำเนินการปลดภาระค้ำประกันของกรรมการ และผู้ถือหุ้นของบริษัท อย่างไรก็ตามการอนุมัติหรือไม่นั้น ขึ้นอยู่กับการพิจารณาของสถาบันการการเงินดังกล่าว

2. รายการขายห้องชุดกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

แนวโน้มนรายการขายห้องชุดระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ทั้งนี้หากรายการลักษณะดังกล่าวเกิดขึ้นอีกในอนาคตบริษัทจะปฏิบัติตามนโยบายที่ได้กำหนดไว้ให้ชัดเจน เป็นธรรม และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์

3. รายการเช่าสำนักงานของบริษัทกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง

แนวโน้มนรายการเช่าสำนักงานกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หากรายการลักษณะดังกล่าวเกิดขึ้นอีกในอนาคตบริษัทจะปฏิบัติตามนโยบายที่ได้กำหนดไว้

ทั้งนี้ หากมีการทำรายการระหว่างกันดังกล่าวข้างต้นเกิดขึ้นในอนาคต บริษัทจะปฏิบัติให้ชัดเจน เป็นธรรม และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ทั้งนี้ในการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน บุคคลที่มีส่วนได้ส่วนเสียหรืออาจมีความขัดแย้งจะต้องไม่มีส่วนการพิจารณาอนุมัติ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการดังกล่าว โดยจะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตามแต่กรณี เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบในการพิจารณาเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ

นอกจากนั้นบริษัทจะปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชี เรื่องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคล หรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกันซึ่งกำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ โดยบริษัทจะเปิดเผยลักษณะความสัมพันธ์ และรายละเอียดของรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัท .oรายงานประจำปี One Report ของบริษัท

ส่วนที่ 3

รายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทต่อรายงานทางการเงิน



คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมของบริษัท ริชี เพลช 2002 จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ตลอดจนสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ทั้งนี้งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ที่รับรองทั่วไป โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสม และถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ โดยใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวัง และประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งได้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญในด้านความถูกต้องและโปร่งใสของงบการเงิน โดยจัดให้มีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ จัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน พร้อมทั้งคำอธิบายและการวิเคราะห์ เพื่อให้ความมั่นใจว่าการบันทึก ข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้องครบถ้วน เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและนักลงทุนในการใช้งบการเงิน ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 มีกรรมการตรวจสอบ จำนวน 3 คน คือ รศ.สุทัศน์ รัตนเกื้อกังวาน นางภวิญญา กฤตชาติ และนางจรี วุฒิสันติ โดยมีกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 คน เป็นบุคคลที่มีความรู้และประสบการณ์ในด้านบัญชีและการเงิน ทำหน้าที่สอบทานนโยบายการบัญชีและคุณภาพของรายงานทางการเงิน และระบบการควบคุมภายใน ซึ่งความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แบบ 56-1 One Report ประจำปี 2567 แล้ว คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า ระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผล ต่อความน่าเชื่อถือได้ของงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

รศ.สุทัศน์ รัตนเกื้อกังวาน

ประธานกรรมการบริษัท



9

รายงานของ
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ บริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของ บริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมของ บริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงานรวมและกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วน

ที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆ

ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

1. มูลค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอพัฒนา

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยสินค้าคงเหลือจากโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อพัฒนาและงานระหว่างก่อสร้างและที่ดินรอพัฒนา ซึ่งแสดงมูลค่าราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับขึ้นอยู่กับประมาณการราคาขายและต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ความไม่แน่นอนของประมาณการดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าตามบัญชีของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจเพื่อกำหนดมูลค่าสุทธิที่จะได้รับสำหรับต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นยอดคงเหลือที่มีนัยสำคัญในงบการเงินรวม อ้างถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8, 12 ตามงบการเงินรวมกลุ่มบริษัทมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอพัฒนาจำนวนเงิน 6,042.54 ล้านบาท ดังนั้นข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบเรื่องดังกล่าว

การตอบสนองความเสี่ยง

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าว รวมถึงการสอบถาม ทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับของโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอพัฒนาของผู้บริหาร ทดสอบระบบการควบคุมภายในการจัดทำต้นทุนประมาณการและต้นทุนเกิดขึ้นจริงจนถึงปัจจุบัน และประมาณการของต้นทุนโครงการที่จำเป็นจนกระทั่งงานแล้วเสร็จกับเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ทดสอบการคำนวณ ตลอดจนเข้าร่วมสังเกตการณ์โครงการระหว่างพัฒนาช่วงสั้นปี พิจารณาความสมเหตุสมผลของข้อสมมติที่สำคัญของราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระที่จ้างโดยกลุ่มบริษัท ประเมินมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับกับราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระเปรียบเทียบกับมูลค่าตามบัญชีของโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอพัฒนา รวมถึงเปรียบเทียบรายการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนและหลังวันที่ในงบการเงิน ตลอดจนประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

2. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากการขายบ้านสำเร็จรูป อาคารชุดพักอาศัยพร้อมขาย เป็นจำนวนเงินรวม

875.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 81.30 ของรายได้รวม บริษัทมีจำนวนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและจำนวนสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก รวมถึงการให้ส่วนลด โปรโมชั่นส่งเสริมการขายที่หลากหลาย ดังนั้นข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญต่อการเกิดขึ้นจริงของรายได้ การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการส่งเสริมการขายว่าเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงกำหนดให้การตรวจสอบรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ

การตอบสนองความเสี่ยง

วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าต่อเรื่องดังกล่าว ได้ใช้วิธีสอบถามเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจระบบรายได้และการส่งเสริมการขายของโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย และทดสอบระบบการควบคุมภายในโดยเลือกสุ่มรายการมาทดสอบการควบคุมว่าได้มีการปฏิบัติเป็นไปตามการควบคุมที่กำหนดไว้หรือไม่ เลือกตรวจสอบสัญญาขาย การอนุมัติการให้ส่วนลดหรือโปรโมชั่นส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง เอกสารการโอนกรรมสิทธิ์ และการได้รับชำระเงิน เพื่อตรวจสอบการเกิดขึ้นจริง ความถูกต้องของการรับรู้รายได้ตามเงื่อนไขของสัญญาที่ทำกับลูกค้า มีความสอดคล้องกับนโยบายการบัญชี และตรวจสอบรายได้จากการขายทั้งในระหว่างปีและรายการใกล้เคียงสิ้นปี รวมถึงการวิเคราะห์เปรียบเทียบเป็นรายโครงการ เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่เกิดขึ้นของรายได้ รวมถึงทดสอบความเหมาะสมของรายได้ในสมุดรายวันทั่วไปและรายการปรับปรุงอื่นที่เกี่ยวข้องกับการบันทึกรายได้

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีแต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่า ข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนได้ในการกำกับดูแล เพื่อให้ผู้มีส่วนได้ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีส่วนได้ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีส่วนได้ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญใน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อ

ความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร

- สรุปรูปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้องหรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลแล้วข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นางสาววันนิสา งามบัวทอง

(นางสาววันนิสา งามบัวทอง)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 6838

บริษัท สอนบัญชีธรรมนิติ จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567

10.1 สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

10.1.1 รายงานการตรวจสอบบัญชี

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	สรุปรายงานการตรวจสอบ
ปี 2565	นางสาววันนิสา งามบัวทอง ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6838 บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด	ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นในรายงานสอบบัญชี อย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป เรื่องอื่น งบแสดงฐานะการเงิน ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565 และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566
ปี 2566	นางสาววันนิสา งามบัวทอง ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6838 บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด	ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นในรายงานสอบบัญชี อย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป เรื่องอื่น งบแสดงฐานะการเงิน ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567
ปี 2567	นางสาววันนิสา งามบัวทอง ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6838 บริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด	ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นในรายงานสอบบัญชี อย่างไม่มีเงื่อนไขว่างบแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป เรื่องอื่น งบแสดงฐานะการเงิน ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567 และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568

13.1.2 ตารางสรุปงบการเงินของบริษัท

บริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน)
สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 – 2567

หน่วย : ล้านบาท

	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบ)	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	15.72	0.22	44.56	0.65	100.58	1.48
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมายเวียนอื่น	251.53	3.55	115.47	1.67	95.46	1.40
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	59.92	0.85	64.44	0.93	68.56	1.01
ต้นทุนการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	6,220.57	87.79	6,022.06	87.26	5,877.56	86.43
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	-	-	18.59	0.27	7.41	0.11
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,547.74	92.41	6,265.12	90.78	6,149.57	90.43
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	79.39	1.12	28.39	0.41	43.61	0.64
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1.25	0.02	1.25	0.02	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	0.51	0.01
ที่ดินรอการพัฒนา	-	-	164.98	2.39	164.98	2.42
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	423.70	5.98	416.04	6.03	406.00	5.97
ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ - สุทธิ	10.85	0.15	4.65	0.07	17.28	0.25
สินทรัพย์สิทธิการใช้	7.13	0.10	5.89	0.09	5.10	0.08
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-สุทธิ	0.94	0.01	0.73	0.01	0.35	0.01
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	12.57	0.18	11.07	0.16	9.60	0.14
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1.84	0.03	3.24	0.05	3.26	0.05
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	537.67	7.59	636.24	9.22	650.69	9.57
รวมสินทรัพย์	7,085.41	100.00	6,901.36	100.00	6,800.26	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	6.83	0.10	118.02	1.74
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	204.41	2.88	288.25	4.18	257.73	3.79
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน	424.19	5.99	383.58	5.56	208.51	3.07
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.12	0.02	1.08	0.02	0.91	0.01
หนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,156.37	30.43	2,079.57	30.13	1,797.34	26.43
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	46.24	0.65	5.03	0.07	7.04	0.10
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	-	31.68	0.46	157.60	2.32
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	1.47	0.02	-	-	0.02	0.00
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	62.89	0.89	63.90	0.93	90.00	1.32
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,896.69	40.88	2,859.92	41.45	2,637.17	38.78

บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)
งบแสดงฐานะการเงิน สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 – 2567

หน่วย : ล้านบาท)

	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบ)	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	6.05	0.09	4.97	0.07	4.37	0.06
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,192.02	16.82	1,112.11	16.11	1,301.73	19.14
หนี้สินตามภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	10.22	0.14	11.20	0.16	11.92	0.18
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	1.35	0.02	2.09	0.03	1.92	0.03
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,209.64	17.07	1,130.37	16.38	1,319.94	19.41
รวมหนี้สิน	4,106.34	57.95	3,990.29	57.82	3,957.11	58.19
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	1,842.20	26.00	1,628.34	23.59	2,108.32	31.00
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,578.99	22.29	1,628.32	23.59	1,628.32	23.95
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	611.19	8.63	611.19	8.86	611.19	8.99
กำไรสะสม						
จัดสรรเพื่อสำรองตามกฎหมาย	92.61	1.31	92.61	1.34	93.09	1.37
ยังไม่ได้จัดสรร	696.28	9.83	578.95	8.39	510.55	7.51
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,979.07	42.05	2,911.07	42.18	2,843.15	41.81
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,085.41	100.00	6,901.36	100.00	6,800.26	100.00

บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)
งบกำไรขาดทุน สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 – 2567

หน่วย : ล้านบาท

	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ)		31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบ)	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	866.13	91.60	676.48	84.54	875.83	81.30
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(561.69)	(59.40)	(411.19)	(51.39)	(559.92)	(51.97)
กำไรขั้นต้น	304.44	32.20	265.29	33.15	315.91	29.33
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	5.36	0.57	51.60	6.45	192.45	17.86
รายได้อื่น	74.09	7.84	72.09	9.01	9.06	0.84
รวมรายได้	945.59	100.00	800.17	100.00	1,077.34	100.00
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	(3.04)	(0.32)	(29.01)	(3.66)	(94.70)	(8.79)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(167.25)	(17.69)	(194.43)	(24.30)	(237.41)	(22.04)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(61.65)	(6.52)	(67.97)	(8.49)	(43.92)	(4.08)
ต้นทุนทางการเงิน	(131.00)	(13.85)	(157.53)	(19.69)	(204.06)	(18.94)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	20.95	2.22	(59.96)	(7.49)	(62.67)	(5.82)
ภาษีเงินได้	(7.72)	(0.82)	1.96	0.25	5.25	0.49
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	13.24	1.40	(61.92)	(7.74)	(67.92)	(6.30)
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(2.06)	(0.22)	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	11.16	1.40	(61.92)	(7.74)	(67.92)	(6.30)

บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)
งบกระแสเงินสด
สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 – 2567

หน่วย : ล้านบาท

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบ)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรก่อนภาษีเงินได้	20.95	(59.96)	(62.67)
รายการปรับปรุงกระทบกำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	14.13	20.43	14.68
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายทรัพย์สิน	0.21	0.01	0.01
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โอนกลับ)	0.02	(0.02)	0.02
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนบริษัทร่วม	-	-	0.42
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	1.49
ขาดทุนจากการขอคืนภาษี	-	-	0.64
กำไรจากการยกเลิกเช่า	-	-	(0.16)
ประมาณการหนี้สินค่าบำรุงสาธารณูปโภค	0.11	0.73	0.21
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	0.96	0.98	0.95
ดอกเบี้ยรับ	(3.68)	(59.71)	(4.92)
ต้นทุนทางการเงิน	131.00	171.22	204.06
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	163.70	73.67	154.75
การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	402.04	122.91	233.05
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	(5.15)	11.18
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(46.72)	119.09	2.25
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	22.28	84.76	(28.82)
รายได้รับล่วงหน้า	89.95	(40.61)	(175.07)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(36.00)	1.01	25.72
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	0.06	(1.40)	(0.02)
เงินสดจ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	-	(0.23)
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	595.31	354.02	222.80
จ่ายภาษีเงินได้	(23.09)	(10.16)	(15.12)
เงินสดรับคืนภาษี	-	-	7.52
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	572.21	343.87	215.20

บริษัท ริช เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน)
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 – 2567

หน่วย : ล้านบาท

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบ)
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(29.20)ะ	50.99	(15.22)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	0.83
เงินสดจ่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	(2.00)
เงินสดรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4.53	-	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(3.13)	(0.27)	0.27
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(5.13)	(1.74)	-
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	0.01
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(0.92)	(3.33)	(15.79)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.36)	(0.48)	(0.15)
เงินสดรับดอกเบี้ยรับ	1.75	55.47	0.51
เงินสดจ่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(1.25)	-	-
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไปใน)จากกิจกรรมลงทุน	(33.71)	100.64	(31.54)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(218.34)	(246.15)	(281.29)
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	6.83	117.38
เงินสดจ่ายชำระตั๋วแลกเงิน	(128.91)	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน (ลดลง)	(1.94)	(1.49)	(1.26)
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	88.50	5.50	7.00
เงินสดจ่ายจากการกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(72.50)	(15.00)	-
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	-	204.90
เงินสดจ่ายจากการกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	-	(84.45)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	1,455.00	743	687.80
เงินสดจ่ายชำระหุ้นกู้	(1,231.23)	(630.96)	(924.71)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	165.74	307.32	736.62
เงินสดจ่ายชำระจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน	(749.93)	(578.65)	(589.64)
รับเงินสดการเพิ่มทุน	0.00	0.01	-
จ่ายเงินปันผล	(11.14)	(6.08)	-
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไปใน)จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(704.75)	(415.67)	(127.64)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(166.25)	28.84	56.02
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	181.97	15.72	44.56
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	15.72	44.56	100.58

บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ
สำหรับงวดปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 – 2567

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
		31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.26	2.19	2.33
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.09	0.06	0.07
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	0.20	0.12	0.08
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	2.42	2.13	6.21
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	151	171	59
อัตราหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.09	0.07	0.11
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	4042	5346	3277
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	2.76	1.67	2.40
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	132	219	152
Cash cycle	วัน	4060	5298	3184
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	35.20	36.44	39.24
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	%	17.44	13.40	13.12
อัตรากำไรสุทธิ	%	1.40	-7.74	-6.30
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	0.44	-2.13	-2.39
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	2.14	1.41	2.08
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	%	28.26	15.34	21.73
อัตราการหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.13	0.11	0.16
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.38	1.37	1.39
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	1.14	1.11	1.19
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.08	0.06	0.08
อัตราการจ่ายเงินปันผล	%	84.19	0.00	0.00
ข้อมูลต่อหุ้น				
มูลค่าหุ้นตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	1.89	1.79	1.75
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	0.01	-0.04	-0.038
ข้อมูลที่คำนวณโดยวิธี Fully Diluted				
มูลค่าหุ้นตามบัญชีต่อหุ้น	บาท	1.89	1.79	1.75
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาท	0.01	-0.04	-0.038



10

หมายเหตุประกอบ

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

บริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัทจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2545 ในชื่อ บริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด และได้เปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทมหาชน จำกัด โดยได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2556 และดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์ อาคารชุด และห้องชุด บริษัทมีที่อยู่ตามที่ตั้งทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 667/15 อาคารอรชรบวร ชั้น 7 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวมและการดำเนินงาน

2.1 งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยที่บริษัท ริชี่ เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ประเภทกิจการ	ทุนชำระแล้ว (บาท)		อัตราส่วนของการถือหุ้น (ร้อยละของจำนวนหุ้นจดทะเบียน)	
		ณ วันที่ 31		ณ วันที่ 31	
		ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
บริษัท ริชี่ ดีเวลลอปเม้นท์ 2016 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	31,000,000	31,000,000	99.97	99.97
บริษัท ริชี่เฟลช เอกมัย จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	250,000	250,000	99.97	99.97
บริษัท ริชี่เฟลชพัฒนา 2562 จำกัด	ธุรกิจบริการจัดการทรัพย์สิน	250,000	250,000	99.97	99.97

2.2 บริษัทบันทึกบัญชีโดยวิธีซื้อ สำหรับการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย

2.3 รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับบริษัทย่อยที่รวมในงบการเงินรวมได้หักกลบลบกันแล้ว

2.4 งบการเงินรวมจัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกัน สำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่คล้ายคลึงกัน

2.5 ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

2.6 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัท และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม

3. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและนำเสนองบการเงิน

3.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมายงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยดังกล่าว

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

บริษัทและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงใหม่มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 ซึ่งการปรับปรุงนี้เป็นการปรับปรุงเพื่อให้มาตรฐานการรายงานทางการเงินมีความชัดเจนและมีความเหมาะสมมากยิ่งขึ้น การปรับปรุงมาตรฐานนี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินในปัจจุบัน

3.3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงใหม่ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ซึ่งเป็นฉบับปรับปรุงตามมาตรฐานรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อย เชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้ และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อบริษัทและบริษัทย่อยได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักส่วนลด

รายได้จากการให้เช่าและบริการ

รายได้จากการให้เช่ารับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนวณตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทให้บริการเสร็จสิ้น

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

บริษัทและบริษัทย่อยพิจารณาว่าค่านายหน้าที่จะจ่ายไปเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า จะต้องบันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา

การจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการโอนและค่า ส่วนกลางนิติบุคคลของโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทและบริษัทย่อยต้องพิจารณาว่าได้รับสินค้า หรือบริการจากลูกค้าหรือไม่ หากได้รับสินค้าหรือบริการจากลูกค้าบริษัทและบริษัทย่อยบันทึกการจ่าย ชำระดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อได้รับประโยชน์จากสินค้าหรือบริการนั้น ในทางกลับกัน หากไม่ได้รับ สินค้าหรือบริการจากลูกค้า บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้การจ่ายชำระดังกล่าวเป็นส่วนหักจากรายได้

เงินค่างวดส่วนที่เก็บก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าจะบันทึกเป็นเงินรับ ล่วงหน้าจากลูกค้า ตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นหนี้สินจากสัญญาหมุนเวียนจนกว่าการ ควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ได้โอนให้แก่ลูกค้าแล้ว

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนขายจะคำนวณตามต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณการว่าจะเกิดขึ้นจริงของโครงการ อย่างไรก็ตาม ดีต้นทุนขายจะถูกปรับปรุงให้ใกล้เคียงกับต้นทุนจริงในกรณีที่ปัจจัยต้นทุนจริงเปลี่ยนไปอย่าง เป็นนัยสำคัญ ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและต้นทุนจากการขายอาคารชุด บริษัท และบริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาที่ดินทั้งหมดตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่บริษัทและบริษัทย่อยมอบให้กับลูกค้า ตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุด แพคเกจที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายได้อื่น และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

4.2 เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็น สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และ ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

ตราสารทุนสามารถจำแนกและไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามประเภทของการวัดมูลค่าได้สอง ประเภท ได้แก่ การวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หรือการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ซึ่งไม่สามารถจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกหรือหักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกสินทรัพย์ทางการเงินนั้น ต้นทุนการทำรายการของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนนั้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ทำได้ 3 วิธีโดยขึ้นอยู่กับการจัดประเภทตราสารหนี้

- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลงหรือการด้อยค่าดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน
- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อถือครองสินทรัพย์ทางการเงิน เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสด ซึ่งเป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินรับรู้ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น รายการขาดทุนจากการด้อยค่า รายได้ดอกเบี้ย และกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน เมื่อมีการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน กำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะต้องจัดประเภทรายการใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเช่นเดียวกับ สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย
- สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เมื่อสินทรัพย์ทางการเงินนั้นไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ต้องแสดงตราสารหนี้โดยใช้มูลค่ายุติธรรม และบันทึกกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมเข้ากำไรหรือขาดทุน หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทรายการของตราสารหนี้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม หักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลัง

ด้วยราคาหุ้นตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณมูลค่าราคาหุ้นตัดจำหน่าย คำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

หนี้สินทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชีก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาหุ้นตัดจำหน่าย หรือสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากภาระผูกพันวงเงินสินเชื่อและสัญญาค้าประกันทางการเงิน ประเมินโดยไม่จำเป็นต้องรอให้เกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน บริษัทและบริษัทย่อยใช้วิธีทั่วไป (General approach) ในการพิจารณาเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า สำหรับลูกหนี้การค้า บริษัทและบริษัทย่อยใช้วิธีการอย่างง่าย (Simplified approach) ในการคำนวณค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า โดยอ้างอิงจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้การค้าและสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วยเงินฝากธนาคารและเงินสดในมือและเงินทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินที่จะครบกำหนดภายใน 3 เดือนข้างหน้า โดยไม่รวมรายการเงินฝากที่ติดภาระค้าประกัน

4.4 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แสดงในราคาทุน ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ

ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินที่บริษัทและบริษัทย่อยมีความตั้งใจที่จะถือไว้เพื่อขายในอนาคต ราคาทุนประกอบด้วย ค่าที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน รวมทั้งต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดในระหว่างการพัฒนาที่ดิน เฉพาะในขณะที่มีการพัฒนาที่ดินนั้น

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย งานระหว่างก่อสร้าง และสินค้าสำเร็จรูป ได้แก่ บ้านพร้อมที่ดิน และอาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม)

บริษัทและบริษัทย่อยมีกลยุทธ์ทางการตลาด โดยนำสินค้าคงเหลือกลุ่มอาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม) มาบริหารปล่อยเช่าในรูปแบบของโรงแรม พร้อมบริการดูแลบริหารปล่อยเช่าและบริษัทพิจารณาแสดงอาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม) กลุ่มดังกล่าวเป็นสินค้าคงเหลือ เนื่องจากบริษัทยังคงมีวัตถุประสงค์เพื่อขาย

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

บริษัทและบริษัทย่อย จะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนาเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน (ถ้ามี)

4.5 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์หรือพัฒนาโครงการที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นหรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น ๆ

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าวประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้นั้นไปลงทุนชั่วคราว

4.6 เงินลงทุน ในบริษัทร่วมและบริษัทย่อย

บริษัทร่วม หมายถึงกิจการที่บริษัทมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญแต่ไม่ถึงกับควบคุมซึ่งโดยทั่วไป แล้วบริษัทจะถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงอยู่ระหว่างร้อยละ 20 ถึงร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมด เงินลงทุนในบริษัทร่วมรับรู้เริ่มแรกด้วยราคาทุนและใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินรวมหากบริษัทร่วมมีผลขาดทุนเกินทุนจะรับรู้ส่วนได้เสียในเงินลงทุนดังกล่าวเพียงเท่ากับศูนย์เท่านั้น

บริษัทย่อย หมายถึงกิจการที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมนโยบายการเงินและการดำเนินงานซึ่งโดยทั่วไปแล้วบริษัทจะถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงมากกว่ากึ่งหนึ่ง บริษัทได้รวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทควบคุมบริษัทย่อยจนกระทั่งอำนาจควบคุมหมดไป

ตามงบการเงินเฉพาะกิจการเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเพื่อการด้อยค่าเงินลงทุน (ถ้ามี) ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนจะบันทึกเป็นขาดทุนใน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและตามงบการเงินรวมเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธี
ส่วนได้เสีย

4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้
ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการ
ผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า
(ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุน ซึ่งคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์
โดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ประมาณ
30 ปี

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตาม
บัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออก
จากบัญชี

4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม
และค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ราคาทุนรับรู้เมื่อเริ่มแรกที่ได้สินทรัพย์มารวมถึงต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหา
สินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามวัตถุประสงค์รวมทั้งต้นทุนในการรื้อถอน ขน
ย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนหักมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์โดย
วิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

ส่วนปรับปรุงอาคาร	5 ปี
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	5 ปี
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	3 ปี
สำนักงานขาย	2.5 - 3 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

บริษัทและบริษัทย่อยมีการทบทวนมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ทุกปี

บริษัทและบริษัทย่อยคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนประกอบของรายการสินทรัพย์แต่ละส่วน
แยกต่างหากหากต่างกันเมื่อส่วนประกอบแต่ละส่วนนั้นมีต้นทุนที่มีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับต้นทุนทั้งหมด
ของสินทรัพย์นั้น

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและอุปกรณ์ระหว่างติดตั้ง

บริษัทและบริษัทย่อยตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชีเมื่อจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายหรือตัดจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ

4.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่บริษัทซื้อและมีอายุการใช้งานจำกัด แสดงในราคาทุนหักด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนถูกตัดจำหน่ายและบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจนับจากวันที่อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจแสดงได้ดังนี้

ค่าลิขสิทธิ์โปรแกรมคอมพิวเตอร์

3 - 5 ปี

4.10 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น (รวมยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน) แสดงในราคาทุน

4.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์อื่นทุกวันที่ในงบฐานะการเงิน หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้ มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทและบริษัทย่อยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทและบริษัทย่อยใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ระมัดระวังที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ และสามารถสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลังและจะกลับรายการได้ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมหรือค่าตัดจำหน่าย

4.12 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันหมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัทไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อย และกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

4.13 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นสัญญา บริษัทและบริษัทย่อยจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

บริษัทและบริษัทย่อยประเมินอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ที่ระบุในสัญญาเช่าหรือตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่มีผลอยู่ โดยรวมระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้นและระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น ทั้งนี้พิจารณาถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในเทคโนโลยี และ/หรือ การเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการต่ออายุของสัญญาเช่าดังกล่าว เป็นต้น

สินทรัพย์สิทธิการใช้ - ผู้เช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล โดยแสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (ถ้ามี) ราคาทุนดังกล่าวประกอบด้วย จำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงที่เกิดขึ้น และการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใดๆที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้รวมถึงประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า หรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภท

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าแสดงมูลค่าตามมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวประกอบด้วย การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า (ถ้ามี) และจำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ นอกจากนี้ การจ่ายชำระตามสัญญาเช่ายังรวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิการเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่บริษัทและบริษัท

ยอยจะใช้สิทธิเลือกนั้น และการจ่ายชำระค่ารับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าบริษัทและบริษัทยอยจะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

บริษัทและบริษัทยอยคำนวณมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนัยของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลปรับด้วยค่าความเสี่ยงที่เหมาะสมตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลบริษัทและบริษัทยอยจะวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทยอยจะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระ หรือการประเมินสิทธิการเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

บริษัทและบริษัทยอยเลือกใช้ช้อยก์เว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น (สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับจากวันที่สัญญาเช่ามีผล และไม่มีสิทธิการเลือกซื้อ) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่าดังกล่าวจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

บริษัทและบริษัทยอยรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.14 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้น

บริษัทและบริษัทยอยรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส เงินสมทบกองทุนประกันสังคมและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงาน (โครงการสมทบเงิน)

บริษัทและบริษัทยอยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัท เงินที่บริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงาน (โครงการผลประโยชน์)

บริษัทและบริษัทยอยมีการะสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน และตามโครงการผลตอบแทนพนักงานอื่นๆ ซึ่งบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทและบริษัทยอยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งหลักการประมาณการดังกล่าว

ต้องใช้ข้อสมมติที่หลากหลาย รวมถึงข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน อัตราการมรณะและอัตราเงินเฟ้อ

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.15 ประเมินการหนี้สิน

ประเมินการหนี้สินจะรับรู้ในงบฐานะการเงินก็ต่อเมื่อบริษัทและบริษัทย่อยมีภาระหนี้สินเกิดขึ้นจากการผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์จากอดีตและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระหนี้สินดังกล่าว โดยภาระหนี้สินดังกล่าวสามารถประมาณจำนวนเงินได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.16 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ (ถ้ามี) ตามจำนวนที่จะต้องจ่าย คำนวณตามหลักเกณฑ์แห่งประมวลรัษฎากรในอัตราภาษีเงินได้ 20% ของกำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้ หลังจากปรับปรุงบวกกลับด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งไม่สามารถถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษีและหักออกด้วยรายการที่ได้รับยกเว้นหรือไม่ถือเป็นรายได้ในการคำนวณภาษี

บริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ (ถ้ามี) ตามจำนวนที่จะต้องจ่าย คำนวณตามหลักเกณฑ์แห่งประมวลรัษฎากรในอัตราภาษีที่กำหนดโดยคำนวณจากกำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้หลังจากปรับปรุงบวกกลับด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ซึ่งไม่สามารถถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษีและหักออกด้วยรายการที่ได้รับยกเว้นหรือไม่ถือเป็นรายได้ในการคำนวณภาษี อัตราภาษีเงินได้เป็นดังนี้

	อัตราภาษี
กำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้	
ไม่เกิน 300,000 บาท	ยกเว้น
300,000 - 3,000,000 บาท	15%
เกิน 3,000,000 บาทขึ้นไป	20%

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะคำนวณขึ้นจากผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับฐานภาษีของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รายการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกรับรู้เป็นรายได้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีหรือค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยจะรับรู้ในกำไรขาดทุน เว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะมีกำไรทางภาษีจากการดำเนินงานในอนาคตเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมาใช้ประโยชน์ได้ และผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการจะถูกรับรู้เป็นหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีถูกวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีเงินได้สำหรับปีที่บริษัทคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีหรือจะจ่ายชำระหนี้สินภาษีเงินได้ โดยใช้อัตราภาษีและกฎหมายภาษีอากรที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวนและปรับลดมูลค่า เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์ได้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะหักกลบกันได้ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกัน

ดังนั้นบริษัทและบริษัทย่อยจึงหักกลบสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในการแสดงรายการในงบฐานะการเงินแทนการแสดงแยกจากกัน

4.17 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกและเรียกชำระแล้วในระหว่างปี

4.18 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินในประเทศไทย ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้จะส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์และหนี้สิน และต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

4.18.1 ประมาณการต้นทุนการพัฒนอสถาปัตยกรรมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยประมาณการต้นทุนการพัฒนอสถาปัตยกรรมทรัพย์ จากมูลค่าวัสดุก่อสร้างที่ต้องใช้ในโครงการต้นทุนการพัฒนอสถาปัตยกรรมทรัพย์ ค่าจ้างเหมาก่อสร้าง ค่าวัสดุ ต้นทุนการกู้ยืม และต้นทุนงานสาธารณูปโภคที่ต้องใช้ในการงานโครงการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจนเสร็จ ประกอบกับการพิจารณาถึงแนวโน้มของการเปลี่ยนแปลงราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ บริษัทและบริษัทย่อยจะทำการทบทวน

ประมาณการต้นทุนอย่างสม่ำเสมอ และทุกคราวที่ต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างเป็นสาระสำคัญ

4.18.2 ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอพัฒนา

บริษัทและบริษัทย่อยพิจารณาการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอพัฒนาเพื่อขาย เมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอพัฒนา เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสุทธิ

4.18.3 เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

บริษัทประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน โดยใช้อัตราตามที่กฎหมายกำหนดและใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ โดยบันทึกรับรู้หนี้สินตามสัดส่วนพื้นที่ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว

4.18.4 สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าบริษัทและบริษัทย่อยมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับบริษัทและบริษัทย่อยในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

4.18.5 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคาร อุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคาร อุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเช่นนั้นเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบถามการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่าจะมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

4.18.6 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีกำไร

ทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

4.18.7 ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

4.18.8 คดีฟ้องร้อง

บริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

4.18.9 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม

บริษัทและบริษัทย่อยไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้นจึงใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของบริษัทและบริษัทย่อยในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทและบริษัทย่อยจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

5. รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการ ที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หากบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือ มีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน โดยที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมเดียวกันหรือการมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกัน การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์กับผู้บริหารสำคัญและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ริชชี ดีเวลลอปเมนต์ 2016 จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท ริชชีเพลซ เอกมัย จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท ริชชีเพลซพัฒนา 2562 จำกัด	บริษัทย่อย
ดร. อาภา อรรถนุรณวงศ์	ประธานกรรมการบริหาร, รองประธานกรรมการ, และผู้ถือหุ้น
นางสาวสุณี สดดินันท์	ผู้ถือหุ้น (ลาออกจากประธานกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2567) และไม่มีความเกี่ยวข้องแล้ว
นางสาวพิชญา ตันโส	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้ถือหุ้น
นางภวัญญา กฤตชาต	กรรมการบริษัท
นายอเนน อึ้งกนิษฐ์	กรรมการบริษัท
บริษัท เมดิกา บางกอก คลินิก จำกัด	บริษัทร่วม (ในปี 2567 บริษัทย่อยได้ขายเงินลงทุนในบริษัทร่วมทั้งหมดแล้ว)
บริษัท เดอะ ริชชี บีบี คลินิก	บริษัทการร่วมค้า
บริษัท อรรถนุรณสินทรัพย์ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมการร่วมกัน
บริษัท อรรถนุรณ จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมการร่วมกัน
บริษัท อัลทิเมท แอสเซท จำกัด	บริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมการร่วมกัน

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้จากการขาย	ราคาใกล้เคียงกับราคาตลาด
ดอกเบี้ยรับ	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
รายได้ค่าบริการโครงการ	ราคาทุนและราคาที่ตกลงร่วมกัน
รายได้ค่าเช่า	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
รายได้ค่าบริการ	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าใช้จ่ายค่าเช่า	ราคาตามสัญญา
ค่าส่วนกลาง	ราคาตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
ดอกเบี้ยจ่าย	อัตราที่ตกลงร่วมกัน

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างบริษัทกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

รายการธุรกิจกับบุคคลและ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	นโยบายการ กำหนดราคา	พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
		2567	2566	2567	2566
<u>รายได้จากการขาย</u>					
บริษัท ริชชี ดีเวลลอปเมนท์ 2016					
จำกัด	ราคาใกล้เคียงกับราคาตลาด	-	-	13,000	2,200
<u>ดอกเบี้ยรับ</u>					
บริษัท ริชชี ดีเวลลอปเมนท์ 2016 จำกัด	MLR - 0.50% ต่อปี และอัตราที่ตกลงร่วมกัน ปี 2566 : 7.216% ต่อปี ปี 2567 : 7.48% - 7.65% ต่อปี	-	-	19,433	24,235
บริษัท ริชชีเพลช เอกมัย จำกัด	MLR - 0.50% ต่อปี และอัตราที่ตกลงร่วมกัน ปี 2566 : 6.722% - 6.85% ต่อปี ปี 2567 : 7.48% - 7.65% ต่อปี	-	-	25,530	16,362
ดร. อาภา อรรถบุญรัตน์	MLR - 0.50% ต่อปี และ อัตราที่ตกลงร่วมกัน ปี 2566 : 7.00% - 7.425% ต่อปี ปี 2567 : 7.68% ต่อปี	4,418	4,225	4,418	4,225
<u>รายได้ค่าบริการโครงการ</u>					
บริษัท ริชชี ดีเวลลอปเมนท์ 2016 จำกัด	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	-	4,520
บริษัท ริชชีเพลชพัฒนา 2562 จำกัด	ราคาทุนและราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	14,809	3,366
<u>รายได้ค่าเช่า</u>					
บริษัท ริชชีเพลชพัฒนา 2562 จำกัด	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	63,764	20,249
บริษัท เดอะ ริช บีบี คลินิก จำกัด	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	1,001	-	1,001	-
<u>รายได้ค่าบริการ</u>					
บริษัท ริชชีเพลชพัฒนา 2562 จำกัด	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	-	2,519	-
บริษัท เดอะ ริช บีบี คลินิก จำกัด	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	429	-	-	-
<u>ค่าใช้จ่ายค่าเช่า</u>					
บริษัท อรรถบุญรัตน์สินทรัพย์ จำกัด	ราคาตามสัญญา	1,390	1,390	1,260	1,390
<u>ค่าส่วนกลาง</u>					
บริษัท อรรถบุญรัตน์สินทรัพย์ จำกัด	ราคาตามสัญญา	985	991	890	991
<u>ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ</u>					
บริษัท เค.ซี.เอส.แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด	ราคาที่ตกลงร่วมกัน	-	321	-	321

รายการธุรกิจกับบุคคลและ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		นโยบายการ กำหนดราคา	พันบาท			
			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
			2567	2566	2567	2566
<u>ดอกเบี้ยจ่าย</u>						
บริษัท ริชชีเพลซ เอ็มย จำกัด	MLR - 0.50% ต่อปี และ อัตราที่ตกลงร่วมกัน ปี 2566 : 5.35% - 5.60% ต่อปี ปี 2567 : 6.55% ต่อปี	-	-	403	365	
บริษัท ริชชีเพลซพัฒนา 2562 จำกัด	ปี 2567 : 2.00% ต่อปี	-	-	43	-	
คุณสุณี สดดินันท์	ปี 2566 : 6.00% ต่อปี 2567 : 6.00% - 7.00% ต่อปี	5	300	5	300	
คุณอนเน อึ้งกีนันท์	ปี 2567 : 5.00% ต่อปี	30	-	30	-	
คุณภวิญญา กฤตชาติ	ปี 2567 : 7.00% ต่อปี	105	-	105	-	
<u>ค่าตอบแทนผู้บริหาร</u>						
ผลประโยชน์ปัจจุบัน		20,920	25,810	20,920	25,810	
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน		225	218	225	218	
รวม		21,145	26,028	21,145	26,028	

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	881,415,628	826,424,892
บริษัทร่วม	-	272,093	-	-
กรรมการบริหาร	68,895,187	64,476,945	68,895,187	64,476,945
รวม	68,895,187	64,749,038	950,310,815	890,901,837
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่ คาดว่าจะเกิดขึ้น				
	(330,716)	(310,796)	(4,587,307)	(4,310,267)
รวมสุทธิ	68,564,471	64,438,242	945,723,508	886,591,570

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุด
วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

		บาท			
		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ณ วันที่ 1	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่ 31
		มกราคม 2567			ธันวาคม 2567
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ					
บริษัทย่อย					
บริษัท ริชชี ดีเวลลอปเม้นท์ 2016 จำกัด					
เงินต้น		309,060,704	70,254,163	(135,030,083)	244,284,784
ดอกเบี้ยค้างรับ		33,171,696	19,432,994	(195,876)	52,408,814
		342,232,400	89,687,157	(135,225,959)	296,693,598
บริษัท ริชชีเพลช เอ็กมัย จำกัด					
เงินต้น		425,841,756	74,999,101	-	500,840,857
ดอกเบี้ยค้างรับ		58,350,736	25,530,437	-	83,881,173
		484,192,492	100,529,538	-	584,722,030
รวมบริษัทย่อย		826,424,892			881,415,628
กรรมการ					
ดร. อาภา อรรถบุรณวงศ์					
เงินต้น		57,718,105	-	-	57,718,105
ดอกเบี้ยค้างรับ		6,758,840	4,418,242	-	11,177,082
		64,476,945	4,418,242	-	68,895,187
รวมกรรมการ		64,476,945			68,895,187
รวม		890,901,837			950,310,815

		บาท			
		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ณ วันที่ 1	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่ 31
		มกราคม 2566			ธันวาคม 2566
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ					
บริษัทย่อย					
บริษัท ริชชี ดีเวลลอปเม้นท์ 2016 จำกัด					
เงินต้น		432,555,856	76,187,535	(199,682,687)	309,060,704
ดอกเบี้ยค้างรับ		8,937,142	24,234,554	-	33,171,696
		441,492,998	100,422,089	(199,682,687)	342,232,400
บริษัท ริชชีเพลช เอ็กมัย จำกัด					
เงินต้น		360,592,288	65,249,468	-	425,841,756
ดอกเบี้ยค้างรับ		41,988,995	16,361,741	-	58,350,736
		402,581,283	81,611,209	-	484,192,492
รวมบริษัทย่อย		844,074,281			826,424,892
กรรมการ					
ดร. อาภา อรรถบุรณวงศ์					
เงินต้น		57,718,105	-	-	57,718,105
ดอกเบี้ยค้างรับ		2,533,756	4,225,084	-	6,758,840
		60,251,861	4,225,084	-	64,476,945
รวมกรรมการ		60,251,861			64,476,945
รวม		904,326,142			890,901,837

ปี 2566

บริษัทคิดดอกเบี้ยกับบริษัทย่อย ด้วยอัตราที่ต้องจ่ายชำระเจ้าหนี้เงินกู้ของเงินต้น

บริษัทคิดดอกเบี้ยกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ด้วยอัตรา MLR (KK) ลบร้อยละ 0.50 ต่อปี หรืออัตราที่ตกลงร่วมกันร้อยละ 7.00 ถึง 7.425 ต่อปี

ปี 2567

บริษัทคิดดอกเบี้ยกับบริษัทย่อย ด้วยอัตราที่ต้องจ่ายชำระเจ้าหนี้เงินกู้ของเงินต้น

บริษัทคิดดอกเบี้ยกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ด้วยอัตรา MLR (KK) ลบร้อยละ 0.50 ต่อปี หรืออัตราที่ตกลงร่วมกันร้อยละ 7.00 ถึง 7.425 ต่อปี ทั้งนี้หากต้นทุนทางการเงินของบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงสูงกว่าอัตราดอกเบี้ย MLR (KK) บริษัทจะเรียกเก็บดอกเบี้ยในอัตราที่สูงกว่าตามความเหมาะสมของบริษัท

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้การค้า (หมายเหตุ 7)				
บริษัท ริชชี ดีเวลลอปเม้นท์ 2016	-	-	1,800,000	-
จำกัด				
ลูกหนี้อื่น (หมายเหตุ 7)				
บริษัท ริชชีเพลชพัฒนา 2562 จำกัด	-	-	19,777,028	9,557,280
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่นๆ (หมายเหตุ 19)				
บริษัท ริชชี ดีเวลลอปเม้นท์ 2016	-	-	4,669,809	250,000
จำกัด				
บริษัท ริชชีเพลช เอกมัย จำกัด	-	-	250,000	250,000
บริษัท ริชชีเพลชพัฒนา 2562 จำกัด	-	-	47,285,642	18,373,461
บริษัท อรรถบูรณ์สินทรัพย์ จำกัด	271,801	309,671	271,801	309,671
บริษัท อัลทิเมต แอสเซท จำกัด	-	2,783,877	-	2,783,877
คุณพิชญ์ ตันโส	-	462,894	-	462,894
รวม	271,801	3,556,442	52,477,252	22,429,903

หนี้สินตามสัญญาเช่า

บริษัท อรรณพบุรณสินทรัพย์ จำกัด	5,275,516	6,048,124	5,275,516	6,048,124
---------------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------

เงินกู้ยืมระยะสั้น

เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย

บริษัทย่อย	-	-	18,450,384	8,703,857
บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	7,038,219	5,025,479	7,038,219	5,025,479
รวม	7,038,219	5,025,479	25,488,603	13,729,336

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 (จัดประเภทใหม่)	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทย่อย				
บริษัท ริชชี ดีเวลลอปเม้นท์ 2016 จำกัด				
เงินต้น	-	-	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	1,051,781	-	-	1,051,781
	1,051,781	-	-	1,051,781
บริษัท ริชชีเพลซ เอกมัย จำกัด				
เงินต้น	6,450,000	-	-	6,450,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	1,202,076	403,486	-	1,605,562
	7,652,076	403,486	-	8,055,562
บริษัท ริชชีเพลซพัฒนา 2562 จำกัด				
เงินต้น	-	20,300,000	(11,000,000)	9,300,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	43,041	-	43,041
	-	20,343,041	(11,000,000)	9,343,041
รวมบริษัทย่อย	8,703,857			18,450,384
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
นางภวัญญา กฤตชาติ				
เงินต้น	-	5,000,000	-	5,000,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	105,479	(75,753)	29,726
	-	5,105,479	(75,753)	5,029,726
นายอเนน อึ้งอภินันท์				
เงินต้น	-	2,000,000	-	2,000,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	30,137	(21,644)	8,493
	-	2,030,137	(21,644)	2,008,493
คุณสุณี สดดินันท์				

เงินทุน	5,000,000	-	-	5,000,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	25,479	99,248	(100,070)	24,657
	5,025,479	99,248	(100,070)	5,024,657
โอนออกไปเงินกู้ยืมระยะสั้นบุคคลอื่น	-			(5,024,657)
**				
คงเหลือ	-			-
รวมบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	5,025,479			7,038,219
รวม	13,729,336			25,488,603

** นางสาวสุณี สดดินันท์ ลาออกจากประธานกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2567

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่ 31
	มกราคม 2566			ธันวาคม 2566
	(จัดประเภทใหม่)			(จัดประเภทใหม่)
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทย่อย				
บริษัท ริชชี ดีเวลลอปเม้นท์ 2016 จำกัด				
เงินทุน	-	-	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	1,051,781	-	-	1,051,781
	1,051,781	-	-	1,051,781
บริษัท ริชชีเพลซ เอกมัย จำกัด				
เงินทุน	6,450,000	-	-	6,450,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	837,536	364,540	-	1,202,076
	7,287,536	364,540	-	7,652,076
รวมบริษัทย่อย	8,339,317			8,703,857
บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
คุณสุณี สดดินันท์				
เงินทุน	5,000,000	-	-	5,000,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	14,794	300,000	(289,315)	25,479
	5,014,794	300,000	(289,315)	5,025,479
รวมบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,014,794			5,025,479
รวม	13,354,111			13,729,336

ปี 2566

บริษัทย่อยคิดดอกเบี้ยระหว่างกันใช้อัตรา MLR ลบ (0.50 - 1.50) ต่อปี และอัตราที่ตกลงร่วมกัน ร้อยละ 5.38 ถึง 6.05 ต่อปี ครบกำหนดเมื่อทวงถาม เป็นการกู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยระหว่างกันใช้อัตราร้อยละ 6.00 ถึง 7.00 ต่อปี เงื่อนไขสัญญากู้ยืมเงิน และครบกำหนดเมื่อทวงถาม

ปี 2567

บริษัทย่อยคิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตรา MLR ลบ (0.50 - 1.50%) ต่อปี และอัตราที่ตกลงร่วมกัน ร้อยละ 5.38 ถึง 6.05% ต่อปี ครอบคลุมเมื่อทวงถาม เป็นการกู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราร้อยละ 6.00 ถึง 7.00% ต่อปี เงื่อนไขสัญญากู้ยืม เงิน และครอบคลุมเมื่อทวงถาม

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
เงินสด	492,107	1,084,218	287,654	729,322
เงินฝากธนาคาร				
- เงินฝากกระแสรายวัน	26,399,629	18,128,356	20,105,931	5,615,434
- เงินฝากออมทรัพย์	47,579,385	14,819,788	30,800,114	8,098,789
เช็คในมือ	26,108,363	10,527,189	21,899,445	10,527,189
รวม	100,579,484	44,559,551	73,093,144	24,970,734

เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามอัตราที่ธนาคารกำหนด อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.50 ถึง 2.00 ต่อปี

7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566 (จัดประเภทใหม่)	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566 (จัดประเภทใหม่)
ลูกหนี้การค้า				
ลูกหนี้ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	4,644,396	1,166,483	1,800,000	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
เงินจ่ายล่วงหน้า	38,984	284,440	38,984	255,464
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	64,212,801	91,784,252	37,713,114	68,808,674
เงินตรรองจ่าย	436,626	952,785	252,088	924,366
ลูกหนี้สรรพากร	19,510,750	17,979,473	16,960,371	16,716,198
ลูกหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้อง (หมายเหตุ 5)	-	-	19,777,028	9,557,280
อื่นๆ	6,619,881	3,301,529	5,567,710	2,665,622
รวม	95,463,438	115,468,962	82,109,295	98,927,604

เงินมัดจำรอเรียกคืน

เงินมัดจำรอเรียกคืนจำนวน 145 ล้านบาท เป็นเงินจ่ายเพื่อซื้อโครงการเพื่อพัฒนาจำนวน 145 ล้านบาท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม 2558 คณะกรรมการมีมติอนุมัติให้ซื้อโครงการออร์มา ถนนสุขุมวิท 49 จากบริษัท วรลักษณ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มูลค่า 945 ล้านบาท โดยราคาดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล อ้างอิงจากราคาประเมินที่ดินจากบริษัท เอเจนซี ฟอรัล เอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งได้ทำการประเมินทรัพย์สินว่ามีมูลค่า 1,131 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 83.55 ของราคาประเมิน และการเข้าซื้อโครงการดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อบริษัท สามารถเพิ่มศักยภาพในการดำเนินงานให้แก่บริษัทได้ในอนาคต โดยบริษัทต้องจ่ายชำระงวดแรกจำนวน 145 ล้านบาท ในวันที่ 29 กรกฎาคม 2558 งวดที่สองจำนวน 650 ล้านบาท ในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ (ภายในวันที่ 28 กันยายน 2558) และงวดสุดท้ายจำนวน 150 ล้านบาท ในวันที่โอนกรรมสิทธิ์โดยเป็นตัวอย่างล่วงหน้าวันที่ 29 มกราคม 2559 อย่างไรก็ตามเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2558 บริษัทมีการออกหนังสือบอกเลิกสัญญากับทางบริษัทดังกล่าว เนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้ตามสัญญา เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2559 บริษัทได้ยื่นฟ้องต่อศาลแพ่งเพื่อขอให้ผู้จะขายชำระคืนเงินมัดจำจำนวน 145 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5% ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ 6 ตุลาคม 2558 นอกจากนี้บริษัทยังขอให้ผู้จะขายชำระค่าเสียหายหนึ่งเท่าของเงินมัดจำเป็น 145 ล้านบาทและชำระค่าเสียหายต่างๆที่บริษัทต้องเสียไปอันเนื่องมาจากการทำสัญญาจะซื้อจะขายเป็นเงินอีกจำนวน 8.87 ล้านบาทและในวันเดียวกันบริษัทได้ยื่นคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวระหว่างพิจารณาโดยขอศาลได้โปรดมีคำสั่งยึดหรืออายัดทรัพย์สินของผู้จะขายจำนวน 109 ห้องพร้อมกับมีคำสั่งซึ่งเพียงพอเท่ากับเงินมัดจำและค่าเสียหายที่ผู้จะขายต้องคืนให้บริษัทหลังหักมูลค่าจดจำนองธนาคารซึ่งเป็นหนี้บริษัทรักษาสิทธิที่ธนาคารมีสิทธิ์ได้รับชำระหนี้ก่อนบริษัท โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินระงับการจดทะเบียนห้องชุดดังกล่าวด้วยหรือมีคำสั่งในกรณีที่จะโอนขายห้องชุดดังกล่าวข้างต้นจะต้องนำเงินที่ได้จากการขายห้องชุดมาวางศาลไว้ก่อนจนกว่าคดีจะถึงที่สุดหรือศาลมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น

ณ วันที่ 25 พฤษภาคม 2559 ผู้ขายได้ยื่นคำร้องคัดค้านคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวต่อศาลแพ่ง เนื่องจากผู้ขายไม่ได้ประพจน์คดีสัญญา และผู้ซื้อไม่ได้ฟ้องบังคับขอให้ผู้ขายจดทะเบียนโอนสินทรัพย์ที่จะซื้อจะขายให้แก่ผู้ซื้อจึงไม่มีทรัพย์สินที่พิพาทอันเป็นวัตถุแห่งหนี้ที่จะต้องทำให้ต้องมีการยึดหรือคำสั่งห้ามโอนทรัพย์สิน และคำร้องของผู้ซื้อเป็นการขอบังคับให้ชำระหนี้เงิน ไม่ได้เป็นกรณีพิพาทเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินหรือผลประโยชน์ที่ได้รับจากการจัดการทรัพย์สิน

เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2559 ผู้ขายได้ยื่นคำให้การจำเลยและฟ้องแย้งต่อศาลแพ่ง โดยระบุว่าผู้ขายปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายโดยไม่ได้เป็นฝ่ายประพจน์คดีสัญญา เมื่อผู้ซื้อประพจน์คดีสัญญาผู้ขายจึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและยึดเงินมัดจำทั้งหมดที่ผู้ซื้อมอบให้ผู้ขายตามสัญญา และผู้ขายไม่ต้องชำระค่าเสียหายที่ผู้ซื้อเรียกร้อง นอกจากนั้นผู้ขายยื่นฟ้องแย้งเพื่อเรียกค่าเสียหายจากผู้ซื้อ จากการที่ผู้ซื้อประพจน์คดีสัญญาจำนวนรวม 144.20 ล้านบาทพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันฟ้องเป็นต้นไป จนกว่าผู้ซื้อจะชำระค่าเสียหายให้ผู้ขาย

ต่อมาเมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2559 ศาลนัดไต่สวนคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวแต่ปรากฏว่าผู้ขายได้โอนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไปก่อนหน้านี้แล้ว อย่างไรก็ตามบริษัทได้ถอนคำร้องดังกล่าวและศาลนัดชี้สองสถานโดยกำหนดนัดสืบพยานทั้งสองฝ่าย

เมื่อวันที่ 29, 31 มีนาคม 2560 วันที่ 4, 7 เมษายน 2560 วันที่ 3, 29 พฤษภาคม 2560 วันที่ 12,

25 กรกฎาคม 2560 วันที่ 16 ตุลาคม 2560 วันที่ 20 พฤศจิกายน 2560 วันที่ 15 ธันวาคม 2560 และวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2561 โดยมีสืบพยานอีกครั้งในวันที่ 24 มีนาคม 2561 และวันที่ 24 พฤษภาคม 2561 และเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2561 คดีเสร็จการพิจารณาศาลให้คู่ความยื่นแถลงการณ์ปิดคดีภายใน 30 วัน และให้นัดฟังคำพิพากษาวันที่ 14 สิงหาคม 2561

เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2561 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยคืนเงินมัดจำจำนวน 145 ล้านบาท ให้กับบริษัทพร้อมด้วยดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับจากวันที่ 6 ตุลาคม 2558 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระให้โจทก์เสร็จสิ้น ส่วนฟ้องแย้งของจำเลยให้ยกค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ และบริษัท วรลักษณ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินการขอขยายระยะเวลายื่นอุทธรณ์ต่อศาลชั้นต้น

เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 จำเลยได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นและยื่นคำขอทุเลาการบังคับคดี ซึ่งเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562 โจทก์ได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์และคำร้องขอคัดค้านการขอทุเลาการบังคับคดี และวันที่ 18 พฤษภาคม 2562 โจทก์ได้รับหมายนัดฟังคำพิพากษา และคำสั่งศาลอุทธรณ์และคำสั่งศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ในวันที่ 8 ตุลาคม 2562 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ศาลอุทธรณ์ได้เลื่อนคำพิพากษาไปเป็นวันที่ 5 มีนาคม 2563

เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2563 ศาลอ่านคำพิพากษายืนตามศาลชั้นต้น ให้จำเลยคืนเงินมัดจำ 145 ล้านบาท พร้อมด้วยดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปีนับจากวันที่ 6 ตุลาคม 2558 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระให้โจทก์เสร็จสิ้น

เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2563 โจทก์ได้ยื่นคำแก้ฎีกาและคำคัดค้านการทุเลาบังคับคดี คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2564 ศาลฎีกามีคำสั่งให้จำเลยหาหลักประกันสำหรับเงินที่ต้องชำระให้แก่โจทก์ตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ เพื่อประกอบการยื่นคำร้องขอทุเลาการบังคับคดีของจำเลย ซึ่งศาลฎีกานัดพิจารณาเรื่องหลักประกันวันที่ 29 กรกฎาคม 2564

เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2564 ศาลเลื่อนนัดเนื่องจากสถานการณ์โควิดแพร่ระบาดอย่างหนักเป็นวงกว้าง เพื่อตอบสนองตามนโยบายรัฐ จึงกำหนดนัดหมายใหม่เป็นวันที่ 29 ตุลาคม 2564

เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2564 จำเลยเสนอวางหลักประกันเป็นโฉนดที่ดินหลายรายการเมื่อคำนวณตามราคาที่ดินสำนักงานที่ดินประเมิน ยังขาดจำนวนตามที่ศาลฎีกามีคำสั่งให้วางอยู่ ประกอบกับโจทก์ขอตรวจสอบเอกสารที่จำเลยจะนำมาวางศาลก่อน ศาลจึงเลื่อนนัดพิจารณาหลักประกันไปเป็นวันที่ 3 ธันวาคม 2564

เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2564 ศาลนัดพิจารณาหลักประกัน พิเคราะห์แล้ว เห็นว่า หลักประกันที่จำเลยนำมาแสดงต่อศาลนั้น ราคาประเมินของเจ้าพนักงานที่ดินรวมแล้วมีราคาประเมิน 228 ล้านบาท ซึ่งราคาประเมินของเจ้าพนักงานที่ดินดังกล่าวเป็นราคาประเมินของหน่วยงานราชการ จึงมีความน่าเชื่อถือ ศาลได้คำนวณยอดหนี้ตามคำสั่งของศาลฎีกาฉบับลงวันที่ 27 ตุลาคม 2563 ที่กำหนดให้จำเลยนำหลักทรัพย์มาวางเป็นหลักประกันนั้นมียอดหนี้ราคาประมาณ 227.50 ล้านบาท ทรัพย์ที่จำเลยนำมาวางเป็นหลักประกันมีความน่าเชื่อถือ อีกทั้งราคาประเมินสูงกว่ายอดหนี้ที่จำเลยต้องชำระตามคำพิพากษา ตามคำสั่งศาลฎีกาจึงรับไว้เป็นหลักประกัน ยึดโฉนดที่ดินและโฉนดห้องชุดไว้ แจ้งเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องทราบ และรวบรวมถ้อยคำสำนวนส่งศาลฎีกา

อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี นับแต่วันที่ 11 เมษายน 2564 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยให้ปรับเปลี่ยนลดลงหรือเพิ่มขึ้น ได้ตามพระราชบัญญัติการประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 7 ที่แก้ไขใหม่ บวกด้วยอัตราเพิ่มร้อยละ 2 ต่อปี แต่ต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ซึ่งขณะนี้ทาง ทนายความอยู่ระหว่างดำเนินการติดตามบังคับคดีกับจำเลยต่อไป

เมื่อวันที่ 6 กรกฎาคม 2566 ทนายความฝ่ายโจทก์ ได้ยื่นคำร้องต่อศาลจังหวัดสมุทรปราการเพื่อนำยึด ทรัพย์ บริษัท วรลักษณ์ หรือเพอร์ตี จำกัด (มหาชน) เป็นที่ดินโฉนดเลขที่ 9615 หน้าสำรวจ 35989 เลขที่ ดิน 574 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ราคาประมาณ 30,000,000 บาท

เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2566 เจ้าพนักงานบังคับคดี ได้มีหมายนัดไกล่เกลี่ยก่อนการยึดทรัพย์ ฝ่าย โจทก์และฝ่ายจำเลยได้เข้าร่วมไกล่เกลี่ย โดยจำเลยได้เสนอที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติม จำนวน 4 แปลง ฝ่ายโจทก์ยืนยันไม่รับข้อเสนอดังกล่าว เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงกำหนดนัดไกล่เกลี่ยอีกครั้ง ในวันที่ 4 สิงหาคม 2566

เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2566 ทนายความฝ่ายโจทก์ได้ยื่นคำร้องขอยึดทรัพย์เพิ่มเติม โดยสามารถยึด ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ไม่ติดจำนอง 1 แปลง และติดจำนอง 1 แปลง รวม 2 แปลง ราคาประเมินรวม 258,442,290 บาท

เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2566 เจ้าพนักงานบังคับคดี มีกำหนดนัดไกล่เกลี่ยก่อนยึดทรัพย์ โดยฝ่ายโจทก์ แจ้งว่าขอรับชำระหนี้เป็นเงินสดพร้อมดอกเบี้ยตามคำพิพากษาเท่านั้น โดยสามารถผ่อนชำระได้ แต่ไม่ขอรับ ชำระเป็นที่ดิน จำเลยแจ้งว่า หากเช่นนั้น ก็ไม่สามารถรับข้อเสนอของโจทก์ได้ การไกล่เกลี่ยจึงไม่สามารถตก ลงกันได้ โดยปัจจุบันการยึดทรัพย์อยู่ระหว่างรอประกาศจากเจ้าพนักงาน ซึ่งอยู่ในกระบวนการของกรมบังคับ คดี

เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2566 ฝ่ายโจทก์และจำเลยสามารถตกลงร่วมกันได้ โดยตกลงคืนเงินมัดจำ จำนวนเงินต้นและดอกเบี้ยรวมเป็นเงินจำนวน 200 ล้านบาท โดยแบ่งชำระเป็น 3 งวด ในเดือนกันยายน 2566 จำนวน 50 ล้านบาท ในเดือนพฤศจิกายน จำนวน 95 ล้านบาทและในเดือนธันวาคม 2566 จำนวน 55 ล้านบาท

ในปี 2566 บริษัทได้รับคืนเงินมัดจำและดอกเบี้ยค้างรับตามข้อตกลงแล้วทั้งหมด

8. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
งานระหว่างก่อสร้าง	2,524,363,899	2,199,225,692	1,632,821,340	1,307,556,183
สินค้าคงเหลือ	3,353,194,377	3,822,834,064	2,961,690,396	3,416,204,563
	<u>5,877,558,276</u>	<u>6,022,059,756</u>	<u>4,594,511,736</u>	<u>4,723,760,746</u>

การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
ยอดคงเหลือต้นปี	6,022,059,656	6,220,568,622	4,723,760,746	4,878,730,027
บวก ซื้อที่ดินพัฒนาโครงการ	-	-	-	-
บวก ต้นทุนการก่อสร้าง	401,270,448	364,261,262	401,080,333	353,733,498
หัก โอนออกไปที่ดินรอพัฒนา	-	(164,979,432)	-	(164,979,432)
หัก ต้นทุนขาย	(545,771,828)	(397,790,696)	(530,329,343)	(343,723,347)
ยอดคงเหลือปลายปี	5,877,558,276	6,022,059,756	4,594,511,736	4,723,760,746

บริษัทและบริษัทย่อยได้นำต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ไปจดจำนองเป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะยาวและการออกหนังสือค้ำประกัน (ดูหมายเหตุ 18, 22, 37)

บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกต้นทุนการกู้ยืมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวนเงิน 76.41 ล้านบาท (งบเฉพาะกิจการจำนวนเงิน 76.41 ล้านบาท) และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวนเงิน 74.36 ล้านบาท (งบเฉพาะกิจการจำนวนเงิน 66.36 ล้านบาท) เข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นปี	15	15	13	13
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	-	-	-	-
จำนวนโครงการที่ปิด	-	-	-	-
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ปลายปี	15	15	13	13
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น (ล้านบาท)	13,185	13,788	11,951	12,540
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของโครงการ ที่เปิดดำเนินการอยู่	54.35	55.15	49.26	50.16

9. เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้

บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	43,613,756	28,392,438	43,613,756	28,392,438
รวม	43,613,756	28,392,438	43,613,756	28,392,438

เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินฝากประจำกับธนาคารพาณิชย์จำนวนเงิน 16.26 ล้านบาท และ 16.18 ล้านบาท ตามลำดับ มีข้อจำกัดการใช้เนื่องจากติดภาระค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและหนังสือค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้จำนวนเงิน 27.35 ล้านบาท และ 12.21 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นกู้มีประกันได้จดจำนองห้องชุดบางส่วนของบริษัทเพื่อเป็นสัญญาหลักประกันการออกหุ้นกู้ โดยมีเงื่อนไขว่า บริษัทสามารถไถ่ถอนหรือปลดจำนองห้องชุดดังกล่าวได้ แต่ต้องนำเงินสดในจำนวนไม่ต่ำกว่าราคาประเมินห้องชุด โอนเข้าบัญชีธนาคารเพื่อการคงมูลค่าหลักประกันภายใต้สิทธิของผู้ถือหุ้นกู้

10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บัญชีนี้ประกอบด้วย

		บาท					
		สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท		งบการเงินเฉพาะกิจการ		เงินปันผลรับ	
		(ร้อยละ)		วิธีราคาทุน			
		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
ลักษณะธุรกิจ		2567		2567	2566	2567	
บริษัท ริชชี ดีเวลลอปเม้นท์ 2016 จำกัด	พัฒนา						
	อสังหาริมทรัพย์						
	เพื่อขาย	99.97	99.97	30,990,700	30,990,700	-	-
บริษัท ริชชีเพลช เออเมย์ จำกัด	พัฒนา						
	อสังหาริมทรัพย์						
	เพื่อขาย	99.97	99.97	249,925	249,925	-	-
บริษัท ริชชีเพลชพัฒนา 2562 จำกัด	ธุรกิจบริการ						
	จัดการทรัพย์สิน						
		99.97	99.97	249,925	249,925	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย				31,490,550	31,490,550	-	-

11. เงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า

11.1 เงินลงทุนในบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วมประกอบด้วย เงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทดังนี้

ชื่อบริษัท	บาท		อัตราร้อยละของการถือหุ้น		บาท			
	ทุนเรียกชำระแล้ว				งบการเงินรวม			
					วิธีส่วนได้เสีย		ราคาทุน	
	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
บริษัท เมดิ伽 บางกอก คลินิก จำกัด	-	1,250,000	-		-	1,250,000	-	1,250,000
จำกัด				25				
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน					-	-	-	-
รวม					-	1,250,000	-	1,250,000

ในปี 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท ริชี่เฟลซพัฒนา 2562 จำกัด (บริษัทย่อย) ร่วมทุนโครงการธุรกิจสุขภาพ เงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เมดิ伽 บางกอก คลินิก จำกัด อัตราส่วนร้อยละ 25 คิดเป็นจำนวน 250,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,250,000 บาท

ในระหว่างปี 2567 บริษัทย่อยได้ขายเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวนเงิน 0.83 ล้านบาท และรับรู้ขาดทุนจากการจำหน่ายจำนวนเงิน 0.42 ล้านบาท ซึ่งแสดงอยู่ภายใต้ข้อบัญญัติค่าใช้จ่ายในการบริหาร

11.2 เงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันดังนี้

ชื่อบริษัท	บาท		อัตราร้อยละของการถือหุ้น		บาท			
	ทุนเรียกชำระแล้ว				งบการเงินรวม			
					วิธีส่วนได้เสีย		ราคาทุน	
	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
บริษัท เดอะริช บีบี คลินิก จำกัด	49.99	-	49.99	-	1,999,996	-	1,999,996	-
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน					(1,494,993)	-	(1,494,993)	-
รวม					505,003	-	505,003	-

12. ที่ดินรอการพัฒนา

ในไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทไอน์ตันทุนการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า มูลค่าตามบัญชีจำนวน 164.98 ล้านบาท มาบัญชีที่ดินรอการพัฒนา เนื่องจากยังไม่มีแผนการพัฒนาโครงการ

3. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท				
	งบการเงินรวม				
	ยอดตามบัญชี	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			ยอดตามบัญชี
	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน/ โอนออก)	ณ วันที่
	1 มกราคม 2567				31 ธันวาคม 2567
ราคาทุน					
พื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่า	426,742,575	-	-	(81,780)	426,660,795
พื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่าระหว่างก่อสร้าง	-	-	-	-	-
รวม	426,742,575	-	-	(81,780)	426,660,795
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
พื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่า	(10,707,103)	(9,955,418)	-	-	(20,662,521)
รวม	(10,707,103)	(9,955,418)	-	-	(20,662,521)
สุทธิ	416,035,472				405,998,274

	บาท				
	งบการเงินรวม				
	ยอดตามบัญชี	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			ยอดตามบัญชี
	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน/โอนออก	ณ วันที่
	1 มกราคม 2566				31 ธันวาคม 2566
ราคาทุน					
พื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่า	49,654,429	1,128,180	-	375,959,966	426,742,575
พื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่าระหว่างก่อสร้าง	375,789,950	607,225	-	(376,397,175)	-
รวม	425,444,379	1,735,405	-	(437,209)	426,742,575
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
พื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่า	(1,742,667)	(8,964,436)	-	-	(10,707,103)
รวม	(1,742,667)	(8,964,436)	-	-	(10,707,103)
สุทธิ	423,701,712				416,035,472

	บาท				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดตามบัญชี	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			ยอดตามบัญชี
	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน/โอนออก	ณ วันที่
	1 มกราคม 2567				31 ธันวาคม 2567
ราคาทุน					
พื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่า	377,122,134	-	-	(81,780)	377,040,354
พื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่าระหว่างก่อสร้าง	-	-	-	-	-
รวม	377,122,134	-	-	(81,780)	377,040,354
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
พื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่า	(7,805,833)	(8,797,608)	-	-	(16,603,441)
รวม	(7,805,833)	(8,797,608)	-	-	(16,603,441)
สุทธิ	369,316,301				360,436,913
	บาท				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดตามบัญชี	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี			ยอดตามบัญชี
	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	รับโอน/โอนออก	ณ วันที่
	1 มกราคม 2566				31 ธันวาคม 2566
ราคาทุน					
พื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่า	-	1,127,980	-	375,994,154	377,122,134
พื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่าระหว่างก่อสร้าง	375,789,950	607,225	-	(376,397,175)	-
รวม	375,789,950	1,735,205	-	(403,021)	377,122,134
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
พื้นที่ศูนย์การค้าให้เช่า	-	(7,805,833)	-	-	(7,805,833)
รวม	-	(7,805,833)	-	-	(7,805,833)
สุทธิ	375,789,950				369,316,301

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดจ้างองส้งหาบริษัทเพื่อการลงทุนข้างต้นเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและสินเชื่อจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุ 22)

รายได้และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	26,368,148	9,537,418	25,284,557	5,936,355
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	3,510,332	2,470,591	1,974,961	714,297
ค่าเสื่อมราคา	9,955,418	8,964,436	8,797,608	7,805,833

สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดย ใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับให้เช่า ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของพื้นที่ศูนย์การค้าดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเฟ้อ อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว อัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า อัตราคิดลด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มูลค่ายุติธรรมมีราคาประเมินจำนวน 790.45 ล้านบาท (เฉพาะกิจการจำนวน 726.03 ล้านบาท) และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มูลค่ายุติธรรมมีราคาประเมินจำนวน 727.54 ล้านบาท (เฉพาะกิจการจำนวน 654.14 ล้านบาท)

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในลำดับที่ 3

ก. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดตามบัญชี	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี		ยอดตามบัญชี
	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่
	1 มกราคม 2567			31 ธันวาคม 2567
ราคาทุน				
ส่วนปรับปรุงอาคาร	4,115,994	-	-	4,115,994
อุปกรณ์สำนักงาน	12,050,123	1,089,055	(814,894)	12,390,576
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	3,980,574	327,337	(627,715)	3,680,196
สำนักงานขายและอุปกรณ์ตกแต่ง	37,968,113	14,372,844	(1,096,479)	51,220,125
ยานพาหนะ	3,864,000	-	-	3,864,000
รวม	61,978,804	15,789,236	(2,539,088)	75,270,891
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ส่วนปรับปรุงอาคาร	3,687,445	99,740	-	3,787,185
อุปกรณ์สำนักงาน	10,310,818	730,017	(793,472)	10,301,372
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	3,034,874	649,099	(627,669)	3,056,304
สำนักงานขายและอุปกรณ์ตกแต่ง	36,426,781	1,690,019	(1,096,474)	36,985,023
ยานพาหนะ	3,863,999	-	-	3,863,999
รวม	57,323,917	3,168,875	(2,517,615)	57,993,883
สุทธิ	4,654,887			17,277,008

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดตามบัญชี	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี		ยอดตามบัญชี
	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่
	1 มกราคม 2566			31 ธันวาคม 2566
ราคาทุน				
ส่วนปรับปรุงอาคาร	4,115,994	-	-	4,115,994
อุปกรณ์สำนักงาน	12,252,357	663,361	(872,700)	12,050,123
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	2,314,771	1,669,793	(3,990)	3,980,574
สำนักงานขายและอุปกรณ์ตกแต่ง	36,959,026	1,009,087	-	37,968,113
ยานพาหนะ	-	-	-	3,864,000
รวม	55,642,148	3,342,241	(876,690)	61,978,804
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ส่วนปรับปรุงอาคาร	3,586,623	100,822	-	3,687,445
อุปกรณ์สำนักงาน	10,299,015	878,478	(866,675)	10,310,818
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	2,719,245	318,711	(3,082)	3,034,874
สำนักงานขายและอุปกรณ์ตกแต่ง	28,189,259	8,237,522	-	36,426,781
ยานพาหนะ	-	-	-	3,863,999
รวม	44,794,142	9,535,533	(869,757)	57,323,917
สุทธิ	10,848,006			4,654,887

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดตามบัญชี	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี		ยอดตามบัญชี
	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่
	1 มกราคม 2567			31 ธันวาคม 2567
ราคาทุน				
ส่วนปรับปรุงอาคาร	4,115,994	-	-	4,115,994
อุปกรณ์สำนักงาน	11,154,858	376,759	(748,278)	10,849,631
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	2,491,815	36,990	(627,715)	1,901,090
สำนักงานขายและอุปกรณ์ตกแต่ง	19,076,507	58,460	(1,096,479)	18,014,135
ยานพาหนะ	3,864,000	-	-	3,864,000
รวม	40,703,174	472,209	(2,472,472)	38,744,850
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ส่วนปรับปรุงอาคาร	3,687,445	99,580	-	3,787,025
อุปกรณ์สำนักงาน	9,714,821	557,802	(727,882)	9,598,750
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	2,780,318	82,655	(627,669)	2,235,304
สำนักงานขายและอุปกรณ์ตกแต่ง	18,192,383	126,468	(1,096,474)	17,187,074
ยานพาหนะ	3,863,999	-	-	3,863,999
รวม	38,238,966	866,505	(2,452,025)	36,672,152
สุทธิ	2,464,208			2,072,698

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดตามบัญชี	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี		ยอดตามบัญชี
	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่
	1 มกราคม 2566			31 ธันวาคม 2566
ราคาทุน				
ส่วนปรับปรุงอาคาร	4,115,994	-	-	4,115,994
อุปกรณ์สำนักงาน	11,630,152	390,301	(872,700)	11,154,858
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	2,314,771	181,034	(3,990)	2,491,815
สำนักงานขายและอุปกรณ์ตกแต่ง	18,667,914	408,593	-	19,076,507
ยานพาหนะ	-	-	-	3,864,000
รวม	36,728,831	979,928	(876,690)	40,703,174
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ส่วนปรับปรุงอาคาร	3,586,623	100,822	-	3,687,445
อุปกรณ์สำนักงาน	9,840,330	741,166	(866,675)	9,714,821
อุปกรณ์คอมพิวเตอร์	2,719,246	64,154	(3,082)	2,780,318
สำนักงานขายและอุปกรณ์ตกแต่ง	16,022,653	2,169,730	-	18,192,383
ยานพาหนะ	-	-	-	3,863,999
รวม	32,168,852	3,075,872	(869,757)	38,238,966
สุทธิ	4,559,979			2,464,208

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ถาวรที่ตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่มีราคาทุนเดิม จำนวน 55.77 ล้านบาท และ 30.18 ล้านบาท ตามลำดับ (งบเฉพาะกิจการ : 37.07 ล้านบาท และ 30.08 ล้านบาท ตามลำดับ)

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
		(จัดประเภทใหม่)		(จัดประเภทใหม่)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีบันทึกใน				
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	2,907,450	9,271,062	605,080	2,811,401
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	261,425	264,471	261,425	264,471
รวม	3,168,875	9,535,533	866,505	3,075,872

15. สินทรัพย์สิทธิการใช้

บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1	รายการในระหว่างปี		
	มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลง เงื่อนไข/ ตัดจำหน่าย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
<u>ราคาทุน</u>				
อาคาร	10,897,312	6,121,408	(10,897,312)	6,121,408
รวม	10,897,312	6,121,408	(10,897,312)	6,121,408
<u>หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม</u>				
อาคาร	5,007,343	1,020,234	(5,007,343)	1,020,234
รวม	5,007,343	1,020,234	(5,007,343)	1,020,234
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	5,889,969			5,101,174

	บาท			
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1	รายการในระหว่างปี		
	มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	เปลี่ยนแปลง เงื่อนไข/ ตัดจำหน่าย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
<u>ราคาทุน</u>				
อาคาร	10,897,312	-	-	10,897,312
ยานพาหนะ	3,864,000	-	-	(3,864,000)
รวม	14,761,312	-	-	(3,864,000)
รวม	14,761,312	-	-	10,897,312
<u>หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม</u>				
อาคาร	3,829,349	1,177,994	-	-
ยานพาหนะ	3,798,364	65,635	-	(3,863,999)
รวม	7,627,713	1,243,629	-	(3,863,999)
รวม	7,627,713	1,243,629	-	5,007,343
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	7,133,599			5,889,969

บริษัทและบริษัทย่อยเช่าสินทรัพย์หลายประเภท ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน และรถยนต์ อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยเท่ากับ 5 - 6 ปี

16. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดตามบัญชี	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี		ยอดตามบัญชี
	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่
	1 มกราคม 2567			31 ธันวาคม 2567
ราคาทุน - โปรแกรมซอฟต์แวร์	7,710,323	150,335	-	7,860,658
หัก ตัดจำหน่ายสะสม	6,979,591	531,107	-	7,510,698
สุทธิ	730,732			349,960

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดตามบัญชี ณ วันที่	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี เพิ่มขึ้น	ยอดตามบัญชี ณ วันที่	
	1 มกราคม 2566		31 ธันวาคม 2566	
ราคาทุน - โปรแกรมซอฟต์แวร์	7,229,635	480,688	-	7,710,323
<u>หัก</u> ตัดจำหน่ายสะสม	6,293,982	685,609	-	6,979,591
สุทธิ	935,653			730,732

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดตามบัญชี ณ วันที่	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี		ยอดตามบัญชี ณ วันที่
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
1 มกราคม 2567			31 ธันวาคม 2567	
ราคาทุน - โปรแกรมซอฟต์แวร์	7,637,323	150,335	-	7,787,658
<u>หัก</u> ตัดจำหน่ายสะสม	6,919,739	519,638	-	7,439,377
สุทธิ	717,584			348,281

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดตามบัญชี ณ วันที่	รายการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี		ยอดตามบัญชี ณ วันที่
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
	1 มกราคม 2566			31 ธันวาคม 2566
ราคาทุน - โปรแกรมซอฟต์แวร์	7,156,635	480,688	-	7,637,323
<u>หัก</u> ตัดจำหน่ายสะสม	6,248,984	670,755	-	6,919,739
สุทธิ	907,651			717,584

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	9,600,170	11,069,125	3,300,932	4,718,462
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	-	-
	<u>9,600,170</u>	<u>11,069,125</u>	<u>3,300,932</u>	<u>4,718,462</u>

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดตามบัญชี	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ยอดตามบัญชี
	ณ วันที่ 1	ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน	ณ วันที่ 31
	มกราคม 2567		เบ็ดเสร็จอื่น	ธันวาคม 2567
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,714,513	(1,714,513)	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	2,141,896	241,574	-	2,383,470
ผลขาดทุนทางภาษีสะสม	7,150,557	-	-	7,150,557
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	62,159	3,984	-	66,143
รวม	11,069,125	(1,468,955)	-	9,600,170

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี ในกำไรขาดทุน ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น		ยอดตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	3,307,851	(1,593,338)	-	1,714,513
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	2,044,369	97,527	-	2,141,896
ผลขาดทุนทางภาษีสะสม	7,150,557	-	-	7,150,557
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะ จะเกิดขึ้น	65,959	(3,800)	-	62,159
รวม	12,568,736	(1,499,611)	-	11,069,125
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
หนี้สินตามสัญญาเช่า	874	(874)	-	-
รวม	874	(874)	-	-
	12,567,862			11,069,125

	ยอดตามบัญชี	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ยอดตามบัญชี
	ณ วันที่ 1	ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน	ณ วันที่ 31
	มกราคม 2567		เบ็ดเสร็จอื่น	ธันวาคม 2567
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,714,513	(1,714,513)	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	2,141,896	241,574	-	2,383,470
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	862,053		-	917,462
		55,409		
รวม	4,718,462	(1,417,530)	-	3,300,932
บาท				
งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดตามบัญชี	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ในระหว่างปี		ยอดตามบัญชี
	ณ วันที่ 1	ในกำไรขาดทุน	ในกำไรขาดทุน	ณ วันที่ 31
	มกราคม 2566		เบ็ดเสร็จอื่น	ธันวาคม 2566
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	3,307,851	(1,593,338)	-	1,714,513
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	2,044,369	97,527	-	2,141,896
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	989,486	(127,433)	-	862,053
รวม	6,341,706	(1,623,244)	-	4,718,462
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
หนี้สินตามสัญญาเช่า	874	(874)	-	-
รวม	874	(874)	-	-
	6,340,832			4,718,462

18. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น

18.1 เงินเบิกเกินบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชีกับสถาบันการเงินจำนวน 27 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย MLR ค่าประกันโดยกรรมการและบัญชีเงินฝากประจำของบริษัท

18.2 บัตรเครดิต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีวงเงินบัตรเครดิตกับสถาบันการเงิน 2 ล้านบาท

18.3 เงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นหุ้นกู้ระยะสั้นมีรายการเคลื่อนไหว สรุปได้ดังนี้

บาท								
งบการเงินรวม								
หุ้นกู้ ครั้งที่	วันที่ ออกหุ้นกู้	วันที่ครบ กำหนดหุ้นกู้	จำนวน ที่ออก/ หน่วย	มูลค่าที่ตรา ไว้ (บาท)/ หน่วย	อัตรา ดอกเบี้ย ต่อปี	กำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ย	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
<u>หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท</u>								
ครั้งที่ 2, 3/2567	15, 17 พ.ค 67	16 ก.ย. 67	50,000	1,000	7.00	15 ส.ค 67 และงวด สุดท้ายในวันครบกำหนด ไถ่ถอนหุ้นกู้	50,000,000	-
<u>หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อย</u>								
ครั้งที่ 1, 2/2567	10, 19 มิ.ย 67	16 ก.ย. 67	50,000	1,000	7.25	15 ส.ค 67 และงวด สุดท้ายในวันครบกำหนด ไถ่ถอนหุ้นกู้	50,000,000	-
รวม							100,000,000	-
หัก จ่ายคืนหุ้นกู้							(100,000,000)	-
คงเหลือ							-	-

บาท								
งบการเงินเฉพาะกิจการ								
หุ้นกู้ ครั้งที่	วันที่ ออกหุ้นกู้	วันที่ครบ กำหนดหุ้นกู้	จำนวน ที่ออก/ หน่วย	มูลค่าที่ตรา ไว้ (บาท)/ หน่วย	อัตรา ดอกเบี้ย ต่อปี	กำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ย	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
<u>หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท</u>								
ครั้งที่ 2, 3/2567	15, 17 พ.ค 67	16 ก.ย. 67	50,000	1,000	7.00	15 ส.ค 67 และงวด สุดท้ายในวันครบกำหนด ไถ่ถอนหุ้นกู้	50,000,000	-
รวม							50,000,000	-
หัก จ่ายคืนหุ้นกู้							(50,000,000)	-
คงเหลือ							-	-

หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทและบริษัทย่อย

หุ้นกู้ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้นี้มีหลักประกันโดยบริษัทในฐานะผู้ออกหุ้นกู้ได้จดจำนองที่ดิน (ที่ดินรอการพัฒนา) และสิ่งปลูกสร้างที่จะเกิดในอนาคตของบริษัท และห้องชุดที่เป็นศูนย์การค้าให้เช่า (อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน) บางส่วนของบริษัท และบริษัทและบริษัทย่อยมีสิทธิขายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน โดยผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญาหลักประกันเฉพาะทรัพย์สินที่มีสิทธิขายต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดในทุกขณะตลอดอายุหุ้นกู้ในอัตราไม่น้อยกว่า 1.96 : 1

ภายใต้เงื่อนไขของหุ้นกู้ บริษัทต้องดำรงอัตราหนี้สินต่อทุน ตลอดอายุหุ้นกู้ในอัตราไม่เกิน 3.5 : 1 โดยคำนวณจากงบการเงิน ณ วันสิ้นสุตรรอบปีบัญชี และบริษัทต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและ

หน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ตามข้อกำหนด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 หุ้นกู้ดังกล่าวครบกำหนดชำระและจ่ายคืนแล้วทั้งหมด

19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5)	271,801	3,556,442	52,477,252	22,429,903
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ผู้รับเหมา	96,634,719	158,552,442	86,999,084	156,469,222
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	91,091,554	75,972,719	30,502,340	37,907,703
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	69,732,848	50,169,427	58,304,200	38,063,125
รวม	257,730,922	288,251,030	228,282,876	254,869,953

20. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่ 31
	มกราคม 2567			ธันวาคม 2567
(จัดประเภทใหม่)				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นและดอกเบี้ยค้างจ่าย				
เงินต้น	31,500,000	196,900,461	(84,449,356)	143,951,105
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	187,274	8,047,972	(7,660,693)	574,553
	31,687,274	204,948,433	(92,110,049)	144,525,658

	บาท			
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 26	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่ 31
	เมษายน 2567			ธันวาคม 2567
นางสาวสุณี สดดินันท์ *				
เงินต้น	5,000,000	8,000,000	-	13,000,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	24,657	533,220	(480,590)	77,287
	5,024,657	8,533,220	(480,590)	13,077,287
รวม				157,602,945

* รับโอนมาจากเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 26 เมษายน 2567 (ดูหมายเหตุข้อ 5)

	บาท			
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่ 31
	มกราคม 2566 (จัดประเภทใหม่)			ธันวาคม 2566 (จัดประเภทใหม่)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นและดอกเบี้ยค้างจ่าย				
เงินต้น	41,000,000	5,500,000	(15,000,000)	31,500,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	223,754	2,399,218	(2,435,698)	187,274
	<u>41,223,754</u>	<u>7,899,218</u>	<u>(17,435,698)</u>	<u>31,687,274</u>

บุคคลอื่นคิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราร้อยละ 5.00 - 7.00 และ 11.75 - 15.00 ต่อปี เงื่อนไขสัญญากู้ยืมเงิน ครอบคลุมกำหนดชำระวันที่ 8 มกราคม 2568 และครบกำหนดเมื่อทวงถาม

บริษัทได้จัดจ้างองต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บางส่วน และบ้านสำเร็จรูปในสินค้าคงเหลือของบริษัทย่อยเป็นหลักประกันเงินกู้ยืม (หมายเหตุข้อ 8)

21. หนี้สินตามสัญญาเช่า

มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าและการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงได้ดังนี้

	บาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ณ วันที่ 1 มกราคม	6,048,124	7,171,212
เพิ่มขึ้น	6,121,408	-
เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ย	414,108	370,604
เงินจ่ายชำระ	(1,260,000)	(1,493,692)
ลดลงจากการยกเลิกสัญญา	<u>(6,048,124)</u>	<u>-</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	5,275,516	6,048,124
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	<u>(908,990)</u>	<u>(1,078,416)</u>
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	<u>4,366,526</u>	<u>4,969,708</u>

เมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าสำนักงานและบริการกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 โดยชำระค่าเช่าและบริการเป็นรายเดือนในอัตราที่ระบุในสัญญา

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

	บาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	1,020,234	1,243,629
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	414,108	370,604
รวม	1,434,342	1,614,233

22. เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมระยะยาว ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
หุ้นกู้	1,525,808,878		1,525,808,878	
		1,761,159,756		1,761,159,756
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	1,573,272,562		1,033,905,683	908,027,122
		1,430,517,935		
รวม	3,099,081,440		2,559,714,561	
		3,191,677,691		2,669,186,878
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
หุ้นกู้	(878,384,000)	(848,178,236)	(878,384,000)	(848,178,236)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(918,958,835)	(1,231,387,307)	(424,620,731)	(743,642,293)
)		
รวม	(1,797,342,835)		(1,303,004,731)	(1,591,820,529)
)	(2,079,565,543)))
)		
สุทธิ	1,301,738,605		1,256,709,830	
		1,112,112,148		1,077,366,349

หุ้นกู้

ตามที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2559 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ในครั้งนี้อยู่ในวงเงินไม่เกิน 3,000 ล้านบาท โดยการมอบอำนาจประธานกรรมการบริหาร

ออกและเสนอขายหุ้นกู้นั้นๆให้สำเร็จและเป็นไปตามกฎหมายที่กำหนด

ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการออกหุ้นกู้ประเภทเสนอขายในกรณีจำกัด ให้กับนักลงทุนสถาบัน และ/หรือ นักลงทุนรายใหญ่ในวงเงิน 1,534,273 บาท ดังนั้น จึงยังคงมีวงเงินในการออกหุ้นกู้จำนวน 1,465,727 บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีรายละเอียดของหุ้นกุดังนี้

บาท								
งบการเงินรวม								
หุ้นกู้ ครั้งที่	วันที่ ออกหุ้นกู้	วันที่ครบ กำหนดหุ้นกู้	จำนวน ที่ออก/ หน่วย	มูลค่าที่ตรา ไว้ (บาท)/ หน่วย	อัตรา ดอกเบี้ย ต่อปี	กำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ย	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
<u>หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทใหญ่</u>								
1/2565	3 มี.ค. 65	3 ก.ย. 67	487,800	1,000	7.10	มีนาคม มิถุนายน	-	
ชุดที่ 2						กันยายน และธันวาคม		478,834,236
2/2565	4 ส.ค. 65	4 ส.ค. 67	400,000	1,000	6.75	กุมภาพันธ์ พฤษภาคม	-	369,344,000
						สิงหาคม และพฤศจิกายน		
3/2565	10 พ.ย. 65	10 พ.ค. 68	180,000	1,000	7.00	กุมภาพันธ์ พฤษภาคม	170,640,000	180,000,000
						สิงหาคม และพฤศจิกายน		
1/2566	2 มี.ค. 66	2 มี.ค. 68	200,000	1,000	7.00	กุมภาพันธ์ พฤษภาคม	173,000,000	200,000,000
						สิงหาคม และพฤศจิกายน		
2/2566	12 พ.ค. 66	12 พ.ค. 68	267,800	1,000	7.00	กุมภาพันธ์ พฤษภาคม	267,800,000	267,800,000
						สิงหาคม และพฤศจิกายน		
3/2566	29 ก.ย. 66	29 ก.ย. 68	275,200	1,000	7.00	มีนาคม มิถุนายน	266,944,000	275,200,000
						กันยายน และธันวาคม		
1/2567	13 มิ.ย. 67	13 มี.ค. 69	573,000	1,000	7.00	มีนาคม มิถุนายน	509,613,000	-
						กันยายน และธันวาคม		
2/2567	8 ส.ค. 67	7 ส.ค. 69	150,800	1,000	7.20	กุมภาพันธ์ พฤษภาคม	146,276,000	-
						สิงหาคม และพฤศจิกายน		
<u>หัก ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย</u>							(8,464,122)	(10,018,480)
							1,525,808,87	1,761,159,75
							8	6
<u>หัก หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</u>							(878,384,000)	(848,178,236)
							647,424,878	912,981,520

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

บาท		
งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะ กิจการ		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ยอดยกมาต้นปี	1,771,178,236	1,659,140,000
<u>บวก</u> กู้เพิ่มเติม	687,800,000	743,000,000

หุ้นกู้ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน หุ้นกู้งดกล่าวมีหลักประกันโดยบริษัทในฐานะผู้ออกหุ้นกู้ได้จดจำนองที่ดินบางส่วนของบริษัท และห้องชุดบางส่วนของบริษัทและบริษัทย่อย และบริษัทและบริษัทย่อยมีสิทธิขายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน โดยผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามสัญญาหลักประกันเฉพาะทรัพย์สินที่มีสิทธิขายต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดในทุกขณะตลอดอายุหุ้นกู้ในอัตราไม่น้อยกว่า 1.15 : 1 (หมายเหตุข้อ 9)

ภายใต้เงื่อนไขของหุ้นกู้ บริษัทต้องดำรงอัตราหนี้สินต่อทุน ตลอดอายุหุ้นกู้ในอัตราไม่เกิน 3.5 : 1 โดยคำนวณจากงบการเงิน ณ วันสิ้นสุดรอบปีบัญชี และบริษัทต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ตามข้อกำหนด

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	1,580,269,429	1,433,289,878	1,040,375,854	910,466,596
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(6,996,867)	(2,771,943)	(6,470,171)	(2,439,474)
	<u>1,573,272,562</u>	<u>1,430,517,935</u>	<u>1,033,905,683</u>	<u>908,027,122</u>

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2566
ยอดคงเหลือต้นปี	1,433,289,878	1,704,604,275	910,466,596	1,231,604,275
บวก กู้เพิ่มเติม	736,621,909	307,323,282	686,621,909	241,000,000
หัก จ่ายคืนเงินกู้	(589,642,358)	(578,637,679)	(556,712,651)	(562,137,679)
	1,580,269,429	1,433,289,878	1,040,375,854	910,466,596
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(6,996,867)	(2,771,943)	(6,470,171)	(2,439,474)
ยอดคงเหลือปลายปี		1,430,517,935		908,027,122
	<u>1,573,272,562</u>	<u>1,430,517,935</u>	<u>1,033,905,683</u>	<u>908,027,122</u>

เฉพาะบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ดังนี้

ล้านบาท		อัตราดอกเบี้ย	การจ่ายชำระ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		
1,278.85	1,278.85	อัตรา MLR - 0.50% ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 53 เดือน นับจากวันลงนามในสัญญา (วันที่ 19 ธันวาคม 2559) และมีการขยายวันครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2568
-	956.50	อัตรา MLR - 2.125% ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 48 เดือน นับจากวันลงนามในสัญญา (วันที่ 17 ธันวาคม 2561) และมีการขยายวันครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ภายในวันที่ 17 ธันวาคม 2566
-	30.00	อัตรา MLR - 2.60% ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 36 เดือน นับจากวันเบิกเงินกู้งวดแรกเป็นต้นไป (วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564)
35.00	35.00	อัตรา MLR - 1.85% ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 36 เดือน นับจากวันเบิกเงินกู้งวดแรกเป็นต้นไป (วันที่ 22 ธันวาคม 2565)
228.10	228.10	อัตรา MLR - 1.00% ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 48 เดือน นับจากวันลงนามในสัญญา (วันที่ 30 สิงหาคม 2564)
162.00	162.00	อัตรา 9.00% ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 24 เดือน นับจากวันลงนามในสัญญา (วันที่ 18 ตุลาคม 2564) และมีการขยายวันครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ภายใน วันที่ 11 ตุลาคม 2568
160.50	160.50	อัตรา 5.25% ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 36 เดือน นับจากวันลงนามในสัญญา (วันที่ 9 ธันวาคม 2564) และมีการขยายวันครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ภายในวันที่ 9 ธันวาคม 2568
75.00	75.00	อัตรา 9.60% ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 36 เดือน นับจากวันลงนามในสัญญา (วันที่ 30 มกราคม 2566)
166.60	166.60	อัตรา 7.70% ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นไม่เกินภายใน วันที่ 30 พฤศจิกายน 2569
279.00	-	อัตรา MLR +2.73% ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 2 ปี นับจากวันลงนามในสัญญา (วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2567)
40.00	-	อัตรา 12.50% ต่อปี และตั้งแต่วันที่ 26 พ.ค. 68 อัตรา 13.00% ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย 2.52 ล้านบาท ภายในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 และชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยคงเหลือทั้งหมดภายในวันที่ 25 สิงหาคม 2568
300.00	-	อัตรา 7.90% ต่อปี	จ่ายชำระคืนทุก 3 เดือนจำนวนเงินไม่ต่ำกว่า 25 ล้านบาท โดยหนี้ที่เหลือชำระให้แล้วเสร็จภายในวันที่สิ้นสุดของสัญญาสินเชื่อ (ชำระเป็นงวด ๆ รวม 36 งวด)
2,725.05	3,092.55		

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทไม่มีวงเงินที่ยังไม่ใช้คงเหลือ

บริษัทได้จ้างกองทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการค้ำประกันวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่แสดงอยู่ในหนี้สินหมุนเวียนของบริษัทเป็นเงินกู้ที่จ่ายคืนตามกำหนดชำระตามเงื่อนไขของสัญญาและตามร้อยละของยอดขายของสินค้าที่โอนเมื่อปลอดโฉนด

ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ยืม บริษัทต้องดำรงหนี้สินต่อทุน ไม่เกินกว่า 3.5 : 1 โดยคำนวณจากงบการเงินประจำปี งวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (D/E หมายถึง Net interest bearing debt/ Shareholders' equity) และจะต้องเสียค่าธรรมเนียมชำระเงินกู้ก่อนครบกำหนดในอัตราร้อยละ 2 ของภาระหนี้คงเหลือ เป็นต้น

บริษัทย่อยแห่งที่ 1

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

วงเงินกู้ (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	การจ่ายชำระ
1,201.00 (สัญญาก่อสร้าง + ที่ดิน)	อัตรา MLR - 1.00% ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 4 ปี นับจากวันลงนามในสัญญา (วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562) และมีการขยายวันครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยไม่มีวงเงินที่ยังไม่ใช้คงเหลือ

บริษัทย่อยได้จ้างที่ดินโครงการทั้งหมดค้ำประกันวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และบริษัทใหญ่ร่วมค้ำประกัน

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม บริษัท ริชี เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น

- บริษัทใหญ่ต้องดำรงหนี้สินต่อทุน ไม่เกินกว่า 2.5 : 1 โดยคำนวณจากงบการเงินประจำปี งวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (D/E หมายถึง Net interest bearing debt/ ส่วนของผู้ถือหุ้น)
- จะต้องเสียค่าธรรมเนียมชำระเงินกู้ก่อนครบกำหนดในอัตราร้อยละ 2 ของภาระหนี้คงเหลือ เป็นต้น

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่แสดงอยู่ในหนี้สินหมุนเวียนของบริษัทย่อยเป็นเงินกู้ที่จ่ายคืนตามกำหนดชำระตามเงื่อนไขของสัญญาและตามร้อยละของยอดขายของสินค้าที่โอนเมื่อปลอดโฉนด

บริษัทย่อยแห่งที่ 2

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

วงเงินกู้ (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย	การจ่ายชำระ
70.00	อัตรา MLR - 1.5% ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นไม่เกินภายใน 31 สิงหาคม 2569
50.00	อัตรา 12.50% ต่อปี และ ตั้งแต่วันที่ 26 พ.ค. 68 อัตรา 13.00% ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย 3.15 ล้านบาท ภายในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 และชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยคงเหลือ ทั้งหมดภายในวันที่ 25 สิงหาคม 2568
120.00		

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยไม่มีวงเงินที่ยังไม่ใช้คงเหลือ

บริษัทย่อยได้จำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัท และห้องชุดจำนวน 47 ห้อง
ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และบริษัทใหญ่ร่วมค้ำประกัน

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม บริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น

- บริษัทย่อยต้องดำรงหนี้สินต่อทุน ไม่เกินกว่า 0.7 : 1 โดยคำนวณจากงบการเงินประจำปี งวด
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (D/E Ratio (Quasi) หมายถึง การคำนวณจากหนี้สินรวมทั้งหมด
หักด้วย เงินกู้ยืมจากการ/ผู้ถือหุ้น/บุคคลที่เกี่ยวข้อง/กิจการที่เกี่ยวข้อง หักด้วยส่วนของ
ผู้ถือหุ้นทั้งหมดรวมกับเงินกู้ยืมจากการ/ผู้ถือหุ้น/บุคคลที่เกี่ยวข้อง/กิจการที่เกี่ยวข้อง)
- จะต้องเสียค่าธรรมเนียมชำระเงินกู้ก่อนครบกำหนดในอัตราร้อยละ 2 ของภาระหนี้คงเหลือ
เป็นต้น

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่แสดงอยู่ในหนี้สินหมุนเวียนของบริษัทย่อยเป็นเงินกู้ที่จ่ายคืนตาม
กำหนดชำระตามเงื่อนไขของสัญญาและตามร้อยละของยอดขายของสินค้าที่โอนเมื่อปลอดโอน

23. ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังต่อไปนี้

	บาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 1 มกราคม	11,197,111	10,221,845
จ่ายชำระระหว่างปี	(230,658)	-
ต้นทุนบริการปัจจุบันและดอกเบี้ย	950,898	975,266
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	11,917,351	11,197,111

ค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566

	บาท	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ต้นทุนบริการปัจจุบัน		
ต้นทุนขาย	99,178	141,322
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	339,143	344,511
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	391,041	383,599
	829,362	869,432
ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน	121,536	105,834
รวม	950,898	975,266

ข้อสมมติฐานหลักในการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566

	ร้อยละ	
	2567	2566
อัตราคิดลด	1.94	1.94
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	6.00	6.00
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	3.82 - 45.84	3.82 - 45.84
อัตรามรณะ	105 ของตาราง มรณะไทย ปี 2560	105 ของตาราง มรณะไทย ปี 2560

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพัน
ผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
อัตราคิดลด				
(เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5 และ 1)	(582,192)	661,342	(553,301)	631,741
อัตราการขึ้นเงินเดือน				
(เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5 และ 1)	793,880	(700,914)	677,346	(598,954)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน				
(เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5 และ 1)	(1,232,894)	1,668,980	(1,050,070)	1,414,365

24. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2566 มีการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ (RICHY-W3) จำนวน 5,540 หน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 5,540 หุ้น (1 : 1) มีผลให้เปลี่ยนแปลงทุนหุ้นที่ออกและรับชำระเต็มมูลค่าแล้ว จากเดิม ปี 2565 จำนวน 1,578,993,159 บาท เป็น 1,578,998,713 บาท

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566 ที่ประชุมมีมติให้อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 1,578,998,713 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 1,628,342,423 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,628,342,423 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยเป็นการจัดสรรเพื่อรองรับหุ้นปันผล (Stock Dividend) จำนวน 49,343,710 หุ้น

เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2567 ที่ประชุมมีมติให้อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 19,646 หุ้น โดยการตัดหุ้นจดทะเบียนที่ยังมิได้ออกจำหน่ายจากหุ้นเพิ่มทุนที่คงเหลือจากการจัดสรรเพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผลในปี 2566 จำนวน 19,646 หุ้น และมีมติให้อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 1,628,342,423 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 2,108,322,777 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 480,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท

25. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

1. ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 3 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ RICHY-W3”) มีสาระสำคัญโดยสรุปดังต่อไปนี้

ผู้ออกและเสนอขายหลักทรัพย์	: บริษัท ริชี เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)
ชื่อหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	: ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ริชี เฟลช 2002 จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ RICHY-W3”)
ชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	: ชนิดระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขาย	: ไม่เกิน 247,690,926 หน่วย
จำนวนหุ้นที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	: ไม่เกิน 247,690,926 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท คิดเป็นร้อยละ 16.67 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวน 247,690,926 หุ้น

เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของ บริษัทที่จองซื้อและได้รับ จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือ หุ้นเดิม ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในอัตราส่วน 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ต่อใบสำคัญแสดงสิทธิ RICHY-W3 1 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่า ทั้งนี้ ในกรณีที่มีเศษของใบสำคัญแสดงสิทธิ RICHY-W3 เหลือจากการคำนวณ ตามอัตราส่วน การจัดสรรดังกล่าวให้ปัดเศษดังกล่าวทั้งทั้งจำนวน บริษัทจะทำการยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิส่วนที่เหลือจำนวนดังกล่าว ซึ่งจะทำให้คงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิในจำนวนเท่าที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ลงตัว

ราคาเสนอขายต่อหน่วย	: หน่วยละ 0.00 บาท (ศูนย์บาท)
อัตราการใช้สิทธิ	: ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญบริษัทได้ 1 หุ้นเว้นแต่กรณีมีการปรับอัตราการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ
ราคาการใช้สิทธิ	: 1.30 บาทต่อหุ้น เว้นแต่กรณีมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	: 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ	: วันที่ 17 มกราคม 2565
วันสิ้นสุดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	: วันที่ 16 มกราคม 2566
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	: ทุกวันที่ 15 ของเดือน มีนาคม มิถุนายน กันยายน ธันวาคม ของแต่ละปีตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรกวันที่ 15 มีนาคม 2565

เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2565 บริษัทได้มีการปรับสิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ (RICHY-W3) ดังนี้

ราคาการใช้สิทธิเดิม (บาทต่อหุ้น)	1.30
ราคาการใช้สิทธิใหม่ (บาทต่อหุ้น)	1.224
อัตราการใช้สิทธิเดิม (บาทต่อหุ้น)	1 : 1
อัตราการใช้สิทธิใหม่ (บาทต่อหุ้น)	1 : 1.0625

การปรับราคาและอัตราการใช้สิทธิดังกล่าวมีผลการปรับสิทธิในวันที่ 5 พฤษภาคม 2565

26. เงินปันผล

ในที่ประชุมผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566 ที่ประชุมมีมติที่สำคัญโดยสรุปได้ดังต่อไปนี้

1. มีมติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2565 ตามรายละเอียดดังนี้
 - 1.1 จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานของปี 2565 จำนวน 55,422,855 บาท หรือคิดเป็น 0.0351 บาทต่อหุ้นโดยจ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นปันผล จำนวน 49,343,710 หุ้น หรือคิดเป็น 0.03125 บาทต่อหุ้น และจ่ายเป็นเงินสด จำนวนเงิน 6,079,490 บาท หรือคิดเป็น 0.00385 บาทต่อหุ้น เป็นการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2565

- 1.2 โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการรับเงินปันผล (Record Date) ในวันที่ 8 พฤษภาคม 2566 และกำหนดจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 26 พฤษภาคม 2566

27. ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

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

28. สำรองตามกฎหมาย

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

ตามข้อตกลงแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทย่อยจะต้องจัดสรรเงินจำนวนร้อยละ 5 ของกำไรทุกราวที่มีการประกาศจ่ายเงินปันผลไว้เป็นสำรองตามกฎหมายจนกว่าสำรองตามกฎหมายนี้มีจำนวนเท่ากับร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายจะนำไปจ่ายเงินปันผลไม่ได้

29. เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานตามความในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทจ่ายสมทบเข้ากองทุนนี้เท่ากับส่วนที่พนักงานจ่ายสมทบ ซึ่งคำนวณตามอัตราร้อยละของเงินเดือนพนักงานบริษัทได้รับแต่งตั้งผู้จัดการกองทุนเพื่อบริหารกองทุนให้เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดโดยกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530

30. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกและเรียกชำระแล้วในระหว่างปีและกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานของงวดปีก่อนได้ถูกคำนวณขึ้นใหม่ โดยได้ปรับจำนวนหุ้นสามัญเพื่อสะท้อนผลกระทบของการออกหุ้นปันผล ซึ่งถือเสมือนว่าการออกหุ้นปันผลได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันเริ่มต้นของงวดแรกที่เสนอรายงาน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566

	พันบาท / พันหุ้น			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	(67,916)	(61,928)	9,699	(330)
	1,628,323	1,628,31	1,628,323	1,628,318
จำนวนหุ้นสามัญที่ออก ณ ต้นปี		8		
ผลกระทบจากหุ้นที่ออกจำหน่ายในระหว่างปี	-	-	-	5
	1,628,323	1,628,31	1,628,323	1,628,323
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)		8		
กำไรต่อหุ้น (ขั้นพื้นฐาน) (บาท : หุ้น)	(0.042)	(0.038)	0.006	-

31. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีผู้มีส่วนได้ส่วนเสียสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินกิจการในส่วนงาน คือ กิจการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศไทย บริษัทและบริษัทย่อยประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากรายได้และกำไรของแต่ละส่วนงาน และประเมินกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ข้อมูลรายได้และกำไรและสินทรัพย์ของส่วนงานของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังต่อไปนี้

	ล้านบาท							
	งบการเงินรวม							
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม							
	ธุรกิจอาคารสูง		ธุรกิจแนวราบ		อื่นๆ		รวม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
รายได้จากการขาย	781.5	570.88	94.29	105.04	-	0.56	875.83	676.48
	4							
ต้นทุนขาย	(498.8	(339.12	(61.19)	(71.81)	-	(0.26)	(560.00	(411.19
	1))))
กำไรขั้นต้น	282.7	231.76	33.10	33.23	-	0.30	315.83	265.29
	3							
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	-	-	-	-	192.45	51.60	192.45	51.60
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	-	-	-	-	(94.70)	(29.01)	(94.70)	(29.01)
กำไรขั้นต้น	-	-	-	-	97.75	22.59	97.75	22.59
กำไรสุทธิ							(67.92)	(61.93)

32. รายได้อื่น

บัญชีนี้ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566	2567	2566 (จัดประเภทใหม่)
ดอกเบี้ยรับ	4,917,157	59,711,225	49,982,211	100,295,581
รายได้ค่าบริการบริหารงาน	-	-	14,809,368	7,886,620
รายได้จากการพิດสัญญา	1,557,628	2,232,452	1,503,302	1,945,292
อื่น ๆ	2,586,975	10,149,356	10,839,408	9,839,421
รวม	9,061,760	72,093,033	77,134,289	119,966,914

33. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามธรรมชาติประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566	2567	2566
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนการพัฒนาโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	144,501,480	198,508,865	129,249,010	154,969,281
เงินเดือน ค่าแรง และผลประโยชน์อื่นของ				
พนักงาน	73,750,972	50,243,951	57,305,673	44,154,353
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	14,675,634	20,429,208	11,203,985	12,796,090
ค่าเช่าจ่าย	22,508,484	7,611,648	983,342	1,190,473
ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย	97,717,179	72,166,088	90,018,265	63,712,434
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	7,388,068	5,768,170	5,391,370	3,638,147
ค่าภาษีและอากรอื่น	22,687,452	22,917,739	18,459,257	18,896,955
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	31,919,070	25,437,486	30,353,220	22,165,748

1. ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

34.1 ส่วนประกอบหลักของค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน :				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน :				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	3,779,085	462,692	3,303,028	462,692
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว				
ที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกและที่กลับรายการ	1,468,955	1,498,736	1,417,530	1,622,370
รวม	5,248,040	1,961,428	4,720,558	2,085,062

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

	บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีสำหรับปี	62,667,547)	(59,966,674)	14,419,678	1,754,586
อัตราภาษีที่ใช้	20%	20%	20%	20%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้คำนวณตามอัตราภาษีที่ใช้	12,533,509)	(11,993,335)	2,883,936	350,917
รายการกระทบยอด				
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหัก				
ในการคำนวณกำไรทางภาษี				
- ค่าใช้จ่ายที่ไม่อนุญาตให้ถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณ				
กำไรทางภาษี	2,547,359	1,915,999	1,836,622	1,734,145
ขาดทุนทางภาษียังไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้				
รอตัดบัญชี	15,234,190	12,038,764	-	-
รวมรายการกระทบยอด	17,781,549	13,954,763	1,836,622	1,734,145
รวมค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	5,248,040	1,961,428	4,720,558	2,085,062

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	2567		2566	
	จำนวนภาษี (บาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนภาษี (บาท)	อัตราภาษี (%)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ สำหรับปี	(62,667,547)		(59,966,674)	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่ใช้	(12,533,509)	(20.00)	(11,993,335)	(20.00)
รายการกระทบยอด	17,781,549	28.37	13,954,763	23.27
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่แท้จริง ถัวเฉลี่ย	5,248,040	8.37	1,961,428	3.27

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2567		2566	
	จำนวนภาษี (บาท)	อัตราภาษี (%)	จำนวนภาษี (บาท)	อัตราภาษี (%)
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ สำหรับปี	14,419,678		1,754,586	
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่ใช้	2,883,936	20.00	350,917	20.00
รายการกระทบยอด	1,836,622	12.74	1,734,145	98.83
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีที่แท้จริง ถัวเฉลี่ย	4,720,558	32.74	2,085,062	118.83

35. การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 (จัดประเภทใหม่)	กระแสเงินสด เพิ่ม (ลด)*	รายการที่ไม่ใช่ เงินสดเพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก สถาบันการเงิน	6,826,213	117,382,376	(6,185,793)	118,022,796
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6,048,124	(1,260,000)	487,392	5,275,516
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	5,025,479	7,000,000	(4,987,260)	7,038,219
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	31,687,274	120,451,105	5,464,566	157,602,945
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,430,517,935	146,979,551	(4,224,924)	1,573,272,562
หุ้นกู้ระยะยาว	1,761,159,756	(236,905,236)	1,554,358	1,525,808,878
รวม	3,241,264,781	153,647,796	(7,891,661)	3,387,020,916

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	กระแสเงินสด เพิ่ม (ลด)*	รายการที่ไม่ใช่ เงินสดเพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก สถาบันการเงิน	-	6,826,213	-	6,826,213
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7,171,212	(1,493,692)	370,604	6,048,124
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	5,014,794	-	10,685	5,025,479
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	41,223,754	(9,500,000)	(36,480)	31,687,274
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,701,557,524	(271,314,397)	274,808	1,430,517,935
หุ้นกู้ระยะยาว	1,646,840,988	112,038,236	2,280,532	1,761,159,756
รวม	3,401,808,272	(163,443,640)	2,900,149	3,241,264,781

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 (จัดประเภทใหม่)	กระแสเงินสด เพิ่ม (ลด)*	รายการที่ไม่ใช่ เงินสดเพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก สถาบันการเงิน	6,826,213	117,382,376	(6,185,793)	118,022,796
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6,048,124	(1,260,000)	487,392	5,275,516
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	13,729,336	16,300,000	(4,540,733)	25,488,603
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	31,687,274	120,451,105	5,464,566	157,602,945
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	908,027,122	129,909,258	(4,030,697)	1,033,905,683
หุ้นกู้ระยะยาว	1,761,159,756	(236,905,236)	1,554,358	1,525,808,878
รวม	2,727,477,825	145,877,503	(7,250,907)	2,866,104,421

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	กระแสเงินสด เพิ่ม (ลด)*	รายการที่ไม่ใช่ เงินสดเพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก สถาบันการเงิน	-	6,826,213	-	6,826,213
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7,171,212	(1,493,692)	370,604	6,048,124
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	13,354,111	-	375,225	13,729,336
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	41,223,754	(9,500,000)	(36,480)	31,687,274
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,228,821,700	(321,137,679)	343,101	908,027,122
หุ้นกู้ระยะยาว	1,646,840,988	112,038,236	2,280,532	1,761,159,756
รวม	2,937,411,765	(213,266,922)	3,332,982	2,727,477,825

* กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินสดรวมจำนวนเงินสดรับและเงินสดชำระคืนในงบกระแสเงินสด

36. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันตามสัญญา ดังนี้

สัญญาก่อสร้าง	ล้านบาท		
	งบการเงินรวม		
	มูลค่าตามสัญญา	จ่ายชำระ	คงเหลือ
สัญญาก่อสร้าง	1,766	1,542	224

สัญญาก่อสร้าง	ล้านบาท		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	มูลค่าตามสัญญา	จ่ายชำระ	คงเหลือ
สัญญาก่อสร้าง	1,756	1,533	223

37. หนังสือค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันค่าสาธารณูปโภคจำนวน 76.88 ล้านบาท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัท

38. เครื่องมือทางการเงิน

38.1 นโยบายการบัญชี

รายละเอียดของนโยบายการบัญชีที่สำคัญ วิธีการที่ใช้ ซึ่งรวมถึงเกณฑ์ในการรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินแต่ละประเภทได้เปิดเผยไว้แล้วในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

38.2 นโยบายการบริหารความเสี่ยงสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยบริหารความเสี่ยงทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นในสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินตามปกติธุรกิจ โดยใช้ระบบการจัดการและการควบคุมภายในองค์การโดยทั่วไป และไม่ได้ถือหรือออกอนุพันธ์ทางการเงินใด ๆ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้ารวมตัวเงินรับ-จ่าย เงินกู้ยืมต่าง ๆ ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่า

38.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเกิดจากการที่อัตราดอกเบี้ยจะเปลี่ยนแปลงไป ซึ่งก่อให้เกิดผลเสียหายแก่บริษัทและบริษัทย่อยในงวดปัจจุบันและงวดต่อ ๆ ไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตรา ตลาด	อัตราดอกเบี้ย คงที่	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	47,579,385	-	53,000,099	100,579,484
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและ กิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	95,463,438	95,463,438
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	68,564,471	-	-	68,564,471
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	7,408,856	7,408,856
	38,335,207	5,278,549	-	43,613,756
หนี้สินทางการเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	118,022,796	-	-	118,022,796
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียน อื่น	-	-	257,730,922	257,730,922
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและ กิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	7,038,219	-	-	7,038,219
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	157,602,945	-	-	157,602,945
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,099,081,440	-	-	3,099,081,440
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	5,275,516	-	5,275,516

	บาท			
	งบการเงินรวม			
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตรา ตลาด	อัตราดอกเบี้ย คงที่	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	14,819,788	-	29,739,763	44,559,551
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	115,468,962	115,468,962
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและ กิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	64,438,242	-	-	64,438,242
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	-	-	18,589,222	18,589,222
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	23,165,775	5,226,663	-	28,392,438
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	6,826,213	-	-	6,826,213
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียน อื่น	-	-	288,251,030	288,251,030
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและ กิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	13,729,336	-	-	13,729,336
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	31,687,274	-	-	31,687,274
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,191,677,691	-	-	3,191,677,691
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	6,048,124	-	6,048,124

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	อัตราดอกเบี้ยปรับ ขึ้นลงตามอัตราตลาด	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	30,800,114	-	42,293,030	73,093,144
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	82,109,295	82,109,295
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	945,723,508	-	-	945,723,508
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	-	-	7,408,856	7,408,856
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	38,335,207	5,278,549	-	43,613,756
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>				

	-	-	228,282,876	228,282,876
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-		
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	25,488,603	-	-	25,488,603
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	157,602,945	-	-	157,602,945
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,559,714,561	-	-	2,559,714,561
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	5,275,516	-	5,275,516

	บาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ราคาตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	อัตราดอกเบี้ยปรับ ชั้นลงตามอัตรา ตลาด	อัตราดอกเบี้ย คงที่	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8,098,789	-	16,871,945	24,970,734
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	98,927,604	98,927,604
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	886,591,570	-	-	886,591,570
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	-	-	18,589,222	18,589,222
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	23,165,775	5,226,663	-	28,392,438
หนี้สินทางการเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	6,826,213	-	-	6,826,213
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	254,869,953	254,869,953
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	13,729,336	-	-	13,729,336
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	31,687,274	-	-	31,687,274
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,669,186,878	-	-	2,669,186,878
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	6,048,124	-	6,048,124

38.4 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ เนื่องจากบริษัทไม่มีลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศ คงเหลือ และบริษัทไม่ได้ทำสัญญาเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

38.5 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

บริษัทและบริษัทย่อยมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง โดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งจัดหางบการเงินสินเชื่อระยะสั้นจากสถาบันการเงินต่าง ๆ เพื่อสำรองในกรณีที่มีความจำเป็นและเพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสด

38.6 มูลค่ายุติธรรม

บริษัทและบริษัทย่อยใช้วิธีราคาตลาดในการวัดและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตามฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือต้องเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทจะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ระดับที่ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน

ระดับที่ 2 ใช้ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

ระดับที่ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้นในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่มีได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยคำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยที่ประกาศโดยผู้จัดการกองทุน

39. คดีฟ้องร้อง

คดีที่ 1

เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2559 โจทก์ได้ฟ้องบริษัท ช้อหา ละเมิด ชับโล่ เรียกค่าเสียหาย จำนวนทุนทรัพย์ 300,000 บาท

เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2559 คู่ความทั้งสองฝ่ายได้ไกล่เกลี่ยเบื้องต้นแต่ยังไม่สามารถตกลงกันได้

เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2560 ทนายจำเลยได้แถลงต่อศาลว่า การรังวัดที่ดินตามคำสั่งศาล ทนายจำเลยได้เดินทางไปแต่เจ้าพนักงานที่ดินได้ทำการรังวัดตามที่ทนายโจทก์นำชี้ฝ่ายเดียว ซึ่งเป็นการรังวัดตามคำพิพากษาศาลฎีกาคดีหมายเลขที่ 1067/2553 และเจ้าพนักงานที่ดินไม่ได้ทำแผนที่พิพาทตามที่ฝ่ายทนายจำเลยทั้งสองนำชี้ การทำแผนที่จึงมีข้อบกพร่อง ศาลจึงเห็นควรให้เจ้าพนักงานที่ดินทำแผนที่ที่พิพาทขึ้นใหม่ โดยให้คู่ความทั้งสองฝ่ายนำชี้ โดยนัดตรวจสอบแผนที่พิพาท ชี้สองสถาน

เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2562 คู่ความทั้งสองฝ่ายมาศาลและได้เจรจาไกล่เกลี่ยกันแล้ว แต่ไม่สามารถตกลงกันได้ จึงขอให้ศาลดำเนินกระบวนการพิจารณาต่อไป เนื่องจากคดีนี้มีการจัดทำแผนที่พิพาทหลายครั้ง

โดยยังไม่ได้มีการปักหมุดในพื้นที่พิพาท มีเพียงการปักตะปูไว้เท่านั้น ทนายความทั้งสองฝ่ายเห็นสมควรให้ศาลออกหนังสือเชิญนายช่างรังวัดมาอธิบายต่อศาล ในวันที่ 30 กันยายน 2562

เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2562 คู่ความทั้งสองและเจ้าพนักงานที่ดินนายช่างรังวัดชำนาญงานมาศาล ศาลสอบถามเจ้าพนักงานที่ดินได้ความว่าแผนที่ที่จัดทำไม่ชัดเจนเนื่องจากจัดทำมานานแล้ว ศาลจึงมีคำสั่งเพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตัดสินคดีตลอดจนการบังคับคดีและเพื่อให้ได้แผนที่พิพาทฉบับสมบูรณ์และมีความชัดเจน จึงเห็นควรให้เจ้าพนักงานที่ดินจัดทำแผนที่พิพาทตามหลักวิชาการ โดยระบุพื้นที่ปัจจุบันและแนวรั้วสิ่งปลูกสร้าง ถนน ต้นไม้ หรือสิ่งใดที่เป็นประโยชน์และให้ระบุเนื้อที่ที่มีการรุกร้าด้วยว่ามีจำนวนเท่าใด ให้คู่ความทั้งสองตรวจดูแผนที่พิพาทในวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2563

เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2563 คู่ความทั้งสองมาศาล ตรวจสอบแผนที่พิพาทที่จัดทำโดยพนักงานที่ดิน คู่ความไม่โต้แย้ง ศาลกำหนดนัดสืบพยานจำเลยวันที่ 25 มิถุนายน 2563

เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2563 สืบพยานจำเลยเสร็จสิ้น ศาลกำหนดนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 24 สิงหาคม 2563

เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2563 ศาลมีคำพิพากษาให้จำเลยรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากโฉนดที่ดินพิพาท และชำระค่าเสียหาย 87,000 บาท และชำระค่าเสียหายเดือนละ 1,000 บาท จนกว่าจะรื้อถอนและขนย้ายสิ่งปลูกสร้างเสร็จ ซึ่งทางจำเลยจะใช้สิทธิอุทธรณ์ตามกฎหมายต่อไป

เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2563 จำเลยยื่นอุทธรณ์ต่อศาล

เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2565 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษา ให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชำระค่าเสียหายแก่โจทก์ที่ 1 เป็นเงิน 8,400 บาท และแก่จำเลยที่ 2 เป็นเงิน 3,600 บาท พร้อมดอกเบี้ย 7.5 ต่อปี ของเงินต้น นับถัดจากวันฟ้องถึงวันที่ 10 เมษายน 2564 และดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี นับแต่วันที่ 11 เมษายน 2564 จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น แก่โจทก์ทั้งสอง ให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชำระค่าเสียหายเดือนละ 700 บาท แก่โจทก์ที่ 1 และเดือนละ 300 บาท แก่โจทก์ที่ 2 นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยทั้งสองจะรื้อถอนรั้วพิพาทและขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากที่ดินของโจทก์ทั้งสอง

วันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2566 นิติบุคคลอาคารชุด ได้ติดต่อเพื่อให้ดำเนินการรื้อถอนรั้วตามคำพิพากษา ปัจจุบันอยู่ระหว่างหารือวิธีการกับทนายความผู้รับผิดชอบคดี และวันที่ 28 เมษายน 2566 ประชุมนิติบุคคลอาคารชุด เรื่อง การรื้อถอนรั้ว และชำระค่าเสียหายตามคำพิพากษา

วันที่ 21 กรกฎาคม 2566 นิติบุคคลอาคารชุด ดำเนินการรื้อถอนรั้วและป้อม รมก. ตามคำพิพากษาของศาล และดำเนินการก่อสร้างแนวรั้วและป้อม รมก. ใหม่ คาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณ 20 สิงหาคม 2566 ส่วนค่าเสียหายอยู่ระหว่างขอให้เจ้าหน้าที่ของศาลคำนวณ และนำไปชำระต่อไป

วันที่ 3 สิงหาคม 2566 บริษัทได้แถลงข่าวงเงินตามคำพิพากษาต่อศาล เพื่อชำระแก่โจทก์ทั้งสอง ในกรณีค่าเสียหายบางส่วน เป็นเงิน 9,037.81 บาท เพื่อให้โจทก์ทั้งสองรับไปจากศาล

วันที่ 22 สิงหาคม 2566 นิติบุคคลอาคารชุด ดำเนินการรื้อถอนรั้วและป้อม รมก. ตามคำพิพากษาของศาลและดำเนินการก่อสร้างแนวรั้วและป้อม รมก. ใหม่ พร้อมขนย้ายทรัพย์สินออกจากที่ดินของโจทก์ทั้งสองเสร็จเรียบร้อยแล้ว และส่งมอบที่ดินคืนแก่โจทก์ทั้งสองแล้ว

วันที่ 15 มกราคม 2567 บริษัทได้แถลงข่าวงเงินชำระหนี้ตามคำพิพากษา เพื่อชำระแก่โจทก์ทั้งสองในกรณีค่าเสียหายส่วนที่เหลือ เป็นเงิน 51,000 บาท

ปัจจุบันคดีได้ถึงที่สุดแล้วบริษัทได้ชำระเงินตามคำพิพากษาจนครบจำนวนแล้ว

คดีที่ 2

เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2564 บริษัทเอกชนแห่งหนึ่งได้ยื่นฟ้องบริษัทขอหาฐานความผิดจากสัญญาก่อสร้าง, ให้ชำระเงินค่าจ้าง, ค่าเสียหาย และให้คืนเงินประกันผลงาน จำนวนทุนทรัพย์ 121 ล้านบาท โดย

โจทก์ยังไม่ได้รับค่าจ้างก่อสร้างจากจำเลยตามสัญญาจ้างเนื่องจากโจทก์ก่อสร้างล่าช้าทำให้จำเลยได้รับความเสียหาย บริษัทจึงได้ดำเนินการฟ้องแย้งกลับบริษัทเอกชนดังกล่าวโดยเรียกค่าเสียหายจำนวน 181 ล้านบาท โดยศาลนัดชี้สองสถานและกำหนดแนวทางการดำเนินคดี ในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2565

เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2565 โจทก์ขอให้ศาลส่งสำนวนเข้าสู่ศูนย์ไกล่เกลี่ย โดยศาลอนุญาตให้เลื่อนไปไกล่เกลี่ยในวันที่ 28 เมษายน 2565

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2565 นัดไกล่เกลี่ย โจทก์และจำเลยไม่สามารถไกล่เกลี่ยกันได้ จึงกำหนดนัดชี้สองสถานในวันที่ 4 กรกฎาคม 2565 และนัดสืบพยานโจทก์และจำเลยโดยสืบพยานโจทก์ในวันที่ 6 ธันวาคม 2566 และสืบพยานจำเลยในวันที่ 7 ถึง 8 ธันวาคม 2566

เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2566 ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ได้กำหนดนัดไกล่เกลี่ยก่อนสืบพยาน ในระหว่างไกล่เกลี่ยยังไม่สามารถตกลงกันได้ศาลจึงกำหนดนัดไกล่เกลี่ยอีกครั้งในวันที่ 10 สิงหาคม 2566

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2566 ศาลได้กำหนดนัดไกล่เกลี่ยอีกครั้ง โดยศาลได้สอบถามข้อเท็จจริงเพิ่มเติมเพื่อยุติคดี แต่ยังไม่สามารถตกลงกันได้ จึงมีกำหนดนัดครั้งต่อไปวันที่ 6 กันยายน 2566 คดีไม่สามารถตกลงกันได้ ทนายความจึงแถลงต่อศาลให้มีการสืบพยานกันต่อไปในวันที่ 6 ถึง 8 ธันวาคม 2566

เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2566 ศาลนัดสืบพยานโจทก์ และจำเลยในระหว่างไกล่เกลี่ยยังไม่สามารถตกลงกันได้ ศาลจึงมีคำสั่งให้ทั้งสองฝ่ายส่งคำเบิกความพยาน และพยานเอกสารทั้งหมดที่จำเป็นเพิ่มเติมภายใน 15 วัน หากฝ่ายใดจะคัดค้านให้แถลงภายใน 3 วัน นับแต่วันส่งเอกสารและมีคำสั่งอนุญาตให้ยื่นแถลงการณ์ปิดคดีก่อนกำหนดนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567

เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2567 โจทก์ได้ยื่นคำร้องขออายัดเงินในบัญชีของจำเลย

เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2567 จำเลยจึงได้เตรียมหลักประกันเพื่อของดการบังคับคดี และยื่นคำร้องของดการบังคับคดีในระหว่างการดำเนินกระบวนการพิจารณาในชั้นอุทธรณ์ และศาลได้มีคำสั่งงดการบังคับคดีไว้แล้ว

เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2567 จำเลยจึงได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นแล้ว และฝ่ายโจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นเช่นกัน

เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2567 จำเลยได้ยื่นขอขยายระยะเวลาแก้อุทธรณ์ของฝ่ายโจทก์ และศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ขยายยื่นคำแก้อุทธรณ์ภายในวันที่ 17 พฤศจิกายน 2567 โดยทนายความผู้รับผิดชอบได้ยื่นคำ
ค ำ ร ้อง อ ธิ ติ
ขอขยายระยะเวลายื่นคำให้การ และศาลมีคำสั่งอนุญาตให้บริษัทยื่นคำให้การภายในวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2568

เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568 ทนายความผู้รับผิดชอบได้ยื่นคำให้การต่อศาลเรียบร้อยแล้ว

บริษัทได้บันทึกหนี้สินสำหรับงวดงานตามสัญญาแล้ว อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารของบริษัทมีความเห็นว่าโอกาสความเสียหายยังมีความไม่แน่นอน บริษัทจึงยังไม่ตั้งประมาณการความเสียหายสำหรับดอกเบี้ยที่อาจเกิดขึ้นไว้ในงบการเงิน

40. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของบริษัทและบริษัทย่อยในการบริหารทางการเงิน คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบการเงินรวมแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเป็น 1.39 : 1 (งบการเงินเฉพาะกิจการ: อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเป็น 1.11 : 1)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบการเงินรวมแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเป็น 1.37 : 1 (งบการเงินเฉพาะกิจการ: อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเป็น 1.13 : 1)

41. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

การจัดประเภทรายการบัญชีใหม่ในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ได้มีการจัดประเภทใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในงวดปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีและกำไรต่อหุ้น

	บาท		
	งบการเงินรวม		
	ยอดตามที่แสดงไว้เดิม	จัดประเภทใหม่เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ยอดตามที่แสดงไว้ใหม่
งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	134,058,184	(18,589,222)	115,468,962
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	-	18,589,222	18,589,222
หนี้สิน			
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	36,712,753	(31,687,274)	5,025,479
เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลอื่น	-	31,687,274	31,687,274
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566			
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนขาย	411,191,463	(80,169)	411,111,294
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	67,970,083	(13,606,070)	54,364,013
ต้นทุนทางการเงิน	157,534,899	13,686,239	171,221,138
	บาท		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ยอดตามที่แสดงไว้เดิม	จัดประเภทใหม่เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ยอดตามที่แสดงไว้ใหม่
งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	117,516,826	(18,589,222)	98,927,604
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	-	18,589,222	18,589,222
หนี้สิน			
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	45,416,610	(31,687,274)	13,729,336
เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลอื่น	-	31,687,274	31,687,274

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี ลสิ้นสุดวันที่

31 ธันวาคม 2566

รายได้

รายได้จากการให้เช่าและบริการ	5,936,355	20,249,000	26,185,355
------------------------------	-----------	------------	------------

รายได้อื่น	140,215,914	(20,249,000)	119,966,914
------------	-------------	--------------	-------------

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขาย	353,060,851	(80,169)	352,980,682
-----------	-------------	----------	-------------

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	63,728,734	(12,215,045)	51,513,689
-----------------------	------------	--------------	------------

ต้นทุนทางการเงิน	138,885,308	12,295,214	151,180,522
------------------	-------------	------------	-------------

42. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2568 บริษัทได้จัดประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2568 ทั้งหมด 6 รุ่น ได้แก่ RICHY255A, RICHY259A, RICHY253A, RICHY255B, RICHY263A และ RICHY268A โดยสรุปมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนี้

วาระที่ 1 อนุมัติฟอนผันให้ผู้ถือหุ้นเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น 6 รุ่น เพื่อขอปรับเงื่อนไขการชำระหนี้หุ้นกู้ โดยขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ปรับอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ และแบ่งชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้เป็นรายงวด ไม่ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามข้อ 11.1.9 ของข้อกำหนดสิทธิ

วาระที่ 2 อนุมัติให้ขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ทั้งหมด 6 รุ่น ได้แก่ RICHY255A, RICHY259A, RICHY253A, RICHY255B, RICHY263A และ RICHY268A ออกไปอีก 2 ปี และอนุมัติการแบ่งชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้เป็นรายงวด

วาระที่ 3 อนุมัติให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ทั้งหมด 6 รุ่น ได้แก่ RICHY255A, RICHY259A, RICHY253A, RICHY255B, RICHY263A และ RICHY268A เพิ่มอีกร้อยละ 0.10 ต่อปี

43. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568

เอกสารแนบ

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ
ผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริหาร
เลขานุการบริษัท และ
กรรมการของบริษัทย่อย

1



รศ.สุทัศน์ รัตนเกื้อกังวาน

อายุ 73 ปี

ประธานกรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ

27 เมษายน 2553

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิการศึกษา

- D.E.S.S (บริหารอุตสาหกรรม)
Diploma d'Etudes Superieures specialisees
Universite' de Toulouse I, France
- ปริญญาโท เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (บริหารอุตสาหกรรม)
Maitrise es Sciences Economiques (Gestion Industrielle)
Universite' de Toulouse I, France
- ปริญญาตรี : เศรษฐศาสตรบัณฑิต (บริหารอุตสาหกรรม)
License es Sciences Economiques (Gestion Industrielle)
Universite' de Toulouse I, France

ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียน

- ปี 2567 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน)
- ปี 2553 - ปัจจุบัน กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในหน่วยงานอื่น

- ประธานกิตติมศักดิ์ สภาอุตสาหกรรม จ.นนทบุรี
- กรรมการสมาคมศิษย์เก่า คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์ในอดีต

- ที่ปรึกษาศูนย์ทดสอบทางวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- กรรมการผู้อำนวยการ ศูนย์บริการวิศวกรรม คณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หัวหน้าหน่วยงานปฏิบัติงานวิจัย การบริหารอุตสาหกรรมและเทคโนโลยี ภาควิชาวิศวกรรมอุตสาหกรรม คณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- กรรมการศูนย์ฝึกอบรม ฝ่ายการศึกษาต่อเนื่อง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ประธานคณะทำงานโครงการส่งเสริมเทคโนโลยีก๊าซชีวภาพเพื่อจัดการของเสีย เศษอาหารจากโรงแรม และสถานประกอบการต่าง ๆ

ประวัติการฝึกอบรม

- Director Accreditation Program (DAP) / 2555

สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

- ไม่มี



ดร.อาภา อรรถบุรณวงศ์

อายุ 71 ปี

รองประธานกรรมการ

และประธานกรรมการบริหาร

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ

18 พฤศจิกายน 2545

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

คู่สมรสที่ได้จดทะเบียนสมรส แต่เป็นที่เปิดเผยต่อสังคมของ
คือ พตอ.สุวิทย์ ตันโสด

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาบัตรวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปรอ.4414)
- ปรัชญาดุษฎีบัณฑิต (การจัดการ) มหาวิทยาลัยคริสเตียน
- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (MBA) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) รุ่นที่ 16
- หลักสูตรผู้บริหารมหาชนรุ่นที่ 4

รางวัลจากสถาบันการศึกษา

- ศิษย์เก่าดีเด่น มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลพระนคร ปี 2556
- ศิษย์เก่าดีเด่น มหาวิทยาลัยคริสเตียน ปี 2554
- นิสิตเก่าดีเด่น ปริญญาโทสำหรับผู้บริหาร มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 2547
- ศิษย์เก่าดีเด่น มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต ปี 2547

ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียน

- ปี 2545 – ปัจจุบัน รองประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหาร บมจ. ริชชี เฟลซ 2002

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- ปี 2518 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการบริษัท อรรถบุรณ จำกัด (ผลิต ส่งออกและจำหน่ายชิ้นส่วนยานยนต์)
- ปี 2538 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการบริษัท อรรถบุรณสินทรัพย์ จำกัด (การลงทุนและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์)
- ปี 2559 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท ริชชี ดีเวลลอปเม้นท์ 2016 จำกัด (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
- ปี 2562 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท ริชชีเฟลซ เอกมัย จำกัด (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
- ปี 2563 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท ริชชีเฟลซพัฒนา 2562 จำกัด (บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์)

การดำรงตำแหน่งในหน่วยงานอื่น

- กรรมการสภามหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทาผู้ทรงคุณวุฒิ
- นายกิตติมศักดิ์สมาคมอาคารชุดไทย
- ประธานกิตติมศักดิ์สภาอุตสาหกรรมจังหวัดนนทบุรี
- อดีตผู้ว่าการภาค 3350 โรตารีสากล และนายกก่อตั้งสโมสรโรตารีสาทร

ประสบการณ์ในอดีต

- ปี 2534 – 2542 ประธานกรรมการก่อตั้ง บริษัท วาย ซี เค (ไทยแลนด์) จำกัด (บริษัทร่วมทุนกับกลุ่ม TOYOTA JAPAN)
- ปี 2544 – 2551 กรรมการบริหารและรองเลขาธิการสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
- ปี 2550 สมาชิกสภาร่างรัฐธรรมนูญ พ.ศ.2550
- ปี 2546 ผู้พิพากษาสมทบศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศ

ประวัติการฝึกอบรม

- Direct Certification Program (DCP) / 2557
- Director Accreditation Program (DAP) / 2556
- Role of the Compensation Committee (RCC) / 2556

สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

- จำนวน 500,353,881 หุ้น หรือ ร้อยละ 30.72



พันตำรวจเอกสุวิทย์ ตันโสด

อายุ 78 ปี

กรรมการ

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ

24 พฤศจิกายน 2554

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : คู่สมรสที่ได้จดทะเบียนสมรส แต่เป็นที่เปิดเผยต่อสังคมของ ดร.อาภา อรรถบุญวงศ์

คุณวุฒิการศึกษา

- นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต

ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียน

- ปี 2554 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท ริชี เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- ไม่มี -

การดำรงตำแหน่งในหน่วยงานอื่น

- ไม่มี -

ประสบการณ์ในอดีต

- ปี 2549 เกษียณอายุราชการ
- ปี 2545 (พ.ต.อ.)พกก. ฝ่าย 4 ตม.4 ด้านตรวจคนเข้าเมือง ท่าอากาศยาน กรุงเทพฯ
- ปี 2541 (พ.ต.ท.)รอง ผกก.ชุดตรวจงาน อก.ส่วนราชการ 4 จเรตำรวจ
- ปี 2538 (พ.ต.ท.)รอง.พกก.ฝ่ายอำนวยการสำนักงานกำลังพลกรมตำรวจ
- ปี 2536 (พ.ต.ท.)สว.ผ.ล้อยเลื่อน (ใบพกพาอาวุโส) กก.1 กองทะเบียนกรมตำรวจ
- ปี 2533 (พ.ต.ต.)สว. การเงินและพัสดุ กองทะเบียนกรมตำรวจ
- ปี 2526 (ร.ต.อ.)รอง สว. ผ.แผนอาชญากรรม กองบัญชาการตำรวจสอบสวนกลาง
- ปี 2523 (ร.ต.ท.)รอง สว.ผ.1 กองกำกับการ 7 กองบังคับการตำรวจสันติบาล
- ปี 2521 (รตต.)รอง สว.ผ. ศึกษาอบรมและเผยแพร่ กก.สช.บ.ก.ก.บ.ช.ก2 นครราชสีมา

ประวัติการฝึกอบรม

- Director Accreditation Program (DAP) / 2556

สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

- ไม่มี -



นายวีระพล อรรถบุรณวงศ์

อายุ 74 ปี

กรรมการอิสระ

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ

14 พฤษภาคม 2556

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

พี่น้องของ ดร.อาภา อรรถบุรณวงศ์

คุณวุฒิการศึกษา

- บริหารธุรกิจ Fort Lauderdale College, Florida, USA

ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียน

- ปี 2556 – ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- ปี 2560 – ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท อรรถบุรณ จำกัด
- ปี 2531 – ปัจจุบัน
ผู้จัดการฝ่ายต่างประเทศ บริษัท อรรถบุรณ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในหน่วยงานอื่น

- ไม่มี -

ประสบการณ์ในอดีต

- ไม่มี -

ประวัติการฝึกอบรม

- Director Accreditation Program (DAP) / 2556

สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

- ไม่มี -



นางภวิญญา กฤตชาติ

อายุ 76 ปี

กรรมการอิสระ

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ

26 เมษายน 2562

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ไม่มี

คุณวุฒิการศึกษา

- บัญชีบัณฑิต (การเงินและการธนาคาร) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- บริญญาโทบริหารธุรกิจ (การเงิน) มหาวิทยาลัย บัลติมอร์ รัฐแมริแลนด์ ประเทศสหรัฐอเมริกา

ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียน

- ปี 2562 – ปัจจุบัน
กรรมการบริษัท ริชี่เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน)
- ปี 2557 – ปัจจุบัน
กรรมการบริษัท กรีน รีซอร์สเซส จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- ปี 2557 – ปัจจุบัน
กรรมการผู้จัดการ บริษัทบริหารสินทรัพย์ ธนภัทร จำกัด

การดำรงตำแหน่งในหน่วยงานอื่น

- ไม่มี -

ประสบการณ์ในอดีต

- ปี 2537 – 2540
กรรมการผู้จัดการ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ไทยเม็กซ์ จำกัด (มหาชน)
- ปี 2541 – 2543
ที่ปรึกษา บริษัท ที แอล แมเนจเม้นท์ จำกัด
(กลุ่มไทยประกันชีวิต)
- ปี 2544 – 2549
กรรมการผู้จัดการ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ไทยเคหะ จำกัด
- ปี 2550 – 2551
ที่ปรึกษา บริษัท ที แอล แมเนจเม้นท์ จำกัด
(กลุ่มไทยประกันชีวิต)
- ปี 2551 – 2561
กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บมจ.โรแยล ซีรามิค อุตสาหกรรม

ประวัติการฝึกอบรม

- ปี 2520 อบรมโครงการสินเชื่ออุตสาหกรรม โดย ธนาคารลวงเทอมเครดิต ออฟเฟนแปน โตเกียว ประเทศญี่ปุ่น
- หลักสูตร Director Accreditation Program 49/2005

สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

- ไม่มี -



นางจรี วุฒิสันติ

อายุ 68 ปี

กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ

25 กันยายน 2563

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ไม่มี

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
- ปริญญาตรี บัญชี มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ (เกียรตินิยม อันดับ 1)
- อนุปริญญาการจัดการธนาคาร สถาบันความร่วมมือนานาชาติแห่งประเทศไทย สวีเดน ซีต้า

ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียน

- ปี 2561 – ปัจจุบัน ที่ปรึกษาประธานกรรมการและกรรมการบริหารการลงทุน บมจ. ทิพย์ประกันภัย

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- ปี 2562 – ปัจจุบัน กรรมการตรวจสอบ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต
- ปี 2566 – ปัจจุบัน กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท เหล็กทรัพย์ กรุ๊ป จำกัด

ประสบการณ์ในอดีต

- ปี 2560 – 2563 กรรมการและกรรมการบริหาร ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย
- ปี 2555 – 2562 กรรมการ บริษัท ทิพย์ประกันภัย จำกัด(มหาชน)
- ปี 2555 – 2560 รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ผู้บริหารสายงานธุรกิจขนาดใหญ่ 1 ธนาคารกรุงไทย จำกัด(มหาชน)
- ปี 2554 รองกรรมการผู้จัดการ ธนาคารธนาชาติ จำกัด
- ปี 2551 - 2554 รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน)

ประวัติการฝึกอบรม

- หลักสูตร ผู้บริหารระดับสูงด้านการค้าและการพาณิชย์ รุ่นที่ 9/2016 สถาบันวิทยาการการค้า
- หลักสูตร Executive Leadership Development Program (ELDP) ปี 2558 ธนาคารกรุงไทย
- หลักสูตร ผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) รุ่นที่ 16 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- หลักสูตร การป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน รุ่นที่ 19 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 29/2003 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

- ไม่มี -



นายอเนน อึ้งกีนันท์

อายุ 71 ปี

กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ

25 กันยายน 2563

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

ไม่มี

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาวิศวกรรมอุตสาหการและการบริหาร (Industrial Engineering and Management) สถาบัน เอ.ไอ.ที
- ปริญญาตรี สาขาเครื่องจักรกล (Mechanical Engineer)
- วุฒิบัตร วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร (วปรอ.4414)
- ประกาศนียบัตรหลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการบริหารเมือง (รุ่น3)

ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียน

- ปี 2567 – ปัจจุบัน กรรมการตรวจสอบ บริษัท ริชเพลซ 2002 จำกัด (มหาชน)
- ปี 2563 – ปัจจุบันกรรมการบริษัท ริชเพลซ 2002 จำกัด (มหาชน)
- ปี 2550 – ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอ เอ็น เอ็มไฟร์ จำกัด
- ปี 2535 – ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บริษัทควอลิตี้แมชชีนทูล จำกัด

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- ไม่มี -

การดำรงตำแหน่งในหน่วยงานอื่น

- ปี 2548 – ปัจจุบัน กรรมการ สมาคมเครื่องจักรกลไทย
- ปี 2545 – ปัจจุบัน กรรมการ สมาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

ประสบการณ์ในอดีต

- ปี 2561 – 2565 ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ สมาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
- ปี 2557 – 2559 ประธานคณะกรรมการคลัสเตอร์วิศวกรรมเครื่องจักรกลและงานโลหะ สมาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
- ปี 2551 – 2555 ประธานกลุ่มเครื่องจักรกลและโลหะการ สมาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
- ปี 2548 – 2549 รองประธานสมาคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
- ปี 2546 – 2547 ประธานคณะกรรมการพลังงานเพื่ออุตสาหกรรม สมาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
- ปี 2546 – 2547 รองประธานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมเพื่ออุตสาหกรรม สมาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

ประวัติการฝึกอบรม

- Director Accreditation Program (DAP) / 2563

สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

- จำนวน 4,702,931 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 0.29)



นางสาวพิชญา ตันโสด

อายุ 34 ปี

- กรรมการ บริษัท ริชชี ดีเวลลอปเม้นท์ 2016 จำกัด
- กรรมการ บริษัท ริชชี เฟลช เอกมัย จำกัด
- กรรมการ บริษัท ริชชีเฟลช พัฒนา 2562 จำกัด

วันที่ดำรงตำแหน่ง :

1 มกราคม 2561

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

บุตรของ ดร.อาภา อรรถบูรณ์วงศ์

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท เกียรตินิยมอันดับ 2 MSc International Real Estate and Planning จาก University College London (UCL), United Kingdom
- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต (MBA) มหาวิทยาลัยมหิดล
- ปริญญาตรี เกียรตินิยมอันดับ 2 The BEng(Hons) Civil Engineering จาก The University of Nottingham, United Kingdom
- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต วศบ. (โยธา) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียน

- 2565 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ริชชีเฟลช 2002 จำกัด (มหาชน)
- 2560 - ปัจจุบัน ประธานสายพัฒนาธุรกิจ บริษัท ริชชีเฟลช 2002 จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- ปี 2563 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท อรรถบูรณ์ จำกัด
- ปี 2563 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท อรรถบูรณ์สินทรัพย์ จำกัด
- ปี 2563 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท อัลทิเมท แอสเซท จำกัด
- ปี 2563 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท ริชชีเฟลชพัฒนา 2562 จำกัด
- ปี 2562 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท ริชชีเฟลชเอกมัย จำกัด
- ปี 2559 - ปัจจุบัน กรรมการบริษัท ริชชี ดีเวลลอปเม้นท์ 2016 จำกัด

การดำรงตำแหน่งในหน่วยงานอื่น

- ปี 2563 - ปัจจุบัน กรรมการบริหารสมาคมอาคารชุดไทย ประธานฝ่ายต่างประเทศ

ประสบการณ์ในอดีต

- ปี 2561 - 2562 กรรมการสมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์ นนทบุรี

ประวัติการฝึกอบรม

- Company Secretary Program (CSP) รุ่นที่ 56/2014

สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

- จำนวน 81,035,422 หุ้น หรือร้อยละ 4.98



นายพิพัทธ์ วิริยะเมตตากุล

อายุ 41 ปี

กรรมการ

วันที่ดำรงตำแหน่ง :

26 เมษายน 2567

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร :

- ไม่มี -

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี Marketing มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียน

- ปี 2567 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัทรีซีเพลส 2002 จำกัด (มหาชน)
- ปี 2561 – ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/กรรมการบริหาร บริษัท กรีน รีซอร์สเซส จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- ปี 2566 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ทีละแก้ว จำกัด
- ปี 2564 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เลอ เดสตินน์ จำกัด
- ปี 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ภูเก็ต ไดฟิ เซ็นเตอร์ จำกัด
- ปี 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดับเบิลทวินส์ จำกัด
- ปี 2561 – ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ โรงพยาบาลพนาลัย จำกัด
- ปี 2551 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท 18 ทาวเวอร์ จำกัด
- ปี 2547 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เทพารักษ์พัฒนาการ จำกัด
- ปี 2558 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บางนาเรสซิเดนซ์ จำกัด

การดำรงตำแหน่งในหน่วยงานอื่น

-ไม่มี-

ประสบการณ์ในอดีต

- ปี 2559 – 2560 รองผู้อำนวยการ บริษัทหลักทรัพย์ แอปเพิลเวลธ์ จำกัด สาขาซีทีซี (CDC)
- ปี 2553 – 2559 ที่ปรึกษาการลงทุนอาวุโส บริษัท หลักทรัพย์บัวหลวง จำกัด (มหาชน)
- ปี 2552 – 2553 Account Representative Private wealth management, DBS Vickers Securities Thailand

ประวัติการฝึกอบรม

- Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 142/2017 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

- ไม่มี -



นางศรัณย์ธร ศรีสุนทร

อายุ 48 ปี

เลขานุการบริษัท

และผู้อำนวยการฝ่ายบริหาร

กรรมการ

บริษัท ริชี่เพลช พัฒนา 2562 จำกัด

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ

1 กุมภาพันธ์ 2553

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท การจัดการทั่วไป มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยสยาม

ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียน

- ปี 2560 – ปัจจุบัน รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ริชี่ เพลช 2002 จำกัด (มหาชน)
- ปี 2557 – ปัจจุบัน เลขานุการบริษัท บริษัท ริชี่ เพลช 2002 จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- ไม่มี -

การดำรงตำแหน่งในหน่วยงานอื่น

- ไม่มี -

ประสบการณ์ในอดีต

- ปี 2543 – 2546 เลขานุการบริหาร
บริษัท อรรถบูรณ์ จำกัด (จำหน่ายอะไหล่รถยนต์)

ประวัติการฝึกอบรม

- Company Secretary Program CSP / 2557

สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

- ไม่มี -



นางกลีนสุคนธ์ ลือพงศ์ไพจิตร

อายุ 54 ปี

ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารและประธานเจ้าหน้าที่สาย
สนับสนุนองค์กร

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ

1 มิถุนายน 2563

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท การจัดการทั่วไป มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ(บัญชี) มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
- ปริญญาตรี การจัดการ สถาบันราชภัฏจันทรเกษม

ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียน

- ปี 2565 – ปัจจุบัน รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายสนับสนุนองค์กร และการเงิน-บัญชี บริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- ปี 2565 – ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ริชี่เพลซพัฒนา 2562 จำกัด
- ปี 2563 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ริชี่เพลซพัฒนา 2562 จำกัด

การดำรงตำแหน่งในหน่วยงานอื่น

- ไม่มี -

ประสบการณ์ในอดีต

- ปี 2562 – 2564 ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน)
- ปี 2563 – 2564 รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สายสนับสนุนองค์กร บริษัท ริชี่ เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน)
- ปี 2549-2551 ผจก.บัญชี ห้างหุ้นส่วนจำกัดอุดมสวัสดิ์
- ปี 2545-2548 สมุห์บัญชี บริษัท สหไพศาลอินดัสทรี จำกัด
- ปี 2541-2544 ผู้ช่วยสมุห์บัญชี บริษัท สยามน้ำมันพืช จำกัด

ประวัติการฝึกอบรม

- การจัดทำแผนธุรกิจ
- การบริหารการเงิน
- การจัดทำบัญชีสรรพากร
- การวางแผนภาษีทั้งระบบ
- ศิลปะการบังคับบัญชา
- เทคนิคการจัดปัญหาภาษี

สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

- ไม่มี -



นางสาวสุทธิพร หินฤทธิ์

อายุ 42 ปี

ประธานเจ้าหน้าที่สายการเงิน และ บัญชี

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ

3 มกราคม 2562

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท การเงินการธนาคาร มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท การบัญชีบริหาร มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียน

- ปี 2562- ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่สายการเงิน และบัญชี บริษัท วิชี เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- ไม่มี -

การดำรงตำแหน่งในหน่วยงานอื่น

- ไม่มี -

ประสบการณ์ในอดีต

- ปี 2560-ปี 2561 รองประธานเจ้าหน้าที่สายการเงิน และ บัญชี บริษัท วิชี เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)
- ปี 2556- 2560 ผู้จัดการฝ่ายการเงิน บริษัทวิชี เฟลซ จำกัด (มหาชน)

ประวัติการฝึกอบรม

- Strategic CFO in capital markets program
- ACMA Business Forum 2017 หัวข้อ "Reinventing Business, Reshaping Thailand"
- Digital disruption readiness for executives
- crossover Thailand 4.0
- การกำหนดคุณสมบัติผู้รับผิดชอบสูงสุดสายบัญชี และ การเงิน CFO และสมุห์บัญชี
- Accounting for CFO 2024
- ภาษีอากร และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- การเจาะลึกการวางแผนภาษีธุรกิจให้เข้าอสังหาริมทรัพย์

สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

- จำนวน 7,575 หุ้น หรือร้อยละ 0.0004



นางสาววินัยา บุญเลิศฟ้า

อายุ 39 ปี

ประธานเจ้าหน้าที่สายสนับสนุนองค์กร

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ

1 กุมภาพันธ์ 2565

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า สถาบันมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง

การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียน

- ปี 2565 – ปัจจุบัน
ประธานเจ้าหน้าที่สายสนับสนุนองค์กร

การดำรงตำแหน่งในบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- ไม่มี -

การดำรงตำแหน่งในหน่วยงานอื่น

- ไม่มี -

ประสบการณ์ในอดีต

- ปี 2560 – 2564 ผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ บริษัท ริชี เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน)
- ปี 2555 – 2560 ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อและประมาณราคา บริษัท เอสเทค แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด
- ปี 2554 - 2555 วิศวกรจัดซื้อ บริษัท เพิร์สเทคโนโลยี จำกัด
- ปี 2552 - 2553 โปรแกรมเมอร์ บริษัท พาด้าเอ็นจิเนียริง จำกัด
- ปี 2550 - 2552 วิศวกรประมาณราคา บริษัท พาด้าเอ็นจิเนียริง จำกัด

ประวัติการฝึกอบรม

- การบริหารความเสี่ยงในการจัดซื้อและซัพพลาย

สัดส่วนการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

- ไม่มี -

เอกสารแนบ

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างาน
ตรวจสอบภายในและหัวหน้างาน
กำกับการปฏิบัติงานของบริษัท
(Compliance)

2

นางสาวศราวดี พูลเทียน

ใบอนุญาต

- ผู้สอบบัญชีภาษีอากร

การศึกษา

- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ สาขาบัญชี
มหาวิทยาลัยรามคำแหง

การทำงาน

- ปี 2555-ปัจจุบัน : กรรมการ บริษัท แอค คอนซัลท์ เซอร์วิส จำกัด
กรรมการ บริษัท เอ คลิก ออดิท จำกัด
กรรมการ บริษัท สำนักงานสอบบัญชี เอส.ที.แอนด์ แอลโซซิเอทส์ จำกัด
- ปี 2546-2554 : ผู้ช่วยผู้จัดการ/หัวหน้าสายงานตรวจสอบ/เจ้าหน้าที่ตรวจสอบ บริษัท สำนักงานสอบบัญชี เอส.ที.แอนด์ แอลโซซิเอทส์ จำกัด
- ปี 2538-2545 : ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชี/เจ้าหน้าที่บัญชี
บริษัท กรุงเทพ อาร์ไอ เอ จำกัด

หลักสูตรการอบรม/สัมมนา

- ปี 2556 – 2566 : การออกแบบระบบการควบคุมภายในที่ดีให้แก่องค์กร
: หลักสูตร สูตร Excel เทปเพื่อช่วยการปฏิบัติงานด้านบัญชี
: จรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี
: ก้าวทันภาษีอากรทั้งระบบและมาตรฐานการบัญชี
: เทคนิคและจุดที่ต้องระมัดระวังสำหรับนักบัญชีสำหรับการควบคุมภายในและปรับปรุงระบบบัญชี
: ภาษีอากรทั้งระบบพร้อมมาตรฐานการบัญชี
: ภาษีอากรทั้งระบบพร้อมมาตรฐานการบัญชี
: สรุปหลักการบัญชีและการจัดทำบัญชีเฉพาะประเด็นที่สำคัญของ TFRSs for NPAs
: TA 3/62 ภาษีอากรทั้งระบบพร้อมมาตรฐานการบัญชี
: IT Audit for Non-IT Auditor รุ่นที่ 4/61
: ก้าวสู่ทศวรรษที่ 2 สมคม TA : กฎหมายภาษีใหม่ 2561 และทิศทางมาตรฐานบัญชี SMEs" (รุ่นที่ 3)
: เจาะลึกการเขียนรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแบบใหม่
: Update มาตรฐานการสอบบัญชี ปี 2560-2561 และบทเรียนจากรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแบบใหม่
: ภาษีอากรและมาตรฐานการสอบบัญชี
: การวิเคราะห์งบการเงินสำหรับผู้ประกอบการ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า
: การประชุมและแลกเปลี่ยนความคิดเห็นเกี่ยวกับการประเมินระบบควบคุมภายในของบริษัทมหาชนจำกัดที่มีแผนที่จะทำ IPO
: The Framework for Internal Audit Effectiveness: The New IPPF Updating International Professional Practices Framework (IPPF)
: การยกระดับคุณภาพการบริหารจัดการธุรกิจให้แก่อุรกิจบริการด้วยระบบการให้บริการรับงบการเงินผ่านทางอิเล็กทรอนิกส์ (e-Filing) รุ่นที่ 14 กรมพัฒนาธุรกิจการค้า
: Update ภาษีอากรและบัญชี รุ่นที่ 1/58
: ผู้ทำบัญชีปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมาย ครั้งที่ 2/2558

หลักสูตรการอบรม/สัมมนา (ต่อ)

- ปี 2556 – 2566 : COSO 2013 กรอบแนวทางระบบการควบคุม ภายในล่าสุด
: โครงการอบรมเพื่อรับวุฒิบัตรด้านการตรวจสอบภายในรุ่นที่ 9 ประกอบด้วยเรื่อง
- การบริหารงานหน่วยงานตรวจสอบภายใน
- บทบาทและหน้าที่งานตรวจสอบภายใน
- บทบาทการให้คำปรึกษาเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม
- การปฏิบัติงานตรวจสอบภายในระบบสารสนเทศ
- การประเมินระบบการควบคุมภายในแบบ COSO-ERM ของแต่ละระบบงานพร้อมกรณีศึกษา
- การวางแผนงานบริหารงานตรวจสอบประจำปี
- Audit Process วิธีการวางแผนงานตรวจสอบระบบงาน
- Audit Process เทคนิคการจัดทำกระดาษทำการและวิธีการตรวจสอบภาคสนาม
- การปฏิบัติงานตรวจสอบภายในระบบสารสนเทศ (System IT Auditing ฯ)
- การตรวจสอบทุจริต
- วิธีการรายงานการตรวจสอบ
- การประกันคุณภาพของงานตรวจสอบภายใน
: โครงการสัมมนาเสริมความคิด ตัดปฏิกิริยาบัญชีกับคณะพาณิชย์ศาสตร์และการบัญชีมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
: ต้นกล้าสำนักงานบัญชีคุณภาพ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า
: อบรม 12 ชั่วโมงของผู้ตรวจสอบบัญชีภาษีอากร กับสถาบันพัฒนานักวิชาชีพบัญชีมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต
: โครงการคิว CIA Part 1 กับสถาบันพัฒนานักวิชาชีพบัญชีมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต
: การเตรียมความพร้อมของหน่วยงานตรวจสอบภายในสำหรับบริษัทที่จะเข้าจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เอกสารแนบ

รายละเอียดเกี่ยวกับ
รายการประเมินราคาทรัพย์สิน

3

เอกสารแนบ

นโยบายการกำกับดูแล
กิจการและแนวปฏิบัติการ
กำกับดูแลกิจการ

4

นโยบายการกำกับดูแลกิจการและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท การกำกับดูแล กิจการให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

1.1 โครงสร้างของคณะกรรมการ

1.1.1 คณะกรรมการบริษัท

1) องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจ ทำหน้าที่กำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย ภารกิจ แผนธุรกิจ และงบประมาณของบริษัท และพิจารณาให้ความเห็นชอบทิศทางการดำเนินธุรกิจ นโยบาย กลยุทธ์ และเป้าหมายของบริษัท เพื่อให้ฝ่ายบริหารนำไปใช้เป็นกรอบในการจัดทำแผนธุรกิจ และงบประมาณเป็นประจำทุกปี ตลอดจนกำกับดูแลให้คณะผู้บริหาร บริหารงานให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประสิทธิผลภายใต้กรอบของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ มติที่ประชุมคณะกรรมการ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความรับผิดชอบ ซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวัง ตามหลักการข้อพึงปฏิบัติที่ดี เพื่อเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจสูงสุดให้แก่ กิจการและความมั่นคงสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น ผ่านมาคณะกรรมการได้มีส่วนร่วมในการพิจารณาทบทวน และอนุมัติวิสัยทัศน์ พันธกิจ และกลยุทธ์ของบริษัท เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานมีจุดมุ่งหมายไปในทิศทางเดียวกัน นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทยังทำหน้าที่ในการติดตามผลการดำเนินงานของฝ่ายบริหาร โดยกำหนดให้มีการรายงานความก้าวหน้าผลการดำเนินงานและผลประกอบการของบริษัททุกครั้งในการประชุมคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 11 คน และเป็นกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด โดยกรรมการอิสระเป็นบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ กรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย

กรรมการแต่ละท่านสามารถปฏิบัติหน้าที่และใช้ดุลยพินิจอย่างเป็นอิสระในการพิจารณาตัดสินใจในเรื่องต่าง ๆ โดยสามารถตั้งคำถาม แสดงความคิดเห็น หรือคัดค้านในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น หรือผู้มีส่วนได้เสีย โดยไม่อยู่ภายใต้อิทธิพลของกลุ่มบุคคลใด

2) วาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้งให้กรรมการออกจากตำแหน่งเป็นอัตราจำนวนหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่ง ออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงกับอัตราหนึ่งในสาม กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังการแปรสภาพนั้นให้จับสลากกัน ส่วนปีหลัง ๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับ เลือกตั้งใหม่อีกได้โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น

นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระแล้ว กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

1. เสียชีวิต
2. ลาออก
3. ขาดคุณสมบัติ
4. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติให้ออก ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงและมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
5. ศาลมีคำสั่งให้ออก

3) คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท โดยให้นับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอชื่อเป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่ได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง ทั้งนี้ ความสัมพันธ์ทางธุรกิจให้รวมถึงรายการตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.28/2551 เรื่องการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินกว่าร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย

9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

10. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

11. ไม่เป็นกรรมการของบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกัน เฉพาะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน

4) ประธานกรรมการ

ประธานกรรมการบริษัทต้องเป็นผู้ที่มีความรู้ความสามารถ มีประสบการณ์และคุณสมบัติที่เหมาะสม ประธานกรรมการ บริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในฐานะผู้นำของคณะกรรมการบริษัท และมีหน้าที่ในฐานะเป็นประธานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้น ประธานกรรมการบริษัทรับผิดชอบคณะกรรมการบริษัทในการบริหารจัดการให้เป็นไปตามแนวทางและนโยบายของคณะกรรมการบริษัท

5) การสรรหากรรมการ

การสรรหากรรมการนั้น บริษัทจะให้ความสำคัญกับบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ มีประวัติการทำงานที่ดี และมีภาวะผู้นำ วิสัยทัศน์กว้างไกล รวมทั้งมีคุณธรรมจริยธรรม ตลอดจนมีทัศนคติที่ดีต่อองค์กร สามารถอุทิศเวลาให้ได้อย่างเพียงพออันเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการของบริษัท นอกจากนี้ ยังจะคำนึงถึงคุณสมบัติที่เหมาะสม และสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท องค์ประกอบและโครงสร้างของกรรมการตามยุทธศาสตร์ทางธุรกิจของบริษัทอีกด้วย เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับผู้ถือหุ้นว่าบริษัทมีกระบวนการที่โปร่งใส

6) เลขานุการบริษัท

เลขานุการบริษัทได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท โดยมีหน้าที่ความรับผิดชอบ ตามที่ปรากฏในข้อกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

1.1.2 คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งกรรมการจำนวนหนึ่งจากคณะกรรมการบริษัทเป็น กรรมการในคณะกรรมการย่อย เพื่อทำหน้าที่พิเศษ โดยคณะกรรมการย่อยแต่ละคณะจะมีวาระ การดำรงตำแหน่งเช่นเดียวกับคณะกรรมการบริษัท และมีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจาก คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายจะแต่งตั้งคณะกรรมการย่อยจำนวน 4 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1.2 บทบาท อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบ

ในการกำกับดูแลกิจการของบริษัท นอกเหนือจากการดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท รวมทั้งมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการยังได้กำหนดบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทด้วย โดยมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

1.3 การประชุมคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อย 4 ครั้งต่อปี โดยกำหนดวันประชุมไว้เป็นการล่วงหน้าตลอด

ทั้งปี และแจ้งให้คณะกรรมการแต่ละท่านทราบ บริษัทได้มีการประชุมคณะกรรมการรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง ทั้งนี้บริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์การประชุมคณะกรรมการบริษัทดังนี้

- 1) คณะกรรมการบริษัทมีการกำหนดการประชุมล่วงหน้าอย่างน้อยไตรมาสละครั้งต่อปี และมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็นและเหมาะสม โดยแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 5 วันทำการ และการประชุมทุกครั้ง จะกำหนดจำนวนองค์ประชุมขั้นต่ำ ณ ขณะที่คณะกรรมการจะลงมติในที่ประชุม ต้องมีกรรมการอยู่ไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด
- 2) มีการกำหนดวาระชัดเจนล่วงหน้า โดยประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหารควรร่วมกันพิจารณาเลือกเรื่องเข้าวาระการประชุมคณะกรรมการและจะต้องมีการกำหนดวาระให้ชัดเจน ทั้งนี้ เลขาธิการบริษัทมีหน้าที่ดูแลให้กรรมการได้รับเอกสารการประชุมล่วงหน้าก่อนการประชุมเป็นเวลาเพียงพอสำหรับการศึกษา และพิจารณาเรื่องเพื่อการให้ความเห็นและออกเสียงลงคะแนน
- 3) คณะกรรมการบริษัทได้รับข้อมูลที่เพียงพอครบถ้วน ต่อเนื่อง และทันเวลาก่อนการประชุมทุกครั้ง ทั้งนี้ กรรมการบริษัทสามารถติดต่อเลขาธิการบริษัทได้โดยตรงอย่างอิสระ เลขาธิการบริษัท มีหน้าที่ให้คำปรึกษาแก่คณะกรรมการบริษัทในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ
- 4) ประธานกรรมการมีหน้าที่จัดสรรเวลาให้เพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเอกสาร ข้อมูลเพื่อการอภิปราย และเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายในประเด็นสำคัญ เปิดโอกาสและสนับสนุนให้กรรมการแต่ละคนแสดงความคิดเห็นก่อนสรุปความเห็นที่ได้จากที่ประชุม
- 5) คณะกรรมการมีนโยบายให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมีโอกาสที่จะประชุมระหว่างกันเองตามความจำเป็นเพื่ออภิปรายปัญหาต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วย และควรแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบถึงผลการประชุมด้วย
- 6) คณะกรรมการสนับสนุนให้ประธานกรรมการบริหารเชิญผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการเพื่อให้สารสนเทศรายละเอียดต่างๆ เพิ่มเติมในฐานะที่เป็นผู้ปฏิบัติงานโดยตรง และเพื่อมีโอกาสทำความรู้จักผู้บริหารระดับสูงสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาแผนการสืบทอดงาน
- 7) ในการพิจารณาระเบียบวาระต่าง ๆ กรรมการซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาจะไม่มี สิทธิออกเสียงและต้องไม่อยู่ในที่ประชุมในวาระดังกล่าว ๆ
- 8) การประชุมทุกครั้ง ต้องมีการจดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร และจัดเก็บ รายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการพร้อมให้คณะกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถตรวจสอบได้

1.4 การดำรงตำแหน่งของกรรมการในบริษัทอื่น

บริษัทมีนโยบายเรื่องการดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่นของกรรมการ ให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีที่กำหนดหรือแนะนำโดยหน่วยงานกำกับดูแลต่าง ๆ และเพื่อให้กรรมการแต่ละท่านสามารถปฏิบัติงานได้อย่างเต็มที่ บริษัทจึงคำนึงถึงจำนวนบริษัทที่กรรมการดำรงตำแหน่ง โดยกำหนดให้กรรมการที่เป็นผู้บริหารไม่ควรดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนเกิน 3 แห่ง และกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารไม่ควรดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนเกิน 5 แห่ง

1.5 การประเมินตนเองของกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานเป็นประจำทุกปี ปีละ 1 ครั้ง โดยแบบประเมินผลจะมีความสอดคล้องกับหลักการ

การกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท และขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ โดยมุ่งเน้นผลประโยชน์ได้ใช้ประโยชน์ เพื่อการทบทวนผลงาน ประเด็นปัญหา หรืออุปสรรคต่าง ๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา รวมถึงการปรับปรุงการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานของคณะกรรมการ

คำตอบแทนกรรมการ

บริษัทมีนโยบายจ่ายคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหารในระดับที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงผลการดำเนินงานของบริษัท และความสอดคล้องกับธุรกิจ/อุตสาหกรรมเดียวกัน รวมถึงความเหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารแต่ละท่าน โดยบริษัทใช้ความระมัดระวังในการจ่ายคำตอบแทนผู้บริหารของบริษัทให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม และเป็นอัตราที่แข่งขันได้ในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน เพื่อที่จะดูแลและรักษาผู้บริหารที่มีคุณภาพไว้ ผู้บริหารที่ได้รับมอบหมายภาระหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นจะได้รับคำตอบแทนเพิ่มเติมที่เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้บริษัทจัดให้มีคำตอบแทนกรรมการไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส และได้ผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยกำหนดให้มีการเปิดเผยคำตอบแทนที่จ่ายให้แก่กรรมการและผู้บริหารตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

1.6 แผนการสืบทอดตำแหน่ง

คณะกรรมการได้ให้ความสำคัญกับการสืบทอดตำแหน่งโดยเฉพาะอย่างยิ่งในตำแหน่งผู้บริหารระดับสูง ซึ่งก็คือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรักษาความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุน ตลอดจนพนักงานว่าการดำเนินงานของบริษัทจะได้รับการสานต่ออย่างทันท่วงที จึงได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารทำหน้าที่พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์และแผนการสืบทอดตำแหน่ง

1.7 การพัฒนากรรมการ

คณะกรรมการบริษัท มีนโยบายส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้มีการฝึกอบรมและการให้ความรู้แก่กรรมการผู้เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท เช่น กรรมการ กรรมการตรวจสอบ ผู้บริหาร เป็นต้น เพื่อให้มีการปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง และในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการหรือแต่งตั้งกรรมการใหม่ ฝ่ายจัดการจะจัดให้มีเอกสารและข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ รวมถึงการจัดให้มีการแนะนำลักษณะธุรกิจ และแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้แก่กรรมการใหม่

1.8 การควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัทจัดให้บริษัท มีระบบควบคุมภายในที่ครอบคลุมทุกด้าน ทั้งด้านการเงิน และการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง และจัดให้มีกลไกการตรวจสอบและถ่วงดุลที่มีประสิทธิภาพเพียงพอในการปกป้องดูแลรักษาทรัพย์สินของบริษัทอยู่เสมอ จัดให้มีการกำหนดลำดับขั้นของอำนาจอนุมัติ และความรับผิดชอบของผู้บริหารและพนักงานที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลในตัว กำหนดระเบียบการปฏิบัติงานอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร มีหน่วยงานตรวจสอบภายในที่เป็นอิสระ ทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติงานของทุกหน่วยงานให้เป็นไปตามระเบียบที่วางไว้ รวมทั้งประเมินประสิทธิภาพและความเพียงพอของการควบคุมภายในหน่วยงานต่างๆ ในบริษัท ทั้งนี้บริษัทได้ว่าจ้าง บริษัท แอค คอนซัลท์ เซอร์วิส จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยรายงานข้อมูลตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

1.9 ความขัดแย้งของผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัท ได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับความขัดแย้งของผลประโยชน์ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติ ดังนี้

- 1) ไม่ใช้อำนาจหน้าที่ในตำแหน่งกรรมการ เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนหรือของผู้ใกล้ชิด ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม
- 2) แจ้งให้บริษัททราบอย่างรวดเร็ว หากมีเหตุการณ์ดังนี้

- การตอบรับเชิญเป็นกรรมการ หรือเป็นที่ปรึกษาของบริษัทอื่น
 - กรรมการและบุคคลในครอบครัวมีส่วนร่วม หรือเป็นผู้ถือหุ้นในกิจการใด ๆ ซึ่งอาจมีผลประโยชน์ หรือเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท
 - มีส่วนได้เสียโดยตรงหรือโดยอ้อมในสัญญาใด ๆ ที่ทำกับบริษัท โดยต้องระบุลักษณะของสัญญา ชื่อของคู่สัญญา และส่วนได้เสียในสัญญา
- 3) หากทางหลีกเลี่ยงไม่ให้ความขัดแย้งของผลประโยชน์เกิดขึ้น หากกรณีมีความขัดแย้งขึ้น กรรมการจะต้องพิจารณาว่า จะของดเว้นจากการร่วมอภิปรายไม่ให้ความเห็น หรืองดออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว หรือไม่เข้าร่วมประชุมในวาระดังกล่าว หรือขอไม่รับเอกสารวาระการประชุมที่เกี่ยวข้อง หรือขอลาออกจากตำแหน่งกรรมการ หากความขัดแย้งนั้นถือเป็นเรื่องสำคัญ
- 4) กรรมการที่เป็นผู้บริหารจะต้องใช้ความระมัดระวังอย่างยิ่งต่อความขัดแย้งของผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างทำงานในฐานะของฝ่ายบริหาร และการดำเนินงานในฐานะที่เป็นกรรมการ ซึ่งได้รับความไว้วางใจจากผู้ถือหุ้น

1.10 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเพื่อความโปร่งใส และป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตนจากการใช้ข้อมูลภายในของบริษัท ที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน บริษัทได้กำหนดนโยบายการใช้ข้อมูลของบริษัท ตามที่ปรากฏในนโยบายการใช้ข้อมูลภายใน

1.11 รายงานประจำปี

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทและสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี การจัดทำรายงานทางการเงินเป็นการจัดทำตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังในการจัดทำ รวมทั้งกำหนดให้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน โดยคณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ดูแลเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงิน และเป็นผู้ให้ความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิทธิมนุษยชน

บริษัทดำเนินธุรกิจโดยมีจุดมุ่งหมายที่เพื่อไม่แสวงหาผลกำไรเพียงอย่างเดียว บริษัทต้องการที่จะเป็นส่วนหนึ่งของสังคมในการส่งเสริมและสนับสนุนให้สังคมมีความแข็งแกร่ง มีความโปร่งใส และมีจริยธรรมโดยรวม โดยบริษัทได้ยึดหลักแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคม Corporate Social Responsibility หรือ (“CSR”) ดังนี้

1. ประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม รับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนร่วม (Stakeholders)

บริษัทมุ่งที่จะพัฒนาการเติบโตธุรกิจ ควบคู่พร้อมไปกับการส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคม โดยบริษัทคำนึงถึงการประกอบธุรกิจการแข่งขันอย่างเป็นธรรมที่อยู่ภายใต้กฎหมายและความเป็นจริยธรรม บริษัทมีมาตรการต่อต้านการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค โดยบริษัทมีนโยบายการตั้งราคาขายสินค้า(บ้านหรือห้องชุด)ของบริษัทจากการสำรวจราคาตลาด และตั้งราคาที่ผู้ซื้อและผู้ขายได้รับผลตอบแทนอย่างเป็นธรรมทั้งสองฝ่าย ซึ่งราคาดังกล่าวจะเป็นราคาที่บริษัทสามารถแข่งขันกับคู่แข่งในตลาดได้และสร้างความคุ้มค่าให้แก่ผู้บริโภคในขณะเดียวกัน ในส่วนของการส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในทางธุรกิจนั้น บริษัทให้ความสำคัญกับภาพลักษณ์และความน่าเชื่อถือในตัวของบริษัทเสมอมา โดยมีการปฏิบัติตามคู่ค้าของบริษัทอย่างเป็นธรรม ทั้งนี้การประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นจำเป็นต้องมีการทำธุรกิจกับผู้รับเหมาก่อสร้าง และที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้างเป็นหลัก ซึ่งทางบริษัทเชื่อว่าการทำให้คู่ค้าบริษัทมีความเชื่อมั่นในตัวบริษัทเป็นปัจจัยสำคัญในการพัฒนาและเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัท ดังนั้น ตลอดการทำธุรกิจกับคู่ค้า บริษัทไม่เคยมีการละเมิดสัญญาระหว่างกันจนทำให้เกิดการฟ้องร้อง หรือชำระค่าชดเชยไม่ตรงตามที่สัญญากำหนดแต่อย่างใด นอกจากนี้ บริษัทยังมีโครงการรณรงค์การส่งเสริมและปลูกจิตสำนึกให้เกิดความรับผิดชอบต่อสังคมต่างๆ เช่น การสนับสนุนให้ผู้บริหาร และพนักงาน ให้ใช้สินค้าและบริการที่ถูกต้องตามลิขสิทธิ์ และกฎหมาย เป็นต้น

2. การพิกฎหมายและสิทธิมนุษยชน

บริษัทมุ่งประกอบกิจการด้วยความโปร่งใส และต่อต้านการกระทำทุจริต คอร์รัปชั่นทุกรูปแบบ พร้อมทั้งไม่สนับสนุนให้พนักงานสร้างความสำเร็จของงานโดยแนวทางทุจริต ซึ่งบริษัทได้มีการปรับปรุงการบริหารจัดการภายในให้มีการตรวจสอบและกระบวนการดำเนินธุรกิจภายในที่ยากต่อการกระทำทุจริต รวมทั้งมีกระบวนการปรับเปลี่ยนทัศนคติของพนักงาน ปลูกฝังแนวทางด้านจริยธรรม และความเชื่อภายในพนักงานให้รู้จักผิดชอบชั่วดี โดยปฏิบัติตามหลักกฎหมายและไม่ละเมิดสิทธิในหลายๆ ด้าน

3. การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น

บริษัทมีนโยบายไม่สนับสนุนให้พนักงานสร้างความสำเร็จของงานโดยการทุจริต โดยมีนโยบายต่อต้านการทุจริตจำนวน 4 ข้อ ดังนี้

1. การสร้างจิตสำนึก ค่านิยม ทัศนคติให้แก่พนักงานในการปฏิบัติตามกฎระเบียบ ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต
2. จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล พร้อมทั้งให้มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการใช้อำนาจให้เหมาะสม
3. ห้ามมิให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานกระทำการใดๆ อันเป็นการเรียกรับ หรือยอมรับซึ่งทรัพย์สิน หรือผลประโยชน์อื่นใด สำหรับตนเองหรือผู้อื่นที่ส่งไปในทางจงใจให้ปฏิบัติ
4. ห้ามมิให้กรรมการบริษัท ผู้บริหารและพนักงานให้หรือเสนอที่จะให้ทรัพย์สิน หรือผลประโยชน์อื่นใดแก่บุคคลภายนอก เพื่อจงใจให้บุคคลนั้นกระทำการหรือละเว้นการกระทำใด ที่ผิดต่อกฎหมายหรือโดยมิชอบต่อ ตำแหน่งหน้าที่ของตน ซึ่งได้กำหนดแนวทางในการ

ติดตามประเมินผลการปฏิบัติตามแนวทางในการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน ดังนี้

3.1 จัดให้มีฝ่ายตรวจสอบภายใน ทำหน้าที่ตรวจสอบระบบการควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยง และการกำกับดูแลกิจการ และให้ข้อเสนอแนะอย่างต่อเนื่อง โดยดำเนินการตรวจสอบแผนการตรวจสอบประจำปีไตรมาสที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ และรายงานผลการตรวจสอบอย่างมีนัยสำคัญและข้อเสนอแนะต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

3.2 กำหนดให้ผู้บริหาร รับผิดชอบในการทดสอบและประเมินความเสี่ยงจากการทุจริตและคอร์รัปชันอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้การนำมาตรการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันไปปฏิบัติอย่างมีประสิทธิภาพ ตลอดจนติดตาม ทบทวนและปรับปรุงมาตรการการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันอย่างสม่ำเสมอ โดยนำเสนอผลการประเมินต่อคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทตามลำดับ อย่างทันเวลาและสม่ำเสมอ

3.3 กำหนดให้เปิดช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน ทั้งภายในและภายนอกบริษัท โดยภายในบริษัทมีกล่องรับเรื่องร้องเรียนภายในองค์กร ส่วนภายนอกสามารถส่งเรื่องร้องเรียนผ่านทาง www.richy.co.th ในหัวข้อช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน หรือสามารถส่งอีเมลถึงประธานกรรมการตรวจสอบได้ที่ audit.committee@richy.co.th ทั้งนี้ในการตรวจสอบข้อเท็จจริงบริษัทจะไม่เปิดเผยตัวผู้ร้องเรียน และจะเก็บข้อมูลเป็นความลับและจะเปิดเผยเท่าที่จำเป็น โดยคำนึงถึงความปลอดภัยและความเสียหายของผู้ร้องเรียน หากผู้ร้องเรียนเห็นว่าตนเองอาจเดือดร้อนหรือเสียหาย สามารถร้องขอให้บริษัทกำหนดมาตรการคุ้มครองได้

3.4 หากการสืบสวนข้อเท็จจริงแล้วพบว่า ข้อมูลจากการตรวจสอบ หรือข้อร้องเรียน มีหลักฐานที่มีเหตุอันควรให้เชื่อว่ามีรายการหรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัท รวมถึงการฝ่าฝืน การกระทำผิดกฎหมายหรือจริยธรรมธุรกิจของบริษัท หรือแนวทางปฏิบัติในการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน หรือข้อสงสัยในรายงานการเงิน หรือระบบการควบคุมภายใน คณะกรรมการตรวจสอบจะรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำเนินการปรับปรุงแก้ไขภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควร

ทั้งนี้บริษัทได้มีการจัดฝึกอบรมพนักงานภายในองค์กร เรื่องการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อศึกษา ทบทวน และพัฒนาการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัท

4. มีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนและสังคม

บริษัท ได้เล็งเห็นว่า การพัฒนาสังคมและชุมชนเพื่อความยั่งยืนมีความสำคัญยิ่งที่จะพัฒนาสังคมและชุมชนนั้นให้น่าอยู่อาศัย บริษัท จึงได้ดำเนินกิจกรรมเพื่อชุมชนและสังคมอย่างต่อเนื่อง ควบคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจ ภายใต้ความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคมโดยรวม โดยมีแนวปฏิบัติดังนี้

1. บริษัท มีนโยบายการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) อย่างชัดเจน และยึดถือปฏิบัติกันภายในองค์กร โดยจัดให้มีการพัฒนาสังคมในพื้นที่ต่างๆ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
2. ส่งเสริมให้พนักงานของบริษัท มีจิตสำนึกและความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม
3. เคารพต่อชนบทธรรมเนียม ประเพณี และวัฒนธรรมของแต่ละท้องถิ่นที่บริษัท เข้าไปดำเนินธุรกิจ
4. ดำเนินกิจกรรมเพื่อร่วมสร้างสรรค์สังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ชุมชนที่บริษัท ตั้งอยู่มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ทั้งที่ดำเนินการเองและร่วมมือกับหน่วยงานของภาครัฐ ภาคเอกชน และชุมชน
5. ให้ความร่วมมือในกิจกรรมต่างๆ กับชุมชนโดยรอบในพื้นที่ ที่บริษัท เข้าไปดำเนินธุรกิจอยู่ตามควรแก่กรณี

5. ส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับของบริษัทมีคุณภาพชีวิตที่ดี มีจิตอาสา และปลูกฝังจิตสำนึกให้มีความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างต่อเนื่อง

ปลูกฝังจิตสำนึกให้พนักงานมีจิตสำนึกและทัศนคติที่ดี สร้างวัฒนธรรมองค์กรให้เป็นแบบอย่างที่ดี ไม่สนับสนุนการกระทำทุจริต มีการจัดให้รางวัลและผลตอบแทนแก่พนักงานอย่างเหมาะสม เมื่อพนักงานสามารถปฏิบัติงานด้วยความตั้งใจและความอดทนที่จะสะท้อนจากผลประเมินตัวชี้วัดความสำเร็จในการทำงาน ซึ่งบริษัทเชื่อว่าการให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมจะเป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญที่สามารถป้องกันและลดปัญหาการเกิดทุจริตในบริษัทได้ ตลอดจนจัดตั้งหน่วยงานที่อยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของฝ่ายทรัพยากรบุคคล เพื่อเป็นช่องทางสำหรับพนักงานในการรับฟังคำเรียกร้องเมื่อพบเห็นหรือมีข้อสงสัยที่อาจขัดต่อหลักจรรยาบรรณธุรกิจรวมไปถึงการรับเรื่องร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการกระทำทุจริต ซึ่งหน่วยงานดังกล่าวจะรับฟังด้วยความเป็นธรรมและเป็นกลางต่อทุกฝ่าย พร้อมทั้งมีการรักษาความลับของผู้ร้องเรียนเพื่อให้การดำเนินการสอบสวนเป็นไปอย่างราบรื่น และไม่ให้เกิดการกลั่นแกล้งต่อผู้ร้องเรียน

6. มีส่วนร่วมในการดูแลรักษาสสิ่งแวดล้อม

บริษัท ได้ให้ความสำคัญต่อระบบการบริหารงาน โดยมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจภายใต้มาตรฐานสิ่งแวดล้อมที่คำนึงถึงสภาพแวดล้อมเป็นสำคัญ มีการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมที่บังคับใช้อย่างเคร่งครัด เช่น บริษัทต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เพื่อยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคารต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (ส.พ.) สำหรับโครงการอาคารชุดที่มีจำนวนตั้งแต่ 80 หน่วยขึ้นไป หรือโครงการบ้านจัดสรรที่มีพื้นที่เกินกว่า 100 ไร่ขึ้นไป หรือมีจำนวนตั้งแต่ 500 หลังขึ้นไป นอกจากนี้บริษัทยังมีการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันมลภาวะที่อาจมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมระหว่างและหลังก่อสร้าง มีการติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางในแต่ละโครงการ เพื่อให้น้ำเสียได้รับการบำบัดก่อนที่จะระบายลงสู่ทางสาธารณะ รวมถึงการจัดทำพื้นที่สีเขียวเพื่อลดภาวะโลกร้อนเนื่องจากการใช้เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น

ทั้งนี้บริษัทได้จัดฝึกอบรมตามนโยบายการรักษาสิ่งแวดล้อมให้กับพนักงานประจำปี ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งและปลูกจิตสำนึกเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยได้มอบหมายให้ผู้บริหารคอยดูแลการปฏิบัติงานของพนักงานให้สอดคล้องกับนโยบายของบริษัท

7. การใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า

นอกจากนี้บริษัทยังสนับสนุนการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า โดยการนำวัสดุกลับมาใช้ใหม่ เช่น การใช้กระดาษสองหน้า การปิดเครื่องปรับอากาศ ไฟฟ้า ในช่วงพักงานหรือช่วงที่ผู้บริหาร พนักงาน ไม่ได้อยู่ในห้องทำงานเป็นเวลานาน การเดินขึ้นลงบันไดในชั้นไม่สูง การใช้รถร่วมกันในการเดินทางเดียวกัน ซึ่งการทำกิจกรรมดังกล่าวแม้จะไม่ส่งผลชัดเจนในเชิงตัวเลขค่าพลังงานหรือค่าใช้จ่ายที่ลดลง แต่ช่วยในการปลูกฝังให้เป็นนิสัยส่วนตัวและนำกลับไปใช้ในชีวิตประจำวันของครอบครัวเพื่อเป็นพลเมืองที่ดีของสังคม

เอกสารแนบ

รายงานคณะ

กรรมการตรวจสอบ

5

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน ซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิ และมีประสบการณ์ด้านการเงิน อสังหาริมทรัพย์ และการบริหารองค์กร โดยมี ร.ศ.สุทัศน์ รัตนเกื้อกังวาน เป็นประธานคณะกรรมการตรวจสอบ นางจรี วุฒิสันติ และนายอเนน อึ้งอภินันท์ เป็นกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท เพื่อช่วยคณะกรรมการบริษัทในการดูแลกิจการ ซึ่งในรอบปี 2567 ที่ผ่านมา คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ได้ปฏิบัติตามภารกิจตามความรับผิดชอบในการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบรวม 4 ครั้ง และได้มีการหารือร่วมกับฝ่ายบริหาร ฝ่ายตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชีในเรื่องที่เกี่ยวข้อง โดยสรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ดังนี้

1. การสอบทานระบบรายงานทางการเงิน และไม่ใช่รายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2567 ของบริษัท ริชชี เพลซ 2002 จำกัด (มหาชน) และงบการเงินรวม ร่วมกับฝ่ายบริหาร ฝ่ายตรวจสอบภายใน และเชิญผู้สอบบัญชีร่วมประชุมโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมเพื่อหารือเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ และการแสดงความเห็นของผู้สอบบัญชี พร้อมทั้งสอบถามผู้สอบบัญชีในเรื่องความถูกต้องครบถ้วนของงบการเงิน การปรับปรุงรายการบัญชีที่สำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต่อการเงิน ความเพียงพอเหมาะสมของวิธีการบันทึกบัญชี ของเขตการตรวจสอบ ดังนั้น การเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ และความมีอิสระของผู้สอบบัญชีและงบการเงินมีความถูกต้องเชื่อถือได้ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลงบการเงินอย่างเพียงพอและทันเวลา เพื่อเป็นประโยชน์แก่นักลงทุนหรือผู้ใช้งบการเงิน อีกทั้งคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาขอบเขต และแนวทางการสอบบัญชี นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการ 1 ครั้ง เพื่อปรึกษาหารืออย่างเป็นอิสระถึงประเด็นสำคัญในการจัดทำงบการเงินและการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงิน

ทั้งนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานผลการดำเนินงานของฝ่ายต่าง ๆ โดยเปรียบเทียบแผนงานกับผลการดำเนินงานของฝ่ายต่าง ๆ โดยจะซักถามประเด็นปัญหา พร้อมให้ข้อคิดเห็น พิจารณาแนวทางการจัดการ เพื่อให้มั่นใจว่ามีการปฏิบัติงานตามแนวทางอย่างเหมาะสมและโปร่งใส

2. การสอบทานระบบการประเมินการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการประเมินการบริหารความเสี่ยงตามหลักการที่กำหนดในนโยบายบริหารความเสี่ยง และติดตามความคืบหน้าของการบริหารความเสี่ยงสำคัญ โดยพิจารณาปัจจัยเสี่ยง โอกาสที่จะเกิดผลกระทบ จากการจัดการความเสี่ยง ทำให้มั่นใจได้ว่า บริษัท มีการประเมินความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญอย่างเป็นระบบเพียงพอและเหมาะสม พร้อมส่งเสริมความรู้ความเข้าใจให้กับพนักงานทั้งองค์กร เพื่อเป็นกลไกสำคัญในการสร้างมูลค่าต่อธุรกิจ

3. การสอบทานระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบการควบคุมภายในร่วมกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชีเป็นรายไตรมาส เพื่อประเมินความเพียงพอเหมาะสมของระบบควบคุมภายในตามมาตรฐานการตรวจสอบภายใน และแนวทางที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการพิจารณาผลการตรวจสอบตามแผนงานการตรวจสอบที่ได้รับการอนุมัติ และรายงานผลการตรวจสอบ โดยฝ่ายบริหารของบริษัท ได้ติดตามให้มีการแก้ไขปรับปรุงตามข้อเสนอแนะในรายงานผลการตรวจสอบ และข้อคิดเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการปรับปรุงแก้ไขการควบคุมภายในให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ผลการตรวจสอบภายในไม่พบจุดอ่อน หรือข้อบกพร่อง

ในระบบการควบคุมภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการกำกับดูแลความเสี่ยงอย่างเพียงพอเหมาะสม นอกจากนี้ผู้สอบบัญชีได้ประเมินผลระบบการควบคุมภายใน และไม่พบจุดอ่อนที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการเงินของบริษัท

4. การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ฯ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท มีการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง

5. การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายการดังกล่าวเห็นว่า เป็นรายการจริงทางการค้าอันเป็นธุรกิจปกติทั่วไป สมเหตุสมผล ขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และเป็นไปตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

6. การสอบทานการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานมาตรการการควบคุมภายใน รวมถึงการกำกับดูแล การปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ตลอดจนการประเมินความเสี่ยง และให้คำแนะนำ รวมถึงรายงานผลการตรวจสอบตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ต่อคณะกรรมการบริษัททราบ ทั้งนี้ ผลการตรวจสอบภายในไม่พบจุดอ่อน หรือข้อบกพร่องในการควบคุมภายในตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการกำกับดูแลความเสี่ยงมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ตามแนวทางโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างเพียงพอและเหมาะสม

7. การทบทวนข้อกำหนดของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานข้อกำหนดของคณะกรรมการตรวจสอบให้มีความเหมาะสม และสอดคล้องกับหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบที่กำหนดขึ้นใหม่ และข้อกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรอบคอบ มีความเป็นอิสระและโปร่งใสเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบเชื่อมั่นว่าวงการเงินของบริษัทมีความถูกต้อง เชื่อถือได้ และสอดคล้องกับมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และมาตรฐานรายงานทางการเงินได้ดำเนินการภายใต้การบริหารความเสี่ยงและระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพและเพียงพอ และเป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของทางการที่เกี่ยวข้อง

8. การพิจารณาเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและค่าสอบบัญชีประจำปี 2568

คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาคัดเลือกเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี รวมทั้งกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2567 โดยพิจารณาผลการปฏิบัติงานในปีที่ผ่านมาของผู้สอบบัญชีตามเกณฑ์การประเมินผลบริษัท ด้านคุณสมบัติของผู้สอบบัญชี ความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน คุณภาพและมาตรฐานการทำงาน อยู่ในเกณฑ์น่าพอใจและผู้สอบบัญชีมีคุณสมบัติเป็นไปตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยนั้น ดังนั้นคณะกรรมการตรวจสอบ จึงได้เสนอแต่งตั้งบริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2568 และเสนอค่าสอบบัญชี ประจำปี 2568 ต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาต่อไป

ข้อสรุป

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวัง รอบคอบ ความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเท่าเทียมกัน คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายงานข้อมูลทางการเงินของบริษัทมีความถูกต้องเชื่อถือได้สอดคล้องตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป บริษัทมีการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างเพียงพอ มีระบบการควบคุมภายใน การตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ มีการปฏิบัติงานที่สอดคล้องตามระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีการปฏิบัติตามกฎหมายข้อกำหนดและข้อผูกพันต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท



ร.ศ.สุทัศน์ รัตนเกื้อกังวาน

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัท ริชี่ เฟลซ 2002 จำกัด (มหาชน)



บริษัท ริชเพลส 2002 จำกัด (มหาชน)

RICHY PLACE 2002 PUBLIC COMPANY LIMITED



เลขที่ 667/15 อาคารอรรถกุญจน์ ชั้น 7 ถนนรัชดาภิเษก
แขวงจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10700

☎ 1343 🌐 www.richy.co.th 📱 @richyplace2002

RICHY
Rich in living